

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ'NDE
858 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDE
MALL OF İSTANBUL PROJESİNDE YER ALAN
2 ADET KONUT - 2 ADET OFİS - 12 ADET MAĞAZA
/ DÜKKAN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.06.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	18.06.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2025
RAPOR TARİHİ	7.07.2025
RAPOR NO	TRGYO-2503066
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	MALL OF İSTANBUL PROJESİNDE YER ALAN 2 ADET KONUT - 2 ADET OFİS - 12 ADET MAĞAZA / DÜKKAN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ZİYA GÖKALP MAHALLESİ, SÜLEYMAN DEMİREL BULVARI, 858 ADA, 4 PARSEL, MALL OF İSTANBUL PROJESİ BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 3 - Pazar yaklaşımına göre değerlerinin listesi
- Ek 4 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 5 - 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 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 değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için TRGYO-2503066 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan rapor bulunmamaktadır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****858 ADA 4 PARSEL**

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BAŞAKŞEHİR
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	İKİTELLİ-2
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	858
Parsel No	:	4
Alanı	:	122.718,62 m ²
Hisse oranı	:	TAM
Vasfı	:	Avm,Konut Ofis Blokları Ve Enerji Merkezinden Oluşan 36 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	EK-1
Cilt No	:	EK-1
Sayfa No	:	EK-1
Tapu Tarihi	:	EK-1

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ							
BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MALİKİ	
A	1	ZEMİN KAT	OFİS	2733	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
A	2	ZEMİN KAT	OFİS	3516	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
A	3	ZEMİN KAT	OFİS	4517	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
A	23	2. KAT	KONUT	1078	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
A	166	15. KAT	KONUT	922	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	1	ZEMİN KAT	OFİS	3469	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	2	ZEMİN KAT	OFİS	2954	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	3	ZEMİN KAT	OFİS	9021	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	4	ZEMİN KAT	OFİS	5395	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	5	ZEMİN KAT	OFİS	2603	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
B	17	1. KAT	OFİS	4004	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	1	ZEMİN KAT	OFİS	2180	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	2	ZEMİN KAT	OFİS	2371	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	3	ZEMİN KAT	OFİS	4744	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D	4	ZEMİN KAT	OFİS	4064	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
OFİS	1	1.KAT	OFİS	6858	/	12271862	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.06.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

- * Yönetim Planı: 05.05.2014 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (05.06.2014 tarih 9285 yevmiye)
- * KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM ye çevrilmiştir.) (30.01.2015 tarih 1634 yevmiye)
- * İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar: (A) ile gösterilen 468,94m2lik (B) ile gösterilen 6.371,45m2lik kısımda yol emniyet ve bakım sahası olarak kullanılmak üzere imar planına göre Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 4 parsel aleyhine yola terkedilmek üzere daimi irtifak hakkı)(Şablon: Diğer irtifak hakkı) (15.03.2012 tarih 2809 yevmiye)
- * 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (31210-31211-31212 NOLU T.M. YERİ VE KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE PEŞİN 99 YIL MÜDDETLERİ TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE KİRALANMIŞTIR.) (24.01.2014 tarih 1193 yevmiye)
- * KÜÇÜKÇEKMECE ASLİYE HUKUKU MAHKEMESİ nin 02/04/2021 tarih 2019/311 ESAS sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (05.04.2021 tarih 12286 yevmiye)
(*Davalıdır şerhi hususunda Torunlar GYO A.Ş.'den alınan yazıya göre, Mall of İstanbul arsası eski hak sahiplerinin TOKİ ve Torunlar GYO'na karşı tapu iptali davası açtığı, halihazırda herhangi bir tedbir olmaksızın davanın devam ettiği öğrenilmiş olup taşınmazların alım, satım ve kiralanaşına engel teşkil etmemektedir. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.*)

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde değerleme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

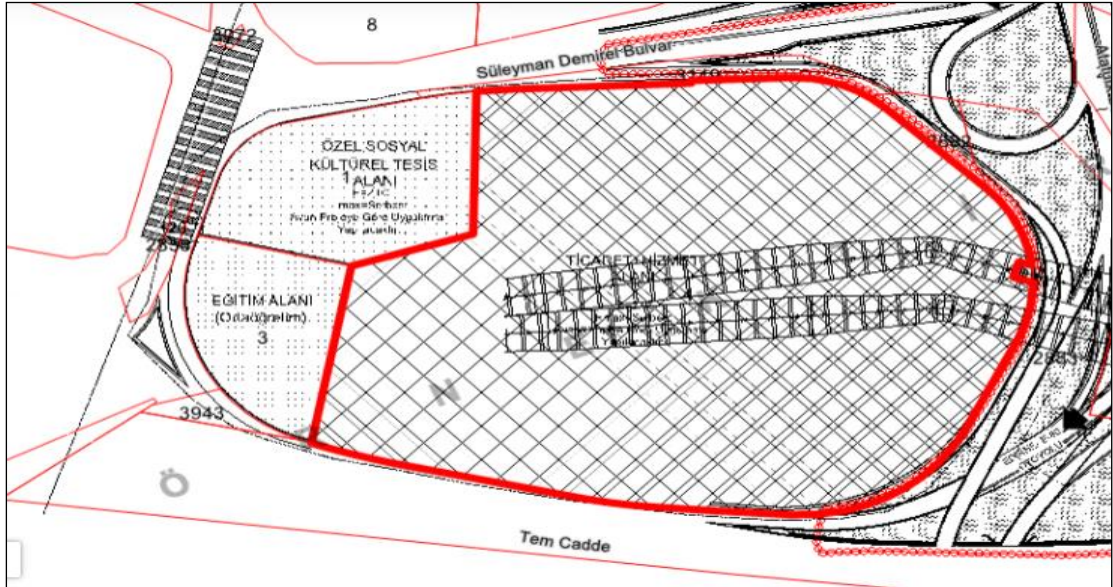
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 28.08.2008 tarihli 1/1000 Ölçekli İkitelli Tepeüstü Mevkii 2453-2769-2858-2859-2860-2881-2882-2883-2958-3149 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında "Ticaret+Hizmet Alanı" olarak belirlenen sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu ve avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Hmax: Serbest, Emsal: 2,00

858 Ada 4 Parsel sayılı taşınmaz 08.05.2007 tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Olur'u ile "İstanbul- Küçükçekmece Tepeüstü Bölgesi Gecekondu Önleme Bölgesi" ilan edilen alan sınırları dahilinde kalmakta olup; bu alanda Gecekondu Kanununun 5.,7., 19. ve geçici 9. Maddeleri uyarınca 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan yapma ve yaptırma yetkisi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.



PLAN NOTLARI

1. Planlama alanı 2453-2769-2858-2859-2860-2881-2882-2883-2958-3149 parsellerini içermektedir.
2. Planlama alanınada ticaret+hizmet, eğitim, sosyal-kültürel tesis alanı, yol alanları ve raylı sistem metro hattı istasyonu yer almaktadır. Ticaret için e:2.00 ve hmax: serbest, özel sosyal kültürel tesis alanında e:2.00 ve hmax: serbest olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
3. Ticaret+hizmet alanlarında, ticaret ve amaçlı yapılar, iş merkezleri, büro, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel, motel vb. Gibi konaklama tesisleri ile rezidans (konut yapıları), sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler, gazino, lokanta, restoran, banka ve finans kurumları, yönetim binaları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmak koşulu ile özel eğitim ve sağlık tesisleri yapılabilir.

