

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ
5. LEVENT MAHALLESİ 1043 ADA 2 PARSELDE
YER ALAN 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ
(185 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.06.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	07.07.2026
RAPOR NO	TRGYO-30.06.2026
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ 5. LEVENT MAHALLESİ 1043 ADA 2 PARSELDE YER ALAN 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	5. LEVENT MAHALLESİ, 15 TEMMUZ ŞEHİTLER CADDESİ, NO:8, 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ, 1043 ADA 2 PARSEL, EYÜPSULTAN, İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Deryanur ELİKKAYA - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No: 937596) Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
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	5. LEVENT MAHALLESİ, 15 TEMMUZ ŞEHİTLER CADDESİ, NO:8, 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ, 1043 ADA 2 PARSEL, EYÜPSULTAN, İSTANBUL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, 5. LEVENT MAHALLESİ, ADA:1043 PARSEL:2 (288 ADET B.B. BİLGİSİ BKNZ.MÜLKİYET LİSTESİ)
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	43405,61 m ²
İMAR DURUMU	Ticaret + Konut 2, Emsal: 1,80, TAKS: 0,40
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut kullanımlarının en verimli ve iyi kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: 770	Yapım Yılı: 2025
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut-Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	187949,37 m ²
SATILABİLİR ALAN	185 Adet B.B. Satılabilir Alan	26758,85 m ²

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
185 ADET B.B. DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.620.270.000 TL
185 ADET B.B. DEĞERİ(KDV DAHİL)	5.544.324.000 TL
185 ADET B.B. NİN TOPLAM AYLIK KİRASİ (KDV HARİÇ)	18.824.820 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 Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(kopya)
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - Taşınmazların Münferit Değer Listeleri
Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
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 creti; 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, mlk 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, müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, 5. Levent Korupark projesinde yer alan 185 adet bağımsız bölümün 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

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan, müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, 5. Levent Korupark projesinde yer alan 185 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için TRGYO-2606014 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Deryanur ELİKKAYA, Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak 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 SPK mevzuatı kapsamında 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503058	TRGYO-2510203	
Rapor Tarihi	07.07.2025	08.01.2026	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ 5. LEVENT MAHALLESİ 1043 ADA 2 PARSELDE YER ALAN 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ (500 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ 5. LEVENT MAHALLESİ 1043 ADA 2 PARSELDE YER ALAN 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ (288 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)	
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	8.846.706.000	6.259.212.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : EYÜPSULTAN
Bucağı :
Mahallesi : 5. LEVENT
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 1043
Parsel No : 2
Alanı (m²) : 43.405,61
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B.B. No : Ektedir.
Katı : Ektedir.
Arsa Payı : Ektedir.
Blok No : Ektedir.
Yevmiye No : Ektedir.
Cilt No : Ektedir.
Sayfa No : Ektedir.
Tapu Tarihi : Ektedir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.06.2026 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden müşteri adına alınmış ve tarafımızla paylaşılmış ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Değerleme konu tüm taşınmazlar arasından örnek taşınmazlar için tapu kayıt belgeleri alınmış, taşınmaz listesi paylaşılmıştır. Tüm taşınmazların üzerinde aynı takyidatlar olduğunu gösteren yazı eklerde sunulmuştur.

Takyidat belgesi incelenen tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak yer alan beyanlar;
-....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(25.02.2026 tarih, 6721 yevmiye)

-....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(25.02.2026 tarih, 6721 yevmiye)

-Yönetim Planı Değişikliği : 10.12.2024 (10.12.2024 tarih, 37578 yevmiye)

-Yönetim Planı : 05/01/2023 (12.01.2023 tarih, 1260 yevmiye)

(Açıklama: Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve seklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Söz konusu beyan, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (09.06.2014 tarih, 10953 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (28.05.2014 tarih, 10106 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.05.2014 tarih, 9068 yevmiye)

Riskli yapı şerhi parselde daha önce bulunan yapıya ilişkin olup taşınmazların devrine veya değerine olumsuz etki eden bir takyidat bulunmamaktadır.

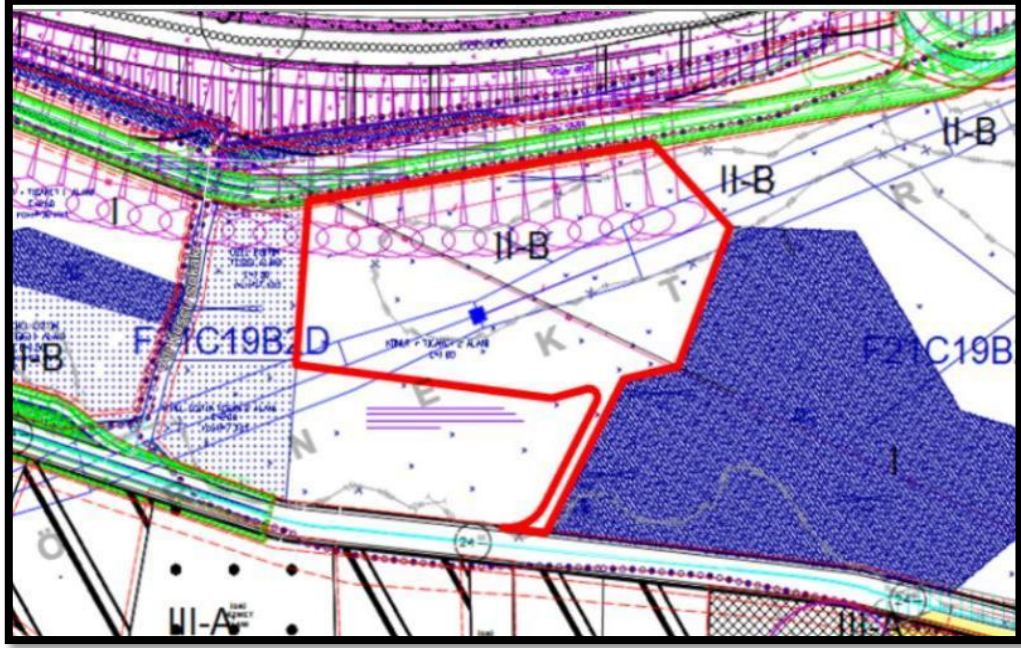
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar 12.01.2023 tarihinde kat irtifakının tesisi işlemi ile Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine tescil olunmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesinden alınan bilgiye göre söz konusu 1043 ada 2 parsel, 19.03.2005 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Konut 2" alanında kaldığı, yapılaşma şartlarının 'Emsal: 1,80, TAKS: 0,40' şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Plan notlarına göre "Ticaret + Konut 2 alanlarında konut, ticaret, dini tesis, özel sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis, özel yurt, imalata yönelik günlük hatta haftalık ihtiyaca yönelik çarşı, dükkân, büro, özel kreş, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezi, büfe ve çeşitli hizmet birimleri İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir. Uygulama aşamasında ilgili kurumlardan görüş alınacaktır."



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

Son 3 yıllık imar durumundaki değişiklik kapsamında; imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. Aynı plan içerisinde plan notu ilaveleri/değişiklikleri yapılmakta olup yapılaşma koşullarını değiştiren herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili belediyede taşınmazın dijital dosyası incelenmiştir. Taşınmazların bulunduğu bloklara ait yeni yapı, isim değişikliği ve tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsat tarih ve numaraları ile blok inşaat alanları aşağıda yer alan tablolarda sunulmuştur. 22.08.2016 tarihinde yeni yapı ruhsatı, 18.08.2021 tarihinde isim değişikliği ruhsatı ve 07.10.2021 tarihinde isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme konu taşınmazlardan A, B1, B2, B3 ve C1 Blok için 20.07.2022 tarihinde alınmış, C2 Blok için 15.08.2022 tarihinde alınmış ve C3 Blok için 01.12.2022 tarihinde alınmış tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Son tarihli tadilat ruhsatları ile birlikte kat ve bağımsız bölüm sayılarında ve dolayısıyla alan kullanımlarında artış yapılmış ve kullanım amaçlarında mesken niteliği korunmakla beraber A, B3, ve C3 bloklara ofis/işyeri niteliği ekendiği görülmüştür.

C1 blok hariç diğer bloklar için 06.05.2025 tarihli yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

Dosyasında imar planları veya ruhsatlar için herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır. 30.06.2017 tarihli mimari projesi bulunmaktadır.

