TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ'NDE YER ALAN 1199 ADA 384 PARSEL ÜZERİNDEKİ TORUN CENTER PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 482 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	2.06.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.06.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2025
RAPOR TARİHİ	7.07.2025
RAPOR NO	TRGYO-2503069
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	482 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	FULYA MAHALLESI, BÜYÜKDERE CADDESI, TORUN CENTER PROJESİ, NO:74, ŞİŞLİ, İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Degerleme 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 Kayıtları - (kopya)
Ek 3 - Pazar yaklaşımına göre değerlerinin listesi
Ek 4 - İmar Durumu (kopya)
Ek 5 - Tapu Suretleri- Yapılaşma belgeleri-Diğer Belgeler
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans 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 taşınmazların değerleme tarihindeki 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No: 4 34805
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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için TRGYO-2503069 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Çiğdem HATACIKOĞLU, Gizem GEREGÜL EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER 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 rapor 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

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	DİKİLİTAŞ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	ŞİŞLİ
Pafta No	:	58
Ada No	:	1199
Parsel No	:	384
Alanı	:	33.615,15 m²
Vasfı	:	A,B,C,D VE E BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BINALAR VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi		TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sayfa No	:	
Cilt No	:	Tapu Bilgileri EK-2 Mülkiyet Listesindedir.
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.06.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden müşteri adına alınmış ve tarafımızla paylaşılmış ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Değerleme konu tüm taşınmazlar arasından örnek taşınmazlar için tapu kayıt belgeleri alınmış ve incelenmiştir.

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak var olan takyidatlar;
Beyanlar Hanesinde:
-Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih, 19708 yevmiye)
-Yönetim Planı : 11/03/2016 (11.03.2016 tarih, 4744 yevmiye)

C-234, D-62, C-11, C-3, A-12, A-69, A-145, C-67, C-86, C-111, C-128, C-164, C-188, C-204, C-234, B-4, C-20, C-36, C-41, A-2, A-125, A-7, A-12, A-9, E-3, A-67, A-73, A-89, A-90, A-105, E-2, A-138, A-182, D-71, D-99 Nolu taşınmazlar üzerinde ortak olarak bulunan takyidatlar;
Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:
-A:BU PARSEL LEHİNE VE AYNI ADA 230 PARSEL ALEYHİNE HARİTASINDA SARI BOYA İLE GÖSTERİLEN KISMINDA 5 M YÜKSEKLİKTEN SONRA 10:5X280=294.00 + 7X2.80 / 2 =9.80 = 303.80 M2 İRTİFAK HAKKI (30.09.1965 tarih, 3742 yevmiye)

C-234, D-62, C-11, C-3, A-12, A-69, A-145, C-67, C-86, C-111, C-128, C-164, C-188, C-204, C-234, B-4, C-20, C-36, C-41, A-2, A-125, A-7, A-12, A-9, E-3, D-71, D-99, A-82, A-138, A-67, A-73, A-89, A-90, A-105, E-2 Nolu taşınmazlar üzerinde ortak olarak bulunan takyidatlar;
Beyanlar Hanesinde:
-Yönetim Planı Değişikliği : 06.12.2016 (07.12.2016 tarih, 21140 yevmiye)

D-71, D-99, A-67, A-73, A-89, A-90, A-105 Nolu taşınmazlar üzerinde ortak olarak bulunan takyidatlar;
Şerhler Hanesinde:
-21 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/01/2024 ve 31/12/2028 tarihleri arasında kira şerhi) (15.05.2025 tarih, 12852 yevmiye)
A-84 Nolu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar;
Şerhler Hanesinde:
-11.000.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile kira şerhi mevcuttur) (08.02.2024 tarih, 3556 yevmiye)
A-138, E-2 Nolu taşınmazlar üzerinde ortak olarak bulunan takyidatlar;
Şerhler Hanesinde:
-Amadeus Bilgi Teknolojisi Hizmetleri Anonim Şirketi lehine 25.764.435 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (5 yıl süre ile kira şerhi mevcuttur) (25.01.2024 tarih, 2285 yevmiye)
A-82 Nolu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar;
Eklenti Bilgileri:
-E-2 1.BODRUM KATTA MUTFAK(Tip: Diğer) (11.03.2016 tarih, 4744 yevmiye)
A-189 Nolu taşınmaz üzerinde;
Şerh: Türkiye Halkbankası A.Ş. Lehine 26.784.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehdar: (21.03.2024 tarih, 7448 yevmiye)

(Söz konusu şerh ilgili kurumun rutin beyanı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

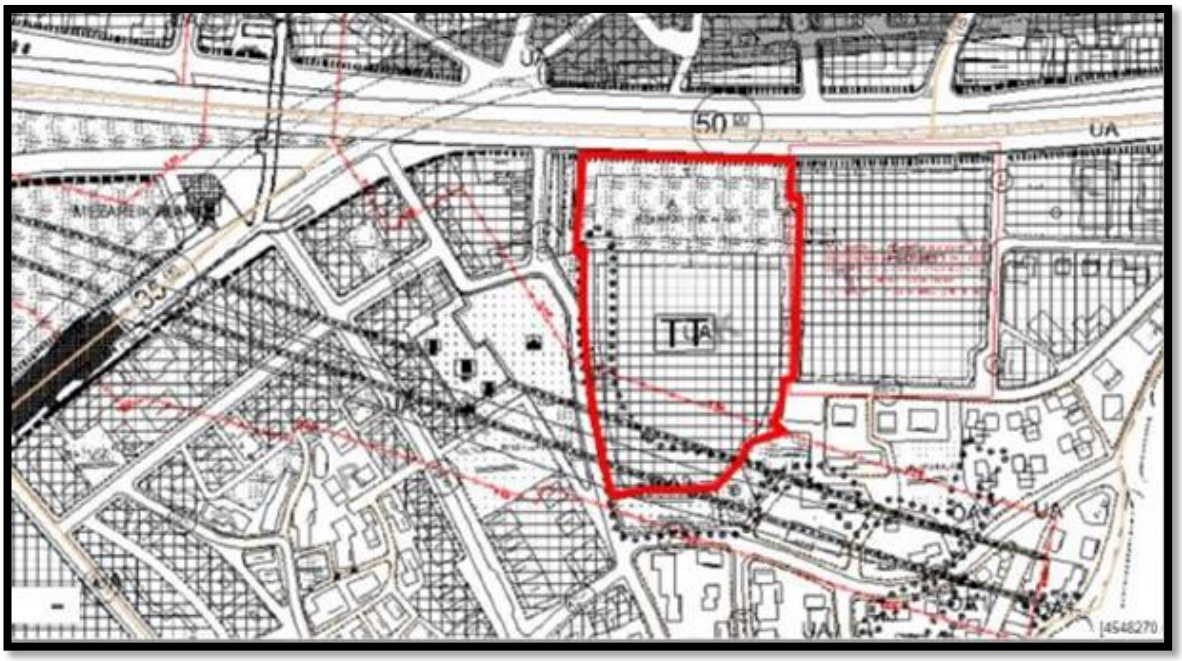
2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konu bağımsız bölümlerin mülkiyeti 11.03.2016 tarih ve 4744 yevmiye ile satış işleminden Torunlar GYO A.Ş. olarak tescil edilmiştir. A Blokta yer alan bağımsız bölümler 05.12.2023 tarih ve 30011 yevmiye ile bağımsız Bölümlerin Ayrılması işleminden Torunlar GYO A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Şişli Belediyesi`nden alınan şifahi bilgiye göre rapor konusu taşınmaz 02.04.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli 58 Pafta 1199 Ada 384 Parsel Uygulama İmar Planı'nda Ayrık nizam TAKS: 0,40 KAKS: 2.50, H Serbest turizm + ticaret alanında yer almaktadır. Şişli Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi'ne nazım imar planının iptali yönünden açılan dava 7. İdare Mahkemesi'nin 20.09.2018 tarih ve 2014/539 esas, 2018/496 no'lu kararı ile reddedilmiştir. Ayrıca İstanbul 2. İdare Mahkemesi taşınmazlara ait nazım imar planı ve uygulama imar planı değişikliklerinin iptali istemi ile açılan davada 15.12.2017 tarih ve 2015/1300 esas, 2017/2437 no'lu kararı ile dava konusu işlemleri iptal etmiş ancak Danıştay 6. Dairesi 18.09.2018 tarih ve 2018/1692 esas, 2018/6888 no'lu kararı ile iptal kararını bozmuştur. Danıştay 6. Dairesi`nin iptal kararını bozmuş olması ve taşınmazın kat mülkiyetine geçmiş olması nedeniyle kazanılmış hak olduğu bu nedenle taşınmazın etkilenmediği belirtilmiştir. Ancak dava sonucunun kesinleşip kesinleşmediği hakkında hukuk biriminden bilgi alınamamıştır.



Plan Notları:

- Turizm + Ticaret alanında: Otel, iş merkezi, rezidans, ofis, büro, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, çok katlı mağaza, müze, kütüphane, sergi salonu, kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir. İnşaat alanı ve TAKS, 1199 ada, 384 Kadastral parselinin brüt alanı üzerinden hesaplanacaktır.

- Rekreasyon alanında: İnşaat alanı 10.000 m² üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda çeşmeler, oyun alanları, otoparklar ve yeşil bitki örtüsü yer alabilir. Avan projesine göre büfe, lokanta, gazino, çayhane gibi tek katlı geçici yapılar yapılabilir. Bu alan ve alan üzerinde gerçekleştirilecek yapılar kamu ya da özel şahıslar tarafından kullanılabilir, kiralanabilir ve inşa edilebilir.

- "B" olarak tanımlanan bölge "Park Alanı" olup bu alanın altında kapalı otopark düzenlenebilir.

- Bodrum katlar emsale dahil değildir.

- Enerji ihtiyacı, yapılacak binalar içerisinde ayrılacak trafolardan karşılanacaktır.

- Metro istasyonuna zemin altından bağlantı yapılabilir.

- Avan proje onayından önce Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve ilgilileri arasında (alansal kullanımlar, yaya, taşıt, toplu taşıma araçları bağlantısı ve giriş çıkışı, bina otopark işletme planı ile transfer merkezi kullanım protokolünün hazırlanması vb. gibi hususlar için) sağlanacak koordinasyon ile Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- Uygulama aşamasında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü ve 1. Hava Kuvvet Komutanlığı (Eskişehir), 15. Füze Üs Komutanlığı'ndan (Alemdag/İstanbul) görüşleri alınacak ve bu görüşlere uyulacaktır.

- Uygulama aşamasında, tarihi eser bulunan 1199 ada, 230 parsele komşuluğu nedeniyle KTVK Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.

- TOKİ'nin uygun görüşü doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- 1199 ada, 384 parselden bu plana göre ifraz yapılabilir.

- Kamuya terki gereken kısımların kamuya terk işlemi yapılmadan uygulama yapılamaz.

- "Turizm + Ticaret Alanı ve "Rekreasyon Alanı"nda kot Büyükdere Caddesi'nden alınacaktır.

Beşinci bodrum katın tamamının mülkiyeti kat irtifakı tesis edilmek suretiyle bila bedel İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne devredilecektir.