4. Özel sosyal-kültürel tesis alanında; sinema, tiyatro, eğlence merkezi, müze kütüphane, açık ve kapalı sergi salonları, sanat atölyeleri, oditoryum, çok amaçlı kültürel tesis salonları kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.
5. Planlama alanı sınırları içerisinde mimari proje ile bütünlük ve süreklilik sağlamak amacıyla ticaret+hizmet alanı ile özel sosyal-kültürel tesis alanı arasında, yer altında ve/veya yer üstünde fiziki bağlantı yapılabilir. Gerekirse emsal ve fonksiyon dağılım oranları aynı kalmak koşulu ile bu fonksiyonlara ait yapılar birlikte tek bir parsel üzerinde projelendirilebilir. Her durumda toplam inşaat alanı emsal değerini aşamaz.
4. Özel sosyal-kültürel tesis alanında; sinema, tiyatro, eğlence merkezi, müze kütüphane, açık ve kapalı sergi salonları, sanat atölyeleri, oditoryum, çok amaçlı kültürel tesis salonları kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.
5. Planlama alanı sınırları içerisinde mimari proje ile bütünlük ve süreklilik sağlamak amacıyla ticaret+hizmet alanı ile özel sosyal-kültürel tesis alanı arasında, yer altında ve/veya yer üstünde fiziki bağlantı yapılabilir. Gerekirse emsal ve fonksiyon dağılım oranları aynı kalmak koşulu ile bu fonksiyonlara ait yapılar birlikte tek bir parsel üzerinde projelendirilebilir. Her durumda toplam inşaat alanı emsal değerini aşamaz.
6. Onama sınırı içinde kalan parsellerdeki imar sınırları içerisinde kalmak koşulu ile tesis içi kullanımlara yönelik otopark giriş-çıkışı ve bu otoparklar ile diğer alanların ihtiyacı olan servis yolları, yaya yolları, yaya-araç rampaları, yaya üstgeçitleri yapılabilir.
7. Belirlenen metro istasyonu ve güzergâhı hazırlanacak uygulama projesine göre uygulanacaktır.
8. Metro istasyonuna yönelik olarak planlama alanı içerisindeki parsel alanları içerisinde yaya-giriş çıkışlarına yönelik düzenlemeler yapılabilir. Otoparklar ve diğer tesis yapıları ile metro istasyonu ve giriş-çıkışları arasında yaya bağlantıları zemin altında veya üstünde oluşturulabilir.
9. Diğer hususlarda 13/02/2008 t.t'li 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli küçükçekmece iktelli ayazma gecekondü dönüşüm ve kentsel yenileme alanı plan notları geçerlidir.

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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 858 ada 4 parsel için düzenlenmiş 18.03.2011 tarih, 00102 no'lu yeni yapı ruhsatı, 10.02.2012 tarih, 00093 no'lu yenileme ruhsatı, 20.05.2013 tarih, 00092 no'lu tadilat ruhsatı, 28.03.2014 tarih, 00191 no'lu tadilat ruhsatı, 23.05.2014 tarih, 00066 belge no'lu yapı kullanma izin belgesi, 28.03.2014 tarih ve 0091 sayılı projesi görülmüştür.

Taşınmazın belediye dosyasında tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi tarihi öncesinde yapı tatil tutanakları ve encümen kararları olduğu görülmüştür. Taşınmazları için encümen kararları sonrası tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması, kat mülkiyetinin kurulmuş olması ve tüm yasal sürecin tamamlanmış olması nedeniyle dikkate alınmamıştır.

Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

2.3.4 - Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmazların genel olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın belediye dosyasında tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi tarihi öncesinde yapı tatil tutanakları ve encümen kararları olduğu görülmüştür. Taşınmazları için encümen kararları sonrası tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması, kat mülkiyetinin kurulmuş olması ve tüm yasal sürecin tamamlanmış olması nedeniyle dikkate alınmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Aka 2 Yapı Denetim Ltd. Şti.

Ayvansaray Mah., Eyüp Sultan Bulvarı, Demirci Sitesi No: 49/1 Eyüp/İSTANBUL

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut

2.3.6 - Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

A blok için B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup, rapor eklerinde sunulmuştur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "Avm,Konut Ofis Blokları Ve Enerji Merkezinden Oluşan 36 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" olarak kayıtlı 858 ada 4 parselde Mall Of İstanbul karma projesinde A Blok'ta 1, 2, 3 nolu Ofis nitelikli, 23 ve 116 nolu Konut nitelikli, B Blok'ta 1, 2, 3, 4, 5 ve 17 nolu Ofis nitelikli, D Blok'ta 1, 2, 3 ve 4 nolu Ofis nitelikli ve Ofis Bloktay alan 1 nolu Ofis nitelikli bağımsız bölümlerdir. Parselin yüz ölçümü 122.718,62 m²'dir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Mall of İstanbul, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, Başakşehir ilçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, TEM Otoyolu'na (E-80) cepheli konumuyla önemli bir noktada bulunmaktadır. Aynı zamanda Mahmutbey gişelerine ve Basın Ekspres Yolu bağlantısına olan yakınlığı, ticari ve lojistik açıdan erişilebilirliğini artırmaktadır.

Bölge, son yıllarda konut, ofis ve karma projelerle hızlı bir gelişim göstermekte olup, Mall of İstanbul'un bulunduğu çevre; perakende, eğlence, konaklama fonksiyonlarının bir araya geldiği, modern ve çok amaçlı kullanım alanlarıyla ön plana çıkan bir kentsel merkez niteliğindedir. Ayrıca İstanbul Havalimanı'na giden ana arterlere olan bağlantısı sayesinde hem yerli hem de yabancı ziyaretçiler açısından cazip bir lokasyon teşkil etmektedir.

Bölge, son yıllarda planlı kentsel gelişim projeleri kapsamında hızla dönüşüm geçirmektedir. Başakşehir, özellikle Şehir Hastanesi ve konut yatırımları ile dikkat çekmektedir. Ayrıca, alışveriş merkezinin bulunduğu alan, İstanbul'un kuzey aksında gelişen yeni iş ve yaşam koridorlarının kesişiminde yer aldığından, orta ve üst gelir grubuna hitap eden bir hedef kitleye doğrudan ulaşma potansiyeli taşımaktadır.

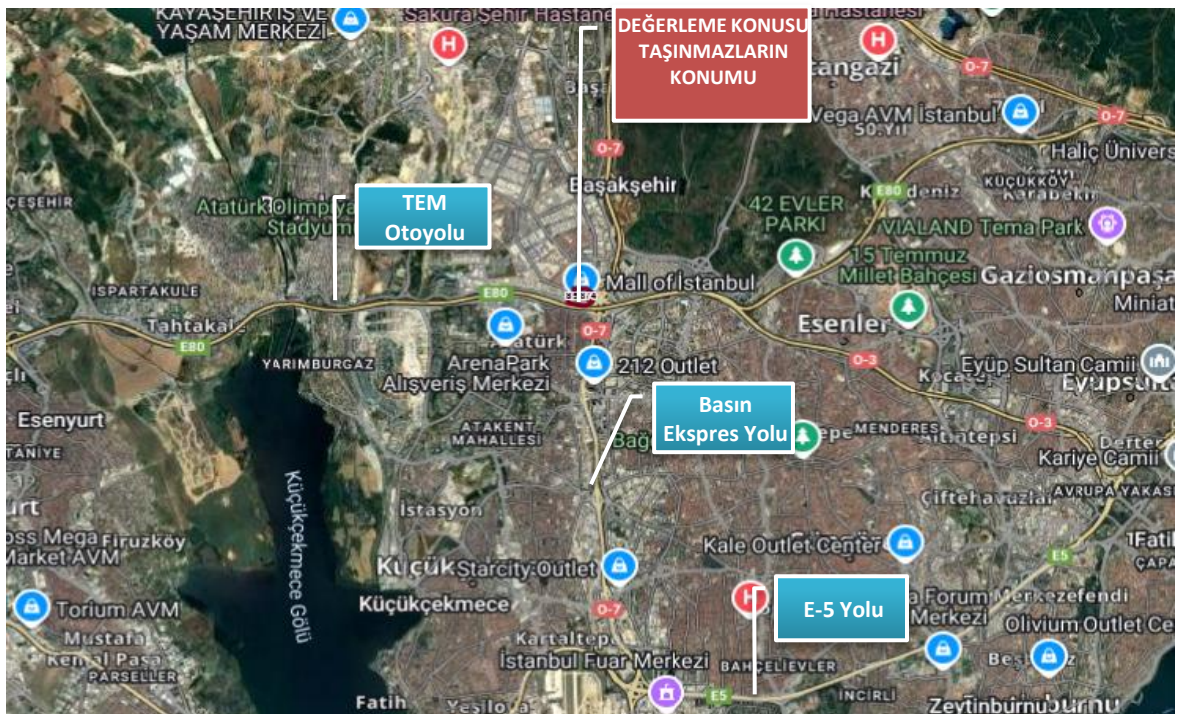




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Mall of İstanbul, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, Başakşehir ilçesine bağlı İkitelli Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, TEM Otoyolu (E-80) üzerinde merkezi ve erişilebilir bir konuma sahiptir.

