

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ
5. LEVENT MAHALLESİ 1043 ADA 2 PARSELDE
YER ALAN 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ
(288 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-2510203
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	Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	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 İLİŞİKİN 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	280 Adet B.B. Satılabilir Alan	48442,61 m ²

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
288 ADET B.B. NİN MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.259.212.000 TL
288 ADET B.B. NİN MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	7.511.054.400 TL
288 ADET B.B. NİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.322.350.000 TL
288 ADET B.B. NİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (KDV DAHİL)	7.586.820.000 TL
288 ADET B.B. NİN TOPLAM AYLIK KİRASİ (KDV HARİÇ)	25.114.680 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 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, müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, 5. Levent Korupark projesinde yer alan 288 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 288 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-2510203 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER 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 1 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

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 (m ²)	:	43.405,61
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat İrtifakı
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 01.12.2025 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;

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

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

-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, 6306 sayılı yasa kapsamında parsel üzerindeki inşaat bitip kat mülkiyeti kurulana kadar ilgili yasa kapsamında muafiyetlerden yararlanabilmek adına şerhler kaldırılmamaktadır. Taşınmazların devrine veya değerine olumsuz etki eden bir takyidat bulunmamaktadır.

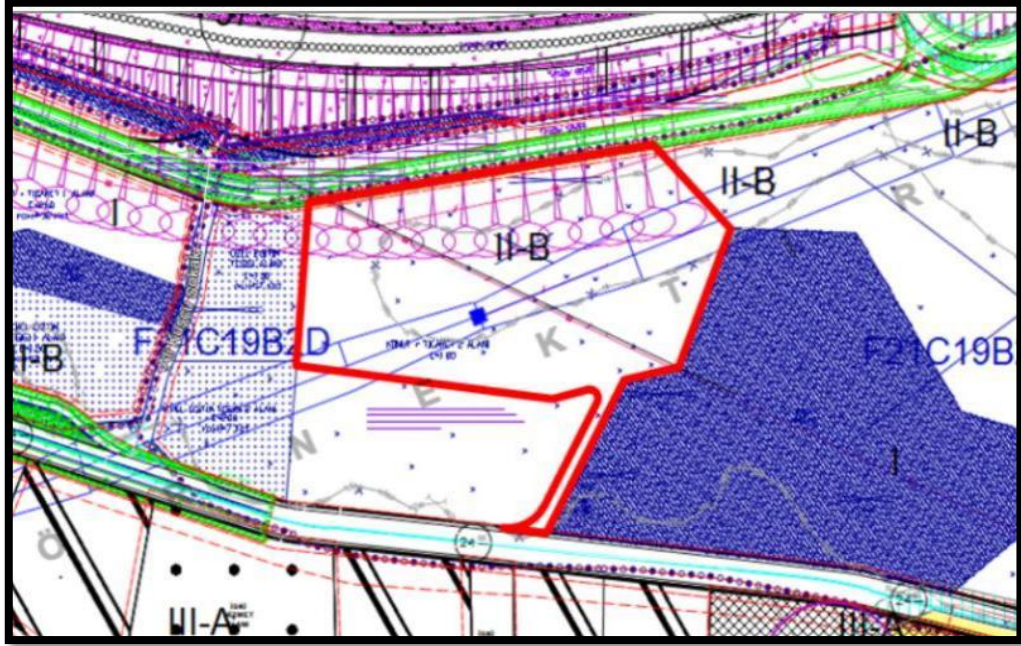
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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	

TADILAT RUHSATLARI						
Blok	Tarih	Sayı	Alan (m ²)	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 (m ²)	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 konusu taşınmazlar için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, inşaat tamamlanmak üzeredir. 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.

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

Bu değerleme 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 288 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 değildir. 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 268 adet konut ve 20 adet işyeri nitelikli taşınmazlardır.

Müşteriden temin edilen bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlere istinaden projede oturum başlamış olmasına karşın kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeni ile inşaat seviyesi %99 kabul edilmiştir.

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

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° 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, 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 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.



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 - 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 Eyyüb el-Ensari'nin kabrinin bulunduğu Eyüpsultan Camii'dir.

