



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

**Telefon** + 90 216 545 48 66 • 67  
+ 90 216 545 96 29  
+ 90 216 545 88 91  
**Faks** + 90 216 339 02 81

**ePosta** bilg@lotusgd.com  
[www.lotusgd.com](http://www.lotusgd.com)

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

**Eyüpsultan / İSTANBUL**

**(5. Levent Projesi)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**TORUNLAR TİGYO**

**Rapor No: 2017 / 572**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	7
7.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI (*)	8
7.1.	TAPU KAYITLARI	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI	9
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	13
8.1.	İMAR DURUMU	13
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	16
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	16
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	17
9.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	17
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	17
9.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
9.2.1.	İSTANBUL İLİ:	18
9.2.2.	EYÜP İLÇESİ:	21
9.3.	2017 YILINDA DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	22
9.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	23
9.4.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	24
9.5.	ULAŞIM	24
10.	AÇIKLAMALAR	26
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
12.	DEĞERLENDİRME	28
13.	FİYATLANDIRMA	28
13.1.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ)	32
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	38
14.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	38
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	38
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	38
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	39
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	39
14.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	39
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	39
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	39
14.	SONUÇ	40

## 1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Güzeltepe Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı,  
2 ada, 77 nolu parsel, 5. Levent Projesi  
**Eyüpsultan / İSTANBUL**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 17 Kasım 2017 tarih ve 951 - 2017/033 no ile

**DEĞERLEME TARİHİ** : 29 Aralık 2017

**RAPOR TARİHİ** : 05 Ocak 2018

**DEĞERLENEN  
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 2 adet parsel hissesi

**DEĞERLENEN  
MÜLKİYET HAKLARI** : Hisseli mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul İli, Eyüpsultan ilçesi, Alibeyköy Mahallesi,  
858 ada, 2 nolu parsel ve 858 ada 11 nolu parsel.  
(Torunlar GYO hisseleri) (Bkz. Tapu Kayıtları)

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : (Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : 2 adet parsel hissesi ve KİPTAŞ ile yapılan kat karşılığı sözleşmesi kapsamında toplam 8 adet parsel üzerinde gerçekleştirilen projeden sağlanan hak ve faydaların güncel pazar değeri tespiti.

**RAPORUN TÜRÜ** : 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 HARİÇ)</b>	
<b>EYÜPSULTAN İLÇESİ, GÜZELTEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 858 ADA, 11 PARSEL VE 858 ADA 2 PARSELİN TORUNLAR GYO'YA AİT OLAN HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>22.107.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRES** : Güzeltepe Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı,  
5. Levent Projesi  
**Eyüpsultan / İSTANBUL**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 17 Kasım 2017 tarih ve 951 - 2017/033 no ile

**MÜŞTERİ NO** : 951

**RAPOR NO** : 2017/ 572

**DEĞERLEME TARİHİ** : 29 Aralık 2017

**RAPOR TARİHİ** : 05 Ocak 2018

**RAPORUN KONUSU** : 2 adet parsel hissesi ve KİPTAŞ ile yapılan kat karşılığı sözleşmesi kapsamında toplam 8 adet parsel üzerinde gerçekleştirilen projeden sağlanan hak ve faydaların güncel pazar değeri tespiti.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

**RAPORU HAZIRLAYANLAR** : M. Kıvanç KILVAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114  
Engin AKDENİZ  
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL  
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN  
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE  
İLİŞKİN BİLGİLER**

: Taşınmazların değerlendirme çalışması şirketimiz tarafından ilk defa yapılmaktadır

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	: 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 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>FAKS</b>	: (0216) 339 02 81
<b>E-POSTA</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>WEB</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	: 10 Ocak 2005
<b>SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH ve KARAR NO</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BDDK 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>	: <b>600.000,-TL</b>

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Beykoz / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: (216) 425 03 28 – (216) 425 20 07
<b>FAKS NO</b>	: (216) 425 59 57
<b>KURULUŞ 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>	: % 25,16
<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 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. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün 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.

## 6. 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. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- 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.

## 7.TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI (\*)

### 7.1. Tapu kayıtları

**İLİ - İLÇESİ** : İstanbul - Eyüpsultan

**MAHALLESİ** : Alibeyköy

ADA NO	PARSEL NO	SAHİBİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
2	77	Eyüp Belediyesi (575825000/ 1139307000) Maliye Hazinesi (563482000/ 1139307000)	11.393,07	175	17315	19055	08.09.2015
858	2	Silahtar Abdullağa Vakfı 2484745/4340561 Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1752316/4340561 <b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 103500/4340561</b>	43.405,61	171	16870	21306	14.11.2014
858	4	Silahtar Abdullağa Vakfı 1243110/9646178 Silahtar Abdullağa Vakfı 4201534/4823089	96.461,78	171	16872	21306	14.11.2014 (**)
858	5	Silahtar Abdullağa Vakfı (Tam)	2.520,62	171	16873	21306	14.11.2014
858	8	Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi- (Tam)	18.801,31	171	16876	21306	14.11.2014
858	9	Maliye Hazinesi (Tam)	8.000	171	16877	21306	14.11.2014
858	11	Silahtar Abdullağa Vakfı 7399767/14159638 Veysel Kütüklü 301978/14159638 Korkmaz Sırma 227987/14159638 Şevket Çizme 563426/14159638 Muzaffer Pamir Dilemre 61726/14159638 Neslihan Dilemre 33851/14159638 Orhan Cevahircioğlu 201515/14159638 Rabia Selma Urkon 201515/14159638 Yalçın Taşkiran 543584/14159638 Feysi Yıldırım Taşkiran 543584/14159638 Hüseyin Döner 412641/14159638	141.596,38	182	17958	20235	11.10.2016



		<p>Nurcan Öztürk 132367/14159638 Talip Sürhan 26747/14159638 Emine Kütüklü 75495/14159638 Yasemin Telyar 56621/14159638 Yalçın Kütüklü 56621/14159638 Yücel Kütüklü 56621/14159638 Yener Kütüklü 56621/14159638 Zeynep İlhan 94582/14159638 Olca Sırma 94582/14159638 Şükran Öner 38822/14159638 Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 2797721/14159638</p> <p><b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 234295/7079819</b></p>				
858	12	<p>Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) 4022/4463447 Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. 3885136/4463447 Silahtar Abdullahağa Vakfi 574289/4463447</p>				

(\*) Yukarıda tapu kayıtları belirtilen parsellerden 858 ada 2 parsel ve 858 ada 11 parselde Torunlar GYO hissesi bulunmaktadır. Tüm parseller yapılan kat karşılığı sözleşmesi doğrultusunda proje kapsamında yer almaktadır.

(\*\*) 858 ada 8 parselde kat irtifakı kurulmuş olup ana taşınmaz kayıtları tabloda belirtilmiştir.

## 7.2. Tapu Takyidatı

18.12.2017 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre konu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır;

### **2 ada 77 parsel:**

#### **Serhler Bölümü:**

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A. Ş. lehine yıllığı 1 TL'sından 99 yıllığına kira şerhi. 17.05.1999 tarih 2032 yevmiye (Malik/lehdar: Boğaziçi Elektrik Dağıtım A. Ş.)