Toplu ulaşım olanakları açısından değerlendirildiğinde, M3 (Başakşehir-Kirazlı) metro hattı üzerinde yer alan İkitelli Sanayi ve Masko istasyonlarına yürüme mesafesinde bulunması, ziyaretçilerin özel araç dışında da kolayca ulaşım sağlayabilmesine imkân tanımaktadır. Ayrıca İstanbul Havalimanı'na ulaşımı sağlayan ana arterler ve TEM bağlantıları üzerinden gelen servis ve toplu taşıma hatları, alışveriş merkezinin hem yerli hem yabancı ziyaretçiler için cazibesini artırmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili Başakşehir ilçesi, Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "Avm,Konut Ofis Blokları Ve Enerji Merkezinden Oluşan 36 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası" olarak kayıtlı 858 ada 4 parselde yer alan Mall Of İstanbul karma projesidir. Parselin yüz ölçümü 122.718,62 m²'dir. Konu taşınmazlar Mall Of İstanbul Projesinde A Blok'ta 1, 2, 3 nolu Ofis nitelikli, 23 ve 116 nolu Konut nitelikli, B Blok'ta 1, 2, 3, 4, 5 ve 17 nolu Ofis nitelikli, D Blok'ta 1, 2, 3 ve 4 nolu Ofis nitelikli ve Ofis Bloкта yer alan 1 nolu Ofis nitelikli bağımsız bölümlerdir.

Proje A, B, C ve D konut blokları, Ofis bloğu ve Avm bloğundan oluşmaktadır. Kat mülkiyet listesine göre 1083 adet konut, 217 adet ofis, 586 adet dükkan (Alışveriş merkezi), 11 adet trafo olmak üzere toplam 1897 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

A Blok, 3 bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat olmak üzere 29 kat ve toplam 259 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B Blok, 3 bodrum kat + zemin kat + 27 normal kat olmak üzere 31 kat ve toplam 243 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

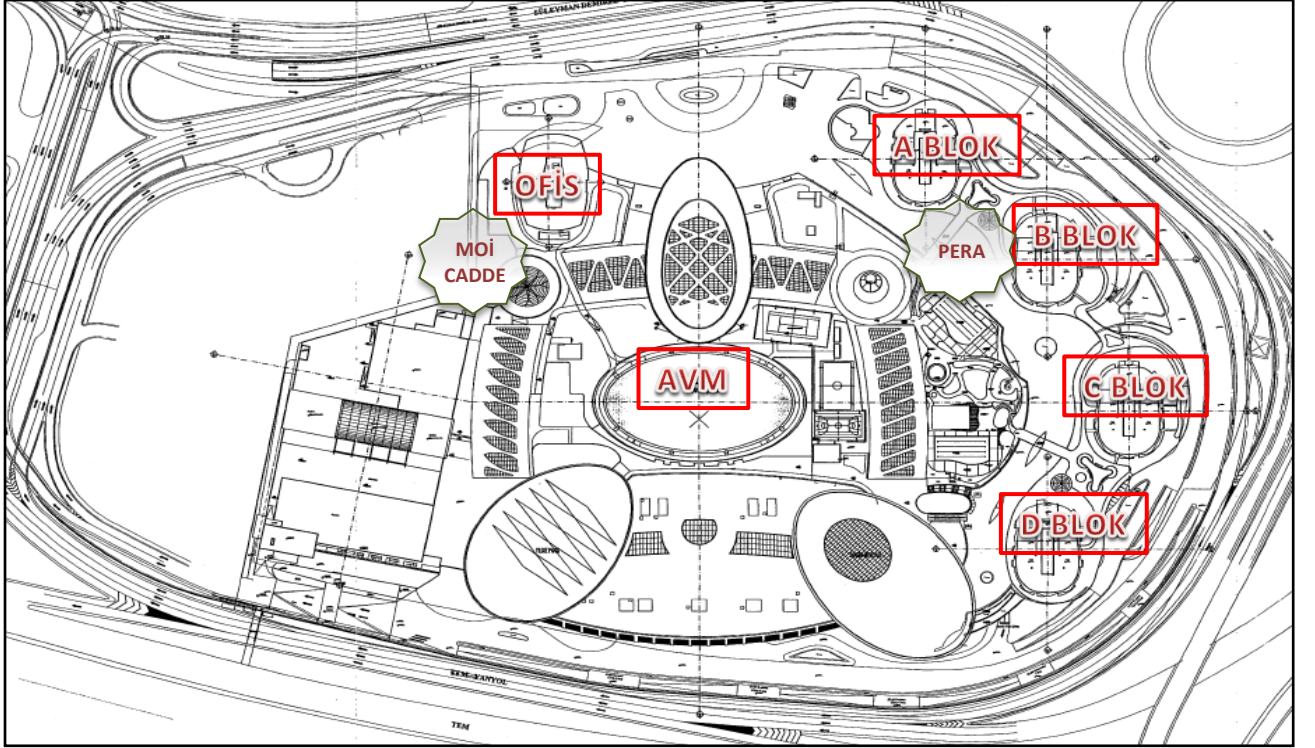
C Blok, 3 bodrum kat + zemin kat + 29 normal kat olmak üzere 33 kat ve toplam 320 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D Blok, 3 bodrum kat + zemin kat + 31 normal kat olmak üzere 35 kat ve toplam 305 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Ofis Bloğu 3 bodrum kat + zemin kat + 27 normal kat olmak üzere 31 kat ve toplam 217 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Yapılaşma Belgelerine Göre Mall Of İstanbul Projesinin Alan Dağılımları	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Brüt Alanı
Avm	586	162.679,27 m ²
Konut A Blok	242	21.856,87 m ²
Konut B Blok	223	23.814,44 m ²
Konut C Blok	320	25.228,15 m ²
Konut D Blok	298	27.276,50 m ²
Ofis	217	30.508,00 m ²
Enerji Merkezi	11	393,41 m ²
Ortak Alan (Otopark ve Diğer Ortak Alanlar)		433.714,45 m ²
Toplam	1.897	725.471,09 m²

VAZİYET PLANI



Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Nizamı	: Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	: 5-A
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Merkezi Sistem
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Mevcut
Havalandırma	: Merkezi
Asansör	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Teras
Dış Cephe	: Giydirme Cephe
Park Yeri	: Mevcut (4.000 Açık-Kapalı toplam)
Güvenlik	: Mevcut
Manzarası	: Şehir Manzaralı
Cephesi	: TEM Yolu ve Bulvar Cepheli

Deprem Bölgesi	1.Derece	☐	2.Derece	☒	3.Derece	☐	4.Derece	☐	5.Derece	☐
----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Konut bloklarında yer alan ofisler zemin kat ve 1.katında yer almaktadır. Ofislerin iç mekanı natamam olup shell&core pazarlanmaktadır. Konutlarda odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır. Daire girişlerinde portmanto, dolap alanları mevcuttur ve görüntülü diafon sistemi bulunmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