Eyüpsultan'ın nüfusu, 2023 itibarıyla yaklaşık 420.706 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

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

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

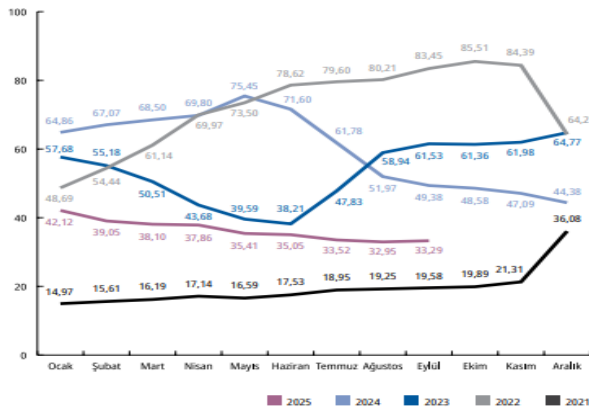
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

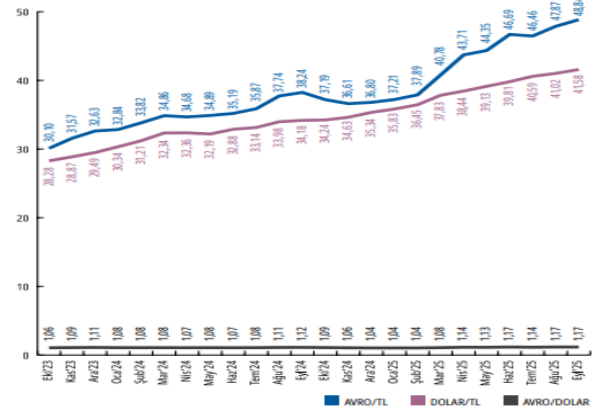
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

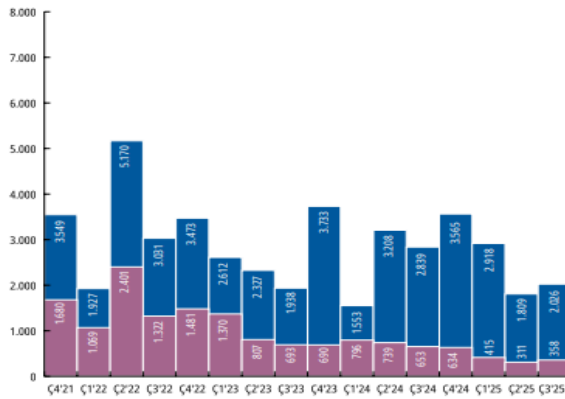
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

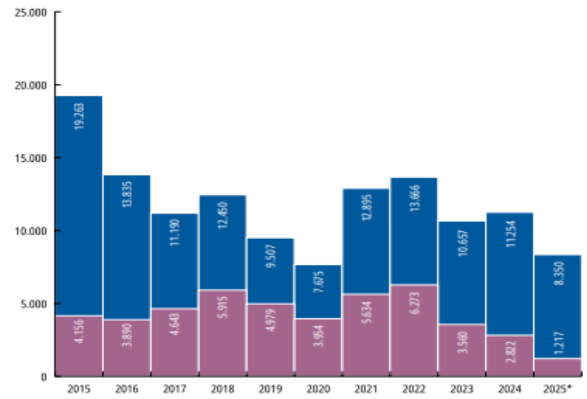
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

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

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

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

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

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

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

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

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

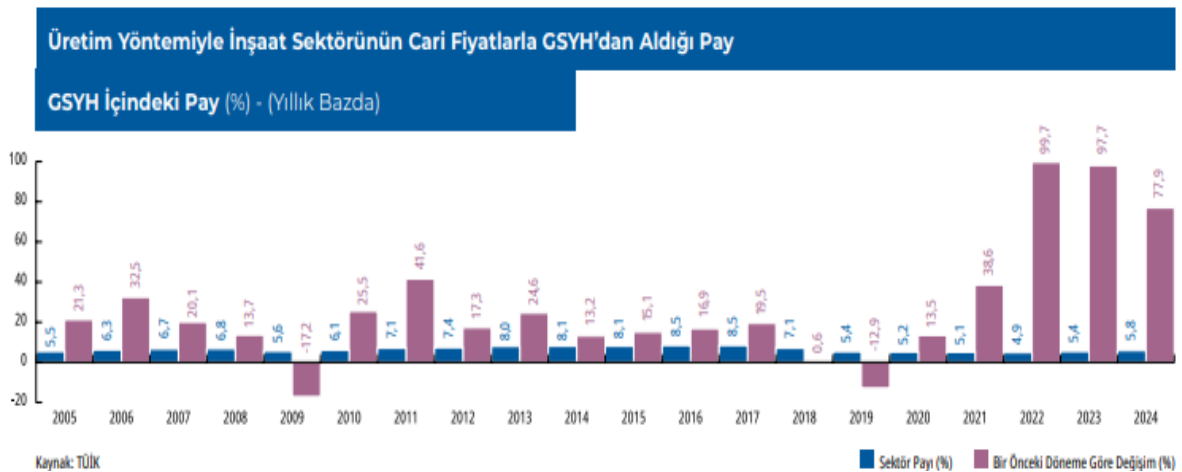
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

