

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

**Esenyurt / İSTANBUL**  
**(2 Adet Daire)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**TORUNLAR**  **GYO**

**Rapor No: 2019/1640**

# 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.....	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	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.....	12
11.4.	YAPI DENETİM FIRMASI.....	12
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	13
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	15
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	15
12.2.2.	ESENYURT İLÇESİ:.....	18
12.3.	ULAŞIM.....	18
12.4.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	19
12.5.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	20
12.6.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
12.6.1.	GENEL KONJONKTÜRÜN GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİSİ.....	26
12.6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER...26	
12.7.	KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ.....	31
13.	AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	32
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	33
15.	DEĞERLENDİRME.....	34

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	34
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	35
17.	FİYATLANDIRMA.....	38
17.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	38
17.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	38
17.3.	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ.....	41
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	43
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	43
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	43
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	43
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYIDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	43
18.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYIDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	44
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	44
18.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	44
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	44
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	44
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	44
18.11.	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.....	45
19.	SONUÇ.....	46

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Turgut Özal Mahallesi, Tonguç Baba Caddesi, Torium Evleri, No:21, 28 ve 52 nolu daireler. <b><u>Esenyurt / İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	25 Kasım 2019 tarih ve 951 - 2019/024 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	07 Ocak 2020
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	2 adet daire
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam Mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul İli, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 2618 ada, 18 parsel, B Blokta yer alan 2 adet konut. (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	(Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>2 adet dairenin</b> değer 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 HARİÇ)</b>	
<b>TORİUM EVLERİNDE YER ALAN 2 ADET DAİRENİN ARSA PAYLARI DAHİL TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>685.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

 **LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Gömeç Sok. No: 37  
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8  
34718 Acıbadem, Kadıköy/ İSTANBUL  
Kadıköy V.D. 609 031 8479  
İ.T.O. Sic. No: 42757/490339

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>													
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN</b>	Turgut Özal Mahallesi, Tonguç Baba Caddesi, Torium Evleri, No:21, 28 ve 52 nolu daireler. <b><u>Esenyurt / İSTANBUL</u></b>													
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	25 Kasım 2019 tarih ve 951 - 2019/024 no ile													
<b>MÜŞTERİ NO</b>	951													
<b>RAPOR NO</b>	<b>2019/1640</b>													
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2019													
<b>RAPOR TARİHİ</b>	07 Ocak 2020													
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>2 adet dairenin</b> değer 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 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 403030													
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<table border="1"><tr><td><b>RAPOR TARİHİ</b></td><td>05.01.2018</td><td>08.01.2019</td></tr><tr><td><b>RAPOR NUMARASI</b></td><td>2017/567</td><td>2018/401</td></tr><tr><td><b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b></td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)</td></tr><tr><td><b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b></td><td><b>610.000</b></td><td><b>625.000</b></td></tr></table>		<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.01.2018	08.01.2019	<b>RAPOR NUMARASI</b>	2017/567	2018/401	<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	<b>610.000</b>	<b>625.000</b>
<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.01.2018	08.01.2019												
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2017/567	2018/401												
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)												
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	<b>610.000</b>	<b>625.000</b>												

### 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 - (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>	600.000,-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>	% 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. 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 ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar 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 değişiklikliliğe 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 – Esenyurt
<b>MAHALLESİ</b>	: Esenyurt
<b>PAFTA NO</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 2618
<b>7PARSEL NO</b>	: 18
<b>NİTELİĞİ</b>	: On bir katlı betonarme bina ve arsası (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 44.571,38 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 28627
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 13.09.2011

SIRA NO	CİLT NO	SAHİFE	BLOK NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAY	ARSA PAYDA
1	689	68419	B	2. KAT	28	Konut	948	4457138
2	689	68443	B	3.KAT	52	Konut	299	4457138

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

### 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 31.12.2019 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların olduğu görülmüştür.

#### Beyanlar Bölümü:

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Başlama tarihi 09.07.2015, Bitiş tarihi 09.07.2015) 13.07.2015 tarih ve 45489 yevmiye no ile.
- Yönetim Planı: 13.09.2011 (13.09.2011 tarih ve 28627 yevmiye no ile)

#### Şerhler Bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL kira şerhi. (Başlama Tarihi: 10.03.2010) 15.03.2010 tarih ve 6543 yevmiye no ile.
- 6187 m<sup>2</sup> lik kısımda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (29.05.1998 tarih ve 1003 yevmiye no ile)
- 265 m<sup>2</sup> lik 145 m<sup>2</sup> 315 m<sup>2</sup> lik kısımlarda kısımda TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (18.10.2000 tarih ve 8731 yevmiye no ile)
- TEİAŞ Genel Müdürlüğü adına 4168,82 m<sup>2</sup>, B.M. 2561,02 m<sup>2</sup> ve C.M. 4602,45 m<sup>2</sup> irtifak hakkı vardır. 27.07.2011 tarih ve 24040 yevmiye no ile.

### 10.3. Takyidat Açıklamaları

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

Bu notlar, tapu takyidatları açısından taşınmazların Sermaye Piyasaları mevzuatı uyarınca GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

## 11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 11.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 2618 ada, 18 parsel 12.07.2013 t.t. Esenyurt 4. Etap TEM Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,40 Kaks: 2,00 Ticaret+Hizmet Alanında kalmaktadır.



İmar Plan Örneği

## 11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın aşağıdaki ruhsat ve iskan belgeleri bulunmaktadır.

- 01.07.2008 tarih ve 2008/12217 nolu yeni yapı ruhsatı
- 25.02.2010 tarih ve 2010/1530-305 nolu tadilat ruhsatı
- 20.01.2011 tarih ve 2010/18788 nolu tadilat ruhsatı
- 27.10.2010 tarih ve 2010/19402 sayılı kısmi yapı kullanma izin belgesi
- 2012/8358 sayılı tadilat yapı kullanma izin belgesi
- Tadilat ve kısmi iskan belgelerindeki bilgiler en son alınan tadilat yapı ruhsatı ile uyum göstermekte olup buna göre Torium AVM ve residencelerden oluşan yapı toplam 7.090 m<sup>2</sup> alanlı 83 konut, 98.382 m<sup>2</sup> alanlı 299 adet dükkan, 123.733 m<sup>2</sup> alanlı otopark ve ortak alan ve 55 m<sup>2</sup> alanlı 1 adet trafodan meydana gelmektedir.

Yapı kullanma izin belgelerine göre alan dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı (m2)
Konut	83	7.090
Dükkan+İşyeri	299	98.382
Ortak Alanlar		123.733
Trafo Merkezi	1	55
<b>Toplam</b>		<b>229.260</b>

## 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

Değerlemesi yapılan Torium Evleri'nin yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmaktadır:

Aka 3 Yapı Denetim Ltd. Şti.

Yenikent Mah. Doğan Araslı Blv. No :150 Hanplus İş Merkezi, Kat:9 Büro No:258  
Esenyurt/İstanbul, Tel: 0212 699 99 69

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

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

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

Taşınmazların edinim tarihi 13.09.2011 olup bu tarihten sonra herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

### **11.5.2. Belediye Bilgileri**

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

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 2618 ada, 18 parsel 12.07.2013 t.t. Esenyurt 4. Etap TEM Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,40 Kaks: 2,00 Ticaret+Hizmet Alanında kalmaktadır.

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

Tadilat ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

### **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**

Belediye imar dosyasında taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.



## 12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Turgut Özal Mahallesi, Tonguç Baba Caddesi üzerinde yer alan 21 kapı nolu Torium Evleri'nde konumlu olan 28 ve 52 bağımsız bölüm nolu dairelerdir.