3.4.3 - 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.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüpsultan, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. Etap ve 5. Etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu. Başakşehir, Türkiye'de yabancı uyruklu vatandaşların en çok tercih ettiği ilçelerden biridir. İlçenin yoğun göç alan bir bölge olmasından dolayı Arapça, Rusça, İngilizce ve Fransızca konuşanların oranı yüksektir. Orta Doğu ve Afrika'dan aldığı göçler dolayısıyla Arapça, Fransızca ve İngilizce konuşanlar çoktur. Rusçayı ise genelde Rusya'dan göç eden halkların yanı sıra Orta Asya Türkleri'de konuşur. Arap nüfusunun fazlalığı nedeniyle bölgede Araplar için özel okullar bulunmaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve Demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım Ispartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. Başakşehir Belediyesi tarafından Halkalı Tren İstasyonu ile Bahçeşehir arasında geçici süre ile mekik tren seferi yapılması için TCDD'ye başvuruda bulunulmuş ve kabul edilmiştir. İnşaatı devam eden hat Marmaray hattına bağlanacak olup, Bahçeşehir ve Ispartakule bölgesini rahatlatacağı düşünülmektedir. 7 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 (Kirazlı - Başakşehir-Metrokent) Metro Hattı ile 5. Etap Metrokent'e ve 29 Mayıs 2021 tarihinde resmi açılışı yapılan M9 Bahariye - Olimpiyat Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu'na ve Mall of İstanbul'a kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hatlar sayesinde Başakşehir'den Pendik'e ve Gebze'ye kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir. Ayrıca Başakşehir Belediyesi tarafından Güvercintepe bölgesinde yaşayan vatandaşların Olimpiyat metro istasyonuna rahat ve hızlı ulaşması amacıyla yaya viyadüğü yapımına başlanmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Başakşehir ilçesinin Toplam Nüfusu 520.467 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır. ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagfasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

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

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

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

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

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

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

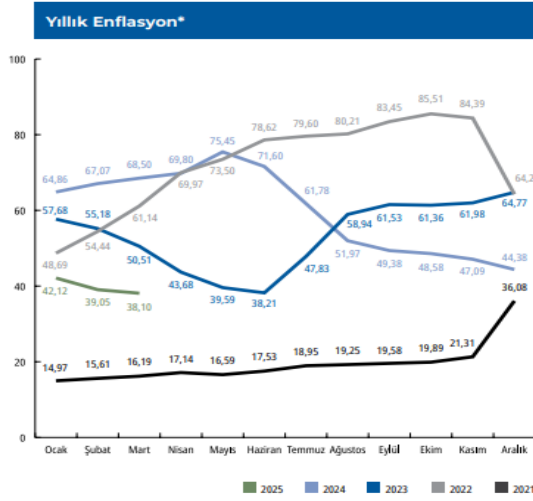
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

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

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

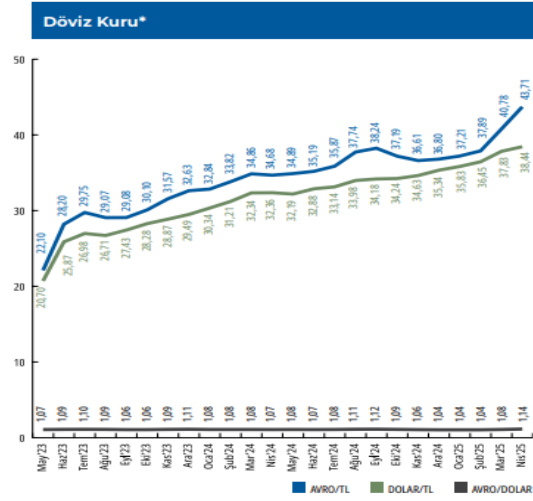
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567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

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

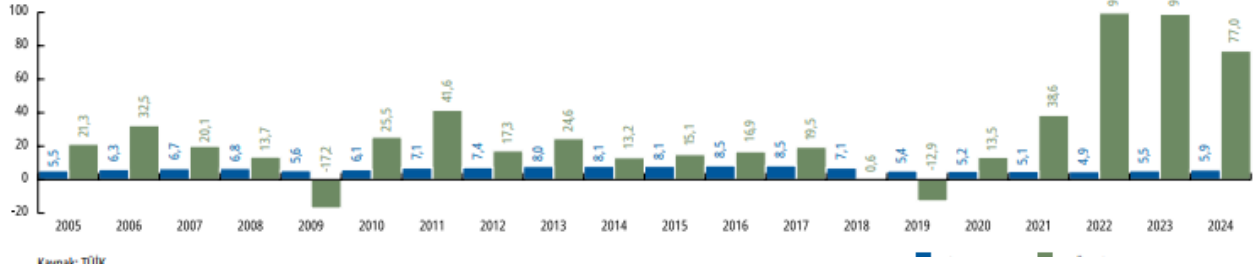
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara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

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

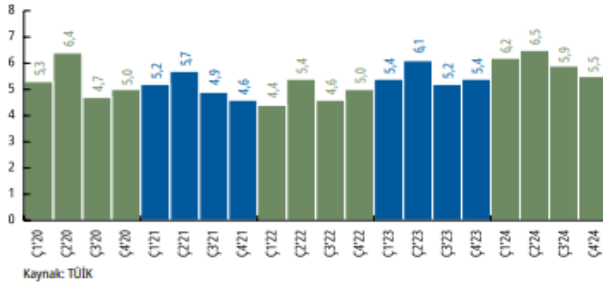
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık,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

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

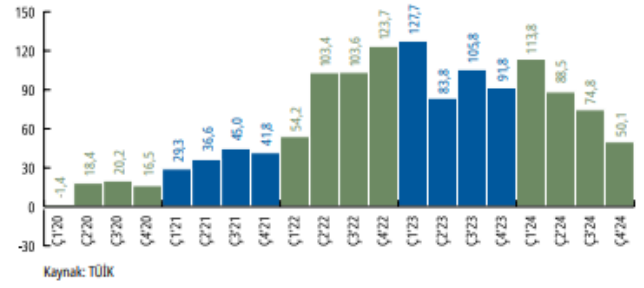
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



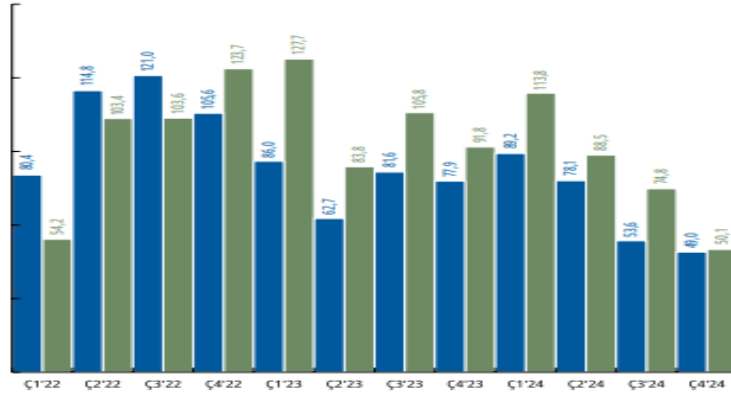
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



