TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ'NDE YER ALAN 1199 ADA 384 PARSEL ÜZERİNDEKİ TORUN CENTER PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 467 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.06.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	07.07.2026
RAPOR NO	TRGYO-2606024
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	467 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	FULYA MAHALLESI, BÜYÜKDERE CADDESI, TORUN CENTER PROJESİ, NO:74, ŞİŞLİ, İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Deryanur ELİKKAYA - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No: 937596) Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
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.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU	
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET	
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ	
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR	
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR	
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	FULYA MAHALLESI, BÜYÜKDERE CADDESI, TORUN CENTER PROJESİ, NO:74, ŞİŞLİ, İSTANBUL	
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, DİKİLİTAŞ MAHALLESİ, ADA:1199 PARSEL:384 (467 ADET B.B. BİLGİSİ BKNZ.MÜLKİYET LİSTESİ)	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	33.615,15 m²	
İMAR DURUMU	Ticaret + Turizm, Emsal: 2.50	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut kullanımlarının en verimli ve iyi kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.	
YAPIYA İLİŞİKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: 842	Yapım Yılı: 2018
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut-Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	252115,00 m²
SATILABİLİR ALAN	467 Adet B.B. Satılabilir Alan	90425,70 m²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	**PAZAR YAKLAŞIMI**	
DEĞER TARİHİ	**30.06.2026**	
467 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**22.502.560.000 TL**	
467 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**27.003.072.000 TL**	
467 ADET B.B. NİN TOPLAM AYLIK KİRASI (KDV HARİÇ)	**113.412.000 TL**	

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 ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 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-2606024 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Deryanur ELİKKAYA, Çiğdem HATACIKOĞLU, Gizem GEREGÜL EVLEK ve Eren KURT 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 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503069	TRGYO-2510214	
Rapor Tarihi	07.07.2025	08.01.2026	
Rapor Konusu	İstanbul İli Şişli İlçesi'nde Yer Alan 1199 Ada 384 Parsel Üzerindeki Torun Center Projesi Bünyesindeki 482 Adet Bağımsız Bölüm	İstanbul İli Şişli İlçesi'nde Yer Alan 1199 Ada 384 Parsel Üzerindeki Torun Center Projesi Bünyesindeki 482 Adet Bağımsız Bölüm	
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU Gizem GEREGÜL EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU Gizem GEREGÜL EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	17.463.910.000 -TL	19.632.110.000.-TL	

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 24.06.2025 tarihinde, müşteri tarafından alınarak tarafımızla paylaşılmış ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Değerleme konu tüm taşınmazlar arasından örnek taşınmazlar için tapu kayıt belgeleri alınmış ve incelenmiştir. Tüm bağımsız bölümler üzerinde takyidatların benzer olduğuna dair beyan yazısı eklerde verilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

-Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih, 19708 yevmiye)
-Yönetim Planı: 11.03.2016 (11.03.2016 tarih, 4744 yevmiye)
-Yönetim Planı Değişikliği: 06.12.2016 (07.12.2016 tarih, 21140 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

-Parsel lehine ve aynı ada 230 parsel aleyhine tesis edilmiş, haritasında sarı boya ile gösterilen yaklaşık 303,80 m² irtifak hakkı bulunmaktadır. (30.09.1965 tarih, 3742 yevmiye)

Şerhler Hanesinde;

A Blok 75 No.lu BB: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 26.784.000 TL bedelli kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. (21.03.2024 tarih, 7448 yevmiye)
D Blok 80 ve 92 No.lu BB: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 01.01.2024-31.12.2028 tarihleri arasında geçerli, 21 TL bedelli kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. (15.05.2025 tarih, 12852 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.)

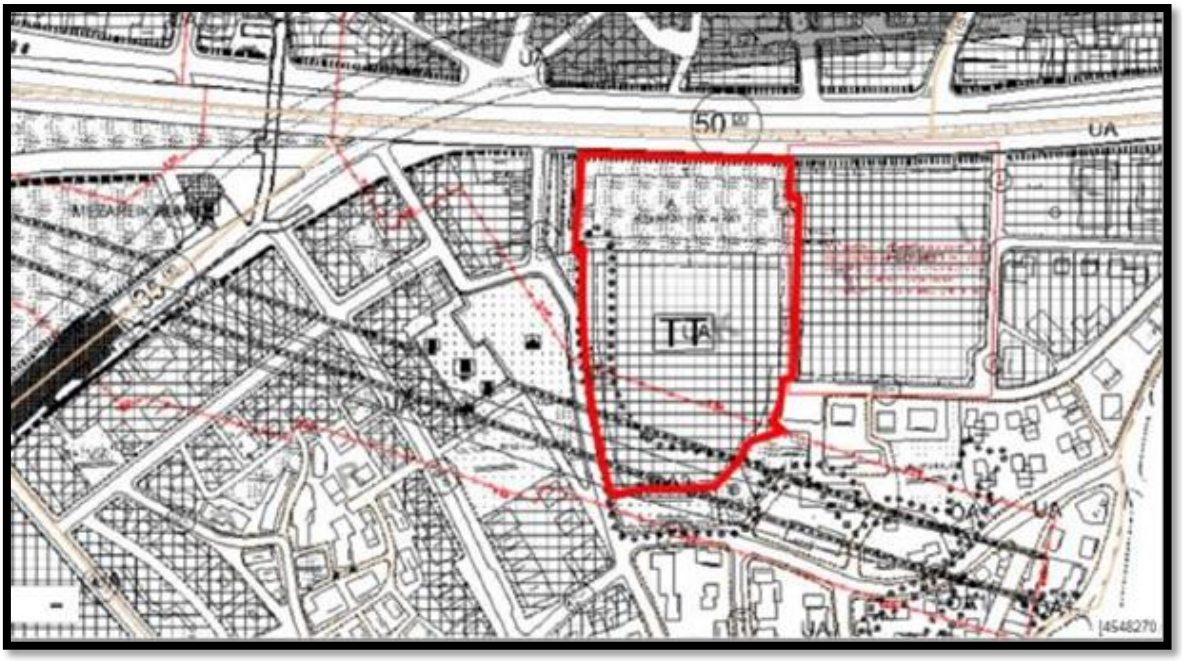
2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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 Kimlik 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 467 adet bağımsız bölümdür.

