Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

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

OZAN ALDOGAN
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN ALDOGAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 11/01/2026 15:17

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 11/01/2026 16:10

BERRIN KURTULUS SEVER
Bu belge ********** kimlik numarali BERRIN KURTULUS SEVER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 11/01/2026 19:41

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	8.01.2026
RAPOR NO	TRGYO-2510211
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	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 m²
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 İLİŞİKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: 1897 Yapım Yılı: 2014
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut-Dükkan

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	**PAZAR YAKLAŞIMI**
DEĞER TARİHİ	**31.12.2025**
16 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**346.570.000 TL**
16 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**413.474.800 TL**
16 ADET B.B. NİN TOPLAM AYLIK KİRASI (KDV HARİÇ)	**1.472.100 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 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-2510211 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Ozan ALDOĞAN 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 1 adet rapor bilgisi aşağıda bulunmaktadır.

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

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 m²
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

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

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 19.11.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. (Tarafımıza A blok 1 numaralı bağımsız bölüm takbisi iletilmiş olup müşteri tarafından değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin üzerindeki takyidatların aynı olduğuna dair beyan yazısı eklerde sunulmuştur.)

* 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 MÜDDETLE 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 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.)*

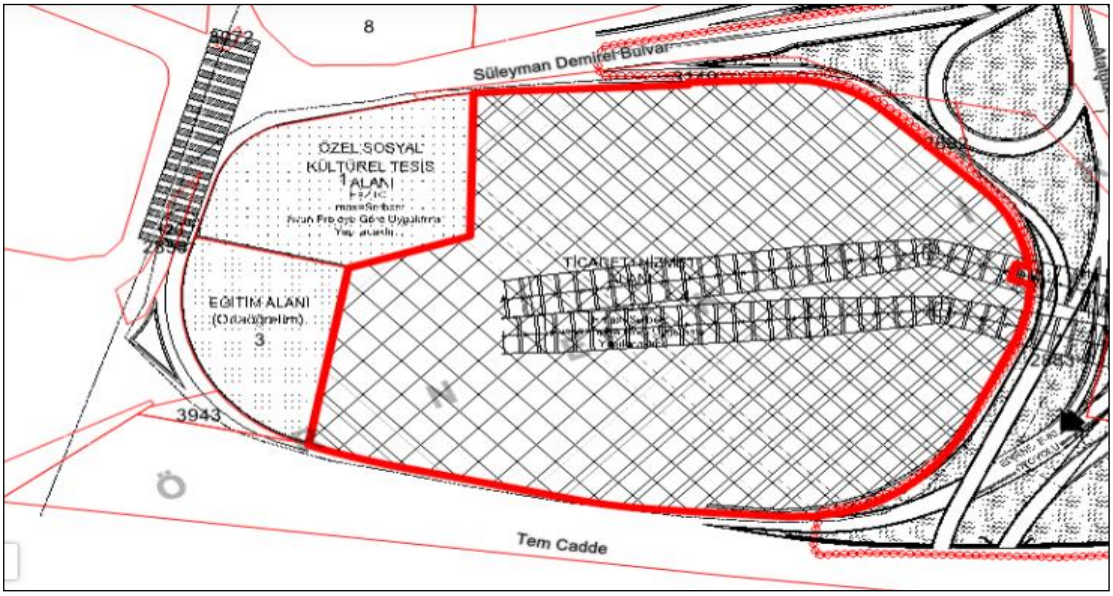
2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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 üstgeçidleri 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 ikitelli ayazma gecekondu 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.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş 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

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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 Blokta 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.

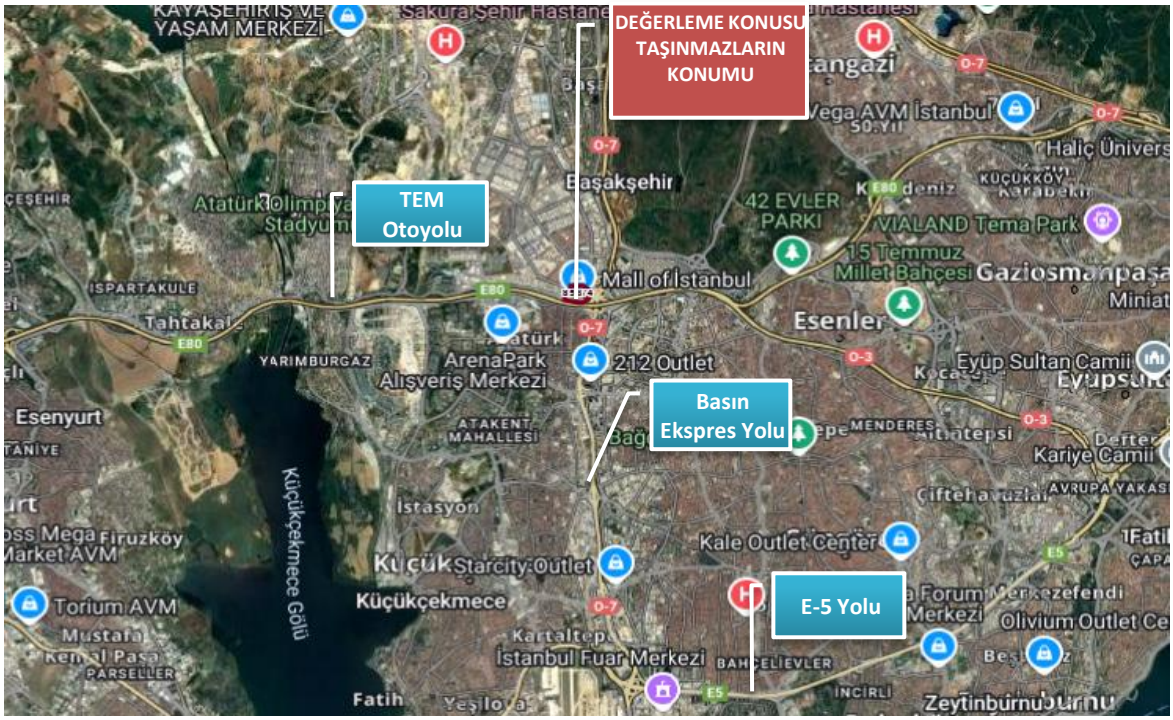
Çam ve Sakura Şehir Hastanesi
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN KONUMU
Başakşehir
Esenler
Gaziosmanpaşa
Bağcılar
Küçükçekmece
Sultangazi Haseki Eğitim ve Araştırma Hastanesi
Sultangazi
Vega AVM İstanbul
VIALAND Tema Park
Mall of İstanbul
212 Outlet
ArenaPark Alışveriş Merkezi
Atatürk Olimpiyat Stadyumu
Kale Outlet Center
Starcity Outlet
Marmara Forum Alışveriş Merkezi
Olivium Outlet Center
İstanbul Fuar Merkezi
Eyüp Sultan Camii
Kariye Camii
Küçükçekmece Gölü