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

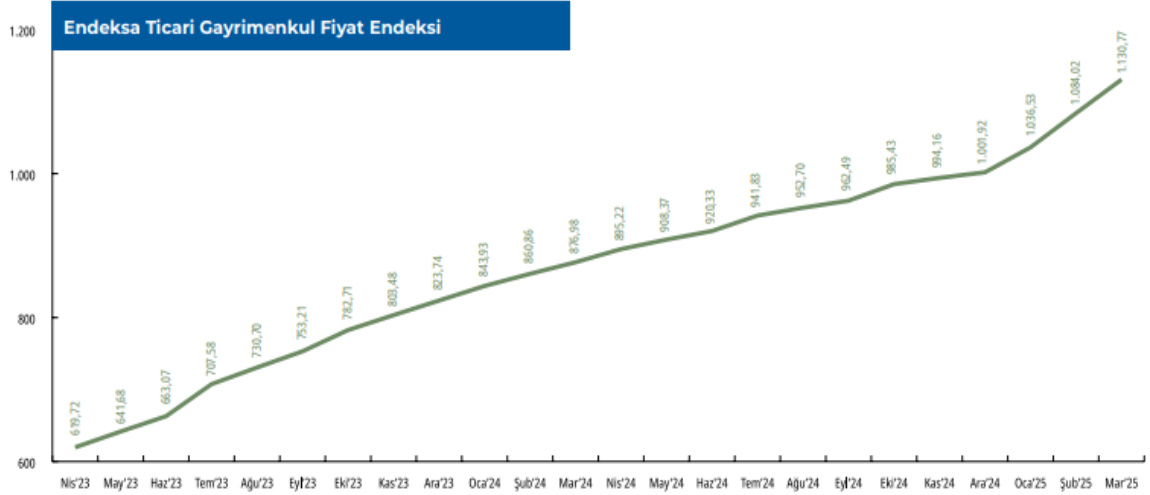


Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

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

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

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

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

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

Kiralama İşlemleri			
	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	34.985	68.324	67.089
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,11	7,16	7,18
Boşluk Oranı (%)	10,24	10,41	9,83
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1.186	1,149	1,149
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	886	5,39	45	920	8,66	45	920	8,99	45
Maslak	920	13,85	32	927	12,36	32	927	11,88	32
Z. Kuyu-Şişli Hattı	529	8,00	32	529	7,97	32	529	3,94	32
Taksim ve Çevresi	248	11,95	20	248	13,70	20	248	12,49	20
Kağıthane	309	17,58	20	308	18,38	20	308	18,38	20
Beşiktaş*	105	23,82	35	105	24,01	35	105	24,01	35
Batı İstanbul**	838	4,78	12	837	4,64	12	837	4,36	12
Cendere-Seyrantepe	363	16,72	23	363	16,72	23	363	15,03	23
Ç3'24			Ç4'24			Ç1'25			
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	7,36	18	93	6,40	18	93	6,40	21
Ümraniye	745	8,07	25	745	6,04	25	745	5,24	25
Altunizade	135	23,59	24	134	23,74	24	134	23,20	24
Kozyatağı	758	12,55	28	763	12,50	28	786	13,11	28
Doğu İstanbul***	635	16,70	15	634	22,83	15	634	15,81	15
Finans Merkezi****	538	0,00	35	537	0,00	35	537	0,00	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

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

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir 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

- * TEM otoyolu ve Basın Ekspres yolu kesişiminde merkezi bir konumda yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti tahsis edilmiş, cins tahsisi yapılmıştır.
- * Nitelikli ve en bilinen alışveriş merkezlerinden birinin bulunduğu konsept projede yer almaktadırlar.
- * Toplu taşıma ve özel araçlarla erişilebilirliği yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yakın çevrede nitelikli projelerde konut arzı 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 itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Taşınmazların değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Proje Emsalleri

* FUZUL AVRASYA KONAKLARI



Başakşehir Çam ve Sakura şehir hastanesinin tam karşısında konumlanan Başakşehir Avrasya projesi 39.000 m² arsa üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile gelir paylaşımı modeliyle hayata geçirilecektir. Fuzul Holding A.Ş. iştirakleri olan Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı üzerinden proje yürütülmektedir. 19.06.2020 tarihi itibarıyla yapı ruhsatını alan projenin teslim edilmiştir. Yatay mimari ağırlıklı yapısıyla inşaa edilen projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tipleri yer almaktadır

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker Theta 0 (542) 728 06 79	2+1 5.kat	79m ²	6.875.000 TL	87.025 TL/m ²
Anka Gayrimenkul 0 (555) 997 18 43	2+1 5.kat	96m ²	7.100.000 TL	73.958 TL/m ²
Anka Gayrimenkul 0 (555) 997 18 43	3+1 8. kat	144m ²	11.350.000 TL	78.819 TL/m ²
Ortalama				79.934,36 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Altın Emlak Avrasya Konutlar Temsilciliği 0 (542) 728 06 79	1+1 1.kat	75m ²	35.000 TL	467 TL/m ²
Yeni Yapı Gayrimenkul 0 (532) 501 67 71	3+1 10.kat	174m ²	65.000 TL	374 TL/m ²
Ortalama				420,11 TL/m ²

* **AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE**



My World Europe ; Golf Residences , Arena Residences ve Pool Residences olarak adlandırılan 3 ayrı tipte, toplam 17 blokta 3060 daireden oluşuyor. Pool Residences, 32'şer katlı, 6 blokta 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere toplam 768 daireden oluşuyor ve bu bloklar 130m. uzunluğunda devasa bir açık havuzun etrafında konumlanıyor. Proje yaklaşık 12 yıllıktır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Konsept 0 (532) 451 69 53	1+1 4.kat	70m ²	4.650.000 TL	66.429 TL/m ²
Bahçeşehir Emlak 0 (543) 689 38 59	2+1 3.kat	130m ²	8.250.000 TL	63.462 TL/m ²
Mete Gayrimenkul 0 (536) 515 10 95	4+1 14. kat	203m ²	14.750.000 TL	72.660 TL/m ²
Ortalama				67.516,74 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Turyap Başakşehir 0 (535) 456 39 38	3+1 24.kat	160m ²	50.000 TL	313 TL/m ²
Strawberry Real Estate 0 (538) 058 67 23	1+1 6.kat	75m ²	30.000 TL	400 TL/m ²
Ortalama				356,25 TL/m²

* **G ROTANA**



Mar Yapı ve Rotana işbirliği imzası taşıyan G Rotana Projesi, 31 katlı üçgen formda, tek blok şeklinde yükseliyor. Projede, 15. kata kadar Centro tipi, 15. kattan sonra ise Arjaan tipi üniteler yer alıyor. 2.200 metrekare ticari üniteye de sahip G Rotana'da, 1+1 ve 2+1 daireler bulunuyor. Yaklaşık 8 yıllıktır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ekspert Property 0 (543) 628 62 69	1+1 29.kat	78m ²	7.500.000 TL	96.154 TL/m ²
Tamlık Invest 0 (501) 135 36 40	1+1 26.kat	78m ²	10.000.000 TL	128.205 TL/m ²
Ortalama				112.179,49 TL/m²

* **NEF 36 BASIN EKSPRES**



Nef 36 Basınekspress'te 503 konut, 10 ofis ve 2309 m² ticari kiralanabilir alana sahiptir. 68.673 metrekarelik bir alana sahip olan projede 11.000 metrekarelik yeşil alan bulunmaktadır. Proje yaklaşık 5 yıllıktır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
TapuKur Esenler Emlak Konutları Şubesi 0 (553) 655 37 26	1+1 18.kat	72m ²	7.000.000 TL	97.222 TL/m ²
PrimePRO Real Estate Services 0 (532) 373 62 87	3+1 17. kat	120m ²	10.250.000 TL	85.417 TL/m ²
Ortalama				91.319,44 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Arcity Project 0 (534) 272 75 99	1+1 27.kat	72m ²	27.000 TL	375 TL/m ²
Karma & Platin Team 0 (551) 657 15 38	2+1 25.kat	125m ²	40.000 TL	320 TL/m ²
Ortalama				347,50 TL/m²

* **TOYA NEXT**



19.000 metrekarelik arsa alanında inşa edilen proje, 33 katlı üç blokta toplam 538 konuttan oluşuyor. Konutların yanı sıra 7.500 metrekarelik ticari alana da sahip proje, toplam 93.600 metrekarelik inşaat alanına sahiptir. Basın Ekspres'te akıllı ev projesi olan Toya Next'te 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipinde daireler bulunuyor. Proje yaklaşık 5 yıllıktır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Güney Emlak 0 (532) 526 01 30	3+1 30+üzeri	135m²	12.650.000 TL	93.704 TL/m²
TBS Vadistanbul 0 (542) 629 64 32	4+1 30+üzeri	220m²	16.500.000 TL	75.000 TL/m²
Ortalama				84.351,85 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m²)
Pera Gayrimenkul 0 (531) 089 59 59	2+1 10.kat	100m²	35.000 TL	350 TL/m²
Sura Gayrimenkul 0 (532) 762 83 49	2+1 30.kat	138m²	38.000 TL	275 TL/m²
Ortalama				312,68 TL/m²