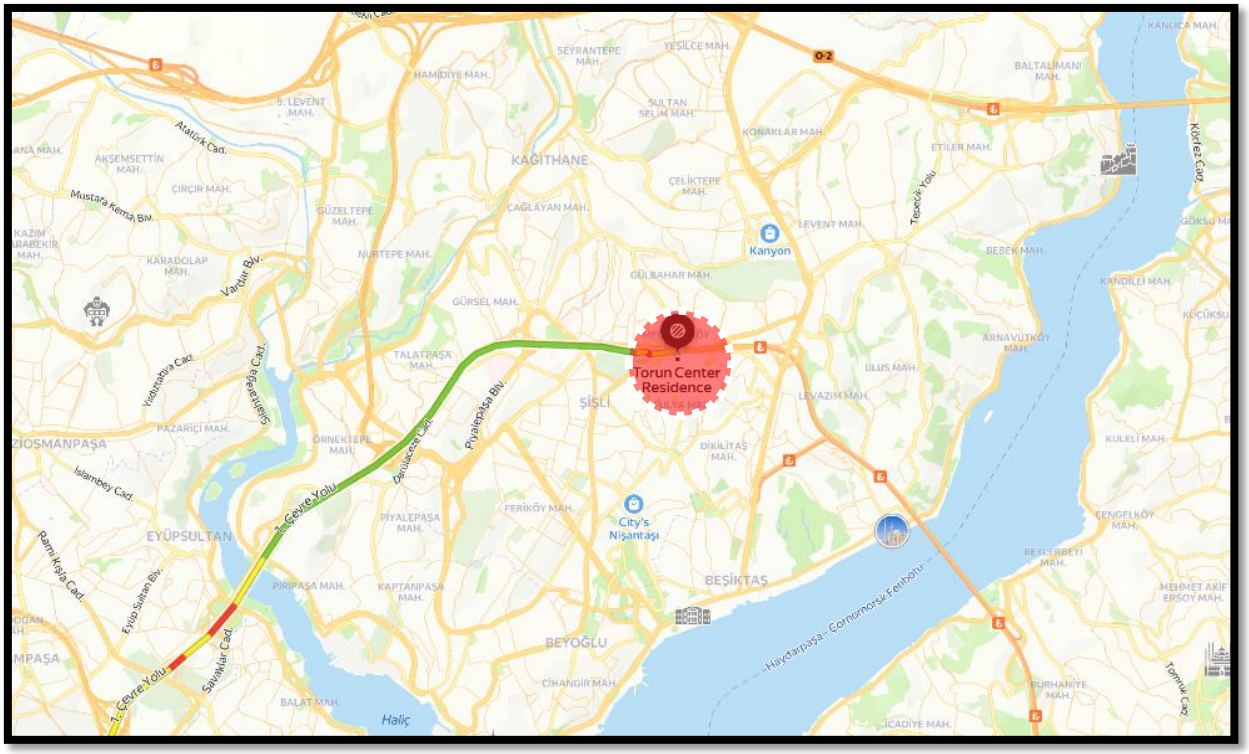
,

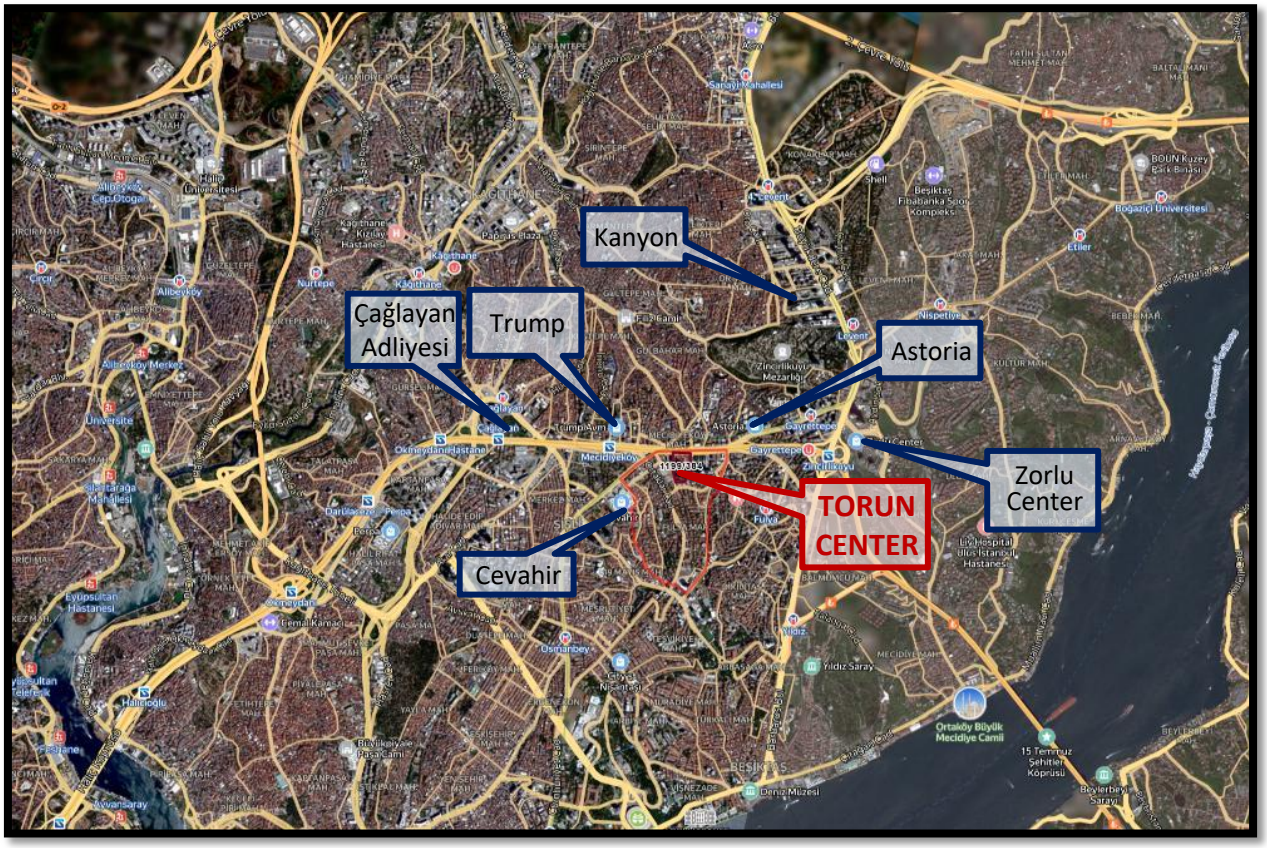
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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
Akıncı Bayırı Sk.
Mecidiyeköy Büyük Sahne
Türk Eğitim Vakfı
ACARİST MİMARLIK MÜHENDİSLİK
Torun Center
Quasar İstanbul Residence
Atlas Terapi Mecidiyeköy
TEKYAZ
Ali Sami Yen Sk.
Fairmont Quasar İstanbul
Torun Center Residence
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	983,910
	Sinema	10	983,910
	Kamu Eğlence Binaları	1	444,650
	Ulaşım ve İletişim	10	173,200
	Ortak Alan	-	40474,570
	Toplam	**220**	**92,422**
B BLOK	Konut	258	28,973
	Ortak Alan	-	22,850
	Toplam	**258**	**51,823**
C BLOK	Konut	229	23,206
	Ofis ve İşyerleri	7	551,000
	Ortak Alan	-	25,846
	Toplam	**236**	**49,603**
D BLOK	Ofis ve İşyerleri	113	31,245
	Depolar	11	195,000
	Ortak Alan	-	24,470
	Toplam	**124**	**55,910**
E BLOK	Ofis ve İşyerleri	3	1,477
	Kamu Eğlence Binaları	1	127,000
	Ortak Alan	-	753,000
	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 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.754.053 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.

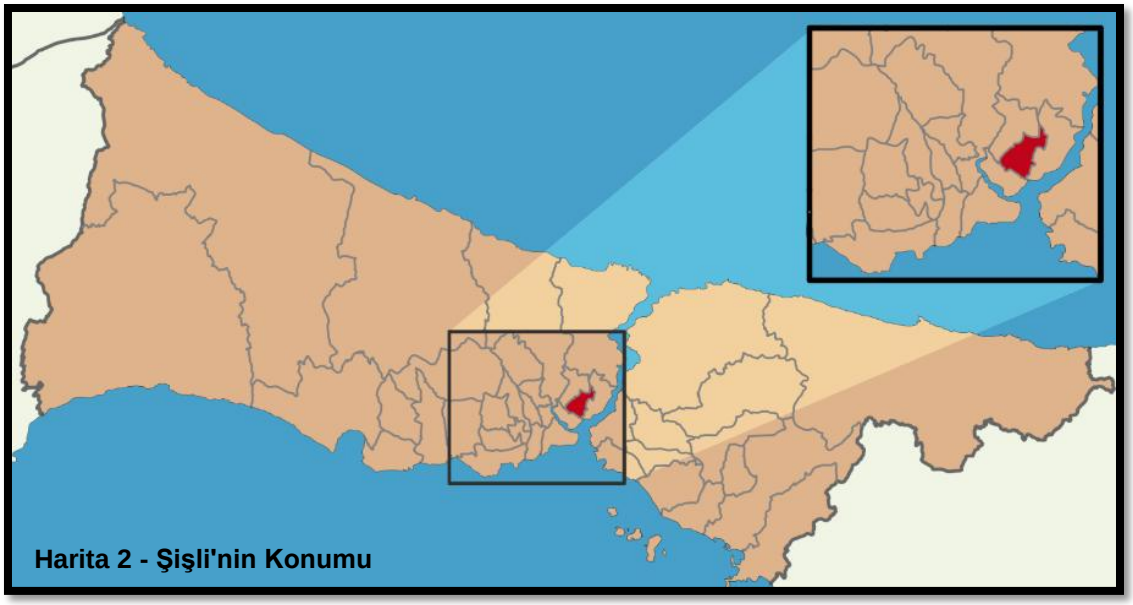
19. yüzyılın sonlarına doğru, Şişli'deki zengin azınlıklar, Batılı yaşam tarzını benimseyen Osmanlı elitleri ve yabancıların yerleştiği, çağdaş yaşam standartlarının özellikleri bir bölge haline geldi. Bu dönemde Darülaceze, Şişli Hamidiye Etfal Hastanesi gibi önemli yapılar inşa edilmiş; Halaskargazi 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