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Eyüp Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09/02/2011 tarih 995 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (14.02.2011 tarih 2312 yevmiye)

### **858 ada 2 parsel**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Eyüp 1.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15.04.2008 tarih 2005/209 esas sayılı mahkeme müzekkeresi dosyasında davalıdır. 10.06.2008 tarih 9430 yevmiye numarası ile (Malik/lehdar Silahtar Abdullah Ağa Vakfı)
- 13/05/2014 tarih, 9068 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.
- 28/05/2014 tarih, 10106 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.
- 09/06/2014 tarih, 10953 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

### **858 ada 4 parsel**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Eyüp 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15.04.2008 tarih 2005/209 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 10.06.2008 tarih, 9430 yevmiye numarası ile (Malik/lehdar Silahtar Abdullah Ağa Vakfı)
- 11.05.2012 tarih 7319 yevmiye no ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme (Lehdar: İstanbul Büyükşehir Belediyesi)
- 27/05/2014 tarih, 10061 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.
- 13/05/2014 tarih, 10061 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

#### **Şerhler Bölümü:**

- İhtiyati Tedbir İstanbul 17. Adliye Mahkemesinin 17.03.2015 tarih 2015/105 esas sayılı mahkeme müzekkeresi 20.03.2015 tarih 5777 yevmiye nosu ile
- İntifa Hakkı vardır. 01.02.2013 tarih 2041 yevmiye numarası ile (Malik/lehdar Bezm-i Alem Vakıf Üniversitesi)
- İntifa Hakkı vardır. 04.06.2010 tarih 7371 yevmiye numarası ile

### **858 ada 5 parsel**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 11.05.2012 tarih 7319 yevmiye no ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme (Lehdar: İstanbul Büyükşehir Belediyesi)

### **858 ada 8 parsel**

- Kat irtifakı kurulmuş olup ana taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır. (Bkz. Ekler)

### **858 ada 9 parsel**

- Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **858 ada 11 parsel**

- Eyüp 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15.04.2008 tarih 2005/209 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 10.06.2008 tarih, 9430 yevmiye numarası ile (Malik/lehdar Silahtar Abdullah Ağa Vakfı)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. 11.05.2012 tarih 7319 yevmiye (Lehdar: İstanbul Büyükşehir Belediyesi)
- 27/05/2014 tarih, 10061 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.
- 28/05/2014 tarih, 10106 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.
- 09/06/2014 tarih, 10953 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

**Serhler Bölümü:**

- İntifa hakkı vardır. 04.06.2010 tarih ve 7371 yevmiye no ile.

**858 ada 12 parsel**

**Beyanlar Bölümü:**

- Eyüp 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15.04.2008 tarih 2005/209 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 10.06.2008 tarih, 9430 yevmiye numarası ile (Malik/lehdar Silahtar Abdullah Ağa Vakfı)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesi'ne göre belirtme. 11.05.2012 tarih, 7319 yevmiye numarası ile (Malik/Lehdar İstanbul Büyükşehir Belediyesi)
- 27/05/2014 tarih, 10061 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.
- 28/05/2014 tarih, 10106 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.
- 09/06/2014 tarih, 10953 yevmiye no ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.

**Serhler Bölümü:**

- KİPTAŞ A. Ş.'nin 5971,34 m<sup>2</sup>'lik kısım hissesinde TEK lehine 99 yıllığına kira serhi 19.07.1994 tarih 3298 yevmiye (Malik/lehdar: T. E. K.)

Ayrıca 858 Ada 2, 4, ve 11 No'lu parsellerin Silahtar Abdullah Ağa Vakfı hisseleri üzerinde, 858 Ada 8 ve 12 parselin KİPTAŞ hisseleri üzerinde çeşitli şahıslara ait tahsis beyanları yer almakta olup tapu kayıt örnekleri rapor ekinde sunulmuştur.

### **7.3. Takyidat Açıklamaları**

Rapora konu taşınmazlardan 858 ada 2, 4, 11 ve 12 nolu parsellerin "Beyanlar Hanesinde" yer alan "Eyüp 1.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 15.04.2008 tarih 2005/209 esas sayılı mahkeme müzekkeresi dosyasında davalıdır." serhi ile ilgili olarak

Torunlar GYO A.Ş.den alınan bilgilere göre; parsellerin imar uygulamasına tabi tutulmadan önce "Silahtar Abdullahağa Vakfı" adına kayıtlı olan 5.742,89 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2 ada 24 parsel nolu, 24.847,45 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2 ada 52 parsel nolu ve 73.997,67 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2 ada 55 parsel nolu kök parseller üzerinde yer alan ruhsatsız ve kaçak yapıların kullanıcılarına kullandıkları alanlara göre 166 m<sup>2</sup> ile 400 m<sup>2</sup> arasında değişen miktarlarda vakıf tarafından 1984-1985-1986 ve 1987 yıllarında muhtelif tarihlerde tahsis yapıldığı ve bu tahsislerin tapu kütüklerinin beyanlar hanesine belirtme olarak işlendiği ve bu belirtmelerin, parsellerin imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda oluşturulan değerlendirme konusu 858 ada 2, 4, 11 ve 12 nolu parsellerin Beyanlar Bölümüne taşındığı, bu notların Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 858 ada 2 ve 11 nolu parsellerde mevcut hisseleri ile ilgisi bulunmadığı anlaşılmıştır.

Değerleme konusu 858 ada 4, 5, 11 ve 12 nolu parselin Beyanlar Hanesinde yer alan "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesi'ne göre belirtme" notu ile ilgili olarak yapılan araştırmada ve Torunlar GYO A.Ş.den alınan bilgilere göre; değerlendirme konusu parseller imar uygulamasına tabi tutulmadan önce 5.971,34 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 46 ada 1 nolu parselin tamamının tapuda İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı olduğu, Büyükşehir Belediyesi'nin bu parseli kamulaştırma yolu ile kendi adına tapuya tescil ettirdiği, parselin kamulaştırılmadan önce beyanlar hanesine bu belirtmenin yapıldığı, kamulaştırma işlemi tamamlandığı halde tapu kütüğünden bu belirtmenin terkin edilmediği, Alibeyköy Mahallesi 2 Ada 24 Parsel, 2 Ada 63 parsel ve 46 Ada 1 parselin imar uygulamasına tabi tutulması sonucu oluşturulan 858 Ada 4, 5, 11, 12 parselin beyanlar hanesine taşındığı, bu belirtmelerin Torunlar GYO'nun 858 ada 11 nolu parselde mevcut hisseleri ile ilgisi bulunmadığı anlaşılmıştır.

Kiptaş ile 22 Ekim 2013 tarihinde yapılan Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat sözleşmenin tapu kayıtlarında işlenmediği görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurumu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği'nin 30. Maddesine göre ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, ön alım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerininin tapu siciline şerhi zorunludur.

Bu sebeple, Kiptaş ile yapılan sözleşme konusu parseller (2 ada 77 parsel, 858 Ada, 2, 4, 5, 8, 9, 11, 12 nolu parseller) üzerinde geliştirilen projeden sağlanan hak ve faydaların tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 8.1. İmar Durumu

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapora konu parsellerin 19.03.2005 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı'nda aşağıdaki lajantlarda kaldığı öğrenilmiştir.

#### **858 ada 2., 8, 11, 12, parseller:**

Ticaret+Konut 2 Alanında kalmaktadırlar. Yapılaşma şartları Emsal: 1,80, maksimum TAKS: 0,40 şeklindedir. Ticaret+Konut 2 alanlarında konut, ticaret, dini tesis, özel sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis, özel yurt, imalata yönelik günlük hatta haftalık ihtiyaca yönelik çarşı, dükkan, 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.

#### **2 ada 77 parsel:**

**Plan notları:** Temel Eğitim Tesis Alanı olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Yapılaşma Şartları Emsal: 1,50, Hmax: 5 kat şeklindedir.

#### **858 ada 4 parsel:**

Üniversite alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları Emsal:1,30, Hmax: 10 kat şeklindedir.

#### **858 ada 5 parsel:**

Akaryakıt LPG alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları Emsal:0,80 şeklindedir.

#### **858 ada 9 parsel:**

Temel Eğitim alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları Emsal:2,00 Hmax: 7 kat şeklindedir.

### 8.2. İmar dosyası incelemesi

Eyüpsultan Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde Torunlar GYO A.Ş. hisselerinin bulunduğu 858 ada 2 parselde 8 bloklu konut sitesi için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Ruhsatlar A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3 ve B4 bloklar için alınmış olup arsa üzerinde henüz inşai faaliyetler başlamamıştır.