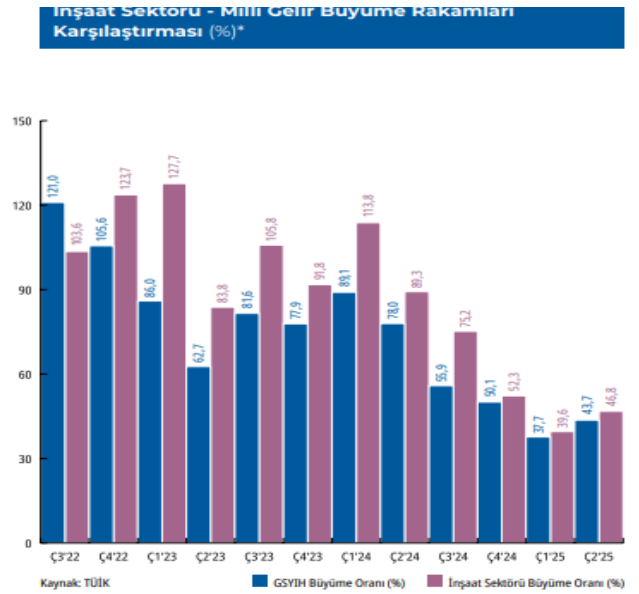
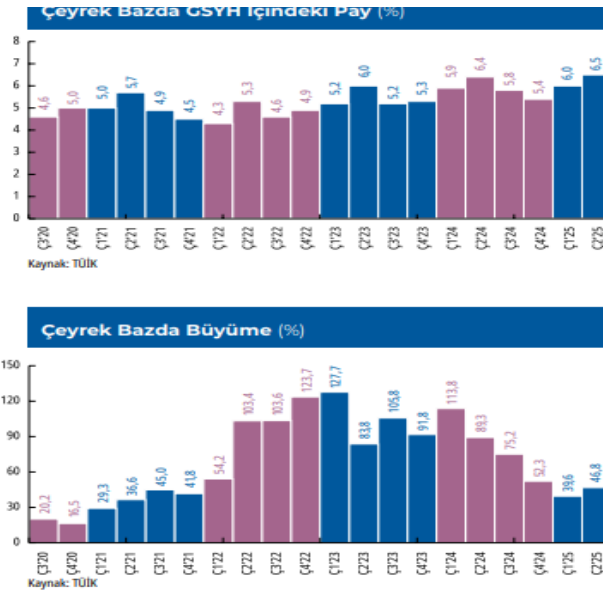
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

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





(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.

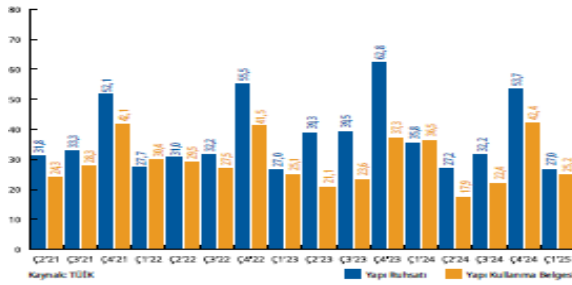
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe 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.

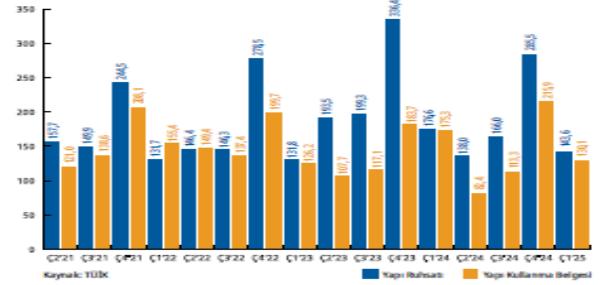
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. 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.

Yabancılarla 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 yabancılarla 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)



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



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

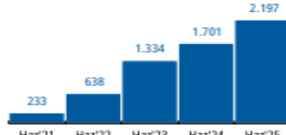
Kaynak: TÜİK

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)



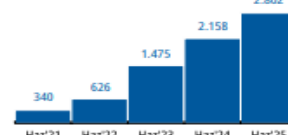
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

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)