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

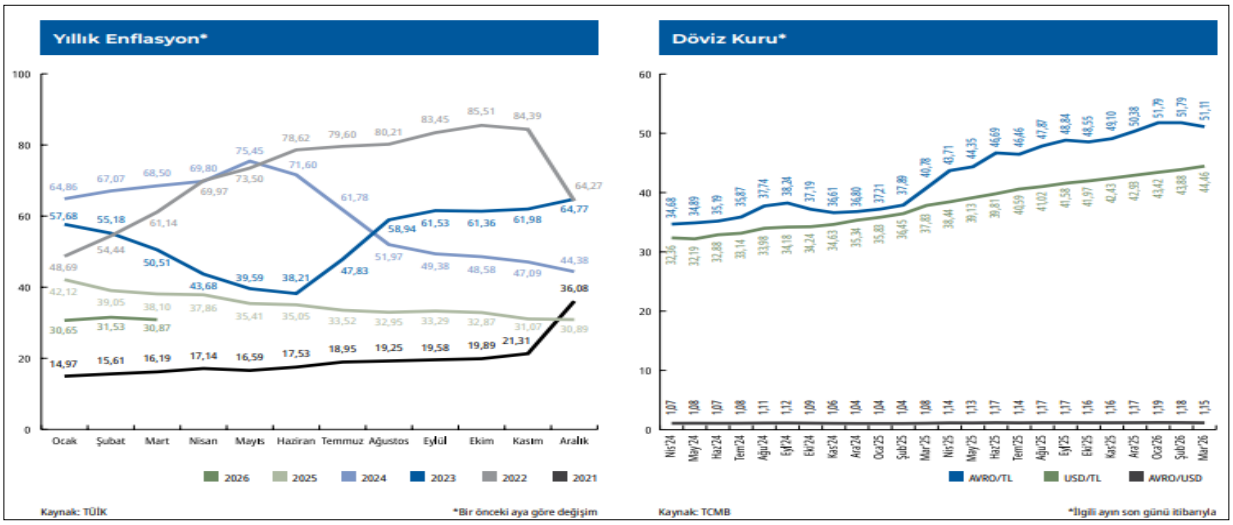
Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaşma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor.
Genel olarak yurtiçinde ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılganlıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
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	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

Kaynak: TÜİK

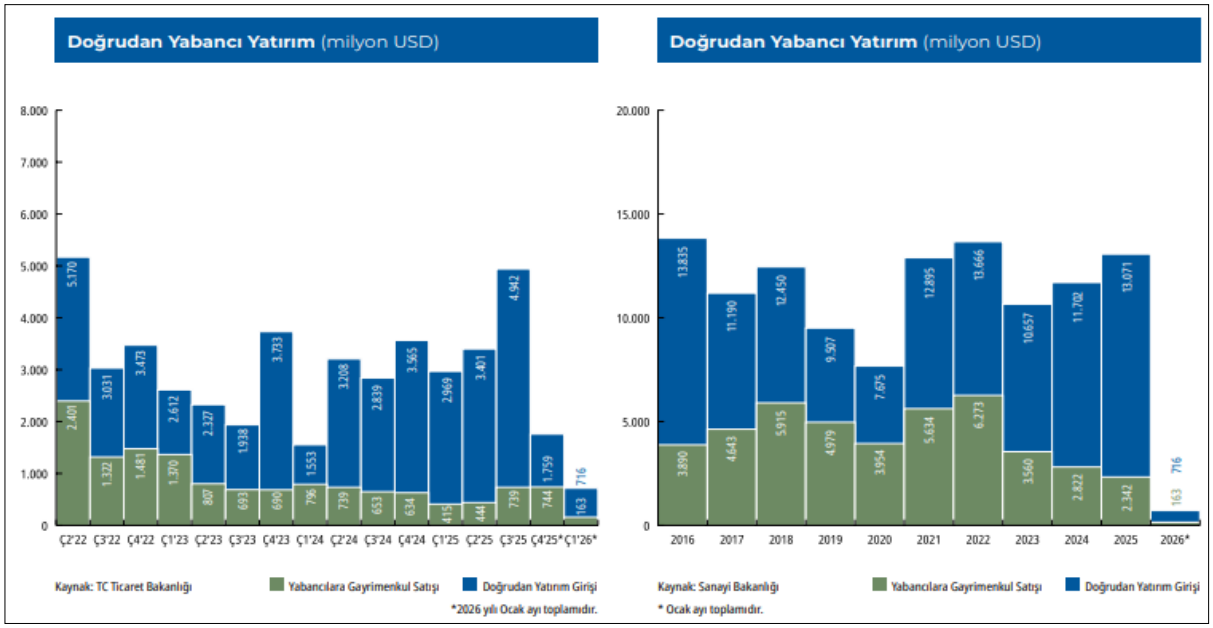


Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

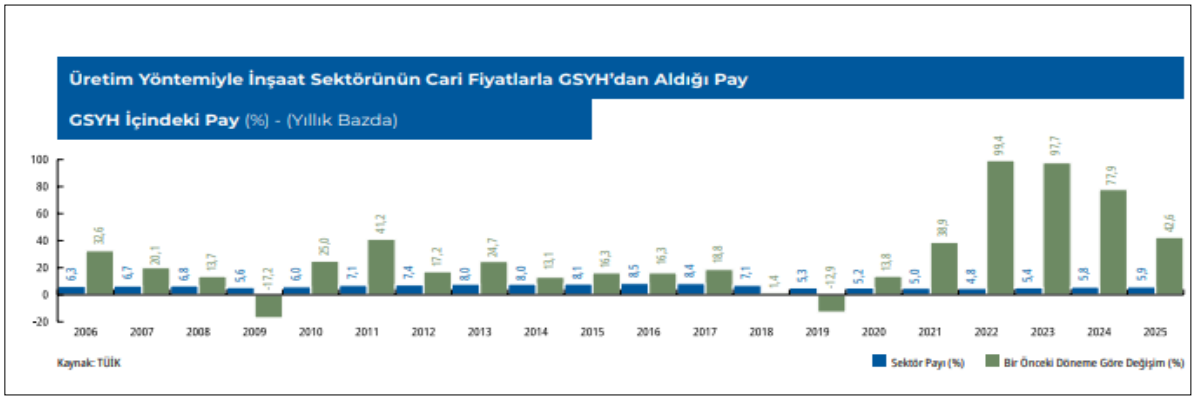
2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