* **POLAT TOWER**



Basın Ekspres yolu üzerinde 10.000 m² alana inşa edilen Polat Tower Basın Ekspres, 27 katlıdır.
Ünite Sayısı: 217 Konut (1+1: 123 adet 2+1: 74 adet 3+1: 20 adet) 21 adet dükkan.
İnşaat Alanı: 56.572 m²
Proje yaklaşık 5 yıllıktır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Nest Emlak 0 (539) 484 80 22	1+1 2. Kat	75m ²	5.600.000 TL	74.667 TL/m ²
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	1+1 5. Kat	100m ²	7.900.000 TL	79.000 TL/m ²
İstanbul Akarat Gayrimenkul 0 (531) 029 60 22	2+1 30+üzeri	125m ²	11.750.000 TL	94.000 TL/m ²
Ortalama				82.555,56 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	2+1 21.kat Eşyalı	125m ²	50.000 TL	400 TL/m ²
Ortalama				400,00 TL/m ²

Mall Of İstanbul Satılık Konut Emsalleri

1 MHC Gayrimenkul

Tel 0 (546) 159 09 03

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 23. katta bulunan 1+1 planlı daire 90 m² olarak pazarlanmakta ve 7.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	90	.-M ²	7.000.000	.-TL	77.778	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

2 Aldalil Gayrimenkul

Tel 0 (532) 662 81 61

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 6. katta bulunan 2+1 planlı daire 120 m² olarak pazarlanmakta ve 9.850.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	120	.-M ²	9.850.000	.-TL	82.083	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

3 Efa Gayrimenkul

Tel 0 (532) 492 42 13

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 26. katta bulunan 2+1 planlı daire 130 m2 olarak pazarlanmakta ve 10.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	130	.-M ²	10.200.000	.-TL	78.462	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

4 Tema New Gayrimenkul

Tel 0 (544) 608 09 08

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 14. katta bulunan 1+1 planlı daire 83 m2 olarak pazarlanmakta ve 30.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	83	.-M ²	30.000	.-TL	361	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

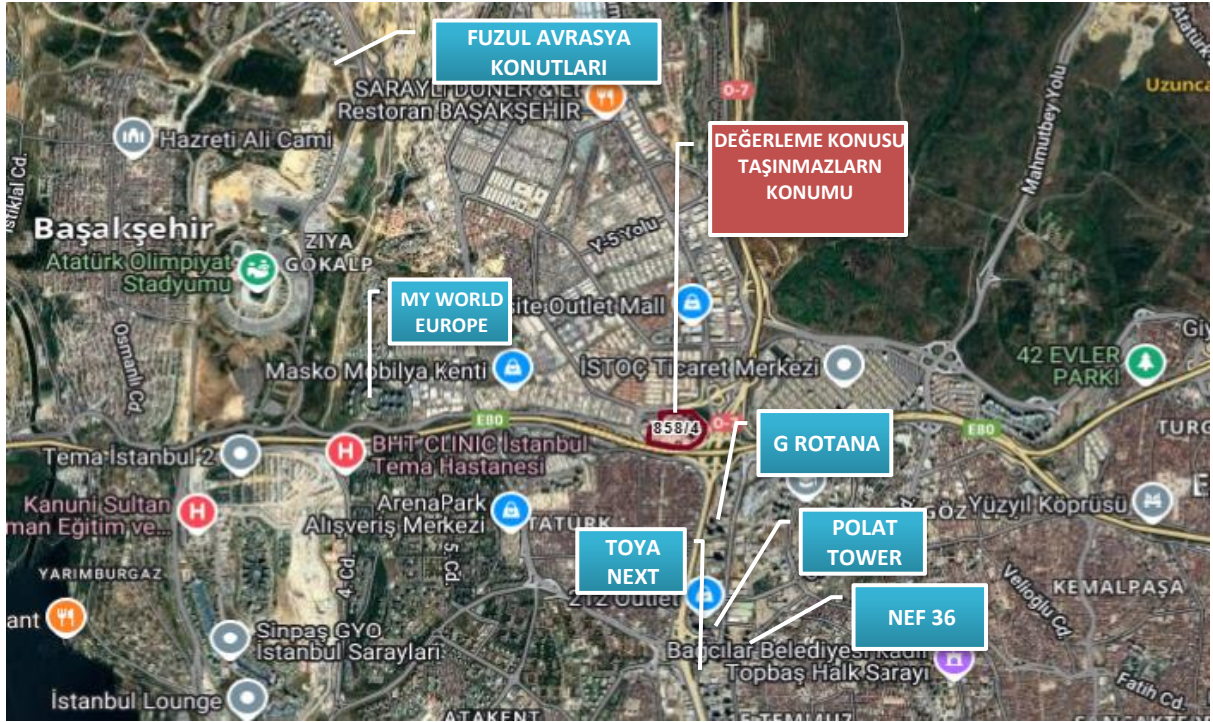
5 Turyap Halkalı Temsilciliği

Tel 0 (530) 906 40 44

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 3. katta bulunan 1+0 planlı daire 90 m2 olarak pazarlanmakta ve 36.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	90	.-M ²	36.000	.-TL	400	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

KONUT EMSALLERİ HARİTASI



Satılık Ofis Emsalleri

1 Tema New Gayrimenkul

Tel 0 (544) 608 09 08

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 12.katta yer alan ofis 205 m2 olarak pazarlanmakta ve 22.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	205	.-M ²	22.000.000	.-TL	107.317	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

2 World 1 Gayrimenkul

Tel 0 (542) 422 28 30

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 20.katta yer alan ofis 330 m2 olarak pazarlanmakta ve 49.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	330	.-M ²	49.500.000	.-TL	150.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

3 Opsiyon Gayrimenkul

Tel 0 (534) 044 78 70

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 3.katta yer alan ofis 124 m2 olarak pazarlanmakta ve 13.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	124	.-M ²	13.000.000	.-TL	104.839	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

4 Selective Gayrimenkul

Tel 0 (532) 337 30 97

Balance Güneşli'de 9.katta yer alan ofis 160 m2 olarak pazarlanmakta ve 17.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5 yıllıktır.

SATILIK	160	.-M ²	17.500.000	.-TL	109.375	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

5 Alf Alliance Bika Basın Ekspres

Tel 0 (532) 546 05 82

My Office 212'de 8.katta yer alan ofis 245 m2 olarak pazarlanmakta ve 19.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5-10 yıllıktır.

SATILIK	245	.-M ²	19.000.000	.-TL	77.551	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

6 Etappe Gayrimenkul

Tel 0 (530) 442 01 10

Aynı bölgede Antplato plazada 20.katta yer alan ofis 560 m2 olarak pazarlanmakta ve 45.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5-10 yıllıktır.

SATILIK	560	.-M ²	45.000.000	.-TL	80.357	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

7 Remax Pro 2

Tel 0 (532) 111 63 63

Aynı bölgede Capital Tower plazada 7.katta yer alan ofis 330 m2 olarak pazarlanmakta ve 23.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5-10 yıllıktır.

SATILIK	330	.-M ²	23.500.000	.-TL	71.212	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

8 Tema New Gayrimenkul

Tel 0 (544) 608 09 08

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 4.katta yer alan dekorlu ofis 124 m2 olarak pazarlanmakta ve 60.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	124	.-M ²	60.000	.-TL	484	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

9 Tema New Gayrimenkul

Tel 0 (544) 608 09 08

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 14.katta yer alan dekorlu ofis 205 m2 olarak pazarlanmakta ve 115.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	205	.-M ²	115.000	.-TL	561	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

10 Selective Gayrimenkul

Tel 0 (532) 337 30 97

Balance Güneşli'de 16.katta yer alan ofis 113 m2 olarak pazarlanmakta ve 59.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5 yıllıktır.