Atatürk Olimpiyat Stadyumu
İkitelli Sanayi Sitesi
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN KONUMU
ISTOÇ
Kanuni Sultan Süleyman EAH
212 Outlet AVM
Arena Park AVM
Deposite Outlet Mall
Mall of İstanbul
İSTOÇ Ticaret Merkezi
ArenaPark Alışveriş Merkezi
212 Outlet
Sinpaş GYO İstanbul Sarayları
İstanbul Lounge
Bağcılar Belediyesi Kadir Topbaş Halk Sarayı
Atatürk Olimpiyat Stadyumu
Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve...
Mehmet Akif Ersoy Göğüs Kalp ve Damar...
Metro Market İstanbul - Güneşli
Atlas Üniversitesi Hastanesi
Yüzyıl Köprüsü
42 EVLER PARKI
Batışehir
Bağcılar Meydanı

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

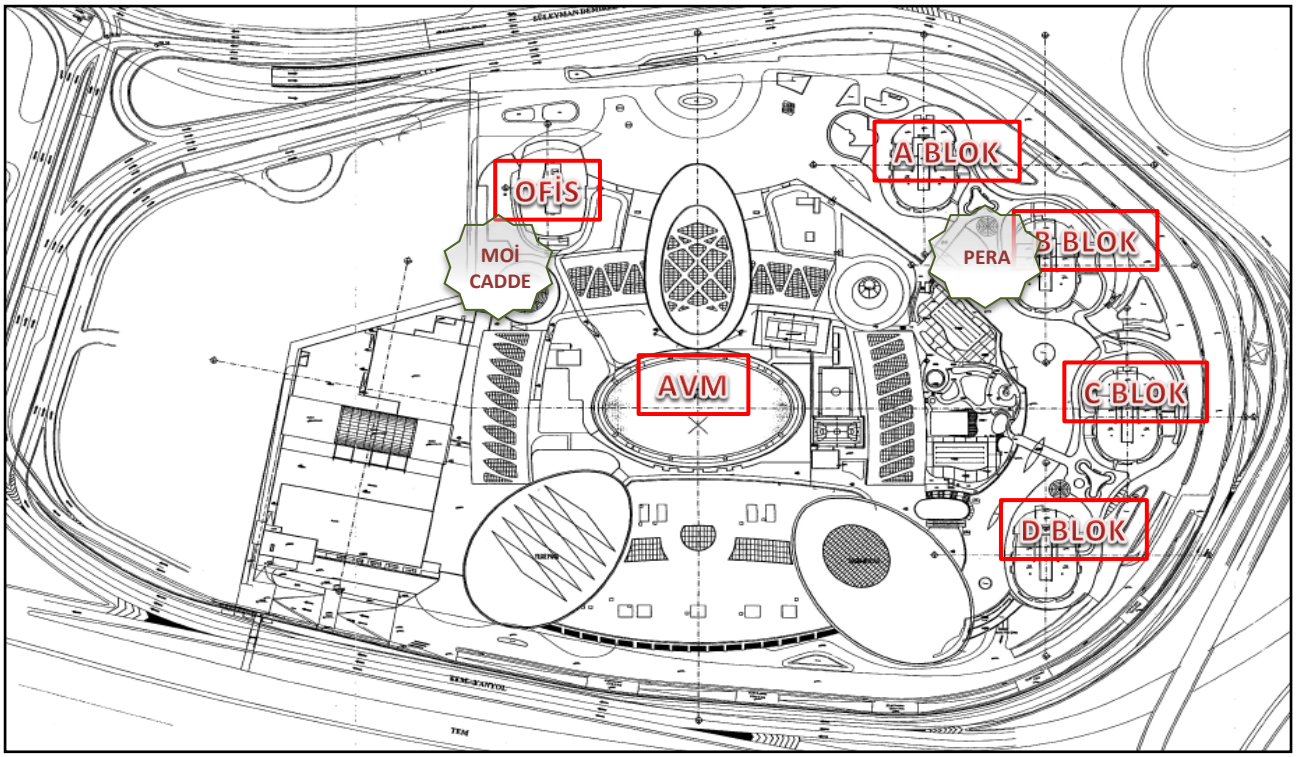
3.4.1 - Genel Özellikleri

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 Blokta 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 m²
Konut A Blok	242	21.856,87 m²
Konut B Blok	223	23.814,44 m²
Konut C Blok	320	25.228,15 m²
Konut D Blok	298	27.276,50 m²
Ofis	217	30.508,00 m²
