

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 4 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.06.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.06.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2025
RAPOR TARİHİ	7.07.2025
RAPOR NO	TRGYO-2503057
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	GÜVERCİNTEPE, 2219 ADA 3 PARSEL, 2200 ADA 1 PARSEL, 2201 ADA 2 PARSEL, 2202 ADA 1 PARSEL, BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Taha Eren DİNEMİT - Değerleme Uzmanı (Lisans No:929419) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar Durumu Belgesi
Ek 4 - INA Tablosu
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet arsanın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 adet taşınmazın Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TRGYO-2503057 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Taha Eren DİNEMİT raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

2219 ADA 3 PARSEL	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Başakşehir
Bucağı	:
Mahallesi	: Kayabaşı
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 2219
Parsel No	: 3
Alanı	: 6.309,44
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (100543/315472) TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (9667/39434)
Yevmiye No	: 27979
Cilt No	: 176
Sayfa No	: 17412
Tapu Tarihi	: 9.08.2024

2200 ADA 1 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Kayabaşı
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2200
Parsel No	:	1
Alanı	:	21.130,22
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	:	27979
Cilt No	:	175
Sayfa No	:	17306
Tapu Tarihi	:	9.08.2024

2201 ADA 2 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Kayabaşı
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2201
Parsel No	:	2
Alanı	:	17.173,89
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	:	27979
Cilt No	:	175
Sayfa No	:	17318
Tapu Tarihi	:	9.08.2024

2202 ADA 1 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Kayabaşı
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2202
Parsel No	:	1
Alanı	:	3.768,14
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	:	27979
Cilt No	:	175
Sayfa No	:	17329
Tapu Tarihi	:	9.08.2024

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlar için 20.06.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri müşteri tarafından iletilmiş olup ekte sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi (Müştereken):

- 775 Sayılı Kanun'a Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ). (27.06.2012 / 7298)

2201 Ada 2 Parsel:

- Diğer (Konusu: Rezerv Yapı Alanında Kalmıştır.) Tarih: 06.05.2013 Sayı:1069. Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü (13.05.2013/7064)

2219 Ada 3 Parsel:

Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Lehtar: Karayolları Genel Müdürlüğü) (22.09.2021/32405)

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (16.12.2020 / 36592)

(Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

09.08.2024 tarihli ve 27979 yevmiye numaralı imar uygulaması işlemi neticesinde, mülkiyet hakları maliklerinin adlarına olacak şekilde tapu kütüğüne tescil edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde alınan bilgiler neticesinde; rapora konu taşınmazların, 30.10.2023 tasdik tarihli Başakşehir Doğu Resneli Çiftliği Mevkii Gecekondü Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde, aşağıda belirtilen fonksiyonel kullanımları olduğu anlaşılmıştır:

2200 ada 1 parsel ve 2219 ada 3 parsel: Konut Alanı

2201 ada 2 parsel: Konut + Ticaret Alanı

2202 ada 1 parsel: Kapalı Spor Tesisi Alanı

Taşınmazların, 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" statüsünde yer aldığı bilgisi, idari mercilerce gayriresmî olarak beyan edilmiştir.

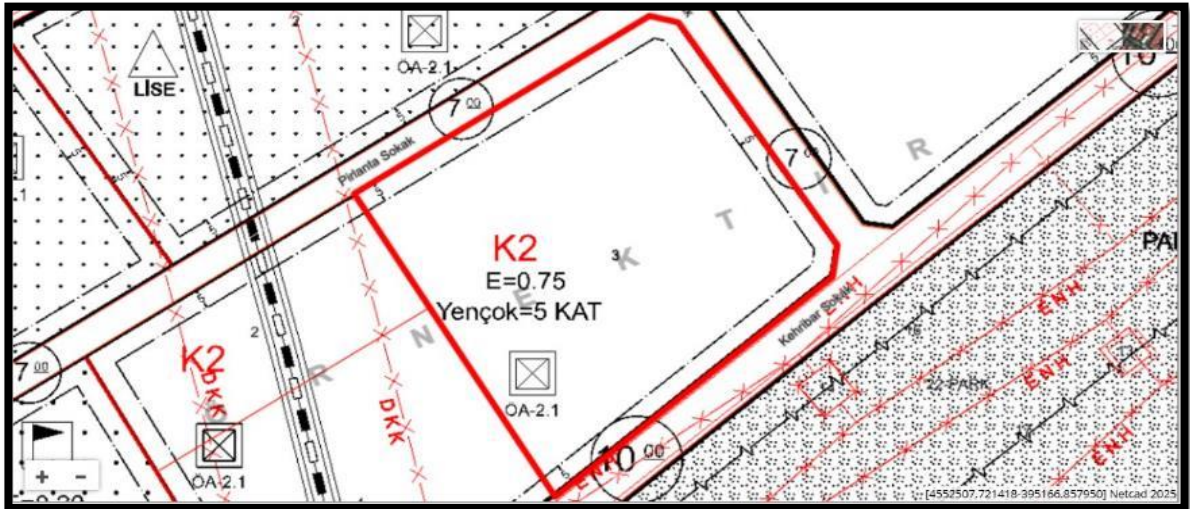
Yapılaşma koşulları, fonksiyon bazında aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır:

