TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ'NDE YER ALAN 1199 ADA 384 PARSEL ÜZERİNDEKİ TORUN CENTER PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 472 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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-2510214
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	472 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	FULYA MAHALLESI, BÜYÜKDERE CADDESI, TORUN CENTER PROJESİ, NO:74, ŞİŞLİ, İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Degerleme 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	FULYA MAHALLESI, BÜYÜKDERE CADDESI, TORUN CENTER PROJESİ, NO:74, ŞİŞLİ, İSTANBUL	
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, DİKİLİTAŞ MAHALLESİ, ADA:1199 PARSEL:384 (472 ADET B.B. BİLGİSİ BKNZ.MÜLKİYET LİSTESİ)	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	33.615,15 m²	
İMAR DURUMU	Ticaret + Turizm, Emsal: 2.50	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut kullanımlarının en verimli ve iyi kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.	
YAPIYA İLİŞİKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: 842	Yapım Yılı: 2018
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut-Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	252115,00 m²
SATILABİLİR ALAN	472 Adet B.B. Satılabilir Alan	7931,98 m²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	**PAZAR YAKLAŞIMI**	
DEĞER TARİHİ	**31.12.2025**	
472 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**19.632.110.000 TL**	
472 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**23.558.532.000 TL**	
472 ADET B.B. NİN TOPLAM AYLIK KİRASI (KDV HARİÇ)	**98.464.000 TL**	

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

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

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

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

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya)
Ek 3 - Pazar yaklaşımına göre değerlerinin listesi
Ek 4 - İmar Durumu (kopya)
Ek 5 - Tapu Suretleri- Yapılaşma belgeleri-Diğer Belgeler
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No: 4 34805
Beykoz/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için TRGYO-2510214 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Çiğdem HATACIKOĞLU, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER 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 rapor hazırlanmıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	DİKİLİTAŞ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	ŞİŞLİ
Pafta No	:	58
Ada No	:	1199
Parsel No	:	384
Alanı	:	33.615,15 m²
Vasfı	:	A,B,C,D VE E BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BINALAR VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi		TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sayfa No	:	
Cilt No	:	Tapu Bilgileri EK-2 Mülkiyet Listesindedir.
Yevmiye No	:	
Tapu Tarihi	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 19.11.2025 tarihinde, müşteri tarafından alınarak tarafımızla paylaşılmış ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Değerleme konu tüm taşınmazlar arasından örnek taşınmazlar için tapu kayıt belgeleri alınmış ve incelenmiştir. Tüm bağımsız bölümler üzerinde takyidatların benzer olduğuna dair beyan yazısı eklerde verilmiştir.

A-20, A-65, A-144, A-177, A-2, A-7, A-69, B-4, B-94, B-254, C-1, C-21, C-34, C-52, C-136, C-191, C-211, C-110, C-150, D-9, D-83, D-74, E-3, A-203, A-185, A-213, A-165, taşınmazlar üzerinde ortak olarak bulunan takyidatlar;
-Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (24.11.2017 tarih, 19708 yevmiye)
-Yönetim Planı : 11/03/2016 (11.03.2016 tarih, 4744 yevmiye)

A-20, A-65, A-144, A-177, A-2, A-7, A-69, B-4, B-94, B-254, C-1, C-21, C-34, C-52, C-136, C-191, C-211, C-110, C-150, D-9, D-83, D-74, E-3 taşınmazlar üzerinde ortak olarak bulunan takyidatlar;
-Yönetim Planı Değişikliği : 06.12.2016 (07.12.2016 tarih, 21140 yevmiye)
-A:BU PARSEL LEHİNE VE AYNI ADA 230 PARSEL ALEYHİNE HARİTASINDA SARI BOYA İLE GÖSTERİLEN KISMINDA 5 M YÜKSEKLİKTEN SONRA 10:5X280=294.00 + 7X2.80 / 2 =9.80 = 303.80 M2 İRTİFAK HAKKI (30.09.1965 tarih, 3742 yevmiye)

D-83, D-74, D-9 taşınmazlar üzerinde ortak olarak bulunan takyidatlar;
-21 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/01/2024 ve 31/12/2028 tarihleri arasında kira şerhi) (15.05.2025 tarih, 12852 yevmiye)

(Söz konusu şerh ilgili kurumun rutin beyanı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

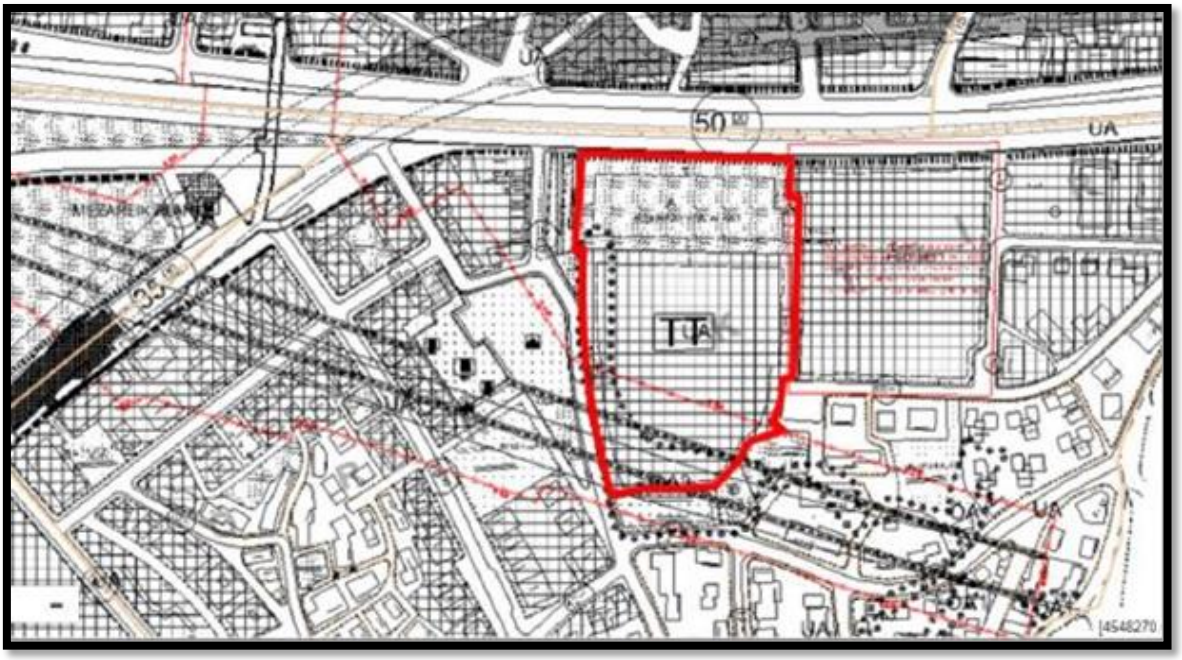
2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konu bağımsız bölümlerin mülkiyeti 11.03.2016 tarih ve 4744 yevmiye ile satış işleminden Torunlar GYO A.Ş. olarak tescil edilmiştir. A Blokta yer alan bağımsız bölümler 05.12.2023 tarih ve 30011 yevmiye ile bağımsız Bölümlerin Ayrılması işleminden Torunlar GYO A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Şişli Belediyesi`nden alınan şifahi bilgiye göre rapor konusu taşınmaz 02.04.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli 58 Pafta 1199 Ada 384 Parsel Uygulama İmar Planı'nda Ayrık nizam TAKS: 0,40 KAKS: 2.50, H Serbest turizm + ticaret alanında yer almaktadır. Şişli Belediyesi'nde yapılan dosya incelemesinde TMMOB Mimarlar Odası tarafından İstanbul 7. İdare Mahkemesi'ne nazım imar planının iptali yönünden açılan dava 7. İdare Mahkemesi'nin 20.09.2018 tarih ve 2014/539 esas, 2018/496 no'lu kararı ile reddedilmiştir. Ayrıca İstanbul 2. İdare Mahkemesi taşınmazlara ait nazım imar planı ve uygulama imar planı değişikliklerinin iptali istemi ile açılan davada 15.12.2017 tarih ve 2015/1300 esas, 2017/2437 no'lu kararı ile dava konusu işlemleri iptal etmiş ancak Danıştay 6. Dairesi 18.09.2018 tarih ve 2018/1692 esas, 2018/6888 no'lu kararı ile iptal kararını bozmuştur. Danıştay 6. Dairesi`nin iptal kararını bozmuş olması ve taşınmazın kat mülkiyetine geçmiş olması nedeniyle kazanılmış hak olduğu bu nedenle taşınmazın etkilenmediği belirtilmiştir. Ancak dava sonucunun kesinleşip kesinleşmediği hakkında hukuk biriminden bilgi alınamamıştır.



Plan Notları:

- Turizm + Ticaret alanında: Otel, iş merkezi, rezidans, ofis, büro, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, çok katlı mağaza, müze, kütüphane, sergi salonu, kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir. İnşaat alanı ve TAKS, 1199 ada, 384 Kadastral parselinin brüt alanı üzerinden hesaplanacaktır.

- Rekreasyon alanında: İnşaat alanı 10.000 m² üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda çeşmeler, oyun alanları, otoparklar ve yeşil bitki örtüsü yer alabilir. Avan projesine göre büfe, lokanta, gazino, çayhane gibi tek katlı geçici yapılar yapılabilir. Bu alan ve alan üzerinde gerçekleştirilecek yapılar kamu ya da özel şahıslar tarafından kullanılabilir, kiralanabilir ve inşa edilebilir.

- "B" olarak tanımlanan bölge "Park Alanı" olup bu alanın altında kapalı otopark düzenlenebilir.

- Bodrum katlar emsale dahil değildir.

- Enerji ihtiyacı, yapılacak binalar içerisinde ayrılacak trafolardan karşılanacaktır.

- Metro istasyonuna zemin altından bağlantı yapılabilir.

- Avan proje onayından önce Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve ilgilileri arasında (alansal kullanımlar, yaya, taşıt, toplu taşıma araçları bağlantısı ve giriş çıkışı, bina otopark işletme planı ile transfer merkezi kullanım protokolünün hazırlanması vb. gibi hususlar için) sağlanacak koordinasyon ile Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- Uygulama aşamasında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü ve 1. Hava Kuvvet Komutanlığı (Eskişehir), 15. Füze Üs Komutanlığı'ndan (Alemdag/İstanbul) görüşleri alınacak ve bu görüşlere uyulacaktır.

