

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 4 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	8.01.2026
RAPOR NO	TRGYO-2510202
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	GÜVERCİNTEPE, 2219 ADA 3 PARSEL, 2200 ADA 1 PARSEL, 2201 ADA 2 PARSEL, 2202 ADA 1 PARSEL, BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) 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.

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	GÜVERCİNTEPE, 2219 ADA 3 PARSEL, 2200 ADA 1 PARSEL, 2201 ADA 2 PARSEL, 2202 ADA 1 PARSEL, BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, GÜVERCİNTEPE MAHALLESİ, 2219/3, 2200/1, 2201/2, 2202/1
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2219 ADA 3 PARSEL: 6.309,44 2200 ADA 1 PARSEL: 21.130,22 2201 ADA 2 PARSEL: 17.173,89 2202 ADA 1 PARSEL: 3.768,14
İMAR DURUMU	2200 ada 1 parsel ve 2219 ada 3 parsel: Konut Alanı 2201 ada 2 parsel: Konut + Ticaret Alanı 2202 ada 1 parsel: Kapalı Spor Tesisi Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak kullanımı olacağı kanaatindeyiz.

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.196.347.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.315.981.700 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 Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar Durumu Belgesi
Ek 4 - INA Tablosu
Ek 5 - 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 4 adet arsanın 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 adet taşınmazın Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor TRGYO-2510202 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı 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 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503057		
Rapor Tarihi	7.07.2025		
Rapor Konusu	4 ADET ARSA		
Raporu Hazırlayanlar	Taha Eren DİNEMİT Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.050.227.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2219 ADA 3 PARSEL	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Başakşehir
Bucağı	:
Mahallesi	: Kayabaşı
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 2219
Parsel No	: 3
Alanı	: 6.309,44
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (100543/315472) TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (9667/39434)
Yevmiye No	: 27979
Cilt No	: 176
Sayfa No	: 17412
Tapu Tarihi	: 9.08.2024

2200 ADA 1 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Kayabaşı
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2200
Parsel No	:	1
Alanı	:	21.130,22
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	:	27979
Cilt No	:	175
Sayfa No	:	17306
Tapu Tarihi	:	9.08.2024

2201 ADA 2 PARSEL	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Başakşehir
Bucağı	:
Mahallesi	: Kayabaşı
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 2201
Parsel No	: 2
Alanı	: 17.173,89
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	: 27979
Cilt No	: 175
Sayfa No	: 17308
Tapu Tarihi	: 9.08.2024

2202 ADA 1 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Başakşehir
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Kayabaşı
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	2202
Parsel No	:	1
Alanı	:	3.768,14
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	:	27979
Cilt No	:	175
Sayfa No	:	17329
Tapu Tarihi	:	9.08.2024

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlar için 20.11.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri müşteri tarafından iletilmiş olup ekte sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi (Müştereken):

- 775 Sayılı Kanun'a Göre Gecekondü Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ). (27.06.2012 / 7298)

2201 Ada 2 Parsel:

- Diğer (Konusu: Rezerv Yapı Alanında Kalmıştır.) Tarih: 06.05.2013 Sayı:1069. Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğü (13.05.2013/7064)

2219 Ada 3 Parsel:

Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Lehtar: Karayolları Genel Müdürlüğü) (22.09.2021/32405)

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (16.12.2020 / 36592)

(Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

09.08.2024 tarihli ve 27979 yevmiye numaralı imar uygulaması işlemi neticesinde, mülkiyet hakları maliklerinin adlarına olacak şekilde tapu kütüğüne tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde alınan bilgiler neticesinde; rapora konu taşınmazların, 30.10.2023 tasdik tarihli Başakşehir Doğu Resneli Çiftliği Mevkii Gecekonu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı dahilinde, aşağıda belirtilen fonksiyonel kullanımları olduğu anlaşılmıştır:

2200 ada 1 parsel ve 2219 ada 3 parsel: Konut Alanı

2201 ada 2 parsel: Konut + Ticaret Alanı

2202 ada 1 parsel: Kapalı Spor Tesisi Alanı

Taşınmazların, 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" statüsünde yer aldığı bilgisi, idari mercilerce gayriresmî olarak beyan edilmiştir.

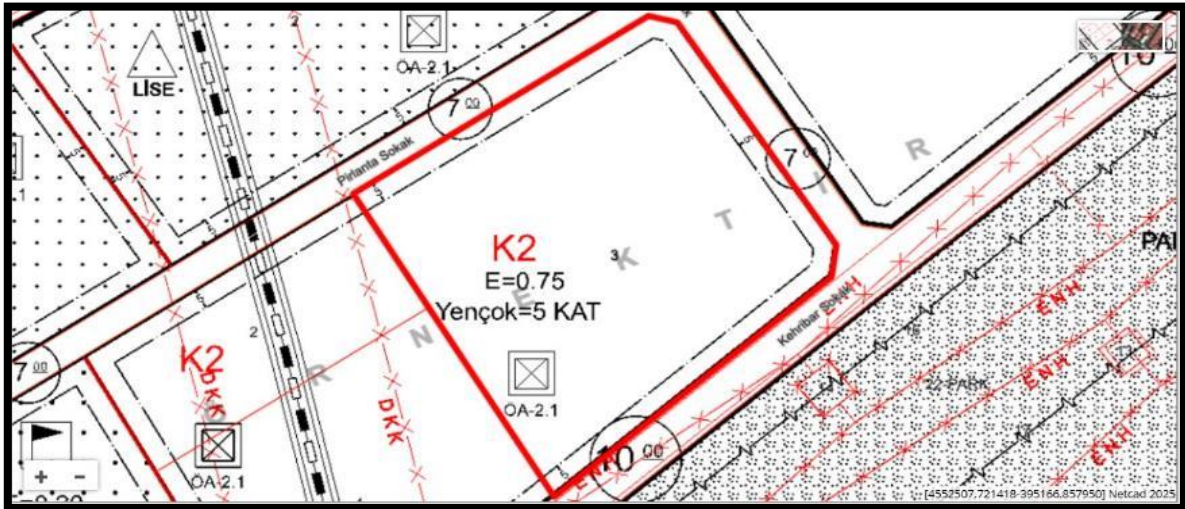
Yapılaşma koşulları, fonksiyon bazında aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır:

Konut / Konut + Ticaret Alanı için: Emsal: 0,75 | Hmaks: 5 kat

Özel Spor Tesisi Alanı için: Emsal: 0,20 | Hmaks: 2 kat

Ayrıca, Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Harita Şefliği'nden alınan bilgilere göre; ilgili parsellerin imar uygulamalarının tamamlandığı ve mevcut durumda yapılaşmaya mani herhangi bir hukuki veya teknik engelin bulunmadığı tarafımıza bildirilmiştir.