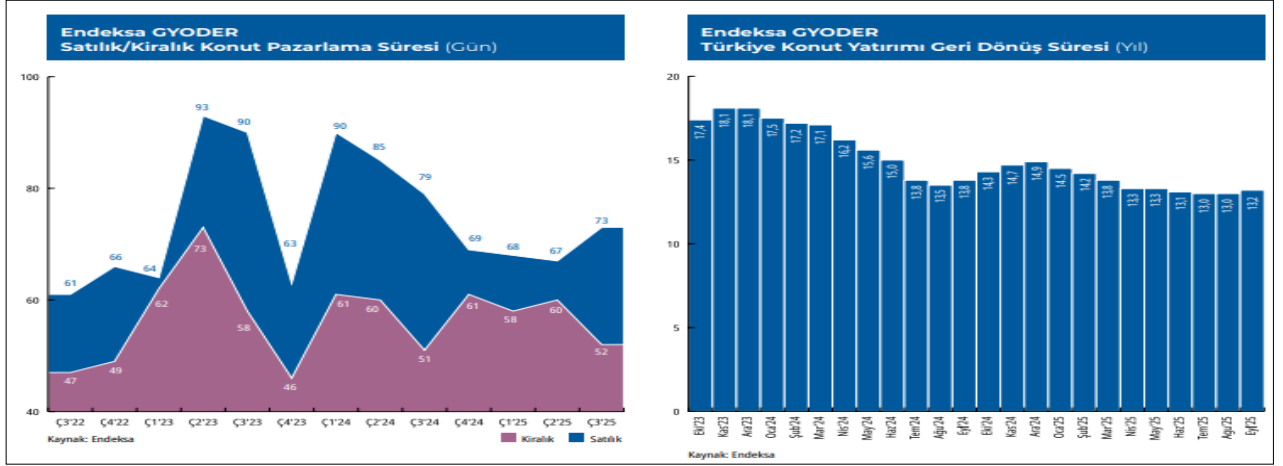


Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702

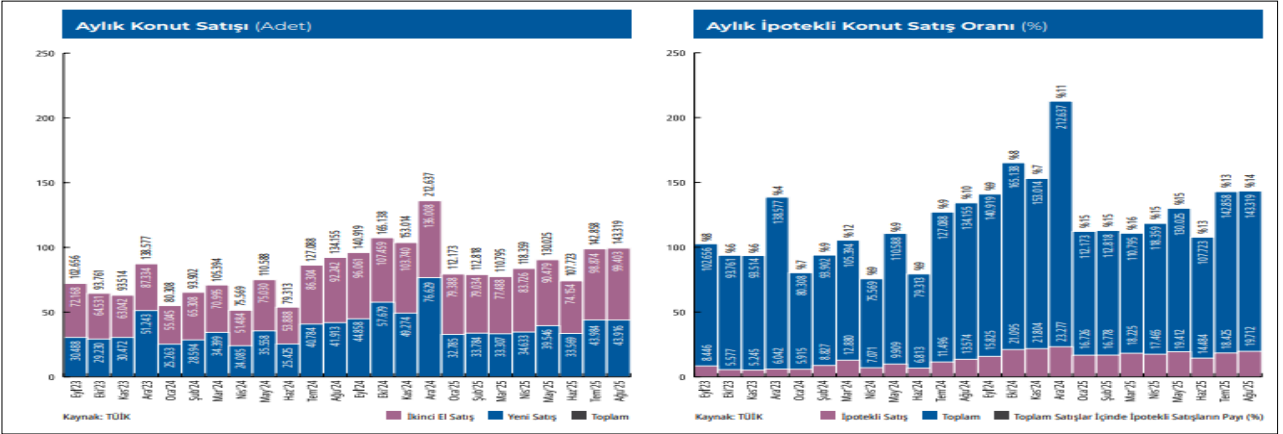


Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç'22	Ç'22	Ç'22	Ç'22	2022 Toplam	Ç'23	Ç'23	Ç'23	Ç'23	2023 Toplam	Ç'24	Ç'24	Ç'24	Ç'24	2024 Toplam	Ç'25	Ç'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 üreticiliye kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; 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 irtifakı kurulmuştur.