- Uygulama aşamasında, tarihi eser bulunan 1199 ada, 230 parsele komşuluğu nedeniyle KTVK Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.

- TOKİ'nin uygun görüşü doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- 1199 ada, 384 parselden bu plana göre ifraz yapılabilir.

- Kamuya terki gereken kısımların kamuya terk işlemi yapılmadan uygulama yapılamaz.

- "Turizm + Ticaret Alanı ve "Rekreasyon Alanı"nda kot Büyükdere Caddesi'nden alınacaktır.

Beşinci bodrum katın tamamının mülkiyeti kat irtifakı tesis edilmek suretiyle bila bedel İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne devredilecektir.

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. 02.04.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Dikilitaş Mahallesi 58 pafta, 1199 ada, 384 nolu parsel Uygulama İmar Planı halihazırda geçerli durumdadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların belediye dosya incelemesi Şişli Belediyesi'nde tarafımızca yapılmıştır. Ruhsat, iskan, mimari projeler ve diğer evraklar dosyasında görülmüştür. Ruhsat ve iskan belgeleri gerek taranmış resmi belgelerden gerekse firma yönetimi tarafından tarafımıza ibraz edilmiş belgeler vasıtası ile aşağıda sunulmuştur.

YENİ YAPI RUHSATI				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	03.08.2012	2/88	Ofis, garaj ve ortak alanlar	132047,41
B Blok	03.08.2012	2/90	Apartman ve ortak alanlar	36651,47
C Blok	03.08.2012	2/89	Apartman ve ortak alanlar	32230,16
D Blok	03.08.2012	2/86	Ofis ve ortak alanlar	40136,44
E Blok	03.08.2012	2/87	Sosyal tesis	178,13
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	17.11.2014	12/2/88	Ofis, işyeri, otopark, garaj	97415,17
B Blok	17.11.2014	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	50248,41
C Blok	17.11.2014	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	44291,72
D Blok	17.11.2014	12/02/86	Ofis ve ortak alanlar	54389,56
E Blok	17.11.2014	12/2/87	Sosyal tesis	144,39
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	13.02.2015	12/2/88	Ofis, işyeri, ulaşım ve iletişim	97415,17
B Blok	13.02.2015	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	50248,41
C Blok	13.02.2015	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	44291,72
D Blok	13.02.2015	12/02/86	Ofis ve ortak alanlar	54389,56
E Blok	13.02.2015	12/2/87	Ofis, işyeri, kamu eğlence binaları	144,39
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	03.06.2015	12/2/88	Ofis, işyeri, otopark, garaj (i.d.)	97415,17
B Blok	03.06.2015	12/2/90	Konut ve ortak alanlar (i.d.)	50248,41
C Blok	03.06.2015	12/2/90	Konut ve ortak alanlar (i.d.)	44291,72
D Blok	03.06.2015	12/02/86	İsim değişikliği	54389,56
E Blok	03.06.2015	12/2/87	Sosyal tesis, isim değişikliği	144,39

TADİLAT RUHSATI				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	13.01.2016	12/2/88	Ofis, işyeri, ulaşım ve iletişim	92422
B Blok	13.01.2016	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	51823
C Blok	13.01.2016	12/2/90	Konut ve ortak alanlar	49503
D Blok	13.01.2016	12/02/86	Ofis ve ortak alanlar	55910
E Blok	13.01.2016	12/2/87	Ofis, işyeri, kamu eğlence binaları	2357
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
Blok Adı	**Tarihi**	**Sayısı**	**Kullanım Amacı**	**Toplam Alan (m²)**
A Blok	01.07.2016	1991487	Ofis, işyeri, ulaşım ve iletişim	92422
A Blok	05.07.2018	2247392	Ofis, işyeri, ulaşım ve iletişim (isim değişikliği)	92422
B Blok	13.01.2016	1991484	Konut ve ortak alanlar	51823
B Blok	01.07.2016	1991484	Konut ve ortak alanlar (tadilat)	51823
C Blok	13.09.2017	2169664	Konut ve ortak alanlar (tadilat)	49603
D Blok	06.04.2016	1932109	Ofis ve ortak alanlar (tadilat)	55910
E Blok	13.09.2017	2067857	Ofis, kamu eğlence ve ortak alanlar	2357

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için imar mevzuatı uyarınca alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmış, söz konusu bağımsız bölüm kat mülkiyetine geçmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Yenikent Mahallesi, Doğan Araslı Bulvarı, Hanplus İş Merkezi, 150/211 Esenyurt, İstanbul adresinde faaliyet gösteren Akar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konu taşınmazların bulunduğu 1199 ada 384 parsel üzerinde yer alan proje kapsamındaki A, B, C, D, ve E blok içerisinde yalnızca A blok için düzenlenmiş 92.909,68 kapalı alan kullanımına esas 8.06.2018 tarih Y2434731712E7 sayılı C sınıfa kain Enerji Kimil Belgesi bulunmaktadır. Belge rapor ekinde sunulmuştur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi, üzerinden 33.615,15 m² alana sahip 1199 ada 384 parselde inşa edilmiş olan Torun Center Projesi kapsamında yer alan 472 adet bağımsız bölümdür.