Konut / Konut + Ticaret Alanı için: Emsal: 0,75 | Hmaks: 5 kat

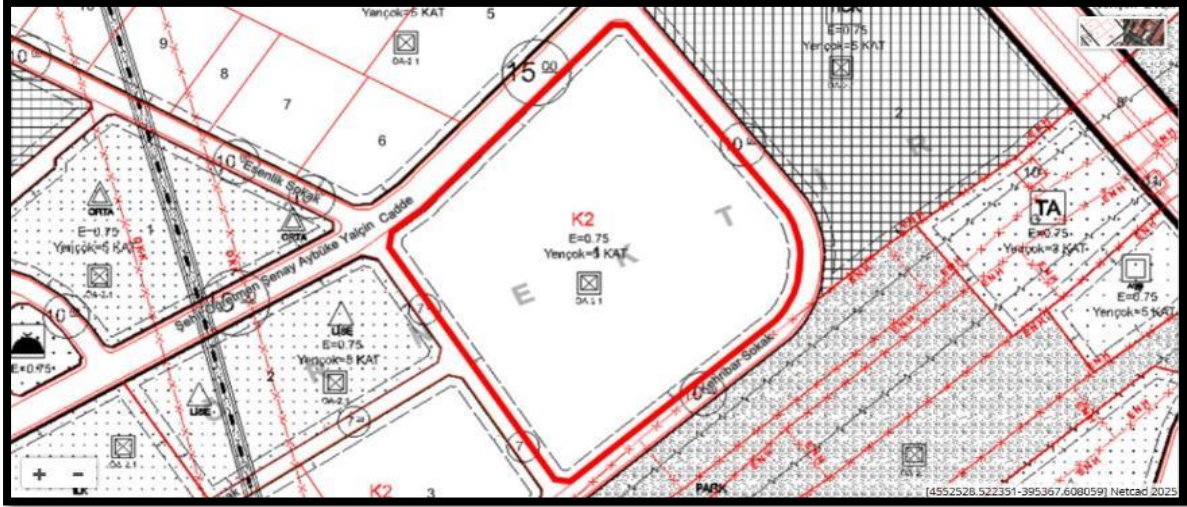
Özel Spor Tesisi Alanı için: Emsal: 0,20 | Hmaks: 2 kat

Ayrıca, Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Harita Şefliği'nden alınan bilgilere göre; ilgili parsellerin imar uygulamalarının tamamlandığı ve mevcut durumda yapılaşmaya mani herhangi bir hukuki veya teknik engelin bulunmadığı tarafımıza bildirilmiştir.

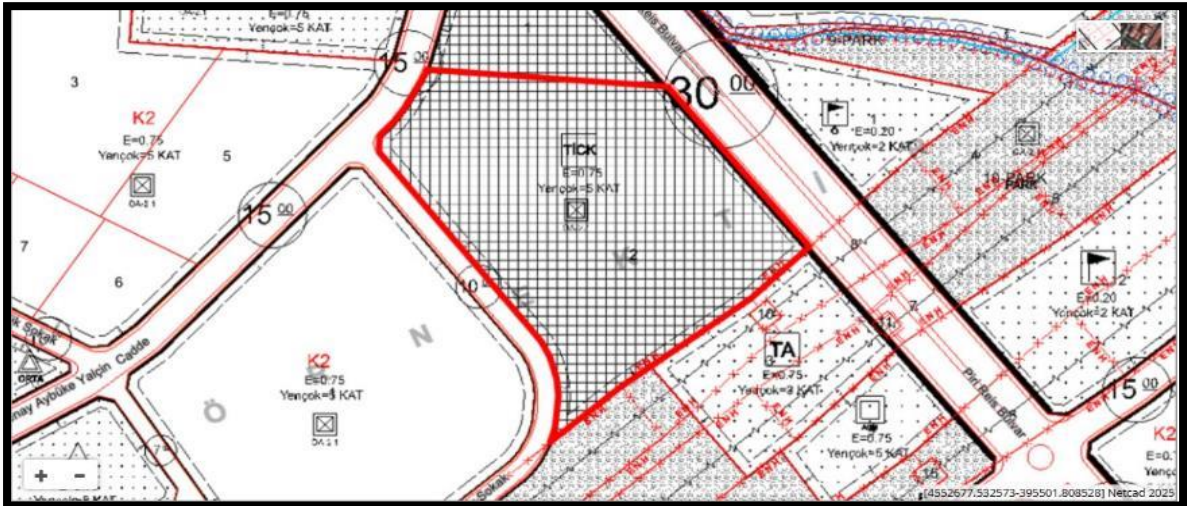
2219 ADA 3 PARSEL



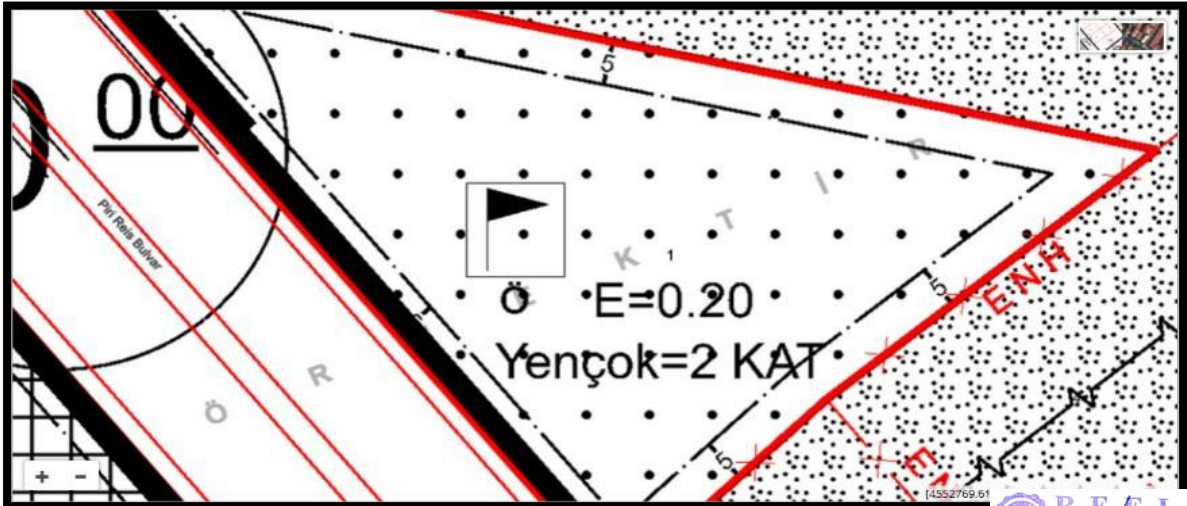
2200 ADA 1 PARSEL



2201 ADA 2 PARSEL



2202 ADA 1 PARSEL



Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 6306 sayılı Kanun'a
(R.G. Tarihi: 31.05.2012, Sayısı: 28309) göre;

Rezerv Yapı Alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları ifade eder.

Bakanlık;

- a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,
 - b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,
 - c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,
 - ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,
 - d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,
- yetkilidir.

(ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 04/01/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.

Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'ne
(R.G. Tarihi: 15.12.2012, Sayısı: 28498) göre;

Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

Bakanlık;

- a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,
- b) Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil

edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

Not: Taşınmazlar ile ilgili Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Harita Şefliği'nden alınan şifahi bilgiler doğrultusunda, parseller için uygulama yapacak kurumun TOKİ olduğu, parsellerin TOKİ'nin imar uygulama alanı sınırları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Bu sebeple uygulamanın TOKİ tarafından yapılması ya da yaptırılması beklenmektedir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Rapor konusu parseller, 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisinde yer almakta olup, mevcut mevzuat ve idari düzenlemeler çerçevesinde yapılaşmaya engel herhangi bir durum bulunmamaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazların sınırları belirlenmemiş olup, boş durumdadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.4 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

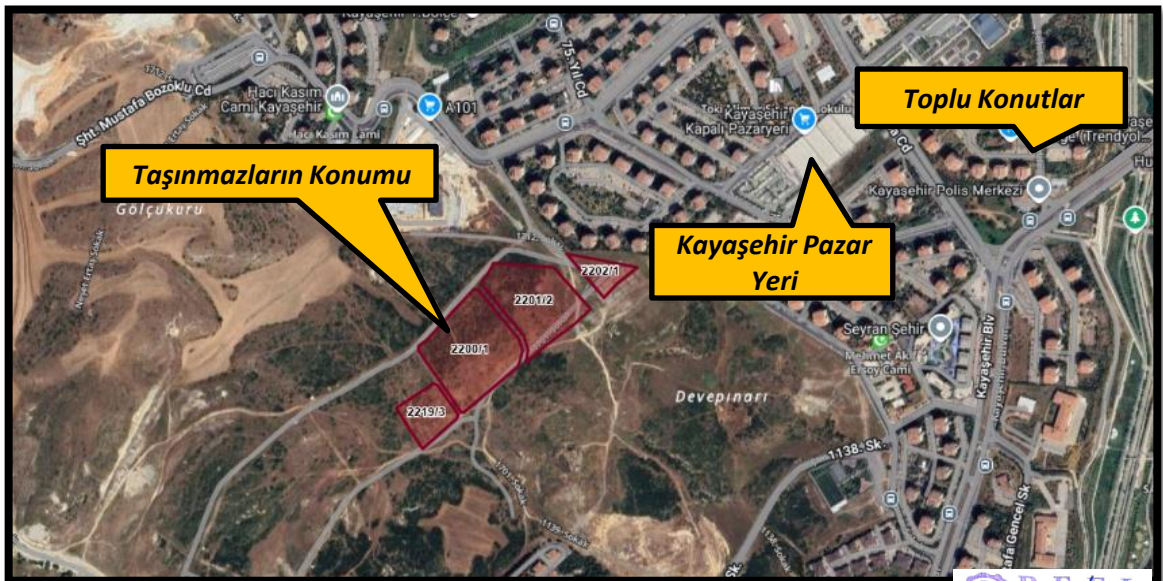
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 2219 ada 3 parsel, 2200 ada 1 parsel, 2201 ada 2 parsel, 2202 ada 1 parsel de kain olan "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, konut ve ticaret alanlarının bir arada yer aldığı karma bir yerleşim alanıdır. Yakın çevrede ağırlıklı olarak mesken kullanımlı toplu konut projeleri ile boş imarlı parseller yer almakta olup bölge, gelişmekte olan bir yerleşim alanı niteliği taşımaktadır. Altyapı çalışmaları kısmen tamamlanmış, taşınmazların yakınına gerek toplu taşıma araçlarıyla gerekse özel araçlarla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir.

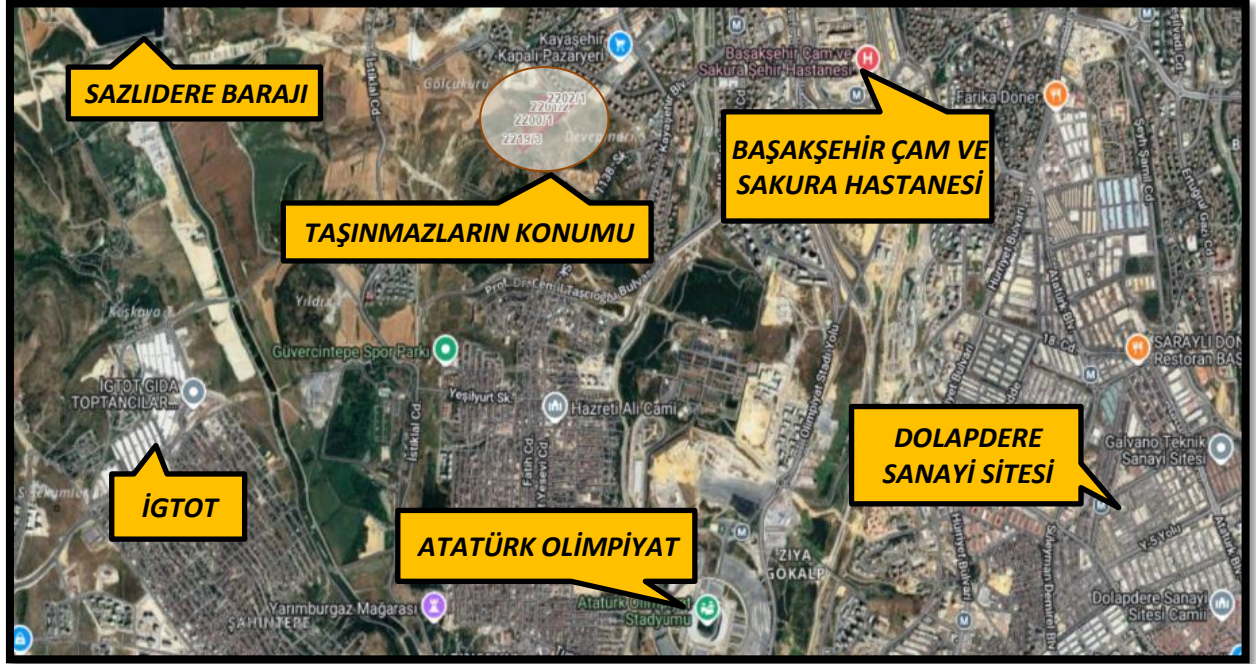




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Ulaşım açısından avantajlı bir noktada bulunan taşınmaza, özel araçlarla kolaylıkla erişim sağlanırken, aynı zamanda çevredeki toplu taşıma hatları sayesinde de rahat bir ulaşım imkânı bulunmaktadır. Başakşehir ilçesinin kuzeydoğusunda, Kayabaşı ve Kayaşehir mahallelerinin kesişim noktasında, Kayaşehir Bulvarı'na oldukça yakın bir lokasyonda yer almaktadır. Bölge; yeni gelişen konut projeleri, TOKİ uygulamaları, sosyal donatı alanları ve kamu yatırımları ile hızla dönüşmekte olan bir kentsel alandır. Kuzeydoğusunda geniş boş arsa alanları ve gelecekte değerlendirilmeye açık rezerv yapı alanları yer alırken, Güneybatısında tamamlanmış ve yerleşime açılmış olan TOKİ toplu konut alanları, okul yapıları ve park alanları görülmektedir. Yakın çevresinde ayrıca Kayaşehir Millet Bahçesi, Kayaşehir Devlet Hastanesi, Kayaşehir Metro Hattı gibi büyük ölçekli kamusal yatırımlar da bulunmaktadır.