E-5 Karayolu'nun Kuzeyinde, Haramidere Sanayi Sitesi'nin karşısında yer alan taşınmazın yakın çevresinde, konut siteleri, Autoport AVM, orta ölçekli depolama ve üretim tesisleri ve 4-6 katlı bitişik nizamda inşa edilmiş apartman binaları bulunmaktadır.

Taşınmaz, ulaşım imkanlarının kolaylığı, Ambarlı Limanı ve Atatürk Havalimanı'na kolay ulaşılabilir konumda olması, yakın çevresindeki nitelikli konut sitelerinin mevcudiyeti ve gelişmekte olan bir bölgede yer alması gibi önemli niteliklere sahiptir.



Uydu Görüntüsü





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 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki 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 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, 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.

### 12.2.2. Esenyurt İlçesi:

Esenyurt, Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri ile E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'nun arasında kalan bölgede yer almaktadır.

XIX. yy. başlarında Ekrem Ömer Paşaya ait çiftlik toprağında kurulan yerleşme, buranın hissedarlarından olan Eşkinozgiller'den Eşkinoz adını almıştır. Eşkinoz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920–1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan göçenlerin katılımı ve 70 yıllardan günümüze kadar iç ve dış göçlerle (Bulgaristan, Almanya, Kars, Artvin v.s.) gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır.

1967'de yılında Esenyurt adını alan bölgede göçler nedeniyle düzensiz bir yapılaşma seyri izlemiştir. Ancak geçtiğimiz son 10 yılda bölgeye yapılan hastane, kültür merkezi, belediye binası gibi hizmet amaçlı yatırımlar ve buna paralel olarak gerçekleştirilen nitelikli konut siteleri ve alışveriş merkezleri gibi projelerin yanı sıra Bahçeşehir Projesine komşu olması sebepleriyle beldenin önemi giderek artmıştır.

2008 yılı başlarında Kiraç ile birleştirilerek İstanbul'un 39. İlçesi olan Esenyurt; Namık Kemal Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Yenikent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere on mahalleden oluşmaktadır.

### 12.3. Ulaşım

Taşınmaz, İstanbul'un en önemli ulaşım akslarından biri olan E-5 (D100) Karayolu üzerinde yer alması sebebiyle güçlü bir ulaşım ağına sahiptir.

Özel araçların yanı sıra özellikle E-5 (D100) Karayolu üzerinden bölgeye ulaşan ve bölgeden geçen toplu taşıma araçları (İ.E.T.T. otobüsleri, civar Belediyelerin özel halk otobüsleri vs.) ulaşım olanaklarını artırmaktadır.

Ayrıca bölgeye yakın konumdaki Avcılar ve Büyükçekmece ilçe merkezlerine yapılan deniz otobüsü seferleri özellikle Anadolu Yakası'ndan gelenler için önemli bir avantaj sağlamaktadır.

**Ancak bölgede ve yakın çevrede yapılaşmanın büyük bir hızla devam etmesi sonucu giderek ağırlaşan altyapı sorunlarının yanı sıra mesai başlangıç ve bitim saatlerinde oluşan yoğun trafik de dikkat çeker hale gelmiştir.**

Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Avcılar – Haramidere Bağlantısı.....	1,6 km.
Esenyurt Belediyesi.....	2,1 km.
Beylikdüzü Migros AVM.....	11,3 km.
Tüyap Fuar Merkezi.....	5,9 km.
İstanbul Havalimanı.....	30 km.

## 12.4. 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 yılında Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz. Diğer yandan başlıca merkez bankalarının (özellikle FED) sıkı para politikasına devam etmesi de küresel ölçekte bazı daralmalara yol açmaktadır.

**Dünya Ekonomisinde Büyüme Oranlarındaki Değişim (2017-2018)**

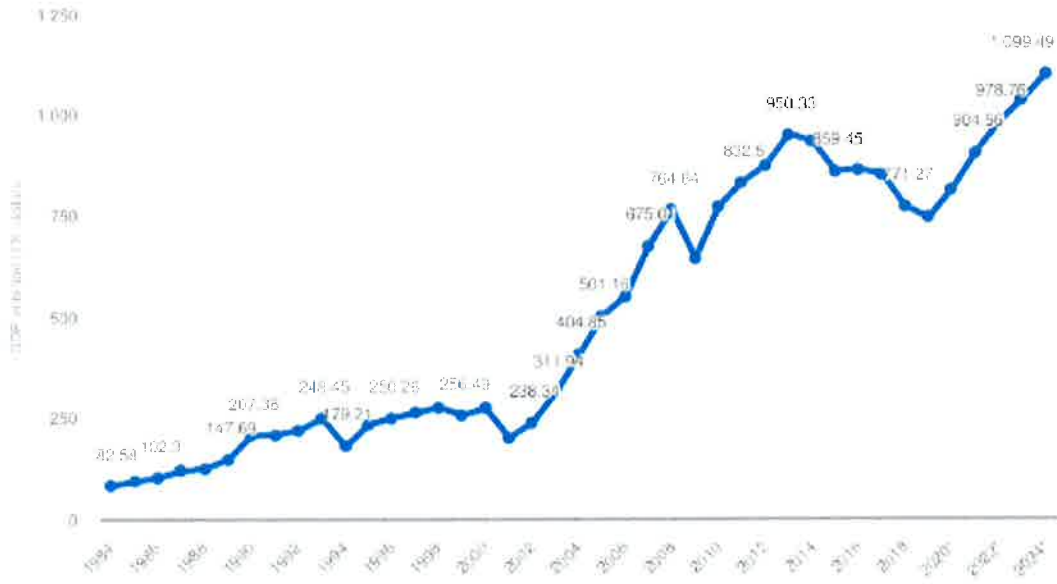
Topluluk /Ülke	2017	2018
OECD	2.5	2.3
Avrupa Ülkeleri (OECD Hariç)	4.9	3.8
Gelişmekte Olan Ülkeler	3.6	3.9
Afrika	3.7	3.4
Latin Amerika ve Karayipler	0.8	0.6
Asya ve Avustralya	4.5	4.9
Asya-Pasifik	4.7	4.5
OPEC Ülkeleri	0.5	1.1
Çin	6.9	6.6
<b>Dünya Ortalaması</b>	<b>3.7</b>	<b>3.6</b>

*Kaynak:* World Economic Outlook; IMF, International Financial Statistics

## 12.5. 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. 2018 yılı itibariyle cari GSYH büyüklüğüne göre Türkiye Dünya'nın 18. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

Türkiye: Güncel Fiyatlarla Gayrisafi Yurtiçi Hasıla 1984-2024 (Milyar USD)

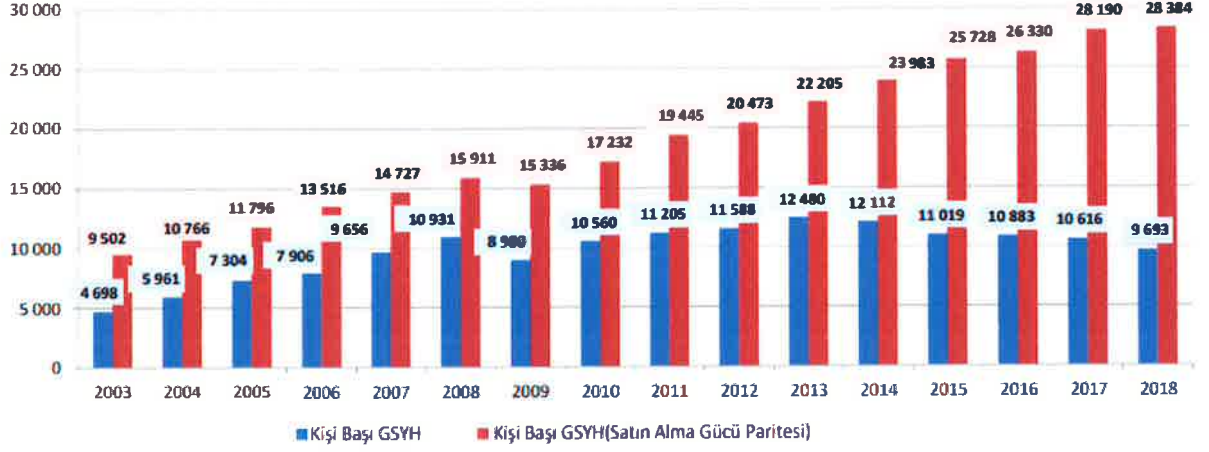


**Tablo Kaynak:** IMF(2019 ve ilerisi tahmindir)

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında ise %16,3 olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ekim ise ayında Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre %10,59 dir. TÜFE 2019 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,55 oranında artış göstermiştir. İşsizlik oranları ise son üç yılda %10,8-%10,9 aralığında seyretmektedir.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2017 yılında %67 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2018 yılında %75 olarak gerçekleşmiştir.