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. 02.04.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 384 nolu parsel Uygulama İmar Planı halihazırda geçerli durumdadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların belediye dosya incelemesi Şişli Belediyesi'nde tarafımızca yapılmıştır. Ruhsat, iskan, mimari projeler ve diğer evraklar dosyasında görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgeleri gerek taranmış resmi belgelerden gerekse firma yönetimi tarafından tarafımıza ibraz edilmiş belgeler vasıtası ile aşağıda sunulmuştur.

YENİ YAPI RUHSATI				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	03.08.2012	2/88	Ofis, garaj ve ortak alanlar	132047,41
B Blok	03.08.2012	2/90	Apartman ve ortak alanlar	36651,47
C Blok	03.08.2012	2/89	Apartman ve ortak alanlar	32230,16
D Blok	03.08.2012	2/86	Ofis ve ortak alanlar	40136,44
E Blok	03.08.2012	2/87	Sosyal tesis	178,13
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	17.11.2014	12/2/88	Ofis, işyeri, otopark, garaj	97415,17
B Blok	17.11.2014	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	50248,41
C Blok	17.11.2014	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	44291,72
D Blok	17.11.2014	12/02/86	Ofis ve ortak alanlar	54389,56
E Blok	17.11.2014	12/2/87	Sosyal tesis	144,39
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	13.02.2015	12/2/88	Ofis, işyeri, ulaşım ve iletişim	97415,17
B Blok	13.02.2015	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	50248,41
C Blok	13.02.2015	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	44291,72
D Blok	13.02.2015	12/02/86	Ofis ve ortak alanlar	54389,56
E Blok	13.02.2015	12/2/87	Ofis, işyeri, kamu eğlence binaları	144,39
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	03.06.2015	12/2/88	Ofis, işyeri, otopark, garaj (i.d.)	97415,17
B Blok	03.06.2015	12/2/90	Konut ve ortak alanlar (i.d.)	50248,41
C Blok	03.06.2015	12/2/90	Konut ve ortak alanlar (i.d.)	44291,72
D Blok	03.06.2015	12/02/86	İsim değişikliği	54389,56
E Blok	03.06.2015	12/2/87	Sosyal tesis, isim değişikliği	144,39
TADİLAT RUHSATI				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	13.01.2016	12/2/88	Ofis, işyeri, ulaşım ve iletişim	92422
B Blok	13.01.2016	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	51823
C Blok	13.01.2016	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	49503
D Blok	13.01.2016	12/02/86	Ofis ve ortak alanlar	55910
E Blok	13.01.2016	12/2/87	Ofis, işyeri, kamu eğlence binaları	2357
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	01.07.2016	1991487	Ofis, işyeri, ulaşım ve iletişim	92422
A Blok	05.07.2018	2247392	Ofis, işyeri, ulaşım ve iletişim (isim değişikliği)	92422
B Blok	13.01.2016	1991484	Konut ve ortak alanlar	51823
B Blok	01.07.2016	1991484	Konut ve ortak alanlar (tadilat)	51823
C Blok	13.09.2017	2169664	Konut ve ortak alanlar (tadilat)	49603
D Blok	06.04.2016	1932109	Ofis ve ortak alanlar (tadilat)	55910
E Blok	13.09.2017	2067857	Ofis, kamu eğlence ve ortak alanlar	2357

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, söz konusu bağımsız bölüm kat mülkiyetine geçmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Yenikent Mahallesi, Doğan Araslı Bulvarı, Hanplus İş Merkezi, 150/211 Esenyurt, İstanbul adresinde faaliyet gösteren Akar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konu taşınmazların bulunduğu 1199 ada 384 parsel üzerinde yer alan proje kapsamındaki A, B, C, D, ve E blok içerisinde yalnızca A blok için düzenlenmiş 92.909,68 kapalı alan kullanımına esas 8.06.2018 tarih Y2434731712E7 sayılı C sınıfa kain Enerji Kimil Belgesi bulunmaktadır. Belge rapor ekinde sunulmuştur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

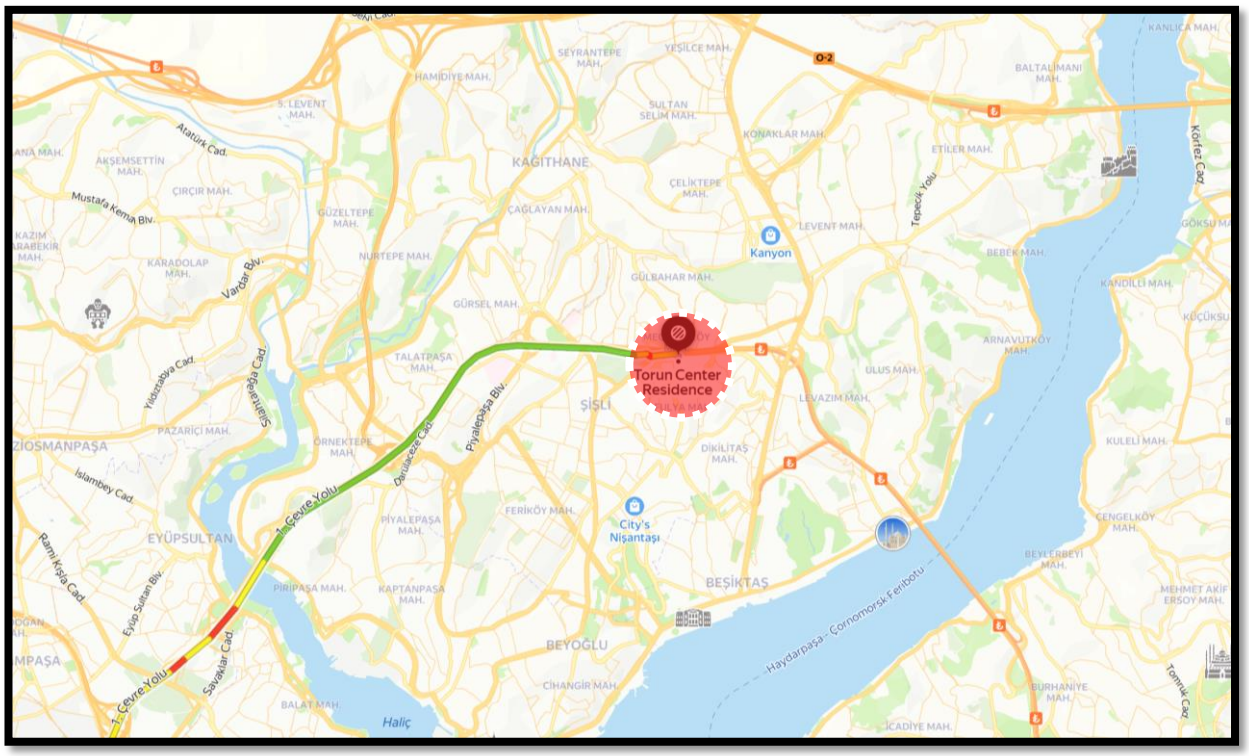
Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, üzerinden 33.615,15 m² alana sahip 1199 ada 384 parselde inşa edilmiş olan Torun Center Projesi kapsamında yer alan 482 adet bağımsız bölümdür.

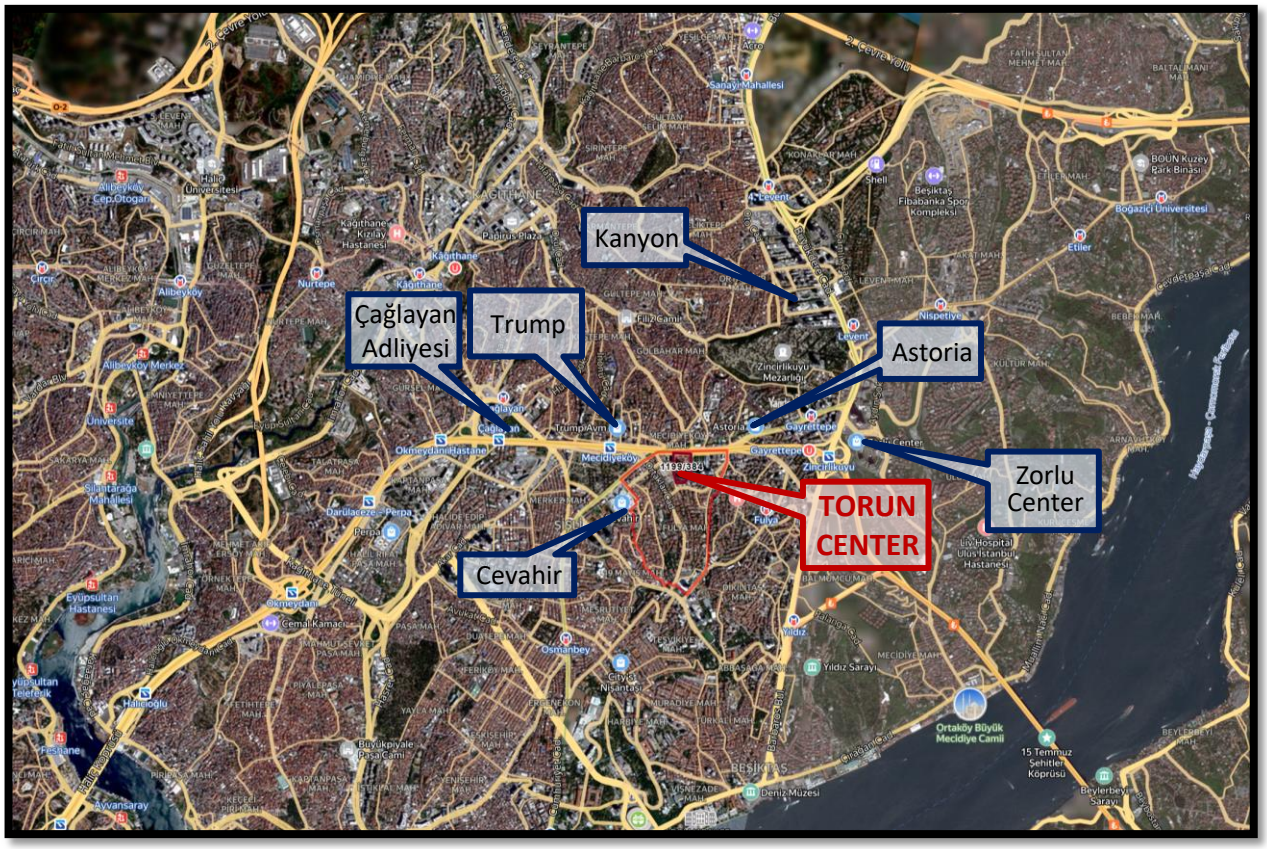
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Torunlar Center İstanbul Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi üzerinde konumludur. Yakın çevresinde benzer özellikte plazalar ve sosyal donatılı, korunaklı konut ve rezidans projeleri ile fiziksel yaşı yüksek 5-6 katlı binalar yer almaktadır. Nirengi noktası niteliğindeki Quasar İstanbul, İtalyan Musevi Mezarlığı, Cevahir AVM, Quasar, Divan İstanbul, Astoria AVM ve Zorlu Center'a yakın konumdadır.
Torunlar Center İstanbul'a Anadolu Yakası üzerinden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, D-100 Otoyolu ve Büyükdere Caddesi aracılığıyla ya da Fatih Sultan Mehmet Köprüsü üzerinden O-2 Otoyolu, Levent 2 Kavşağı ve Büyükdere Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır. Taşınmazlara toplu taşıma araçları ile ulaşım metro ve metrobüs ile Mecidiyeköy duraklarında, otobüsler ile Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Ali Sami Yen Durağı aracılığıyla sağlanmaktadır. Taşınmazlar 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 3,6 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 7,5 km. uzaklıktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Rapor konusu taşınmazın dahil olduğu Torunlar Center İş Merkezi, caddenin güney cephesinde konumludur. Taşınmazın cepheli olduğu cadde Şişli Mecidiyeköy mevki ile Sarıyer Maslak üst ölçekli ticaret aksının ana ulaşım arteri durumundadır. Taşınmaza özel araç ile ulaşım kolay ve rahat olup ayrıca D100 Karayolu üzerinden metrobüs, Büyükdere Caddesi üzerinden otobüs ve yakın konumdaki istasyon vasıtasıyla metro ile toplu taşıma erişimi imkanı sağlanabilmektedir.