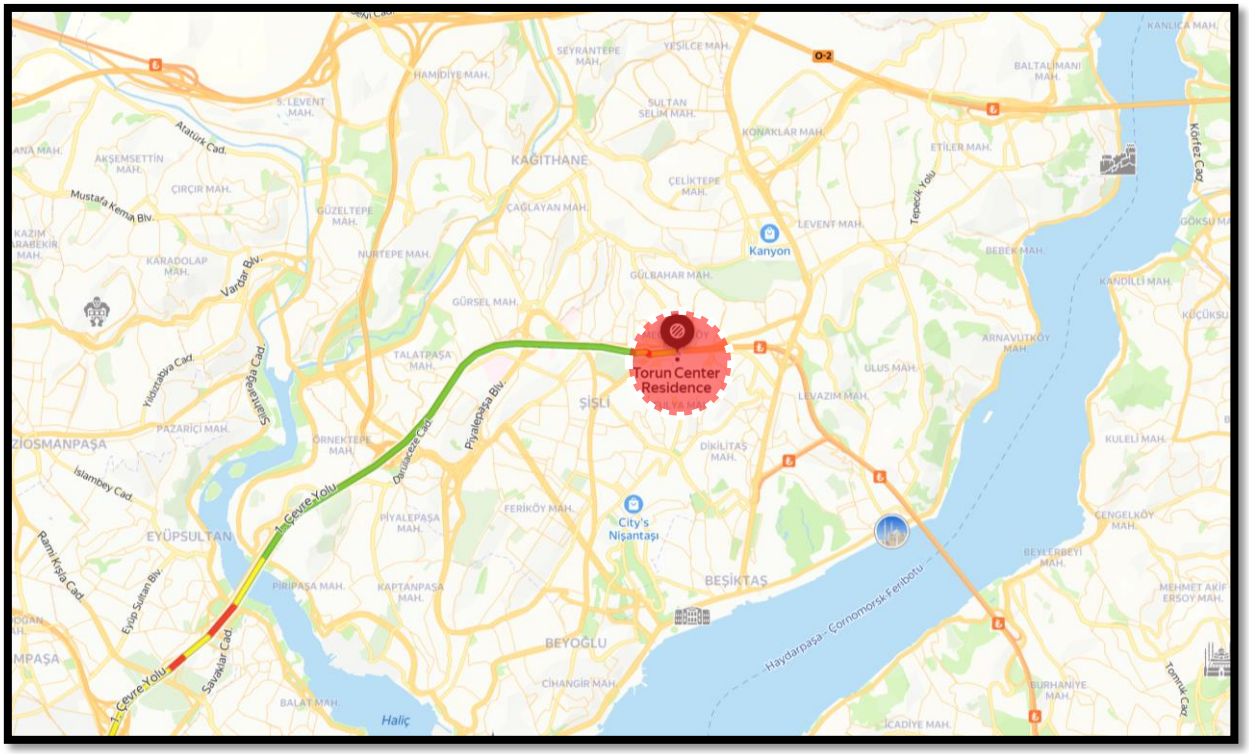
,

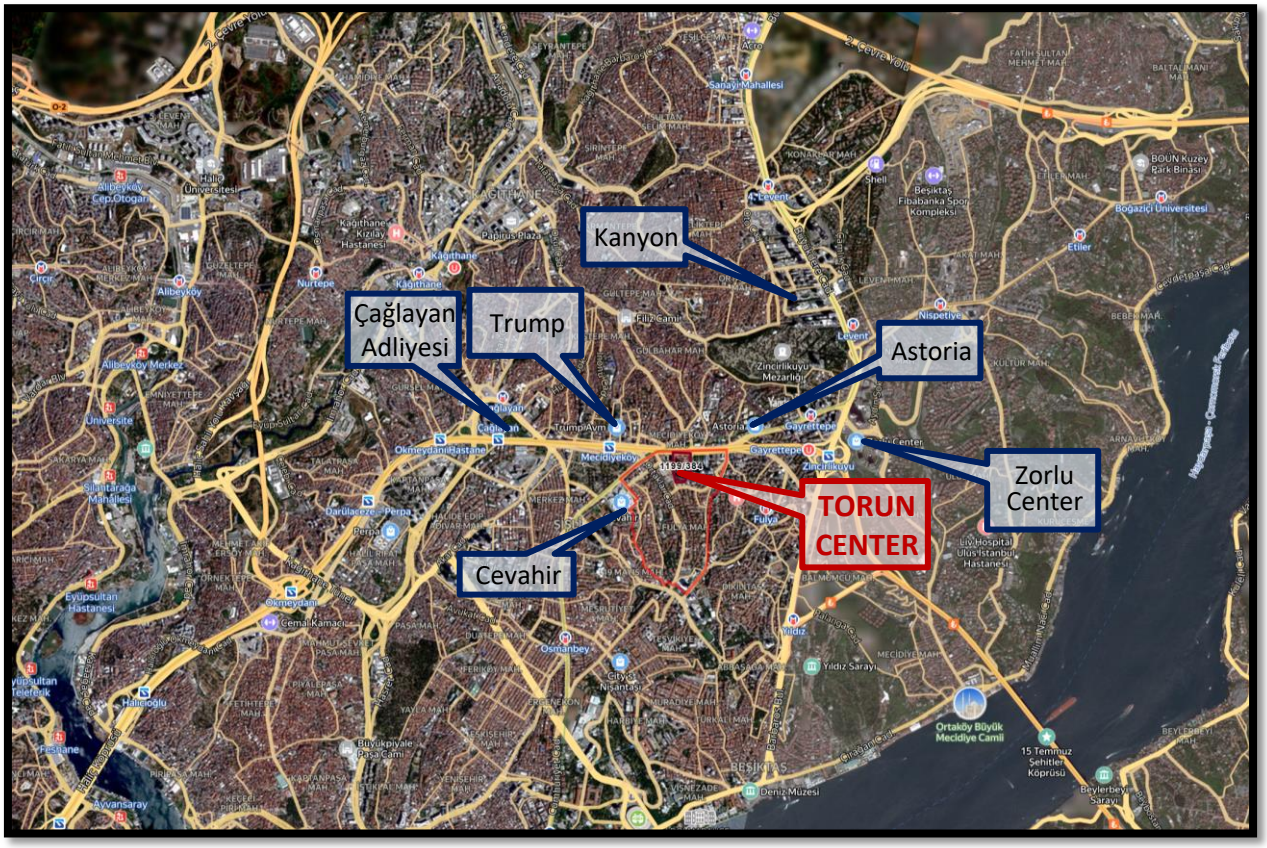
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Torunlar Center İstanbul Şişli İlçesi, Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi üzerinde konumludur. Yakın çevresinde benzer özellikte plazalar ve sosyal donatılı, korunaklı konut ve rezidans projeleri ile fiziksel yaşı yüksek 5-6 katlı binalar yer almaktadır. Nirengi noktası niteliğindeki Quasar İstanbul, İtalyan Musevi Mezarlığı, Cevahir AVM, Quasar, Divan İstanbul, Astoria AVM ve Zorlu Center'a yakın konumdadır.
Torunlar Center İstanbul'a Anadolu Yakası üzerinden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü, D-100 Otoyolu ve Büyükdere Caddesi aracılığıyla ya da Fatih Sultan Mehmet Köprüsü üzerinden O-2 Otoyolu, Levent 2 Kavşağı ve Büyükdere Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır. Taşınmazlara toplu taşıma araçları ile ulaşım metro ve metrobüs ile Mecidiyeköy duraklarında, otobüsler ile Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Ali Sami Yen Durağı aracılığıyla sağlanmaktadır. Taşınmazlar 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 3,6 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 7,5 km. uzaklıktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Rapor konusu taşınmazın dahil olduğu Torunlar Center İş Merkezi, caddenin güney cephesinde konumludur. Taşınmazın cepheli olduğu cadde Şişli Mecidiyeköy mevki ile Sarıyer Maslak üst ölçekli ticaret aksının ana ulaşım arteri durumundadır. Taşınmaza özel araç ile ulaşım kolay ve rahat olup ayrıca D100 Karayolu üzerinden metrobüs, Büyükdere Caddesi üzerinden otobüs ve yakın konumdaki istasyon vasıtasıyla metro ile toplu taşıma erişimi imkanı sağlanabilmektedir.




Kanyon
Çağlayan Adliyesi
Trump
Astoria
Zorlu Center
TORUN CENTER
Cevahir

Büyükdere Cd.
İstanbul Çevre Yolu
Mecidiyeköy Büyük Sahne
Torun Center
11997884
Quasar İstanbul Residence
Atlas Terapi Mecidiyeköy
Fairmont Quasar İstanbul
TORUN CENTER PROJESİ

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazın içinde yer aldığı ana gayrimenkul Torun Center'da 33.615,15 m2 yüz ölçümlü arsa üzerinde " A,B,C,D VE E BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNALAR VE ARSASI" nitelikli betonarme karkas binadır. Konu parsel üzerinde 2'si konut, 2'si ticaret ve 1'i sosyal tesis olmak üzere 5 adet bloktan meydana gelmektedir. Proje genelinde kapalı ve açık otopark, sosyal tesis alanları, spor salonu, kapalı yüzme havuzu ve güvenlik bulunmaktadır.
A Blok ofis, B blok konut (Kule1), C Blok konut (Kule2), D Blok ofis, E blok sosyal tesis bloğu olarak tasarlanmıştır. A blokta toplam 220 adet ofis işyeri, mağaza ve trafo nitelikli bağımsız bölümler, B blokta toplam 258 adet konut, C blokta toplam 236 adet konut, D blokta 124 adet ofis, E blokta 4 adet bağımsız bölüm mevcut olup, ofis, işyeri, ve sosyal tesis niteliklidir. A blok parselin kuzeydoğu cephesinde, B blok parselin güneybatı cephesinde, C blok parselin doğu cephesinde, D blok parselin kuzeybatı cephesinde, E blok parselin güneydoğu cephesinde konumludur.

A Blok, 5.bodrum katında otopark ve teknik hacimler, 4.bodrum katında otopark alanları, depolar, 3.bodrum katında otopark alanları, depolar, soğuk depolar, yükleme alanları, teknik odalar, 2.bodrum katında ofisler, mağazalar, zemin katında giriş kapısı bulunmakta olup toplam 220 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. 5 bodrum kat ve zemin kat olmak üzere 6 katlı yatay ofis bloğu olarak tanımlanmıştır.
B Blok, 4 bodrum kat, zemin kat ve 43 normal kat olmak üzere toplam 48 kattan oluşmaktadır. 4., 3., 2. ve 1. bodrum katlarda ortak alanlar, zemin katta blok girişi ile ortak alanlar ile normal katlarda 258 konut olmak üzere toplam 258 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B Blok'ta normal katlarda 4 adet yaya asansörü bulunmaktadır.
C Blok, zemin katın üzerine 43 normal kattan oluşan toplam 44 katlı bir yapıdır. Torunlar GYO yetkililerinin verdiği bilgilere ve 25 Temmuz 2023 tarihli KAP açıklamasına göre, C Blok'un bir kısmı otel olarak dönüştürülmek üzere planlanmıştır. Otelin, Torunlar GYO'nun tam iştiraki olan TRN Otel İşletmeciliği tarafından franchise modeliyle işletileceği belirtilmiştir. Bu kapsamda, aynı tarihte 'Embassy Suites by Hilton' markasıyla bir anlaşma imzalanmıştır. Planlamaya göre otel, 33 stüdyo ve 77 bir yatak odalı süitten oluşan toplam 110 odaya sahip olacaktır. Ayrıca, bir büyük toplantı salonu, iki küçük toplantı odası, restoran, 24 saat açık bir spor merkezi ve SPA gibi sosyal olanaklar da yer alacaktır. Ancak, otel dönüşümü için ruhsat henüz alınmamış olup, değerleme mevcut kat irtifakı üzerinde kayıtlı bağımsız bölümlerin sayısı ve niteliklerine göre gerçekleştirilmiştir.
D Blok, 5.bodrum katında; teknik odalar, su depoları, pompa odası, 4.bodrum katında rezerv depo, hidrofor odası, 3.bodrum katında enerji merkezi, teknik odalar, yemekhane, 2.bodrum katında ofisler, 1.bodrum katında teknik odalar, eklenti alanları, ofisler, restoran mutfakları, zemin katında lobi, normal katlarında ofisler yer almakta olup blokta toplam 124 bağımsız bölüm mevcuttur.

	Kullanım Amacı	B. B. Sayısı	Alan (m2)
A BLOK	Ofis ve İşyerleri	199	983,910
	Sinema	10	983,910
	Kamu Eğlence Binaları	1	444,650
	Ulaşım ve İletişim	10	173,200
	Ortak Alan	-	40474,570
	Toplam	**220**	**92,422**
B BLOK	Konut	258	28,973
	Ortak Alan	-	22,850
	Toplam	**258**	**51,823**
C BLOK	Konut	229	23,206
	Ofis ve İşyerleri	7	551,000
	Ortak Alan	-	25,846
	Toplam	**236**	**49,603**
D BLOK	Ofis ve İşyerleri	113	31,245
	Depolar	11	195,000
	Ortak Alan	-	24,470
	Toplam	**124**	**55,910**
E BLOK	Ofis ve İşyerleri	3	1,477
	Kamu Eğlence Binaları	1	127,000
	Ortak Alan	-	753,000
	Toplam	**4**	**2,357**
GENEL TOPLAM		**784**	**252,115**

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	V.A.
Kullanım Amacı	:	KONUT - OFİS- İŞ YERİ
Elektrik	:	MEVCUT
Su	:	MEVCUT
Isıtma Sistemi	:	MEVCUT
Kanalizasyon	:	MEVCUT
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	GİYDİRME CEPHE
Park Yeri	:	KAPALI OTOPARK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ŞEHİR
Cephesi	:	DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	:	1.Derece [ ] 2.Derece [X] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda küvet vb. ürünler bulunmaktadır.

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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

Harita 1 - İstanbul'un

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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 - Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul'un modernleşme sürecinde önemli bir rol oynayan ve 19. yüzyıldan itibaren bir ilçedir. Bölgenin yerleşiminin genişletilmesi, Tanzimat reformlarının planlanan düzenlemeleri ve 1870 Beyoğlu Yangını sonrasında oluşan ihtiyaçlarla hızlanmıştır. Özellikle Abdülmecid döneminde Nişantaşı ve Teşvikiye mahallelerinin iskanı teşvik edilmiş, 1881'de atlı tramvayın Taksim'den Şişli'ye kadar uzanması bölge büyümesine ivme kazandırılmıştır. 1913'te elektrikli tramvayın devreye alınmasıyla Şişli, İstanbul'un modern altyapıya sahip nadir semtlerinden biridir.

