

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	01.06.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	07.07.2026
RAPOR NO	TRGYO-2606022
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 GEREĞÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403519) 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.

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	ZİYA GÖKALP MAHALLESİ, SÜLEYMAN DEMİREL BULVARI, 858 ADA, 4 PARSEL, MALL OF İSTANBUL PROJESİ BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL
TAPU KAYDI	BKNZ.TAPU BİLGİLERİ
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	122.718,62 m ²
İMAR DURUMU	EMSAL=2.00, TİCARET+HİZMET
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut kullanımlarının en verimli ve iyi kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: 1897 Yapım Yılı: 2014
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut-Dükkan

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
16 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	403.150.000 TL
16 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	480.973.700 TL
16 ADET B.B. NİN TOPLAM AYLIK KİRASİ (KDV HARİÇ)	1.713.900 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 - 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 Çıkmaşı, 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-2606022 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Merve HARMAN 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 bilgisi aşağıda bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503066	TRGYO-2510211	
Rapor Tarihi	7.07.2025	8.01.2026	
Rapor Konusu	2 ADET KONUT - 2 ADET OFİS - 12 ADET MAĞAZA / DÜKKAN	2 ADET KONUT - 2 ADET OFİS - 12 ADET MAĞAZA / DÜKKAN	
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	301.790.000	346.570.000	

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

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.06.2026 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Tarafımıza A blok 1 ve 23 numaralı bağımsız bölüm ve B blok 17 numaralı bağımsız bölüm takbisi iletilmiş olup müşteri tarafından değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin üzerindeki takyidatların aynı olduğuna dair beyan yazısı eklerde sunulmuştur.

Beyan: Yönetim Planı: 05.05.2014 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (05.06.2014 tarih 9285 yevmiye)

Beyan: KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM ye çevrilmiştir.) (30.01.2015 tarih 1634 yevmiye)

İrtifak: 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)

Şerh: 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 MÜDDETLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE KİRALANMIŞTIR.) (24.01.2014 tarih 1193 yevmiye)

Beyan: 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 kiralınmasına 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

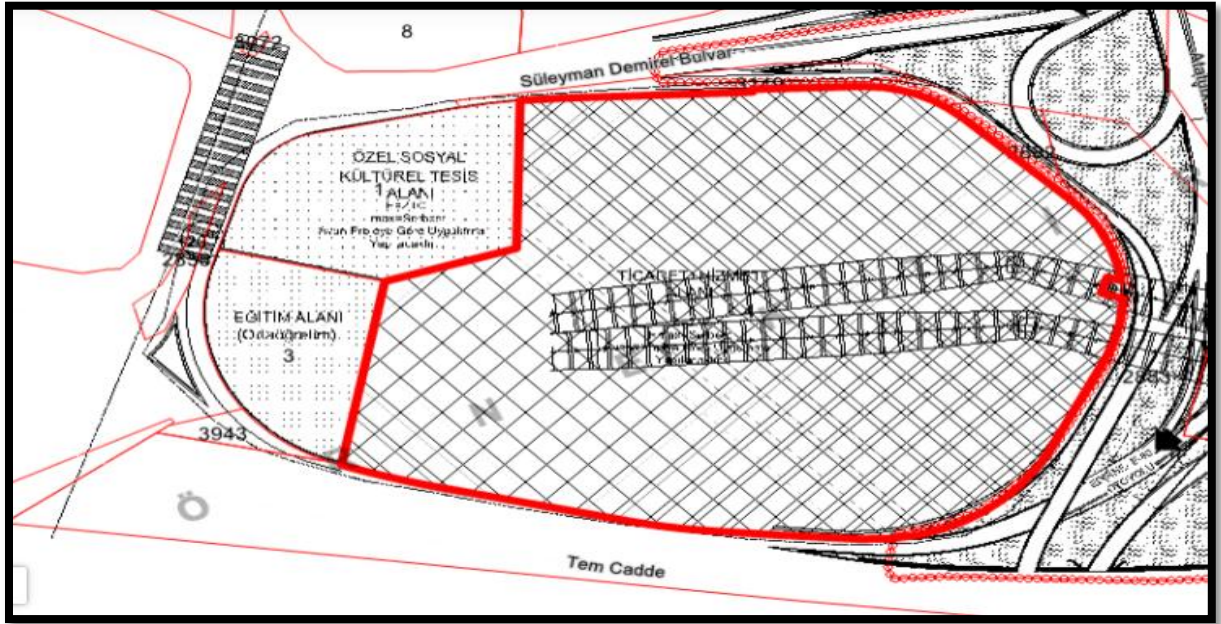
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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 1/1.000 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 1/5.000 ve 1/1.000 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.
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 1/5.000 ölçekli ve 1/1.000 ölçekli küçükçekmece iktelli ayazma geçekundu 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

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

Bu değerleme 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 Bloktta yer 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.

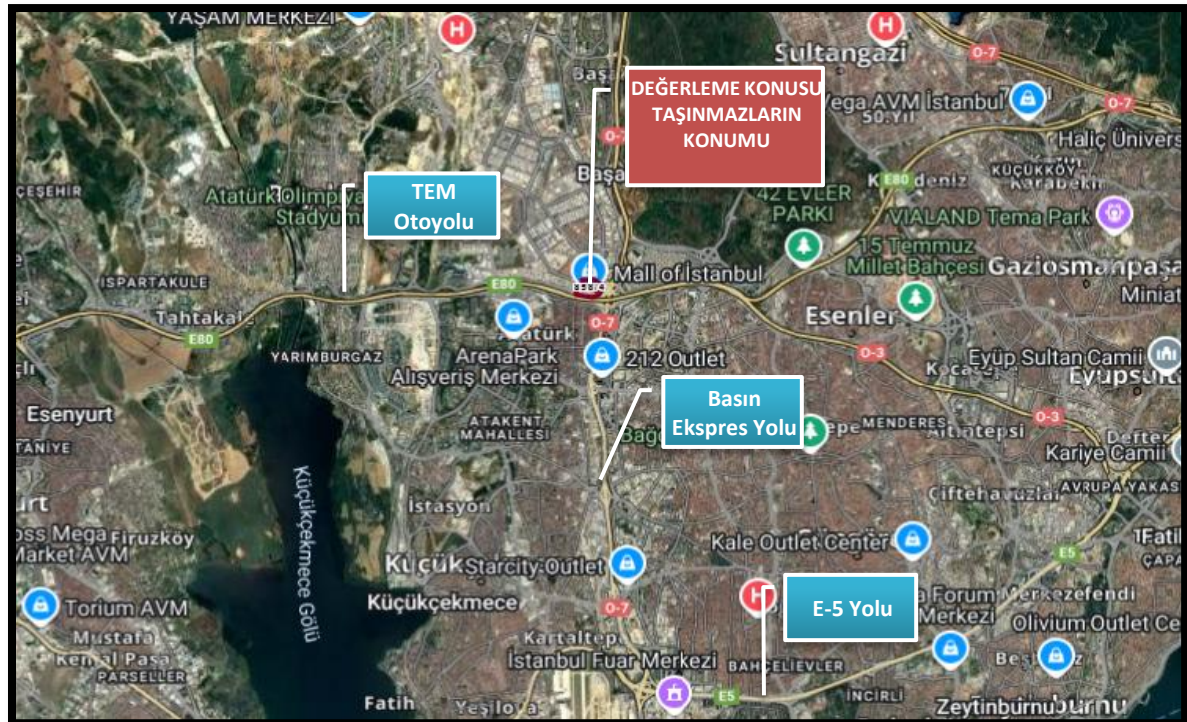




3.3 - Ulaşım Özellikleri

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.