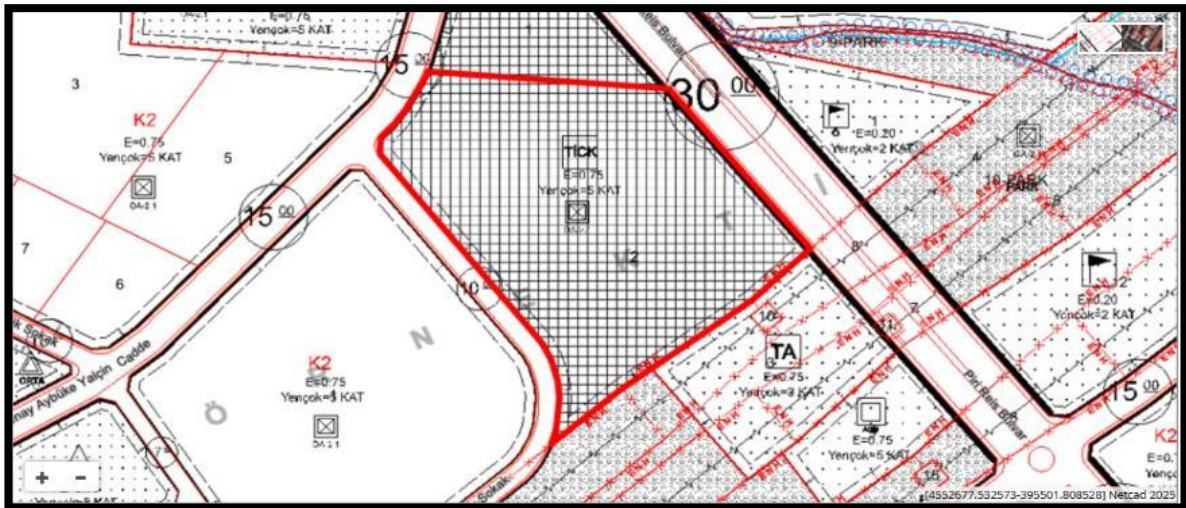
2219 ADA 3 PARSEL



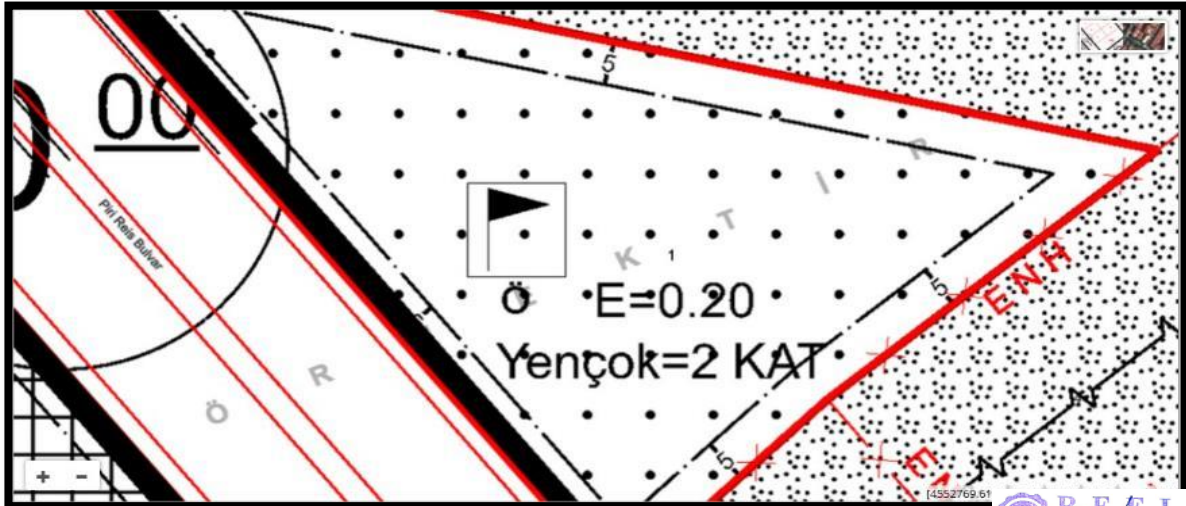
2200 ADA 1 PARSEL



2201 ADA 2 PARSEL



2202 ADA 1 PARSEL



Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 6306 sayılı Kanun'a
(R.G. Tarihi: 31.05.2012, Sayısı: 28309) göre;

Rezerv Yapı Alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları ifade eder.

Bakanlık;

- a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,
 - b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,
 - c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,
 - ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,
 - d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı ayni hak tesis etmeye,
- yetkilidir.

(ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 04/01/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tabi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.

Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'ne
(R.G. Tarihi: 15.12.2012, Sayısı: 28498) göre;

Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

Bakanlık;

- a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,
- b) Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil

edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.

Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

Not: Taşınmazlar ile ilgili Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Harita Şefliği'nden alınan şifahi bilgiler doğrultusunda, parseller için uygulama yapacak kurumun TOKİ olduğu, parsellerin TOKİ'nin imar uygulama alanı sınırları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Bu sebeple uygulamanın TOKİ tarafından yapılması ya da yaptırılması beklenmektedir.

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

Rapor konusu parseller, 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" sınırları içerisinde yer almakta olup, mevcut mevzuat ve idari düzenlemeler çerçevesinde yapılaşmaya engel herhangi bir durum bulunmamaktadır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazların sınırları belirlenmemiş olup, boş durumdadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.3.4 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

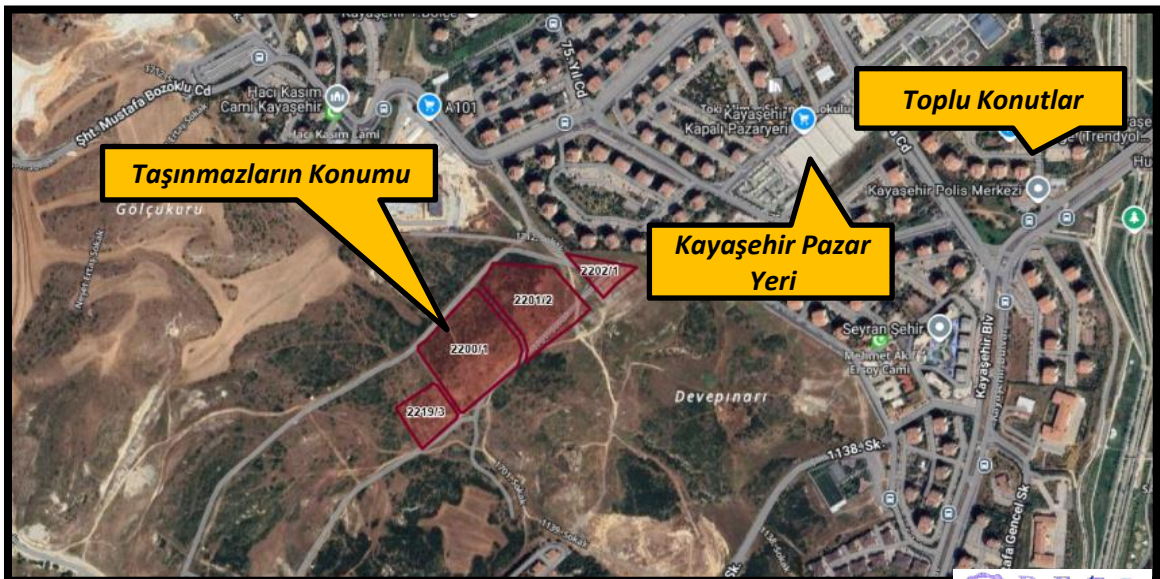
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 2219 ada 3 parsel, 2200 ada 1 parsel, 2201 ada 2 parsel, 2202 ada 1 parsel de kain olan "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, konut ve ticaret alanlarının bir arada yer aldığı karma bir yerleşim alanıdır. Yakın çevrede ağırlıklı olarak mesken kullanımlı toplu konut projeleri ile boş imarlı parseller yer almakta olup bölge, gelişmekte olan bir yerleşim alanı niteliği taşımaktadır. Altyapı çalışmaları kısmen tamamlanmış, taşınmazların yakınına gerek toplu taşıma araçlarıyla gerekse özel araçlarla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir.