22.8.2016 TARİHLİ YENİ YAPI RUHSATLARI					
Blok	Sayı	Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	B. B. Sayısı	Kullanım Amacı
A1	112415872	20.607,01	12	78	Mesken
A2	117511592	19.595,32	12	75	Mesken
A3	138724486	18.773,81	12	72	Mesken
A4	119588957	17.962,31	12	69	Mesken
B1	121085120	19.903,30	17	74	Mesken
B2	137476545	19.903,99	17	74	Mesken
B3	143173084	19.176,26	17	70	Mesken
B4	112758958	19.175,57	17	70	Mesken
Toplam		155.097,57		582	

18.8.2021 TARİHLİ İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATLARI					
Blok	Sayı	Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	B. B. Sayısı	Kullanım Amacı
A1	109611343	20.607,01	12	78	Mesken
A2	112422902	19.595,32	12	75	Mesken
A3	131276503	18.773,81	12	72	Mesken
A4	126261577	17.962,31	12	69	Mesken
B1	10973824	19.903,30	17	74	Mesken
B2	124931834	19.903,99	17	74	Mesken
B3	100894153	19.176,26	17	70	Mesken
B4	130363641	19.175,57	17	70	Mesken
Toplam		155.097,57		582	

07.10.2021 TARİHLİ İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATLARI					
Blok	Sayı	Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	B. B. Sayısı	Kullanım Amacı
A	107421869	17.962,31	12	69	Mesken
B1	106685688	18.773,81	12	72	Mesken
B2	135308393	19.595,32	12	75	Mesken
B3	149850400	20.607,01	12	78	Mesken
C1	141363093	19.903,30	17	74	Mesken
C2	138430905	19.903,99	17	74	Mesken
C3	114296916	19.176,26	17	70	Mesken
C4	-	19.175,57	17	70	Mesken
Toplam		155.097,57		582	

TADİLAT RUHSATLARI						
Blok	Tarih	Sayı	Alan (m²)	Toplam Kat Sayısı	B. B. Sayısı	Kullanım Amacı
A	20.07.2022	119029973	30.406,93	24	178	Mesken + Ofis / İş Yeri + Ulaşım
B1	20.07.2022	138458088	22.968,75	22	85	Mesken
B2	20.07.2022	146616859	24.192,86	21	90	Mesken
B3	20.07.2022	148060599	27.241,55	22	101	Mesken + Ofis / İş Yeri + Ulaşım
C1	20.07.2022	129614715	28.012,46	20	112	Mesken
C2	15.08.2022	116833435	27.544,71	20	112	Mesken
C3	01.12.2022	121808687	27.582,11	19	89	Mesken + Ofis / İş Yeri
Toplam			187.949,37		770	

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ						
Blok	Tarih	Sayı	Alan (m²)	Toplam Kat Sayısı	B. B. Sayısı	Kullanım Amacı
A	6.05.2025	111467688	30.406,93	24	178	Mesken + Ofis / İş Yeri + Ulaşım
B1	6.05.2025	114364656	22.968,75	22	85	Mesken
B2	6.05.2025	104248653	24.192,86	21	90	Mesken
B3	6.05.2025	114237837	27.241,55	22	101	Mesken + Ofis / İş Yeri + Ulaşım
C2	6.05.2025	121893523	27.544,71	20	112	Mesken
C3	6.05.2025	130986946	27.582,11	19	89	Mesken + Ofis / İş Yeri
Toplam			187.949,37		770	

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, alınarak inşaat tamamlanmış, bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir. Projede yaşam başlamıştır. Genel olarak projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetim işleri Göztepe Mahallesi, İstoç 1. Cadde, TEM Plaza, No:6/209, Bağcılar/İstanbul adresinde konumlu Emin Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmektedir.

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

Bu değerlendirme raporu, mevcut ruhsat, proje ve çarşaf listeler için düzenlenmiş olup, verilerin değişmesi halinde revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınan enerji verimlilik sertifikası bilgileri aşağıdaki gibidir.

BLOK	BİNA KAPI NO	TOPLAM ALAN (m2)	EKB TARİH	EKB BELGE NO	ENERJİ SINIF
A BLOK	8/4	25.064,30	24.12.2024	Y2334C98B345C	C
B1 BLOK	8/3	15.013,88	24.12.2024	Y22340A54943B	C
B2 BLOK	8/2	15.478,39	24.12.2024	Y22347A217286	C
B3 BLOK	8/1	19.795,61	26.12.2024	Y23345D147F0B	C
C1 BLOK	8/8	24.402,93	26.12.2024	Y22347AEA76E1	C
C2 BLOK	8/7	23.253,20	26.12.2024	Y22342AA0E1A9	C
C3 BLOK	8/6	22.909,42	24.12.2024	Y22346935BA3B	C

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 5. Levent Mahallesi, 1043 ada 2 parselde yer alan 43.405,61 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan "5. Levent Korupark" projesinde yer alan Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stoklarında bulunan 185 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, 5. Levent Mahallesi, 5. Levent Korupark Projesinde yer almaktadır. Proje Tem otoyolu yan yol üzerinde yer almaktadır. Site çıkışından sonra otoyola erişim çok rahat durumdadır. Taşınmazların konumlu olduğu projenin inşaat faaliyetleri devam etmektedir.

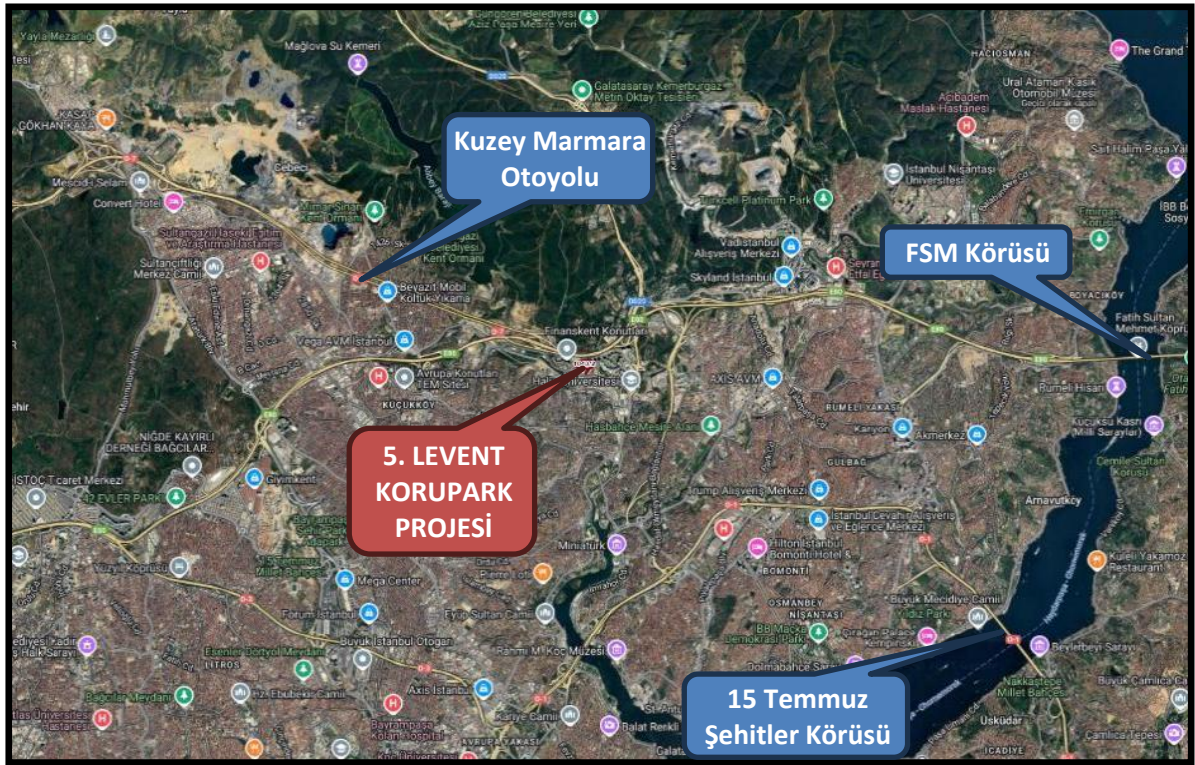
Taşınmazların kuzeyinde TEM otoyolu karşısında AFAD Müdürlüğü yer alırken yanı başında doğu

kısımında ise 5. Levent 1. Etap sitesi yer almaktadır. Konum olarak güneye doğru inildiğinde Alibeyköy Cep Otogarı ve Tramvay Hattı bulunmaktadır. Ayrıca yakın çevrede Finanskent Konutları, 5. Levent Kiptaş Konutları, Haliç Üniversitesi Kampüsü, Asım Yıldız Parkı, Hacı Osman Torun Camii bulunmaktadır. Bölge genel görünüm itibari ile orta ve üst gelir grubunun ikametine hitap etmektedir. Çevre kent doku kalitesi ortalama düzeyindedir. Planlı bir kentleşme mevcuttur.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projeye bölgenin önemli ulaşım elemanlarından biri olan Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde Haliç Üniversitesi yönünde ilerlerken Çobançeşme Çocuk Köyü geçildikten sonra sola Fatih Sultan Mehmet Bulvarı yönüne dönülür. Bulvar üzerinde ilerledikten sonra önce sağa Ali Kuşçu Sokak yönüne ardından tekrar sağa 15 Temmuz Şehitler Caddesi istikametine varılır. 5. Levent Korupark Projesi bu cadde üzerinde sağ cephede konumlanmıştır.