Kayaşehir Bulvarı'na yaklaşık 700–800 m, Toplu Konutlar Metro İstasyonu (M3 hattı) yaklaşık 1,2–1,5 km, Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'ne yaklaşık 2 km, TEM Otoyolu Kuzey Yanyol bağlantısı'na yaklaşık 4 km, İstanbul Havalimanı'na ise yaklaşık 17–18 km mesafededir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 2219 ada 3 parsel, 2200 ada 1 parsel, 2201 ada 2 parsel, 2202 ada 1 parsel de kaim olan "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.

2200 ada 1 no.lu parsel 21.130,22 m², 2201 ada 2 no.lu parsel 17.173,89 m², 2202 ada 1 no.lu parsel 3.768,14 m² ve 2219 ada 3 no.lu parsel ise 6.309,44 m² yüzölçümüne haiz olup, 2219 ada 3 nolu parselde Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye tekabül eden hisse miktarı 3.557,58 m² olarak belirlenmiştir. Birbirine komşu konumda bulunan parseller, halihazırda boş arazi niteliğinde olup, topoğrafik olarak hafif eğimli ve kısmen engebeli bir yapı arz etmektedir. Geometrik bütünlük açısından belirgin olmayan bu parsellerden 2200 ada 1 ile 2219 ada 3 no.lu olanlar dikdörtgen formuna yakınken, 2202 ada 1 parselin üçgen şeklinde olduğu görülmüştür. Sınır teşkil eden herhangi bir fiziki unsurun (çit, tel örgü vb.) mevcut olmadığı parseller, henüz açılmamış imar yollarına cepheli olup, ulaşım açısından en yakın açılmış yola yaklaşık 250 metre mesafede konumlanmaktadır. Doğal bitki örtüsüyle kaplı, altyapı anlamında ise kısmen tamamlanmış bir bölgede yer almaktadırlar.



**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun
3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekltirdiği Değişiklikler
Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Parseller için halihazırda alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul ili

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir. Bu nüfus, 7.820.462 erkek ve 7.881.140 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 kadındır. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

2024 yılı verilerine göre, Başakşehir ilçesinin nüfusu 520.467 kişi olarak kaydedilmiştir. Bu nüfusun %49,89'u erkek (259.659 kişi) ve %50,11'i kadın (260.808 kişi) bireylerden oluşmaktadır.

Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul ili, Ankara ili, İzmir ili, Bursa ili, İstanbul ili ve Yalova ili'dir. Bu bağlamda Başakşehir, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır.



Harita 2 - Başakşehir'in Konumu

İstanbul'un yükselen değerlerinden biri olan Başakşehir, Avrupa Yakası'nın kuzeybatısında, Marmara Denizi ile Karadeniz arasında stratejik bir konumda yer alır. Bölgenin tarihi, Yarımburgaz Mağarası'ndaki buluntulara göre yüzbınlerce yıl öncesine, yazılı kaynaklara göreyse M.Ö. 7. yüzyıla kadar uzanmaktadır. Antik dönemden Osmanlı'ya birçok medeniyete ev sahipliği yapan ilçe, bugün modern şehircilik ve sanayiyle bütünleşmiş dinamik bir yapıya sahiptir. İstanbul'un organize sanayi, sağlık ve teknoloji yatırımları açısından en hızlı gelişen ilçelerinden biri olan Başakşehir, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Başakşehir Living Lab, Medipol Mega Üniversite Hastanesi ve Kayaşehir Şehir Hastanesi gibi dev yapıların merkezindedir. Ayrıca İstanbul İkitelli OSB Meslek Yüksekokulu ve İstanbul Sağlık ve Teknoloji Üniversitesi gibi eğitim kurumlarıyla bilimsel üretime katkı sağlar.

İstanbul Havalimanı'na, TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu bağlantılarına yakınlığı sayesinde ulaşım açısından önemli bir geçiş noktası olan Başakşehir, şehir merkezine yaklaşık 25 kilometre mesafededir. Doğayla iç içe bir yaşam sunan ilçe, aynı zamanda Başakşehir Millet Bahçesi, Sular Vadisi, Şamlar Tabiat Parkı, Hoşdere Mesire Alanı gibi büyük ölçekli yeşil alanlarıyla öne çıkar. Kültürel geziler içinse Yarımburgaz Mağarası, Altınşehir Höyüğü, Başakşehir Camii ve Fatih Terim Stadyumu gibi tarihî ve çağdaş mekânlar ziyaret edilebilir. Başakşehir, hem sanayi ve teknoloji yatırımlarının hem de planlı kentleşmenin bir araya geldiği örnek bir İstanbul ilçesidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da müteakiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

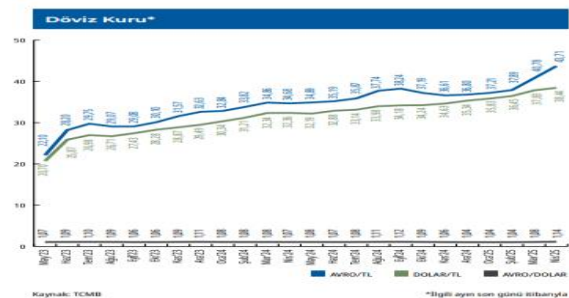
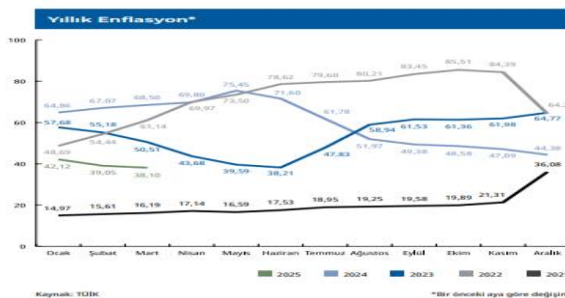
* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızla gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İç Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83