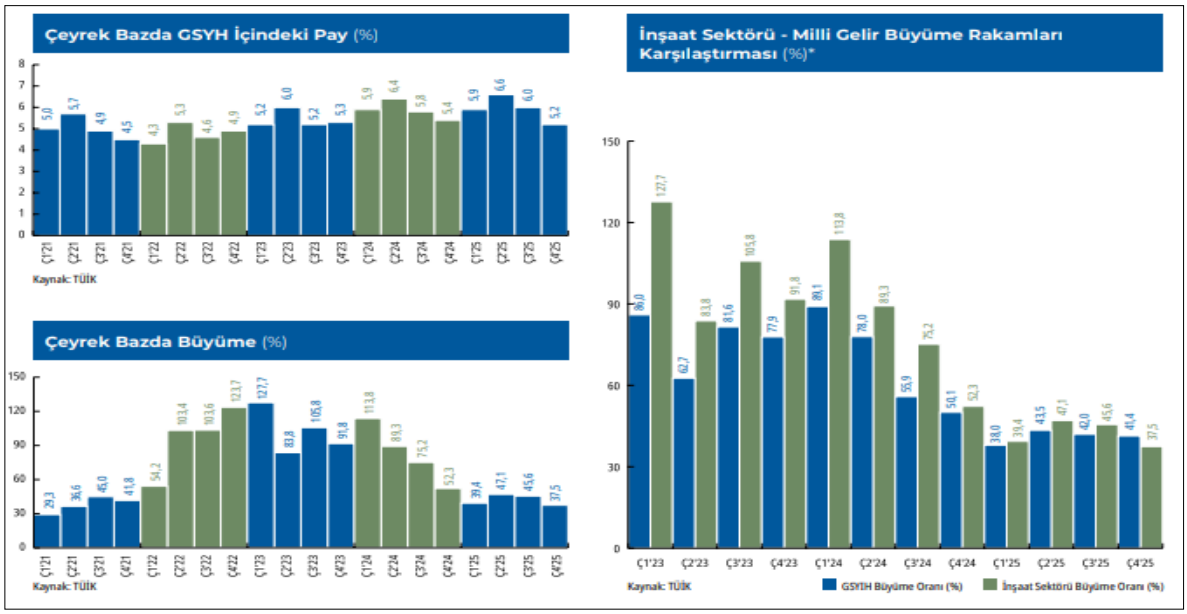
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,3 oranında gerileme kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %40,1 oranında gerilemiş ve 349.396 adet olmuştur. Bu rakam, 14 yıllık veri tarihinde kaydedilen birinci çeyrek satış rakamları arasında en yüksek üçüncü veri olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüşle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%3,4 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin tamamında reel değişim negatif bölgede iken İzmir'deki reel değişim -%5,0 ile ülke ortalamasının da gerisinde kalmıştır.

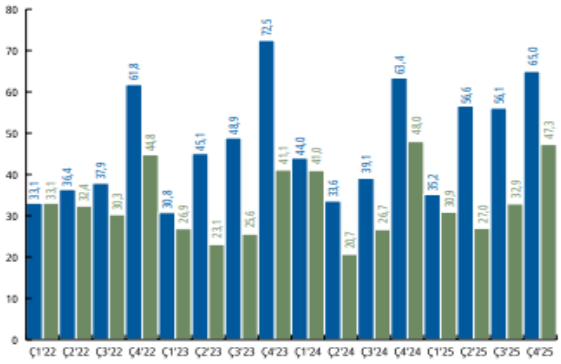
Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 48.323 TL/m² olurken; üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 79.396 TL/m², İzmir'de 52.510 TL/m², Ankara'da ise 44.105 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %1,7 artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%1,2 oranında bir gerileme görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.579 adede ulaşırken ikinci el satışlar 241.817 adet olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2025 ortalaması olan %32,4'ün gerisinde kalmış ve %30,8 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişiklilklerin ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0 iken 2026 yılının ilk çeyreğinde %35,4'e gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık %6,1 oranında bir gerilemeyle 278.120 adet satış gerçekleştirilmiştir

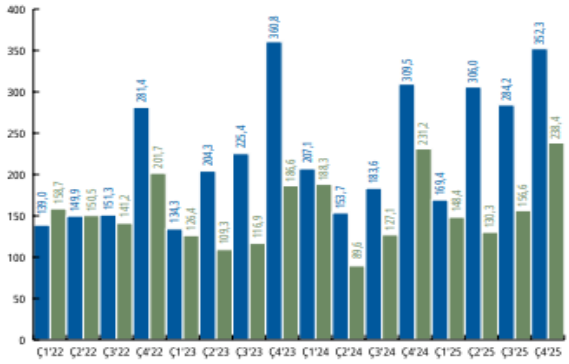
Yabancılara yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüşle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın ilk çeyreğinde %1,4 iken 2026 yılında %1,2'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 639 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.939 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.196 adetle Antalya ikinci sırayı, 239 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

ŞUBAT	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.244	11,53	25,71
2025	1.785	10,45	23,96
2024	1.440	19,70	70,01
2023	847	17,80	72,50
2022	491	21,84	90,31

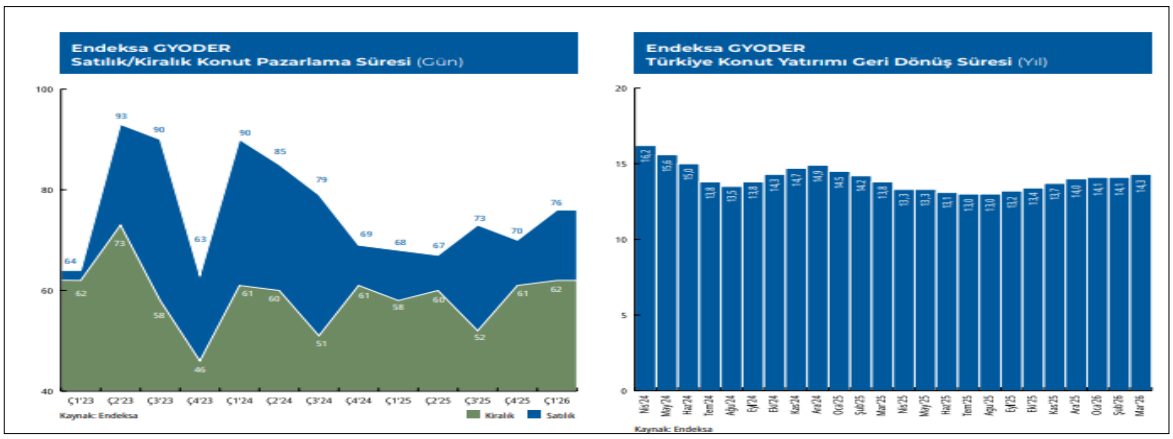
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

ŞUBAT	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.244	1.972	2.894
2025	1.785	1.594	2.241
2024	1.440	1.334	1.693
2023	847	862	810
2022	491	530	397

Kaynak: TÜİK

(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



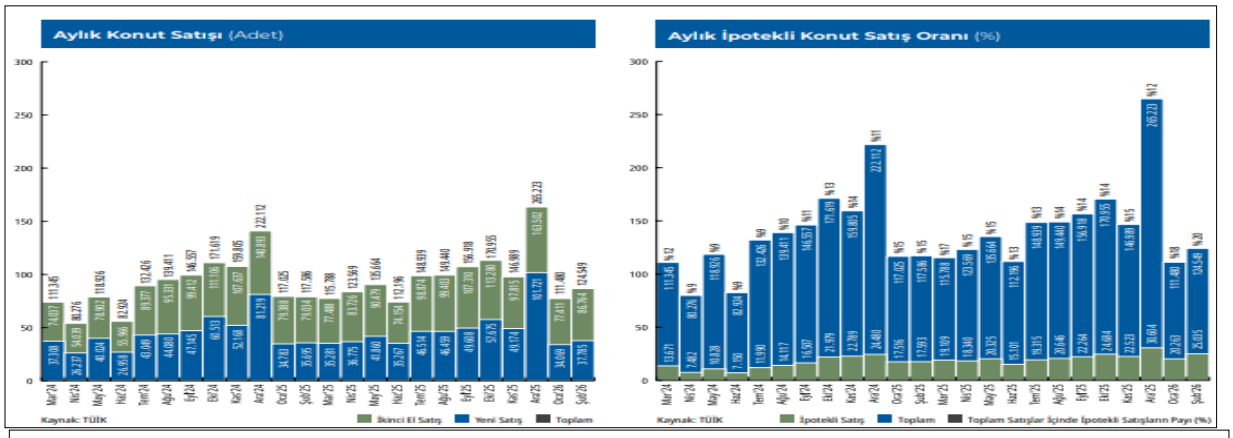
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