Enerji Merkezi	11	393,41 m²
Ortak Alan (Otopark ve Diğer Ortak Alanlar)		433.714,45 m²
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 [X] 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.

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

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

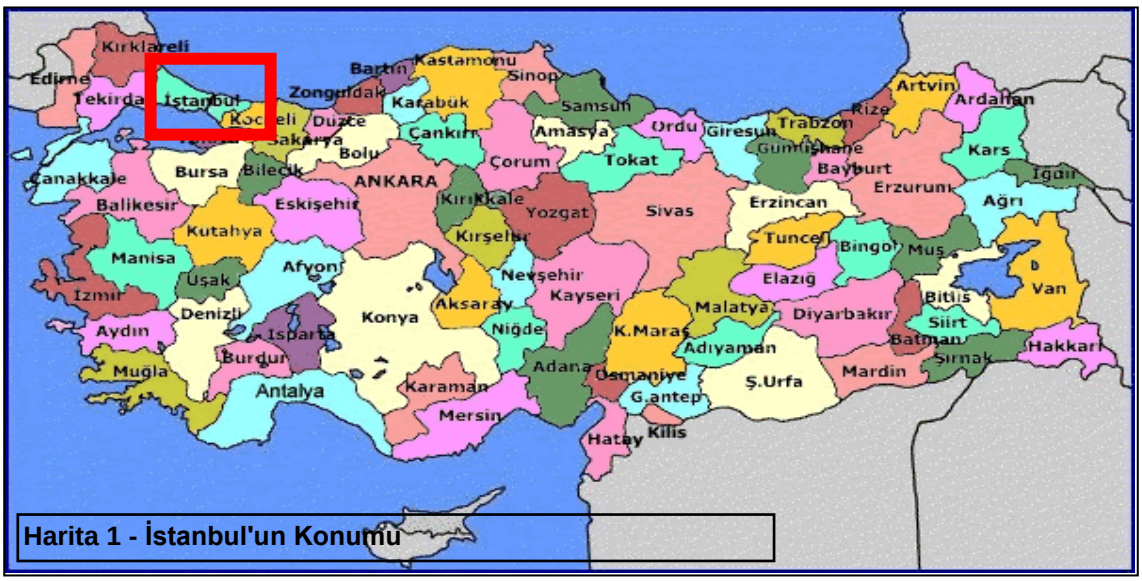
4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

4.1.2 - 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

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

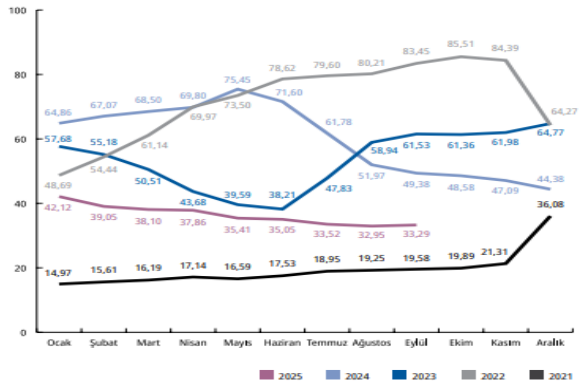
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.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)
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
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

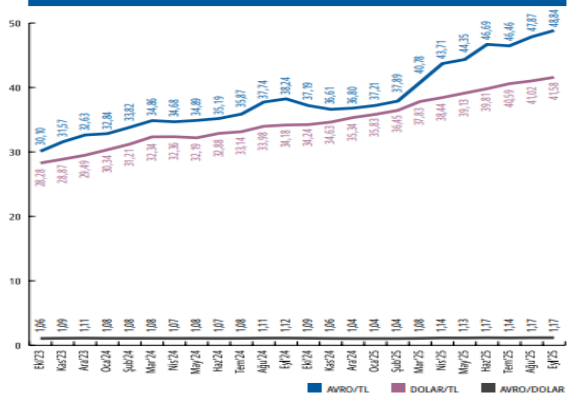
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

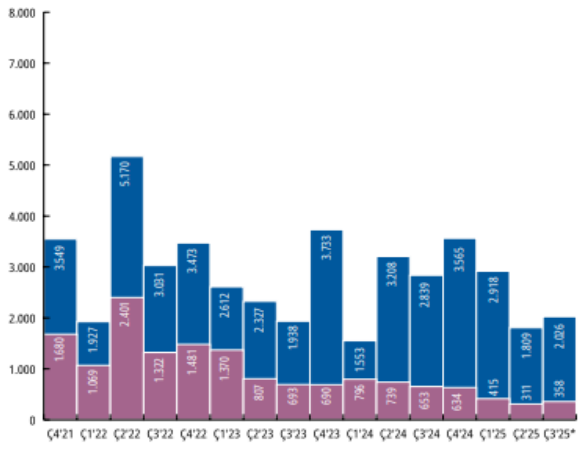
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)