Torunlar GYO hissesi bulunan 858 ada 11 (Eski 3 parsel) parselde ise 5. Levent projesi inşa edilmiştir. Konut ve ticari birimlerden oluşan ve büyük ölçüde tamamlanmış olan projede toplam 17 adet blok yer almaktadır.

2 ada 77 parselde 2 bloklu okul, 858 ada 4 parselde 13 bloklu üniversite ve ibadethane, 858 ada 4 parselde 4 bloklu konut sitesi (arsa sahiplerine yapılmıştır), 858 ada 9 parselde okul, 858 ada 6 parselde ise 10 bloklu konut sitesi (Kiptaş'a yapılmıştır) için yapı ruhsatı alınmıştır.

858 ada içerisinde parsel numarası belirtilmeksizin 1 adet, 4.613,59 m<sup>2</sup> lik ibadethane ruhsatı bulunmaktadır.

Kat karşılığı sözleşmesine istinaden proje alanında düzenlenen yapı ruhsatları aşağıda liste halinde verilmiştir.

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
22.8.2016	112415872	858	2	A1	20.607,01	12	78	MESKEN
22.8.2016	117511592	858	2	A2	19.595,32	12	75	MESKEN
22.8.2016	138724486	858	2	A3	18.773,81	12	72	MESKEN
22.8.2016	119588957	858	2	A4	17.962,31	12	69	MESKEN
22.8.2016	121085120	858	2	B1	19.903,3	17	74	MESKEN
22.8.2016	137476545	858	2	B2	19.903,99	17	74	MESKEN
22.8.2016	143173084	858	2	B3	19.176,26	17	70	MESKEN
22.8.2016	112758958	858	2	B4	19.175,57	14	70	MESKEN
			TOPLAM		155.097,57			
7.3.2016	119992964	858	3	A1	49.896,35	31	311	MESKEN+İŞYERİ
7.3.2016	138243928	858	3	A2	48.818,24	31	311	MESKEN+İŞYERİ
4.5.2016	115029522	858	3	B1	20.687,79	17	81	MESKEN
4.5.2016	119780602	858	3	B2	20.687,79	17	81	MESKEN
4.5.2016	226431461	858	3	B3	20.687,79	17	81	MESKEN
4.5.2016	131837635	858	3	B4	20.687,79	17	81	MESKEN
27.7.2015	101937696	858	3	C1	25.123,57	17	106	MESKEN
27.7.2015	112445176	858	3	C2	25.123,57	17	106	MESKEN
27.7.2015	105646525	858	3	C3	25.123,57	17	106	MESKEN
27.7.2015	113185540	858	3	C4	25.123,57	17	106	MESKEN
27.7.2015	142580840	858	3	C5	25.123,57	17	106	MESKEN
27.7.2015	120654710	858	3	C6	25.123,57	17	106	MESKEN
2.10.2015	120092085	858	3	D	39.560,71	26	184	MESKEN
2.10.2015	105569412	858	3	E1	41.087,70	26	192	MESKEN
2.10.2015	123041394	858	3	E2	39.447,45	25	184	MESKEN
2.10.2015	122608011	858	3	G1	21.387,11	17	96	MESKEN
2.10.2015	142841337	858	3	G2	18.742,06	15	84	MESKEN
			TOPLAM			492.432,20		
22.8.2016	131355018	858	6	A1	16.009,14	14	60	MESKEN
22.8.2016	113654743	858	6	A2	16.093,14	14	60	MESKEN
22.8.2016	142291491	858	6	A3	17.370,95	14	66	MESKEN
22.8.2016	143879930	858	6	A4	17.454,95	14	67	MESKEN
7.3.2016	107036287	858	6	A5	14.065,25	12	60	MESKEN

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
7.3.2016	104804646	858	6	B1	12.811,07	13	44	MESKEN
7.3.2016	128764164	858	6	B2	12.811,07	13	44	MESKEN
7.3.2016	107232829	858	6	C1	17.947,91	17	77	MESKEN
7.3.2016	143084200	858	6	C2	17.613,66	17	75	MESKEN
7.3.2016	124878307	858	6	C3	17.947,91	17	77	MESKEN
7.3.2016	102170651	858	6	-	6.154,64	1	39	OFİS VE İŞ YERİ
TOPLAM					166.279,69			

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
31.10.2016	147881130	2	77	A	11.367,88	5	1	Okul Üniversite Araştırma
31.10.2016	14780797	2	77	B	4.165,64	5	1	Okul Üniversite Araştırma
TOPLAM					15.533,52			

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
19.07.2016	10302552	858	4	B2	12.109,40	13	1	Okul Üniversite Araştırma
19.07.2016	13824555	858	4	B3	10.858,52	7	1	Okul Üniversite Araştırma
19.07.2016	129729612	858	4	B4	7.134,43	6	1	Okul Üniversite Araştırma
19.07.2016	104073648	858	4	B5	9.934,48	7	1	Okul Üniversite Araştırma
19.07.2016	144133956	858	4	B6	9.939,50	7	1	Okul Üniversite Araştırma
19.07.2016	107635674	858	4	B7	9.231,38	7	3	Okul Üniversite Araştırma ve 2 Adet İşyeri
19.07.2016	11904979	858	4	C1	11.384,26	7	1	Okul Üniversite Araştırma
19.07.2016	114482292	858	4	C2	10.141,72	7	1	Okul Üniversite Araştırma
19.07.2016	122412605	858	4	C3	14.488,65	7	1	Okul Üniversite Araştırma
19.07.2016		858	4	C4	12.080,13	6		Okul Üniversite Araştırma
19.07.2016	105388805	858	4	D	23.195,36	5	1	Okul Üniversite Araştırma
19.07.2016	110454790	858	4	E	16.090,93	7	1	Okul Üniversite Araştırma
19.07.2016	133275164	858	4	G	382,73	2	1	İbadet ve dini faaliyetler
TOPLAM					146.971,49			

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
05.02.2015		858	8	A1	25.198	13	100	Mesken
05.05.2015		858	8	A2	10.733	13	100	Mesken
05.02.2015		858	8	A3	10.733	13	100	Mesken
15.02.2015		858	8	A4	10.731	13	100	Mesken
TOPLAM					57.395			

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
19.07.2016	116867979	858	9	--	9.926,19	6	1	Okul Üniversite Araştırma
TOPLAM					9.926,19			

TARİH	SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI
19.07.2016	144413478	858	--	--	4.613,59	3	1	İbadet veya dini faaliyetler
TOPLAM					4.613,59			

### 8.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Parsel üzerinde hayata geçirilen projelerle ilgili olarak ruhsatlar alınmış olup inşai faaliyetler yer yer tamamlanmış, bazı bölümlerde ise faaliyetler devam etmektedir. Yapılan incelemede projeyi olumsuz etkileyecek herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı veya plan iptaline rastlanmamıştır.

### 8.4. 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 Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaş. San. A.Ş: Tarafından yürütülecektir.

Adres: Seyit Nizam Mahallesi, Gümüşsuyu Davutpaşa Caddesi, 2. Etap Topkapı Merkez Evleri Sitesi, E Blok, 17/1, İç kapı no:1 Zeytinburnu/İstanbul



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

### **8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

#### **8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri (Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkuller)**

Rapora konu taşınmazların Torunlar GYO A.Ş. tarafından satın alma işlemi 19.09.2012 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

### **8.5.2. Belediye Bilgileri**

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

Rapora konu parseller imar uygulamasıyla mevcut haline gelmiş olup 14.11.2014 tarih ve 21306 yevmiye no ile tapu siciline işlenmiştir. Yapılan uygulama işlemlerine göre ilk aşamada 858 ada 3 ve 6 parseller tevhid olup 10 parsel haline gelmiştir. Ardından 10 parsel ifraz edilerek 858 ada 11-12-13 parsellere dönüşmüştür. 858 ada 3 parselin parsel numarası değişerek 11 parsel halinde gelmiş, 6 parselin ise parsel numarası 12 olmuştur.