(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

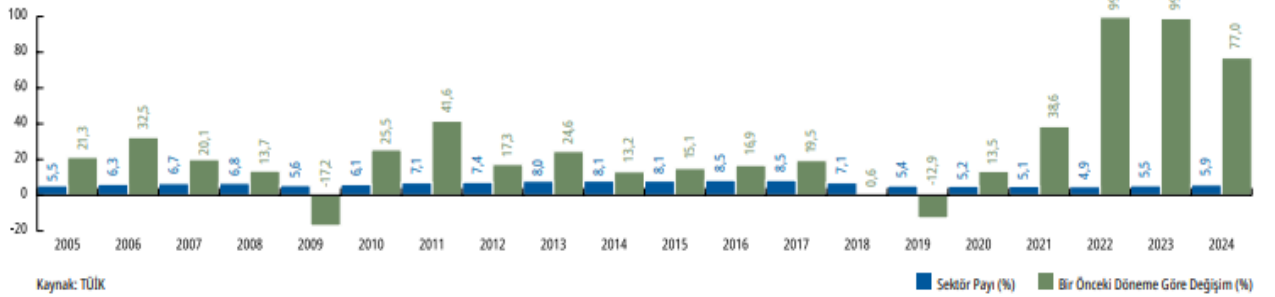
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

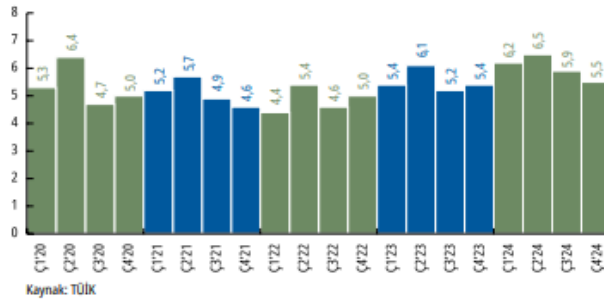
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanımı izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

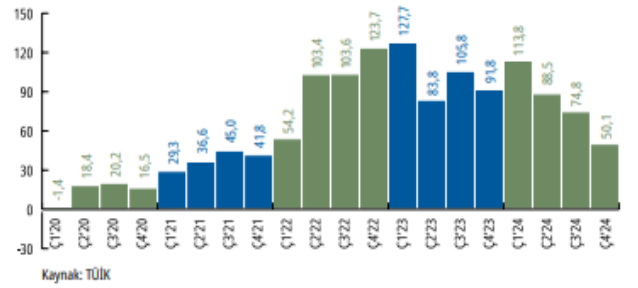
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



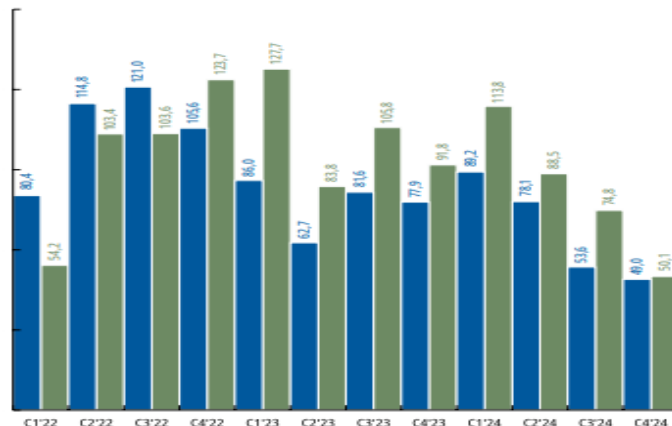
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tercih edilen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Altyapıları kısmen tamamlanmıştır.
- * Yoğun konut yapılaşmasıyla çevrilidir.
- * Parsellerin geniş yüzölçümleri bulunmaktadır.
- * İmarlı parsellerdir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelikleri ve nicelikleri nedeni ile kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.
- * İmar yolları henüz açılmamıştır.
- * 2202 ada 1 parsel "Spor Tesis" alanında kalmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Sahibi

Tel 0 (505) 742 52 92

Değerleme konusu taşınmazlara komşu konumda bulunan, 2199 ada 5 parselde konumlu, Emsal:0.75, Konut imarlı olduğu belirtilen hisseli tapulu, 442 m² lik arsa hissesi için 10.250.000.-TL fiyat istenilmektedir. Söz konusu taşınmazların hemen önünde konumlu olması sebebiyle şerefiyesi benzerdir.

SATILIK	442 .-M ²	10.250.000 .-TL	23.190 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Remax Ekspres

Tel 0 (212) 474 55 55

Değerleme konusu taşınmazlara komşu konumda bulunan, 2219 ada 4 parselde konumlu, Emsal:0.75, Konut imarlı olduğu belirtilen hisseli tapulu, 150 m² lik arsa için 1.849.000.-TL fiyat istenilmektedir. Söz konusu taşınmazların hemen yanında konumlu olması sebebiyle şerefiyesi benzerdir. Parsel içerisinde demir yolu hattı geçmekte ve demir yolu koruma kuşağı içinde kalmaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	1.849.000 .-TL	12.327 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Ülgü Gayrimenkul

Tel 0 (532) 484 77 13

Değerleme konusu taşınmaza komşu konumda bulunan, 2199 ada 7 parselde konumlu, Emsal:0.75, Konut imarlı olduğu belirtilen müstakil tapulu, 2.327 m² lik arsa için 80.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Söz konusu taşınmazların hemen önünde konumlu olması sebebiyle şerefiyesi benzerdir.

SATILIK	2.327 .-M ²	80.000.000 .-TL	34.379 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	----------------------------

4 Ateş Gayrimenkul

Tel 0 (530) 978 43 52

Değerleme konusu taşınmaza komşu konumda bulunan, 2199 ada 5 parselde konumlu, Emsal:0.75, Konut imarlı olduğu belirtilen hisseli tapulu, 113 m² lik arsa hissesi için 3.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Söz konusu taşınmazların hemen önünde konumlu olması sebebiyle şerefiyesi benzerdir.