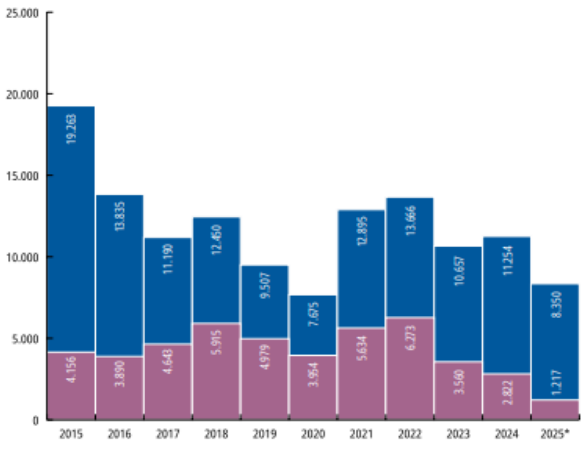


Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılara Gayrimenkul Satışı — Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

Yabancılara Gayrimenkul Satışı — Doğrudan Yatırım Girişi

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.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.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranın özellikle orta gelir grubunda erişilebilirik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi
için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lik bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi,göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç haraketliliği gibi unsurlar sayılabilir

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 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 ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişmeler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

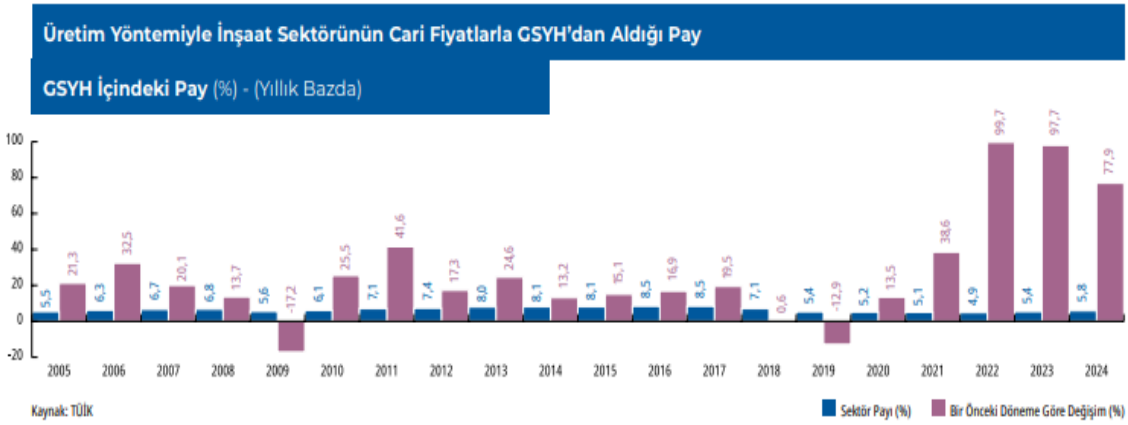
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

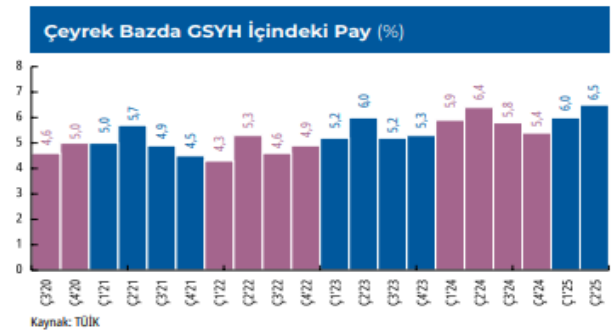
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

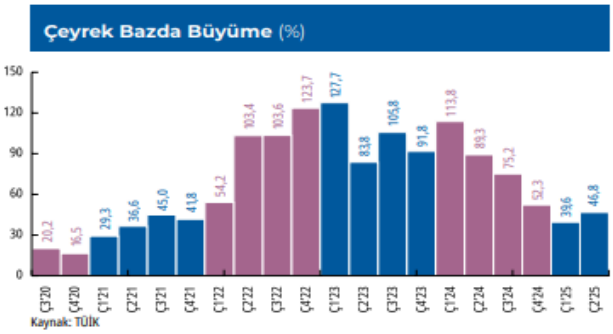
Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