Kanyon
Çağlayan Adliyesi
Trump
Astoria
Zorlu Center
TORUN CENTER
Cevahir

Büyükdere Cd.
İstanbul Çevre Yolu
Mecidiyeköy Büyük Sahne
Torun Center
1109/384
Torun Center Residence
Akıncı Bayırı Sk.
Ortaklar Cd.
Mevlut Pehlivan Sk.
TORUN CENTER PROJESİ

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazın içinde yer aldığı ana gayrimenkul Torun Center'da 33.615,15 m2 yüz ölçümlü arsa üzerinde " A,B,C,D VE E BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNALAR VE ARSASI" nitelikli betonarme karkas binadır. Konu parsel üzerinde 2'si konut, 2'si ticaret ve 1'i sosyal tesis olmak üzere 5 adet bloktan meydana gelmektedir. Proje genelinde kapalı ve açık otopark, sosyal tesis alanları, spor salonu, kapalı yüzme havuzu ve güvenlik bulunmaktadır.
A Blok ofis, B blok konut (Kule1), C Blok konut (Kule2), D Blok ofis, E blok sosyal tesis bloğu olarak tasarlanmıştır. A blokta toplam 220 adet ofis işyeri, mağaza ve trafo nitelikli bağımsız bölümler, B blokta toplam 258 adet konut, C blokta toplam 236 adet konut, D blokta 124 adet ofis, E blokta 4 adet bağımsız bölüm mevcut olup, ofis, işyeri, ve sosyal tesis niteliklidir. A blok parselin kuzeydoğu cephesinde, B blok parselin güneybatı cephesinde, C blok parselin doğu cephesinde, D blok parselin kuzeybatı cephesinde, E blok parselin güneydoğu cephesinde konumludur.
A Blok, 5.bodrum katında otopark ve teknik hacimler, 4.bodrum katında otopark alanları, depolar, 3.bodrum katında otopark alanları, depolar, soğuk depolar, yükleme alanları, teknik odalar, 2.bodrum katında ofisler, mağazalar, zemin katında giriş kapısı bulunmakta olup toplam 220 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 5 bodrum kat ve zemin kat olmak üzere 6 katlı yatay ofis bloğu olarak tanımlanmıştır.
B Blok, 4 bodrum kat, zemin kat ve 43 normal kat olmak üzere toplam 48 kattan oluşmaktadır. 4., 3., 2. ve 1. bodrum katlarda ortak alanlar, zemin katta blok girişi ile ortak alanlar ile normal katlarda 258 konut olmak üzere toplam 258 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B Blok'ta normal katlarda 4 adet yaya asansörü bulunmaktadır.
C Blok, zemin katın üzerine 43 normal kattan oluşan toplam 44 katlı bir yapıdır. Torunlar GYO yetkililerinin verdiği bilgilere ve 25 Temmuz 2023 tarihli KAP açıklamasına göre, C Blok'un bir kısmı otel olarak dönüştürülmek üzere planlanmıştır. Otelin, Torunlar GYO'nun tam iştiraki olan TRN Otel İşletmeciliği tarafından franchise modeliyle işletileceği belirtilmiştir. Bu kapsamda, aynı tarihte 'Embassy Suites by Hilton' markasıyla bir anlaşma imzalanmıştır. Planlamaya göre otel, 33 stüdyo ve 77 bir yatak odalı süitten oluşan toplam 110 odaya sahip olacaktır. Ayrıca, bir büyük toplantı salonu, iki küçük toplantı odası, restoran, 24 saat açık bir spor merkezi ve SPA gibi sosyal olanaklar da yer alacaktır. Ancak, otel dönüşümü için ruhsat henüz alınmamış olup, değerleme mevcut kat irtifakı üzerinde kayıtlı bağımsız bölümlerin sayısı ve niteliklerine göre gerçekleştirilmiştir.
D Blok, 5.bodrum katında; teknik odalar, su depoları, pompa odası, 4.bodrum katında rezerv depo, hidrofor odası, 3.bodrum katında enerji merkezi, teknik odalar, yemekhane, 2.bodrum katında ofisler, 1.bodrum katında teknik odalar, eklenti alanları, ofisler, restoran mutfakları, zemin katında lobi, normal katlarında ofisler yer almakta olup blokta toplam 124 bağımsız bölüm mevcuttur.

	Kullanım Amacı	B. B. Sayısı	Alan (m2)
A BLOK	Ofis ve İşyerleri	199	983,91
	Sinema	10	983,91
	Kamu Eğlence Binaları	1	444,65
	Ulaşım ve İletişim	10	173,2
	Ortak Alan	-	40.474,57
	Toplam	**220**	**92,422**
B BLOK	Konut	258	28,973
	Ortak Alan	-	22,85
	Toplam	**258**	**51,823**
C BLOK	Konut	229	23,206
	Ofis ve İşyerleri	7	551
	Ortak Alan	-	25,846
	Toplam	**236**	**49,603**
D BLOK	Ofis ve İşyerleri	113	31,245
	Depolar	11	195
	Ortak Alan	-	24,47
	Toplam	**124**	**55,91**
E BLOK	Ofis ve İşyerleri	3	1,477
	Kamu Eğlence Binaları	1	127
	Ortak Alan	-	753
	Toplam	**4**	**2,357**
GENEL TOPLAM		**784**	**252,115**

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı : B.A.K
Yapı Nizamı : AYRIK
Yapı Sınıfı : V.A.
Kullanım Amacı : KONUT - OFİS- İŞ YERİ
Elektrik : MEVCUT
Su : MEVCUT
Isıtma Sistemi : MEVCUT
Kanalizasyon : MEVCUT
Su Deposu : MEVCUT
Hidrofor : MEVCUT
Asansör : MEVCUT
Jeneratör : MEVCUT
Intercom Tesis : MEVCUT
Yangın Tesisatı : MEVCUT
Dış Cephe : GİYDİRME CEPHE
Park Yeri : KAPALI OTOPARK
Güvenlik : MEVCUT
Manzarası : ŞEHİR
Cephesi : DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi : 1.Derece [ ] 2.Derece [X] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul'un modernleşme sürecinde önemli bir rol oynayan ve 19. yüzyıldan itibaren bir ilçedir. Bölgenin yerleşiminin genişletilmesi, Tanzimat reformlarının planlanan düzenlemeleri ve 1870 Beyoğlu Yangını sonrasında oluşan ihtiyaçlarla hızlanmıştır. Özellikle Abdülmecid döneminde Nişantaşı ve Teşvikiye mahallelerinin iskanı teşvik edilmiş, 1881'de atlı tramvayın Taksim'den Şişli'ye kadar uzanması bölge büyümesine ivme kazandırılmıştır. 1913'te elektrikli tramvayın devreye alınmasıyla Şişli, İstanbul'un modern altyapıya sahip nadir semtlerinden biridir.

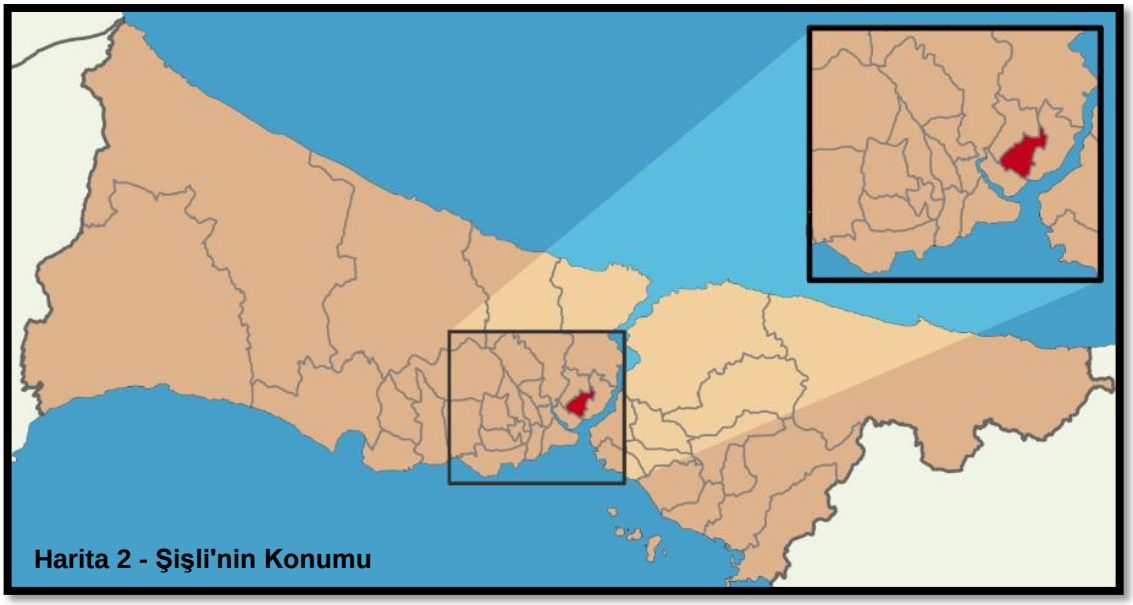
19. yüzyılın sonlarına doğru, Şişli'deki zengin azınlıklar, Batılı yaşam tarzını benimseyen Osmanlı elitleri ve yabancıların yerleştiği, çağdaş yaşam standartlarının özellikleri bir bölge haline geldi. Bu dönemde Darülaceze, Şişli Hamidiye Etfal Hastanesi gibi önemli yapılar inşa edilmiş; Halaskargazi Caddesi civarında evler, konaklar ve apartmanlar yükselmeye başladı. Mustafa Kemal Atatürk'ün Samsun'a gitmeden önce bu bölgedeki konaklaması, dönemin yapılaşma düzeyi ve semtin önemine işaret etmektedir.

Cumhuriyet döneminde Şişli, İstanbul'un en seçkin yerleşim bölgelerinde biri olmaya devam etmiş, alışveriş merkezleri ve sosyal alanlarıyla öne çıkmıştır. Halaskargazi, Rumeli ve Vali Konağı caddeleri, 20. yüzyılın ikinci yarısında İstanbul'un en gözde alışveriş noktaları arasında yer almıştır. Bomonti, Maslak ve Büyükdere Caddesi gibi bölgedeki, gökdelenler, iş merkezleri ve lüks otellerin yükseldiği birer finans ve ticaret merkezi haline dönüşmüştür.