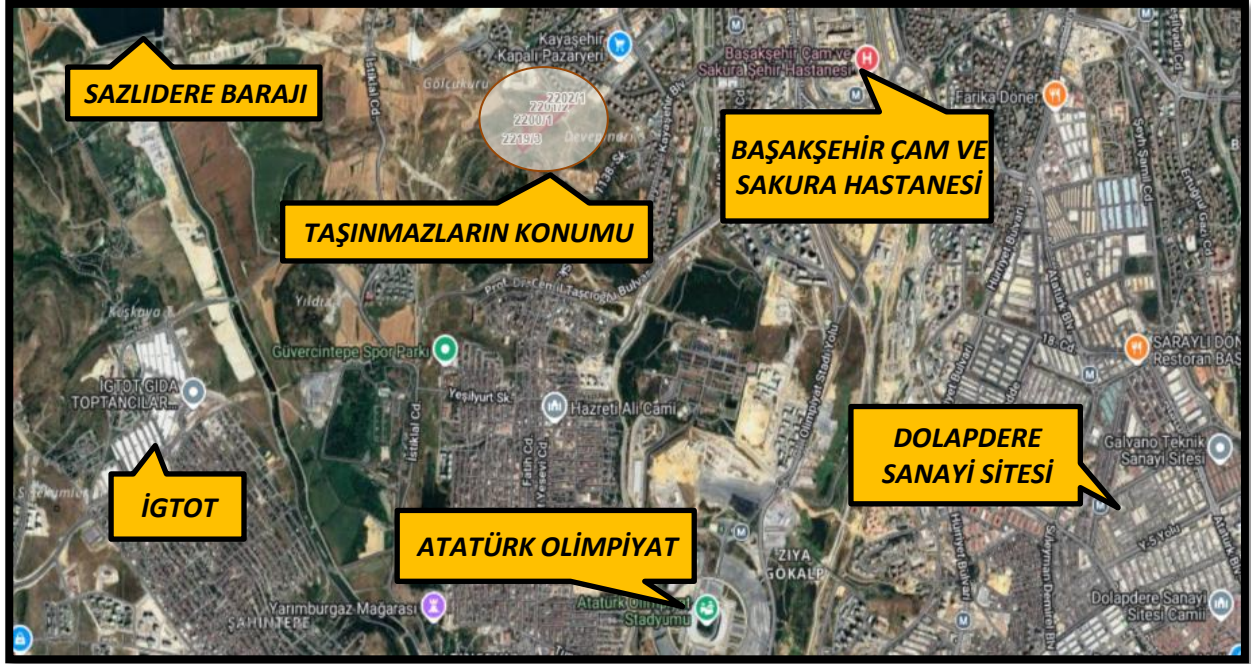




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Ulaşım açısından avantajlı bir noktada bulunan taşınmaza, özel araçlarla kolaylıkla erişim sağlanırken, aynı zamanda çevredeki toplu taşıma hatları sayesinde de rahat bir ulaşım imkânı bulunmaktadır. Başakşehir ilçesinin kuzeydoğusunda, Kayabaşı ve Kayaşehir mahallelerinin kesişim noktasında, Kayaşehir Bulvarı'na oldukça yakın bir lokasyonda yer almaktadır. Bölge; yeni gelişen konut projeleri, TOKİ uygulamaları, sosyal donatı alanları ve kamu yatırımları ile hızla dönüşmekte olan bir kentsel alandır. Kuzeydoğusunda geniş boş arsa alanları ve gelecekte değerlendirilmeye açık rezerv yapı alanları yer alırken, Güneybatısında tamamlanmış ve yerleşime açılmış olan TOKİ toplu konut alanları, okul yapıları ve park alanları görülmektedir. Yakın çevresinde ayrıca Kayaşehir Millet Bahçesi, Kayaşehir Devlet Hastanesi, Kayaşehir Metro Hattı gibi büyük ölçekli kamusal yatırımlar da bulunmaktadır.

Kayaşehir Bulvarı'na yaklaşık 700–800 m, Toplu Konutlar Metro İstasyonu (M3 hattı) yaklaşık 1,2–1,5 km, Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'ne yaklaşık 2 km, TEM Otoyolu Kuzey Yanyol bağlantısı'na yaklaşık 4 km, İstanbul Havalimanı'na ise yaklaşık 17–18 km mesafedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 2219 ada 3 parsel, 2200 ada 1 parsel, 2201 ada 2 parsel, 2202 ada 1 parsel de kain olan "Arsa" nitelikli ana gayrimenkullerdir.

2200 ada 1 no.lu parsel 21.130,22 m², 2201 ada 2 no.lu parsel 17.173,89 m², 2202 ada 1 no.lu parsel 3.768,14 m² ve 2219 ada 3 no.lu parsel ise 6.309,44 m² yüzölçümüne haiz olup, 2219 ada 3 nolu parselde Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye tekabül eden hisse miktarı 3.557,58 m² olarak belirlenmiştir. Birbirine komşu konumda bulunan parseller, halihazırda boş arazi niteliğinde olup, topoğrafik olarak hafif eğimli ve kısmen engebeli bir yapı arz etmektedir. Geometrik bütünlük açısından belirgin olmayan bu parsellerden 2200 ada 1 ile 2219 ada 3 no.lu olanlar dikdörtgen formuna yakınken, 2202 ada 1 parselin üçgen şeklinde olduğu görülmüştür. Sınır teşkil eden herhangi bir fiziki unsurun (çit, tel örgü vb.) mevcut olmadığı parseller, henüz açılmamış imar yollarına cepheli olup, ulaşım açısından en yakın açılmış yola yaklaşık 250 metre mesafede konumlanmaktadır. Doğal bitki örtüsüyle kaplı, altyapı anlamında ise kısmen tamamlanmış bir bölgede yer almaktadırlar.



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parseller için halihazırda alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul ili

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

İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir. Bu nüfus, 7.820.462 erkek ve 7.881.140 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 kadındır. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Başakşehir İlçesi

2024 yılı verilerine göre, Başakşehir ilçesinin nüfusu 520.467 kişi olarak kaydedilmiştir. Bu nüfusun %49,89'u erkek (259.659 kişi) ve %50,11'i kadın (260.808 kişi) bireylerden oluşmaktadır.

Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul ili, Ankara ili, İzmir ili, Bursa ili, İstanbul ili ve Yalova ili'dir. Bu bağlamda Başakşehir, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır.