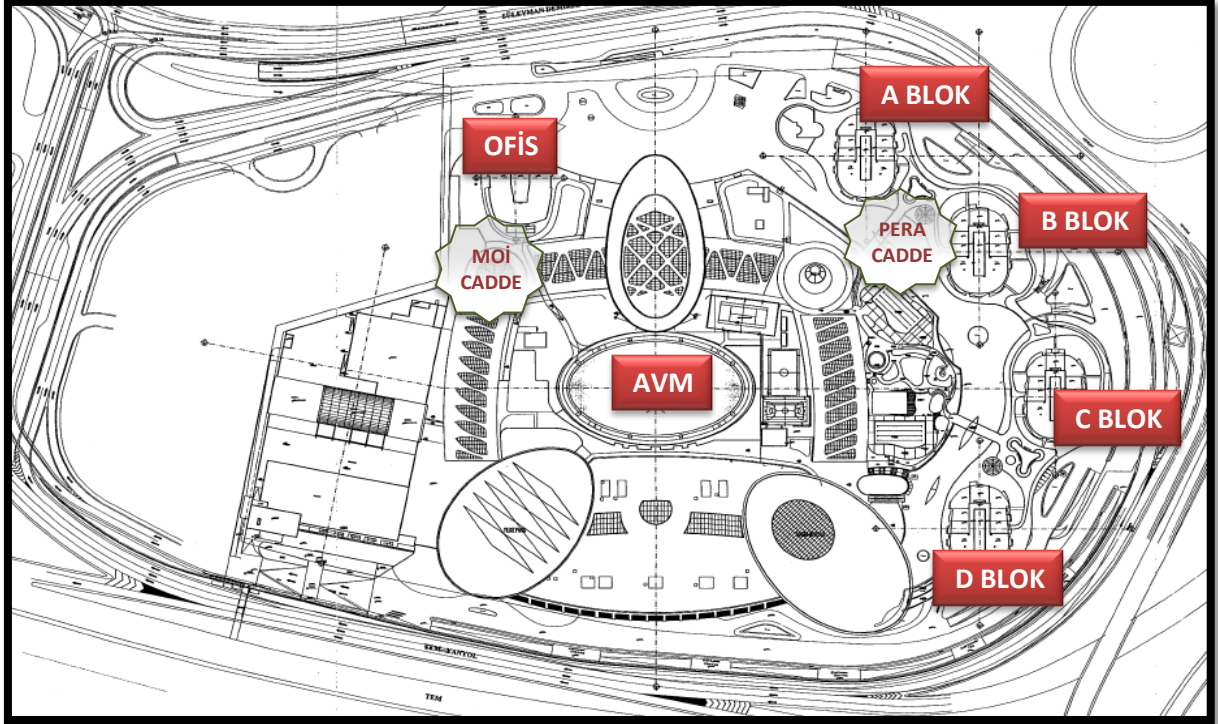
C Blok, 3 bodrum kat + zemin kat + 29 normal kat olmak üzere 33 kat ve toplam 320 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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



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

3.4.3 - 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.

Binanın Genel Özellikleri

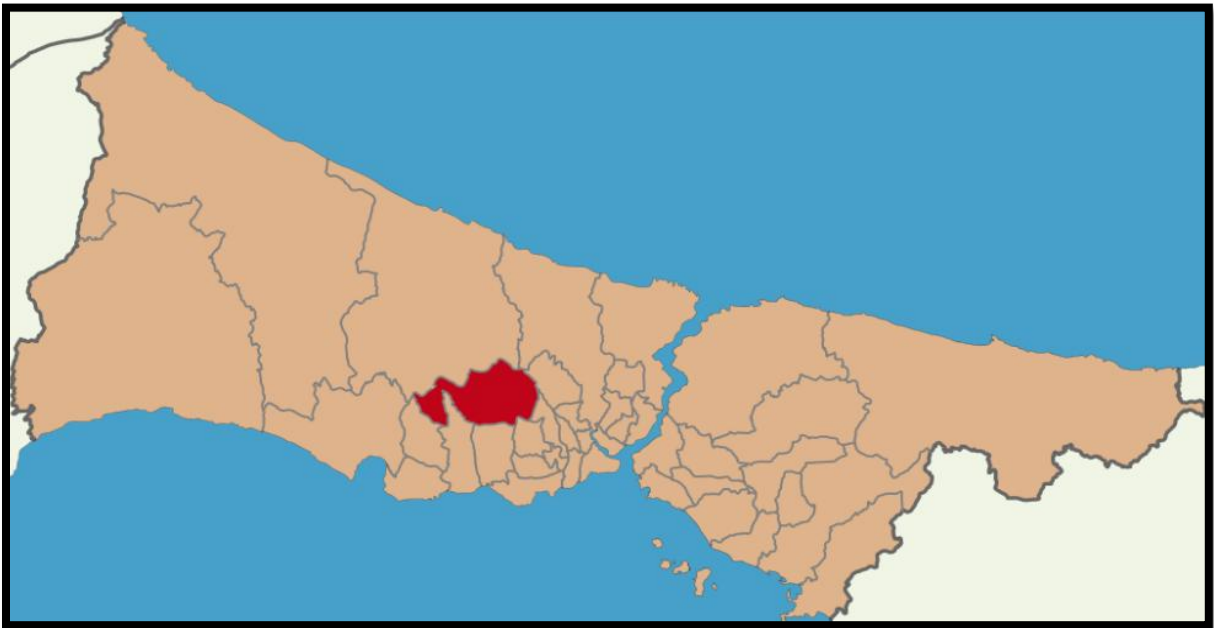
Yapı Tarzı	:	Betonarme								
Yapı Nizamı	:	Ayrık Nizam								
Yapı Sınıfı	:	5-A								
Elektrik	:	Şebeke								
Su	:	Şebeke								
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem								
Kanalizasyon	:	Şebeke								
Su Deposu	:	Mevcut								
Havalandırma	:	Merkezi								
Asansör	:	Mevcut								
Jeneratör	:	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	☐

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 İspartakule'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 İspartakule 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 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Başakşehir ilçesinin Toplam Nüfusu 536.797 kişidir.



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 gözlemlendi. 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.