Proje Kuzey Marmara Otoyolu ve 2. Çevreyoluna çok yakın mesafede, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 9.2 km., FSM Köprüsüne yaklaşık 10 km., İstanbul Havalimanı'na yaklaşık 25 km., 1. Çevreyolu'na yaklaşık 5 km. mesafede yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu Eyüpsultan İlçesi, 5. Levent Mahallesi 1043 ada 2 parsel numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 43.405,61 m² yüz ölçüme sahiptir. Proje 5. Levent Korupark olarak isimlendirilmiştir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf yapıda dikdörtgen formda ve kuzeybatı cephesinden Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na doğru uzanan parsel şekline sahip olmakla birlikte, topografik olarak ise eğimsiz yapıya sahiptir. Projede yer alan 7 adet blok A, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 bloklar olarak tanımlanmıştır. A Blok Konut ve Asma Katlı İşyeri, İşyeri ve Trafo niteliğinde, B1 ve B2 Blok Konut niteliğinde, B3 Blok Konut, Teraslı İşyeri ve Trafo niteliğinde, C1 ve C2 Blok Konut niteliğinde, C3 Blok Konut ve İşyeri niteliğinde projelendirilmiştir.

Parsel üzerinde inşaatı devam eden bloklarda; 20.07.2022, 15.08.2022 ve 01.12.2022 tarihlerinde A, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 tamamı için toplamda 7 blok, 770 bağımsız bölüm ve 187.949,37 m² inşaat alanı için tadilat ruhsatları düzenlendiği görülmüştür.

Eyüpsultan Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan dosya incelemesi neticesinde, A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3 ve B4 bloklarına ait yeni yapı ruhsatları değerlendirilmiştir. Ruhsat belgelerinde belirtilen alan bilgilerinden yola çıkıldığında, proje kapsamında toplamda 582 adet konut yer aldığı, bu konutlara ilişkin inşaat alanının 87.642,60 m², ortak kullanım alanlarının ise 67.444,97 m² olduğu tespit edilmiştir. Böylece, projenin toplam inşaat alanı 155.087,57 m² olarak hesaplanmaktadır.

Ayrıca, 07.10.2021 tarihli isim değişikliği ruhsatları incelendiğinde, blok isimlerinin A, B1, B2, B3, C1, C2, C3 olarak güncellendiği görülmüş; bu değişikliğin toplam inşaat alanı ve bağımsız bölüm sayısını etkilemediği belirlenmiştir.

Öte yandan, 20.07.2022, 15.08.2022 ve 01.12.2022 tarihlerinde düzenlenen tadilat ruhsatları kapsamında, A, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 blokları için toplamda 770 bağımsız bölüm ve 187.949,37 m² inşaat alanı üzerinden yeniden yapı ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu Torunlar Gayirmenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Stoklarında yer alan 165 adet konut ve 20 adet işyeri nitelikli taşınmazlardır.

Müşteriden temin edilen bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlere istinaden projede oturum başlamış, kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

1043 ada 2 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41°00'29" Kuzey, 28°58'42" Doğu 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, Çorlu, Tekirdağ, 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, Yavuz Sultan Selim ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin nüfusu bakımından en büyük kenti olup, yıllık % 33.1 nüfus artışı ve 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.754.053 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Eyüpsultan İlçesi

Eyüpsultan, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ve tarihi dokusuyla öne çıkan bir ilçesidir. İlçe, Haliç'in kuzey kıyısında bulunur ve doğusunda Beyoğlu, kuzeyinde Arnavutköy, batısında Sultangazi ve Gaziosmanpaşa, güneyinde ise Fatih ile komşudur. Toplam yüzölçümü yaklaşık 223 km² olan Eyüpsultan, hem merkezi hem de kırsal yerleşimlere sahiptir. İlçe, İstanbul'un fethinden sonra Osmanlı İmparatorluğu için önemli bir manevi merkez haline gelmiş ve bu özelliği günümüzde de devam etmektedir. İlçenin en bilinen simgelerinden biri, Hz. Ebu Eyyûb el-Ensari'nin kabrinin bulunduğu Eyüpsultan Camii'dir.

Eyüpsultan'ın nüfusu, 2025 itibarıyla yaklaşık 425.216 kişidir. İlçede nüfus yoğunluğu, merkezi bölgelerde daha fazla olmakla birlikte, kuzeyde yer alan kırsal mahallelerde daha düşüktür. İlçenin nüfusu ağırlıklı olarak orta gelir grubundan oluşmakta ve farklı etnik kökenlerden insanlar bir arada yaşamaktadır. Eğitim, sağlık ve sosyal hizmetler açısından gelişmekte olan ilçede çeşitli devlet okulları, özel eğitim kurumları ve hastaneler bulunmaktadır.

Ulaşım açısından Eyüpsultan, İstanbul'un ana arterleriyle iyi bir bağlantıya sahiptir. İlçeden geçen metrobüs, tramvay ve metro hatları ile Haliç kıyısındaki deniz ulaşımı, bölgeye erişimi kolaylaştırmaktadır. Özellikle M7 Kabataş-Mahmutbey metro hattı, ilçenin merkezi ile diğer bölgeler arasındaki bağlantıyı güçlendirmiştir. Bunun yanı sıra, otobüs ve minibüs hatları da ilçenin iç bölgelerine ulaşım sağlamaktadır. Eyüpsultan, Taksim ve Eminönü gibi merkezi bölgelere yakınlığı sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir konumdadır.

Eyüpsultan'ın ekonomik yapısı, hizmet sektörü ve küçük ölçekli ticaret üzerine kuruludur. İlçede çok sayıda kafe, restoran, hediyelik eşya dükkânı ve tarihi çarşı bulunur. Bunun yanı sıra, ilçenin kuzey kesimlerinde tarım ve hayvancılık faaliyetleri de devam etmektedir. Eyüpsultan, ayrıca Pierre Loti Tepesi gibi turistik alanlarıyla da yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Bu durum, ilçenin ekonomik dinamizmini artırmaktadır.

Sonuç olarak, Eyüpsultan ilçesi, İstanbul'un tarihi ve kültürel dokusunu modern şehir yaşamıyla birleştiren bir bölgedir. Sahip olduğu manevi önem, ulaşım kolaylığı ve doğal güzellikleri, ilçeyi hem yaşamak hem de ziyaret etmek için cazip bir yer haline getirmektedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

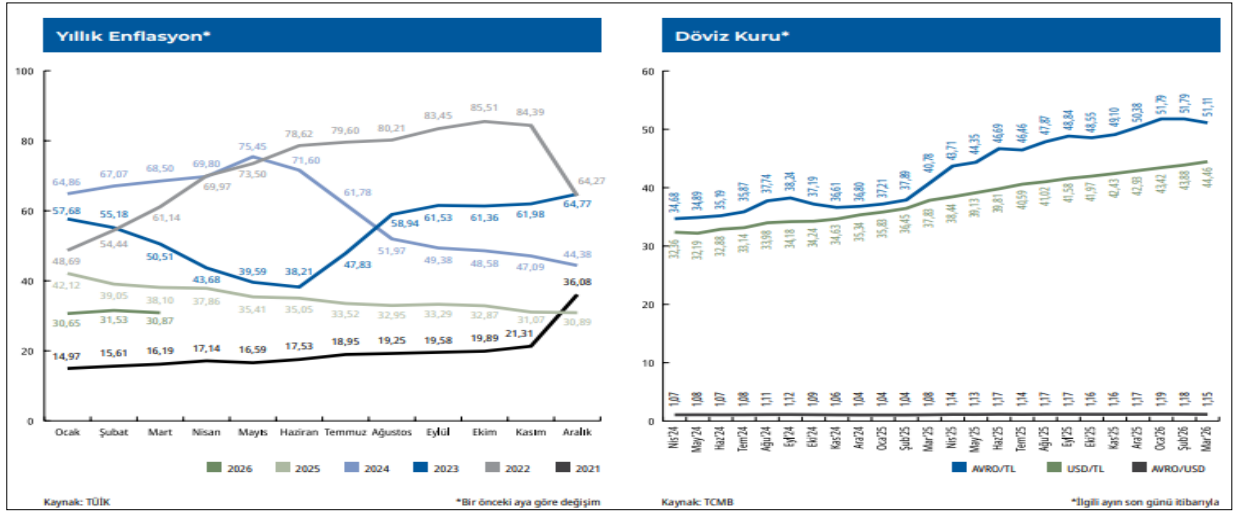
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaşma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılmalıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