Harita 2 - Başakşehir'in Konumu

İstanbul'un yükselen değerlerinden biri olan Başakşehir, Avrupa Yakası'nın kuzeybatısında, Marmara Denizi ile Karadeniz arasında stratejik bir konumda yer alır. Bölgenin tarihi, Yarımburgaz Mağarası'ndaki buluntulara göre yüzbinlerce yıl öncesine, yazılı kaynaklara göreyse M.Ö. 7. yüzyıla kadar uzanmaktadır. Antik dönemden Osmanlı'ya birçok medeniyete ev sahipliği yapan ilçe, bugün modern şehircilik ve sanayiyle bütünleşmiş dinamik bir yapıya sahiptir. İstanbul'un organize sanayi, sağlık ve teknoloji yatırımları açısından en hızlı gelişen ilçelerinden biri olan Başakşehir, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Başakşehir Living Lab, Medipol Mega Üniversite Hastanesi ve Kayaşehir Şehir Hastanesi gibi dev yapıların merkezindedir. Ayrıca İstanbul İkitelli OSB Meslek Yüksekokulu ve İstanbul Sağlık ve Teknoloji Üniversitesi gibi eğitim kurumlarıyla bilimsel üretime katkı sağlar.

İstanbul Havalimanı'na, TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu bağlantılarına yakınlığı sayesinde ulaşım açısından önemli bir geçiş noktası olan Başakşehir, şehir merkezine yaklaşık 25 kilometre mesafededir. Doğayla iç içe bir yaşam sunan ilçe, aynı zamanda Başakşehir Millet Bahçesi, Sular Vadisi, Şamlar Tabiat Parkı, Hoşdere Mesire Alanı gibi büyük ölçekli yeşil alanlarıyla öne çıkar. Kültürel geziler içinse Yarımburgaz Mağarası, Altınşehir Höyüğü, Başakşehir Camii ve Fatih Terim Stadyumu gibi tarihî ve çağdaş mekânlar ziyaret edilebilir. Başakşehir, hem sanayi ve teknoloji yatırımlarının hem de planlı kentleşmenin bir araya geldiği örnek bir İstanbul ilçesidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

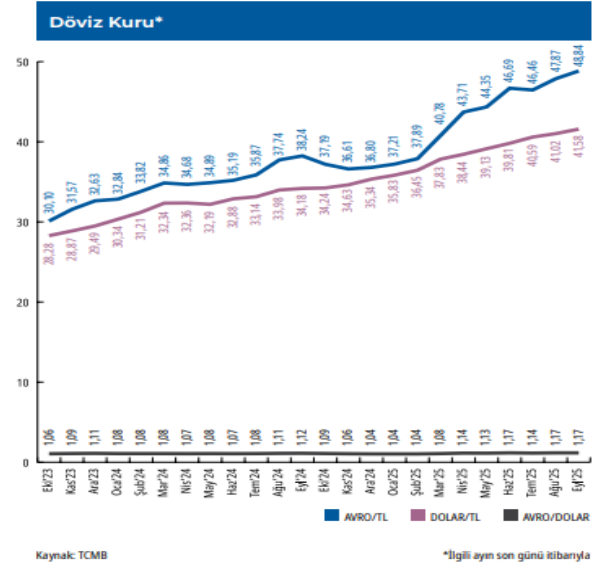
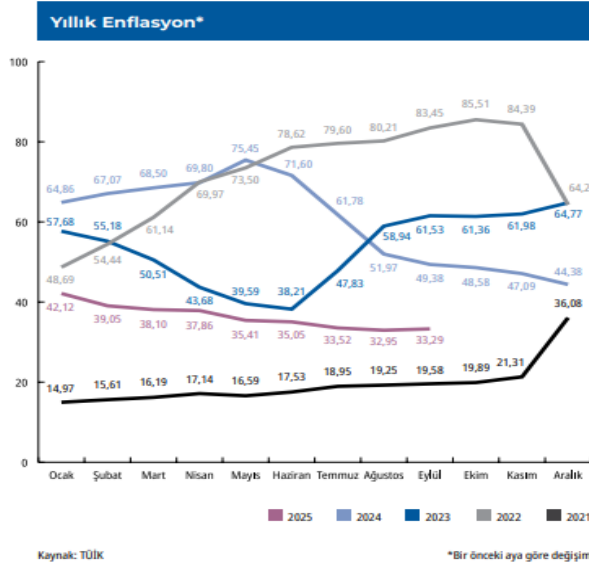
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler 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.

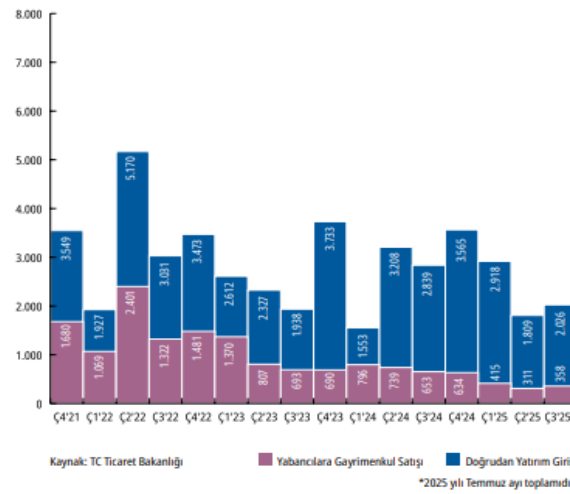
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %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	-

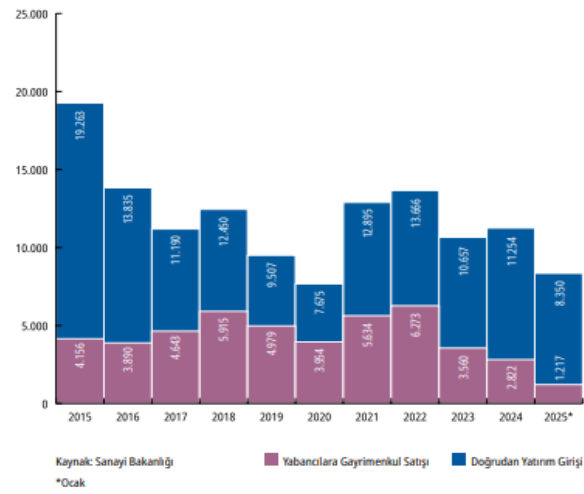
Kaynak: TÜİK



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



(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 yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik 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'lık 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 hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla 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 değişimler, 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 momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; 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.

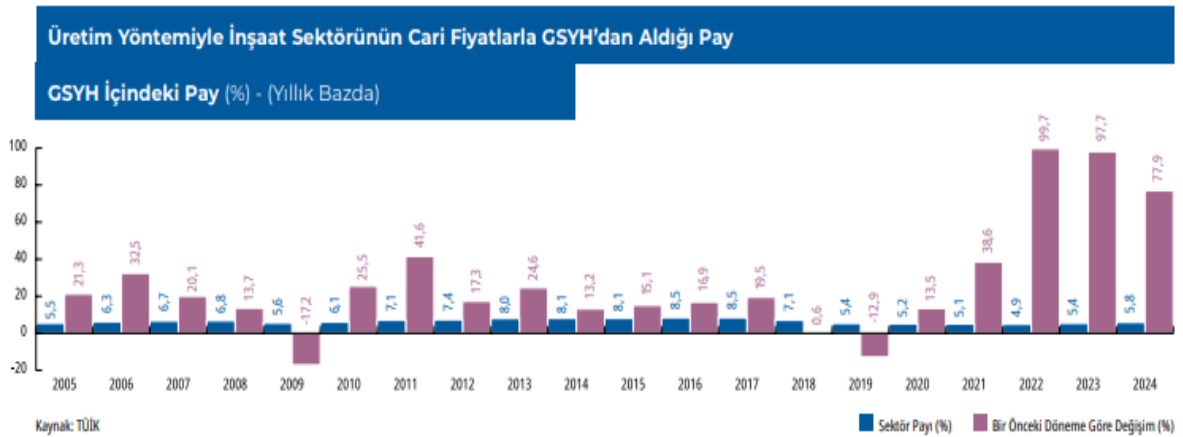
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