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



## Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,6	8,5	6,1	3,2	7,5	2,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.160	2.339	2.609	3.111	3.724
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	272	772	862	863	853	789
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.229	10.560	11.019	10.883	10.616	9.693
İHRACAT (F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.923
İHRACAT/GSYH,%	10,2	14,7	16,7	16,5	18,4	21,3
İTHALAT (C.J.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047
İTHALAT/GSYH, %	20,1	24,0	24,0	23,0	27,4	28,3
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3
TURİZM GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	14,0	11,6	13,0
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,7	-6,1	-4,5	-3,8	-5,6	-3,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4
İNFLASYON (2003=100), Yıllık Ortalama, Yüzde Artış		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)



## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2019'un ikinci çeyreğinde %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

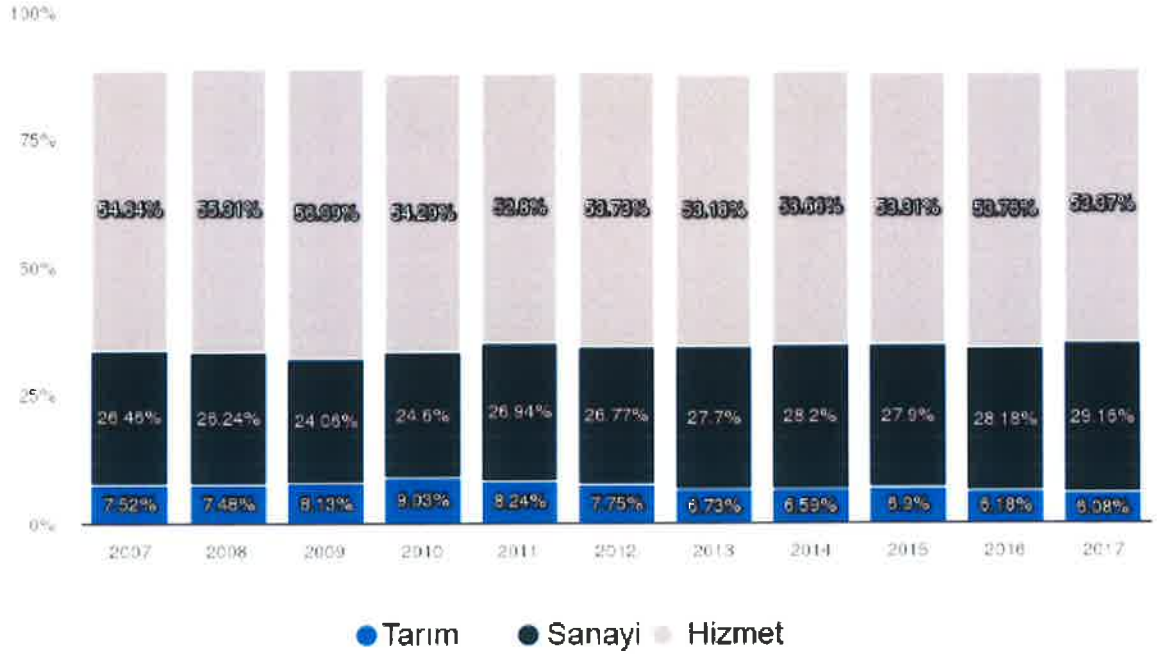
## IMF 2019 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	3.0	1.2	2.4	0.9	1.1	6.1	6.1	0.9
	2020	3.4	1.4	2.1	2.0	1.9	7.0	5.8	0.5
OECD	2018	3.6	1.9	2.9	1.1	2.3	6.8	6.6	0.8
	2019	2.9	1.2	2.3	0.8	1.1	5.8	6.2	1.0
	2020	2.9	1.1	2.0	1.7	1.6	6.2	5.7	0.6
Dünya Bankası	2018	3.0	1.8	2.9	1.1	2.3	7.2	6.6	0.8
	2019	2.6	1.2	2.5	1.5	1.2	7.5	6.2	0.8
	2020	2.7	1.4	1.7	2.5	1.8	7.5	6.1	0.7

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

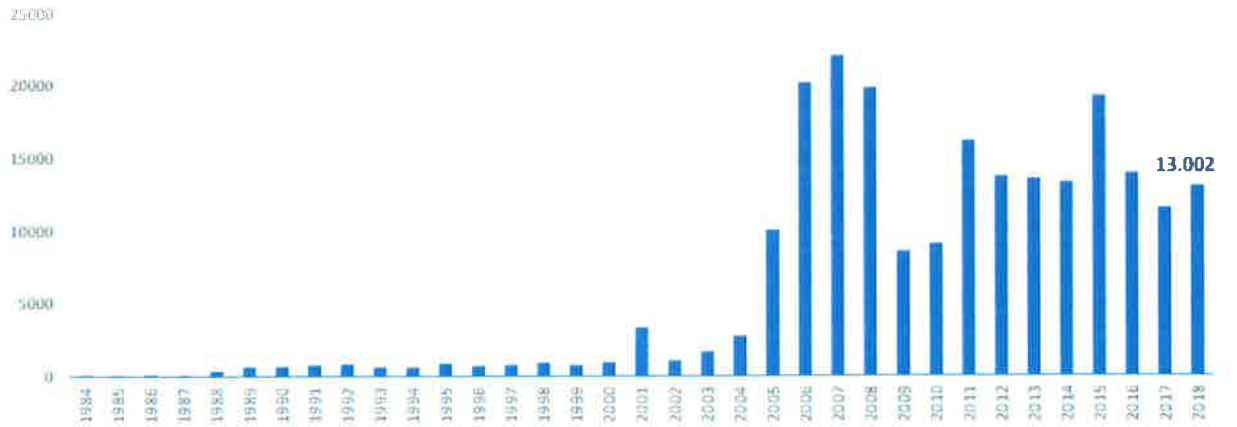


## Türkiye: Sektörlerin GSYH İçerisindeki Payı (2007-2017)



Tablo Kaynak: TÜİK

## Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2019)