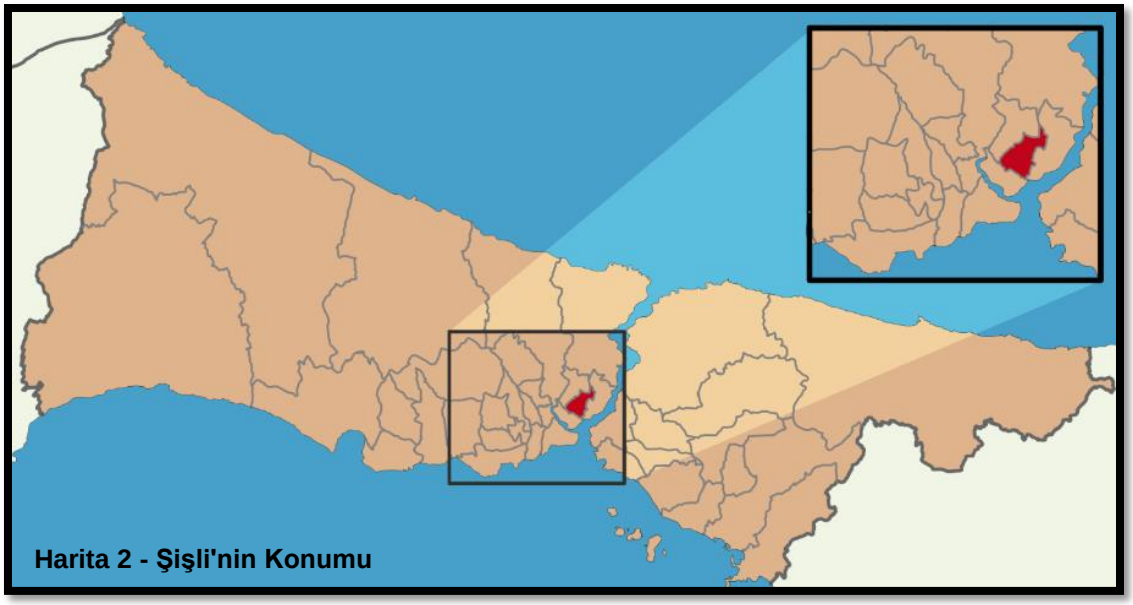
19. yüzyılın sonlarına doğru, Şişli'deki zengin azınlıklar, Batılı yaşam tarzını benimseyen Osmanlı elitleri ve yabancıların yerleştiği, çağdaş yaşam standartlarının özellikleri bir bölge haline geldi. Bu dönemde Darülaceze, Şişli Hamidiye Etfal Hastanesi gibi önemli yapılar inşa edilmiş; Halaskargazi Caddesi civarında evler, konaklar ve apartmanlar yükselmeye başladı. Mustafa Kemal Atatürk'ün Samsun'a gitmeden önce bu bölgedeki konaklaması, dönemin yapılaşma düzeyi ve semtin önemine işaret etmektedir.

Cumhuriyet döneminde Şişli, İstanbul'un en seçkin yerleşim bölgelerinde biri olmaya devam etmiş, alışveriş merkezleri ve sosyal alanlarıyla öne çıkmıştır. Halaskargazi, Rumeli ve Vali Konağı caddeleri, 20. yüzyılın ikinci yarısında İstanbul'un en gözde alışveriş noktaları arasında yer almıştır. Bomonti, Maslak ve Büyükdere Caddesi gibi bölgedeki, gökdelenler, iş merkezleri ve lüks otellerin yükseldiği birer finans ve ticaret merkezi haline dönüşmüştür.

Kültürel ve tarihi açıdan zengin bir ilçe olan Şişli; Darülaceze, Etfal Hastanesi, Teşvikiye ve Meşrutiyet camileri, Atatürk Müzesi, Maçka Silahhanesi ve Abide-i Hürriyet Anıtı gibi önemli yapılara ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca tiyatrolar, konser salonları, üniversite birimleri ve Ali Sami Yen Stadyumu gibi sosyal ve kültürel mekanlara sahiptir.

Günümüzde Şişli, İstanbul'un en hızlı dönüşen bölgelerinden biri olup, iş ve finans merkezleriyle Türkiye ekonomisinin önemli bir merkezi haline gelmiştir. Hem tarihi değişimi hem de modernleşen yüzüyle, Şişli, İstanbul'un kültürel, ekonomik ve sosyal değişimi önemli bir yere sahiptir.

Şişli nüfusu 2024 yılına göre 263.063. Bu nüfus, 126.887 erkek ve 136.176 kadından oluşmaktadır.



Harita 2 - Şişli'nin Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

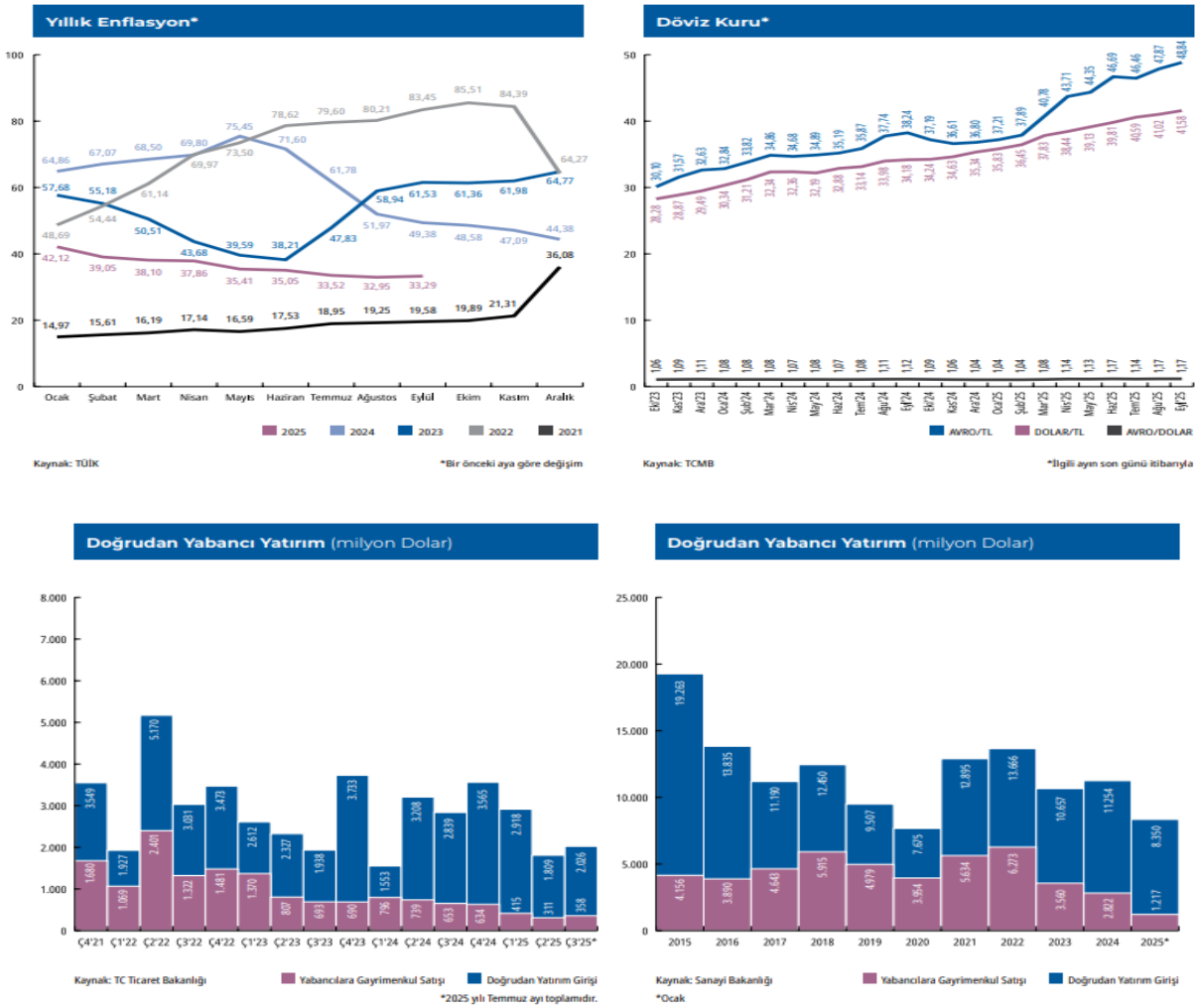
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine 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



(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

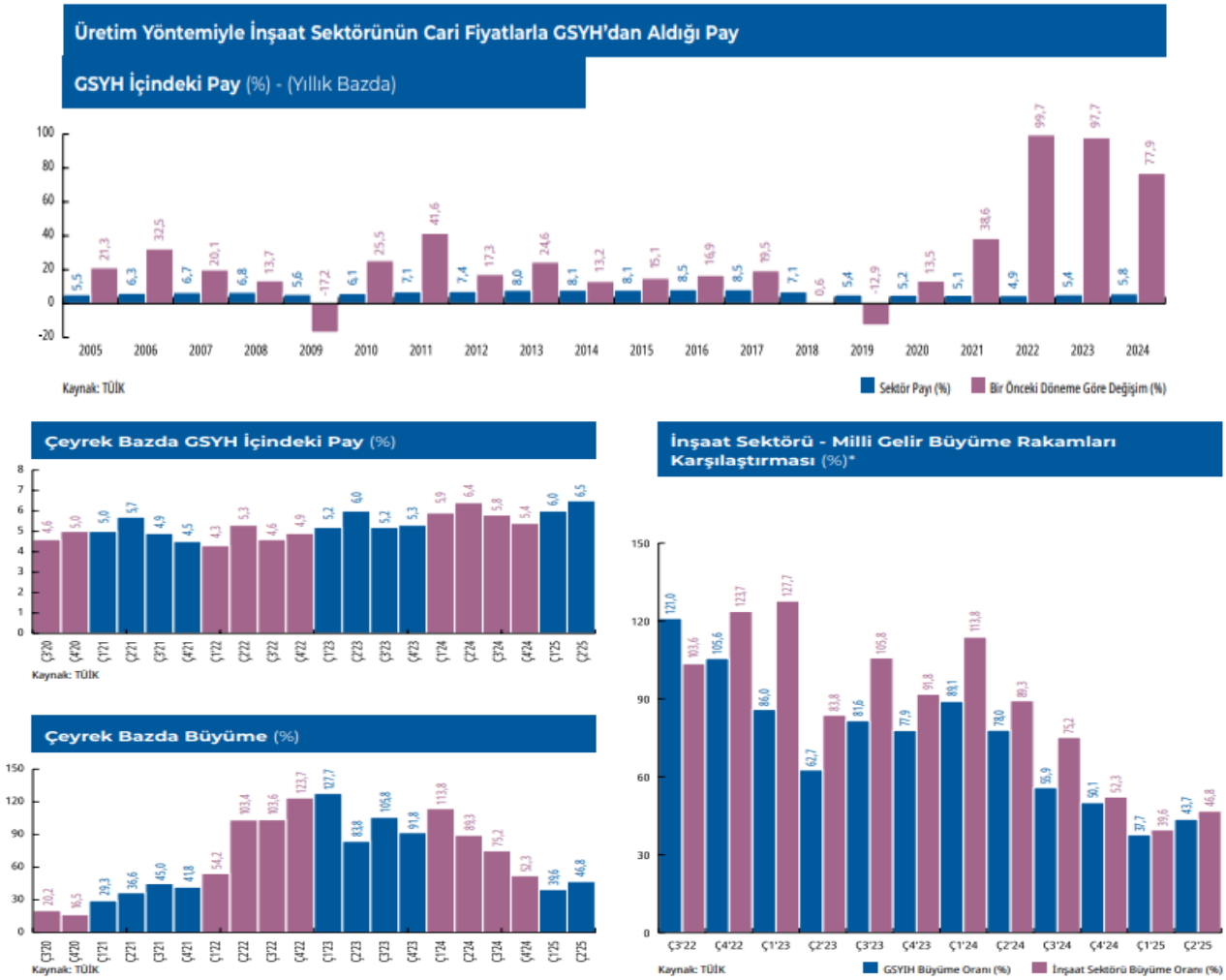
Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme 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)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