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 itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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)
Capacity Real Estate 0 (535) 019 32 59	3+1 9.kat	168m ²	18.500.000 TL	110.119 TL/m ²
Arcty Property 0 (532) 256 68 14	3+1 Bahçe katı	166m ²	15.500.000 TL	93.373 TL/m ²
Capacity Real Estate 0 (535) 019 32 59	3+1 10. kat	168m ²	16.900.000 TL	100.595 TL/m ²
Şerife Teker Gayrimenkul 0 (505) 217 38 84	3+1 4.kat	162m ²	18.200.000 TL	112.346 TL/m ²
Turemko 0 (532) 171 08 65	3+1 11. kat	170m ²	18.250.000 TL	107.353 TL/m ²
Capacity Real Estate 0 (530) 490 19 94	3+1 10. kat	166m ²	17.250.000 TL	103.916 TL/m ²
Ortalama				104.617 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Şerife Teker Gayrimenkul 0 (505) 217 38 84	3+1 13.kat	184m ²	95.000 TL	516 TL/m ²
Sahibinden 0 (532) 735 90 86	4+1 5. kat	225m ²	130.000 TL	578 TL/m ²
Huzur Gayrimenkul 0 (532) 346 84 47	3+1 6. kat	168m ²	82.500 TL	491 TL/m ²
Capacity Real Estate 0 (530) 490 19 94	3+1 8. kat	166m ²	80.000 TL	482 TL/m ²
Şerife Teker Gayrimenkul 0 (505) 217 38 84	3+1 9.kat	184m ²	90.000 TL	489 TL/m ²
Ortalama				511 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 sakin bir yaşam sunmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Piramit Emlak Başakşehir 0 (532) 658 99 20	2+1 6.kat	130m²	11.000.000 TL	84.615 TL/m²
My Investor 0 (539) 467 46 06	2+1 3. kat	90m²	10.250.000 TL	113.889 TL/m²
Turemko 0 (532) 171 08 65	2+1 2. kat	130m²	9.895.000 TL	76.115 TL/m²
My Investor 0 (539) 467 46 06	3+1 4. kat	180m²	17.350.000 TL	96.389 TL/m²
Sence Group Real Estate 0 (551) 910 81 21	3+1 3. kat	160m²	18.500.000 TL	115.625 TL/m²
Ortalama				97.327 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Turemko 0 (532) 171 08 65	2+1 2. kat	140m²	75.000 TL	536 TL/m²
Remax Hane 0 (532) 157 81 77	2+1 4. kat	140m²	82.500 TL	589 TL/m²
KW Platin 0 (538) 669 21 31	2+1 4. kat	90m²	75.000 TL	833 TL/m²
Ortalama				653 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/m ²)
Noyan Global 0 (555) 071 52 55	1+1 1.kat	85m ²	11.420.000 TL	134.353 TL/m ²
Mustafa Arıcı Gayrimenkul 0 (532) 454 25 63	2+1 30+. kat	128m ²	21.500.000 TL	167.969 TL/m ²
Remax Müjde 0 (554) 166 56 00	3+1 5. kat	210m ²	31.000.000 TL	147.619 TL/m ²
Moss Gayrimenkul 0 (543) 268 55 39	3+1 15. kat	320m ²	33.390.000 TL	104.344 TL/m ²
Wide Invest Property 0 (553) 565 34 4	4+1 30+. kat	321m ²	59.000.000 TL	183.801 TL/m ²
Ortalama				147.617 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
eXp Realty Türkiye 0 (552) 292 19 26	1+1 26. kat	80m ²	80.000 TL	1.000 TL/m ²
Errahome 0 (532) 613 57 72	2+1 11. kat	115m ²	109.900 TL	956 TL/m ²
Arnova Gayrimenkul 0 (541) 462 65 08	4+1 30+. kat	330m ²	205.000 TL	621 TL/m ²
Ortalama				859 TL/m ²

SATILIK OFİS EMSALLERİ

Emlakçı	İşyeri/Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Royal White Property 0 (539) 389 66 43	3+0 20+Kat	270m ²	72.000.000 TL	266.667 TL/m ²
Brand Home Real Estate 0 (539) 399 25 05	2+0 6.Kat	176m ²	31.400.000 TL	178.409 TL/m ²
Ortalama			31.400.000 TL	222.538 TL/m ²

*** 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/m²)
Center Gayrimenkul 0 (533) 466 73 97	2+1 15. kat	130m²	29.000.000 TL	223.077 TL/m²
Arcty Property 0 (532) 256 68 14	3.5+1 17. kat	180m²	41.600.000 TL	231.111 TL/m²
Mansa Gayrimenkul 0 (533) 463 41 01	3+1 13. kat	185m²	49.000.000 TL	264.865 TL/m²
Mansa Gayrimenkul 0 (533) 463 41 01	2+1 4. kat	114m²	24.975.000 TL	219.079 TL/m²
Ortalama				234.533 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Center Gayrimenkul 0 (533) 466 73 97	3+1 4. kat	183m²	160.000 TL	874 TL/m²
Route Vadi İstanbul 0 (532) 786 34 74	3+1 10. kat	190m²	150.000 TL	789 TL/m²
Route Vadi İstanbul 0 (532) 786 34 74	3+1 Bahçe kat	180m²	150.000 TL	833 TL/m²
Century 21 Ata 0 (533) 234 15 75	3+1 4. kat	184m²	175.000 TL	951 TL/m²
Ortalama				862 TL/m²