## **9.TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU**

### **9.1. Konum ve Çevre Bilgileri**

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde konumlu olan 2 ada 77 parsel, 858 ada, 2, 4, 5, 8, 9, 11 ve 12 parsellerde hayata geçmekte olan proje kapsamındaki Torunlar GYO A.Ş'nin hisselerinin bulunduğu 858 ada 2 ve 11 (Eski.3) parsellerdir.

Taşınmazlar TEM Otoyolu'nun güneyinde yer almakta olup Alibeyköy Cep Otogarı'nın karşısında yer almaktadır. Proje alanının yanında Finanskent Konut Sitesi, bulunmaktadır, yakın çevrede bazı sanayi tesisleri ve 3-4 katlı mesken kullanımlı binalar bulunmaktadır.

Genel olarak düzensiz bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım projeleriyle (Metro ve Tramvay gibi) yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir.

Taşınmazlar Hasdal Kemerburgaz Yolu'na 1,10 km., TEM Otoyolu'na 3 km., Türk Telekom Stadyumu'na 4,1 km., FSM Köprüsü'ne ise yaklaşık 10 km. mesafede yer almaktadır.

## 9.2. Bölge Analizi

### 9.2.1. 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.

2015 yılı itibariyle nüfusu 14.657.434 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,

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,

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 dışsattım 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 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İlerdeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

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. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında 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, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

### 9.2.2. Eyüp İlçesi:

Eyüp İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km<sup>2</sup>'lik geniş bir alana sahiptir.

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

Eyüp İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüp ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri , Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçalı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Piringçi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

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

2016 TÜİK verilerinde göre ilçe nüfusu 377.650 dir. İlçede Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'ne bağlı bulunan 27 adet medrese, cami, tekke ve türbe yer almaktadır.



### 9.3. 2017 yılında dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri 2018 yılı için aynı kalırken 2017 yılı için %3,5 olarak revize edilmiştir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı tahmini 2017 yılı için %2,2 ye revize edilmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılı ilk yarısında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,3, 2018 yılında ise %6,7 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisinin yılsonunda %6,9 büyümesi, 2018 yılında ise %7,5'lik büyüme oranı ile çıkışa geçmesi beklenmektedir.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %0,50, 2018 de ise %1,4 ve %1,5 büyüme beklentisiyle canlanma sürecinde olup bu gelişmeler büyük ölçüde emtia fiyatları, politik gelişmeler ve iki ülkede yapılacak başkanlık seçimlerinin etkisine bağlıdır.

2017 yılının 2. yarısında büyümenin devam edeceği beklentisinin yanı sıra 2017 ve 2018 de beklenen değerlerin yakalanması ve hatta aşılması şaşırtıcı olmayacaktır. Ne var ki küresel politik gelişmeler ve özellikle ABD ve Euro Bölgesinde izlenecek para politikalarının yaratacağı belirsizlikler devam etmekte. Merkez bankalarının parasal teşvikleri azaltmaya meyilli olduğu bir dönemde öz sermaye ve tahvil piyasalarındaki yüksek fiyatlar ve düşük volatilité risk teşkil etmekte. Özellikle ABD'de faiz oranları kademeli olarak artmaya devam ederse bazı kilit ülke ekonomilerdeki yüksek borçlanma seviyeleri de sorun teşkil edebilecektir.

#### **9.4. 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 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 yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012, 2013 ve 2014 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanacağı düşünülmektedir.

### 9.4.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

#### 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 artırıyor olması.

#### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- 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.

## 9.5. Ulaşım

Taşınmazların ulaşım bağlantısı TEM Otoyolu ve Hasdal Kavşağı üzerinden sağlanabilmektedir.

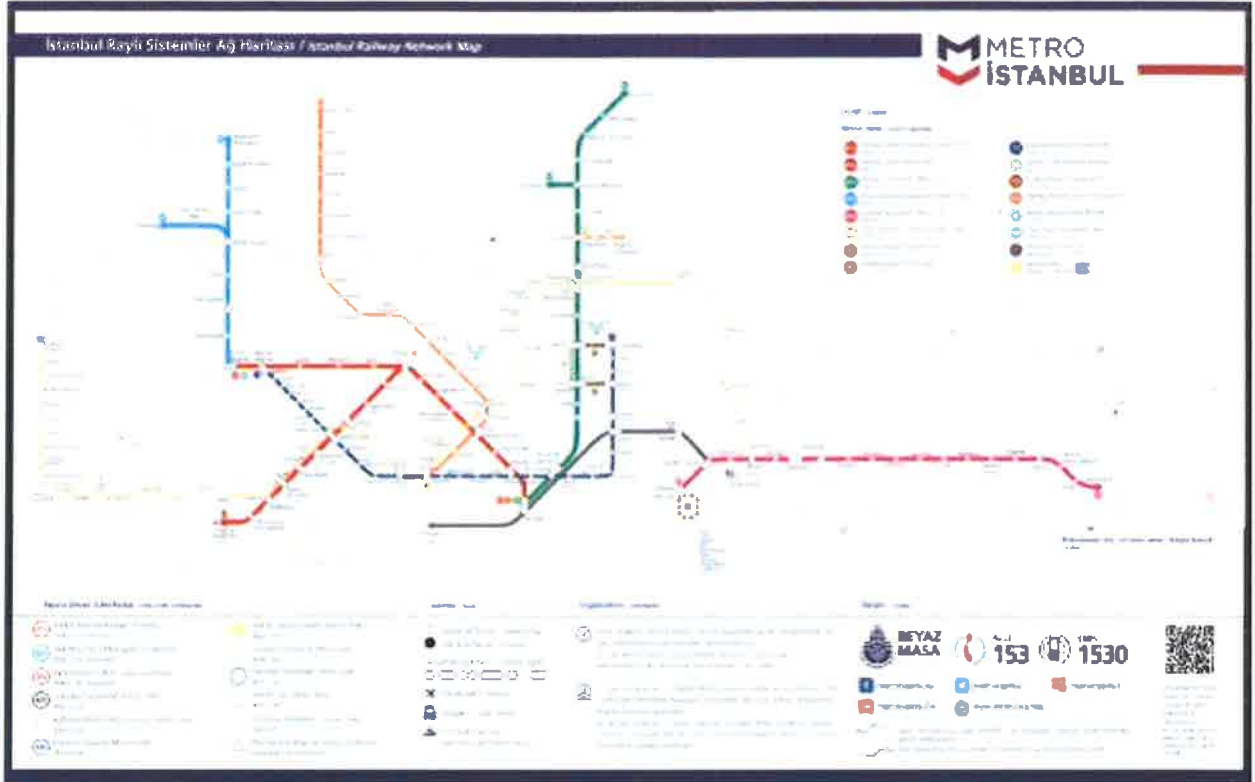
Taşınmazlar gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

#### Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları şöyledir.

- TEM Otoyolu'na..... 3 km.
- FSM Köprüsü..... 10 km.
- Maslak..... 8,5 km.
- Levent..... 10 km.
- Atatürk Havalimanı..... 26 km.