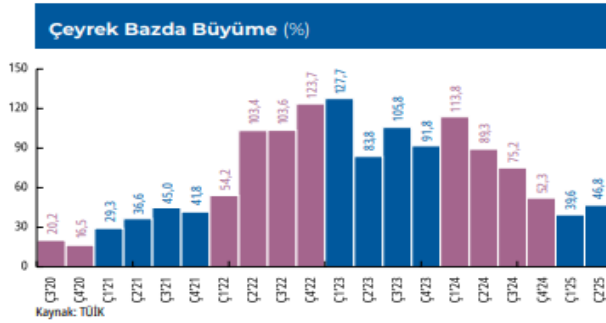
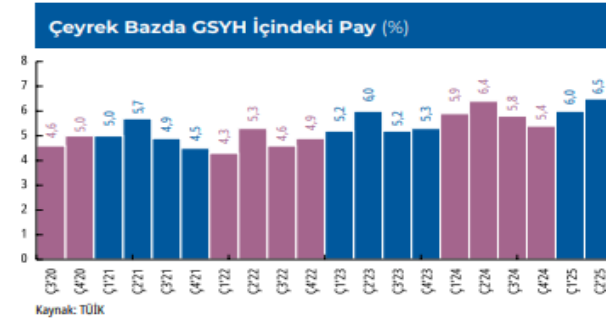
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, 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.

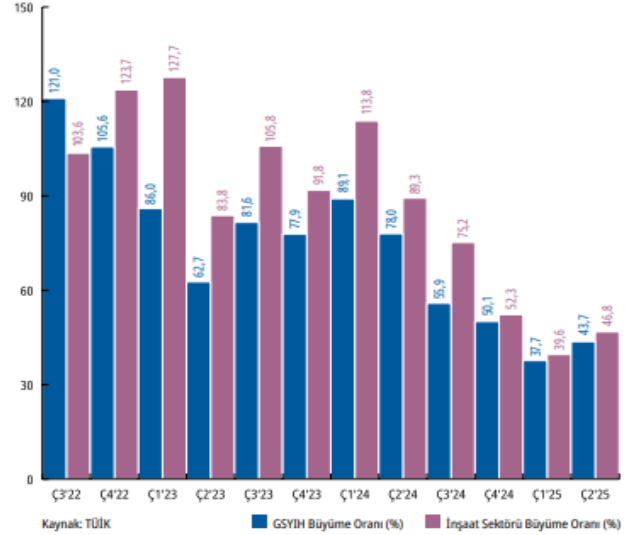
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: 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 izni 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)





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



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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Başakşehir Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tercih edilen bir bölgede yer almaktadırlar.
- * Altyapıları kısmen tamamlanmıştır.
- * Yoğun konut yapılaşmasıyla çevrilidir.
- * Parsellerin geniş yüzölçümleri bulunmaktadır.
- * İmarlı parsellerdir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelikleri ve nicelikleri nedeni ile kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.
- * İmar yolları henüz açılmamıştır.
- * 2202 ada 1 parsel "Spor Tesisi" alanında kalmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Yek Smart Gayrimenkul

Tel 0532 484 77 13

Yakın konumda bulunan, E=1.25 H=6 kat konut imarlı olduğu belirtilen, 2.080 m² alanlı arsa için 80.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. Konum olarak kötü, yapılaşma şartı bakımından daha iyidir.

SATILIK 2.080 .-M² 80.000.000 .-TL 38.462 .-TL/M²

2 Remax Sonuç

Tel 0505 406 19 83

Yakın konumda bulunan, E=1.00 H=5 kat konut imarlı olduğu belirtilen, 5.122 m² alanlı arsa için 280.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. Konum olarak kötü, yapılaşma şartı bakımından daha iyidir.

SATILIK 5122 .-M² 280.000.000 .-TL 54.666 .-TL/M²

3 Altın Emlak

Tel 0212 801 46 46

Yakın konumda bulunan, E=1.00 H=5 kat konut imarlı olduğu belirtilen parselin 2.278 m² alanlı hissesi için 72.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. Konum olarak kötü, yapılaşma şartı bakımından daha iyidir.

SATILIK 2278 .-M² 72.000.000 .-TL 31.607 .-TL/M²

4 Yeksmart Gayrimenkul

Tel 0532 484 77 13

Yakın konumda bulunan, E=1.00 ticaret imarlı olduğu belirtilen, 1.531 m² alanlı arsa için 58.500.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. Yapılaşma şartı bakımından daha iyidir.

SATILIK 1531 .-M² 58.500.000 .-TL 38.210 .-TL/M²

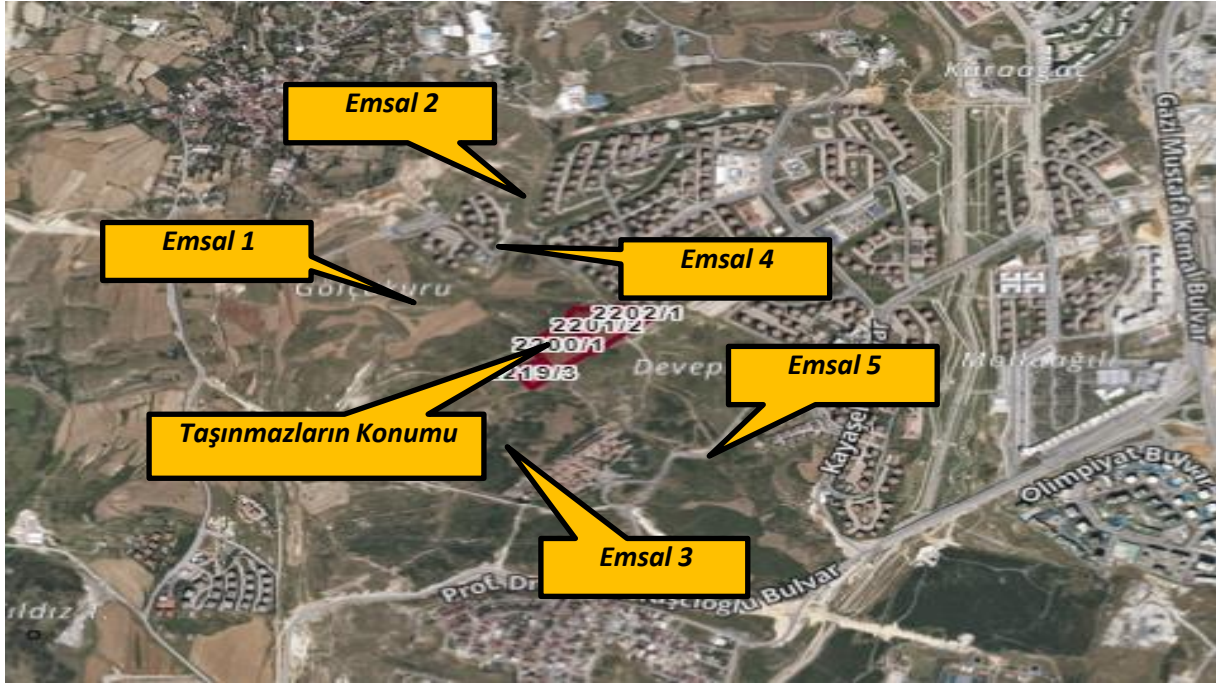
5 Sahibinden

Tel 0536 418 05 16

Yakın konumda bulunan, E=1.00 H=5 kat konut imarlı olduğu belirtilen, 2.470 m² alanlı arsa için 120.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. Yapılaşma şartı bakımından daha iyidir.