Kültürel ve tarihi açıdan zengin bir ilçe olan Şişli; Darülaceze, Etfal Hastanesi, Teşvikiye ve Meşrutiyet camileri, Atatürk Müzesi, Maçka Silahhanesi ve Abide-i Hürriyet Anıtı gibi önemli yapılara ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca tiyatrolar, konser salonları, üniversite birimleri ve Ali Sami Yen Stadyumu gibi sosyal ve kültürel mekanlara sahiptir.

Günümüzde Şişli, İstanbul'un en hızlı dönüşen bölgelerinden biri olup, iş ve finans merkezleriyle Türkiye ekonomisinin önemli bir merkezi haline gelmiştir. Hem tarihi değişimi hem de modernleşen yüzüyle, Şişli, İstanbul'un kültürel, ekonomik ve sosyal değişimi önemli bir yere sahiptir.

Şişli nüfusu 2024 yılına göre 263.063. Bu nüfus, 126.887 erkek ve 136.176 kadından oluşmaktadır.



Harita 2 - Şişli'nin Konumu

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 artıracağını 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 oluşturmuştur.

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 mütekabiliyete 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 hızda 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.

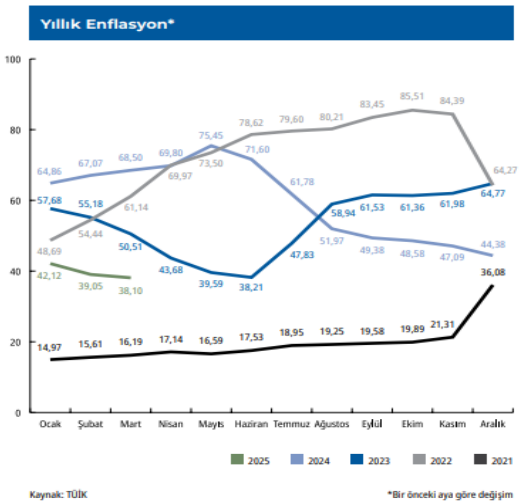
Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için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

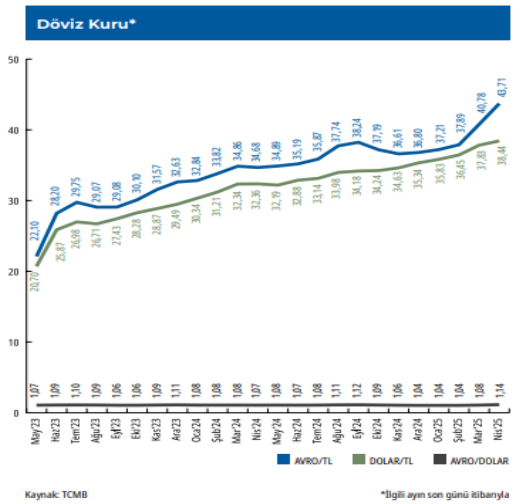
Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. 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 ayrışmış 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 İçi 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: TÜİK





(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 değerleme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

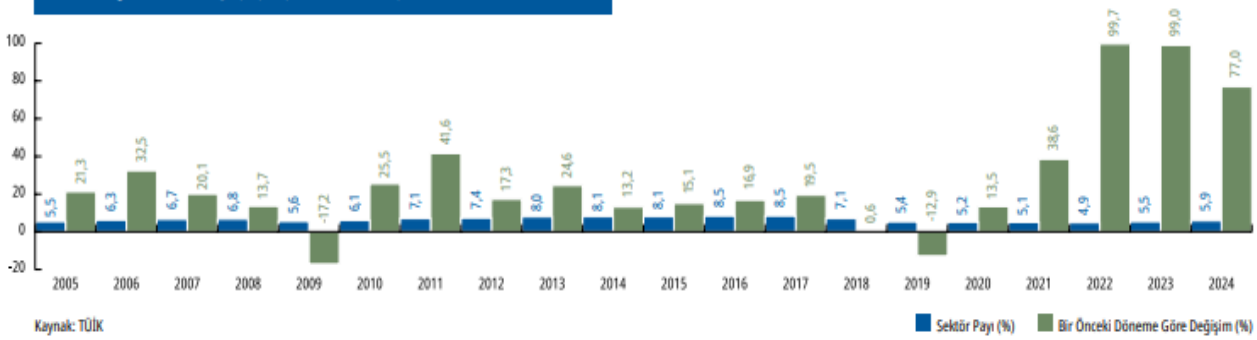
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara 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 kullanım 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)

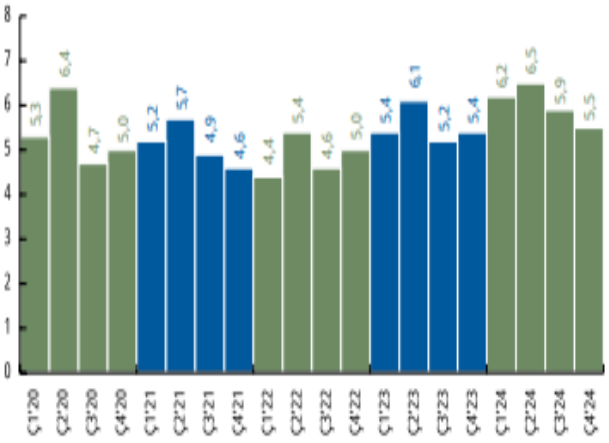
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



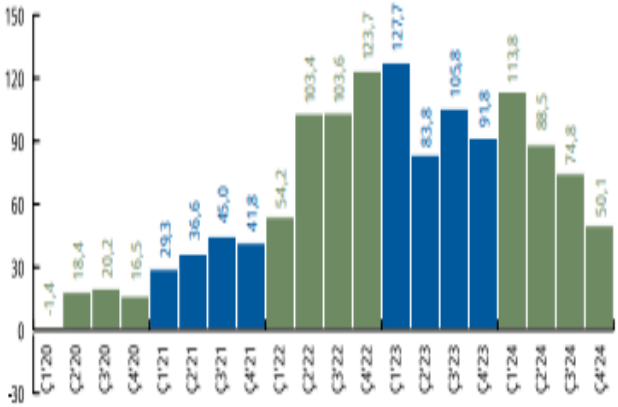
Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



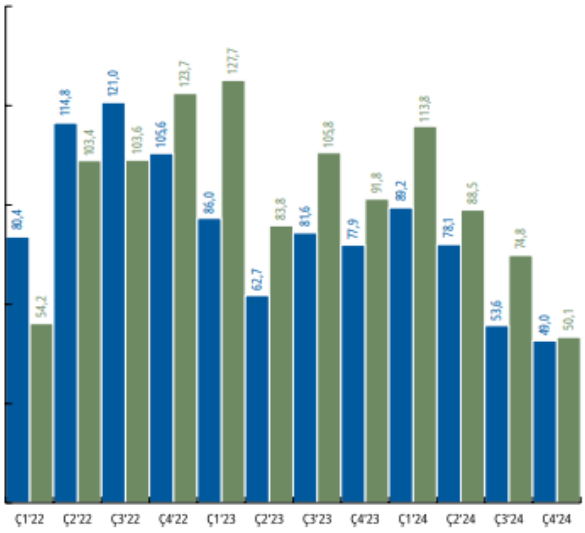
Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

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



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

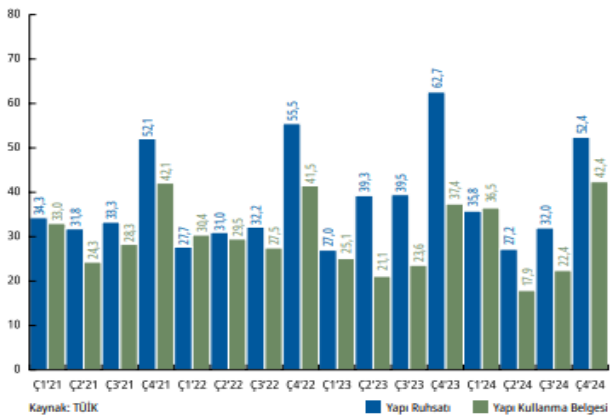
2025 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %20,1 oranında artış kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %36,7 oranında gerileyerek 335.786 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek birinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.
Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden sadece Ankara'da reel değişim negatif bölgeden çıkarak %0,4'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %28,6 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %33,7'ye yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -%3,2 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 37.740 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m², İzmir'de 41.743 TL/m², Ankara'da ise 33.272 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %13,2, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %23,8 oranında artışlar görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 99.876 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 235.910 adede ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2024 ortalaması olan %32,8'in gerisinde kalarak %29,7 olmuştur.

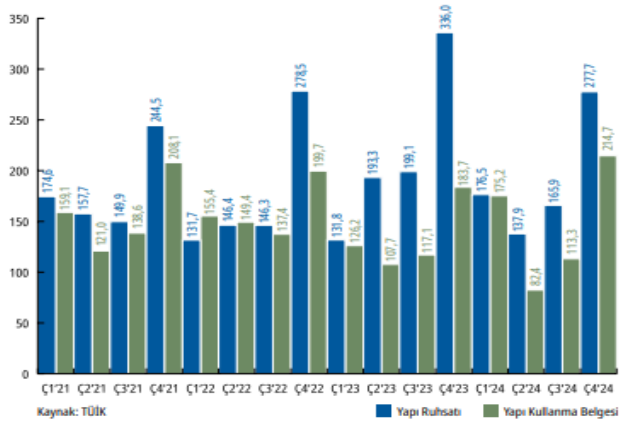
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde sınırlı bir gerilemenin dahi ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2024 yılının ilk çeyreğinde %41,7 iken 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0'a gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık %12,7 oranında bir artışla 284.057 adet satış gerçekleştirilmiştir.