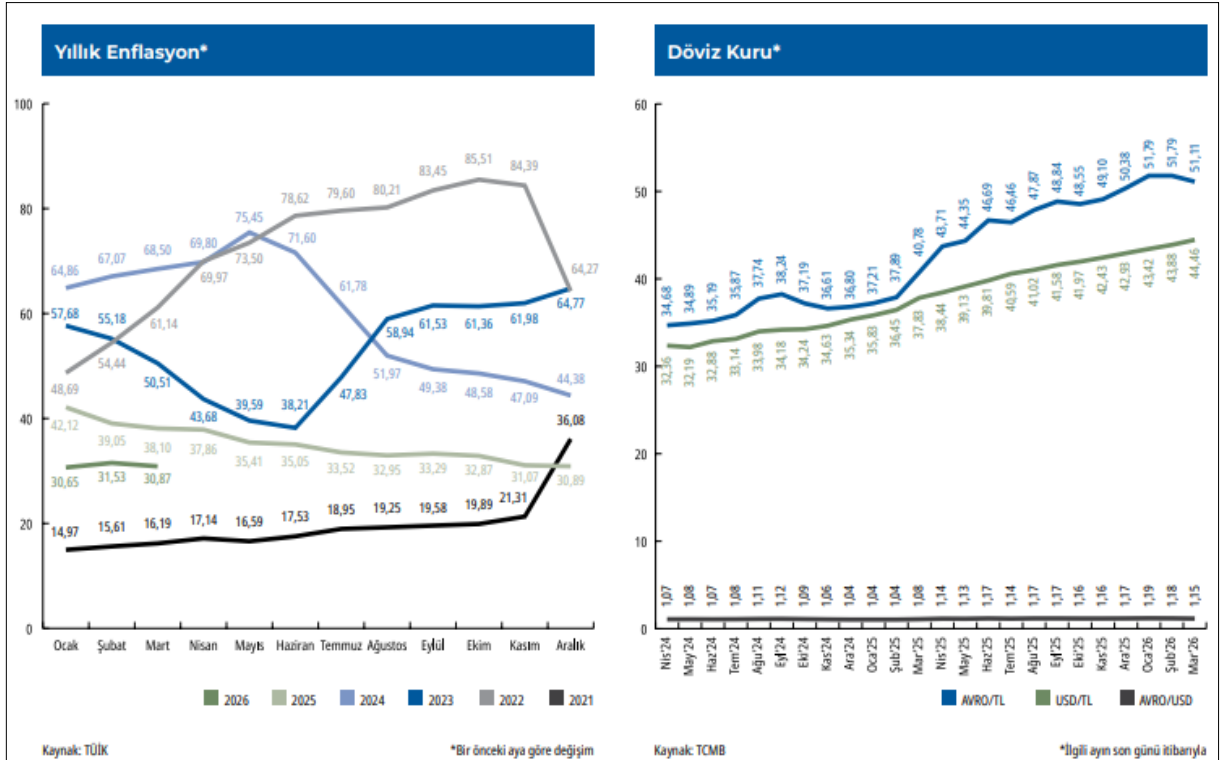
Yılın ilk çeyreğinde dış dangedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart 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 yurtdışında 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

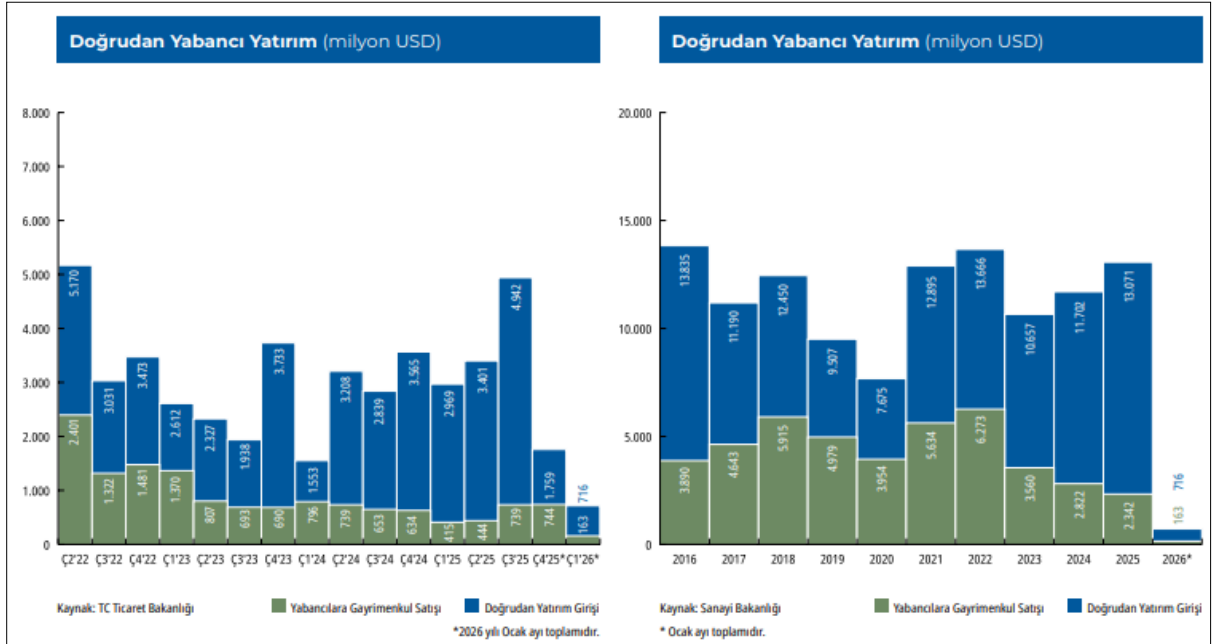
Kaynak: TÜİK



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.

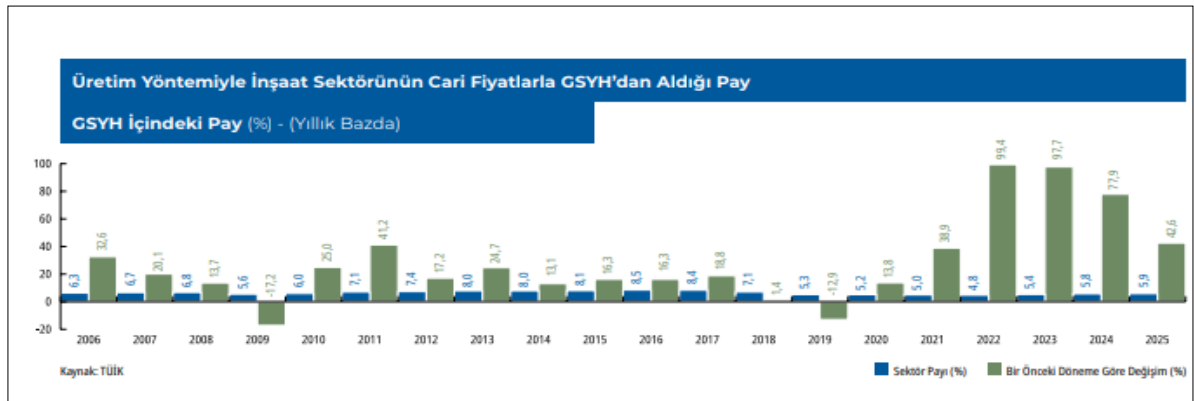
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, 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.

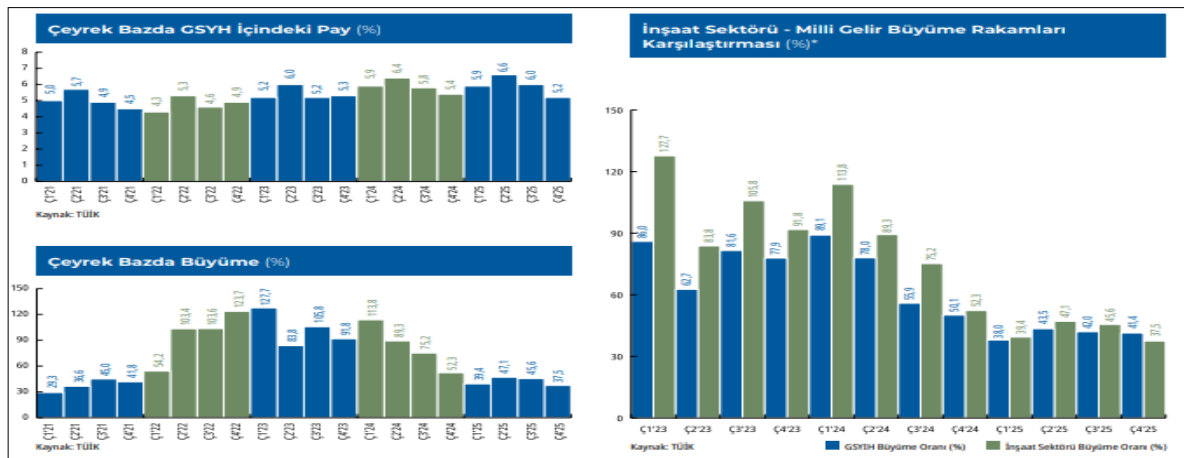
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi 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.