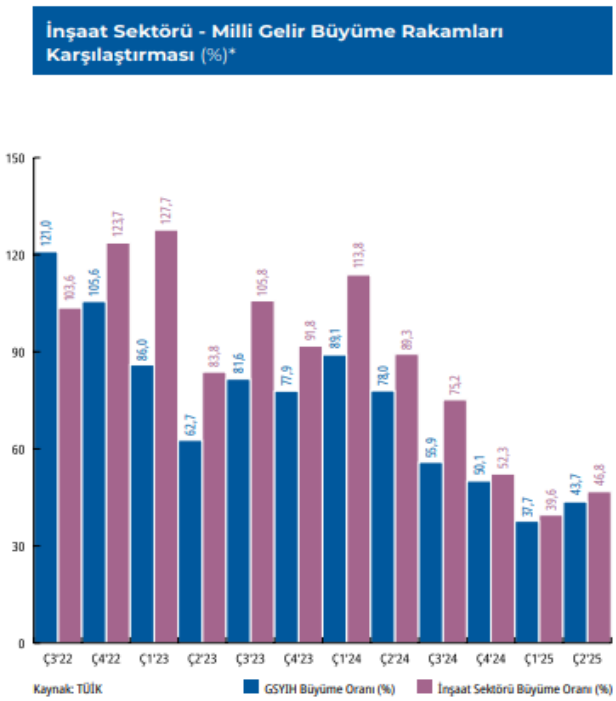
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izini verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)









(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

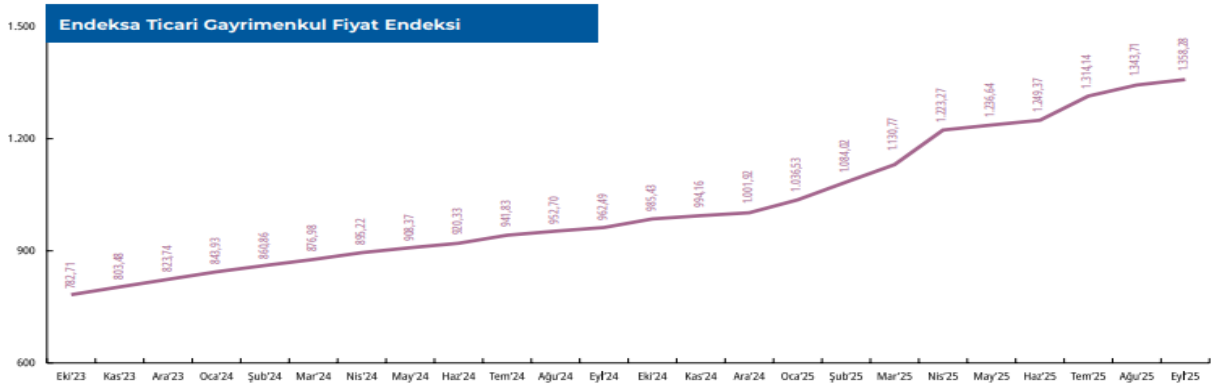
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiraları ABD$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.
Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçıvan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI – EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	₺	ABD$	€	ABD$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI – EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	3. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	**2025**	**2025**	**2024**	**10 YIL**	
	3. Ç.	**2. Ç.**	**3. Ç.**	**YÜKSEK**	**ÇEYREK**
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			**Ç2'25**			**Ç3'25**		
Anadolu Yakası	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	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.

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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 Ekspress 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
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 itibariyle 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/m²)
Wafra GYD 0 (542) 301 52 52	2+1 6.kat	110m²	8.350.000 TL	75.909 TL/m²
Turyap Metrokent 0 (533) 205 67 46	2+1 8.kat	96m²	8.000.000 TL	83.333 TL/m²
Altın Emlak Kayaşehir 0 (530) 304 82 75	3+1 9. kat	145m²	13.000.000 TL	89.655 TL/m²
		Ortalama		**82.965,87 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Aylık Kira Değeri (TL)**	**Kira Birim Değeri (TL/m²)**
Ala Gayrimenkul 0 (553) 580 30 10	4+1 4.kat	188m²	85.000 TL	452 TL/m²
Makro Emlak 0 (533) 749 60 37	1+1 4.kat	69m²	41.000 TL	594 TL/m²
		Ortalama		**523,17 TL/m²**

* **AĞAOĞLU MY WORLD EUROPE**

My World Europe ; Golf Residences , Arena Residencesve Pool Residencesolarak 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)
ALF Alliance 0 (546) 916 77 00	2+1 12.kat	147m²	9.500.000 TL	64.626 TL/m²
Coldwell Banker Bridge 0 (532) 523 14 11	3+1 26.kat	160m²	10.750.000 TL	67.188 TL/m²
ALF Alliance 0 (546) 916 77 00	4+1 2. kat	203m²	15.500.000 TL	76.355 TL/m²
		Ortalama		**69.389,34 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Aylık Kira Değeri (TL)**	**Kira Birim Değeri (TL/m²)**
Turyap Başakşehir 0 (535) 456 39 38	2+1 16.kat	120m²	48.000 TL	400 TL/m²
Remax Ekstra 0 (552) 458 31 90	1+1 136.kat	81m²	35.000 TL	432 TL/m²
		Ortalama		**416,05 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/m²)
Ekspert Property 0 (543) 628 62 69	1+1 29.kat	78m²	7.500.000 TL	96.154 TL/m²
Property Turkey 0 (541) 910 38 34	1+1 26.kat	78m²	8.000.000 TL	102.564 TL/m²
		Ortalama		**99.358,97 TL/m²**

* NEF 36 BASIN EKSPRES

Nef 36 Basınekspres'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/m²)
Safir Grup Gayrimenkul 0 (534) 734 97 97	1+1 7.kat	74m²	5.250.000 TL	70.946 TL/m²
ART İnvestment 0 (538) 018 21 16	2+1 5. kat	100m²	7.850.000 TL	78.500 TL/m²
PrimePRO Real Estate Services 0 (532) 373 62 87	3+1 17. kat	120m²	10.500.000 TL	87.500 TL/m²
		Ortalama		**78.981,98 TL/m²**