SATILIK	113 .-M ²	3.000.000 .-TL	26.549 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Botanik Gayrimenkul

Tel 0 (212) 403 01 77

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Başakşehir ilçesi, Güvercintepe'de bulunan, caddeye cepheli, 2304 ada 4 parselde konumlu, E:0.5, Hmax:3 kat olduğu belirtilen Konut imarlı müstakil tapulu, 19.554 m² lik arsa için 400.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yapılaşma koşulları ve konumu sebebiyle şerefiyesinin benzer olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 19554 .-M² 400.000.000 .-TL 20.456 .-TL/M²

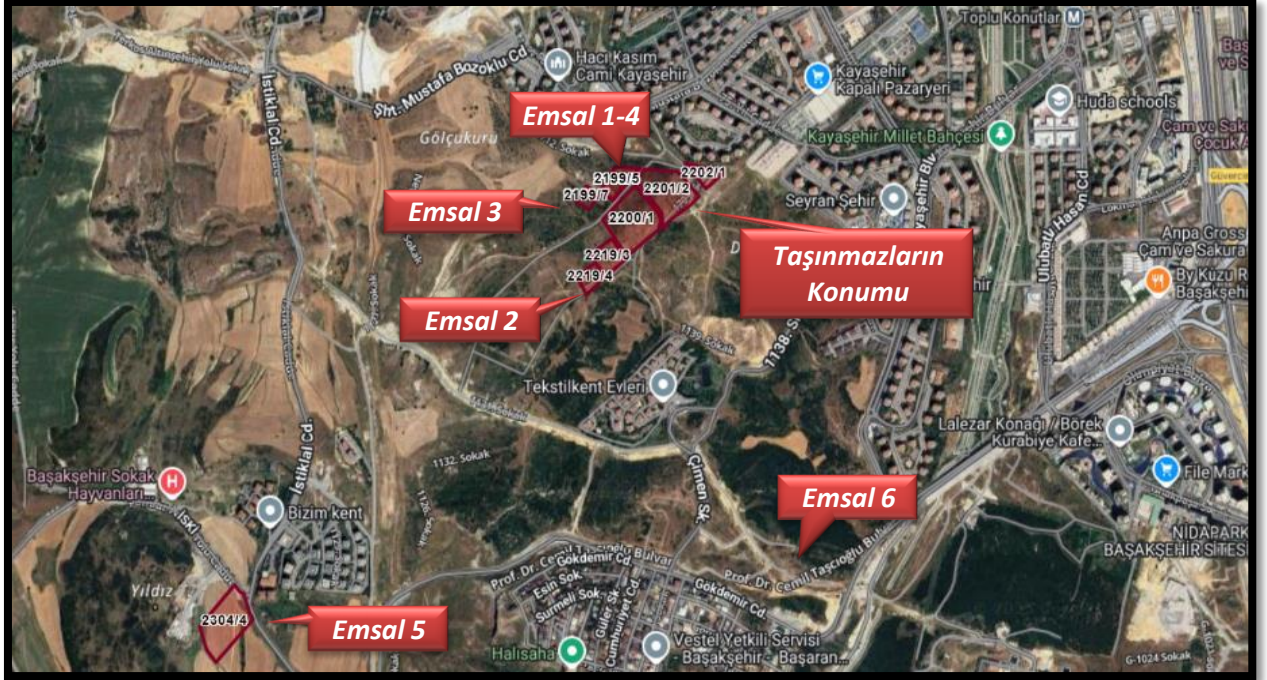
6 Ülgü Gayrimenkul

Tel 0 (532) 484 77 13

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, 2212 ada 5 parselde konumlu, Emsal:1, Ticari imarlı olduğu belirtilen müstakil tapulu, 1.531 m² lik arsa için 59.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Yapılaşma koşulları ve konumu sebebiyle şerefiyesinin daha yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 1531 .-M² 59.000.000 .-TL 38.537 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

1 Turyap Başakşehir

Tel 0 (530) 037 07 74

Yakın konumda Kayaşehir 4. bölgede 12 katlı binanın 9. katında yer alan 2+1 kullanımlı 75 m² alanlı olarak pazarlanan daire için 4.750.000.-TL fiyat istenilmektedir. 11-15 yıllık sitedir.

SATILIK 75 .-M² 4.750.000 .-TL 63.333 .-TL/M²

2 Aygün Emlak

Tel 0 (212) 777 16 13

Yakın konumda Kayaşehir 4. bölgede 11 katlı binanın 7. katında yer alan 2+1 kullanımlı 70 m² alanlı olarak pazarlanan daire için 4.300.000.-TL fiyat istenilmektedir. 11-15 yıllık sitededir.

SATILIK 70 .-M² 4.300.000 .-TL 61.429 .-TL/M²

3 Vizyoncity Gayrimenkul

Tel 0 (212) 979 04 34

Yakın konumda Kayaşehir 5. bölgede 10 katlı binanın yüksek giriş katında yer alan 2+1 kullanımlı 73 m² alanlı olarak pazarlanan daire için 4.545.000.-TL fiyat istenilmektedir. 11-15 yıllık sitededir.

SATILIK 73 .-M² 4.545.000 .-TL 62.260 .-TL/M²

4 Turyap Kayaşehir Merkez AVM

Tel 0 (212) 687 87 88

Yakın konumda Kayaşehir 5. bölgede 11 katlı binanın giriş katında yer alan 3+1 kullanımlı 95 m² alanlı olarak pazarlanan daire için 5.850.000.-TL fiyat istenilmektedir. 11-15 yıllık sitededir.