KİRALIK	113	.-M ²	59.000	.-TL	522	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

11 Key Gayrimenkul

Tel 0 (532) 389 76 66

Aynı bölgede Antplato plazada 6.katta yer alan ofis 80 m2 olarak pazarlanmakta ve 45.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5-10 yıllıktır.

KİRALIK	80	.-M ²	45.000	.-TL	563	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	--------	------	-----	---------------------

12 Remax Oluşum Gayrimenkul

Tel 0 (507) 980 88 23

Aynı bölgede Capital Tower plazada 1.katta yer alan ofis 200 m2 olarak pazarlanmakta ve 64.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5-10 yıllıktır.

KİRALIK	200	.-M ²	64.000	.-TL	320	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

OFİS EMSALLERİ HARİTASI



Satılık Dükkan Emsalleri

1 İsthomes Gayrimenkul

Tel 0 (542) 205 21 05

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Basın Ekspres yoluna cephe zemin katta dükkan giriş alanı 500 m² + ofis katı 150 m² olmak üzere 650 m², alt kat depo alanı; 500 m², dükkan otopark alanı 235 m², toplam kullanım alanı 1.385 m² beyan edilmiştir. 98.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Aynı zamanda 500.000 TL kira bedeli ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1385	.-M ²	98.500.000	.-TL	71.119	.-TL/M ²
KİRALIK	1385	.-M ²	500.000	.-TL	361	.-TL/M ²

2 Remax Partner

Tel 0 (534) 587 29 61

Mavera Comfort projesinde zemin katta yer alan depolu ve ön kullanım alanı bulunan toplam 160 m² dükkan için 24.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	160	.-M ²	24.000.000	.-TL	150.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

3 Hulki Emlak

Tel 0 (534) 601 35 87

Nef 36 projesinde, 212 Avm karşısı metro çıkışında zemin katta yer alan dükkan için 45.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. 126 m² dükkan alanı, 126 m² tahsis alanı olmak üzere toplam kullanım alanı; 252 m² beyan edilmiştir. Tahsis alanı dükkan kapalı kullanım alanına dahil edilmiştir.

SATILIK	252	.-M ²	45.000.000	.-TL	178.571	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

4 Nish Real Estate

Tel 0 (533) 136 15 68

Toya Next projesinde, Halkalı Caddesi istasyonu metro çıkışında zemin katta yer alan asma katlı 131 m² dükkan için 16.750.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	131	.-M ²	16.750.000	.-TL	127.863	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

5 Coldwell Banker Yıldız Gayrimenkul

Tel 0 (544) 178 89 25

Mahmutbey Bölgesinde Altınbaş Üniversitesi karşısında Dilmenler Caddesi üzerinde zemin katta yer alan 395 m² dükkan için 69.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. 280 m² dükkan alanı, 115 m² açık tahsis alanından oluştuğu beyan edilmiştir. Yaklaşık 4 yıllık Core Living projesinde köşe konumda yer almaktadır.

SATILIK	395	.-M ²	69.000.000	.-TL	174.684	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

6 Trendx Gayrimenkul

Tel 0 (532) 745 20 95

Mavera Comfort projesinde zemin katta yer alan depolu ve ön kullanım alanı bulunan toplam 135 m² dükkan için 85.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	135	.-M ²	85.000	.-TL	630	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

7 Remax Oluşum Gayrimenkul

Tel 0 (542) 425 21 60

Balance Güneşli projesinde zemin katta yer alan 300 m² dükkan için 150.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	300	.-M ²	150.000	.-TL	500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

8 Turk Citizen

Tel 0 (552) 644 64 89

Nef 36 projesinde zemin katta yer alan 216 m² dükkan için 120.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	216	.-M ²	120.000	.-TL	556	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

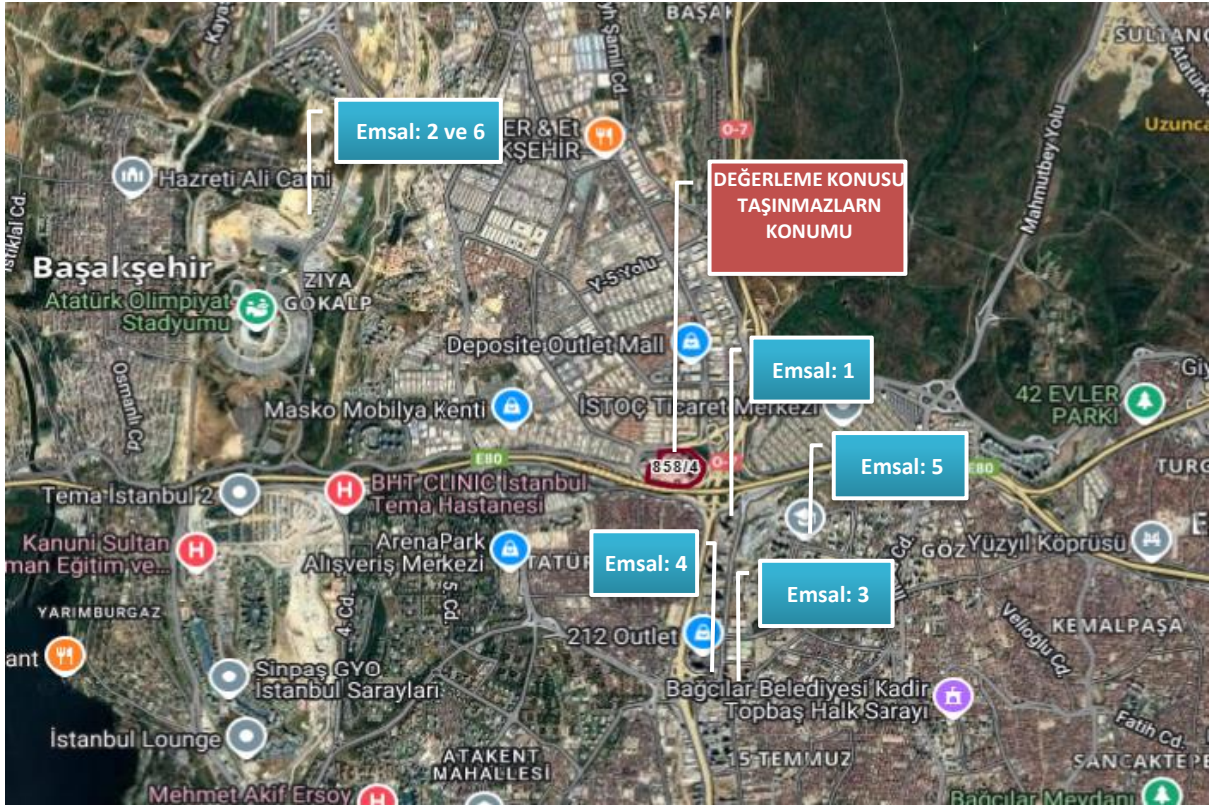
9 Remax Select

Tel 0 (532) 637 44 17

Toya Next projesinde zemin katta yer alan 350 m² dükkan için 180.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	350	.-M ²	180.000	.-TL	514	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

DÜKKAN EMSALLERİ HARİTASI



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, 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 değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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 bulunmaktadır.

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT 23 no'lu bb)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	G Rotana	NEF 36	Toya Next	Mall Of İstanbul	Mall Of İstanbul
SATIŞ FİYATI		7.500.000	7.000.000	12.650.000	7.000.000	9.850.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	63,02	78	72	135	90	120
BİRİM M ² DEĞERİ		96.154	97.222	93.704	77.778	82.083
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	2	29.Kat	18.Kat	18.Kat	23.Kat	6.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	ORTA İYİ -5%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	5%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	8%	8%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	5%	2%	12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	88.700	86.538	87.500	98.389	79.333	91.933

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerleme konusu taşınmazlara en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 70.000.-TL/m² ile 100.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülmesi yapılmıştır. A blok 23 no'lu bb için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup diğer bağımsız bölümler şerefiye çalışması yapılarak değer takdir edilmiştir.