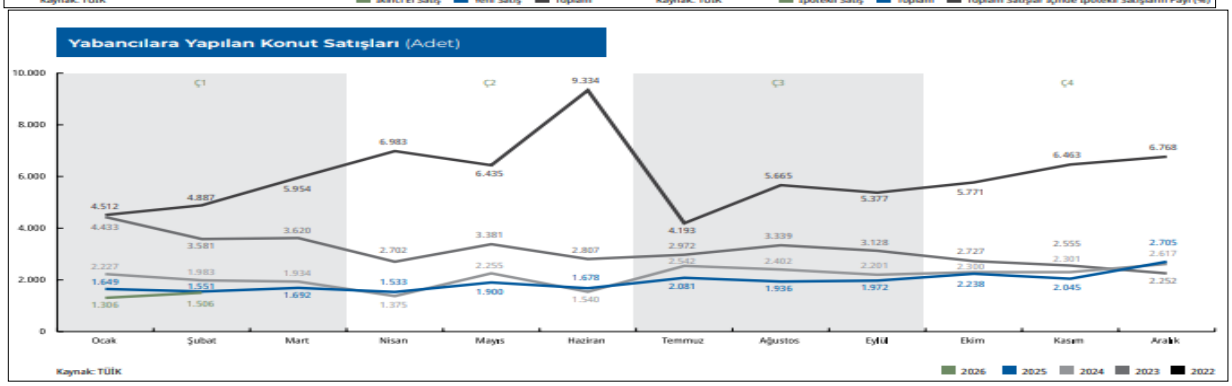
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	71.854
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	164.175
Toplam Satış	**298.645**	**316.012**	**359.992**	**355.486**	**1.330.135**	**295.704**	**282.126**	**418.394**	**553.536**	**1.549.760**	**350.399**	**371.429**	**455.297**	**583.167**	**1.760.292**	**236.029**
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	45.298

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.





(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

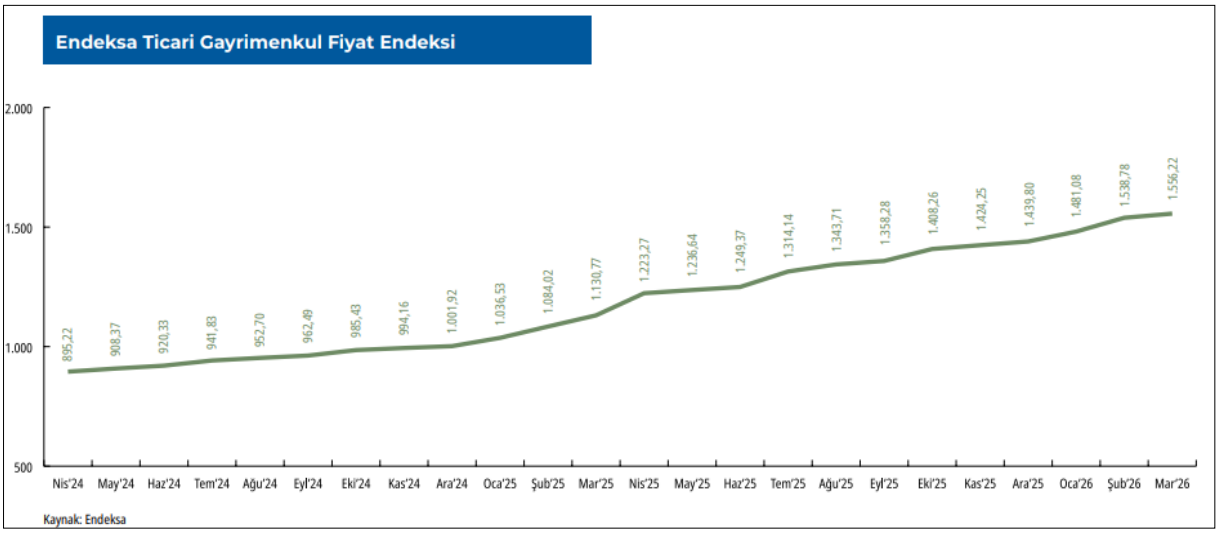
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

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	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşadığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiraları ABD$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m2'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamalar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamalar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamalar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamalar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

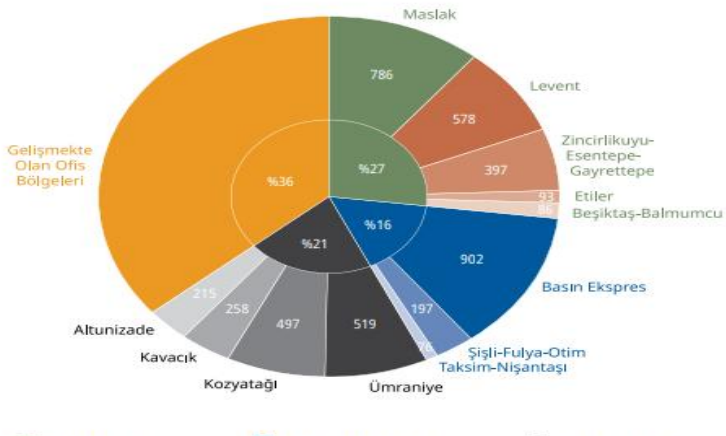
Cushman & Wakefield'ın 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI – MART 2026

BÖLGELER	₺	ABD$	€	ABD$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)