SATILIK 95 .-M² 5.850.000 .-TL 61.579 .-TL/M²

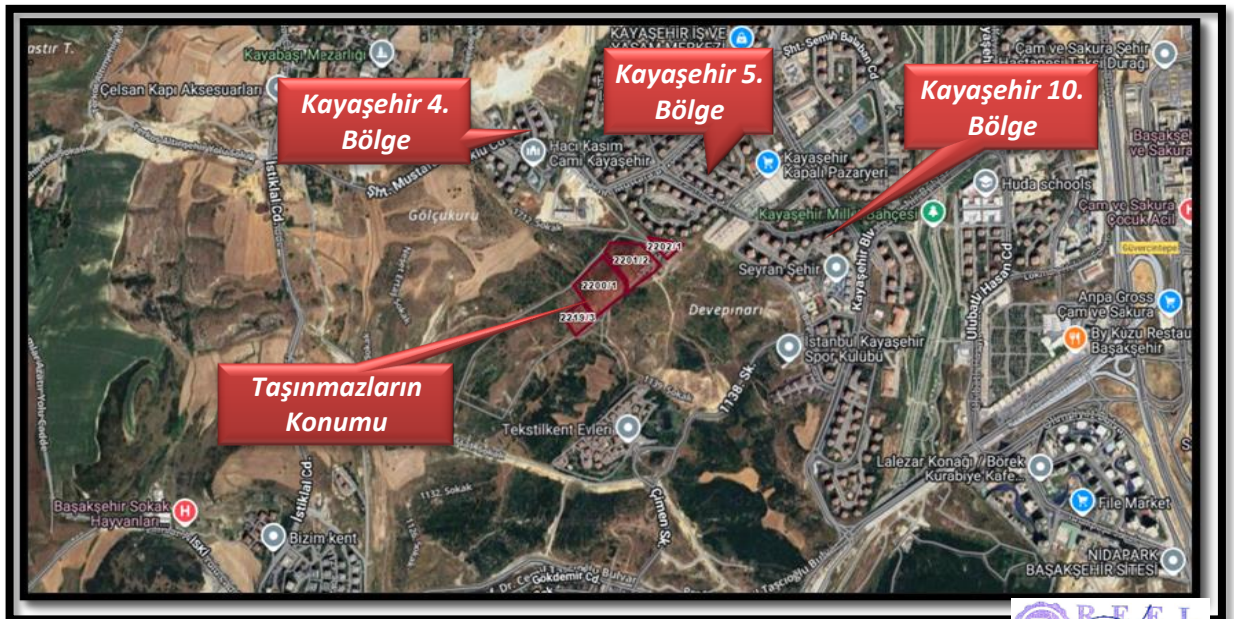
5 Turyap Kayaşehir Merkez AVM

Tel 0 (212) 687 87 88

Yakın konumda TOKİ Kayaşehir 10. bölgede 10 katlı binanın 1. katında yer alan 2+1 kullanımlı 75 m² alanlı olarak pazarlanan daire için 4.700.000.-TL fiyat istenilmektedir. 11-15 yıllık sitededir.

SATILIK 75 .-M² 4.700.000 .-TL 62.667 .-TL/M²

Konut Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri**1 Emlak Başkenti**

Tel 0 (507) 540 53 03

Yakın konumda Kayaşehir 3. bölge üst kısımda site içerisinde yer alan 10-15 yıllık binada bulunan 70 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 2.600.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	70 .-M ²	2.600.000 .-TL	37.143 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Sahibi

Tel 0 (532) 272 60 58

Yakın konumda Kayaşehir Merkez AVM'de yer alan cadde cepheli ve 20 m² ön kullanım alanlı, bodrum kat 150 m², zemin kat 150 m², asma kat ise 100 m² olmak üzere toplamda 400 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 36.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	400 .-M ²	36.000.000 .-TL	90.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Bulvar Gayrimenkul

Tel 0 (212) 999 79 05

Yakın konumda Kayaşehir Cadde dükkanlarında yer alan 5-10 yıllık binada bulunan 100 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 10.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	100 .-M ²	10.500.000 .-TL	105.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Send Group

Tel 0 (534) 239 31 70

Yakın konumda Kayaşehir Cadde dükkanları Galeriler sokağında yer alan, 3.25 metre cadde cepheli ve 4.20 metre tavan yüksekliği olan, 5-10 yıllık binada bulunan 110 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 6.700.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	110 .-M ²	6.700.000 .-TL	60.909 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Dükkan Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.**

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (2200 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		10.250.000	1.849.000	80.000.000	3.000.000	400.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	21.130,22	442	150	2.327	113	19.554
BİRİM M ² DEĞERİ		23.190	12.327	34.379	26.549	20.456
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -25%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT+DKK	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	DEMİR YOLU HATTI	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	30%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	MÜLKİYET	HİSSELİ ÇOK KÖTÜ 25%	HİSSELİ ÇOK KÖTÜ 25%	TAM BENZER 0%	HİSSELİ ÇOK KÖTÜ 25%	TAM BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	45%	-15%	-5%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	23.000	22.031	17.874	29.222	25.221	20.456

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda ulaşılabilen 6 adet emsalden değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Konut Alanı" imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama 10.000-30.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi 2200 ada 1 parsel için yapılmış, yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre birim m² değeri 23.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2219	3(*)	3.557,58	21.850	77.733.000
2200	1	21.130,22	23.000	485.995.000
2201	2	17.173,89	25.300	434.499.000
2202	1	3.768,14	13.800	52.000.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				1.050.227.000

(*) Parsel yüzölçümü 6.309,44 m2 olup Torunlar GYO hissesine düşen toplam alan 3.557,58 m2'dir. Tabloda Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye tekabül eden hisse miktarı belirtilmiştir.

(**) Hisseli parsel olması nedeni ile 2219 ada 3 parselin şerefiyesi 2200 ada 1 parseli göre daha düşük öngörülmüştür.

(***) 2201 ada 2 parselin TİCK imarlı olması nedeni ile 2200 ada 1 parseli göre şerefiyesi daha iyi olarak öngörülmüştür.

(****) 2202 ada 1 parsel Özel Sağlık Alanı imarlı olması dikkate alınarak birim değer öngörülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		4.750.000	4.300.000	4.545.000	5.850.000	4.700.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	75	70	73	95	75
BİRİM M ² DEĞERİ		63.333	61.429	62.260	61.579	62.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	Y.GİRİŞ	ARA KAT	ARA KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
		0%	0%	10%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	11-15 YILLIK	11-15 YILLIK	11-15 YILLIK	11-15 YILLIK	11-15 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		SİTE	SİTE	SİTE	SİTE	SİTE
		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		15%	15%	15%	15%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		7%	7%	17%	7%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	68.000	67.767	65.729	72.845	65.889	67.053

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 60.000-65.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 68.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		2.600.000	36.000.000	10.500.000	6.700.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
ALAN	100	70	400	100	110
BİRİM M ² DEĞERİ		37.143	90.000	105.000	60.909
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	KATLI DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		45%	20%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	82.000	53.857	108.000	105.000	60.909

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkân fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki cadde üzerinde yer alan dükkân birim m² satış değerlerinin ortalama 50.000-100.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin cepheleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkân birim metrekaresi değeri 82.000.-TL olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%21,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsellerin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \%21,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%6,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%27,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı ina tablosunda %27,00 olarak kabul edilmiştir

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak, toplam arsa alanı üzerinden proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. İmar durumu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiş proje geliştirme yöntemi şifahi bilgiler ışığında yapılmıştır.