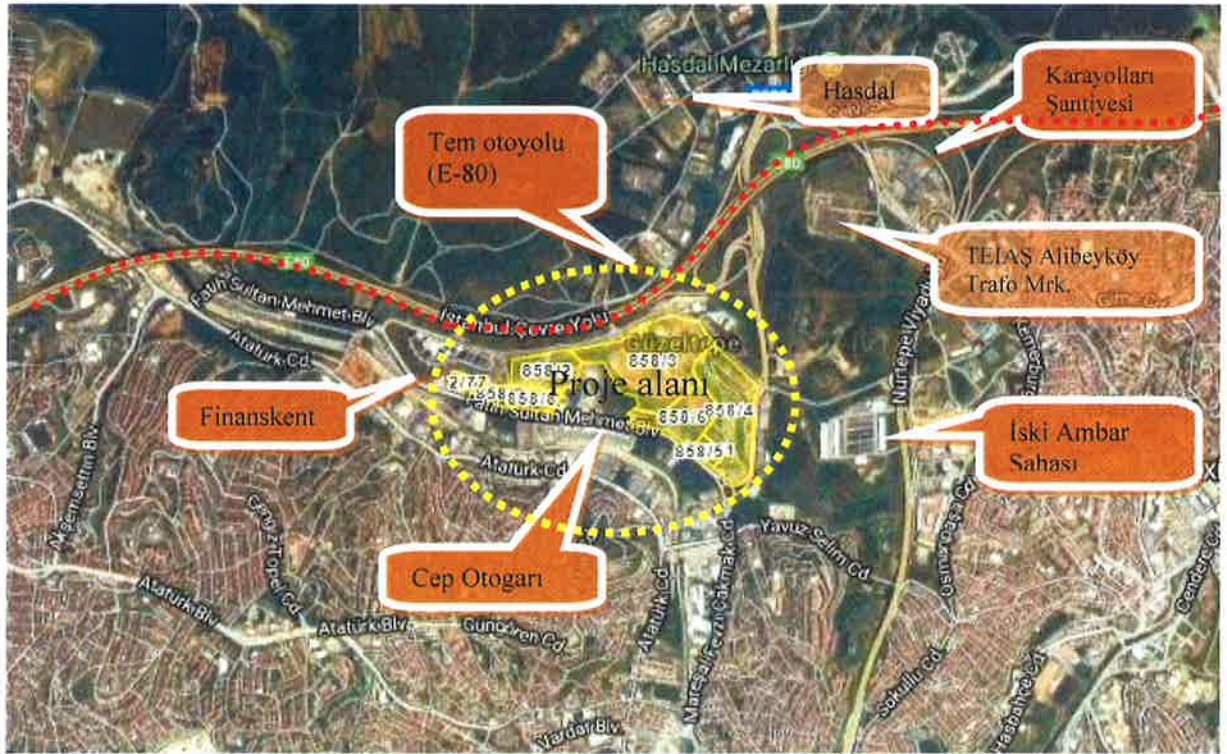


## Ulaşım Haritaları



Kaynak: metroistanbul.com

## İstanbul Metro Ağ Haritası



## 10. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parsellerden 858 ada 2 ve 11 parsellerde Torunlar GYO A.Ş. hissesi bulunmaktadır. Hisseye düşen arsa yüzölçümü miktarları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	TORUNLAR GYO HİSSESİ	HİSSEYE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ
858	2	43.405,61	103500/4340561	1035
858	11	141.596,38	234295/7079819	4.685,9
			<b>TOPLAM</b>	<b>5.720,9</b>

### Torunlar GYO Hissesi Bulunan Parseller:

- Rapora konu parseller eğimli ve hafif engebeli bir topografyada yer almaktadır.
- Geometrik olarak biçimsiz şekilleri bulunmaktadır.
- 858 ada 11 parsel üzerinde 5. Levent projesi yer almakta olup site bünyesinde 17 adet blok yer almaktadır. Toplam 2322 konut ve işyerinden oluşan proje bünyesinde sosyal tesis, yapay gölet, spa merkezi, hamam, sauna, jakuzi, buhar odası, basketbol sahası, futbol sahası, tenis kortu, plaj voleybol sahası, fitness center, gym, cardio, spinning, plates stüdyosu, yoga stüdyosu, çok amaçlı stüdyo, kumsallı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk aktivite havuzu, koşu parkuru, yürüyüş Yolları, bisiklet yolları, çocuk oyun parkları, ağaç evler, tematik oyun parkı, kızılderili çadırları, oyun mağarası, kum havuzu, tırmanma duvarı, su parkuru, kids club, denge parkuru, mangal/BBQ alanları, gurme restoran-cafeler, yeme-içme alanları, 5. Levent çarşısı, market, kuaför, kuru temizleme, berber, festival meydanı, açık hava sineması, amfi tiyatro, kır kahvesi, seyir ve oturma terasları, yansıma havuzları, tematik oyun parkı, atölye gibi zengin sosyal donatılar bulunmaktadır.
- Eskpertiz tarihiyle yapılan incelemede 11 nolu parselde yer alan 5. Levent projesindeki blokların büyük ölçüde tamamlandığı tespit edilmiş olup yalnızca A1-ve A2 blokların inşai tamamlanma seviyeleri %80 mertebesinde. Sitenin genelindeki ortalama tamamlanma seviyesi %90 dır.
- 11 parselin bitişiğinde yer alan 858 ada 2 parselde inşa edilecek 8loklu konut sitesi için yapı ruhsatı alınmış olup henüz inşai faaliyetler başlamamıştır.

### **Kat Karşılığı Sözleşmesi Kapsamındaki Diğer Parseller:**

- 858 ada 4 parsel üzerinde Bezmialem Üniveritesi kampüsü inşaatında devam etmektedir. Kısmen kaba inşaat seviyesinde olup blokların farklı tamamlanma seviyelerinde oldukları görülmüştür.
- 12 parseldeki Kiptaş'a ait blokların kaba imalatları ve dış cepheleri büyük ölçüde tamamlanmıştır.
- 858 ada içerisinde yer alan camii inşaatı devam etmekte olup minare imalatları yapılmaktadır.
- 8 parseldeki arsa sahiplerine yapılan blokların imalatları tamamlanmış olup oturma başlamıştır.
- 2 ada 77 parselde yer alan okul inşaatı büyük ölçüde tamamlanmıştır.



### **5. Levent Proje Alanı Vaziyet Planı**

## **11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

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

"Yasalarda 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 ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında parseller üzerinde mevcut durumda olduğu gibi konut projesi geliştirilmesinin en uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 12. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Parseller üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkan ve donatılara sahip olması,
- Yapılaşmaya uygun şekil ve büyüklükte olmaları,
- Bölgede altyapı bulunması,
- Reklam kabiliyeti,
- Yapı ruhsatlarının bulunması,
- Mevcut imar durumu.

### Olumsuz etkenler :

- Parsellerin hisseli olması,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,
- İnşaat faaliyetlerinin devam ediyor olması (geçici etken).

## 13. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

### 1. Arsanın değeri

### 2. Kat karşılığı sözleşmesinden doğan hak ve faydaların değeri

#### 13.1. Arsanın değeri

Arsaların değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

##### 13.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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 arsa için kıymet takdir edilmiştir.