Kaynak: PROPIN

A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

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)**
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	4.5+1 15.Kat	350m²	283.000.000 TL	808.571 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	2+1 3.Kat	150m²	94.000.000 TL	626.667 TL/m²
Aktaş Real Estate 0 (542) 558 45 45	2+1 1.Kat	175m²	106.000.000 TL	605.714 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	1+1 5.Kat	170m²	115.000.000 TL	676.471 TL/m²
		Ortalama		**679.356 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Artistanbul Gayrimenkul 0531 704 20 80	2+1 6.Kat	185m²	400.000 TL	2.162 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	2+1 12.Kat	169m²	350.000 TL	2.071 TL/m²
Artistanbul Gayrimenkul 0531 704 20 80	2+1 15.Kat	169m²	370.000 TL	2.189 TL/m²
		Ortalama		**2.140,84 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
Premium İstanbul 0 (533) 348 95 16	3+1 30+.Kat	300m²	75.000.000 TL	250.000 TL/m²
Miollo Gayrimenkul 0 (536) 783 06 04	2+1 19.Kat	197m²	45.500.000 TL	230.964 TL/m²
BT Vouge Gayrimenkul 0 (530) 233 71 73	3+1 30+.Kat	282m²	85.000.000 TL	301.418 TL/m²
		Ortalama		**248.967 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Gold Mark Investment 0 (555) 887 77 88	2.5+1 22.Kat	220m²	230.000 TL	1.045 TL/m²
Branco Gayrimenkul 0 (532) 521 06 89	2+1 21.Kat	178m²	175.000 TL	983 TL/m²
Gold Mark Investment 0 (555) 887 77 88	1+1 30+.Kat	135m²	110.000 TL	815 TL/m²
		Ortalama		**947,81 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)
PrimeVadi Vadistanbul 0 (553) 307 30 37	3+1 26.Kat	275m²	59.800.000 TL	217.455 TL/m²
Property Turkey İstanbul 0530 886 67 65	2+1 15.Kat	170m²	29.000.000 TL	170.588 TL/m²
Citil Gayrimenkul 0538 888 76 74	2+1 16.Kat	168m²	29.900.000 TL	177.976 TL/m²
Buy Homes Turkey 0 (531) 382 82 82	1+1 18.Kat	121m²	22.990.000 TL	190.000 TL/m²
		Ortalama		**189.005 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Çiğdem Emlak 0 (530) 209 74 74	2+1 22.Kat	168m²	120.000 TL	714 TL/m²
Citil Gayrimenkul 0538 888 76 74	2+1 24.Kat	168m²	135.000 TL	804 TL/m²
Citil Gayrimenkul 0538 888 76 74	1+1 29.Kat	121m²	115.500 TL	955 TL/m²
		Ortalama		**824,13 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	21.600.000 TL	194.595 TL/m²
Emart Gayrimenkul 0533 920 19 72	1+1 15.Kat	129m²	34.500.000 TL	267.442 TL/m²
Citil Gayrimenkul 0538 888 76 74	2+1 18.Kat	180m²	42.950.000 TL	238.611 TL/m²
Emart Gayrimenkul 0533 920 19 72	2+1 15.Kat	111m²	19.320.000 TL	174.054 TL/m²
		Ortalama		**218.675 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Saral Yatırım 0 (532) 275 05 91	1+1 15.Kat	129m²	120.000 TL	930 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	2+1 14.Kat	168m²	270.000 TL	1.607 TL/m²
Emart Gayrimenkul 0533 920 19 72	2+1 16.Kat	180m²	185.000 TL	1.028 TL/m²
		Ortalama		**1.188,38 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)**
Sunum Emlak 0532 744 14 22	3+1 6.Kat	282m²	43.000.000 TL	152.482 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0552 759 14 23	4.5+1 19.Kat	300m²	67.500.000 TL	225.000 TL/m²
Loft Gayrimenkul 0 (533) 485 17 97	2+1 14. Kat	176m²	34.000.000 TL	193.182 TL/m²
Sunum Emlak 0532 744 14 22	3+1 4. Kat	282m²	41.750.000 TL	148.050 TL/m²
		Ortalama		**179.678 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Sunum Emlak 0532 744 14 22	3+1 6.Kat	282m²	190.000 TL	674 TL/m²
Sunum Emlak 0532 744 14 22	2+1 26.Kat	190m²	180.000 TL	947 TL/m²
		Ortalama		**810,56 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)
Mansion Gayrimenkul 0541 378 02 15	3+1 25.Kat	270m²	63.500.000 TL	235.185 TL/m²
Mansion Gayrimenkul 0541 378 02 15	1+1 30+.Kat	135m²	34.500.000 TL	255.556 TL/m²
Hedef Gayrimenkul 0 (533) 167 23 01	3+1 25.Kat	300m²	65.000.000 TL	216.667 TL/m²
Noyan Gayrimenkul 0 (532) 362 42 44	3+1 30+.Kat	364m²	84.900.000 TL	233.242 TL/m²
		Ortalama		**235.162 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Versatie Gayrimenkul 0552 759 14 23	3+1 12.Kat	250m²	200.000 TL	800 TL/m²
Mansion Gayrimenkul 0541 378 02 15	1+1 20.Kat	150m²	130.000 TL	867 TL/m²
Hedef Gayrimenkul 0 (533) 167 23 01	3+1 25.Kat	300m²	330.000 TL	1.100 TL/m²
		Ortalama		**922,22 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)
Joys Gayrimenkul 0 (549) 353 05 51	2+1 61.Kat	170m²	32.000.000 TL	188.235 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	2+1 5.Kat	153m²	27.900.000 TL	182.353 TL/m²
Remax Piramit 0 (532) 381 28 86	2+1 16.Kat	160m²	37.000.000 TL	231.250 TL/m²
		Ortalama		**200.613 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	3+1 7.Kat	240m²	187.000 TL	779 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	3+1 12.Kat	240m²	190.000 TL	792 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	2+1 17.Kat	153m²	170.000 TL	1.111 TL/m²
		Ortalama		**893,98 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)
Green Apple Gayrimenkul 0 (533) 464 77 33	2+1 27.Kat	180m²	62.000.000 TL	344.444 TL/m²
Smart Proje Gayrimenkul 0 (533) 203 81 18	2.5+1 7.Kat	290m²	94.000.000 TL	324.138 TL/m²
A'dan Z'ye Emlak 0 (544) 230 15 30	2+1 30+.Kat	197m²	53.500.000 TL	271.574 TL/m²
Sahibinden 0 (552) 024 14 00	2+1 27.Kat	167m²	57.500.000 TL	344.311 TL/m²
		Ortalama		**321.117 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
BT Vouge Gayrimenkul 0 (530) 233 71 73	2.5+1 30+.Kat	150m²	160.000 TL	1.067 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0552 759 14 23	3+1 28.Kat	218m²	250.000 TL	1.147 TL/m²
A'dan Z'ye Emlak 0 (544) 230 15 30	1+1 30+.Kat	125m²	175.000 TL	1.400 TL/m²
		Ortalama		**1.204,49 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	146m²	40.500.000 TL	277.397 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 5.Kat	110m²	30.000.000 TL	272.727 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 11.Kat	136m²	34.700.000 TL	255.147 TL/m²
		Ortalama		**268.424 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 18.Kat	136m²	160.000 TL	1.176 TL/m²
		Ortalama		**1.176,47 TL/m²**

Torun Center Projesinden Emsaller

* RESIDENCE INDEX MASLAK

Tel 0 (532) 653 08 00

Taşınmazlarla aynı projede 24. katta konumlu 2+1 planlı, 145 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 28.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	145 .-M²	28.500.000 .-TL	196.552 .-TL/M²

* MİRA GAYRİMENKUL VADİSTANBUL TORUN CENTER

Tel 0 (533) 731 33 78

Taşınmazlarla aynı projede 12. katta konumlu 2+1 planlı, 155 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 29.880.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	155 .-M²	29.880.000 .-TL	192.774 .-TL/M²

* KDK REAL ESTATE

Tel 0 (532) 202 46 20

Taşınmazlarla aynı projede 21. katta konumlu 2+1 planlı, 145 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 29.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	145 .-M²	29.000.000 .-TL	200.000 .-TL/M²

* BT VOGUE RAMS TÜRKİYE YETKİLİ EMLAK OFİSİ

Tel 0 (532) 300 69 28

Taşınmazlarla aynı projede 15. katta konumlu 1+1 planlı, 110 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 26.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	100 .-M²	26.250.000 .-TL	262.500 .-TL/M²

* KDK REAL ESTATE

Tel 0 (532) 202 46 20

Taşınmazlarla aynı projede 25. katta konumlu 2+1 planlı, 210 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 195.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	210 .-M²	195.000 .-TL	929 .-TL/M²