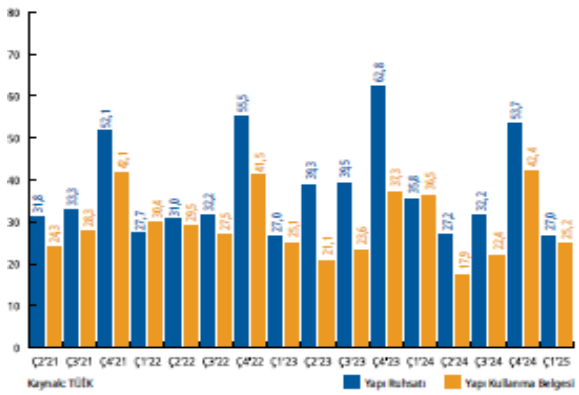
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

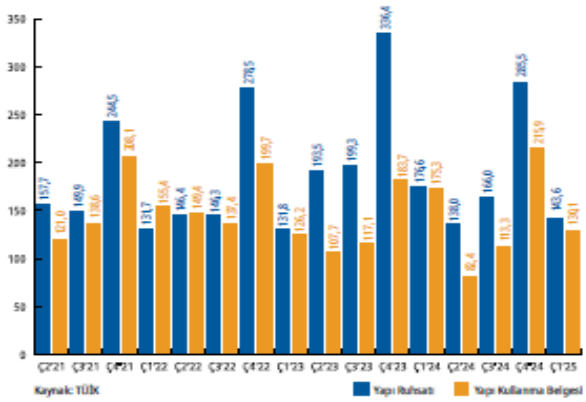
Yabancılara yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

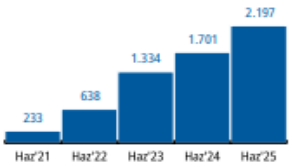
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Kaynak: Endeksa

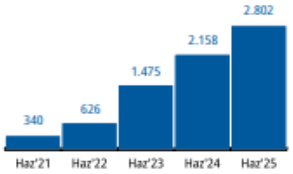
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.097

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



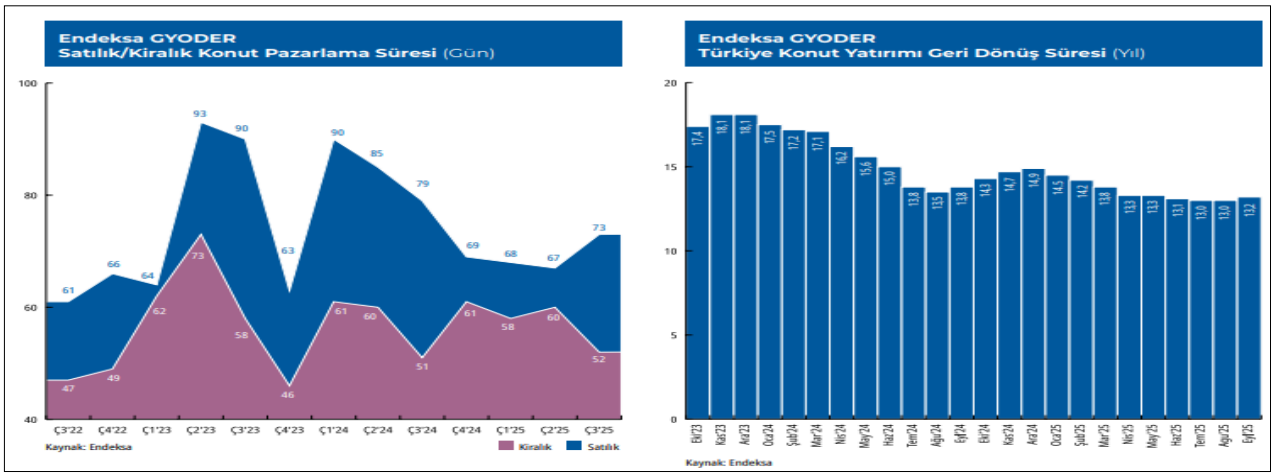
Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702

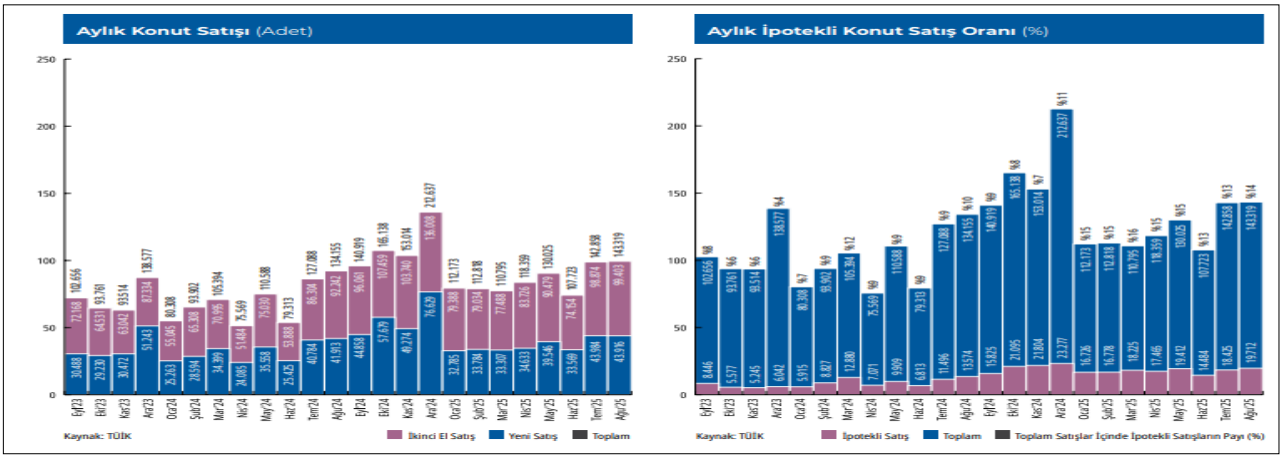


Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**	**402.162**	**530.789**	**1.478.025**	**335.786**	**356.107**
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

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



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

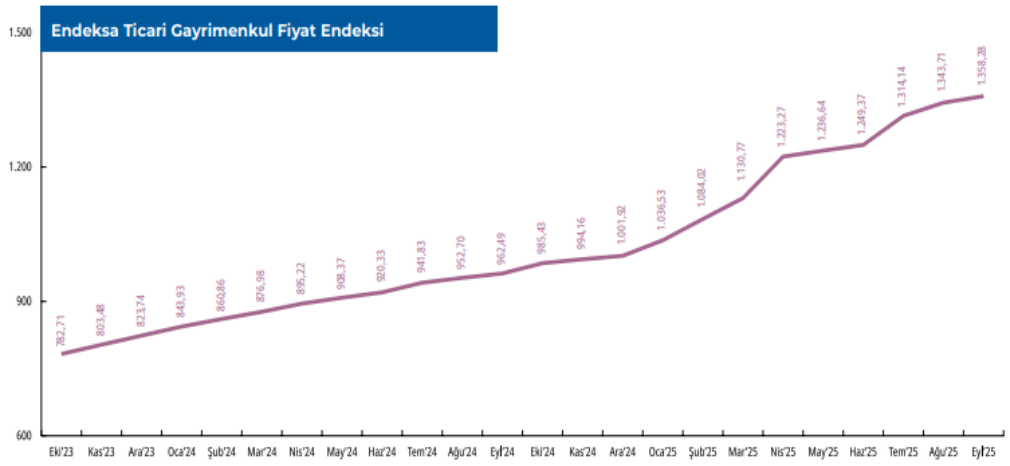
2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.
Türkiye'de ise enflasyon 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; Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Yakın çevresinde nitelikli projelerin bulunduğu gözlemlenmiştir.
* Proje merkezi konumdadır.
* Tercih edilen bir bölgede konumlanmaktadırlar.
* Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı bir projede yer almaktadırlar.
* İskan belgesi alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Emlak piyasasında durgunluk yaşanmakatdır.
* Yakın çevrede benzer nitelikli projelerde arz yoğunluğu bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Torun Center bünyesindeki taşınmazların değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

*** ZORLU CENTER**

Zorlu Center'da, performans sanatları merkezi, otel, ofis, alışveriş merkezi ve rezidanslar yer almaktadır. Zorlu Center projesi içinde 3 rezidans kulesi, büyüklükleri 117 m² ile 735 m² arasında değişen daireler, 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu ve 1.500 m² 'lik spor merkezi ile 1 adet otel kulesi bulunmaktadır. Zorlu Center projesi 18 ila 22 katlı 4 blokta 584 konuttan meydana geliyor. Projenin bir bloğunda Raffles İstanbul Hotel yer alıyor. Diğer üç bloğunda ise kule rezidans ve teras evler bulumaktadır. Teras Evler bölümündeki daireler hem bahçeye, hem de Boğaz manzarasına sahiptir.