*** Avrupa Konutları Çamlıvadi**



Avrupa Konutları Çamlıvadi, Artaş 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/m ²)
Sahibinden 0 (507) 240 32 10	4+1 7. Kat	211m ²	45.500.000 TL	215.640 TL/m ²
Çamlıvadi Emlak Ofisi 0 (533) 400 38 79	2+1 Bahçe katı	106m ²	26.500.000 TL	250.000 TL/m ²
Brother Invest 0 (541) 599 81 21	2+1 3. Kat	130m ²	24.000.000 TL	184.615 TL/m ²
Elmas Gayrimenkul 0 (532) 100 20 46	3+1 3. Kat	184m ²	35.500.000 TL	192.935 TL/m ²
Route Vadi İstanbul 0 (532) 786 34 74	1+1 7. Kat	90m ²	14.000.000 TL	155.556 TL/m ²
Çamlıvadi Emlak Ofisi 0 (533) 400 38 79	2+1 Bahçe Kat	106m ²	26.500.000 TL	250.000 TL/m ²
PrimeVadi Vadistanbul Maslak 0 (541) 836 61 21	3+1 2 Kat	180m ²	32.000.000 TL	177.778 TL/m ²
Ortalama				203.789 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	1+1 Bahçe kat	85m ²	70.000 TL	824 TL/m ²
Mira Gayrimenkul 0 (533) 732 86 57	2+1 9. kat	105m ²	110.000 TL	1.048 TL/m ²
Century 21 Ata 0 (533) 234 15 75	3+1 2. kat	183m ²	175.000 TL	956 TL/m ²
Çamlıvadi Emlak Ofisi 0 (533) 400 38 79	4+1 6. kat	213m ²	160.000 TL	751 TL/m ²
Ortalama				895 TL/m ²

*** 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/m²)
KRL Global Real Estate 0533 055 33 87	2+1 2.Kat	105m²	10.000.000 TL	95.238 TL/m²
Moss Gayrimenkul 0 (543) 268 55 39	2+1 Bahçe kat	105m²	10.150.000 TL	96.667 TL/m²
House İstanbul Gayrimenkul 0 (539) 477 40 09	3+1 2.Kat	145m²	16.500.000 TL	113.793 TL/m²
İsse Gayrimenkul 0 (532) 517 25 17	2+1 Zemin Kat	125m²	14.750.000 TL	118.000 TL/m²
Moss Gayrimenkul 0 (543) 268 55 39	3.5+1 3. Kat	150m²	13.900.000 TL	92.667 TL/m²
Ortalama				103.273 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
İstanbul Akarat Gayrimenkul 0 (531) 029 60 22	2+1 Bahçe kat	115m²	65.000 TL	565 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/m²)
Mansa Gayrimenkul 0 (533) 463 41 01	1+0 3.Kat	38m²	5.750.000 TL	151.316 TL/m²
Demir Gayrimenkul 0 (539) 553 33 08	1+1 5.Kat	65m²	9.250.000 TL	142.308 TL/m²
Orien Group 0 (544) 775 53 08	2+1 3. Kat	90m²	16.500.000 TL	183.333 TL/m²
Çınarköy Emlak Ofisi 0 (537) 607 36 47	3+1 4.Kat	140m²	19.500.000 TL	139.286 TL/m²
Gold Team 0 (545) 518 58 99	4+1 3.Kat	225m²	31.400.000 TL	139.556 TL/m²
Ortalama				151.160 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Residance Index 0 (507) 347 15 14	1+1 6.Kat	65m²	58.000 TL	892 TL/m²
Residance Index 0 (507) 347 15 14	2+1 4.Kat	145m²	90.000 TL	621 TL/m²
Çınar Emlak 0(532) 718 04 78	3+1 2.Kat	176m²	100.000 TL	568 TL/m²
Emlak Fırsat 0543 762 91 10	3,5+1 4.Kat	192m²	105.000 TL	547 TL/m²
Ortalama				657 TL/m²

SATILIK DÜKKAN EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Esa Emlak 0530 301 93 93	5 Bölmeli Zemin Kat	350m²	45.000.000 TL	128.571 TL/m²
Ortalama				128.571 TL/m²