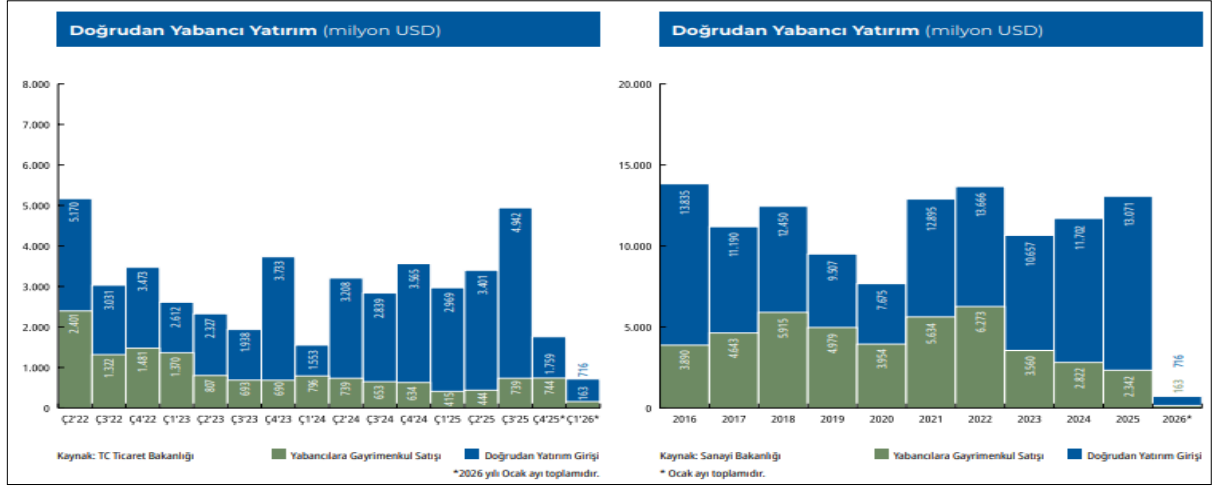
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



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

Gayrimenkul Sektörü:

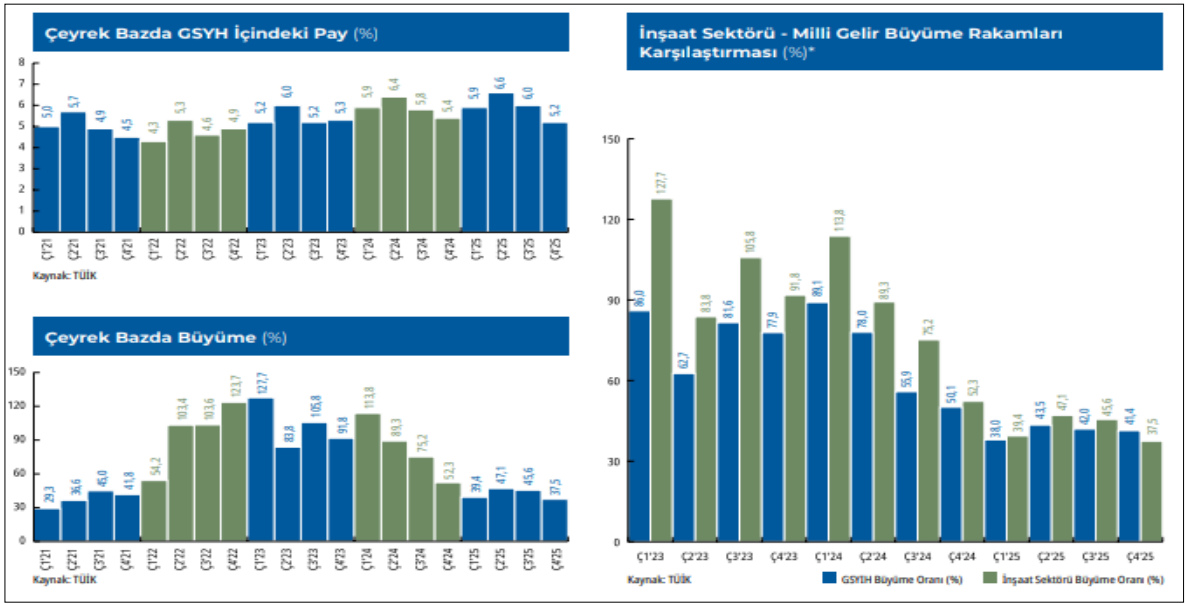
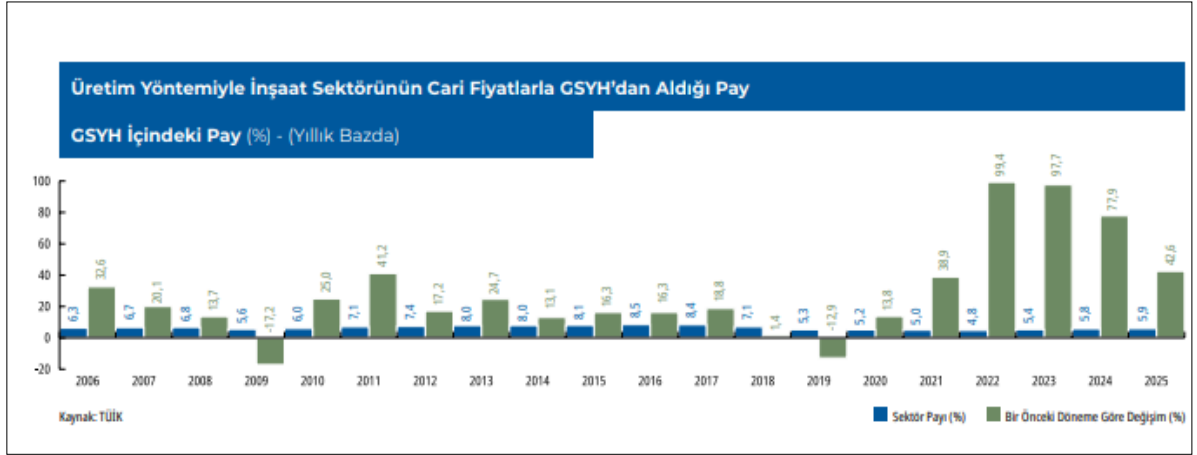
2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir. İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,3 oranında gerileme kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %40,1 oranında gerilemiş ve 349.396 adet olmuştur. Bu rakam, 14 yıllık veri tarihinde kaydedilen birinci çeyrek satış rakamları arasında en yüksek üçüncü veri olarak dikkat çekmektedir.