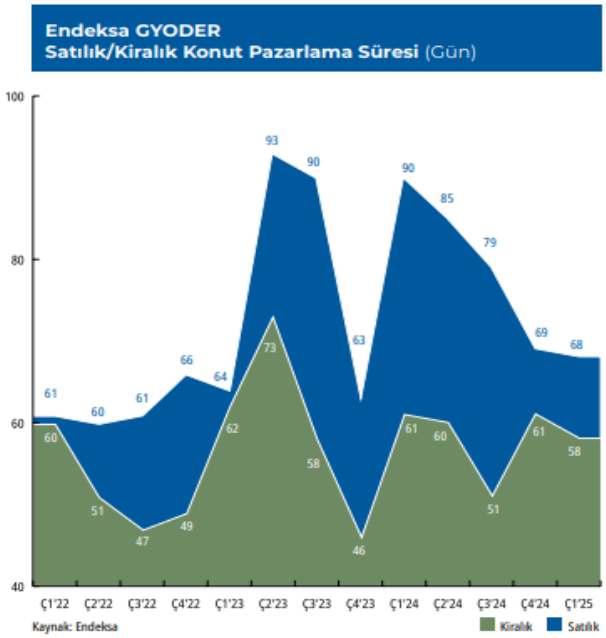
Yabancılara yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 779 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.785 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.468 adetle Antalya ikinci sırayı, 348 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

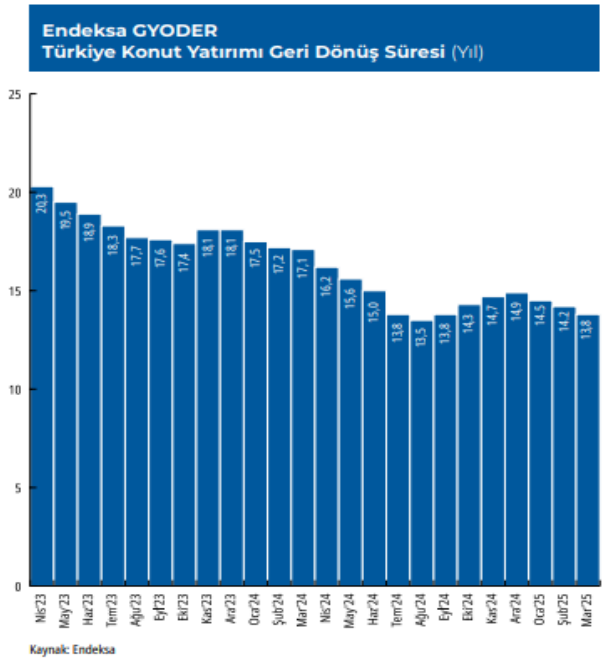
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



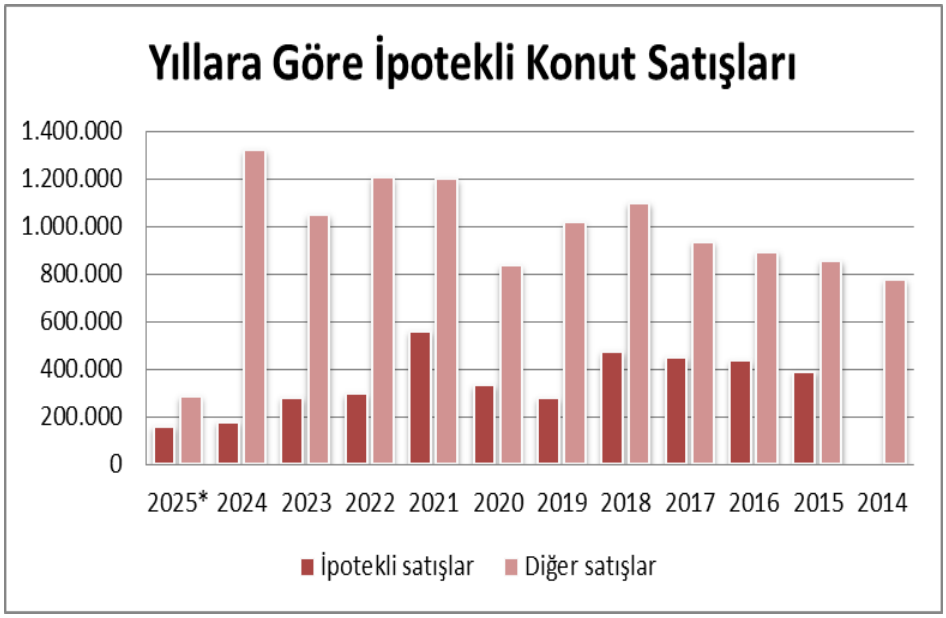
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)

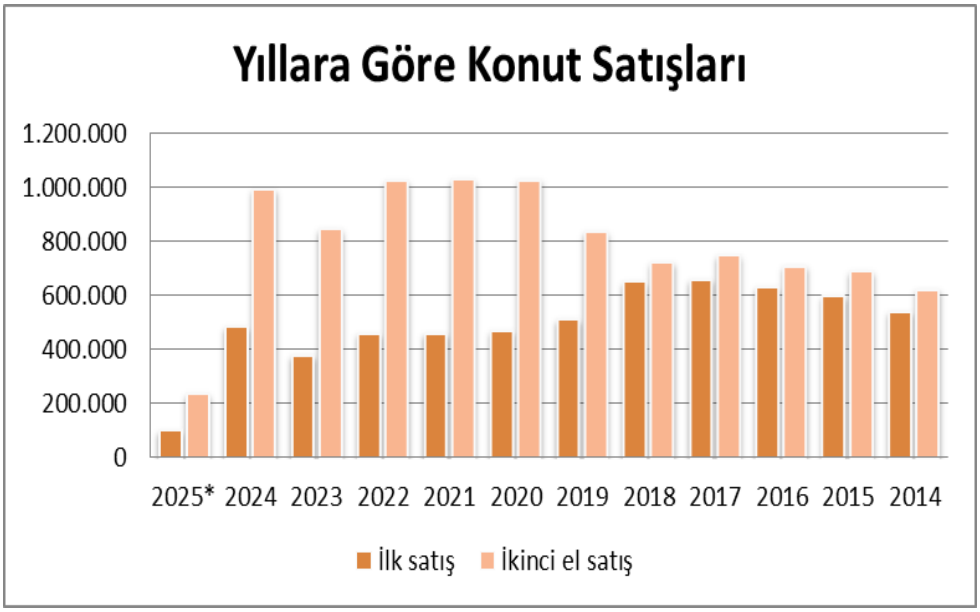






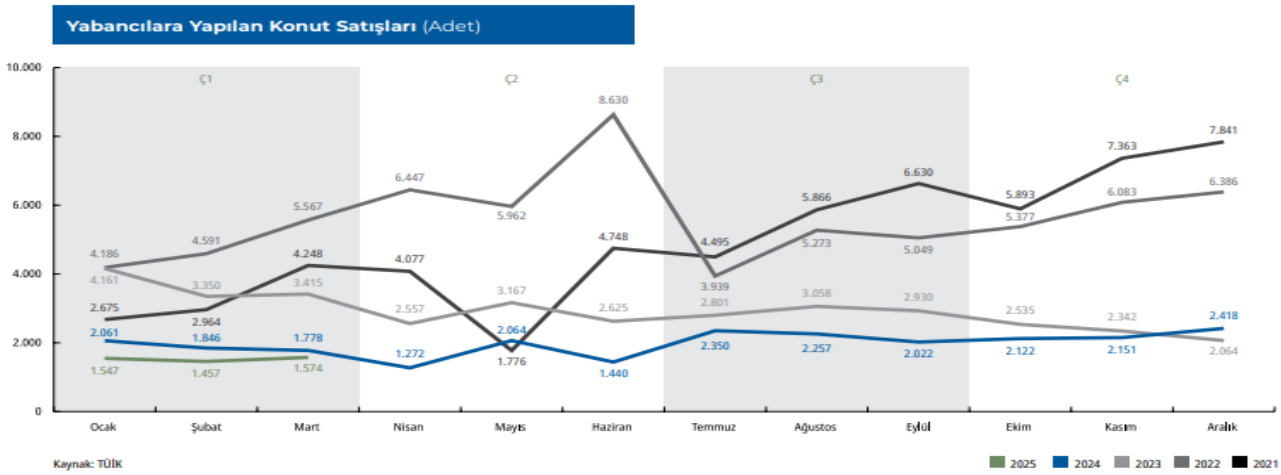
2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2024 Aralık ayını %36,93 ile tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,11 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında %40 seviyesinde seyretmektedir. 2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 4,1 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2024 yılı Mart ayında %27,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2025 itibarıyla 14,1 puan azalarak %13,2 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2025*	335.786	51.729	284.057	15,4%	335.786	99.876	235.910
2024	1.478.025	158.486	1.319.539	10,72%	1.478.025	484.461	993.564
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827

(Kaynak: TUİK, 2025 1.Çeyrek. 2025yılı verileri Ocak-Şubat-Mart dönemini kapsamaktadır.



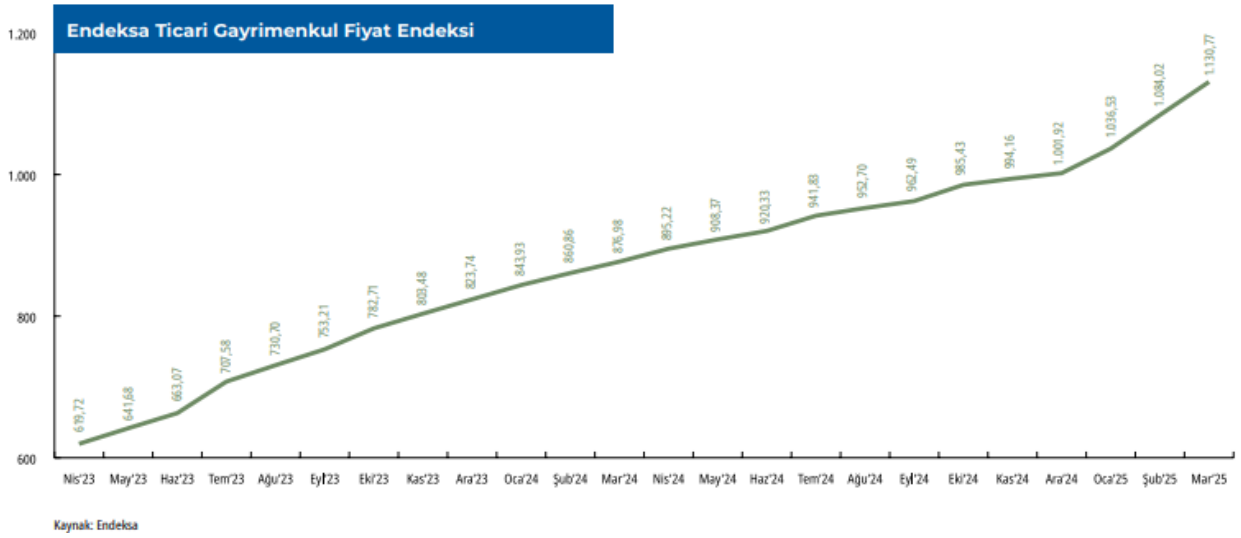
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibariyle 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

Kaynak: Endeksa



2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya–Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD–Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 $ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB–" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puana ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD$ bazında artışların devam etmesine yol

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır.. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower)

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m²) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.Nitelikli ofis alanlarına yönelik yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. Bu dönemde İstanbul'daki birincil kiralar dolar bazında yıllık %18,4 artarken, ülke genelinde bu oran %20,88'e ulaşmıştır. Mevcut ofis stoğunun talebi karşılamakta yetersiz kalması, fiyatlardaki artış baskısının önümüzdeki çeyreklerde de devam edebileceğine işaret etmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; boşluk oranlarının genel ortalamalarda azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2025 yılının ilk çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları % 7,06,
Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları % 5,12 seviyelerindedir. Nitelikli ofis arzının çok kısıtlı olması ve kira rakamlarındaki artışın talep kısmında da yavaşlamaya neden olduğunu gözlemliyoruz. Sıkı para politikalarının etkisi ile şirket cirolarının da olumsuz etkilenmesi ile nitelikli ofis arzının yok denecek kadar az olması ve yüksek kira rakamları ofis piyasasında durgunluğun oluşmasına neden olmaktadır. (Kaynak: Colliers, İstanbul Office Snapshot, 2025 1.Çeyrek)

Kiralama İşlemleri

	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	34.985	68.324	67.089
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m²)	7,11	7,16	7,18
Boşluk Oranı (%)	10,24	10,41	9,83
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m²)	1.186	1,149	1,149
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Levent-Etiler	886	5,39	45	920	8,66	45	920	8,99	45
Maslak	920	13,85	32	927	12,36	32	927	11,88	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	8,00	32	529	7,97	32	529	3,94	32
Taksim ve Çevresi	248	11,95	20	248	13,70	20	248	12,49	20
Kağıthane	309	17,58	20	308	18,38	20	308	18,38	20
Beşiktaş*	105	23,82	35	105	24,01	35	105	24,01	35
Batı İstanbul**	838	4,78	12	837	4,64	12	837	4,36	12
Cendere-Seyrantepe	363	16,72	23	363	16,72	23	363	15,03	23
	Ç3'24			Ç4'24			Ç1'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Kavacık	93	7,36	18	93	6,40	18	93	6,40	21
Ümraniye	745	8,07	25	745	6,04	25	745	5,24	25
Altunizade	135	23,59	24	134	23,74	24	134	23,20	24
Kozyatağı	758	12,55	28	763	12,50	28	786	13,11	28
Doğu İstanbul***	635	16,70	15	634	22,83	15	634	15,81	15
Finans Merkezi****	538	0,00	35	537	0,00	35	537	0,00	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.
**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.
***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.
****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

(Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)
**Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.*
***Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.*
****Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.*
*****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.*

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Yakın çevresinde nitelikli projelerin bulunduğu gözlemlenmiştir.
* Proje merkezi konumdadır.
* Tercih edilen bir bölgede konumlanmaktadırlar.
* Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı bir projede yer almaktadırlar.
* İskan belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Emlak piyasasında durgunluk yaşanmakatdır.
* Yakın çevrede benzer nitelikli projelerde arz yoğunluğu bulunmaktadır.