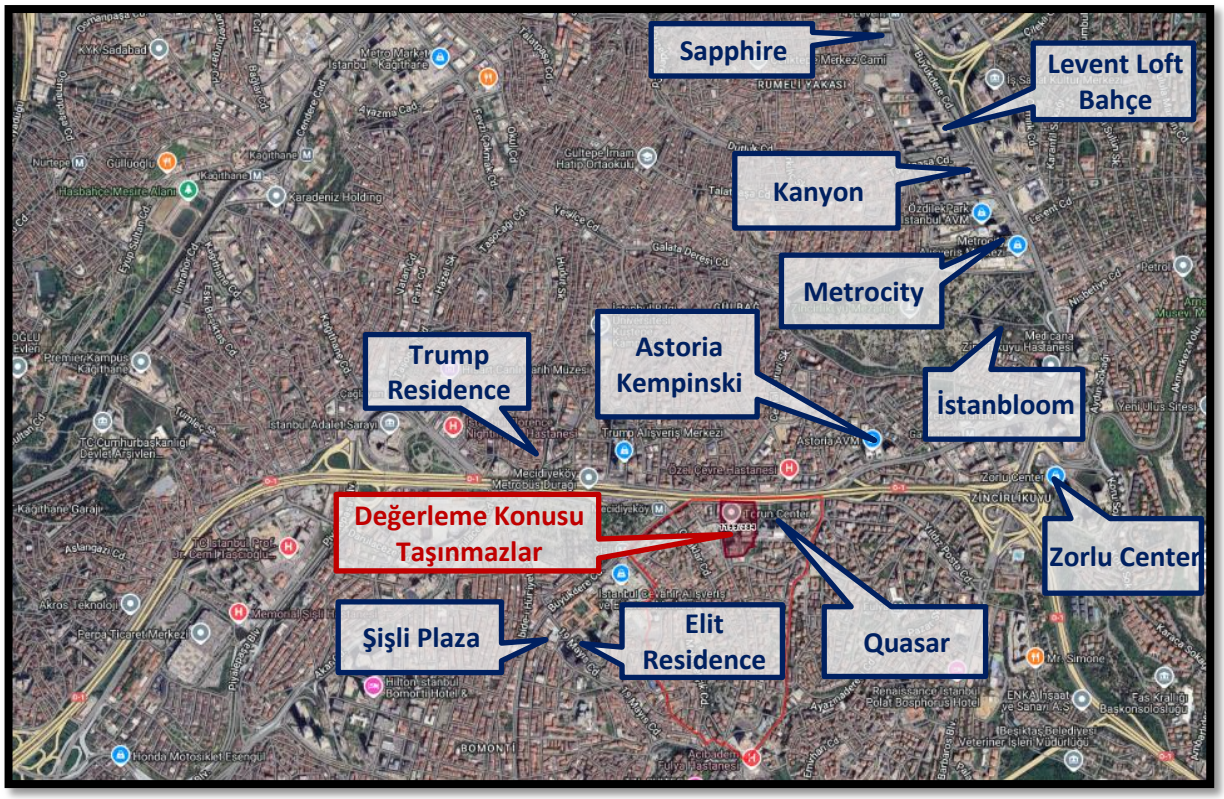
* SUNSET HOME

Tel 0 (533) 031 94 24

Taşınmazlarla aynı projede 5. katta konumlu 1+1 planlı, 75 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 85.490.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	75 .-M²	85.490 .-TL	1.140 .-TL/M²

Emsal Krokisi



SATILIK OFİS EMSALLERİ

1 - VERSATIE GAYRİMENKUL ZORLU CENTER

TEL 1 ; 0 (532) 213 50 49

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Zorlu Center'da 4. katta konumlu 165 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis 69.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	165 .-M²	69.000.000 .-TL	418.182 .-TL/M²

2 - KORU INVEST GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI

TEL 1 ; 0 (532) 743 13 92

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Quasar İstanbul'da 11. katta konumlu 177 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis 34.250.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	177 .-M²	34.250.000 .-TL	193.503 .-TL/M²

3 - CREATİVE GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 532 627 26 54

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Quasar İstanbul'da 11. katta konumlu 137 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis 23.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	137 .-M²	23.000.000 .-TL	167.883 .-TL/M²

4 - SAHİBİNDEN

TEL 1 ; 0 532 321 39 50

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda 5. katta konumlu 220 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis 26.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	220 .-M²	26.000.000 .-TL	118.182 .-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.

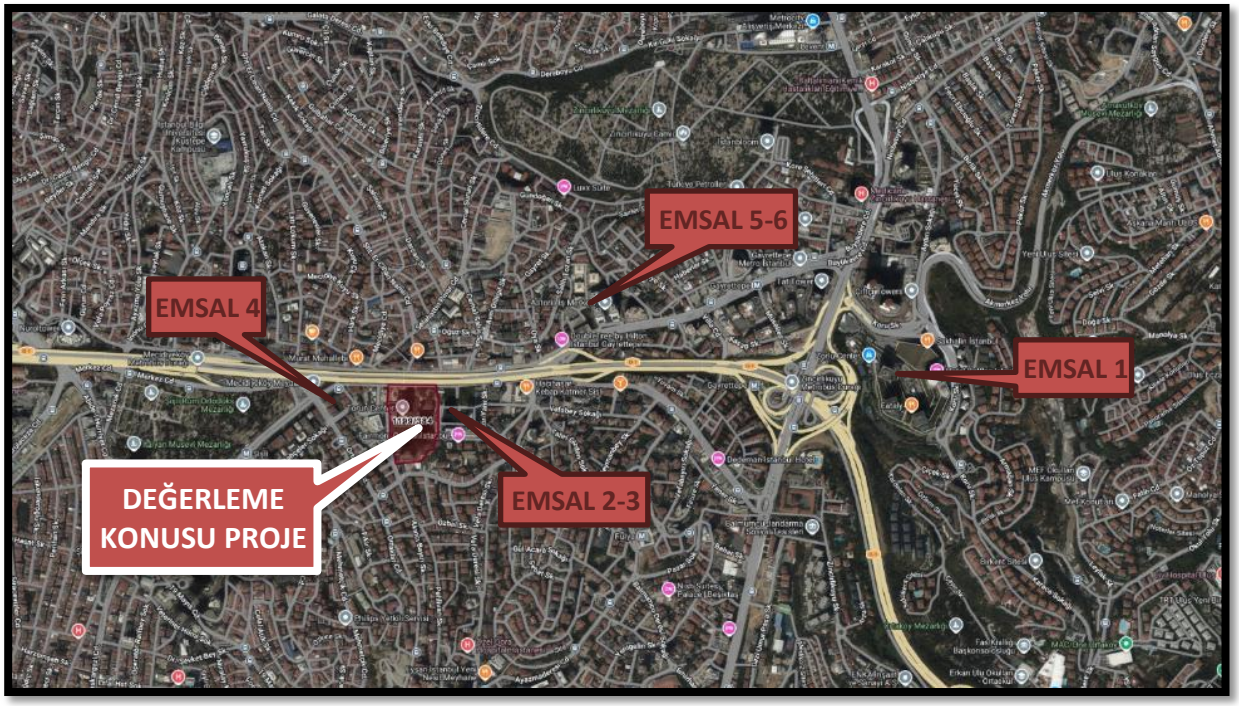
SATILIK	380 .-M²	84.600.000 .-TL	222.632 .-TL/M²

6 - EMAART GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 533 920 19 72

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Astoria Projesinde 13. katta konumlu 111 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis 21.620.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	111 .-M²	21.620.000 .-TL	194.775 .-TL/M²



KİRALIK OFİS EMSALLERİ

1 - KDK REAL ESTATE

TEL 1 ; 0 (532) 202 46 20

Değerleme konu taşınmazlarla aynı projede bahçe katında 160 m2 alanlı olduğu beyan edilen bahçe kullanımlı ofis 175.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	160 .-M²	175.000 .-TL	1.094 .-TL/M²

2 - BT VOGUE RAMS TÜRKİYE YETKİLİ EMLAK OFİSİ

TEL 1 ; 0 532 300 69 28

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Quasar İstanbul'da giriş katta konumlu 300 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis 490.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M²	490.000 .-TL	1.633 .-TL/M²

3 - NOYAN GLOBAL

TEL 1 ; 0 555 071 52 55

Değerleme konu taşınmazlarla aynı projede bahçe katta 236 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis kullanımı 230.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	236 .-M²	230.000 .-TL	975 .-TL/M²

4 - EKSPA GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 532 322 13 76

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Gayrettepe'de 5-10 yıllık binanın 3. katında konumlu 64 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis 70.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	64 .-M²	70.000 .-TL	1.094 .-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 - SHOPS & STORES İNŞAAT VE GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 (538) 440 68 72

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Mecidiyeköy'de yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu olduğu beyan edilen toplamda 360 m2 dükkan 105.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	360 .-M²	105.000.000 .-TL	291.667 .-TL/M²

2 - REMAX GELİŞİM 2

TEL 1 ; 0 543 306 30 99

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Fairmont Otel ve Quasar İstanbul'un tam karşısında yer alan yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu toplamda 150 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 29.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	150 .-M²	29.000.000 .-TL	193.333 .-TL/M²

3 - BD EMLAK

TEL 1 ; 0 (542) 828 62 24

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Mecidiyeköy'de yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu 362 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 85.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	362 .-M²	85.000.000 .-TL	234.807 .-TL/M²

4 - KAMER İNŞAAT GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 554 435 6800

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumdaFulya'da 11-15 yıllık binanın zemin katta konumlu 187 m2 alanlı olduğu beyan edilen 2 katlı dükkan 20.500.000.-TL bedelle satılıktır.