KİRALIK DÜKKAN EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
DMR Vadi Real Estate 0 (553) 903 32 61	5+ Bölmeli Zemin Kat	230m²	150.000 TL	652 TL/m²
Ortalama				652 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/m ²)
Brand Homes Real Estate 0 (537) 547 19 49	2+1 5.Kat	116m ²	16.800.000 TL	144.828 TL/m ²
Çınarköy Emlak Ofisi 0 (537) 607 36 47	1+1 7.Kat	90m ²	11.500.000 TL	127.778 TL/m ²
Çınarköy Emlak Ofisi 0 (537) 607 36 47	2+1 6.Kat	116m ²	16.600.000 TL	143.103 TL/m ²
Çınarköy Emlak Ofisi 0 (537) 607 36 47	1+1 4.Kat	80m ²	11.700.000 TL	146.250 TL/m ²
Ortalama				140.490 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
BT Vouge Gayrimenkul 0 (530) 393 62 82	1+1 6.Kat	87m ²	55.000 TL	632 TL/m ²
Sezer Invest Real Estate 0 (532) 426 43 83	2+1 6.Kat	116m ²	75.000 TL	647 TL/m ²
Durukan Real Estate 0 (544) 181 80 05	3+1 1.Kat	225m ²	150.000 TL	667 TL/m ²
Ortalama				648 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)
Enova Invest 0 (538) 648 98 75	1+1 8.Kat	65m²	10.785.000 TL	165.923 TL/m²
Mobese Gayrimenkul 0 (534) 302 36 79	2+1 6.Kat	107m²	15.800.000 TL	147.664 TL/m²
İlk Avangart Real Estate 0 (506) 365 00 02	3+1 1.Kat	210m²	33.500.000 TL	159.524 TL/m²
DMR Gayrimenkul 0 (539) 553 33 08	4+1 5.Kat	205m²	30.000.000 TL	146.341 TL/m²
Ortalama				154.863 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
İlk Avangart Real Estate 0 (506) 365 00 02	2+1 5.Kat	100m²	75.000 TL	750 TL/m²
İlk Avangart Real Estate 0 (506) 365 00 02	1+1 10.Kat	70m²	55.000 TL	786 TL/m²
Mahan Invest 0 (549) 423 65 66	3+1 3.Kat	185m²	120.000 TL	649 TL/m²
Ortalama				728 TL/m²

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Wide Invest Property 0 (553) 565 34 45	2 Bölmeli Zemin Kat	150m²	50.000.000 TL	333.333 TL/m²
Ortalama				333.333 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)
Remax One 0 (542) 470 99 11	1 Bölmeli 1. Kat	1.500m²	104.990.000 TL	69.993 TL/m²
Claret Real Estate 0 (532) 711 05 21	4 Bölmeli	67m²	13.500.000 TL	201.493 TL/m²
Claret Real Estate 0 (532) 711 05 21	4 Bölmeli	67m²	16.500.000 TL	246.269 TL/m²
Ortalama				172.585 TL/m²

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Lujuria Real Estate 0 (532) 434 72 92	2 Bölmeli	30m²	22.000 TL	733 TL/m²
Ortalama				733 TL/m²

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

1 - REMAX SONUÇ

TEL 1 ; 0 553 627 84 12

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Kağıthane, Hamidiye Mahallesinde Porta Vadi Projesinde 430 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 135.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 430 .-M² 135.000.000 .-TL 313.953 .-TL/M²

2 - TBS VADİSTANBUL AVANGART

TEL 1 ; 0 532 365 51 70

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Kağıthane, Seyrantepe Mahallesinde Cendere Caddesi cepheli 300 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 99.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 300 .-M² 99.000.000 .-TL 330.000 .-TL/M²

3 - ENOVA INVEST

TEL 1 ; 0 538 648 98 75

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Vadi İstanbul Avangart Projesinde cadde üzeri 178 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 48.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 178 .-M² 48.000.000 .-TL 269.663 .-TL/M²

4 - TBS VADİSTANBUL AVANGART

TEL 1 ; 0 532 365 51 70

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Avangart İstanbul'da cadde üzeri 110 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 27.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 110 .-M² 27.500.000 .-TL 250.000 .-TL/M²

5 - STORYVADİ GAYRİMENKUL VADİSTANBUL MASLAK

TEL 1 ; 0 544 517 9599

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Vadi İstanbul Projesinde cadde üzeri 1.041 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 335.000.000.-TL bedelle satılıktır.