## 12.6. 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.

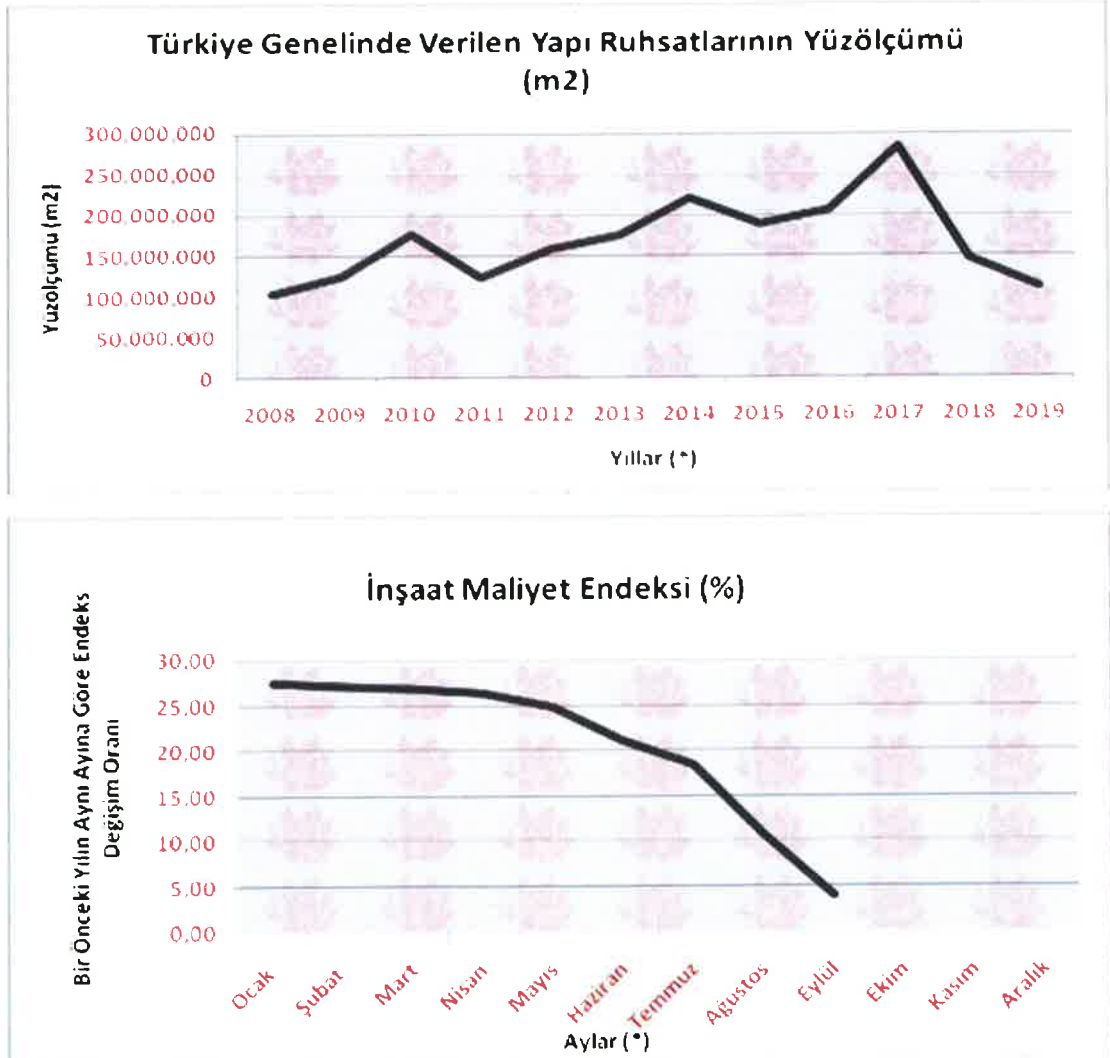
Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme 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 ila 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, 2019 yılı verisi 9 aylıktır.

Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2019 Haziran sonu itibarıyla satılan toplam konut adedinin %4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

### **12.6.1. Genel Konjonktürün Gayrimenkullerin Değerine etkisi**

Taşınmazların bulunduğu bölge nüfusun yoğun olduğu, altyapısı tamamlanmış, konut ve ticari fonksiyonlu gelişmiş bir bölgedir. Son dönemde durağan bir görünüm çizen konut piyasası koşulları göz önüne alındığında taşınmazların içinde AVM'nin de bulunduğu Torium anayapısının içinde bulunmaları, kapalı otopark, teknik altyapı ve sosyal alanlar gibi imkanlarının bulunması da dikkate alındığında tercih edilecek nitelikte oldukları düşünülmektedir.

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

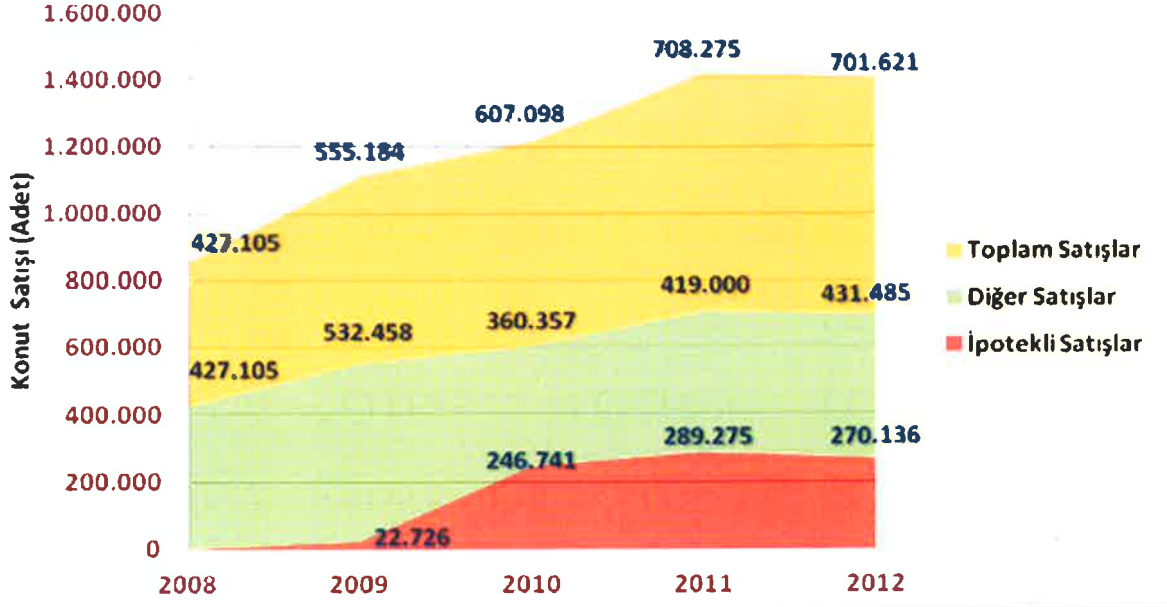
#### **Tehditler:**

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- 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 artıyorması.

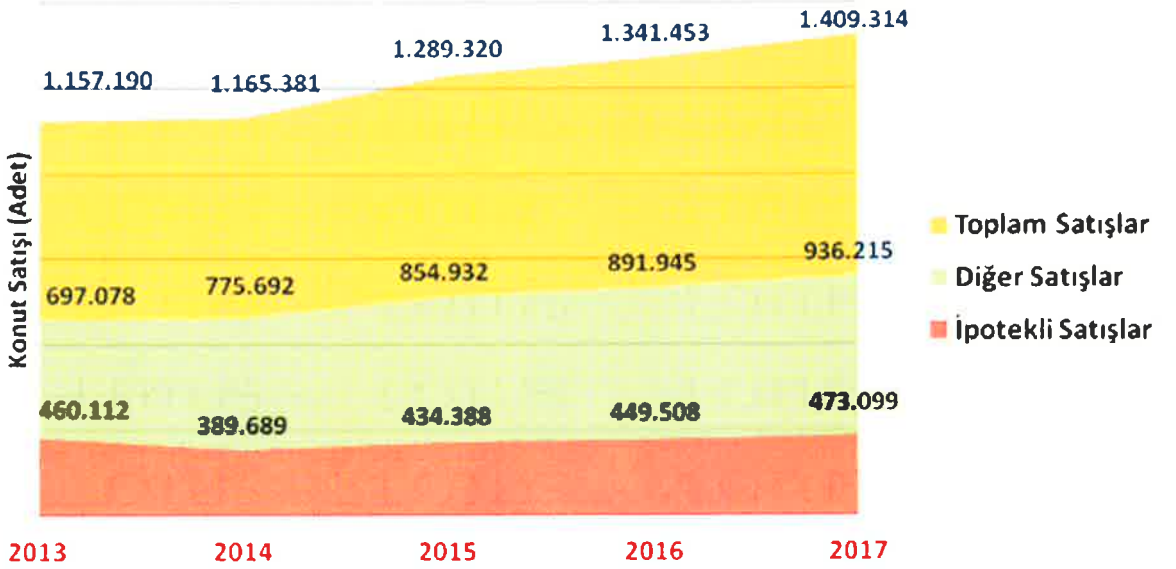
#### **Fırsatlar:**

- 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 gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artması.