SATILIK 2470 .-M² 120.000.000 .-TL 48.583 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

Konut Emsalleri

* SOM MEYDAN KONAKLARI



Yeni yaşama geçirilmiş projedir. Çam Sakura Hastanesine, Millet Bahçesine yakın mesafede olan projede sosyal tesis, nitelikli peyzaj bulunduğu belirtilmiştir. Yeni projedir.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sertaş Emlak 0551 728 86 82	2+1 1.kat	110m ²	9.200.000 TL	83.636 TL/m ²
Kyoto Emlak 0506 449 64 27	3+1 3. kat	180m ²	15.500.000 TL	86.111 TL/m ²
Serra Gayrimenkul 0212 500 17 00	4+1 2. kat	253m ²	21.200.000 TL	83.794 TL/m ²
Ortalama				84.513,98 TL/m ²

* **FUZUL AVRASYA KONAKLARI**



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

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ere Gayrimenkul 0553 733 43 33	1+1 7.kat	69m ²	5.850.000 TL	84.783 TL/m ²
Leylak Gayrimenkul 0552 208 32 04	2+1 7. kat	96m ²	8.200.000 TL	85.417 TL/m ²
Pusula Gayrimenkul 0212 892 02 05	3+1 8. kat	145m ²	12.000.000 TL	82.759 TL/m ²
Ortalama				84.319,30 TL/m²

* **FEZA PARK BAŞAKŞEHİR 1. VE 2.ETAP**



Feza Park - Başakşehir 1; 10.133 m² arsa üzerinde 52 adet özel daire, 4 adet özel villa 4 adet ve ticari dükkanlardan oluşmaktadır. Feza Park - Başakşehir 2; 10.507m² arsa üzerinde 133 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 128 adet 103m² ile 155m² arası değişen daire seçenekleri bulunmaktadır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibinden 0 (542) 107 44 58	3+1 1.kat Feza Park 1	150m ²	11.500.000 TL	76.667 TL/m ²
Trendx Gayrimenkul 0 (553) 521 24 24	3+1 5. kat Feza Park 1	145m ²	11.000.000 TL	75.862 TL/m ²
Vilayet Gayrimenkul 0 (533) 426 52 03	2+1 4. kat Feza Park 2	120m ²	9.500.000 TL	79.167 TL/m ²
Ortalama				77.231,80 TL/m²

* **NURHAK VADİ KONAKLARI**

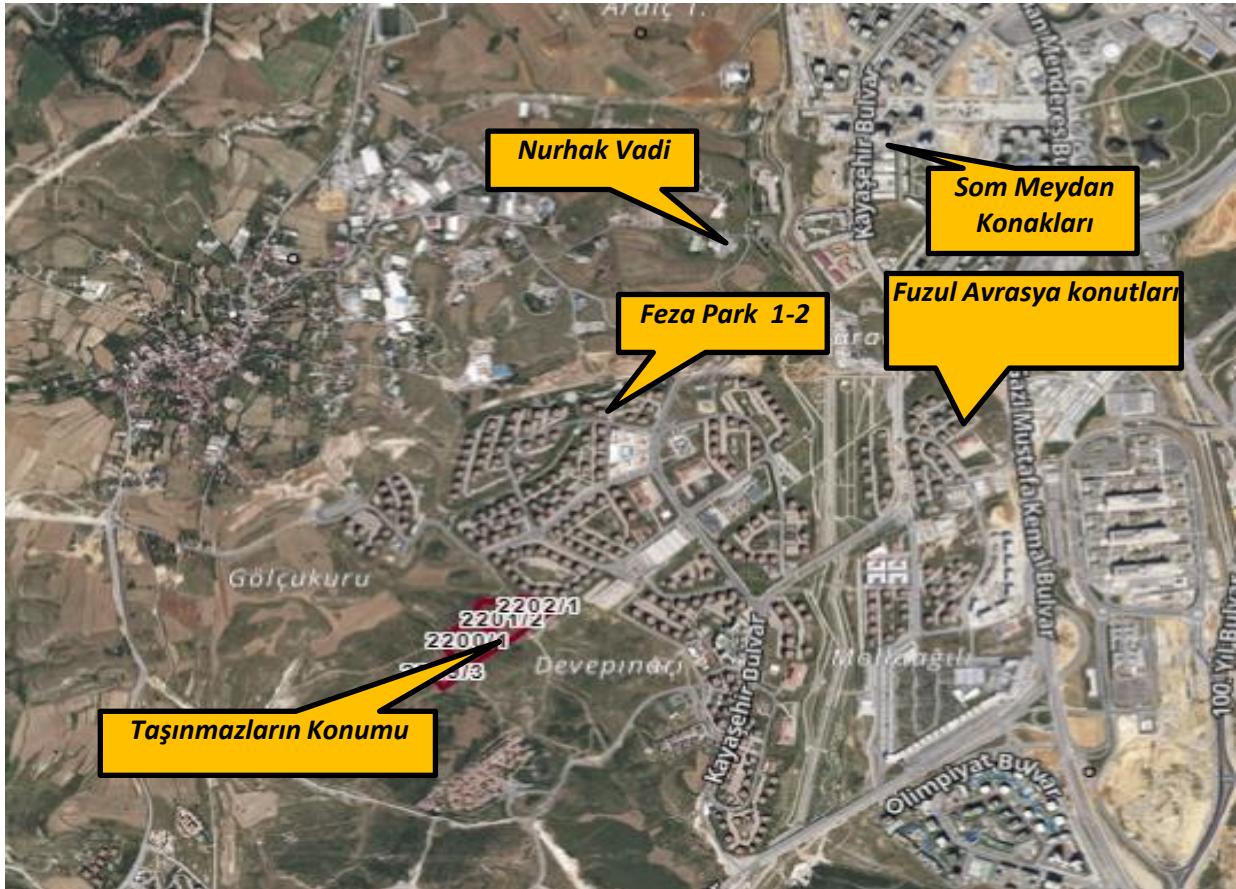


Nur Hak Vadi projesi, 11 bloktan oluşan, 110 adet daireyi, 13 adet villayı, ve 6 adet ticari bölümü bünyesinde barındırmaktadır. İnşaatı devam etmektedir.