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Aylık Kira Değeri (TL)	Kira Birim Değeri (TL/m²)
PrimePRO Real Estate Services 0 (532) 373 62 87	1+1 3.kat	70m²	35.000 TL	500 TL/m²
Sancaktürk Gayrimenkul 0 (535) 642 66 00	3+1 14.kat	175m²	57.500 TL	329 TL/m²
		Ortalama		**414,29 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
Çamur Gayrimenkul 0 (506) 030 18 81	2+1 30+üzeri	96m²	8.250.000 TL	85.938 TL/m²
		Ortalama		**89.820,60 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Aylık Kira Değeri (TL)**	**Kira Birim Değeri (TL/m²)**
Juıla Emlak 0 (532) 066 69 47	1+1 20.kat	65m²	32.000 TL	492 TL/m²
Al-Ge Gayrimenkul 0 (532) 309 37 56	2+1 1.kat	102m²	50.000 TL	490 TL/m²
		Ortalama		**491,25 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/m²)
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	1+1 9. Kat	100m²	8.100.000 TL	81.000 TL/m²
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	2+1 22. Kat	149m²	11.000.000 TL	73.826 TL/m²
Selective Gayrimenkul 0 (532) 337 30 97	2+1 21. Kat	125m²	12.500.000 TL	100.000 TL/m²
		Ortalama		**84.941,83 TL/m²**
Kiralık	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Aylık Kira Değeri (TL)**	**Kira Birim Değeri (TL/m²)**
100 İstanbul Gayrimenkul 0 (541) 570 61 32	1+1 18. Kat	80m²	40.000 TL	500 TL/m²
		Ortalama		**500,00 TL/m²**

Mall Of İstanbul Satılık Konut Emsalleri

1 Turyap Maslak 1453

Tel 0 (538) 822 83 83

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 29. katta bulunan 3+1 planlı daire 185 m2 olarak pazarlanmakta ve 17.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	185	.-M²	17.250.000	.-TL	93.243	.-TL/M²

2 Aldalil Gayrimenkul

Tel 0 (532) 662 81 61

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 20. katta bulunan 2+1 planlı daire 107 m2 olarak pazarlanmakta ve 8.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	107	.-M²	8.500.000	.-TL	79.439	.-TL/M²

3 Avrupa Gayrimenkul

Tel 0 (530) 516 81 15

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 15. katta bulunan 2+1 planlı daire 120 m2 olarak pazarlanmakta ve 9.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	120	.-M²	9.500.000	.-TL	79.167	.-TL/M²

4 Aldalil Gayrimenkul

Tel 0 (532) 662 81 61

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 7. katta bulunan 2+1 planlı daire 120 m2 olarak pazarlanmakta ve 84.740.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	120	.-M²	84.740	.-TL	706	.-TL/M²

5 Mall Of İstanbul Keypoint

Tel 0 (532) 355 50 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 17. katta bulunan 1+1 planlı daire 83 m2 olarak pazarlanmakta ve 37.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	83	.-M²	37.000	.-TL	446	.-TL/M²

KONUT EMSALLERİ HARİTASI

Satılık Ofis Emsalleri

1 Mall Of İstanbul Keypoint

Tel 0 (532) 355 50 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 2.katta yer alan ofis 180 m2 olarak pazarlanmakta ve 21.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	180	.-M²	21.250.000	.-TL	118.056	.-TL/M²

2 Tema New Gayrimenkul

Tel 0 (544) 608 09 08

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 15.katta yer alan ofis 124 m2 olarak pazarlanmakta ve 13.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	124	.-M²	13.000.000	.-TL	104.839	.-TL/M²

3 Aldalil Gayrimenkul

Tel 0 (532) 662 81 61

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede ofis bloğunda 3.katta yer alan ofis 124 m2 olarak pazarlanmakta ve 15.300.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	124	.-M²	15.300.000	.-TL	123.387	.-TL/M²

4 Selective Gayrimenkul

Tel 0 (532) 337 30 97

Balance Güneşli'de 17.katta yer alan ofis 55 m2 olarak pazarlanmakta ve 6.250.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5 yıllıktır.

SATILIK	55	.-M²	6.250.000	.-TL	113.636	.-TL/M²

5 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	.-M²	45.000.000	.-TL	80.357	.-TL/M²

6 Remax Pro 2

Tel 0 (532) 111 63 63

Aynı bölgede Capital Tower plazada 7.katta yer alan ofis 330 m2 olarak pazarlanmakta ve 27.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5-10 yıllıktır.

SATILIK	330	.-M²	27.000.000	.-TL	81.818	.-TL/M²

7 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 80.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

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

8 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	.-M²	115.000	.-TL	561	.-TL/M²

9 Coldwell Banker Enerji

Tel 0 (538) 840 97 79

Balance Güneşli'de 13.katta yer alan ofis 105 m2 olarak pazarlanmakta ve 85.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5 yıllıktır.

KİRALIK	105	.-M²	85.000	.-TL	810	.-TL/M²

10 Etappe Gayrimenkul

Tel 0 (532) 544 57 87

Aynı bölgede Antplato plazada 6.katta yer alan ofis 172 m2 olarak pazarlanmakta ve 95.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5-10 yıllıktır.