### 2008 - 2012 yılları arası konut satışları

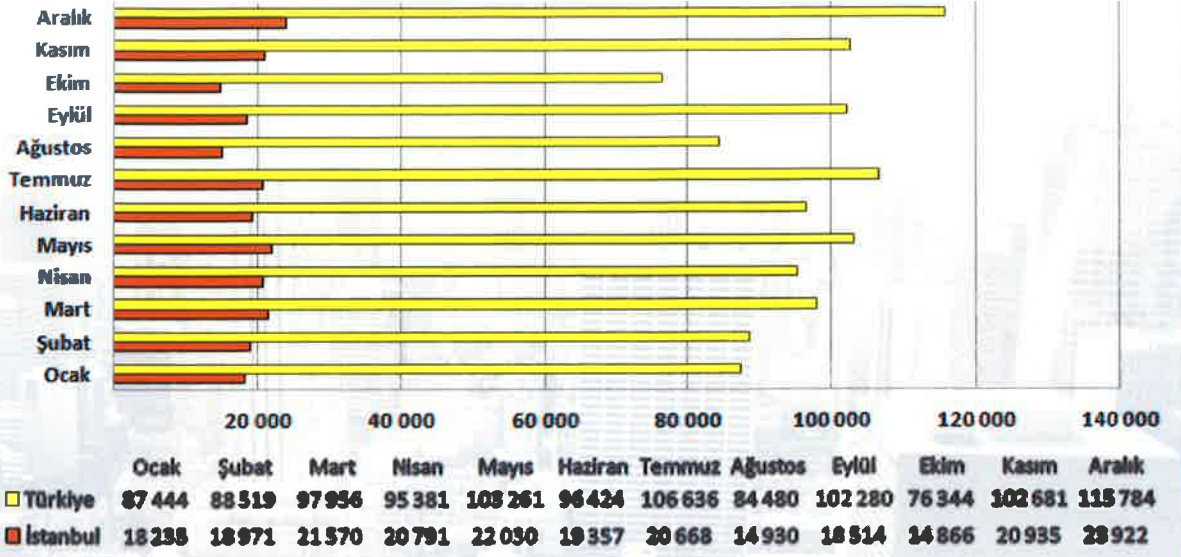


### 2013 - 2017 yılları arası konut satışları

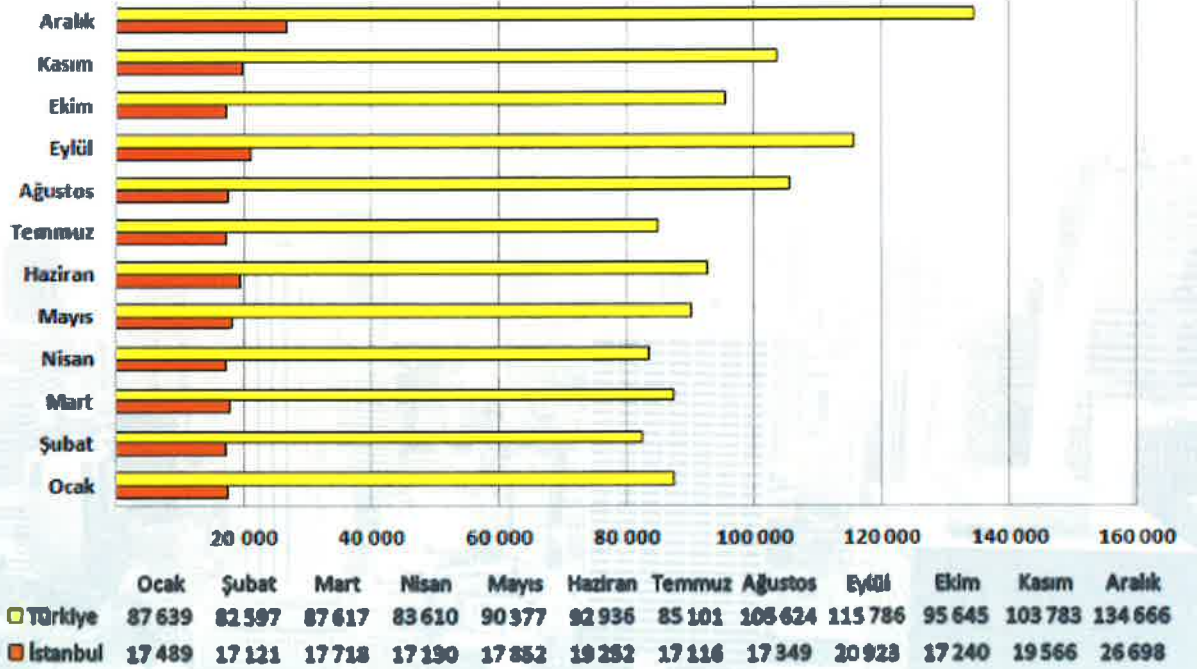




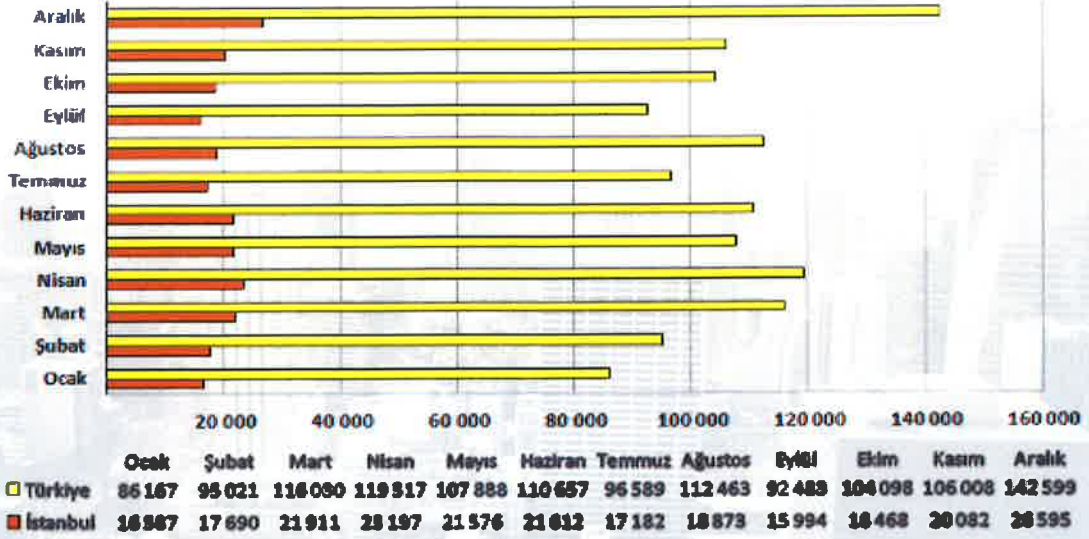
## 2013 Yılı Konut Satışları



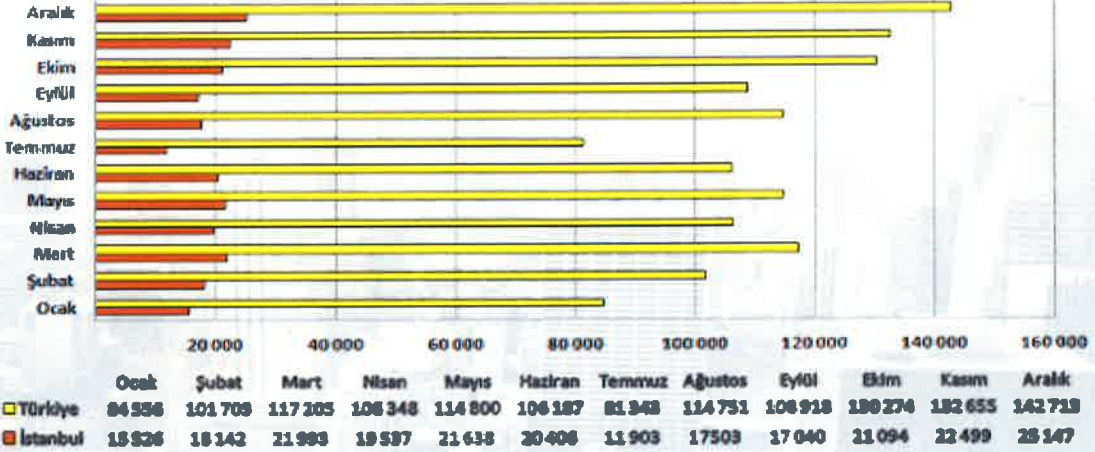
## 2014 yılı konut satışları



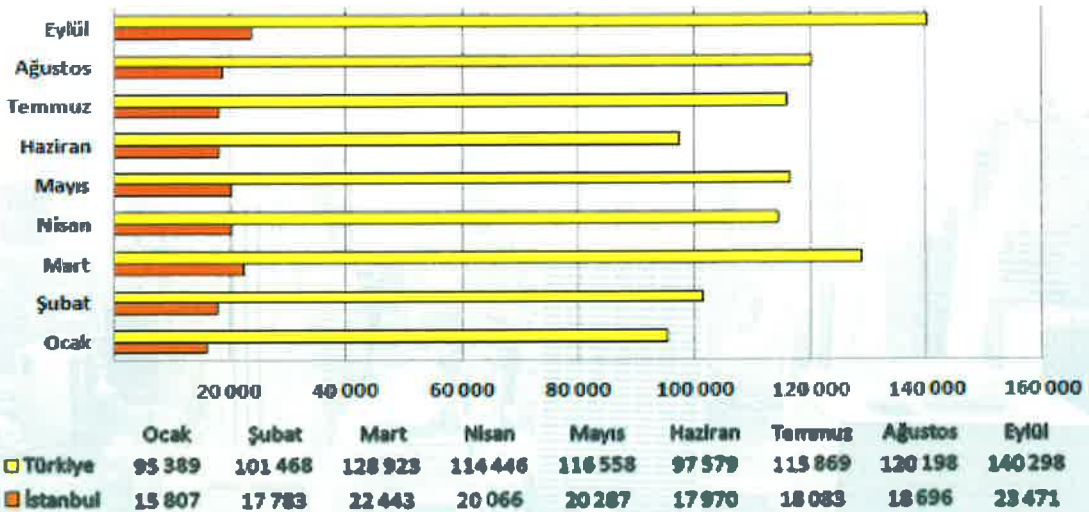
### 2015 yılı konut satışları



### 2016 yılı konut satışları

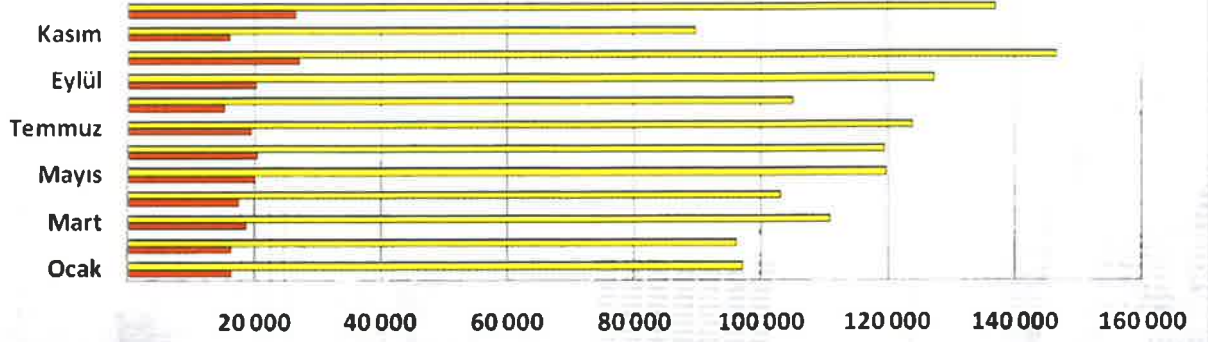


### 2017 yılı konut satışları



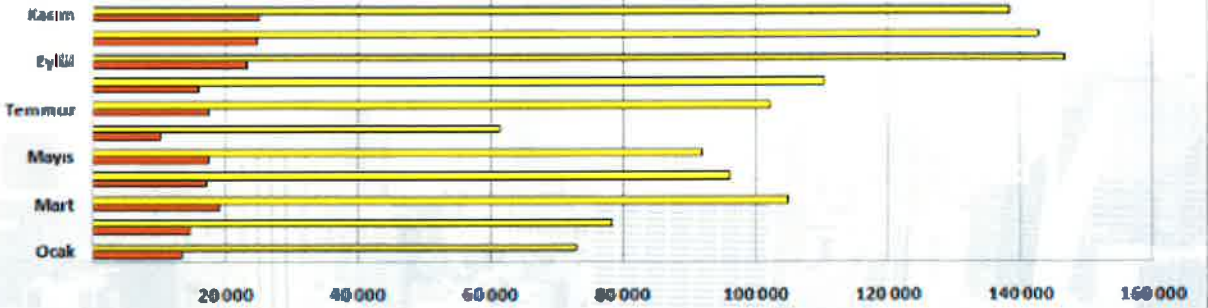


## 2018 yılı konut satışları



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
■ Türkiye	97 019	95 953	110 900	103 080	119 650	119 410	123 870	105 150	127 920	146 530	89 626	136 840
■ İstanbul	16 336	16 247	18 714	17 414	20 061	20 547	19 503	15 262	20 216	27 156	16 058	26 541

## 2019 yılı konut satışları



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
■ Türkiye	72 987	78 450	105 046	98 071	91 937	61 985	102 296	110 538	146 900	142 810	138 372	
■ İstanbul	13 455	14 462	19 140	17 148	17 296	18 060	17 276	15 881	23 285	24 451	24 924	

## 12.7. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur. Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap vermektedirler.

İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

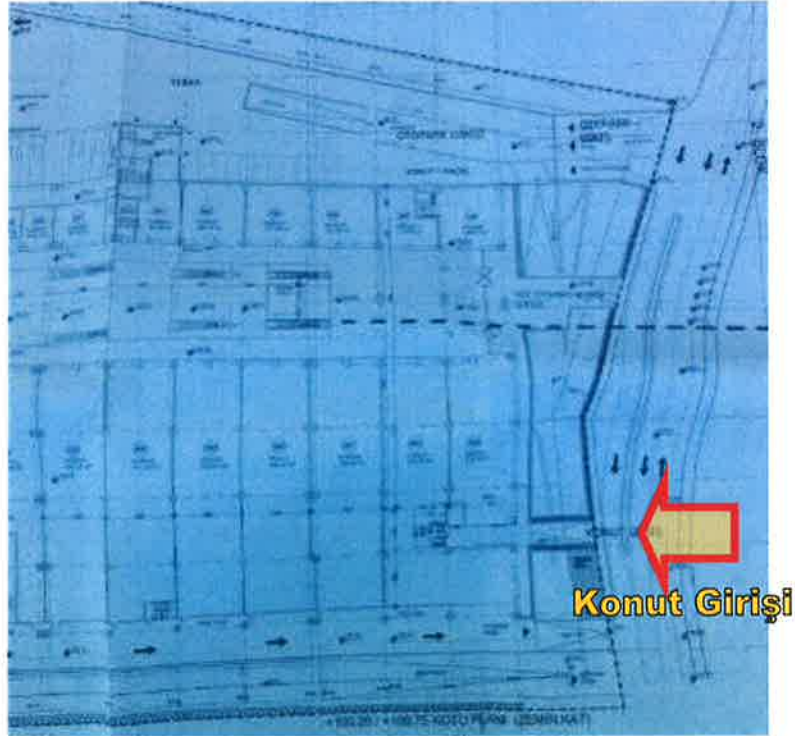
İlk tanımı 1976 da yapılmış olan karma kullanımlı proje geliştirme kavramına göre; Karşılıklı olarak birbirlerini destekleyen, iyi planlanmış, üç veya daha fazla belirgin gelir getiren; perakende - eğlence, ofis, konut, otel, kent ile ilgili kültürel - rekreasyon alanlar gibi kullanımların geliştirilmesi, Birbirinden kopmayan ve yoğun arazi kullanımı sağlayan, kesintisiz ve aralıksız yaya bağlantıları içeren, proje bileşenlerinin fiziksel ve işlevsel olarak bütünleştiği kullanımların geliştirilmesi, Bir plan çerçevesinde, çeşit, ölçek, yoğunluk vb. açısından uyumunun sağlandığı projelerin geliştirilmesi olarak üç şekilde tanımlanmaktadır.

Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar yer almaktadır. İstanbul'da da örneklerini gördüğümüz karma kullanımlı projelerde, alışveriş merkezi işlevine sahip, zeminde yer alan ana kütlelerin üzerinde konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örneklere rastlanmaktadır.

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir. Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.

### 13. AÇIKLAMALAR VE YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Torium Alışveriş Merkezi ve Residence projesi 44.571,38 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2618 ada, 18 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 83 adet konut, 299 dükkan ve 1 adet trafo bulunmaktadır.
- Ana taşınmaz A Blok (AVM bloğu) ve B Blok (Konut bloğu) olmak üzere 2 bloktan oluşmakta olup 11 bodrum, zemin ve 4 normal kattan meydana gelmektedir.
- Yapının toplam inşaat alanı 229.260 m<sup>2</sup> dir.
- Projesine göre binanın 11. bodrum katında su deposu ve teknik alanlar, 10. bodrum katında kapalı otopark ve depo, 9. Bodrum katında 1 adet mağaza, sığınak ve depolar, 8. Bodrum katında depolar ve otopark, 7. ila 5. Bodrum katlarda mağazalar, 4. Bodrum katta mağazalar, food court ve kış sporları merkezleri, 3. Bodrum katta mağazalar, 2. Bodrum katta mağazalar ve otopark, 1. Bodrum katta otopark, mağaza ve restoranlar, zemin katta açık otopark, havuz ve mağazalar, 1. ila 4. Normal katlarında ise daireler yer almaktadır.
- AVM bloğunda (A Blok) toplam 300 adet bağımsız bölüm, Konut bloğunda (B Blok) 83 adet konut yer almaktadır.
- AVM inşaatı Temmuz 2012'de tamamlanmıştır.
- Torium Evleri girişi zemin kat seviyesinden ve Tonguç Baba Caddesi cephesinden, sağlanmaktadır.



- Torium Evlerinde 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 tipinde daireler bulunmaktadır.
- 28 bağımsız bölüm nolu dubleks daire 1. ve 2. normal katlarda yer almaktadır. Taşınmaz 1. Normal katta hol, mutfak, wc ve salon, 2. Normal katta hol, 2 adet oda ve banyo hacimlerinden meydana gelmekte olup brüt 149,31 m<sup>2</sup> (alt kat:96,65 m<sup>2</sup>, üst kat:52,66 m<sup>2</sup>) kullanım alanıdır.
- 52 bağımsız bölüm nolu daire 3. normal katta yer almaktadır. Taşınmaz yaşam alanı, mutfak ve wc hacimlerinden meydana gelmekte olup brüt 40,43 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.
- Mahallinde yapılan incelemede anahtar temin edilemediğinden dairelerin içerisine girilememiş olup proje bilgileri esas alınmıştır.
- Taşınmazlar için hazırlanmış en son değerlendirme raporumuzda yapılan incelemelere göre 52 nolu dairenin iç mekan özellikleri aşağıdaki gibidir.
- 52 nolu dairede salon ve odaların zeminleri laminat parke, duvarlar saten boyalı, tavanları ise alçı sıvalıdır. Mutfak zemini seramik, duvarları seramik/saten boyalı, tavanı ise alçı sıvalıdır. Mutfak dolapları ve tezgahının montajları tamdır. Banyo-WC zeminleri ve duvarları seramik, tavanı ise alçı sıvalıdır. Vitrifiye ve krome malzemelerin montajı tamdır. Katlar arası irtibat demir korkuluklu ahşap merdiven ile sağlanmaktadır. Daireye 1. ve 2. Katlardan müstakil giriş bulunmaktadır.

#### **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 değerlendirme 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 mevcut kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden olumlu ve olumsuz faktörler (SWOT analizi):

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ulaşım imkanlarının kolaylığı</li><li>- Esenyurt bölgesindeki uygun konumu,</li><li>- Torium Alışveriş ve Yaşam merkezi bünyesinde yer alması</li><li>- Ana arterlere yakınlığı</li><li>- İnşai kalitesinin yüksek olması, Bölgeye olan talebin her geçen gün artması</li><li>- Kapalı otopark alanının mevcudiyeti</li><li>- Tamamlanmış altyapı</li><li>- Kat mülkiyetine geçilmiş olması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk</li></ul>
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none"><li>- AVM'nin içerisinde yer aldığı Torium Kompleksinin içerisinde yer almaları</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**dır. 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 değerin 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 görülmekle 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması 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 değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle 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, değerlendirme gerçekleştirenin 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 yansıtabilir.

### **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 görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 (rneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/btcelere 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 "eşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

## **17. FİYATLANDIRMA**

**Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- 13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı
- 13.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- 13.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

### **17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı**

Değerleme konusu taşınmazlar tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmış mesken nitelikli gayrimenkullerdir. Kat mülkiyeti kurulmuş olmasından dolayı dairelerin arsa hisselerinin geliştirilmiş ve tamamlanmış olan projeden ayrıştırılarak bağımsız bölüm bazında değerlendirilmesinin piyasa koşullarına uygun ve gerçekçi bir yaklaşım olmayacağı kanaatindeyiz bu sebeple değerleme çalışmasında "Maliyet Yöntemi" kullanılmamıştır.