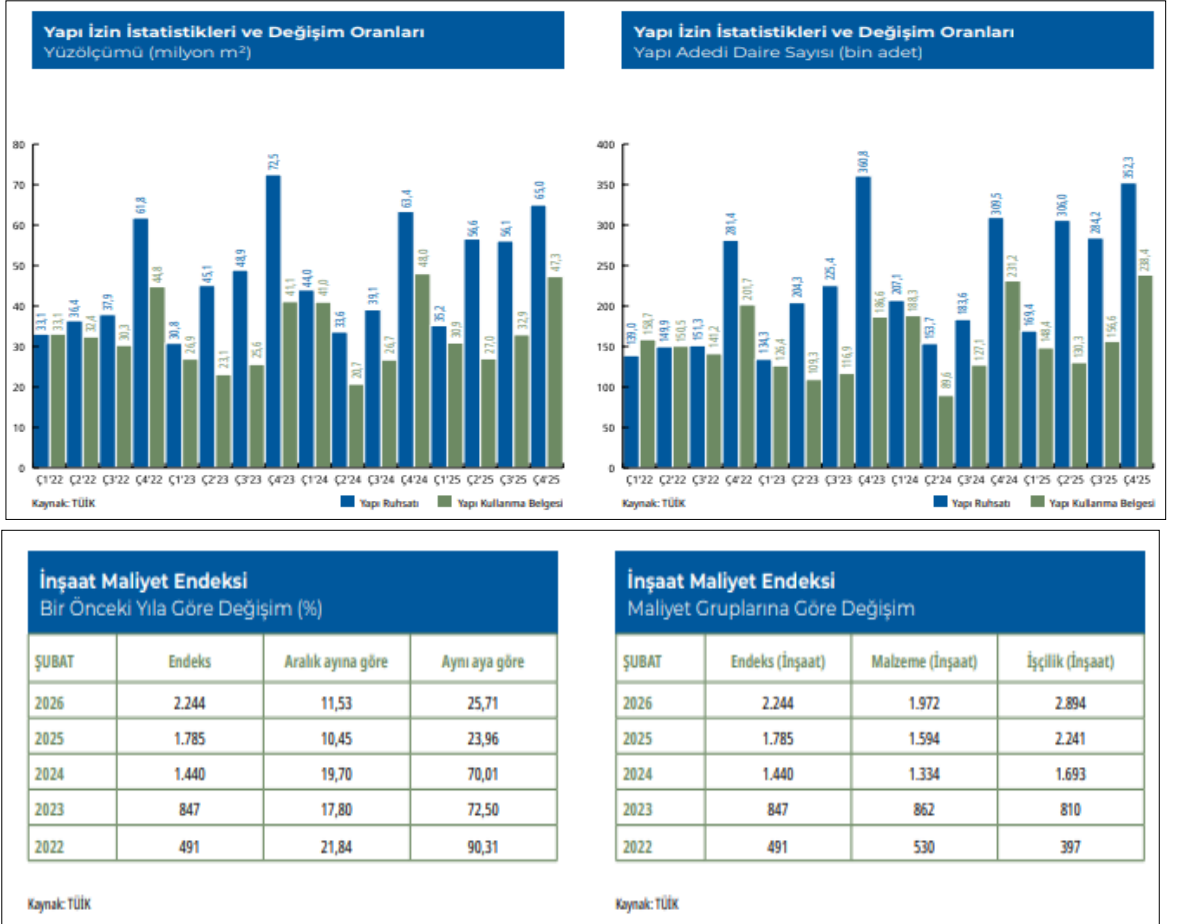
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüşle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%3,4 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin tamamında reel değişim negatif bölgede iken İzmir'deki reel değişim -%5,0 ile ülke ortalamasının da gerisinde kalmıştır.

Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 48.323 TL/m² olurken; üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 79.396 TL/m², İzmir'de 52.510 TL/m², Ankara'da ise 44.105 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

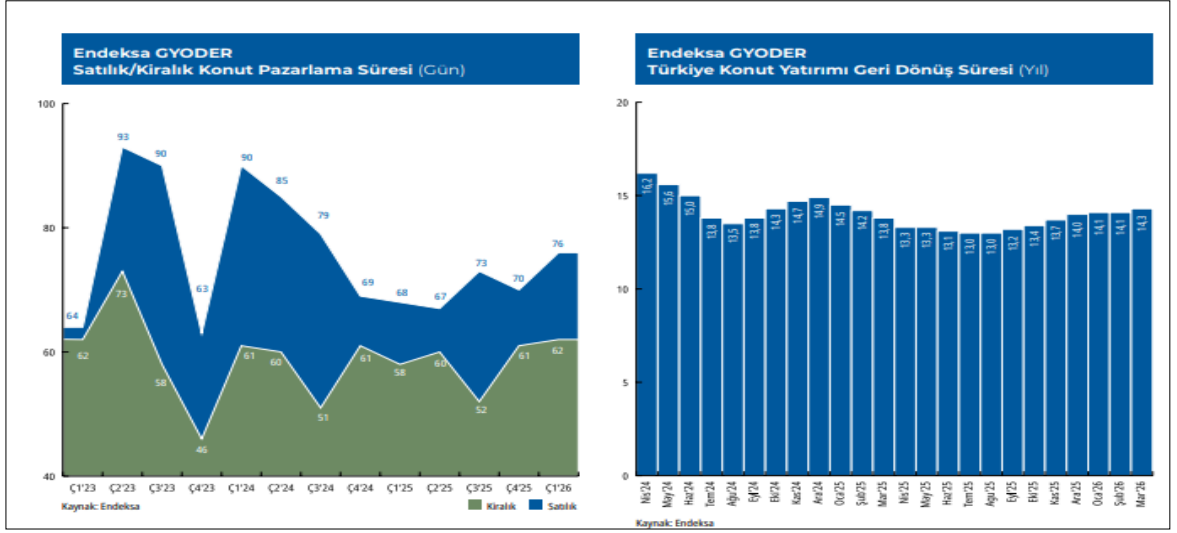
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %1,7 artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%1,2 oranında bir gerileme görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.579 adede ulaşırken ikinci el satışlar 241.817 adet olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2025 ortalaması olan %32,4'ün gerisinde kalmış ve %30,8 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişikliklerin ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0 iken 2026 yılının ilk çeyreğinde %35,4'e gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık %6,1 oranında bir gerilemeyle 278.120 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüşle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın ilk çeyreğinde %1,4 iken 2026 yılında %1,2'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 639 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.939 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.196 adetle Antalya ikinci sırayı, 239 adetle Mersin ise



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



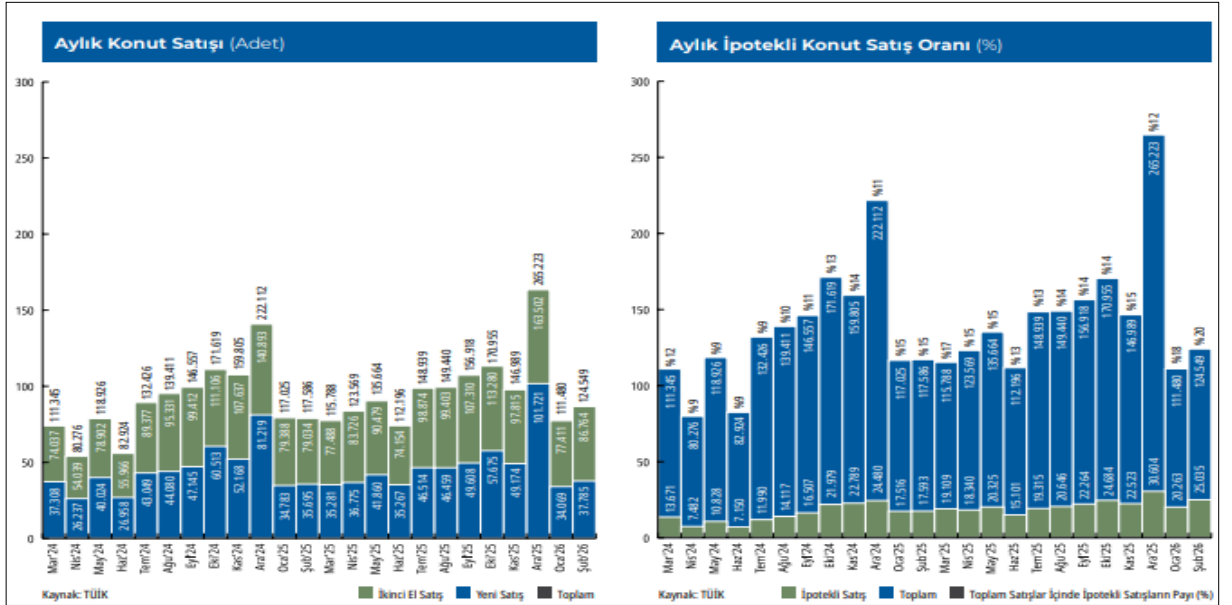
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