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### **Arsa Emsalleri**

- **Emsal 1: (Emlak Ofisi : 0212 295 32 86)**  
Taşınmazlara yakın mesafede yer alan, Cadde cepheli 255 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Konut+Ticaret lejantlı (H:12,50 m.) üzerinden yüksek gerilim hattı geçen arsa 1.050.000,-TL bedelle satılıktır. (**4.118,-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 0530 415 31 41)**  
Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, 181 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (Alibeyköy 163 ada 25 parsel) Konut lejantlı (H:12,50 m.) arsa 1.000.000,-TL bedelle satılıktır. (**5.525,-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0544 632 77 06)**  
Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, 3.700 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Konut lejantlı arsa 10.000.000,-USD bedelle satılıktır. (**~10.300,-TL/m<sup>2</sup>**) (Talep edilen bedel çok yüksektir)
- **Emsal 4: (Emlak Ofisi : 0532 412 86 33)**  
Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, 200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Konut lejantlı arsa 900.000,-TL bedelle satılıktır. (**~4.500,-TL/m<sup>2</sup>**)

### **Konut Emsalleri**

- **Emsal 1 :** (Emlak Ofisi: 0532 233 89 90)  
Finanskent'de konumlu blokta 19. Katta yer alan, 167 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3+1 daire 1.070.000,-TL bedelle satılıktır. (**~6.400,-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi: 0212 538 09 09)  
Finanskent'de konumlu blokta 4. Katta yer alan, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 daire 720.000,-TL bedelle satılıktır. (**~6.000,-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 3 :** (Emlak Ofisi: 0538 405 77 79)  
Finanskent'de konumlu blokta 12. Katta yer alan, 86 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1+1 daire 510.000,-TL bedelle satılıktır. (**~5.930,-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 4 :** (Emlak Ofisi: 0538 405 77 79)  
Avrupa Konutları TEM'de konumlu blokta 1. Katta yer alan, 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3+1 daire 950.000,-TL bedelle satılıktır. (**~6.300,-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 5 :** (Emlak Ofisi: 0538 405 77 79)  
Avrupa Konutları TEM'de konumlu blokta 10. Katta yer alan, 114 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 daire 698.000,-TL bedelle satılıktır. (**~6120-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 6 :** (Emlak Ofisi: 0212 477 76 16)  
Avrupa Konutları TEM'de konumlu blokta 4. Katta yer alan, 78 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1+1 daire 525.000,-TL bedelle satılıktır. (**~6.730-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 7 :** (Emlak Ofisi: 0212 538 09 09)  
Avrupa Konutları TEM 2'de konumlu blokta 14. Katta yer alan, 73 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1+1 daire 460.000,-TL bedelle satılıktır. (**~6.300-TL/m<sup>2</sup>**)
- **Emsal 8 :** (Emlak Ofisi: 0212 538 09 09)  
Avrupa Konutları TEM 2'de konumlu blokta 4. Katta yer alan, 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3+1 daire 1.0625.000,-TL bedelle satılıktır. (**~6.830-TL/m<sup>2</sup>**)

## Emsal Analizi

Arsa Emsallerine göre (858 ada 11 parsel):

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı ı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
			141.596,38		Ticaret+Konut 2 Alanı		TEM Otoyolu Kenarı/Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Üzeri			3.810
Emsal 1	4.118	-10%	255	-45%	Tic+Konut	0%	Daha Kötü	10%	-45%	2.265
Emsal 2	5.525	-10%	181	-45%	Konut	15%	Daha Kötü	10%	-30%	3.868
Emsal 3	10.300	-35%	3.700	-30%	Konut	15%	Daha Kötü	10%	-40%	6.180
Emsal 4	4.500	-10%	200	-45%	Konut	10%	Daha Kötü	10%	-35%	2.925

Arsa Emsallerine göre (858 ada 2 parsel):

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı ı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
			43.405,61		Ticaret+Konut 2 Alanı		TEM Otoyolu Kenarı/Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Üzeri			4.110
Emsal 1	4.118	-10%	255	-40%	Tic+Konut	0%	Daha Kötü	10%	-40%	2.471
Emsal 2	5.525	-10%	181	-40%	Konut	15%	Daha Kötü	10%	-25%	4.144
Emsal 3	10.300	-35%	3.700	-25%	Konut	15%	Daha Kötü	10%	-35%	6.695
Emsal 4	4.500	-10%	200	-40%	Konut	10%	Daha Kötü	10%	-30%	3.150

Konut Emsallerine göre :

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni Bina		TEM Otoyolu Kenarı/Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Üzeri			6.730
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	6.400	-15%	167	10%	Daha Eski	10%	Benzer	5%	10%	7.040
Emsal 2	6.000	-15%	120	10%	Daha Eski	10%	Benzer	5%	10%	6.600
Emsal 4	6.300	-15%	150	10%	Daha Eski	5%	Benzer	5%	5%	6.615
Emsal 5	6.120	-15%	114	10%	Daha Eski	5%	Benzer	5%	5%	6.426
Emsal 6	6.730	-15%	78	10%	Daha Eski	5%	Benzer	5%	5%	7.067
Emsal 7	6.300	-15%	73	10%	Daha Eski	5%	Benzer	5%	5%	6.615

**Ulaşılan Sonuç**

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazların lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m<sup>2</sup> birim değerleri ve toplam değerleri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

	858 ada 2 parsel	858 ada 11 parsel
Yüzölçümü	141.596,38	43.405,61
Torunlar GYO Hissesine tekabül eden yüzölçümü	1.035,00	4.685,90
Takdir edilen m <sup>2</sup> birim değer (TL/m <sup>2</sup> )(* )	4.110	3.810
Arsa Değeri (TL)	4.254.000	17.853.000
<b>Toplam (TL)</b>	<b>22.107.000</b>	

Buna göre rapora konu taşınmazların toplam değeri **22.107.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### **13.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)**

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

858 ada 2 ve 11 nolu parsellerdeki Torunlar GYO hisselerinin değerinin tespiti için bu iki parseldeki toplam inşaat alanları ve toplam satılabilir alanlar dikkate alınmıştır.

#### **Varsayımlar :**

##### **Toplam İnşaat Alanı :**

858 ada 2 ve 11 nolu parsellerdeki toplam inşaat alanı 647.529,77 m<sup>2</sup> dir.

Bu iki parseldeki toplam satılabilir alan ise (Tip İmar Planı Yönetmeliği kapsamında emsal harici satılabilir alanlar için % 20 artış eklenmiş halde) 376.746 m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

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

Konut alanları ve ticari alanların satılabilir alanların 2018 yılı için ortalama 6.865.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat ile satışa sunulacağı varsayılmıştır. (858 ada 2 ve 11 parsellerde geliştirilecek bloklarda toplam 3.484,21 m<sup>2</sup> ticari alan bulunmakta olup bu alanların emsal analizinden hesaplanan ortalama konut birim değerine etkisi için % 2 oranında artış yapılmıştır) Hesaplamalarda birim satış değerinin rapor tarihindeki USD kuru üzerinden karşılığı olarak 2018 yılı için 1.800 USD/m<sup>2</sup> alınmış ve birim satış değerinin her yıl % 5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projenin satışının; 2018 yılında %25, 2019 yılında %20, 2020 yılında %20, 2021 yılında %15, 2022 yılında %10, 2023 yılında ise geri kalan %10 şeklindeki oranlarla toplam 6 yıl içerisinde gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

##### **İnşaat Süresi:**

Konu parsellerdeki proje inşaatının 3 yıl süreceği, 2018 yılında % 30'unun, 2019 yılında % 40'ının, 2020 yılında ise geri kalan % 30'unun tamamlanacağı varsayılmıştır.

##### **Maliyetler:**

Sektörel bazda yapılan araştırmalar neticesinde inşaat piyasasındaki güncel maliyetler dikkate alınarak konut blokları için 1.500 TL/m<sup>2</sup> öngörülmüştür. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Buna göre toplam inşaat m<sup>2</sup> maliyeti ortalama 1.800 TL/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Buna göre 858 ada 2 ve 11 parsellere ilişkin yapılan maliyet hesaplamaları aşağıdaki tabloda sunulmuştur;



Ada	Parsel	Arsa Alanı	İnşaat Niteliği	Toplam İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
858	2	43.405,61	Mesken	155.097,57	1.800	279.176.000
858	11 (E:3)	141.596,38	Mesken+İşyeri	492.432,20	1.800	886.378.000
Toplam				1.048.249,25		1.165.554.000
				Ortalama Birim Maliyet		1.800

Hesaplamalarda ortalama birim inşaat maliyeti rapor tarihindeki kur dikkate alınarak 2018 yılı için 476,35 USD/m<sup>2</sup> alınmıştır.

#### **Reel İskonto Oranı :**

Reel iskonto oranı, % 5,66 mertebesindeki 14.02.2034 vadeli Eurobond faizi ile ülkenin, bölgenin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesi dikkate alınarak % 11,00 olarak belirlenmiştir.