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Artistanbul Gayrimenkul 0531 385 02 01	2+1 10.Kat	169m²	82.000.000 TL	485.207 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	1+1 3.Kat	150m²	80.500.000 TL	536.667 TL/m²
Artistanbul Gayrimenkul 0531 704 20 80	2+1 10.Kat	169m²	90.000.000 TL	532.544 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	3+1 11.Kat	220m²	115.700.000 TL	525.909 TL/m²
		Ortalama		**520.082 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Artistanbul Gayrimenkul 0531 704 20 80	2+1 12.Kat	169m²	330.000 TL	1.953 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	1+1 6.Kat	165m²	297.000 TL	1.800 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	3+1 23.Kat	242m²	240.000 TL	992 TL/m²
		Ortalama		**1.581,47 TL/m²**

* QUASAR İSTANBUL

Mecidiyeköy'de Eski Likör Fabrikası arsası üzerine kurulan Quasar İstanbul projesi ofis, rezidans, AVM, otel ve kültür sanat alanlarından oluşmaktadır. A, B ve C bloklardan oluşan Quasar İstanbul Projesi 257 adet mesken, 1 adet otel, 80 adet ofis, 5 adet müze ve kütüphane, 1 adet okul, üniversite, araştırma olmak üzere toplam 344 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiş olup bu kısımlar da B ve C blok adı altında özel kültür merkezi ve restoran olarak nitelik kazanmıştır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Lavita 0 (539) 467 56 23	2+1 16.Kat	178m²	38.000.000 TL	213.483 TL/m²
Arcty Property 0 (530) 177 11 45	4.5+1 30+.Kat	227m²	85.000.000 TL	374.449 TL/m²
Miollo Gayrimenkul 0 (536) 783 06 04	3+1 30+.Kat	440m²	90.000.000 TL	204.545 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	1+1 15.Kat	100m²	22.500.000 TL	225.000 TL/m²
		Ortalama		**254.369 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Gürbüzler Emlak 0 (532) 653 70 55	1+1 30+.Kat	86m²	132.000 TL	1.535 TL/m²
Artistanbul Gayrimenkul 0531 704 20 80	2+1 30+.Kat	170m²	170.000 TL	1.000 TL/m²
Gold Mark Investment 0 (555) 887 77 88	2.5+1 22.Kat	170m²	160.000 TL	941 TL/m²
		Ortalama		**1.158,69 TL/m²**

* TRUMP RESIDENCE TOWER

Trump Towers, 2 adet kule ve 1 adet çarşı bloğundan oluşmaktadır. 1.Blok Rezidans, 2. Blok ise Ofis Bloğu olarak hizmet vermektedir. Proje 200 adet konut, 216 adet alışveriş merkezi alanları ve 86 adet işyeri olmak üzere toplam 502 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Çarşı bloğunda yer alan restoran, cafe ve mağazalara ek olarak kuru temizleme, kapalı otopark, kuaför, vale park, fitness ve plates salonu, buhar odası, toplantı salonu, kapalı yüzme havuzu ve SPA projede yer alan diğer sosyal olanaklardır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
PrimeVadi Vadistanbul 0 (553) 307 30 37	3+1 26.Kat	275m²	63.000.000 TL	229.091 TL/m²
Property Turkey İstanbul 0530 886 67 65	2+1 15.Kat	170m²	26.000.000 TL	152.941 TL/m²
Citil Gayrimenkul 0538 888 76 74	2.5+1 286Kat	255m²	41.900.000 TL	164.314 TL/m²
Citil Gayrimenkul 0538 888 76 74	1+1 8.Kat	120m²	20.500.000 TL	170.833 TL/m²
		Ortalama		**179.295 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Separ Home 0 (539) 419 89 18	2+1 8.Kat	161m²	125.000 TL	776 TL/m²
Derya Demirli Gayrimenkul 0533 348 95 16	2+1 12.Kat	180m²	130.000 TL	722 TL/m²
Remax Ahenk Sarıyer 0 (532) 313 58 89	1+1 8.Kat	121m²	65.000 TL	537 TL/m²
		Ortalama		**678,60 TL/m²**

* ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE

Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. Astoria Kempinski'de her daireye otopark alanı, dairelerde kablosuz internet, 24 saat concierge hizmetleri (oda servisi, mesaj hizmetleri, housekeeping, uyandırma hizmeti, alışveriş hizmetleri ve aynı gün içinde kuru temizleme ve çamaşır hizmeti) projede yer alan sosyal olanaklardır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta AVM yer almaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	1+1 17.Kat	129m²	21.750.000 TL	168.605 TL/m²
Emart Gayrimenkul 0533 920 19 72	1+1 15.Kat	111m²	17.450.000 TL	157.207 TL/m²
Opus Project 0 (532) 491 83 93	2+1 20.Kat	220m²	45.000.000 TL	204.545 TL/m²
Emart Gayrimenkul 0533 920 19 72	2+1 20.Kat	193m²	41.500.000 TL	215.026 TL/m²
		Ortalama		**186.346 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Green Apple Gayrimenkul 0533 464 77 33	1+1 14.Kat	170m²	175.000 TL	1.029 TL/m²
EmlakW Maslak 0 (542) 240 52 87	1+1 16.Kat	129m²	105.000 TL	814 TL/m²
Sahibinden 0 (542) 320 12 28	2+1 14.Kat	160m²	280.000 TL	1.750 TL/m²
		Ortalama		**1.197,79 TL/m²**

* **METROCITY**

24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır.
5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır. Projede aynı zamanda 16.500 m²'lik 23 katlı bir ofis bloğu ve 85.000 m²'lik otopark ile sosyal tesis alanı mevcuttur.

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Sunum Emlak 0532 744 14 22	4+1 8.Kat	302m²	52.850.000 TL	175.000 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0552 759 14 23	2+1 16.Kat	176m²	27.100.000 TL	153.977 TL/m²
Pozitif Gayrimenkul 0 (536) 249 94 49	2+1 4. Kat	155m²	26.000.000 TL	167.742 TL/m²
Sunum Emlak 0532 744 14 22	3+1 4. Kat	282m²	41.000.000 TL	145.390 TL/m²
		Ortalama		**160.527 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Sunum Emlak 0532 744 14 22	2+1 12.Kat	176m²	135.000 TL	767 TL/m²
Sunum Emlak 0532 744 14 22	3+1 6.Kat	282m²	175.000 TL	621 TL/m²
		Ortalama		**693,81 TL/m²**

* SAPPHIRE RESIDENCE

İstanbul Sapphire Residence, toplamda 165.139 m²'lik bir alana inşa edilen projenin yüksekliği anteni ile birlikte 266 metredir. Bu yüksekliği ile yapıldığı dönem itibariyle Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 5. ve dünyanın 143. en uzun binası olma unvanına sahip olmuştur.
Proje'de AVM ve rezidans yer almaktadır. Oyun salonu, çocuk oyun alanı, toplantı odaları, concierge, sauna, jakuzi, buhar odası, dinlenme odaları, soyunma odaları, fitness, multimedia oyun salonu projede yer alan sosyal olanaklardır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Versatie Gayrimenkul 0532 213 50 49	4+1 30+.Kat	400m²	108.000.000 TL	270.000 TL/m²
Mansion Gayrimenkul 0541 378 02 15	1+1 30+.Kat	135m²	34.500.000 TL	255.556 TL/m²
Hedef Gayrimenkul 0 (533) 167 23 01	3+1 25.Kat	300m²	90.000.000 TL	300.000 TL/m²
Mansion Gayrimenkul 0541 378 02 15	2+1 30+.Kat	250m²	38.000.000 TL	152.000 TL/m²
		Ortalama		**244.389 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Versatie Gayrimenkul 0552 759 14 23	3+1 21.Kat	280m²	180.000 TL	643 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0552 759 14 23	2.5+1 30+.Kat	220m²	200.000 TL	909 TL/m²
Artistanbul Gayrimenkul 0531 704 20 80	3+1 12.Kat	250m²	180.000 TL	720 TL/m²
		Ortalama		**757,32 TL/m²**

* **ELIT RESIDENCE**

Elit Residence, 5 bodrum katı ile beraber toplamda 40 katlı olup, 61 daire ve 2 adet işyerinden oluşmaktadır.

Sakinler ve konuklarının hizmetine sunulan bir açık teraslı restoran, tenis kortu ve çatı bahçesi, su aktiviteleri kompleksi, spor alanları ve çocuk kulübünü kapsayan Spor ve Sağlık Kulübü ile 3 adet açık tenis kortu projede bulunan sosyal olanaklardır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Platin Karma 0 (532) 357 13 73	1+1 7.Kat	65m²	9.250.000 TL	142.308 TL/m²
Karadoğanlar Gayrimenkul 0 (542) 799 74 46	2+1 10.Kat	280m²	53.000.000 TL	189.286 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	2+1 8.Kat	171m²	25.000.000 TL	146.199 TL/m²
Sara Ekinaz Real Estate 0 (532) 273 79 41	3.5+1 9.Kat	340m²	54.800.000 TL	161.176 TL/m²
		Ortalama		**159.742 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sara Ekinaz Real Estate 0 (532) 273 79 41	3.5+1 9.Kat	340m²	190.000 TL	559 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	2+1 7.Kat	171m²	80.000 TL	468 TL/m²
Elsa Homes 0 (539) 291 69 57	2+1 22.Kat	171m²	139.000 TL	813 TL/m²
		Ortalama		**613,18 TL/m²**

* **ŞİŞLİ PLAZA**

Projede A, B ve C blokları bulunmakta olup konut-ofis ve dükkan birimleri yer almaktadır. A blokta 18 adet dükkan ve ofis, B Blokta 148 adet konut, C blokta 32 adet konut ve bodrum katlarda 22 adet dükkan, ofis ve otopark nitelikli bağımsız bölümler bulunmakta olup toplam 220 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık-kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, toplantı salonu, resepsiyon, güvenlik vb. sosyal donatılara sahiptir.