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 itibari 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 değerleme 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; değerleme 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 değerlenen taşınmazın inşaası 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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Torun Center bünyesindeki taşınmazların değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

*** ZORLU CENTER**

Zorlu Center'da, performans sanatları merkezi, otel, ofis, alışveriş merkezi ve rezidanslar yer almaktadır. Zorlu Center projesi içinde 3 rezidans kulesi, büyüklükleri 117 m² ile 735 m² arasında değişen daireler, 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu ve 1.500 m² 'lik spor merkezi ile 1 adet otel kulesi bulunmaktadır. Zorlu Center projesi 18 ila 22 katlı 4 blokta 584 konuttan meydana geliyor. Projenin bir bloğunda Raffles İstanbul Hotel yer alıyor. Diğer üç bloğunda ise kule rezidans ve teras evler bulumaktadır. Teras Evler bölümündeki daireler hem bahçeye, hem de Boğaz manzarasına sahiptir.

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Artistanbul Gayrimenkul 0531 385 02 01	2+1 10.Kat	169m²	82.000.000 TL	485.207 TL/m²
Dünya Gayrimenkul 0 532 215 74 28	2+1 8.Kat	180m²	84.000.000 TL	466.667 TL/m²
Artistanbul Gayrimenkul 0531 704 20 80	2+1 10.Kat	169m²	80.000.000 TL	473.373 TL/m²
Remax Pier 0532 061 70 40	1+1 9.Kat	160m²	69.000.000 TL	431.250 TL/m²
		Ortalama		**464.124 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Artistanbul Gayrimenkul 0531 704 20 80	2+1 12.Kat	169m²	265.000 TL	1.568 TL/m²
Artistanbul Gayrimenkul 0531 704 20 80	2+1 11.Kat	169m²	285.000 TL	1.686 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	2,5+1 9.Kat	187m²	300.000 TL	1.604 TL/m²
		Ortalama		**1.619,57 TL/m²**

* QUASAR İSTANBUL

Mecidiyeköy'de Eski Likör Fabrikası arsası üzerine kurulan Quasar İstanbul projesi ofis, rezidans, AVM, otel ve kültür sanat alanlarından oluşmaktadır. A, B ve C bloklardan oluşan Quasar İstanbul Projesi 257 adet mesken, 1 adet otel, 80 adet ofis, 5 adet müze ve kütüphane, 1 adet okul, üniversite, araştırma olmak üzere toplam 344 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiş olup bu kısımlar da B ve C blok adı altında özel kültür merkezi ve restoran olarak nitelik kazanmıştır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Lavita 0 (539) 467 56 23	2+1 16.Kat	178m²	38.000.000 TL	213.483 TL/m²
Space İstanbul Gayrimenkul 0 (532) 395 59 14	2+1 21.Kat	178m²	44.000.000 TL	247.191 TL/m²
Miollo Gayrimenkul 0 (536) 783 06 04	3+1 30+.Kat	440m²	75.000.000 TL	170.455 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	1+1 15.Kat	100m²	22.500.000 TL	225.000 TL/m²
		Ortalama		**214.032 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Delmar Gayrimenkul 0 (507) 387 65 34	3+1 30+.Kat	275m²	330.000 TL	1.200 TL/m²
Artistanbul Gayrimenkul 0531 704 20 80	2+1 30+.Kat	170m²	170.000 TL	1.000 TL/m²
Artistanbul Gayrimenkul 0531 704 20 80	2+1 23.Kat	190m²	170.000 TL	895 TL/m²
		Ortalama		**1.031,58 TL/m²**

* TRUMP RESIDENCE TOWER

Trump Towers, 2 adet kule ve 1 adet çarşı bloğundan oluşmaktadır. 1.Blok Rezidans, 2. Blok ise Ofis Bloğu olarak hizmet vermektedir. Proje 200 adet konut, 216 adet alışveriş merkezi alanları ve 86 adet işyeri olmak üzere toplam 502 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Çarşı bloğunda yer alan restoran, cafe ve mağazalara ek olarak kuru temizleme, kapalı otopark, kuaför, vale park, fitness ve plates salonu, buhar odası, toplantı salonu, kapalı yüzme havuzu ve SPA projede yer alan diğer sosyal olanaklardır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
ABN Gayrimenkul 0533 226 66 77	3+1 30+.Kat	256m²	50.000.000 TL	195.313 TL/m²
Property Turkey İstanbul 0530 886 67 65	2+1 15.Kat	170m²	24.000.000 TL	141.176 TL/m²
Emart Gayrimenkul 0533 920 19 72	2+1 28.Kat	255m²	34.900.000 TL	136.863 TL/m²
Citil Gayrimenkul 0538 888 76 74	1+1 8.Kat	120m²	18.300.000 TL	152.500 TL/m²
		Ortalama		**156.463 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Mansion Levent Sapphire 0532 642 92 31	1+1 7.Kat	120m²	80.000 TL	667 TL/m²
Derya Demirli Gayrimenkul 0533 348 95 16	2+1 14.Kat	170m²	110.000 TL	647 TL/m²
Emart Gayrimenkul-İstanbul 0 533 920 19 72	1+1 9.Kat	130m²	70.000 TL	538 TL/m²
		Ortalama		**617,40 TL/m²**

* ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE

Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. Astoria Kempinski'de her daireye otopark alanı, dairelerde kablosuz internet, 24 saat concierge hizmetleri (oda servisi, mesaj hizmetleri, housekeeping, uyandırma hizmeti, alışveriş hizmetleri ve aynı gün içinde kuru temizleme ve çamaşır hizmeti) projede yer alan sosyal olanaklardır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta AVM yer almaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Emart Gayrimenkul 0533 920 19 72	1+1 13.Kat	111m²	17.000.000 TL	153.153 TL/m²
Emart Gayrimenkul 0533 920 19 72	9+1 21+.Kat	380m²	77.500.000 TL	203.947 TL/m²
Opus Project 0 (532) 491 83 93	1+1 16.Kat	129m²	18.700.000 TL	144.961 TL/m²
İz Gayrimenkul 0532 252 37 25	2+1 14.Kat	170m²	36.000.000 TL	211.765 TL/m²
		Ortalama		**178.457 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Green Apple Gayrimenkul 0533 464 77 33	1+1 14.Kat	170m²	155.000 TL	912 TL/m²
Green Apple Gayrimenkul 0533 464 77 33	1+1 18.Kat	129m²	70.000 TL	543 TL/m²
Sinerji Gayrimenkul 0533 363 88 01	1+1 16.Kat	113m²	75.000 TL	664 TL/m²
		Ortalama		**706,04 TL/m²**

* METROCITY

24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır.
5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır. Projede aynı zamanda 16.500 m²'lik 23 katlı bir ofis bloğu ve 85.000 m²'lik otopark ile sosyal tesis alanı mevcuttur.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Artistanbul Gayrimenkul 0552 053 56 22	4+1 20.Kat	302m²	41.000.000 TL	135.762 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0552 759 14 23	2+1 16.Kat	176m²	27.100.000 TL	153.977 TL/m²
Sinerji Gayrimenkul 0532 247 43 87	1+1 Ara Kat	120m²	16.500.000 TL	137.500 TL/m²
		Ortalama		**142.413 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sunum Emlak 0532 744 14 22	2+1 12.Kat	176m²	135.000 TL	767 TL/m²
Sunum Emlak 0532 744 14 22	3+1 6.Kat	282m²	172.000 TL	610 TL/m²
		Ortalama		**688,49 TL/m²**

* **SAPPHIRE RESIDENCE**

İstanbul Sapphire Residence, toplamda 165.139 m²'lik bir alana inşa edilen projenin yüksekliği anteni ile birlikte 266 metredir. Bu yüksekliği ile yapıldığı dönem itibariyle Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 5. ve dünyanın 143. en uzun binası olma unvanına sahip olmuştur.
Proje'de AVM ve rezidans yer almaktadır. Oyun salonu, çocuk oyun alanı, toplantı odaları, concierge, sauna, jakuzi, buhar odası, dinlenme odaları, soyunma odaları, fitness, multimedia oyun salonu projede yer alan sosyal olanaklardır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	4+1 30+.Kat	400m²	108.000.000 TL	270.000 TL/m²
Mansion Gayrimenkul 0541 378 02 15	1+1 12.Kat	140m²	23.400.000 TL	167.143 TL/m²
Derya Demirli Gayrimenkul 0532 667 50 04	3+1 20.Kat	280m²	37.000.000 TL	132.143 TL/m²
Derya Demirli Gayrimenkul 0532 135 35 73	2+1 30+.Kat	260m²	37.500.000 TL	144.231 TL/m²
		Ortalama		**178.379 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Derya Demirli Gayrimenkul 0532 135 35 73	3+1 15.Kat	280m²	160.000 TL	571 TL/m²
ARN Gayrimenkul 0541 462 65 08	4+1 30+.Kat	350m²	200.000 TL	571 TL/m²
Mansion Gayrimenkul 0533 774 37 77	1+1 10.Kat	150m²	87.000 TL	580 TL/m²
		Ortalama		**574,29 TL/m²**

* **ELIT RESIDENCE**

Elit Residence, 5 bodrum katı ile beraber toplamda 40 katlı olup, 61 daire ve 2 adet işyerinden oluşmaktadır.

Sakinler ve konuklarının hizmetine sunulan bir açık teraslı restoran, tenis kortu ve çatı bahçesi, su aktiviteleri kompleksi, spor alanları ve çocuk kulübünü kapsayan Spor ve Sağlık Kulübü ile 3 adet açık tenis kortu projede bulunan sosyal olanaklardır.