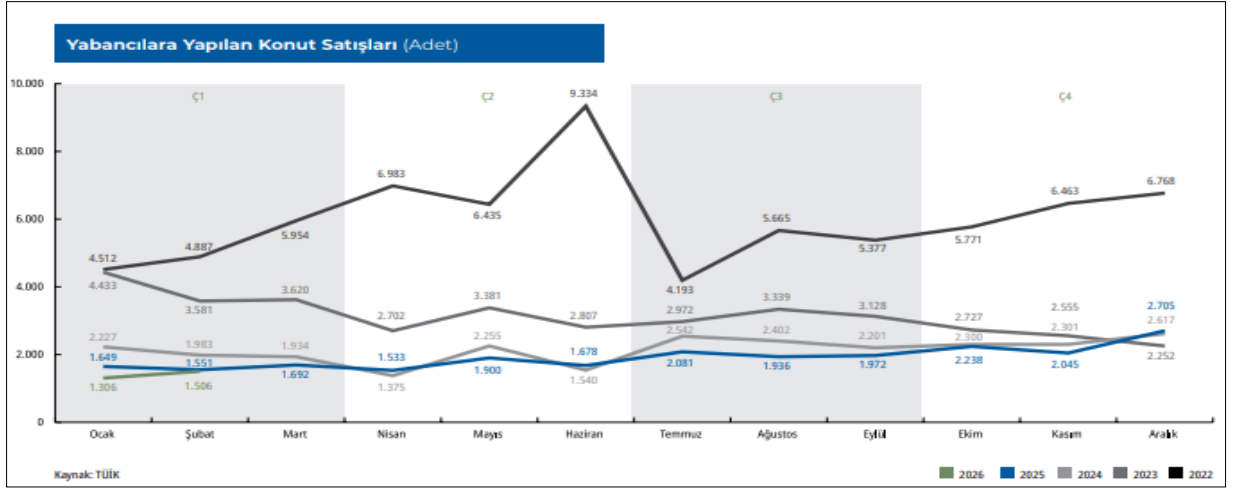
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	71.854
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	164.175
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	236.029
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	45.298

Kaynak: TÜİK

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





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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Eyüpsultan Belediyesi, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludur.
- * Kat mülkiyetine geçmiştir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede arz fazladır.

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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri (Satılık)



*** 5. Levent Kiptaş**



5. Levent Kiptaş projesi, konumu, mimari özellikleri ve sunduğu sosyal imkanlar açısından değerlendirildiğinde, bölgesindeki benzer nitelikteki projelerden farklılaşan özelliklere sahiptir. Proje, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri ile çeşitli yaşam ihtiyaçlarına hitap ederken, çarşı bloğu, market ve restoran gibi ticari donatılar ile yerleşim alanı içerisindeki fonksiyonelliği artırmaktadır. Ortalama 10 yıllık bir geçmişe sahip olan proje, zaman içinde oturma ve kullanım açısından olgunlaşmıştır. Sahip olduğu sosyal donatı alanları, erişilebilirlik faktörleri ve genel yapı durumu, mülkiyet değerini etkileyen başlıca unsurlar arasında yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ev-Ser Gayrimenkul 0 (553) 302 25 21	3+1 10.kat	180m ²	21.500.000 TL	119.444 TL/m ²
Evrin Gayrimenkul 0 (535) 604 22 22	3+1 10.kat	170m ²	24.150.000 TL	142.059 TL/m ²
BT Vouge Gayrimenkul 0 (544) 110 04 11	4+1 4. kat	220m ²	36.000.000 TL	163.636 TL/m ²
Ev-Ser Gayrimenkul 0 (553) 302 25 21	1+1 23.kat	103m ²	12.500.000 TL	121.359 TL/m ²
Ak Gayrimenkul Danışmanlık 0 (532) 688 02 88	2+1 4. kat	125m ²	15.900.000 TL	127.200 TL/m ²
Mar Gayrimenkul 0 (532) 260 83 32	1+1 21. kat	103m ²	12.600.000 TL	122.330 TL/m ²
Ortalama				132.671 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Art Emlak 0 (532) 392 26 41	2+1 15.kat	142m ²	90.000 TL	634 TL/m ²
Art Emlak 0 (532) 392 26 41	3+1 1. kat	171m ²	120.000 TL	702 TL/m ²
Anka GYO 0 (542) 134 92 00	1+1 8. kat	75m ²	70.000 TL	933 TL/m ²
Keyworld 0 (539) 742 29 79	2+1 18. kat	100m ²	70.000 TL	700 TL/m ²
Ev-Ser Gayrimenkul 0 (553) 302 25 21	3+1 11.kat	188m ²	110.000 TL	585 TL/m ²
Ortalama				711 TL/m ²

*** Yeniköy Konakları**



Yeniköy Konakları İstanbul projesi, az katlı mimarisi, geniş daire seçenekleri ve sunduğu sosyal imkanlarla dikkat çekmektedir. 5. Levent'e komşu konumu ve TEM bağlantılarına yakınlığıyla ulaşım açısından avantaj sağlayan proje, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleriyle farklı yaşam ihtiyaçlarına hitap etmektedir. Yeşil alanlar, otopark, güvenlik ve okul gibi donatılarla yaşam konforunu artıran proje, Eyüp-Kemerburgaz aksında modern ve sakın bir yaşam sunmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
CMR Real Estae 0 (542) 639 30 93	2+1 2.kat	151m²	15.550.000 TL	102.980 TL/m²
Ceess Global 0 (532) 544 48 61	4+1 5. kat	210m²	27.500.000 TL	130.952 TL/m²
Sahibinden 0 (532) 507 86 13	3+1 7. kat	181m²	21.200.000 TL	117.127 TL/m²
My Investor 0 (507) 615 19 07	2+1 1. kat	97m²	12.850.000 TL	132.474 TL/m²
Turemko 0 (532) 171 08 65	2+1 4. kat	90m²	12.950.000 TL	143.889 TL/m²
Ortalama				125.485 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Rendrea 0 (532) 379 74 30	3+1 5. kat	170m²	99.500 TL	585 TL/m²
Nuryap Gayrimenkul 0 (555) 006 27 77	3+1 5. kat	180m²	100.000 TL	556 TL/m²
KW Platin 0 (538) 669 21 31	2+1 4. kat	90m²	70.000 TL	778 TL/m²
Ortalama				640 TL/m²

*** Skyland İstanbul**



Skyland İstanbul, dünyaca ünlü mimarlık ofisi Broadway Malyan'ın imzasını taşıyan, modern ve ikonik bir karma yaşam projesidir. 280 metre yüksekliğiyle Avrupa'nın en yüksek yapılarından biri olarak öne çıkan proje, 38 katlı rezidans bloğunda City Suites, City Apartments ve Sky Suites gibi farklı konut tipleri sunmaktadır. Seyrantepe'de, Türk Telekom Arena'nın yanında konumlanan proje, mimarisi kadar TEM, metro ve köprü bağlantılarına yakınlığıyla da dikkat çekmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Skyland İstanbul By Eroğlu 0 (545) 261 66 04	1+1 Zemin kat	136m²	20.000.000 TL	147.059 TL/m²
Skyland İstanbul By Eroğlu 0 (545) 261 66 04	2+1 5. kat	152m²	32.000.000 TL	210.526 TL/m²
Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (531) 296 09 93	3+1 5. kat	210m²	31.000.000 TL	147.619 TL/m²
Moss Gayrimenkul 0 (543) 268 55 39	3+1 15. kat	320m²	39.000.000 TL	121.875 TL/m²
Arcty Property 0 (534) 272 75 99	2+1 30+. kat	94m²	21.600.000 TL	229.787 TL/m²
Ortalama				171.373 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Mahan Invest Vadi 0 (545) 748 34 31	2+1 28. kat	182m²	125.000 TL	687 TL/m²
Nitroma Gayrimenkul 0 (537) 726 34 30	2+1 18. kat	105m²	90.000 TL	857 TL/m²
Arnova Gayrimenkul 0 (541) 462 65 08	4+1 30+. kat	330m²	280.000 TL	848 TL/m²
Ortalama				797 TL/m²

SATILIK OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	İşyeri/Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
BT Vouge Gayrimenkul 0 (544) 110 04 11	5+ 20+Kat	475m²	89.500.000 TL	188.421 TL/m²
İstanbul Gayrimenkul 0 (532) 768 33 03	5+ 20+Kat	309m²	66.390.000 TL	214.854 TL/m²
Ortalama			66.390.000 TL	201.638 TL/m²