KONUT 1. EL SATIŞLAR (Başlangıç Fiyatları)

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Turyap Başakşehir Avrupa 0 (212) 777 34 44	4+1	215m²	19.250.000 TL	89.535 TL/m²
Turyap Başakşehir Avrupa 0 (212) 777 34 44	3+1	160m²	14.500.000 TL	90.625 TL/m²
Ortalama				90.079,94 TL/m²

Konut Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 İsttour Emlak

Tel 0 (507) 540 53 03

Yakın konumda Kayaşehir 3. bölge üst kısımda site içerisinde yer alan 10-15 yıllık binada bulunan 45 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 3.400.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 45 .-M² 3.400.000 .-TL 75.556 .-TL/M²

2 Net Gayrimenkul

Tel 0 (532) 407 37 60

Yakın konumda Kayaşehir 24.bölgede cadde üzerinde yer alan 10-15 yıllık binada bulunan 82 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 10.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 82 .-M² 10.500.000 .-TL 128.049 .-TL/M²

3 Turyap Başakşehir

Tel 0 (212) 777 30 20

Yakın konumda Kayaşehir AVM içerisinde yer alan 10-15 yıllık binada bulunan 242 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 26.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 242 .-M² 26.000.000 .-TL 107.438 .-TL/M²

4 Sahibinden

Tel 0 (539) 452 87 93

Yakın konumda Kayaşehir AVM içerisinde yer alan 10-15 yıllık binada bulunan 178 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 19.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 178 .-M² 19.000.000 .-TL 106.742 .-TL/M²

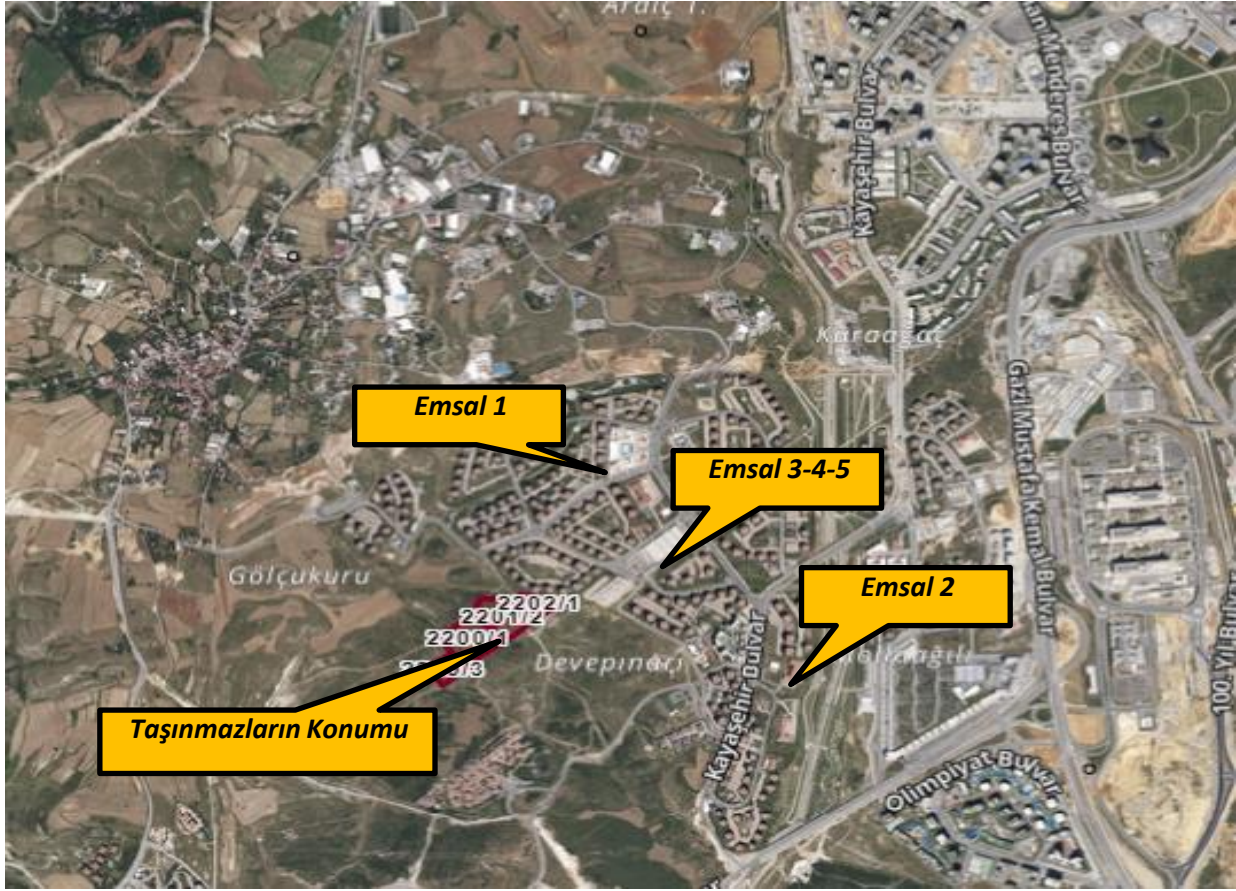
5 Sahibinden

Tel 0 (533) 740 63 77

Yakın konumda Kayaşehir AVM içerisinde yer alan 10-15 yıllık binada bulunan zemin katta ve cadde cepheli olan 163 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 35.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK 163 .-M² 35.000.000 .-TL 214.724 .-TL/M²

Dükkan Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (2200 ADA 1 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		80.000.000	280.000.000	72.000.000	58.500.000	120.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	21.130,22	2.080	5.122	2.278	1.531	2.470
BİRİM M ² DEĞERİ		38.462	54.666	31.607	38.210	48.583
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	TİCARET	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	İYİ -15%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	MÜLKİYET	TAM BENZER 0%	TAM BENZER 0%	HİSSELİ KÖTÜ 15%	TAM BENZER 0%	TAM BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-38%	-13%	-23%	-68%	-53%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	26.200	23.846	47.560	24.337	12.227	22.834

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Konut Alanı" imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama 20.000-30.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi 2200 ada 1 parsel için yapılmış, yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre birim m² değeri 26.200.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
2219	3(*)	3.557,58	24.890	88.548.000
2200	1	21.130,22	26.200	553.612.000
2201	2	17.173,89	28.820	494.952.000
2202	1	3.768,14	15.720	59.235.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				1.196.347.000

(*) Parsel yüzölçümü 6.309,44 m² olup Torunlar GYO hissesine düşen toplam alan 3.557,58 m²'dir. Tabloda Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye tekabül eden hisse miktarı belirtilmiştir.

(**) Hisseli parsel olması nedeni ile 2219 ada 3 parselin şerefiyesi 2200 ada 1 parseli göre daha düşük öngörülmüştür.

(***) 2201 ada 2 parselin TİCK imarlı olması nedeni ile 2200 ada 1 parseli göre şerefiyesi daha iyi olarak öngörülmüştür.