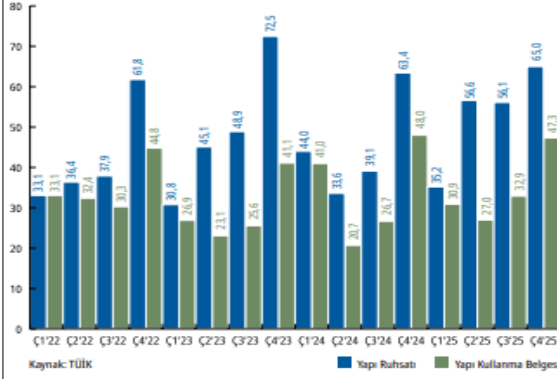
Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut 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.

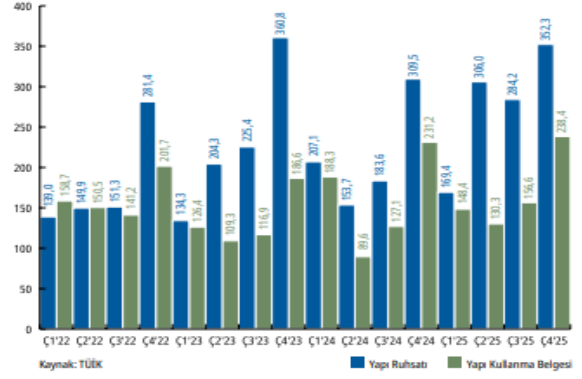
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişikliklerin 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.

Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüşle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılar 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)



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



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

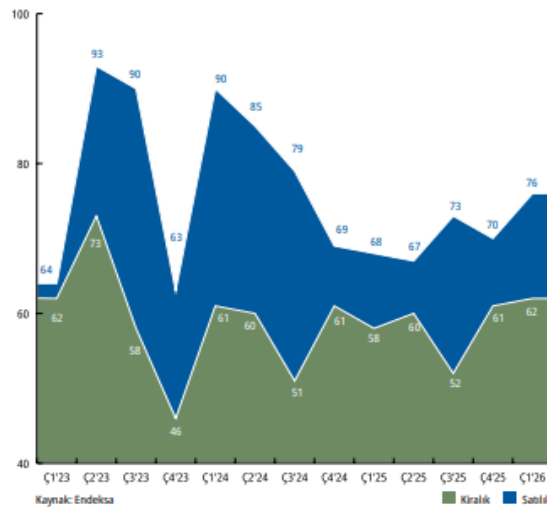
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

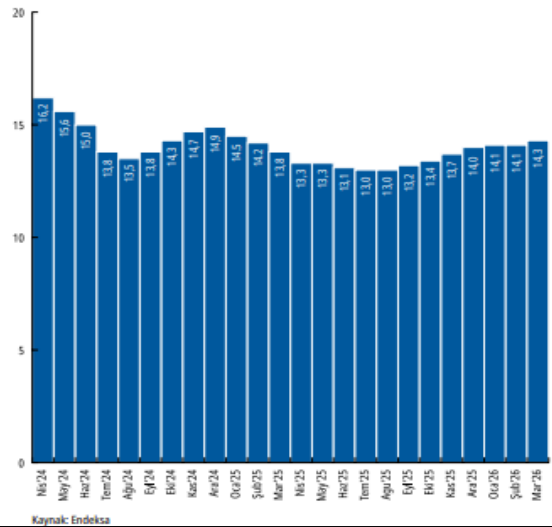
Kaynak: TÜİK

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

Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



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

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

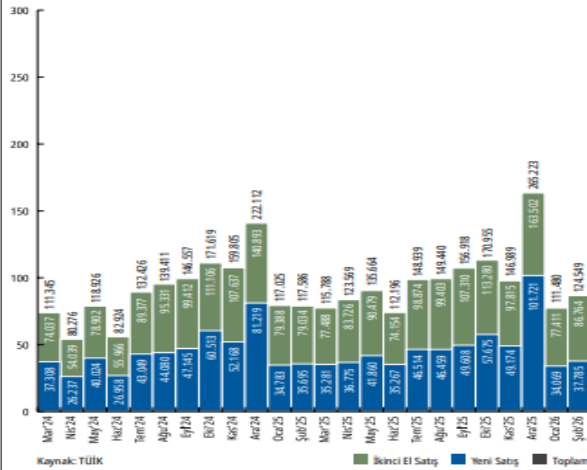
	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	71.854
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	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 üreticilere kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

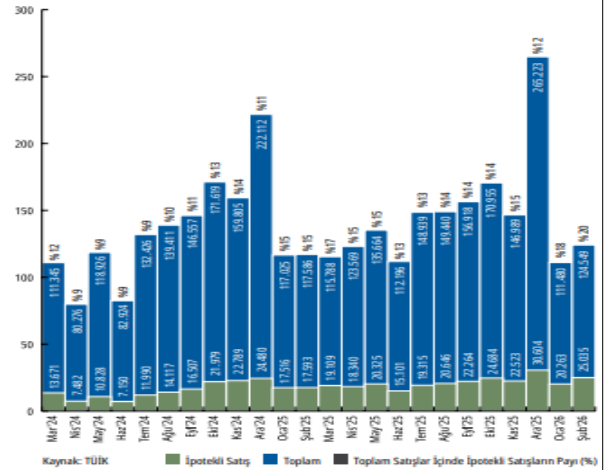
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Aylık Konut Satışı (Adet)



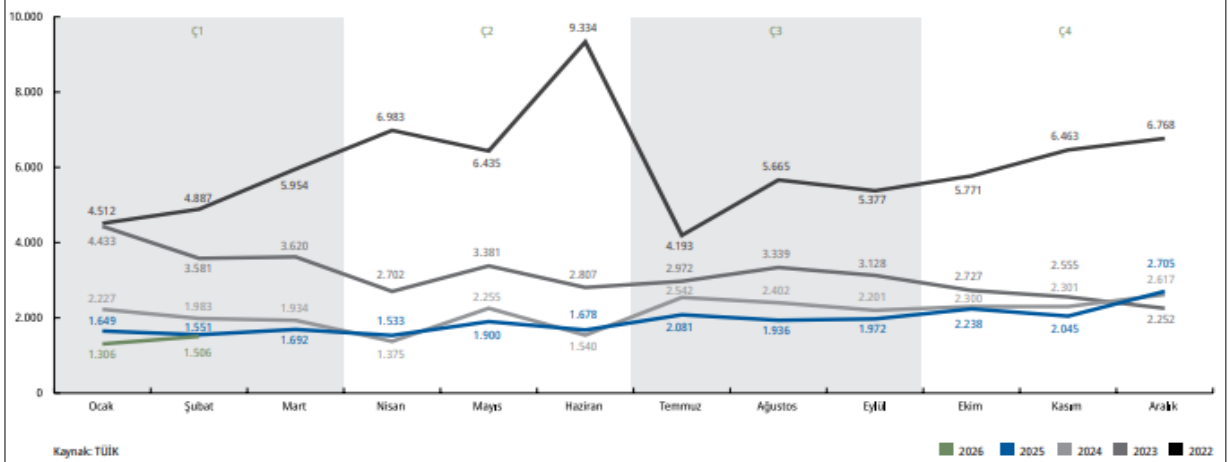
Kaynak: TÜİK

Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Adet)