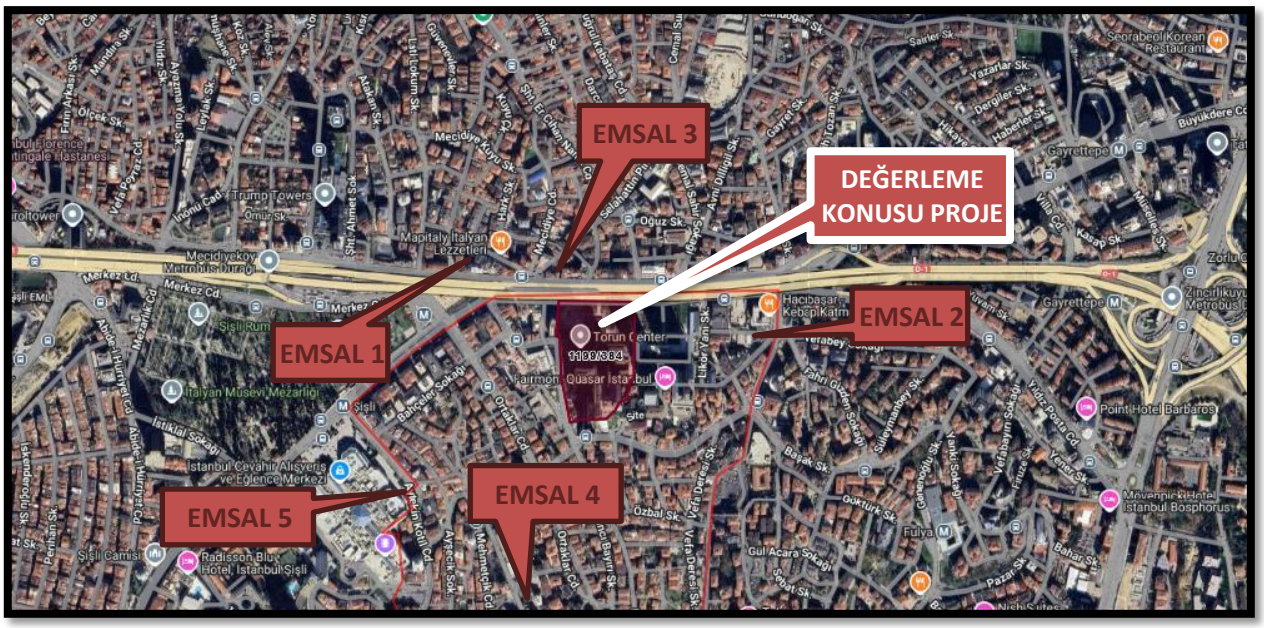
SATILIK	187 .-M²	20.500.000 .-TL	109.626 .-TL/M²

5 - GÖKALP GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 (532) 061 39 39

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Cevahir Avm karşısında 10 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 3.750.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	10 .-M²	3.750.000 .-TL	375.000 .-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 150.000.-TL/m² ile 450.000.-TL/m² gibi geniş bir sklada değiştiği belirlenmiştir. Torun Center projesine en benzer özellikte olan taşınmazların değerleri 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	QUASAR	TRUMP	ASTORIA	METROCITY	SAPPHIRE
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		75.000.000 SATILIK BENZER 0%	59.800.000 SATILIK BENZER 0%	42.950.000 SATILIK BENZER 0%	67.500.000 SATILIK BENZER 0%	63.500.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	226,00	300 250.000 BÜYÜK 15%	275 217.455 ORTA BÜYÜK 10%	180 238.611 ORTA KÜÇÜK -10%	300 225.000 BÜYÜK 15%	270 235.185 ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	8. Kat	30+ İYİ -18%	26 ORTA İYİ -12%	18 ORTA İYİ -10%	19 ORTA İYİ -10%	25 ORTA İYİ -12%
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%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	TERCİH EDİLİRLK	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	-2%	-15%	5%	8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**227.235**	**230.000**	**213.105**	**202.819**	**236.250**	**254.000**

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B BLOK 55 NO'LU KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	QUASAR	TRUMP	ASTORIA	METROCITY	SAPPHIRE
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		175.000 KİRALIK BENZER 0%	135.000 KİRALIK BENZER 0%	270.000 KİRALIK BENZER 0%	180.000 KİRALIK BENZER 0%	330.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	226,00	178 983 BENZER 0%	168 804 BENZER 0%	168 1.607 BENZER 0%	190 947 BENZER 0%	300 1.100 ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	8. Kat	21 ORTA İYİ -10%	24 ORTA İYİ -10%	14 ORTA İYİ -5%	26 ORTA İYİ -10%	25 ORTA İYİ -10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
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		-5%	-5%	-10%	-15%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**1.010**	**934**	**763**	**1.446**	**805**	**1.100**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS (SATILIK) D BLOK 3 NUMARA						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5	Emsal 6
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		69.000.000 SATILIK BENZER 0%	34.250.000 SATILIK BENZER 0%	23.000.000 SATILIK BENZER 0%	84.600.000 SATILIK BENZER 0%	21.620.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	383,24	165 418.182 ORTA KÜÇÜK -5%	177 193.503 ORTA KÜÇÜK -5%	137 167.883 ORTA KÜÇÜK -5%	380 222.632 BENZER 0%	111 194.775 ORTA KÜÇÜK -5%
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 15%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	TERCİH EDİLİRLK	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	5%	10%	35%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**259.413**	**355.455**	**203.178**	**184.672**	**300.553**	**253.207**

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		105.000.000 SATILIK BENZER 0%	29.000.000 SATILIK BENZER 0%	85.000.000 SATILIK BENZER 0%	20.500.000 SATILIK BENZER 0%	3.750.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	112,48	360 291.667 BÜYÜK 20%	150 193.333 ORTA BÜYÜK 10%	362 234.807 BÜYÜK 20%	187 109.626 ORTA BÜYÜK 10%	10 375.000 ÇOK KÜÇÜK -25%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	ORTA İYİ -10%	İYİ -15%	ORTA İYİ -10%	İYİ -15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE NİTELİĞİ	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-5%	0%	-5%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**211.607**	**291.667**	**183.667**	**234.807**	**104.144**	**243.750**

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 niteliği, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, taşınmazların 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	139	23.126,13	5.440.710.000	30.216.000
B	38	7.505,07	1.864.240.000	8.288.000
C	236	37.783,15	8.792.830.000	39.327.000
D	52	20.435,43	6.062.850.000	33.681.000
E	2	1.575,92	341.930.000	1.900.000
TOPLAM	467	90.425,70	22.502.560.000	113.412.000

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;	
467 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**22.502.560.000 TL**
467 ADET TAŞINMAZIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (.-TL)	**113.412.000 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
467 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	113.412.000 TL	1.360.944.000 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 bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. 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 yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlarıın takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR 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 taşınmazların;

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

22.502.560.000 .-TL

(Yirmi İki Milyar Beş Yüz İki Milyon Beş Yüz Altmış Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

27.003.072.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzman Yardımcısı

Deryanur Elikkaya
Lisans No: 937596

Değerleme Uzmanı

Çiğdem HATACIKOĞLU
Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı

Gizem GEREGÜL EVLEK
Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT
Lisans No: 402003

* 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 alınmamıştır.
* 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.