#### **Girişimci Karı:**

İNA modelinden arsa değerine ulaşılabilmesi için, projeksiyondan elde edilen net bugünkü değerden %25 mertebesinde girişimci karı düşülmüştür.

#### **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

#### **Özet olarak :**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 36'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği 858 ada 2 ve 11 parsellerdeki Torunlar GYO hissesine düşen toplam arsa alanının değeri yaklaşık **28.345.000,-TL** (4.955 TL/m<sup>2</sup>) olarak bulunmuştur.

### **13.2. Kat Karşılığı Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değeri**

Kat karşılığı sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değerinin tespitinde 14.06.2013 tarihli "KİPTAŞ Finanskent 2.Etap İnşaatlarının Kat Karşılığı Usulü İle Yapılması İşİ" kat karşılığı sözleşmesi kapsamında Torunlar GYO A.Ş'nin yüklenici sıfatıyla yapacağı imalatlar, bu imalatların maliyetleri ve karşılığında alacağı satılabilir alanlar üzerinden İNA yöntemiyle projeksiyon yapılmıştır.

#### **Varsayımlar :**

##### **Sözleşme Kapsamındaki Proje Varsayımları:**

##### **Toplam İnşaat Alanı ve Sözleşme Şartları:**

Sözleşmeye göre proje alanı; 858 ada 2, 3 (yeni 11), 4, 5, 6 (yeni 12), 8 ve 9 no' lu parsellerden oluşan ve sözleşmenin eki olan imar durumunda gösterilen vaziyet planına göre toplam; 515.977,11 m<sup>2</sup> alanı içermektedir. (858 ada 1 parsel yerine 2 ada 77 parsel çalışmaya dahil edilmiş olup, 858 ada 3 parsel tevhit ve ifrazen 858 ada 11 parsel olmuş, 858 ada 6 parsel ise 858 ada 12 parsel olmuştur.)

Sözleşmeye göre paylaşımına konu edilen Emsale esas inşaat alanı 578.400 m<sup>2</sup> dir. KİPTAŞ ile yüklenici arasında, 125.400 m<sup>2</sup> (üniversite) + 34.000 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>' lik 400 konut) + 20.064,32 m<sup>2</sup> (konut) + 1.853,42 m<sup>2</sup> (ticaret) + 10.100 m<sup>2</sup> (vakıf üniversite konutu) + 386.982,22 m<sup>2</sup> (konut + ticaret) olmak üzere yaklaşık toplam 578.400 m<sup>2</sup> lik Emsale Esas İnşaat Alanı üzerinden paylaşım yapılacağı kabul edilmiştir.

Paylaşım konusu dışında kalan alanlar;

- Yeşil alanlardaki yapılacak tesisler,
- İki adet okul inşaatı,
- İki adet cami inşaatı,
- İmar Yolları,
- Sosyal tesisler.

Sözleşmeye göre; Yüklenici, bir adet 36 derslikli kapalı spor salonlu 1.kademe ilköğretim okulu ve bir adet 36 derslikli kapalı spor salonlu 2.kademe ilköğretim okulu yapılacağı kabul edilmiştir.

Sözleşmeye göre; Yüklenici, bir adet 2.500 kişilik Cami ve bir adet 1.000 kişilik Cami projelerini hazırlayarak KİPTAŞ'ın onayına sunulacaktır. Yüklenici tarafından KİPTAŞ'tan bedel talep edilmeden bila bedel ile yapılacağı kabul edilmiştir.

Sözleşmeye göre; KİPTAŞ'ın proje kapsamında sözleşme tarihi ile sözleşme tarihinden sonraki döneme ilişkin yapmış olduğu tüm masraflar 4.096.158,00 TL olup, Yüklenici tarafından fatura mukabili KİPTAŞ'a ödeneceği kabul edilmiştir.

Satılabilir alanlar paylaşım oranları sözleşme doğrultusunda; KİPTAŞ için 45,72% Yüklenici (Torunlar GYO A.Ş.) için 54,28% olarak kabul edilmiştir. Bu orana göre yükleniciye kalan toplam satılabilir alan 313.955,22 m<sup>2</sup> dir. (konut ve ticaret fonksiyonlu) Tip İmar Planı Yönetmeliği kapsamında emsal harici satılabilir alanlar için % 20 artış eklenmiş olup yükleniciye ait toplam satılabilir alan 376.746 m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

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

Konut alanları ve ticari alanların satılabilir alanların 2018 yılı için ortalama 6.865.-TL/m<sup>2</sup> birim fiyat ile satışa sunulacağı varsayılmıştır. (858 ada 2 ve 11 parsellerde geliştirilecek bloklarda toplam 3.484,21 m<sup>2</sup> ticari alan bulunmakta olup bu alanların emsal analizinden hesaplanan ortalama konut birim değerine etkisi için % 2 oranında artış yapılmıştır) Hesaplamalarda birim satış değerinin rapor tarihindeki USD kuru üzerinden karşılığı olarak 2018 yılı için 1.800 USD/m<sup>2</sup> alınmış ve birim satış değerinin her yıl % 5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projenin satışının; 2018 yılında %25, 2019 yılında %20, 2020 yılında %20, 2021 yılında %15, 2022 yılında %10, 2023 yılında ise geri kalan %10 şeklindeki oranlarla toplam 6 yıl içerisinde gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

#### **İnşaat Süresi:**

Tüm proje inşaatının 5 yıl süreceği, 2018 -2022 yılları arasında her yıl ortalama % 20'sinin, tamamlanacağı varsayılmıştır.

### **Maliyetler:**

Sözleşmeye göre; KİPTAŞ'ın sözleşme öncesi yapmış olduğu 4.096.158.-TL karşılığı ~1.075.000.-USD' lik toplam masrafın yüklenici tarafından karşılayacağı varsayılmıştır.

Sözleşme doğrultusunda, proje alanında yıkılan yapılar için yüklenicinin toplam 400 adet konuta 1 yıl süre ile aylık 1.000.-TL ödeneceği kabul edilmiş olup hesaplamalarda 1.260.000 USD alınmıştır.

Sektörel bazda yapılan araştırmalar neticesinde inşaat piyasasındaki güncel maliyetler dikkate alınarak konut blokları için 1.500 TL/m<sup>2</sup>, Üniversite ve Okul için 1.900 TL/m<sup>2</sup>, Diğer Proje Alanları için 1.250 TL/m<sup>2</sup> inşaat maliyeti öngörülmüştür. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Buna göre toplam inşaat m<sup>2</sup> maliyeti konutlar blokları için ortalama 1.800 TL/m<sup>2</sup>, Üniversite ve Okul için 2.280 TL/m<sup>2</sup>, Diğer Proje Alanları için 1.500 TL/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Buna göre projeye ilişkin yapılan maliyet hesaplamaları aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

Ada	Parsel	Arsa Alanı	İnşaat Niteliği	Toplam İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Toplam Maliyet
858	2	43.405,61	Mesken	155.097,57	1.800	279.176.000
858	11 (E:3)	141.596,38	Mesken+İşyeri	492.432,20	1.800	886.378.000
858	12 (E:6)	44.634,47	Mesken+Ofis+İşyeri	166.279,69	1.800	299.303.000
2	77	11.393,07	Üniversite	15.533,52	2.280	35.416.000
			Okul Üniversite Araştırma	146.588,76	2.280	334.222.000
858	4	96.461,78	Cami	382,73	1.500	574.000
858	8	18.801,31	Mesken	57.395,00	1.800	103.311.000
858	9	8.000,00	Okul Üniversite Araştırma	9.926,19	2.280	22.632.000
858	--	--	Cami	4.613,59	1.500	6.920.000
<b>Toplam</b>				<b>1.048.249,25</b>		<b>1.967.932.000</b>
				<b>Ortalama Birim Maliyet</b>		<b>1.900</b>

Hesaplamalarda ortalama birim inşaat maliyeti rapor tarihindeki kur dikkate alınarak 2018 yılı için 502,80 USD/m<sup>2</sup> alınmıştır. Maliyetlerin takip eden yıllarda %3 oranında artacağı varsayılmıştır.