Kaynak: TÜİK

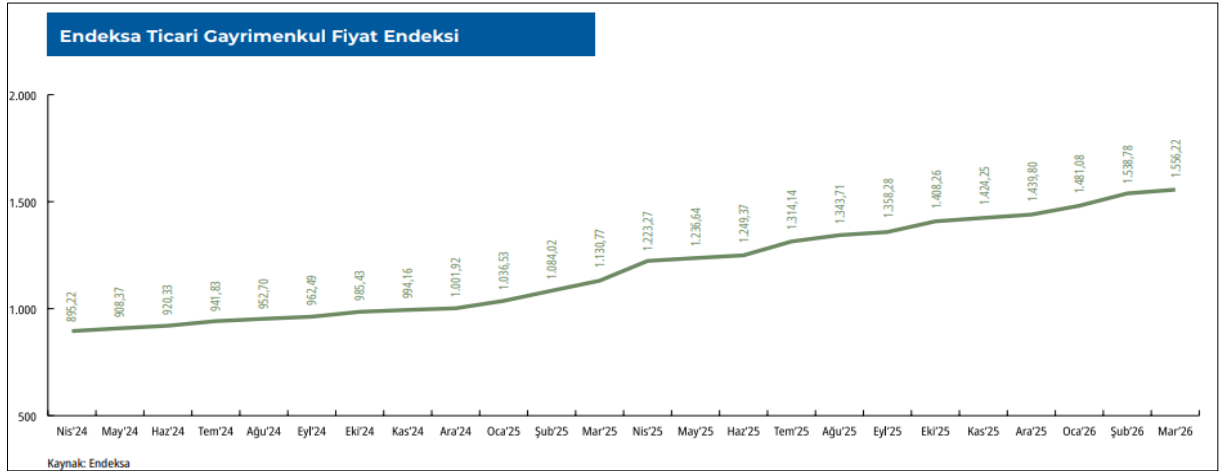
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

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/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
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 kiralari 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 kiralamarlar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamarlar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamarlar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamarlar 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)

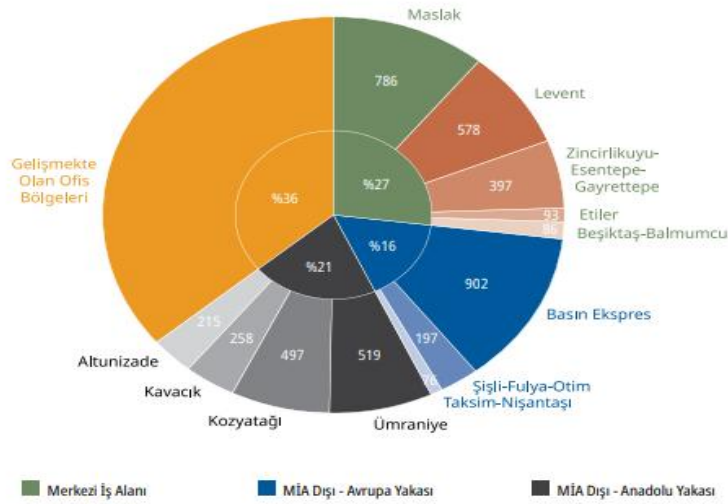
2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. 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'in 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 YBSO
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

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)



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 karşılaşılmemiştir.

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 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 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 BAŞAKŞEHİR AVRASYA 3



İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 11 Parsel nolu, yüzölçümü 20.301,01 m², imar durumu konut alanı olan arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 3 projesi 20.301,01 m² arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelmektedir. Bağımsız bölüm tipleri 1+1 28 adet, 2+1 113 adet, 3+1 117 adet, 4+1 38 adettir. 2026 yılında inşaatı tamamlanmıştır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Pro-X Gayrimenkul 0 (533) 413 34 42	1+1 7.kat	65m ²	6.500.000 TL	100.000 TL/m ²
Emarist Real Estate 0 (505) 094 34 08	2+1 6.kat	96m ²	9.980.000 TL	103.958 TL/m ²
Turyap Başakşehir 0 (545) 127 10 44	3+1 6. kat	145m ²	14.000.000 TL	96.552 TL/m ²
Ortalama				100.170,02 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/m²)
Formel Gayrimenkul 0 (532) 417 84 07	1+1 12.kat	75m²	7.200.000 TL	96.000 TL/m²
Majesty İnşaat 0 (555) 070 69 10	3+1 2.kat	156m²	11.000.000 TL	70.513 TL/m²
Anka Emlak 0 (543) 443 43 94	4+1 4. kat	203m²	16.000.000 TL	78.818 TL/m²
Ortalama				81.776,85 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m²)
Turyap Başakşehir 0 (532) 069 66 56	4+1 16.kat	203m²	125.000 TL	616 TL/m²
Remax Oluşum 2 0 (506) 356 09 01	1+1 8.kat	80m²	35.000 TL	438 TL/m²
Ortalama				526,63 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)
ART Investment 0 (538) 018 21 16	1+1 21.kat	70m ²	5.350.000 TL	76.429 TL/m ²
ART Investment 0 (538) 018 21 16	2+1 26. kat	100m ²	9.500.000 TL	95.000 TL/m ²
Ortalama				85.714,29 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Leylak Gayrimenkul 0 (539) 662 96 76	1+1 26.kat	70m ²	32.500 TL	464 TL/m ²
İlk Adım Gayrimenkul 0 (531) 396 71 43	3+1 13.kat	106m ²	45.000 TL	425 TL/m ²
Ortalama				444,41 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/m ²)
Gold Yapı Gayrimenkul 0 (541) 880 59 65	1+1 19.kat	65m ²	6.200.000 TL	95.385 TL/m ²
Mab Turkey 0 (536) 771 28 40	2+1 17.kat	95m ²	8.500.000 TL	89.474 TL/m ²
Ortalama				92.429,15 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Çamur Gayrimenkul 0 (535) 923 05 32	1+1 10.kat	65m ²	33.500 TL	515 TL/m ²
Octopus Services 0 (552) 387 37 40	2+1 12.kat	92m ²	48.000 TL	522 TL/m ²
Ortalama				518,56 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)
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	1+1 2. Kat	88m ²	5.600.000 TL	63.636 TL/m ²
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	2+1 21. Kat	125m ²	9.800.000 TL	78.400 TL/m ²
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	2+1 27 Kat	145m ²	14.250.000 TL	98.276 TL/m ²
Ortalama				80.104,08 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
Leylak Gayrimenkul 0 (553) 062 66 68	1+1 3. Kat Eşyalı	78m ²	41.000 TL	526 TL/m ²
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	1+1 24. Kat Eşyalı	125m ²	75.000 TL	600 TL/m ²
Ortalama				525,64 TL/m²

* **TEMA İSTANBUL 2**



Mesa İnşaat ve Artaş Holding tarafından İstanbul Küçükçekmece bölgesinde geliştirilen TEMA İSTANBUL 2 projesinde ayrı konseptler içerisinde tasarlanan 70 adet villa ve 2280 adet 80 m² ve 196 m² arasında değişen 1+1'den 4+1'e daire seçenekleri bulunmaktadır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Greenport Realty Gayrimenkul 0 (505) 229 83 21	1+1 5. Kat	82m ²	14.000.000 TL	170.732 TL/m ²
Irtegun Gayrimenkul 0 (532) 746 36 01	2+1 1. Kat	120m ²	19.500.000 TL	162.500 TL/m ²
Altın Emlak Atakent Cadde 0 (532) 062 81 88	2+1 3. Kat	198m ²	34.000.000 TL	171.717 TL/m ²
Ortalama				168.316,29 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m ²)
TEMA 2 EMLAK 0 (530) 150 44 24	1+1 Bahçe Kat	82m ²	55.000 TL	671 TL/m ²
Royal Gayrimenkul 0 (532) 250 01 94	2+1 4. Kat	198m ²	130.000 TL	657 TL/m ²
Ortalama				670,73 TL/m ²