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
KW Platin 0 (532) 670 95 41	2+1 1.Kat	155m²	25.000.000 TL	161.290 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	15 Bölümlü 6.Kat	1.000m²	158.625.000 TL	158.625 TL/m²
Sulukule Emlak 0 (549) 353 05 51	2+1 6.Kat	170m²	30.500.000 TL	179.412 TL/m²
		Ortalama		**166.442 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	3+1 312Kat	240m²	159.000 TL	663 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	5+1 30+.Kat	501m²	280.000 TL	559 TL/m²
Atalay Gayrimenkul 0532 335 11 14	2+1 12.Kat	153m²	147.000 TL	961 TL/m²
		Ortalama		**727,39 TL/m²**

* **İSTANBLOOM**

Istanbloom projesi 34'ü konut, 3'ü penthouse, 3'ü ofis, 2'si teknik ofis ile sosyal alan ve 4'ü otopark katı olmak üzere 46 katlı tek bloktan meydana gelmektedir.

İstanbloom projesinde; kapalı otopark, sauna, oyun alanları, fitness merkezi, yüzme havuzu, dinlenme alanları, buhar banyosu ve yapı içerisinde altı adet avlu bahçesi gibi sosyal imkanlar da mevcuttur.

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
My Proje Gayrimenkul 0 (532) 715 26 55	1+1 10.Kat	103m²	27.000.000 TL	262.136 TL/m²
Smart Proje Gayrimenkul 0 (533) 203 81 18	2.5+1 7.Kat	290m²	94.000.000 TL	324.138 TL/m²
Smart Proje Gayrimenkul 0 (533) 203 81 18	2+1 25.Kat	167m²	60.000.000 TL	359.281 TL/m²
Smart Proje Gayrimenkul 0 (533) 203 81 18	2+1 30+.Kat	280m²	95.000.000 TL	339.286 TL/m²
		Ortalama		**321.210 TL/m²**
KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	**Daire Tipi**	**Alanı**	**Değeri (TL)**	**Birim Değeri (TL/m²)**
Olur Emlak 0 (554) 191 05 03	4+1 15.Kat	200m²	240.000 TL	1.200 TL/m²
Versatie Gayrimenkul 0552 759 14 23	2+1 26.Kat	196m²	200.000 TL	1.020 TL/m²
Green Apple Gayrimenkul 0 (533) 464 77 33	2+1 26.Kat	165m²	200.000 TL	1.212 TL/m²
		Ortalama		**1.144,18 TL/m²**

* **LEVENT LOFT BAHÇE**

Loft Garden veya Loft 2, İstanbul'un Şişli ilçesinin Büyükdere Caddesi'nde inşa edilmiş rezidans binasıdır.
İstanbul'un önemli iş ve finans merkezlerinden olan Büyükdere Caddesi'nin Maslak ile Levent bölgeleri arasında yer alan bu yapı 2005 ile 2007 yılları arasında inşa edilmiş Levent Loft'un hemen arkasında yer almaktadır.
1.759 metrekarelik bir arsa üzerine kurulu yapı 22.500 metrekarelik bir inşaat alanına sahiptir. 23 katlı olan yapıda farklı büyüklükte ve tipte konut birimleri yer almaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 11.Kat	136m²	32.800.000 TL	241.176 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	2+1 19.Kat	210m²	83.000.000 TL	395.238 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 15.Kat	200m²	50.000.000 TL	250.000 TL/m²
		Ortalama		**295.472 TL/m²**

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 9.Kat	200m²	170.000 TL	850 TL/m²
Vaa Gayrimenkul 0533 687 08 67	1+1 7.Kat	120m²	145.000 TL	1.208 TL/m²
		Ortalama		**1.029,17 TL/m²**

Torun Center Projesinden Emsaller

* MİRA GAYRİMENKUL VADİSTANBUL TORUN CENTER

Tel 0 (533) 731 33 78

Taşınmazlarla aynı projede 2. katta konumlu 1+1 planlı, 115 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 16.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	115 .-M²	16.200.000 .-TL	140.870 .-TL/M²

* PROPERTY TURKEY İSTANBUL

Tel 0 (530) 886 67 65

Taşınmazlarla aynı projede 5. katta konumlu 1+1 planlı, 100 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 16.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	100 .-M²	16.200.000 .-TL	162.000 .-TL/M²

* KELLER XILLIAMS KARMA GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 422 80 55

Taşınmazlarla aynı projede 16. katta konumlu 2.5+1 planlı, 200 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 42.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	200 .-M²	42.500.000 .-TL	212.500 .-TL/M²

* REMAX WE

Tel 0 (530) 850 59 70

Taşınmazlarla aynı projede 5. katta konumlu 1+1 planlı, 100 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 16.200.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	100 .-M²	16.200.000 .-TL	162.000 .-TL/M²

* STEEL GC

Tel 0 (532) 202 46 20

Taşınmazlarla aynı projede 22. katta konumlu 2+1 planlı, 145 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 29.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	145 .-M²	29.500.000 .-TL	203.448 .-TL/M²

* GEN YATIRIM GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 747 33 33

Taşınmazlarla aynı projede 21. katta konumlu 2+1 planlı, 140 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 130.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	140 .-M²	130.000 .-TL	929 .-TL/M²

* WEST GAYRİMENKUL

Tel 0 (541) 263 87 80

Taşınmazlarla aynı projede 25. katta konumlu 1+1 planlı, 106 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 100.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	106 .-M²	100.000 .-TL	943 .-TL/M²

* PROMES REAL ESTATE

Tel 0 (537) 376 60 18

Taşınmazlarla aynı projede 26. katta konumlu 1+1 planlı, 140 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 140.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	140 .-M²	140.000 .-TL	1.000 .-TL/M²

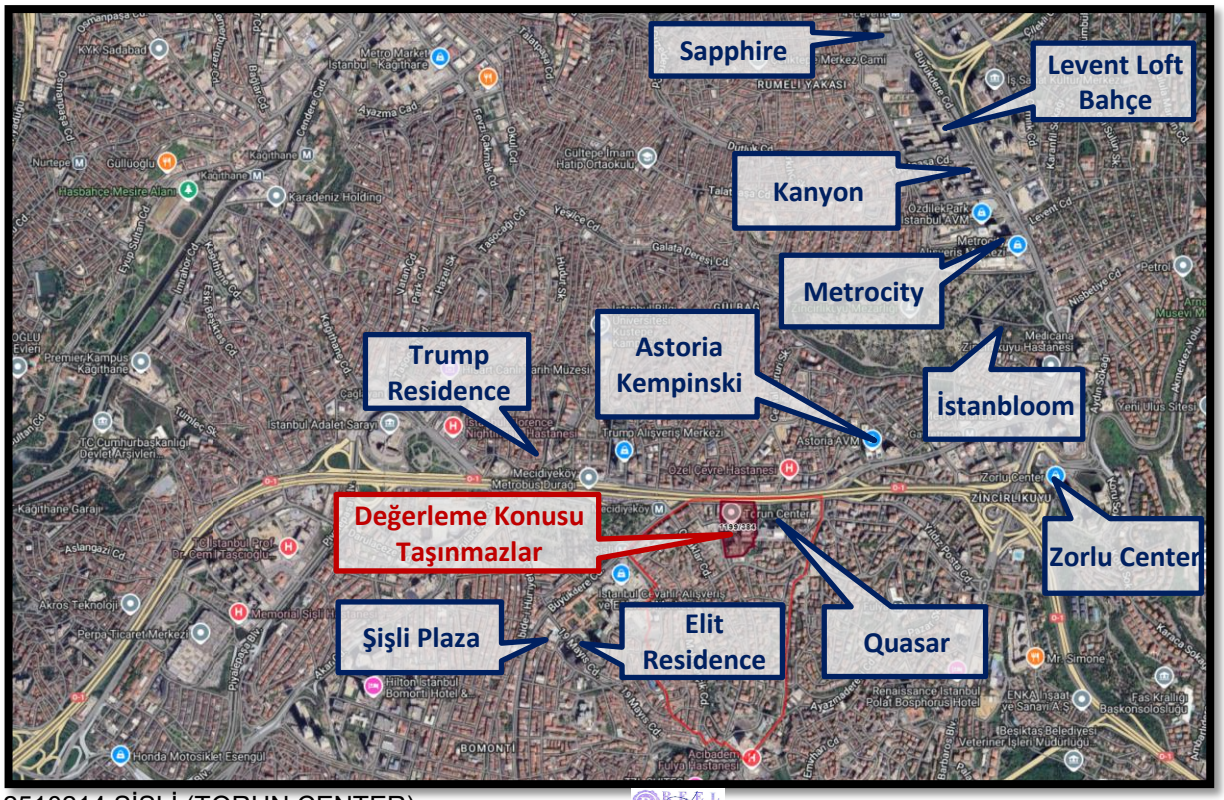
* STEEL GC

Tel 0 (532) 202 46 20

Taşınmazlarla aynı projede 27. katta konumlu 2+1 planlı, 210 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan taşınmaz için 200.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	210 .-M²	200.000 .-TL	952 .-TL/M²

Emsal Krokisi



SATILIK OFİS EMSALLERİ

1 - KW PLATİN

TEL 1 ; 0 532 653 00 99

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Zorlu Center'da 3. katta konumlu 165 m2 alanlı olduğu beyan edilen dekorasyonlu ofis 84.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	165 .-M²	84.000.000 .-TL	509.091 .-TL/M²

2 - STEEL GC

TEL 1 ; 0 (532) 202 46 20

Değerleme konu taşınmazlara aynı projede zemin katta konumlu 150 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis 34.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	150 .-M²	34.500.000 .-TL	230.000 .-TL/M²

3 - CREATİVE GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 532 627 26 54

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Esentepe Maya Akar Center Projesinde 2. katta konumlu 935 m2 alanlı olduğu beyan edilen plaza katı 150.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	935 .-M²	150.000.000 .-TL	160.428 .-TL/M²

4 - HATİCE ERÇİN EMLAK

TEL 1 ; 0 535 409 70 09

Değerleme konu taşınmazlara aynı projede 7. katta konumlu 380 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis 82.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	380 .-M²	84.000.000 .-TL	221.053 .-TL/M²

5 - CITIL REAL ESTATE INVESTMENT CO.

TEL 1 ; 0 536 777 63 91

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Astoria Projesinde 20+. katta konumlu 380 m2 alanlı olduğu beyan edilen yarım ofis katı 84.600.000.-TL bedelle satılıktır.