### **Reel İskonto Oranı :**

Reel iskonto oranı, % 5,66 mertebesindeki 14.02.2034 vadeli Eurobond faizi ile ülkenin, bölgenin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesi dikkate alınarak % 11,00 olarak belirlenmiştir.

### **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Özet olarak :**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 27'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği Torunlar GYO'nun Kat Karşılığı Sözleşmesinden doğan hak ve faydasının değeri yaklaşık **658.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

## 5. LEVENT PROJESİ (858 Ada 2 ve 11 Parsellerdeki Torunlar GYO hisselerinin Değeri)

(USD)

### İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	185.001,99
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	647.529,77
Ortalama İnşaat m <sup>2</sup> Maliyeti (USD)	476,35
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Alan (m2)	376.746

### Satış Varsayımları

2016 2017 2018 2019 2020 2021

Satılabilir Alanların m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	1.817	1.908	2.003	2.103	2.209	2.319
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	684.547.482	718.774.856	754.713.599	792.449.279	832.071.743	873.675.330
Satış Oranı	25%	20%	20%	15%	10%	10%

29/12/2017 USD/TL	3,8104
İskonto Oranı	11%

Reel İskonto Oranı	11%	11%	11%	11%	11%	11%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,17	1,30	1,44	1,60	1,78

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

Satış Gelirleri 171.136.871 143.754.971 150.942.720 118.867.392 83.207.174 87.367.533

Satış Oranı	25%	20%	20%	15%	10%	10%
Kümülatif Satış Oranı	25%	45%	65%	80%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	684.547.482	718.774.856	754.713.599	792.449.279	832.071.743	873.675.330
Yıllık Satış Geliri (USD)	171.136.871	143.754.971	150.942.720	118.867.392	83.207.174	87.367.533

İnşaat Harcamaları 92.535.242 123.380.322 92.535.242

Serbest Nakit Akımı 78.601.629 20.374.649 58.407.478 118.867.392 83.207.174 87.367.533

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri 74.605.364 17.422.307 44.994.663 82.495.889 52.024.435 49.212.303

29/12/2017 İtibarı İle Toplam Değer	320.754.962
29/12/2017 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	1.222.204.706
Girişimci Karı (%25) düşülmüş arsa değeri (TL)	916.653.529
Arsa m2 Birim Değeri (TL)	4.955
Torunlar GYO hissesine düşen arsa değeri	28.345.000

## 5. LEVENT PROJESİ (Kat Karşılığı Sözleşmesinden Doğan Hak ve Fayda Değeri)

(USD)

### İnşaat varsayımları

Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	121.014,00
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	1.048.246,25
Ortalama İnşaat m <sup>2</sup> Maliyeti (USD)	502,80
İnşaatın Süresi	5 yıl
Satışa Esas Toplam Alan (GYO hissesi) (m2)	376.746

2016 2017 2018 2019 2020 2021

### Satış Varsayımları

Satılabilir Alanların m <sup>2</sup> Başına Ortalama Satış Fiyatı (USD)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	684.547.482	718.774.856	754.713.599	792.449.279	832.071.743	873.675.330
Satış Oranı	25%	20%	20%	15%	10%	10%

29/12/2017 USD/TL İskonto Oranı	3,8104 11%
---------------------------------	---------------

Reel İskonto Oranı	11%	11%	11%	11%	11%	11%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,17	1,30	1,44	1,60	1,78

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

Satış Gelirleri 171.136.871 143.754.971 150.942.720 118.867.392 83.207.174 87.367.533

Satış Oranı	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kümülatif Satış Oranı	25%	45%	65%	80%	90%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (USD)	684.547.482	718.774.856	754.713.599	792.449.279	832.071.743	873.675.330
Yıllık Satış Geliri (USD)	171.136.871	143.754.971	150.942.720	118.867.392	83.207.174	87.367.533

İnşaat Harcamaları 105.411.643 105.411.643 105.411.643 105.411.643 105.411.643

KİPTAŞ Masrafları karşılığı 1.075.000

Kira Bedeli 1.260.000

Serbest Nakit Akımı 63.390.228 38.343.328 45.531.077 13.455.749 -22.204.469 87.367.533

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri 60.167.341 32.787.276 35.075.226 9.338.507 -13.883.117 49.212.303

29/12/2017 İtibarı İle Toplam Değer	172.697.537
29/12/2017 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	658.000.000

## 14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır.

EYÜP SULTAN İLÇESİ GÜZELTEPE MAHALLESİNDE YER ALAN 2 ADET PARSELİN TORUNLAR GYO'YA AİT OLAN HİSELERİNİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	22.107.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	28.345.000

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş, ve taşınmazların toplam değeri **22.107.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 14.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Mevcut durumda kat karşılığı sözleşmesi tapuya şerh edilmediğinden taşınmazlar "proje" olarak değerlemeye konu edilmemiş olup değerlemeye konu arsa hisseleri için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

### 14.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu arsalar üzerinde geliştirilen projeden elde edilecek hak ve faydanın toplam değeri 658.000.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile Torunlar GYO A.Ş. hissesine düşen arsaların toplam değeri ise 22.107.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

#### **14.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapor konusu parsellerin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır. Konu parseller hisseli olup yalnızca Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetindeki hisseler değerlemede dikkate alınmıştır. Hisse değerleri fiyatlandırma bölümünde verilmiştir.

#### **14.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Rapor konusu arsalar ve proje kapsamındaki diğer parseller üzerinde geliştirilecek inşaatlar için 14.06.2013 tarihli "KİPTAŞ Finanskent 2.Etap İnşaatlarının Kat Karşılığı Usulü İle Yapılması İşi" kat karşılığı sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmede emsal pay oranları arsa sahibi lehine %45,72, yüklenici lehine %54,28 olarak belirlenmiştir.

#### **14.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **14.8. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkullerin inşaatları devam etmektedir. Yapı ruhsatları alınmıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede ekspertiz tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

#### **14.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Takyidat açıklamaları bölümünde açıklandığı üzere taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan notların GYO portföyüne "Arsa" başlığı altında alınması yönünden bir engel bulunmamaktadır. Proje kapsamındaki arsalarda geliştirilecek inşaatlara ait kat karşılığı sözleşmesi tapu siciline şerh edilmediğinden projeden kaynaklanacak hak ve faydaların ise Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesine göre GYO portföyüne alınması uygun görülmemiştir.

## 14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **2 adet parsel hissesinin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam arsa değeri için;

**22.107.000,-TL** (Yirmiikimilyonyüzyedibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(22.107.000,-TL ÷ 3,8104 TL/USD (\*) ≅ **5.802.000,-USD**)

(22.107.000,-TL ÷ 4,5478 TL/Euro (\*) ≅ **4.861.000,-Euro**)

(\*) 29.12.2017 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD = 3,8104 TL; 1 Euro = 4,5478 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 26.086.260,-TL dir.

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

İşbu rapor, **Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ocak 2018

(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2017)

Saygılarımızla,

### LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sok. No: 37  
Algün İş Merkezi Kat: 3  
34718 Acıbadem, Kadıköy, İSTANBUL  
Kadıköy V.D. 609 031 8479  
\*T.C. Sicil No: 542757/490319

#### Eki:

- Uydu fotoğrafı
- Fotoğraflar
- İmar durumu
- Yapı Ruhsatları
- Tapu suretleri
- Proje Fotoğrafları
- Tapu kaydı
- Kat Karşılığı Sözleşmesi
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi

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

**Engin AKDENİZ**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 403030)