Mall Of İstanbul Konut Emsalleri

1 Sahibinden

Tel 0 (532) 271 79 58

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 6. katta bulunan 1+0 planlı daire 53 m² olarak pazarlanmakta ve 6.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 53 .-M² 6.000.000 .-TL 113.208 .-TL/M²

2 Turyap 3.İstanbul Temsilciliği

Tel 0 (532) 342 27 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 27. katta bulunan 1+1 planlı daire 83 m² olarak pazarlanmakta ve 7.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 83 .-M² 7.500.000 .-TL 90.361 .-TL/M²

3 Judy Real Estate

Tel 0 (532) 662 81 61

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 5. katta bulunan 1+1 planlı daire 83 m2 olarak pazarlanmakta ve 7.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 83 .-M² 7.200.000 .-TL 86.747 .-TL/M²

4 Aldalil Gayrimenkul

Tel 0 (532) 662 81 61

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 23. katta bulunan 1+0 planlı daire 53 m2 olarak pazarlanmakta ve 30.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK 53 .-M² 30.000 .-TL 566 .-TL/M²

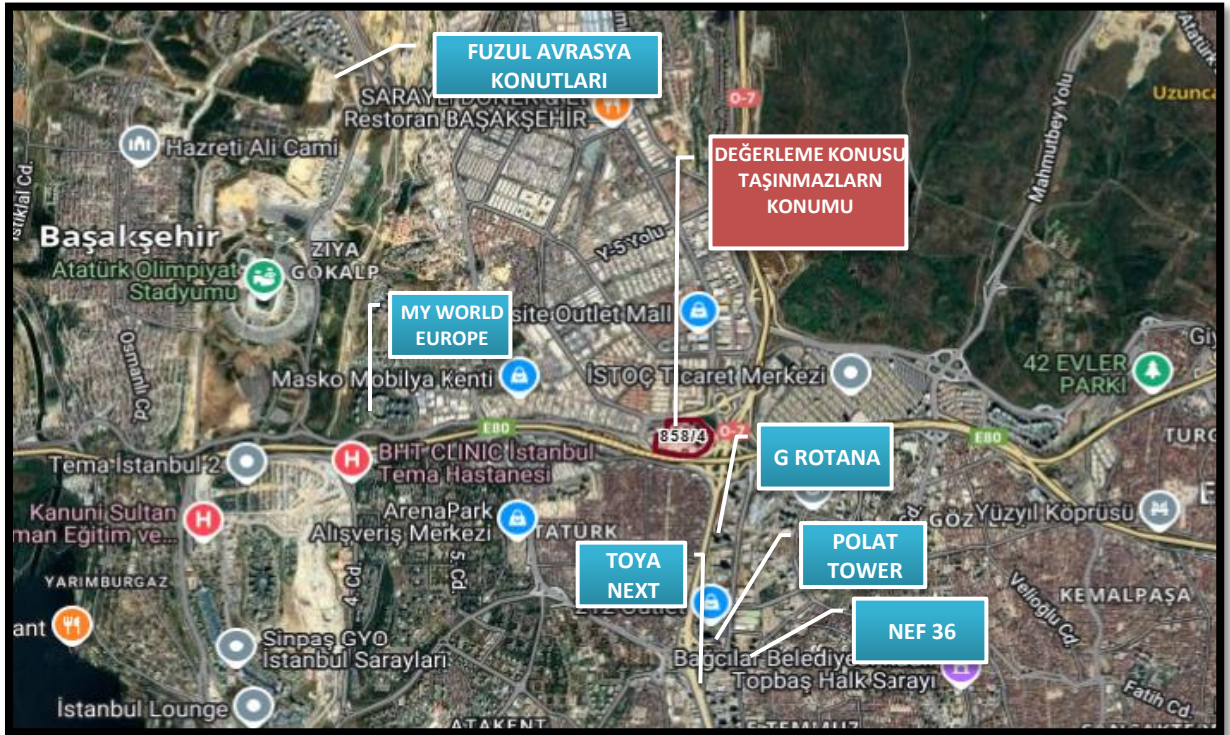
5 Mall Of İstanbul Keypoint

Tel 0 (532) 355 50 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 19. katta bulunan 1+1 planlı daire 83 m2 olarak pazarlanmakta ve 40.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK 83 .-M² 40.000 .-TL 482 .-TL/M²

KONUT EMSALLERİ KROKİSİ



Ofis Emsalleri**1 Mall Of İstanbul Keypoint**

Tel 0 (532) 355 50 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 3.katta yer alan dekorlu ofis 150 m2 olarak pazarlanmakta ve 23.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 150 .-M² 23.000.000 .-TL 153.333 .-TL/M²

2 Tema New Gayrimenkul

Tel 0 (544) 608 09 08

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 15.katta yer alan dekorlu ofis 124 m2 olarak pazarlanmakta ve 14.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 124 .-M² 14.500.000 .-TL 116.935 .-TL/M²

3 Aygut Gayrimenkul

Tel 0 (535) 307 23 39

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 4.katta yer alan dekorlu ofis 124 m2 olarak pazarlanmakta ve 16.800.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Avm cepheldir.

SATILIK 124 .-M² 16.800.000 .-TL 135.484 .-TL/M²

4 Selective Gayrimenkul

Tel 0 (532) 337 30 97

Balance Güneşli'de 15.katta yer alan ofis 55 m2 olarak pazarlanmakta ve 5.990.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5 yıllıktır.

SATILIK 55 .-M² 5.990.000 .-TL 108.909 .-TL/M²

5 Coldwell Banker Mega Gayrimenkul

Tel 0 (542) 791 80 87

Aynı bölgede Antplato plazada 11.katta yer alan ofis 172 m2 olarak pazarlanmakta ve 22.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5-10 yıllıktır.

SATILIK 172 .-M² 22.000.000 .-TL 127.907 .-TL/M²

6 Tema New Gayrimenkul

Tel 0 (544) 608 09 08

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 9.katta yer alan dekorlu ofis 124 m2 olarak pazarlanmakta ve 80.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK 124 .-M² 80.000 .-TL 645 .-TL/M²

7 Mall Of İstanbul Keypoint

Tel 0 (532) 355 50 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 26.katta yer alan dekorlu ofis 330 m2 olarak pazarlanmakta ve 180.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK 330 .-M² 180.000 .-TL 545 .-TL/M²

8 Selective Gayrimenkul

Tel 0 (532) 337 30 97

Balance Güneşli'de 15.katta yer alan ofis 55 m2 olarak pazarlanmakta ve 31.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5 yıllıktır.

KİRALIK	55 .-M ²	31.000 .-TL	564 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

9 Selective Gayrimenkul

Tel 0 (532) 337 30 97

Balance Güneşli'de 19.katta yer alan ofis 210 m2 olarak pazarlanmakta ve 165.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5 yıllıktır.