KİRALIK	172	.-M²	95.000	.-TL	552	.-TL/M²

11 Remax Oluşum Gayrimenkul

Tel 0 (507) 980 88 23

Aynı bölgede Capital Tower plazada 1.katta yer alan ofis 200 m2 olarak pazarlanmakta ve 60.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Yapım yılı 5-10 yıllıktır.

KİRALIK	200	.-M²	60.000	.-TL	300	.-TL/M²

OFİS EMSALLERİ HARİTASI

Satılık Dükkan Emsalleri

1 Medya Gayrimenkul

Tel 0 (536) 871 95 17

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	.-M²	98.500.000	.-TL	71.119	.-TL/M²
KİRALIK	1385	.-M²	500.000	.-TL	361	.-TL/M²

2 Mavera Projeleri

Tel 0 (536) 417 34 73

Mavera Comfort projesinde zemin katta yer alan depolu ve ön kullanım alanı bulunan toplam 160 m² dükkan için 34.190.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	160	.-M²	34.190.000	.-TL	213.688	.-TL/M²

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	.-M²	45.000.000	.-TL	178.571	.-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 İkitelli Sanayi Gayrimenkul

Tel 0 (532) 281 16 77

Taşınmaza yakın İş Batı Ticaret Merkezinde yer alan 390 m² dükkan için 75.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	390	.-M²	75.000.000	.-TL	192.308	.-TL/M²

6 Goldinvest

Tel 0 (554) 287 67 23

Mavera Comfort projesinde zemin katta yer alan depolu ve ön kullanım alanı bulunan toplam 110 m² dükkan için 150.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	110	.-M²	150.000	.-TL	1.364	.-TL/M²

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	.-M²	150.000	.-TL	500	.-TL/M²

8 Gül İnşaat Proje

Tel 0 (533) 699 45 74

Nef 36 projesinde zemin katta yer alan 163 m² dükkan için 110.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	163	.-M²	110.000	.-TL	675	.-TL/M²

9 Erva Emlak

Tel 0 (531) 936 14 44

Toya Next projesinde zemin katta yer alan 300 m² dükkan için 65.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	300	.-M²	65.000	.-TL	217	.-TL/M²

DÜKKAN EMSALLERİ HARİTASI

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

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT 23 no'lu bb)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	G Rotana	NEF 36	Toya Next	Polat Tower	Mall Of İstanbul
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		8.000.000 SATILIK 0%	10.500.000 SATILIK 0%	12.650.000 SATILIK 0%	12.500.000 SATILIK 0%	17.250.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	63,02	78 102.564 BENZER 0%	120 87.500 BÜYÜK 15%	135 93.704 BÜYÜK 15%	125 100.000 BÜYÜK 15%	185 93.243 ÇOK BÜYÜK 30%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	2	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	BENZER 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		-4%	11%	11%	11%	18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**104.100**	**98.462**	**97.125**	**104.011**	**111.000**	**110.027**

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 105.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörüleri yapılmıştır. A blok 23 no'lu bb için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup diğer bağımsız bölümler şerefiye çalışması yapılarak değer takdir edilmiştir.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT 23 no'lu bb)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	My World Europe	NEF 36	Toya Next	Polat Tower	Mall Of İstanbul
KİRALIK FİYATI KİRALIK TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		48.000 KİRALIK 0%	57.500 KİRALIK 0%	50.000 KİRALIK 0%	40.000 KİRALIK 0%	37.000 KİRALIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	63,02	120 400 ORTA BÜYÜK 10%	175 329 BÜYÜK 15%	102 490 ORTA BÜYÜK 5%	80 500 BENZER 0%	83 446 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	2	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		20%	18%	13%	3%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**468**	**480**	**388**	**554**	**515**	**401**

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	104.100 TL/m²	6.560.000	6.625.600 TL	468 TL/m²	29.500 TL
A	166	15	Mesken	53,42 m²	K	1+0	114.510 TL/m²	6.120.000	6.181.200 TL	538 TL/m²	28.800 TL
TOPLAM				**116,44**				**12.680.000,00**	**12.806.800,00**		**58.300,00**

2 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**12.680.000 TL**
2 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	**58.300 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 SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		21.250.000 SATILIK 0%	15.300.000 SATILIK 0%	6.250.000 SATILIK 0%	45.000.000 SATILIK 0%	27.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	323,00	180 118.056 ORTA KÜÇÜK -5%	124 123.387 KÜÇÜK -15%	55 113.636 KÜÇÜK -20%	560 80.357 BÜYÜK 20%	330 81.818 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	1. Kat	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -3%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
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		8%	3%	8%	58%	45%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**124.600**	**127.500**	**127.089**	**122.727**	**126.964**	**118.636**

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 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 öngörüleri yapılmıştır. Ofis blok 1 no'lu bb için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup diğer bağımız bölümler şerefiye çalışması yapılarak değer takdir edilmiştir.