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Atalay Gayrimenkul - GISE 0 (532) 335 11 14	2+1 5.Kat	171m²	22.800.000 TL	133.333 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	2+1 3.Kat	171m²	19.000.000 TL	111.111 TL/m²
Remax Hane 0533 311 37 41	2+1 12.Kat	170m²	35.000.000 TL	205.882 TL/m²
Tower Gayrimenkul 0 (532) 378 24 79	3.5+1 9.Kat	340m²	44.000.000 TL	129.412 TL/m²
		Ortalama		**144.935 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	2+1 5.Kat	171m²	115.000 TL	673 TL/m²
Rest Gayrimenkul 0552 022 72 10	2+1 4.Kat	140m²	95.000 TL	679 TL/m²
		Ortalama		**675,54 TL/m²**

* ŞİŞLİ PLAZA

Projede A, B ve C blokları bulunmakta olup konut-ofis ve dükkan birimleri yer almaktadır. A blokta 18 adet dükkan ve ofis, B Blokta 148 adet konut, C blokta 32 adet konut ve bodrum katlarda 22 adet dükkan, ofis ve otopark nitelikli bağımsız bölümler bulunmakta olup toplam 220 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık-kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, toplantı salonu, resepsiyon, güvenlik vb. sosyal donatılara sahiptir.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	3+1 12.Kat	240m²	39.000.000 TL	162.500 TL/m²
Ayşegül Bacak Gayrimenkul 0532 348 49 49	2+1 26.Kat	179m²	23.500.000 TL	131.285 TL/m²
Afife Elbirlik Gayrimenkul 0545 231 22 05	1+1 28.Kat	100m²	23.000.000 TL	230.000 TL/m²
		Ortalama		**174.595 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	2+1 3.Kat	153m²	95.000 TL	621 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	2+1 2.Kat	171m²	75.000 TL	439 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	3+1 7.Kat	180m²	110.000 TL	611 TL/m²
		Ortalama		**556,87 TL/m²**

* **İSTANBLOOM**

Istanbloom projesi 34'ü konut, 3'ü penthouse, 3'ü ofis, 2'si teknik ofis ile sosyal alan ve 4'ü otopark katı olmak üzere 46 katlı tek bloktan meydana gelmektedir.

İstanbloom projesinde; kapalı otopark, sauna, oyun alanları, fitness merkezi, yüzme havuzu, dinlenme alanları, buhar banyosu ve yapı içerisinde altı adet avlu bahçesi gibi sosyal imkanlar da mevcuttur.

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
İnvest Gayrimenkul 0530 233 71 73	2+1 30+.Kat	190m²	53.900.000 TL	283.684 TL/m²
A-Z Emlak 0544 230 15 30	1+1 30+.Kat	125m²	27.900.000 TL	223.200 TL/m²
Art Emlak 0532 392 26 41	3,5+1 16.Kat	218m²	43.500.000 TL	199.541 TL/m²
Bera Gayrimenkul 0541 377 12 00	5+1 22.Kat	320m²	110.000.000 TL	343.750 TL/m²
		Ortalama		**262.544 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
İnvest Gayrimenkul 0530 233 71 73	2+1 30+.Kat	190m²	170.000 TL	895 TL/m²
Remax ABC 0535 819 77 11	3+1 22.Kat	315m²	250.000 TL	794 TL/m²
Realty World 0532 055 74 03	1+1 6.Kat	128m²	100.000 TL	781 TL/m²
		Ortalama		**823,21 TL/m²**

* **LEVENT LOFT BAHÇE**

Loft Garden veya Loft 2, İstanbul'un Şişli ilçesinin Büyükdere Caddesi'nde inşa edilmiş rezidans binasıdır.
İstanbul'un önemli iş ve finans merkezlerinden olan Büyükdere Caddesi'nin Maslak ile Levent bölgeleri arasında yer alan bu yapı 2005 ile 2007 yılları arasında inşa edilmiş Levent Loft'un hemen arkasında yer almaktadır.
1.759 metrekarelik bir arsa üzerine kurulu yapı 22.500 metrekarelik bir inşaat alanına sahiptir. 23 katlı olan yapıda farklı büyüklükte ve tipte konut birimleri yer almaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 11.Kat	136m²	30.000.000 TL	220.588 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	2+1 19.Kat	210m²	73.000.000 TL	347.619 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 15.Kat	200m²	38.500.000 TL	192.500 TL/m²
		Ortalama		**253.569 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 11.Kat	100m²	100.000 TL	1.000 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 14.Kat	120m²	160.000 TL	1.333 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 4.Kat	120m²	140.000 TL	1.167 TL/m²
		Ortalama		**1.166,67 TL/m²**

Torun Center Projesinden Emsaller

* BRAND HOMES REAL ESTATE COMPANY

Tel 0 (537) 547 19 49

Taşınmazlarla aynı projede 13. katta konumlu 2+1 planlı, 144 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 26.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	144 .-M²	26.250.000 .-TL	182.292 .-TL/M²

* N LİFE GAYRİMENKUL REAL ESTATE

Tel 0 (533) 046 90 36

Taşınmazlarla aynı projede 5. katta konumlu 2+1 planlı, 120 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 22.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	120 .-M²	22.000.000 .-TL	183.333 .-TL/M²

* DERYA DEMİRLİ

Tel 0 (535) 035 55 58

Taşınmazlarla aynı projede 18. katta konumlu 2+1 planlı, 140 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 28.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	140 .-M²	28.500.000 .-TL	203.571 .-TL/M²

* REMAX HANE 2

Tel 0 (533) 341 48 28

Taşınmazlarla aynı projede 24. katta konumlu 2+1 planlı, 145 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 32.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	145 .-M²	32.500.000 .-TL	224.138 .-TL/M²

* DERYA DEMİRLİ

Tel 0 (532) 227 10 41

Taşınmazlarla aynı projede 19. katta konumlu 2+1 planlı, 144 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 24.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	144 .-M²	24.000.000 .-TL	166.667 .-TL/M²

* INVEST GC

Tel 0 (530) 233 71 73

Taşınmazlarla aynı projede 11. katta konumlu 2+1 planlı, 145 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 100.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	145 .-M²	100.000 .-TL	690 .-TL/M²

* INVEST GC

Tel 0 (530) 233 71 73

Taşınmazlarla aynı projede 30+. katta konumlu 2+1 planlı, 100 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 85.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	100 .-M²	85.000 .-TL	850 .-TL/M²

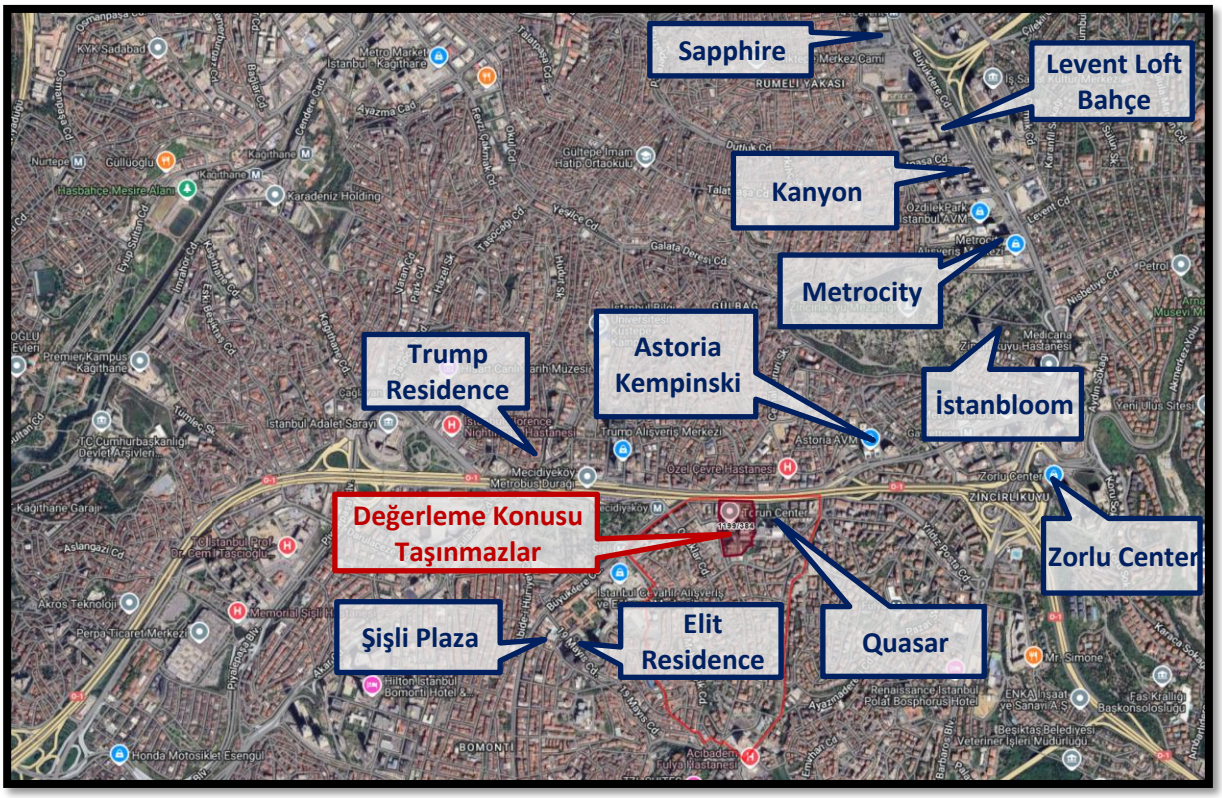
* INVEST GC

Tel 0 (532) 202 46 20

Taşınmazlarla aynı projede 22. katta konumlu 2+1 planlı, 145 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 145.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	145 .-M²	145.000 .-TL	1.000 .-TL/M²

Emsal Krokisi



SATILIK OFİS EMSALLERİ

1 - INVEST GC

TEL 1 ; 0 532 202 46 20

Değerleme konu taşınmazlarla aynı projede bahçe katında 100 m2 alanlı olduğu beyan edilen muayenehane olmaya uygun olduğu belirtilmiş ofis kullanımı 18.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	100 .-M²	18.000.000 .-TL	180.000 .-TL/M²

2 - INVEST GC

TEL 1 ; 0 532 202 46 20

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Quasar İstanbul'da 9. katta konumlu 250 m2 alanlı olduğu beyan edilen dekorasyonlu ofis 37.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	250 .-M²	37.500.000 .-TL	150.000 .-TL/M²

3 - CREATİVE GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 532 627 26 54

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Esentepe Maya Akar Center Projesinde 2. katta konumlu 935 m2 alanlı olduğu beyan edilen plaza katı 150.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	935 .-M²	150.000.000 .-TL	160.428 .-TL/M²

4 - PRIVE INVESTMENT

TEL 1 ; 0 530 707 49 29

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Astoria Projesinde 18. katta konumlu 200 m2 alanlı olduğu beyan edilen boğaz manzaralı ofis 45.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	200 .-M²	45.000.000 .-TL	225.000 .-TL/M²

5 - CITIL REAL ESTATE INVESTMENT CO.