(****) 2202 ada 1 parsel Özel Sağlık Alanı imarlı olması dikkate alınarak birim değer öngörülmüştür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	NURHAK VADI	FEZA PARK 1	FEZA PARK 2	SOM MEYDAN	FUZUL AVRASYA
SATIŞ FİYATI		14.500.000	11.500.000	9.500.000	15.500.000	8.200.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	160	150	120	180	96
BİRİM M ² DEĞERİ		90.625	76.667	79.167	86.111	85.417
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BÜYÜK	BENZER
		15%	15%	10%	15%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA	PROJE KONSEPTİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	SİTE	SİTE	SİTE	SİTE	SİTE	SİTE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME						
TOPLAM DÜZELTME		0%	0%	-5%	0%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	80.240	90.625	76.667	75.208	86.111	72.604

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 80.000-90.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 82.240.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		3.400.000	10.500.000	26.000.000	19.000.000	35.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	45	82	242	178	163
BİRİM M ² DEĞERİ		75.556	128.049	107.438	106.742	214.724
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-20%	-20%	-20%
DİĞER BİLGİLER	SİTEDE	SİTEDE	SİTEDE	AVM DE	AVM DE	AVM DE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
PAZARLAMA		-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME						
TOPLAM DÜZELTME		-32%	-22%	-27%	-27%	-27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	92.870	51.378	99.878	78.430	77.921	156.748

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkân fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki cadde üzerinde yer alan dükkân birim m² satış değerlerinin ortalama 70.000-100.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin cepheleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkân birim metrekare değeri 92.870.-TL olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsellerin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \%23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%28,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı ina tablosunda %28,00 olarak kabul edilmiştir

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak, toplam arsa alanı üzerinden proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. İmar durumu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiş proje geliştirme yöntemi şifahi bilgiler ışığında yapılmıştır.

2201 ada 2 parselin Özel Sağlık Alanı imarlı olması nedeni ile nakit akışına konu edilmemiştir. 2200 ada 1 parsel, 2219 ada 3 parsel, 2202 ada 1 parsel için imar koşullarına isatinaden nakit akışı yapılmıştır. Torunlar GYO A.Ş. hisse alanına göre emsal inşaat alanları hesaplanmıştır. Satılabilir inşaat alanının emsal inşaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin egimli olması v.b.) fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inşaat alanı her bir parsel için ayrı ayrı hesaplanmış, toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %35 fazlası olacağı öngörülmüştür.

Konut imarlı parseller için projede konut fonksiyonu geliştirilmiş, TİCK imarlı 2201 ada 2 parsel için projede %15 ticari, %85 konut olacağı öngörülmüştür.

Ada	Parsel	İmar Fonksiyonu	Arsa Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	İlave Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Konut İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)	Ticari İnşaat Satılabilir Alanı (m ²)
2200	1	KONUT	21.130,22	0,75	15.847,67	4.754,30	20.601,96	27.812,65	20.601,96	0,00
2219	3	KONUT	3.557,58	0,75	2.668,19	800,46	3.468,64	4.682,66	3.468,64	0,00
2201	2	TİCK	17.173,89	0,75	12.880,42	3.864,13	16.744,54	22.605,13	14.232,86	2.511,68
			41.861,69		31.396,27	9.418,88	40.815,15	55.100,45	38.303,47	2.511,68

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %28,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 80.240.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 92.870.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %30, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşa maliyeti müteahhid karı dahil edilmiş olarak 31.000-TL/m², ortak alanlar için ortalama birim inşa maliyeti 20.000-TL/m² olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 48 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Değerleme konusu 3 adet parsel için hesaplanan 38.842,36 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

	Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	542.841.465 TL	542.841.465 TL	465.292.684 TL
TOPLAM (TL)	1.550.975.615 TL		

	Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	35,00%	35,00%	30,00%
Maliyet (TL)	542.841.465 TL	705.693.905 TL	786.344.637 TL
TOPLAM (TL)	2.034.880.006 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **%5** oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %28,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, nakit akışında projenin tamamlanması halindeki toplam hasılat değerinin 4.940.783.787.-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~1.367.761.212.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	38.303,47
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)	2.511,68
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	40.815,15
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	55.100,45
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	31.000
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	20.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.550.975.615
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%

1. Dönem	2. Dönem	3. Dönem	4. Dönem	TOPLAM
----------	----------	----------	----------	--------

NAKİT GİRİŞLERİ

Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	11.491 m ²	11.491 m ²	9.576 m ²	5.746 m ²	38.303,47
Ortalama Birim Satış Fiyatı	80.240 TL/m ²	104.312 TL/m ²	135.606 TL/m ²	169.507 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı	30%	30%	25%		
Satış Geliri (Konut)	922.041.042 TL	1.198.653.354 TL	1.298.541.134 TL	973.905.850 TL	4.393.141.380
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TİCARİ)	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan	251 m ²	502 m ²	754 m ²	1.005 m ²	2.511,68
Ortalama Birim Satış Fiyatı	92.870 TL/m ²	120.731 TL/m ²	156.950 TL/m ²	196.188 TL/m ²	
Yıllık Artış Oranı	30%	30%	25%		
Satış Geliri (Ticari)	23.325.985 TL	60.647.562 TL	118.262.745 TL	197.104.576 TL	399.340.868

GELİRLER (Toplam)	945.367.027 TL	1.259.300.916 TL	1.416.803.879 TL	1.171.010.426 TL	4.792.482.248
----------------------------	-----------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------

NAKİT ÇIKIŞLARI

İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı	35,00%	35,00%	30,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	1.550.975.614,50 TL	542.841.465 TL	542.841.465 TL	465.292.684 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		542.841.465 TL	705.693.905 TL	786.344.637 TL	2.034.880.006

Genel Giderler	5%	47.268.351 TL	62.965.046 TL	70.840.194 TL	58.550.521 TL	239.624.112
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %5'i)						

GİDERLER (Toplam)	590.109.816 TL	768.658.950 TL	857.184.831 TL	58.550.521 TL	2.274.504.119
--------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------	----------------------

NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)	355.257.211 TL	490.641.966 TL	559.619.049 TL	1.112.459.905 TL	2.517.978.129 TL
------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------------	-------------------------

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGE ORANI (Discount Rate)			28,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	41.861,69	30.058,02 TL	1.258.279.552 TL
Arsa Değeri (TL) %85			1.069.537.619 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	41.861,69	25.549,32 TL	1.069.537.619 TL

**GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2200 ADA 1 PARSEL,
2219 ADA 2 PARSEL, 2202 ADA 1 PARSEL
TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSA
DEĞERİ**

1.069.537.619 TL

**GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2200 ADA 1 PARSEL,
2219 ADA 2 PARSEL, 2202 ADA 1 PARSEL
TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN
ARSANIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ**

1.069.540.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde imarlarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

2219 ADA 3 PARSEL (TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ)	88.548.000 TL
2200 ADA 1 PARSEL	553.612.000 TL
2201 ADA 2 PARSEL	494.952.000 TL
2202 ADA 1 PARSEL	59.235.000 TL
4 ADET ARSANIN DEĞERİ	1.196.347.000 TL

■ Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2200 ADA 1 PARSEL, 2219 ADA 2 PARSEL, 2202 ADA 1 PARSEL TORUNLAR GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ARSANIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	1.069.540.000 TL
---	------------------

(2201 ada 2 parsel Sosyal Alan İmarlı olup gelir yöntemine konu edilmemiştir. Gelir yöntemi bilgi amaçlı olarak 2200 ada 1 parsel, 2219 ada 3 parsel ve 2202 ada 1 parsel için yapılmıştır.)

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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazlara değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile **sonuç bölümüne taşınmazlar için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile elde edilen değer in yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 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 , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin c) bendinde " 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." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde devrini ve değerini etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Taşınmazların tapu niteliği "arsa" olup, mahallinde boş arsa olduğu görülmüştür. Mahal durumunun tapu niteliği ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında 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 taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

1.196.347.000 .-TL

(Bir Milyar Yüz Doksan Altı Milyon Üç Yüz Kırk Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.315.981.700 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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