*** Avrupa Konutları Saklıvadi**



Avrupa Konutları Saklıvadi, Artaş İnşaat imzasıyla Ayazağa'da, doğa ile kent yaşamını birleştiren özgün bir mimari anlayışla tasarlanmıştır. 7 bloktan oluşan projede, modern çizgilere sahip 227 konut, 222 ofis ve ticari alanlar bir arada sunulurken, Belgrad Ormanı'nın doğal dokusu ile Vadistanbul'un dinamik yapısı arasında konumlanan proje, şehre estetik bir katkı sağlamaktadır. Geniş peyzaj alanları, sosyal tesisleri ve ödüllü mimari yaklaşımıyla Saklıvadi, yaşam alanını mimari kaliteyle buluşturuyor.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
PrimeVadi Vadistanbul Maslak 0 (533) 463 41 01	2+1 7. kat	114m ²	28.000.000 TL	245.614 TL/m ²
PrimeVadi Vadistanbul Maslak 0 (533) 463 41 01	2+1 3. kat	127m ²	28.000.000 TL	220.472 TL/m ²
Çamlıvadi Emlak Ofisi 0 (533) 400 38 79	3.5+1 Bahçe kat	181m ²	44.500.000 TL	245.856 TL/m ²
Askgroup 0 (551) 990 20 55	3+1 11. kat	185m ²	43.000.000 TL	232.432 TL/m ²
Ortalama				236.094 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Center Gayrimenkul 0 (533) 466 73 97	3+1 4. kat	183m ²	160.000 TL	874 TL/m ²
PrimeVadi Vadistanbul Maslak 0 (533) 463 41 01	2+1 5. kat	110m ²	120.000 TL	1.091 TL/m ²
Luxury Signature 0 (539) 614 10 99	2+1 9. kat	125m ²	143.000 TL	1.144 TL/m ²
Luxury Signature 0 (539) 614 10 99	2+1 8. kat	125m ²	143.000 TL	1.144 TL/m ²
Ortalama				1.063 TL/m ²

*** Avrupa Konutları Çamlıvadi**



Avrupa Konutları Çamlıvadi, Artış İnşaat tarafından Kağıthane Arıcılar'da doğayla iç içe bir mimari anlayışla tasarlanmıştır. 19 blokta 919 konuttan oluşan proje, modern yaşamı orman manzarasıyla buluştururken, geniş peyzaj alanları, teraslı daireleri ve tam donanımlı sosyal tesisleriyle öne çıkmaktadır. TEM bağlantısı, M11 metro hattı ve Vadistanbul'a yakın konumuyla hem şehir merkezine hem doğaya açılan bir yaşam sunmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
M2 Gayrimenkul 0 (532) 763 66 41	4+1 1. Kat	210m²	39.900.000 TL	190.000 TL/m²
Nextera Property 0 (530) 311 89 77	3+1 6. kat	184m²	34.900.000 TL	189.674 TL/m²
PrimeVadi Vadistanbul Maslak 0 (541) 836 61 21	2+1 1. Kat	170m²	26.000.000 TL	152.941 TL/m²
Center Gayrimenkul 0 (532) 200 23 27	2.5+1 1. Kat	168m²	26.000.000 TL	154.762 TL/m²
Route Vadi İstanbul 0 (532) 786 34 74	1+1 7. Kat	90m²	14.000.000 TL	155.556 TL/m²
BT Vouge Gayrimenkul 0 (544) 110 04 11	3+1 4. Kat	185m²	34.500.000 TL	186.486 TL/m²
BT Vouge Gayrimenkul 0 (544) 110 04 11	3+1 Bahçe Kat	186m²	43.000.000 TL	231.183 TL/m²
Ortalama				180.086 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Çamlıvadi Emlak Ofisi 0 (533) 400 38 79	3+1 4. kat	180m²	150.000 TL	833 TL/m²
TBS Avangart 0 (542) 629 64 32	1+1 2. kat	70m²	80.000 TL	1.143 TL/m²
Mima Home 0 (532) 369 22 91	2+1 9. kat	85m²	110.000 TL	1.294 TL/m²
Elmas Gayrimenkul 0 (543) 908 34 24	2+1 1. kat	82m²	70.000 TL	854 TL/m²
Ortalama				1.031 TL/m²

*** Mevsim İstanbul**



Saray Grup tarafından hayata geçirilmiştir. Mevsim İstanbul; geniş peyzaj alanları, çocuk oyun alanları, sosyal donatılar ve kapalı otopark gibi birçok imkân sunan aile odaklı bir yaşam projesidir. Projede farklı büyüklüklerde 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri yer alır ve konutlar genellikle ferah balkonlu, geniş metrekareli olarak tasarlanmıştır. Mevsim İstanbul, TEM Otoyolu'na yakınlığı, Haliç ve Vadistanbul gibi merkezlere ulaşım kolaylığı ve orman manzaralı yapısıyla hem yatırım hem de oturma için tercih edilen bir projedir. Site içinde güvenlik, spor salonu, yüzme havuzu, yürüyüş parkuru ve sosyal tesisler gibi birçok yaşam kolaylığı sunar.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Tempa Emlak 0 (537) 311 78 14	3+1 10.Kat	195m ²	21.500.000 TL	110.256 TL/m ²
FCC Property 0 (533) 931 17 34	3+1 8. kat	144m ²	16.850.000 TL	117.014 TL/m ²
KRL Global Real Estate 0 (507) 070 99 61	2+1 7.Kat	126m ²	12.000.000 TL	95.238 TL/m ²
Ortalama				107.503 TL/m²

*** Kordon İstanbul**



Toplam 559 konut ve 55 mağazadan oluşan projede stüdyo dairelerden 4+1'e kadar farklı büyüklükte konut seçenekleri bulunur. Geniş peyzaj alanları, yürüyüş yolları, açık hava sineması, çocuk oyun alanları, spor salonları ve sosyal kulüpleriyle sakinlerine konforlu ve sosyal bir yaşam vadeder. Aynı zamanda, metro ve ana ulaşım arterlerine yakınlığı ile yatırım açısından da cazip bir konumda yer alır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Area Gayrimenkul Proje 0 (536) 342 30 48	2+1 5.Kat	188m ²	18.400.000 TL	97.872 TL/m ²
Çınar Emlak 0 (532) 718 04 78	3.5+1 11.Kat	182m ²	26.000.000 TL	142.857 TL/m ²
Orien Group 0 (544) 775 53 08	2+1 3. Kat	90m ²	16.500.000 TL	183.333 TL/m ²
İlk İstanbul Reaslı Estate 0 (506) 365 00 02	3+1 1.Kat	145m ²	25.300.000 TL	174.483 TL/m ²
Residence Index 0 (507) 347 15 14	2+1 7.Kat	105m ²	18.200.000 TL	173.333 TL/m ²
Ortalama				154.376 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Century 21 İnvest Kağıthane 0 (533) 435 16 70	1+1 6.Kat	80m ²	56.000 TL	700 TL/m ²
Century 21 İnvest Kağıthane 0 (533) 435 16 70	2+1 10.Kat	120m ²	85.000 TL	708 TL/m ²
Mahan Invest Vadi 0 (545) 748 34 31	2+1 5.Kat	116m ²	80.000 TL	690 TL/m ²
DMR Gayrimenkul 0 (531) 626 86 59	3+1 1.Kat	120m ²	123.000 TL	1.025 TL/m ²
Ortalama				781 TL/m²

*** Seba Flats**



Proje; genellikle 2+1 ve 3+1 daire tiplerinden oluşmakta olup, ferah iç mekânlar, geniş balkonlar ve kaliteli malzeme kullanımı ile öne çıkar. Seba Flats, düşük katlı yatay mimarisi, peyzaj düzenlemeleri, sosyal donatı alanları (çocuk oyun alanları, yürüyüş yolları, otopark ve güvenlik hizmetleri gibi) ile dikkat çeker. Ayrıca iş ve yaşam merkezlerine, TEM ve E-5 bağlantı yollarına, metroya olan yakınlığı sayesinde ulaşım açısından da avantajlı bir konumdadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Brand Homes Real Estate 0 (537) 547 19 49	2+1 10.Kat	120m²	15.650.000 TL	130.417 TL/m²
Arcty Property 0 (534) 272 75 99	2+1 1.Kat	120m²	19.300.000 TL	160.833 TL/m²
GLN Property 0 (532) 786 47 54	2+1 11.Kat	123m²	22.500.000 TL	182.927 TL/m²
Profit Gayrimenkul 0 (532) 321 25 44	1+1 9.Kat	81m²	12.900.000 TL	159.259 TL/m²
Ortalama				158.359 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
RoyalVadi Real Estate 0 (532) 779 62 29	1+1 5.Kat	95m²	75.000 TL	789 TL/m²
Legal Real Estate 0 (533) 357 58 00	3+1 1.Kat	160m²	140.000 TL	875 TL/m²
Loft Vadi Real Estate 0 (533) 967 21 21	2+1 2.Kat	112m²	80.000 TL	714 TL/m²
Ortalama				793 TL/m²