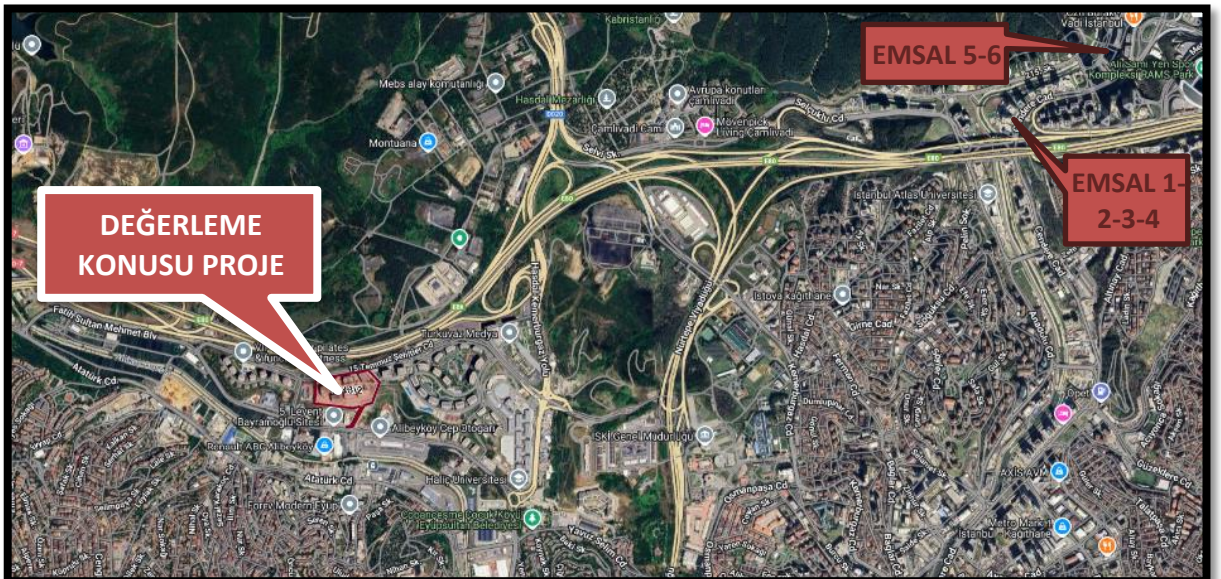
SATILIK 1041 .-M² 335.000.000 .-TL 321.806 .-TL/M²

6 - ON GAYRİMENKUL VADİSTANBUL MASHATTAN MASLAK

TEL 1 ; 0 537 220 60 39

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Kağıthane, Hamidiye Mahallesinde cadde üzeri 123 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 28.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 123 .-M² 28.000.000 .-TL 227.642 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yer alan konut birim m² değerlerinin bulunduğu proje, katı, konumu vb. özelleiklerine göre 95.000.-TL ile 250.000.-TL gibi geniş bir sklada değıştiğı, dükkan birim m² değerlerinin ise, proje içerisinde 220.000 - 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 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 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		18.200.000	18.500.000	21.500.000	29.000.000	24.000.000
SATIŞ TARİHİ						
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	111,67	162	160	128	130	130
BİRİM M² DEĞERİ		112.346	115.625	167.969	223.077	184.615
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
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	4.KAT	3.KAT	30+.KAT	15.KAT	3.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -15%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
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%	5%	-25%	-15%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	146.000	117.963	121.406	125.977	189.615	175.385

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (DÜKKAN) (A BLOK 178 NOLU)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3	E-4	E-5
SATIŞ FİYATI		135.000.000	99.000.000	48.000.000	27.500.000	335.000.000
SATIŞ TARİHİ						
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	172.36 m ²	430	300	178	110	1.041
BİRİM M ² DEĞERİ		313.953	330.000	269.663	250.000	321.806
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK BÜYÜK 25%
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		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-20%
KONUM		ORTA İYİ	İYİ	BENZER	BENZER	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	0%	0%	-20%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-25%	-20%	-30%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	226.000	251.163	247.500	215.730	175.000	241.354

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 B1 Blok 56 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

268 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	5.783.420.000 TL
268 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	5.725.670.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

20 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	538.930.000 TL
20 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	533.542.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

288 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	6.322.350.000 TL
288 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	6.259.212.000 TL

NİTELİK	BAĞ. BÖL. ADET	TOPLAM ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
KONUT	268	44.721,86	23.133.680	277.604.160
DÜKKAN	20	3.720,75	1.981.000	23.772.000
TOPLAM	288	48.442,61	25.114.680	301.376.160

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 280 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

288 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	6.322.350.000 TL
288 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	6.259.212.000 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. Listede 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 almıştır. Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeni ile Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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.

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 taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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, inşaata 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 olarak mevcut olmasına karşın henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" 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, "Proje" 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 288 adet bağımsız bölümün**

31.12.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

6.259.212.000 .-TL

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

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

7.511.054.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

EYÜPSULTAN İLÇESİ 1043 ADA 2 PARSELDE YER ALAN 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ'NDEKİ 288 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
6.259.212.000	7.511.054.400
EYÜPSULTAN İLÇESİ 1043 ADA 2 PARSELDE YER ALAN 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ'NDEKİ 288 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
6.322.350.000	7.586.820.000

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma 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 niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.