2201 ada 2 parselin Özel Sağlık Alanı imarlı olması nedeni ile nakit akışına konu edilmemiştir. 2200 ada 1 parsel, 2219 ada 3 parsel, 2202 ada 1 parsel için imar koşullarına istinaden nakit akışı yapılmıştır. Torunlar GYO A.Ş. hisse alanına göre emsal inşaat alanları hesaplanmıştır. Satılabilir inşaat alanının emsal inşaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin egimli olması v.b.) fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inşaat alanı her bir parsel için ayrı ayrı hesaplanmış, toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %35 fazlası olacağı öngörülmüştür.

Konut imarlı parseller için projede konut fonksiyonu geliştirilmiş, TİCK imarlı 2201 ada 2 parsel için projede %15 ticari, %85 konut olacağı öngörülmüştür.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Arsa Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	İlave Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Konut İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)	Ticari İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)
2200	1	KONUT	21.130,22	0,75	15.847,67	4.754,30	20.601,96	27.812,65	20.601,96	0,00
2219	3	KONUT	3.557,58	0,75	2.668,19	800,46	3.468,64	4.682,66	3.468,64	0,00
2201	2	TİCK	17.173,89	0,75	12.880,42	3.864,13	16.744,54	22.605,13	14.232,86	2.511,68
			41.861,69		31.396,27	9.418,88	40.815,15	55.100,45	38.303,47	2.511,68

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %27,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 68.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 82.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşaa maliyeti müteahid karı dahil edilmiş olarak 28.000-TL/m², ortak alanlar için ortalama birim inşaa maliyeti 18.000-TL/m² olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 48 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Değerleme konusu 3 adet parsel için hesaplanan 38.842,36 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

	Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	489.985.849 TL	489.985.849 TL	419.987.870 TL
TOPLAM (TL)	1.399.959.568 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	489.985.849 TL	636.981.603 TL	709.779.501 TL
TOPLAM (TL)	1.836.746.953 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %5 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, nakit akışında projenin tamamlanması halindeki toplam hasılat değerinin 4.201.509.305.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~1.086.019.421.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	38.303,47
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	2.511,68
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	40.815,15
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	55.100,45
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	28.000
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	18.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.399.959.568
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%

1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	4. Dönem	TOPLAM
----------	----------	----------	----------	--------

NAKİT GİRİŞLERİ

Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	11.491 m ²	11.491 m ²	9.576 m ²	5.746 m ²	38.303,47
Ortalama Birim Satış Fiyatı	68.000 TL/m ²	91.800 TL/m ²	119.340 TL/m ²	149.175 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı	35%	35%	30%	25%	
Satış Geliri (Konut)	781.390.713 TL	1.054.877.463 TL	1.142.783.918 TL	857.087.939 TL	3.836.140.033
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan	251 m ²	502 m ²	754 m ²	1.005 m ²	2.511,68
Ortalama Birim Satış Fiyatı	82.000 TL/m ²	110.700 TL/m ²	143.910 TL/m ²	179.888 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı	35%	35%	30%	25%	
Satış Geliri (Ticari)	20.595.788 TL	55.608.626 TL	108.436.822 TL	180.728.036 TL	365.369.272

GELİRLER (Toplam)	801.986.501 TL	1.110.486.089 TL	1.251.220.740 TL	1.037.815.975 TL	4.201.509.305
----------------------------	-----------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------

NAKİT ÇIKIŞLARI

İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	35,00%	35,00%	30,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	1.399.959.567,83 TL	489.985.849 TL	489.985.849 TL	419.987.870 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		489.985.849 TL	636.981.603 TL	709.779.501 TL	1.836.746.953

Genel Giderler	5%	40.099.325 TL	55.524.304 TL	62.561.037 TL	51.890.799 TL	210.075.465
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)						

GİDERLER (Toplam)	530.085.174 TL	692.505.908 TL	772.340.538 TL	51.890.799 TL	2.046.822.418
--------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	----------------------

NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)	271.901.327 TL	417.980.182 TL	478.880.202 TL	985.925.176 TL	2.154.686.887 TL
------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------------

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGE ORANI (Discount Rate)			27,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	41.861,69	25.943,04 TL	1.086.019.421 TL
Arsa Değeri (TL) %85			923.116.508 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	41.861,69	22.051,58 TL	923.116.508 TL

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2200 ADA 1 PARSEL, 2219 ADA 2 PARSEL, 2202 ADA 1 PARSEL TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ	923.116.508 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2200 ADA 1 PARSEL, 2219 ADA 2 PARSEL, 2202 ADA 1 PARSEL TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSANIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	923.120.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde imarlarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

2219 ADA 3 PARSEL (TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ)	77.733.000 TL
2200 ADA 1 PARSEL	485.995.000 TL
2201 ADA 2 PARSEL	434.499.000 TL
2202 ADA 1 PARSEL	52.000.000 TL
4 ADET ARSANIN DEĞERİ	1.050.227.000 TL

■ Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2200 ADA 1 PARSEL, 2219 ADA 2 PARSEL, 2202 ADA 1 PARSEL TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSANIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	923.120.000 TL
--	-----------------------

(2201 ada 2 parsel Sosyal Alan İmarlı olup gelir yöntemine konu edilmemiştir. Gelir yöntemi bilgi amaçlı olarak 2200 ada 1 parsel, 2219 ada 3 parsel ve 2202 ada 1 parsel için yapılmıştır.)

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazlara değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile **sonuç bölümüne taşınmazlar için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile elde edilen değerın yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 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 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde devrini ve değerini etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmazların tapu niteliği "arsa" olup, mahallinde boş arsa olduğu görülmüştür. Mahal durumunun tapu niteliği ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

1.050.227.000 .-TL

(Bir Milyar Elli Milyon İki Yüz Yirmi Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.155.249.700 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Taha Eren DİNEMİT

Lisans No: 929419

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.