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

6 - DERYA DEMİRLİ

TEL 1 ; 0 533 348 95 16

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Quasar Projesinde 12. katta konumlu 130 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis 24.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	130 .-M²	24.000.000 .-TL	184.615 .-TL/M²

KİRALIK OFİS EMSALLERİ

1 - STEEL GC

TEL 1 ; 0 (532) 202 46 20

Değerleme konu taşınmazlarla aynı projede bahçe katında 250 m2 alanlı olduğu beyan edilen teraslı ofis kullanımı 350.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	250 .-M²	350.000 .-TL	1.400 .-TL/M²

2 - ARTİSTANBUL GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 531 385 02 01

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Quasar İstanbul'da 8. katta konumlu 135 m2 alanlı olduğu beyan edilen boğaz manzaralı ofis 110.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	135 .-M²	110.000 .-TL	815 .-TL/M²

3 - NOYAN GLOBAL

TEL 1 ; 0 555 071 52 55

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

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

4 - L&A GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI

TEL 1 ; 0 530 567 41 52

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Astoria Projesinde 1. bodrum katta konumlu 528 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis 675.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	528 .-M²	675.000 .-TL	1.278 .-TL/M²

5 - CITIL REAL ESTATE INVESTMENT CO.

TEL 1 ; 0 536 777 63 91

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Astoria Projesinde 22. katta konumlu 180 m2 alanlı olduğu beyan edilen boğaz manralı ofis 170.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	180 .-M²	170.000 .-TL	944 .-TL/M²

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

1 - LACİVERT PROJE

TEL 1 ; 0 532 706 60 77

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Mecidiyeköy'de Büyükdere Caddesi üzeri 4 yıllık binanın zemin katında konumlu olduğu beyan edilen toplamda 850 m2 dükkan 165.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	850 .-M²	165.000.000 .-TL	194.118 .-TL/M²

2 - REMAX GELİŞİM 2

TEL 1 ; 0 543 306 30 99

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

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

3 - S GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK

TEL 1 ; 0 533 738 25 36

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Mecidiyeköy'de Nurol Tower karşısında 5-10 yıllık binanın zemin katında konumlu 170 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 22.900.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	170 .-M²	22.900.000 .-TL	134.706 .-TL/M²

4 - BABACAN TİCARİ

TEL 1 ; 0 506 300 22 22

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Beşiktaş Gayrettepe'de yeni yapılmış projede zemin katta konumlu 97 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 33.800.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	97 .-M²	33.800.000 .-TL	348.454 .-TL/M²

5 - S GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK

TEL 1 ; 0 542 295 02 28

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Nurol Tower karşısında 170 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 22.900.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	170 .-M²	22.900.000 .-TL	134.706 .-TL/M²

6 - BABACAN TİCARİ

TEL 1 ; 0 506 300 22 22

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Beşiktaş Gayrettepe'de yeni yapılmış projede zemin katta konumlu 137 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 78.600.000.-TL bedelle satılıktır.

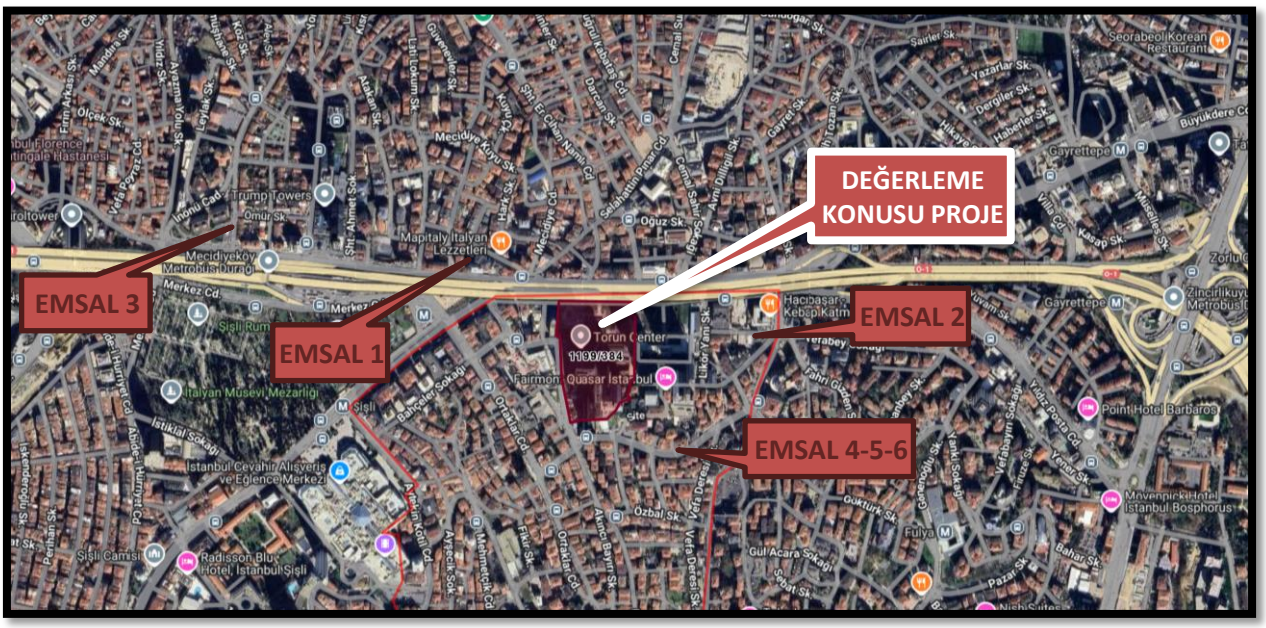
SATILIK	137 .-M²	78.600.000 .-TL	573.723 .-TL/M²

7 - BABACAN TİCARİ

TEL 1 ; 0 506 300 22 22

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Beşiktaş Gayrettepe'de yeni yapılmış projede zemin katta konumlu 346 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 115.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	346 .-M²	115.000.000 .-TL	332.370 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 150.000.-TL/m² ile 450.000.-TL/m² gibi geniş bir sklada değiştiği belirlenmiştir. Torun Center projesine en benzer özellikte olan taşınmazların değerleri esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörüleri yapılmıştır.
Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B BLOK 55 NO'LU KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	QUASAR	TRUMP	ASTORIA	METROCITY	SAPPHIRE
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		38.000.000 SATILIK 0%	63.000.000 SATILIK 0%	45.000.000 SATILIK 0%	52.850.000 SATILIK 0%	38.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	226,00	178 213.483 BENZER 0%	275 229.091 ORTA BÜYÜK 10%	220 204.545 BENZER 0%	302 175.000 ORTA BÜYÜK 10%	250 152.000 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	8. Kat	16 ORTA İYİ -5%	26 ORTA İYİ -10%	20 ORTA İYİ -5%	8 BENZER 0%	10.Kat BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	TERCİH EDİLİRLK	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	0%	0%	10%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**197.094**	**192.135**	**229.091**	**204.545**	**192.500**	**167.200**

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B BLOK 55 NO'LU KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	QUASAR	TRUMP	ASTORIA	METROCITY	SAPPHIRE
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		170.000 KİRALIK 0%	125.000 KİRALIK 0%	175.000 KİRALIK 0%	175.000 KİRALIK 0%	200.000 KİRALIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	226,00	170 1.000 BENZER 0%	161 776 BENZER 0%	170 1.029 BENZER 0%	176 994 BENZER 0%	220 909 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	8. Kat	30+ İYİ -15%	8 BENZER 0%	14 BENZER 0%	12 BENZER 0%	30+ İYİ -15%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	TERCİH EDİLİRLK	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-10%	-10%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-23%	-3%	0%	-5%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**867**	**770**	**753**	**1.029**	**945**	**836**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-OFİS (SATILIK) D BLOK 3 NUMARA						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		34.500.000 SATILIK BENZER 0%	150.000.000 SATILIK BENZER 0%	84.000.000 SATILIK BENZER 0%	84.600.000 SATILIK BENZER 0%	24.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	383,24	150 230.000 KÜÇÜK -15%	935 160.428 ÇOK BÜYÜK 25%	380 221.053 BENZER 0%	380 222.632 BENZER 0%	130 184.615 KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OFİS	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	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		0%	45%	5%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**224.624**	**230.000**	**233.406**	**232.105**	**233.763**	**193.846**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN (SATILIK) -C BLOK 2 NO'LU BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		165.000.000 SATILIK BENZER 0%	29.000.000 SATILIK BENZER 0%	22.900.000 SATILIK BENZER 0%	33.800.000 SATILIK BENZER 0%	22.900.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	112,48	850 194.118 ÇOK BÜYÜK 25%	150 193.333 ORTA BÜYÜK 10%	170 134.706 ORTA BÜYÜK 10%	97 348.454 BENZER 0%	170 134.706 ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	ORTA İYİ -10%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE NİTELİĞİ	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-5%	-10%	-20%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**181.745**	**203.824**	**183.667**	**121.235**	**278.763**	**121.235**

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tablolarda değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, binanın niteliği, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, taşınmazların yer aldığı projenin marka değeri ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazlardaki farklılıklar; kat, konum manzara, nitelik, cephe sayısı, cephe yönü gibi çeşitli kriterlere göre farklılık göstermektedir. Taşınmazların blok bazında değer tablosu aşağıda gösterilmiştir. Bağımsız bölüm bazında ayrı değerleri rapor eklerinde yer almaktadır.

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM BRÜT ALANI (m²)	TOPLAM DEĞER (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A	140	23.339,32	4.717.100.000	26.195.000
B	40	7.931,98	1.713.540.000	7.556.000
C	236	37.783,15	7.624.130.000	33.730.000
D	52	20.435,43	5.249.360.000	29.161.000
E	4	1.840,92	327.980.000	1.822.000
TOPLAM	472	91.330,79	19.632.110.000	98.464.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir.

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

▪ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
472 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**19.632.110.000 TL**
472 ADET TAŞINMAZIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (.-TL)	**98.464.000 TL**

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün kira değeri EK-3 Değer tablosundaki listede belirtilmiştir.

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
472 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	98.464.000 TL	1.181.568.000 TL

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

19.632.110.000 .-TL

(On Dokuz Milyar Altı Yüz Otuz İki Milyon Yüz On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

23.558.532.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Çiğdem HATACIKOĞLU SPK Lisans No: 411409	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ** SPK Lisans No: 405453	**Berrin KURTULUŞ SEVER** SPK Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.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.