REEL DEĞERLEME Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS 1 no'lu bb)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
KİRALIK FİYATI KİRALIK TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		80.000 KİRALIK 0%	115.000 KİRALIK 0%	85.000 KİRALIK 0%	95.000 KİRALIK 0%	60.000 KİRALIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	323,00	124 645 KÜÇÜK -15%	205 561 ORTA KÜÇÜK -10%	105 810 KÜÇÜK -20%	172 552 ORTA KÜÇÜK -10%	200 300 ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	1	4.Kat ORTA İYİ -3%	14.Kat İYİ -15%	13.Kat İYİ -15%	6.Kat ORTA İYİ -5%	1.Kat BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-20%	-30%	0%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**489**	**561**	**449**	**567**	**552**	**315**

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ									
lok	B.Blm 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	137.060 TL/m²	26.260.000	31.512.000 TL	538 TL/m²	103.000 TL
OFİS	1	1	OFİS	323,00	124.600 TL/m²	40.250.000	48.300.000 TL	489 TL/m²	157.900 TL
TOPLAM				**514,56**		**66.510.000,00**	**79.812.000,00**		**260.900,00**

2 ADET OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**66.510.000 TL**
2 ADET OFİS NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	**260.900 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 SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		98.500.000 SATILIK 0%	34.190.000 SATILIK 0%	45.000.000 SATILIK 0%	16.750.000 SATILIK 0%	75.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	323,00	1.385 71.119 BÜYÜK 20%	160 213.688 ORTA KÜÇÜK -10%	252 178.571 ORTA KÜÇÜK -5%	131 127.863 ORTA KÜÇÜK -10%	390 192.308 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Dükkan	3 Katlı Dükkan KÖTÜ 20%	Depolu Dükkan KÖTÜ 20%	Dükkan BENZER 0%	Asma Katlı Dükkan ORTA KÖTÜ 10%	Dükkan BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	Zemin	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -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%	-15%	-30%	-25%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**127.100**	**88.899**	**181.634**	**125.000**	**95.897**	**144.231**

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 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 öngörüleri yapılmıştır. A blok 1 no'lu bb için karşılaştırma tablou 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 1	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
KİRALIK FİYATI KİRALIK TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		500.000 KİRALIK 0%	150.000 KİRALIK 0%	150.000 KİRALIK 0%	110.000 KİRALIK 0%	65.000 KİRALIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	323,00	1.385 361 BÜYÜK 20%	110 1.364 ORTA KÜÇÜK -10%	300 500 BENZER 0%	163 675 KÜÇÜK -15%	300 217 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Dükkan	3 Katlı Dükkan KÖTÜ 20%	Depolu Dükkan KÖTÜ 20%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%	Dükkan BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	Zemin	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%	Zemin BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		20%	-10%	-15%	-30%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**548**	**433**	**1.227**	**425**	**472**	**184**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ									
Blok	B.Blm No	Bulunduğu Kat	Ünite Tipi	Bağ. Böl. Brüt Alanı m²'si	Birim Değeri (TL/m²)	Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Toplam Değer KDV Dahil (TL)	Birim M² Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)
A BLOK	1	Zemin	Dükkan	106,56	127.100 TL/m²	13.540.000	16.248.000 TL	548 TL/m²	58.400 TL
A BLOK	2	Zemin	Dükkan	171,38	125.900 TL/m²	21.580.000	25.896.000 TL	543 TL/m²	93.000 TL
A BLOK	3	Zemin	Dükkan	220,14	122.300 TL/m²	26.920.000	32.304.000 TL	527 TL/m²	116.100 TL
B BLOK	1	Zemin	Dükkan	169,09	124.700 TL/m²	21.090.000	25.308.000 TL	538 TL/m²	90.900 TL
B BLOK	2	Zemin	Dükkan	143,99	124.700 TL/m²	17.960.000	21.552.000 TL	538 TL/m²	77.400 TL
B BLOK	3	Zemin	Dükkan	439,69	112.700 TL/m²	49.550.000	59.460.000 TL	486 TL/m²	213.700 TL
B BLOK	4	Zemin	Dükkan	262,94	118.700 TL/m²	31.210.000	37.452.000 TL	512 TL/m²	134.600 TL
B BLOK	5	Zemin	Dükkan	126,86	124.700 TL/m²	15.820.000	18.984.000 TL	538 TL/m²	68.200 TL
D BLOK	1	Zemin	Dükkan	106,24	125.900 TL/m²	13.380.000	16.056.000 TL	543 TL/m²	57.700 TL
D BLOK	2	Zemin	Dükkan	115,55	125.900 TL/m²	14.550.000	17.460.000 TL	543 TL/m²	62.700 TL
D BLOK	3	Zemin	Dükkan	184,96	121.100 TL/m²	22.400.000	26.880.000 TL	522 TL/m²	96.600 TL
D BLOK	4	Zemin	Dükkan	158,45	122.300 TL/m²	19.380.000	23.256.000 TL	527 TL/m²	83.600 TL
TOPLAM				**2.205,85**		**267.380.000**	**320.856.000**		**1.152.900**

12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**267.380.000 TL**
12 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	**1.152.900 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 açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir.

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

16 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**346.570.000 TL**
16 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	**1.472.100 TL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza 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	58.300 TL	699.600 TL
2 Adet Ofis Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	260.900 TL	3.130.800 TL
12 Adet Dükkan Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	1.152.900 TL	13.834.800 TL
16 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	1.472.100 TL	17.665.200 TL

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;
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

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

346.570.000 .-TL

(Üç Yüz Kırk Altı Milyon Beş Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

413.474.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ozan ALDOĞAN	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Berrin KURTULUŞ SEVER**
Lisans No: 409553	Lisans No: 405453	Lisans No: 401732

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