KİRALIK	212 .-M ²	165.000 .-TL	778 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

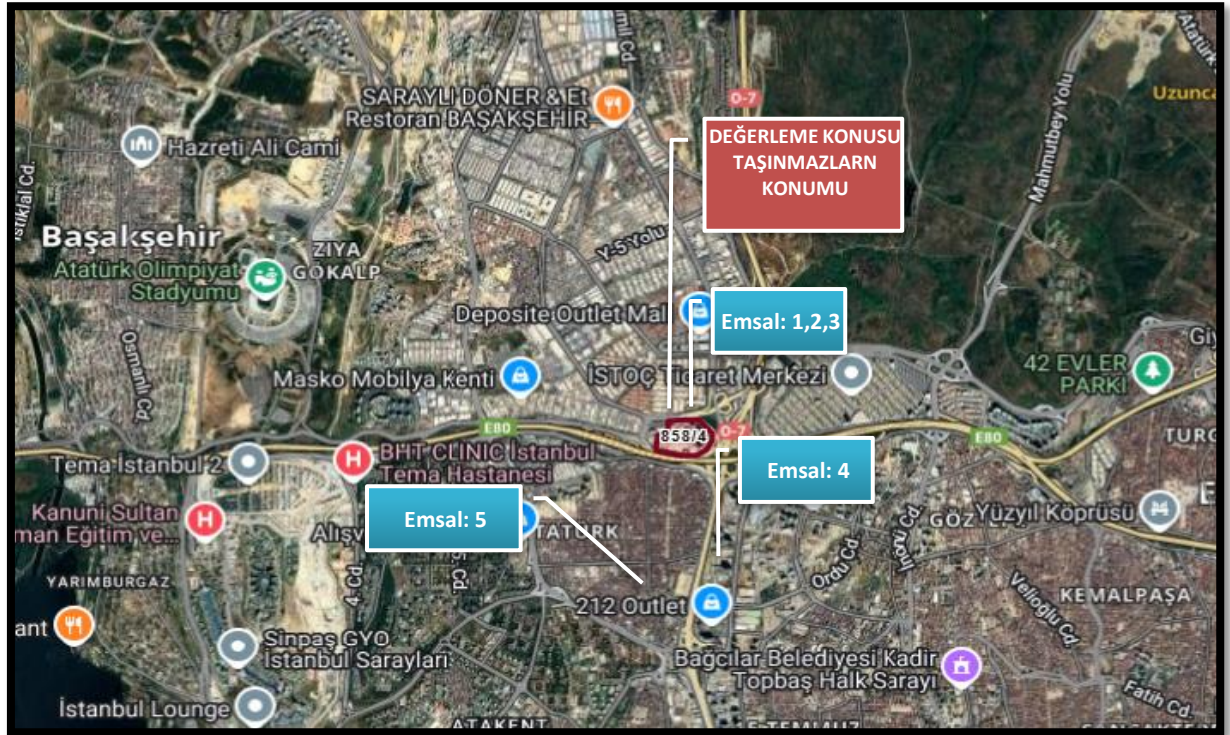
10 Mülk Gayrimenkul Yatırım

Tel 0 (553) 259 78 03

Deposite Outlet Mall Ofis bloğunda giriş katta yer alan ofis 200 m2 olarak pazarlanmakta ve 120.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5 yıllıktır.

KİRALIK	200 .-M ²	120.000 .-TL	600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

OFİS EMSALLERİ KROKİSİ



Dükkan Emsalleri

1 Altın Emlak Ayazma Temsilciliği

Tel 0 (535) 665 03 45

Ayazma Emlak Konutları projesinde zemin katta yer alan 250 m² depolu dükkan için 27.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 250 .-M² 27.500.000 .-TL 110.000 .-TL/M²

2 CaveArts Prime Gayrimenkul

Tel 0 (553) 855 80 43

Ağaoğlu My World Europe projesinde çarşıda zemin katta yer alan 314 m² dükkan için 67.700.000.-TL satış bedeli istenmektedir. 201 m² açık alanı bulunmaktadır.

SATILIK 314 .-M² 67.700.000 .-TL 215.605 .-TL/M²

3 Selective Gayrimenkul

Tel 0 (534) 601 35 87

Gül projesinde zemin katta yer alan 75 m² dükkan için 11.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Rezidans girişi yanında konumludur.

SATILIK 75 .-M² 11.000.000 .-TL 146.667 .-TL/M²

4 Remax Oluşum

Tel 0 (532) 698 34 91

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 .-M² 16.750.000 .-TL 127.863 .-TL/M²

5 Bayburt Emlak

Tel 0 (532) 572 05 96

Luxera Meydan Avm içinde cadde dephede yer alan 401 m² dükkan için 90.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 401 .-M² 90.000.000 .-TL 224.439 .-TL/M²

6 Gül Proje İnşaat

Tel 0 (533) 699 45 74

Gül projesinde zemin katta yer alan 163 m² dükkan için dükkan için 125.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK 163 .-M² 125.000 .-TL 767 .-TL/M²

7 Zenith Turkey

Tel 0 (555) 963 73 32

Babacan Primesuite projesinde zemin katta yer alan 631 m² depolu dükkan için 290.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK 631 .-M² 290.000 .-TL 460 .-TL/M²

8 Çamur Gayrimenkul

Tel 0 (531) 936 14 44

Toya Next projesinde zemin katta yer alan 182 m² dükkan için 75.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Zemin1.kattan oluşmaktadır.

KİRALIK 182 .-M² 75.000 .-TL 412 .-TL/M²

9 Remax Oluşum Gayrimenkul

Tel 0 (532) 698 34 91

Wanda Vista projesinde zemin katta Basın Ekspres yoluna cephe konumda yer alan 1.750 m² dükkan-showroom için aylık 1.550.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK 1750 .-M² 1.550.000 .-TL 886 .-TL/M²

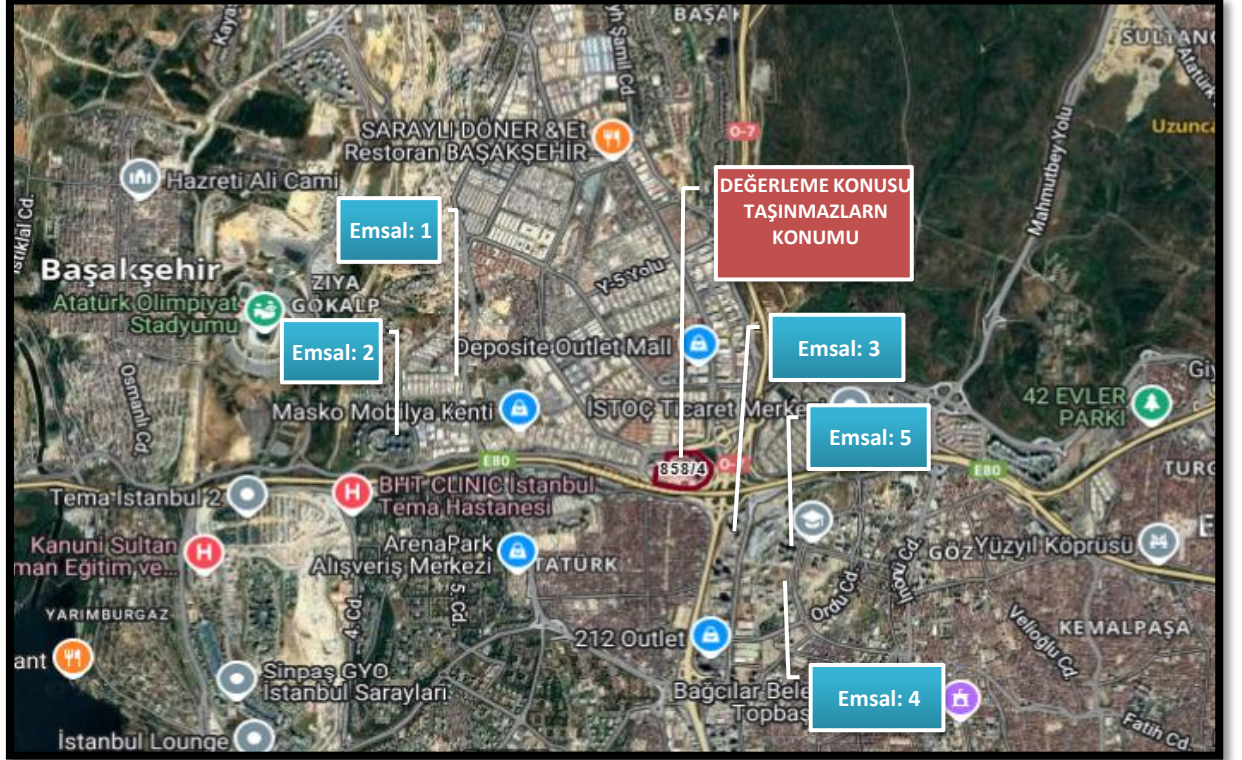
10 Altın Emlak Kayaşehir

Tel 0 (541) 906 52 52

Başakşehir Kayabaşı Mahallesi, Park Maveria 1 projesinde zemin ve bodrum katta yer alan toplam 165 m² dükkan için aylık 300.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK 165 .-M² 300.000 .-TL 1.818 .-TL/M²