### **17.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

#### **Satılık Konut Emsalleri:**

- **Emsal 1 : (0212 450 00 36)**  
Torium Evlerinde 2. Katta yer alan, 125 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen), 2+1 daire 585.000,-TL bedelle satılıktır. (4.680,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 2 : (Tel: 530 229 80 49)**  
Torium Evlerinde 2. Katta yer alan, 86 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen), 1+1 daire 390.000,-TL bedelle satılıktır. (4.535,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 3 : (Tel: 532 294 78 67)**  
Taşınmazla aynı bölgede konumlu site içerisinde yer alan, 4. Kat konumlu, 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen), 2+1 daire 329.000,-TL bedelle satılıktır. (2.990,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 4 : (Tel: 530 229 80 49)**  
Rapor konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan Hep İstanbul Sitesi'ndeki blokta 6. katta yer alan 70 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen), 1+1 daire 260.000,-TL bedelle satılıktır. (3.715,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Kiralık Konut Emsalleri:**

- **Emsal 1 : (Emlak Ofisi 530 450 00 36)**  
Torium Evlerinde 1. Katta yer alan, 86 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen), 1+1 daire 1.700,-TL/ay bedelle kiralıktır. (20,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 2 : (Tel: 212 875 65 95)**  
Rapor konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan Kiptaş Saadetdere Sitesi'ndeki blokta 11. Katta yer alan 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen), 2+1 daire 1.600,-TL bedelle satılıktır. (16,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 3 : (Tel: 532 311 60 43)**  
Taşınmazlara yakın mesafede ve aynı cadde üzerinde yer alan, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen), 2+1 daire 1.750,-TL/ay bedelle kiralıktır. (15,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 4 : (Tel: 532 586 61 94)**  
Torium AVM yakınında yer alan Babacan Premium Projesindeki blokta 8. katta yer alan 69 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen), 1+1 daire 1.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (22,-TL/m<sup>2</sup>)

### Satılık Konut Emsali Analizi:

#### 28 nolu daire

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
<b>Konu Mülk</b>			<b>149,31 m2</b>		<b>8 yıllık</b>		<b>Torium Evleri</b>			<b>3.470</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	4.680	-10%	125	0%	Aynı	0%	Benzer	0%	-10%	4.212
Emsal 2	4.535	-10%	86	-10%	Aynı	0%	Benzer	0%	-20%	3.628
Emsal 3	2.990	-10%	110	-5%	Daha kötü	10%	Daha kötü	20%	15%	3.439
Emsal 4	3.715	-10%	70	-10%	Benzer	0%	Daha kötü	-10%	-30%	2.601

#### 52 nolu daire

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum /Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
<b>Konu Mülk</b>			<b>40,43 m2</b>		<b>8 yıllık</b>		<b>Torium Evleri</b>			<b>4.100</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	4.680	-10%	125	15%	Aynı	0%	Benzer	0%	5%	4.914
Emsal 2	4.535	-10%	86	10%	Aynı	0%	Benzer	0%	0%	4.535
Emsal 3	2.990	-10%	110	10%	Daha kötü	10%	Daha iyi	20%	30%	3.887
Emsal 4	3.715	-10%	70	5%	Benzer	0%	Benzer	-10%	-15%	3.158

### Kiralık Konut Emsali Analizi:

#### 28 nolu daire

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
<b>Konu Mülk</b>			<b>149,31 m2</b>		<b>8 yıllık</b>		<b>Torium Evleri</b>			<b>16</b>
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	20	-10%	86	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	20
Emsal 2	16	-10%	100	-5%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	14
Emsal 3	15	-10%	120	5%	Daha kötü	5%	Daha kötü	-10%	-15%	13
Emsal 4	22	-10%	69	-10%	Daha Yeni	-5%	Benzer	0%	-25%	17

## 52 nolu daire

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan/Büyükük Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			40,43 m2		8 yıllık		Torium Evleri			20
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	20	-10%	86	20%	Benzer	0%	Benzer	0%	10%	22
Emsal 2	16	-10%	100	25%	Benzer	0%	Benzer	0%	15%	18
Emsal 3	15	-10%	120	30%	Daha Kötü	5%	Daha Kötü	-10%	15%	17
Emsal 4	22	-10%	69	10%	Daha Yeni	-5%	Benzer	0%	-5%	21

## Ulaşılan Sonuç – 2 Adet Bağımsız Bölüm

Emsal karşılaştırma yöntemine göre; emsal analizlerinden hareketle rapora konu dairelerin lokasyonları, ana gayrimenkul içerisindeki konumları, yönleri, kullanım alanı büyüklükleri, mimari özellikleri ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak arsa payları dahil yasal durum değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
1	B	28	2	149,31	3.470	520.000
2	B	52	3	40,43	4.100	165.000
TOPLAM				189,74		685.000

### 17.3. Gelir İndirgeme Yöntemi

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.



Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise emsal bilgilerinde yer alan satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle şu şekilde belirlenmiştir.

**28 nolu daire:**

Ortalama m<sup>2</sup> emsal değeri : 3.980 TL;

Ortalama m<sup>2</sup> emsal kira değeri :18 TL/m<sup>2</sup>

Satış Değeri / kira değeri : 3.980 / 18 = 221,11 Ay /12 Ay = 18,43 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 18,43 = % 5,43 olarak belirlenmiştir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre	
Birim Kira Değeri (TL)	16
Kiralanacak Alan	149,31
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	2.390
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	28.680
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,0543
Yuvarlatılmış Net Bugünkü Değer (TL)	530.000

**52 nolu daire:**

Ortalama m<sup>2</sup> emsal değeri : 3.980 TL;

Ortalama m<sup>2</sup> emsal kira değeri : 18 TL/m<sup>2</sup>

Satış Değeri / kira değeri : 3.980 / 18 = 221,11 Ay /12 Ay = 18,43 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 18,43 = % 5,43 olarak belirlenmiştir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre	
Birim Kira Değeri (TL)	20
Kiralanacak Alan	40,43
Toplam Potansiyel Kira Geliri (TL)	810
Toplam Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	9.720
Kapitalizasyon Oranı (*)	0,0543
Net Bugünkü Değer (TL)	180.000

**Ulaşılan Sonuç – 2 Adet Bağımsız Bölüm**

Torium Evleri Projesinde yer alan biri dubleks 2 adet konutun toplam değeri için Doğrudan İndirgeme Yöntemi başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, toplam **710.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre	
28 nolu dubleks daire	530.000
52 nolu daire	180.000
<b>TOPLAM</b>	<b>710.000</b>

## 18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 18.1. 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.

TORİUM EVLERİNDE YER ALAN 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	685.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	710.000

Ancak değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların arsa payları dahil toplam değeri **685.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Gelir yönteminde de belirtildiği üzere konu dairelerin takdir olunan m<sup>2</sup> birim, aylık ve yıllık kira bedelleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
28	149,31	16	2.390	28.680
52	40,43	20	810	9.720

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

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, ipotek veya not bulunmamakta olup ana taşınmaz üzerindeki notlar gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

**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 taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

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

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

**18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi**

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

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

Taşınmazlar 13.07.2015 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçmiş olup yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

### **18.11. 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), (c) ve (r) 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.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Evleri bünyesindeki biri dubleks **2 adet dairenin** yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziksel özelliklerine, yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine, yasal kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **arsa payları dahil toplam değeri için,**

**685.000,-TL** (Altyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(685.000,-TL ÷ 5,9400 TL/USD (\*)  $\cong$  **115.000,-USD**)

(685.000,-TL ÷ 6,6621 TL/Euro (\*)  $\cong$  **103.000,-Euro**)

(\*) 31.12.2019 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD = 5,9500 TL; 1 Euro = 6,6621 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%1) toplam değeri 691.850,-TL dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2020

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2019)

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

### Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Proje resimleri
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- İmar durumu
- Tapu suretleri
- TAKBİS Belgesi
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sok. No: 37  
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8  
34718 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL  
Kadıköy V.D. 809 031 8479  
İ.T.O. Sic. No: 542757/490339

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



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