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT 23 no'lu bb)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	My World Europe	NEF 36	Toya Next	Mall Of İstanbul	Mall Of İstanbul
SATIŞ FİYATI		50.000	27.000	35.000	30.000	36.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	63,02	160	72	100	83	90
BİRİM M² DEĞERİ		313	375	350	361	400
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 8%	ORTA BÜYÜK 8%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	2	24.Kat	27.Kat	10.Kat	14.Kat	3.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	5%	10%	5%
KONUM		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	8%	8%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		27%	5%	15%	5%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	403	397	394	403	380	440

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

Blok	B.Blm No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m²'si	CEPHE YÖNÜ	DAİRE TİPİ	Birim Değeri (TL/m²)	Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Dahil (TL)	Birim M² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)
A	23	2	Mesken	63,02 m²	K	1+0	88.700 TL/m²	5.590.000	5.645.900 TL	403 TL/m²	25.400 TL
A	166	15	Mesken	53,42 m²	K	1+0	97.570 TL/m²	5.210.000	5.262.100 TL	463 TL/m²	24.800 TL
TOPLAM				116,44				10.800.000,00	10.908.000,00		50.200,00

2 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	10.800.000 TL
2 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	50.200 TL

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS 1 no'lu bb)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
SATIŞ FİYATI		22.000.000	13.000.000	17.500.000	19.000.000	45.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	323,00	205	124	160	245	560
BİRİM M ² DEĞERİ		107.317	104.839	109.375	77.551	80.357
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BÜYÜK
		-5%	-10%	-8%	-5%	15%
NİTELİĞİ		OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	1	12.Kat	3.Kat	9.Kat	8.Kat	20.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-10%	0%	-5%	-5%	-15%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	20%	10%	25%	20%
KONUM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%	25%	20%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	7%	14%	37%	37%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	111.500	104.098	112.177	124.688	106.245	110.089

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu taşınmazlara en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı ofis birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 70.000.-TL/m² ile 150.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülleri yapılmıştır. Ofis blok 1 no'lu bb için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup diğer bağımız bölümler şerefiye çalışması yapılarak değer takdir edilmiştir.

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS 1 no'lu bb)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
SATIŞ FİYATI		60.000	115.000	59.000	45.000	64.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	323,00	124	205	113	80	200
BİRİM M² DEĞERİ		484	561	522	563	320
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ		OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	1	4.Kat	14.Kat	16.Kat	6.Kat	1.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -3%	İYİ -15%	İYİ -15%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	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		-13%	-20%	-25%	-5%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	428	423	452	394	535	338

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ									
lok	B.Blın No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Brüt Alanı m²'si	Birim Değeri (TL/m²)	Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Dahil (TL)	Birim M² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)
B	17	2	OFİS	191,56	122.650 TL/m²	23.490.000	28.188.000 TL	471 TL/m²	90.300 TL
OFİS	1	1	OFİS	323,00	111.500 TL/m²	36.010.000	43.212.000 TL	428 TL/m²	138.400 TL
TOPLAM				514,56		59.500.000,00	71.400.000,00		228.700,00

2 ADET OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	59.500.000 TL
2 ADET OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	228.700 TL

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN - A Blok 1 no'lu bb)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		98.500.000	24.000.000	45.000.000	16.750.000	69.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	323,00	1.293	160	252	131	395
BİRİM M ² DEĞERİ		76.179	150.000	178.571	127.863	174.684
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	Dükkan	3 Katlı Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KAT	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA İYİ	İYİ	İYİ	ORTA İYİ	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-15%	-10%	-15%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%	-10%	-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		25%	-20%	-35%	-25%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	110.000	95.224	120.000	116.071	96.063	122.506

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu taşınmazlara en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan dükkan birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 100.000.-TL/m² ile 180.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülleri yapılmıştır. A blok 1 no'lu bb için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup diğer bağımız bölümler şerefiye çalışması yapılarak değer takdir edilmiştir. Taşınmazların tapu niteliği ofis olup mahallinde dükkan niteliğindedir.

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS 1 no'lu bb)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
SATIŞ FİYATI		500.000	85.000	150.000	120.000	180.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	323,00	1.293	135	300	216	350
BİRİM M² DEĞERİ		387	630	500	556	514
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -15%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	Dükkan	3 Katlı Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-4%	-4%
TOPLAM DÜZELTME		21%	-10%	-15%	-24%	-14%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	466	466	570	428	422	442

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ									
Blok	B.Blml No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Brüt Alanı m ² 'si	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Toplam Değer KDV Dahil (TL)	Birim M ² Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
A BLOK	1	Zemin	Dükkan	106,56	110.000 TL/m ²	11.720.000	14.064.000 TL	466 TL/m ²	49.700 TL
A BLOK	2	Zemin	Dükkan	171,38	109.000 TL/m ²	18.680.000	22.416.000 TL	462 TL/m ²	79.200 TL
A BLOK	3	Zemin	Dükkan	220,14	105.900 TL/m ²	23.310.000	27.972.000 TL	449 TL/m ²	98.800 TL
B BLOK	1	Zemin	Dükkan	169,09	108.000 TL/m ²	18.260.000	21.912.000 TL	458 TL/m ²	77.400 TL
B BLOK	2	Zemin	Dükkan	143,99	108.000 TL/m ²	15.550.000	18.660.000 TL	458 TL/m ²	65.900 TL
B BLOK	3	Zemin	Dükkan	439,69	97.600 TL/m ²	42.910.000	51.492.000 TL	414 TL/m ²	181.900 TL
B BLOK	4	Zemin	Dükkan	262,94	102.800 TL/m ²	27.030.000	32.436.000 TL	436 TL/m ²	114.500 TL
B BLOK	5	Zemin	Dükkan	126,86	108.000 TL/m ²	13.700.000	16.440.000 TL	458 TL/m ²	58.100 TL
D BLOK	1	Zemin	Dükkan	106,24	109.000 TL/m ²	11.580.000	13.896.000 TL	462 TL/m ²	49.100 TL
D BLOK	2	Zemin	Dükkan	115,55	109.000 TL/m ²	12.590.000	15.108.000 TL	462 TL/m ²	53.400 TL
D BLOK	3	Zemin	Dükkan	184,96	104.800 TL/m ²	19.380.000	23.256.000 TL	444 TL/m ²	82.200 TL
D BLOK	4	Zemin	Dükkan	158,45	105.900 TL/m ²	16.780.000	20.136.000 TL	449 TL/m ²	71.100 TL
TOPLAM				2.205,85		231.490.000	277.788.000		981.300

12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	231.490.000 TL
12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (-TL)	981.300 TL

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 açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari 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 ulaşmaya 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 kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

16 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	301.790.000 TL
16 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	1.260.200 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 değerlendirme 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 güvenilir 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.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere 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 değer tablosundaki listede belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
2 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	50.200 TL	602.400 TL
2 Adet Ofis Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	228.700 TL	2.744.400 TL
12 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	981.300 TL	11.775.600 TL
16 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	1.260.200 TL	15.122.400 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

6.5.8 -

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta 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 yapılmıştır. Ek olarak taşınmazın mevcut hali için yapı kayıt belgesi alınmıştır. 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.

Tebliğin 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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde "davalıdır" şerhi bulunmaktadır. Davalıdır şerhi hususunda Torunlar GYO A.Ş.'den alınan yazıya göre, Mall of İstanbul arsası eski hak sahiplerinin TOKİ ve Torunlar GYO'na karşı tapu iptali davası açtığı, halihazırda herhangi bir tedbir olmaksızın davanın devam ettiği öğrenilmiş olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

301.790.000 .-TL

(Üç Yüz Bir Milyon Yedi Yüz Doksan Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

360.096.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * 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. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.