DÜKKAN EMSALLERİ KROKİSİ



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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 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 NOLU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Fuzul Başakşehir	NEF 36	Toya Next	Polat Tower	Mall Of İstanbul
SATIŞ FİYATI		6.500.000	9.500.000	6.200.000	14.250.000	6.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	63,02	65	100	65	145	53
BİRİM M ² DEĞERİ		100.000	95.000	95.385	98.276	113.208
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%	BENZER 0%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	2					
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -12%	ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -3%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	20%	15%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
TOPLAM DÜZELTME		25%	23%	26%	28%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	121.300	125.000	116.850	120.185	125.793	118.868

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 95.000.-TL/m² ile 125.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülleri 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 NOLU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	My World Europe	NEF 36	Toya Next	Polat Tower	Mall Of İstanbul
KİRALIK FİYATI		35.000	45.000	48.000	41.000	30.000
KİRALIK TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	63,02	80	106	92	78	53
BİRİM M² DEĞERİ		438	425	522	526	566
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BENZER	BENZER
		5%	10%	5%	0%	0%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	2					
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ
		-3%	-5%	-5%	0%	-10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
		10%	10%	0%	0%	5%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%	15%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		22%	25%	10%	10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	545	534	531	574	578	509

MESKEN NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ											
Blok	B.Bl. No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m²'si	CEPHE YÖNÜ	DAİRE TİPİ	Birim Değeri (TL/m²)	Toplam Değeri KDV Hariç (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değeri KDV Dahil (TL)	Birim M² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)
A	23	2	Mesken	63,02 m²	K	1+0	121.300 TL/m²	7.640.000	7.716.400 TL	545 TL/m²	34.300 TL
A	166	15	Mesken	53,42 m²	K	1+0	133.430 TL/m²	7.130.000	7.201.300 TL	627 TL/m²	33.500 TL
TOPLAM				116,44				14.770.000,00	14.917.700,00		67.800,00

2 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	14.770.000 TL
2 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	67.800 TL

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS 1 NOLU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		23.000.000	14.500.000	16.800.000	5.990.000	22.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	323,00	150	124	124	55	172
BİRİM M ² DEĞERİ		153.333	116.935	135.484	108.909	127.907
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ		OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	1. Kat	3.KAT	15.KAT	3.KAT	15.KAT	11.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	5%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
TOPLAM DÜZELTME		-7%	23%	8%	33%	13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	144.400	142.600	143.831	146.323	144.849	144.535

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 ofis birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 110.000.-TL/m² ile 160.000.-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 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
KİRALIK FİYATI		80.000	180.000	31.000	165.000	120.000
KİRALIK TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	323,00	124	330	55	212	200
BİRİM M ² DEĞERİ		645	545	564	778	600
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	BENZER 0%	KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ		OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	1	9.Kat	26.Kat	15.Kat	19.Kat	Giriş Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -8%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	20%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	5%	0%	-30%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	569	594	573	564	545	570

OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ									
Blok	B.Blın No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Brüt Alanı m ² 'si	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Dahil (TL)	Birim M ² Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
B	17	2	OFİS	191,56	158.840 TL/m ²	30.430.000	36.516.000 TL	626 TL/m ²	119.900 TL
OFİS	1	1	OFİS	323,00	144.400 TL/m ²	46.640.000	55.968.000 TL	569 TL/m ²	183.800 TL
TOPLAM				514,56		77.070.000,00	92.484.000,00		303.700,00

2 ADET OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	77.070.000 TL
2 ADET OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	303.700 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		27.500.000	67.700.000	11.000.000	16.750.000	90.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	323,00	250	314	75	131	401
BİRİM M ² DEĞERİ		110.000	215.605	146.667	127.863	224.439
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ	Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan	Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	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 KÖTÜ	ORTA İYİ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-10%	15%	15%	-10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-5%	5%	10%	-15%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		30%	-30%	0%	20%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	148.000	143.000	150.924	146.667	153.435	145.885

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 200.000.-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 (DÜKKAN 1 no'lu bb)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
KİRALIK FİYATI		125.000	290.000	75.000	1.550.000	300.000
KİRALIK TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	323,00	163	631	182	1.750	165
BİRİM M² DEĞERİ		767	460	412	886	1.818
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -15%	BÜYÜK 15%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -15%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan	2 KATLI Dükkan	Dükkan	Depolu Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KAT	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	İYİ	ÇOK İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	20%	-20%	-30%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	20%	-25%	-30%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	40%	55%	-30%	-65%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	638	652	643	639	620	636

DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ									
Blok	B.Bl. 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	147.993 TL/m ²	15.770.000	18.924.000 TL	638 TL/m ²	68.000 TL
A BLOK	2	Zemin	Dükkan	171,38	146.597 TL/m ²	25.120.000	30.144.000 TL	632 TL/m ²	108.300 TL
A BLOK	3	Zemin	Dükkan	220,14	142.408 TL/m ²	31.350.000	37.620.000 TL	614 TL/m ²	135.200 TL
B BLOK	1	Zemin	Dükkan	169,09	145.201 TL/m ²	24.550.000	29.460.000 TL	626 TL/m ²	105.900 TL
B BLOK	2	Zemin	Dükkan	143,99	145.201 TL/m ²	20.910.000	25.092.000 TL	626 TL/m ²	90.100 TL
B BLOK	3	Zemin	Dükkan	439,69	131.239 TL/m ²	57.700.000	69.240.000 TL	566 TL/m ²	248.800 TL
B BLOK	4	Zemin	Dükkan	262,94	138.220 TL/m ²	36.340.000	43.608.000 TL	596 TL/m ²	156.700 TL
B BLOK	5	Zemin	Dükkan	126,86	145.201 TL/m ²	18.420.000	22.104.000 TL	626 TL/m ²	79.400 TL
D BLOK	1	Zemin	Dükkan	106,24	146.597 TL/m ²	15.570.000	18.684.000 TL	632 TL/m ²	67.200 TL
D BLOK	2	Zemin	Dükkan	115,55	146.597 TL/m ²	16.940.000	20.328.000 TL	632 TL/m ²	73.000 TL
D BLOK	3	Zemin	Dükkan	184,96	141.012 TL/m ²	26.080.000	31.296.000 TL	608 TL/m ²	112.500 TL
D BLOK	4	Zemin	Dükkan	158,45	142.408 TL/m ²	22.560.000	27.072.000 TL	614 TL/m ²	97.300 TL
TOPLAM				2.205,85		311.310.000	373.572.000		1.342.400

12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	311.310.000 TL
12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	1.342.400 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 gayrimenkulün 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 kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

16 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	403.150.000 TL
16 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (-TL)	1.713.900 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 ulaşmaya 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 ibraz 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 değer tablosundaki listede belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
2 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	67.800 TL	813.600 TL
2 Adet Ofis Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	303.700 TL	3.644.400 TL
12 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	1.342.400 TL	16.108.800 TL
16 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	1.713.900 TL	20.566.800 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.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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 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 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.

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 taşınmazların

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

403.150.000 .-TL

(Dört Yüz Üç Milyon Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

480.973.700 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

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.