TEL 1 ; 0 536 777 63 91

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Astoria Projesinde 20+. katta konumlu 380 m2 alanlı olduğu beyan edilen yarım ofis katı 84.600.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	380 .-M²	84.600.000 .-TL	222.632 .-TL/M²

6 - GARAGE İSTANBUL GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 532 410 69 57

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Mecidiyeköy'de 30 üzeri yılllık binanın 8. katında 2 ofiisn birleştirilmesiyle oluşturulduğu beyan edilen 300 m2 alanlı ofis 27.000.000.-TL bedelle satılıktır. Değerleme konu taşınmazlar daha nitelikli projede konumludur.

SATILIK	300 .-M²	27.000.000 .-TL	90.000 .-TL/M²

KİRALIK OFİS EMSALLERİ

1 - İSTANBUL EXCULISIVE GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 555 071 52 55

Değerleme konu taşınmazlarla aynı projede bahçe katında 236 m2 alanlı olduğu beyan edilen teraslı ofis kullanımı 250.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	236 .-M²	250.000 .-TL	1.059 .-TL/M²

2 - ARTİSTANBUL GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 531 385 02 01

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Quasar İstanbul'da 8. katta konumlu 135 m2 alanlı olduğu beyan edilen boğaz manzaralı ofis 90.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	135 .-M²	90.000 .-TL	667 .-TL/M²

3 - SİNERJİ KİRALAMA

TEL 1 ; 0 533 363 88 01

Değerleme konu taşınmazlarla aynı projede 1. katta 220 m2 alanlı olduğu beyan edilen teraslı ofis kullanımı 215.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	220 .-M²	215.000 .-TL	977 .-TL/M²

4 - YALÇIN EMLAK

TEL 1 ; 0 530 308 31 10

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda 26-20 yıllık binanın 3. katında konumlu 750 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis katı 300.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	750 .-M²	300.000 .-TL	400 .-TL/M²

5 - CITIL REAL ESTATE INVESTMENT CO.

TEL 1 ; 0 536 777 63 91

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Astoria Projesinde 22. katta konumlu 180 m2 alanlı olduğu beyan edilen boğaz manralı ofis 170.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	180 .-M²	170.000 .-TL	944 .-TL/M²

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

1 - AKTİF GAYRİMENKUL VARLIK YÖNETİMİ

TEL 1 ; 0 531 945 84 66

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Gayrettepe'de cadde üzeri köşe konumlu zemin katı 250 m2, bodrum katı 150 m2 alanlı olduğu beyan edilen toplamda 400 m2 dükkan 32.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	400 .-M²	32.000.000 .-TL	80.000 .-TL/M²

2 - YAHYA UZUN EMLAK DANIŞMANLIĞI

TEL 1 ; 0 532 547 72 00

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Avrupa Konutları yakınında 3 katlı toplamda 270 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 19.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	270 .-M²	19.500.000 .-TL	72.222 .-TL/M²

3 - REMAX LEADERS

TEL 1 ; 0 507 730 90 40

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Mecidiyeköy'de 200 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 22.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	200 .-M²	22.000.000 .-TL	110.000 .-TL/M²

4 - ERKAN GROUP

TEL 1 ; 0 533 417 6303

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Şişli'de 300 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 36.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	300 .-M²	36.000.000 .-TL	120.000 .-TL/M²

5 - S GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK

TEL 1 ; 0 542 295 02 28

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Nurol Tower karşısında 170 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 19.800.000.-TL bedelle satılıktır.

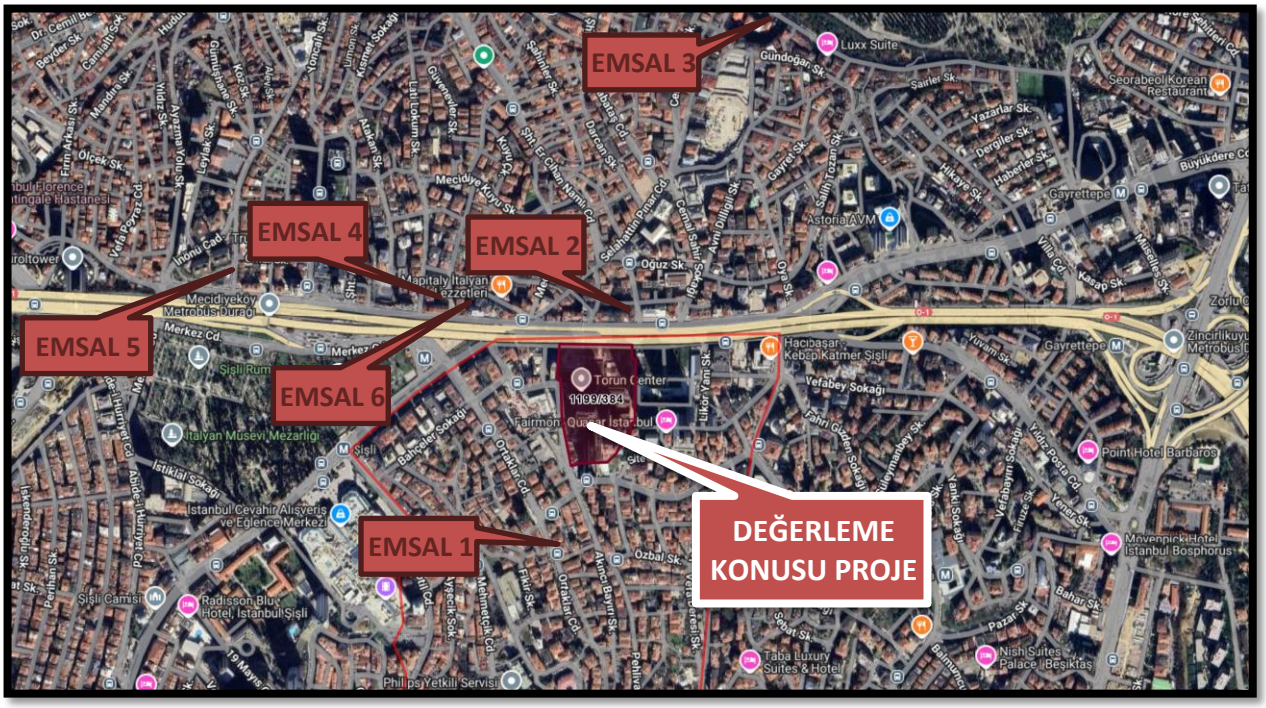
SATILIK	170 .-M²	19.800.000 .-TL	116.471 .-TL/M²

6 - MİLENYUM GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 532 350 73 73

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Mecidiyeköy'de 550 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 65.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	550 .-M²	65.000.000 .-TL	118.182 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 80.000.-TL/m² ile 95.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörüleri yapılmıştır.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme 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 bulunulmaktadır.

		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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B BLOK 55 NO'LU KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL ZORLU CENTER	EMSAL TORUN CENTER	EMSAL SAPPHIRE	EMSAL İSTANBLOOM	EMSAL QUASAR
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		38.000.000 SATILIK 0%	50.000.000 SATILIK 0%	77.500.000 SATILIK 0%	27.100.000 SATILIK 0%	43.500.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	226,00	178 213.483 ORTA KÜÇÜK -5%	256 195.313 ORTA BÜYÜK 5%	380 203.947 ORTA BÜYÜK 10%	176 153.977 ORTA KÜÇÜK -5%	218 199.541 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	8. Kat	16.Kat ORTA İYİ -5%	30+Kat ORTA İYİ -15%	21+Kat ORTA İYİ -15%	16.Kat ORTA İYİ -5%	16.Kat ORTA İYİ -5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	-10%	-15%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**168.008**	**181.461**	**166.016**	**183.553**	**130.403**	**178.609**

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B BLOK 55 NO'LU KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Zorlu Center	Quasar İstanbul	İstanbloom	Levent Loft Bahçe	Astoria
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		265.000 KİRALIK 0%	330.000 KİRALIK 0%	170.000 KİRALIK 0%	160.000 KİRALIK 0%	155.000 KİRALIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	226,00	169 1.568 ORTA KÜÇÜK -8%	275 1.200 ORTA BÜYÜK 5%	190 895 ORTA KÜÇÜK -5%	120 1.333 ORTA KÜÇÜK -10%	170 912 ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	8. Kat	12.Kat ORTA İYİ -5%	30+Kat ORTA İYİ -15%	30+Kat ORTA İYİ -15%	14.Kat ORTA İYİ -10%	14.Kat ORTA İYİ -10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -15%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -15%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-53%	-30%	-25%	-50%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**730**	**737**	**840**	**671**	**673**	**729**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS (SATILIK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		18.000.000 SATILIK BENZER 0%	37.500.000 SATILIK BENZER 0%	150.000.000 SATILIK BENZER 0%	45.000.000 SATILIK BENZER 0%	84.600.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	269,93	100 180.000 ORTA KÜÇÜK -10%	250 150.000 ORTA KÜÇÜK -2%	935 160.428 BÜYÜK 25%	200 225.000 ORTA KÜÇÜK -5%	380 222.632 ORTA BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OFİS	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 12%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	21%	35%	-10%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**199.793**	**153.000**	**181.208**	**217.364**	**202.500**	**244.895**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN (SATILIK) -C BLOK 2 NO'LU BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		32.000.000 SATILIK BENZER 0%	19.500.000 SATILIK BENZER 0%	22.000.000 SATILIK BENZER 0%	36.000.000 SATILIK BENZER 0%	19.800.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	112,48	400 80.000 BÜYÜK 20%	270 72.222 ORTA BÜYÜK 15%	200 110.000 ORTA BÜYÜK 15%	300 120.000 BÜYÜK 20%	170 116.471 ORTA BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE NİTELİĞİ	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		80%	75%	55%	60%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**162.518**	**144.000**	**126.389**	**170.500**	**191.754**	**179.947**

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tablolarda değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, taşınmazın yer aldığı projenin marka değeri ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazlardaki farklılıklar; kat, konum manzara, nitelik, cephe sayısı, cephe yönü gibi çeşitli kriterlere göre farklılık göstermektedir. Taşınmazların blok bazında değer tablosu aşağıda gösterilmiştir. Bağımsız bölüm bazında ayrı değerleri rapor eklerinde yer almaktadır.

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM BRÜT ALANI (m²)	TOPLAM DEĞER (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A	145	24.417,19	4.349.340.000	24.160.000
B	43	8.598,19	1.577.790.000	6.860.000
C	236	37.783,15	6.504.310.000	28.409.000
D	54	21.016,84	4.742.950.000	26.351.000
E	4	1.840,92	289.520.000	1.608.000
TOPLAM	482	93.656,29	17.463.910.000	87.388.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımları olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

▪ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
482 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	17.463.910.000 TL
482 ADET TAŞINMAZIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (.-TL)	87.388.000 TL

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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Torunlar GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.
Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenirlir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlün bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değeri takdir edilmiştir.
Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alandır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün kira değeri EK-3 Değer tablosundaki listede belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
482 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	87.388.000 TL	1.048.656.000 TL

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına 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 Ortaklığı 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 ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;
Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel 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 taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

17.463.910.000 .-TL

(On Yedi Milyar Dört Yüz Altmış Üç Milyon Dokuz Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

20.956.692.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Çiğdem HATACIKOĞLU SPK Lisans No: 411409	**Gizem GEREGÜL EVLEK** SPK Lisans No: 409558	**Berrin KURTULUŞ SEVER** SPK Lisans No: 401732

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