*** Avangart İstanbul**



Toplamda 36.750 metrekare arsa alanı üzerinde geliştirilen Avangart İstanbul, 8 blokta 935 konut ve 22 ticari üniteden oluşur. Daire tipleri 1+0'dan 4+1'e kadar farklı seçeneklerle sunulur ve yüksek tavanlı, ferah daire yapısıyla dikkat çeker. Projede sosyal donatılar arasında yüzme havuzu, fitness salonu, yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları ve geniş peyzaj alanları yer alır. Avangart İstanbul, hem oturma hem yatırım amacıyla tercih edilen, lüks ve konforu bir araya getiren modern bir yaşam alanıdır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
PrimeVadi Vadistanbul Maslak 0 (541) 836 61 21	2+1 4.Kat	125m²	20.900.000 TL	167.200 TL/m²
İlk Avangart Real Estate 0 (506) 365 00 02	3+1 1.Kat	130m²	23.900.000 TL	183.846 TL/m²
DMR Gayrimenkul 0 (539) 553 33 08	2+1 2.Kat	105m²	17.500.000 TL	166.667 TL/m²
DMR Gayrimenkul 0 (539) 553 33 08	4+1 5.Kat	205m²	30.000.000 TL	146.341 TL/m²
Ortalama				166.014 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Enova Invest 0 (538) 648 98 75	3+1 6.Kat	185m²	129.000 TL	697 TL/m²
TBS Vadi 0 (542) 629 64 32	1+1 3.Kat	65m²	60.000 TL	923 TL/m²
TBS Vadi 0 (542) 629 64 32	2+1 9.Kat	102m²	90.000 TL	882 TL/m²
Ortalama				834 TL/m²

* Viaport Venezia



Proje, İtalya'nın Venedik şehriden esinlenmiştir. İçinden geçen kanallar, gondol gezintileri yapılabilen su yolları ve Venedik'e özgü meydan mimarisiyle dikkat çeker. Farklı büyüklüklerde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri sunulmaktadır. Modern mimariyle geleneksel İtalyan detayları harmanlanmıştır. Açık hava konseptinde, birçok yerli ve yabancı markaya ev sahipliği yapan büyük bir outlet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bu alan aynı zamanda restoranlar, kafeler ve eğlence alanlarıyla sosyal yaşamı destekler.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Claret Real Estate 0 (532) 711 05 21	4 Bölmeli	67m²	16.500.000 TL	246.269 TL/m²
Esta Loft Gayrimenkul 0 (534) 629 09 52	4 Bölmeli	63m²	5.985.000 TL	95.000 TL/m²
Zelpa Gayrimenkul 0 (532) 434 72 92	5 Bölmeli	125m²	22.750.000 TL	182.000 TL/m²
Medya Gayrimenkul 0 (536) 871 95 17	5 Bölmeli	285m²	76.400.000 TL	268.070 TL/m²
Turyap Alpha 0 (532) 681 95 36	1 Bölmeli	98m²	11.500.000 TL	117.347 TL/m²
Ortalama				181.737 TL/m²

KİRALIK DÜKKAN - OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Serra Emlak 0 (537) 250 02 52	1 Bölmeli Dükkan	15m²	22.500 TL	1.500 TL/m²
Remax Live 0 (533) 209 40 39	5 Bölmeli Ofis	200m²	200.000 TL	1.000 TL/m²
Modern Gayrimenkul 0 (532) 201 08 48	3 Bölmeli Ofis	202m²	120.000 TL	594 TL/m²
Remax Time - 2 0 (542) 384 20 06	1 Bölmeli Dükkan	35m²	60.000 TL	1.714 TL/m²
Zelpa Gayrimenkul 0 (532) 434 72 92	2 Bölmeli Dükkan	20m²	22.000 TL	1.100 TL/m²
Ortalama				1.182 TL/m²

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

1 - ALMİLA REAL ESTATE

TEL 1 ; 0 (533) 400 80 69

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Yeni Levent Projesinde cadde cepheli 161 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 53.750.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 161 .-M² 53.750.000 .-TL 333.851 .-TL/M²

TRGYO-2606014 E.SULTAN (5.LEVENT KORUPARK)



2 - CENTURY21 INVEST

TEL 1 ; 0 (533) 245 88 88

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Porta Vadi Projesinde cadde cepheli 1000 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 310.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 1000 .-M² 310.000.000 .-TL 310.000 .-TL/M²

3 - PROFIVE

TEL 1 ; 0 (533) 018 70 58

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda DAP Yeni Levent Projesinde konumlu 376 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 115.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 376 .-M² 115.000.000 .-TL 305.851 .-TL/M²

4 - PROFIVE

TEL 1 ; 0 (533) 018 70 58

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Yeni Levent Projesinde konumlu cadde üzeri 196 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 57.600.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 196 .-M² 57.600.000 .-TL 293.878 .-TL/M²

5 - PROFIVE

TEL 1 ; 0 (533) 018 70 58

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Yeni Levent Projesinde konumlu cadde üzeri 176 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 51.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 176 .-M² 51.000.000 .-TL 289.773 .-TL/M²

6 - CENTURY21 INVEST

TEL 1 ; 0 (533) 245 88 88

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Vadi İstanbul Projesinde cadde cepheli 500 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 155.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 500 .-M² 155.000.000 .-TL 310.000 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yer alan konut birim m² değerlerinin bulunduğu proje, katı, konumu vb. özelleiklerine göre 110.000.-TL ile 250.000.-TL gibi geniş bir sklada değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, proje içerisinde 270.000 - 330.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme 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 değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KONUT) (C1 BLOK 90 NUMARA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	5. Levent Kiptaş	Yeniköy Konakları	Skyland İstanbul	Avrupa Konutları Saklıvadi	Avrupa Konutları Çamlıvadi
SATIŞ FİYATI		24.150.000	12.950.000	32.000.000	28.000.000	39.900.000
SATIŞ TARİHİ						
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	111,67	170	90	152	127	210
BİRİM M² DEĞERİ		142.059	143.889	210.526	220.472	190.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ		NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE ŞEREFİYESİ	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	13. KAT	10	4	5	3	1
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -13%	ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -10%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-5%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-10%	-8%	-20%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	167.900	149.162	129.500	194.526	176.378	190.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (DÜKKAN) (A BLOK 178 NOLU)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4	E-5	E-6
SATIŞ FİYATI		53.750.000	115.000.000	57.600.000	51.000.000	155.000.000
SATIŞ TARİHİ						
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	172.36 m ²	161	376	196	176	500
BİRİM M ² DEĞERİ		333.851	305.851	293.878	289.773	310.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BÜYÜK 20%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-13%	-10%	-10%	-20%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-8%	-15%	-15%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	264.300	250.388	280.465	249.796	246.307	294.500

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu konutlar için C1 Blok 90 nolu bağımsız bölüm için, ticariler için A Blok 178 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük vb. parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

165 Adet Konutun Toplam Değeri	3.989.880.000 TL
---------------------------------------	-------------------------

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

20 Adet Dükkanın Toplam Değeri	630.390.000 TL
---------------------------------------	-----------------------

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

185 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	4.620.270.000 TL
--	-------------------------

NİTELİK	BAĞ. BÖL. ADET	TOPLAM ALAN (m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ(TL)
KONUT	165	26.758,85	15.959.520	191.514.240
DÜKKAN	20	3.720,75	2.865.300	34.383.600
TOPLAM	185	30.479,60	18.824.820	225.897.840

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde 5. Levent Korupark isimli proje devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerinde belirtilen 185 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın , arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı direkt olarak kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların tapu niteliğine uygun olarak konut-dükkan olarak kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

185 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	4.620.270.000 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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. " denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut-dükkan 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 taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

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

Taşınmazlar için herhangi bir hasılat paylaşımı/kat karşılığı sözleşmesi ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - 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 alınmış, kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumunda kiraya verilebileceği düşünülmektedir.

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

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

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

6.5.8 -

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazların 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-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 1043 ada 2 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olup kat mülkiyetine geçilmiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu kapsamında yer alan 185 adet bağımsız bölümün**

30.06.2026 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

4.620.270.000 .-TL

(Dört Milyar Altı Yüz Yirmi Milyon İki Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.544.324.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

DEĞERLEME UZMANI



Deryanur ELİKKAYA
Değerleme Uzmanı Yardımcısı
SPK Lisans No: 937596

DEĞERLEME UZMANI



Çiğdem HATACIKOĞLU
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 411409

DEĞERLEME UZMANI



Gizem GEREGÜL EVLEK
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409558

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Eren KURT
Değerleme Firması Yetkili Ortağı
SPK Lisans No: 402003

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