

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, 5.LEVENT
MAHALLESİ, 50 ADET TİCARİ ÜNİTE, 7 ADET
DAİRE VE 17 ADET TRAFO NİTELİKLİ
TAŞINMAZLAR**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.06.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.06.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2025
RAPOR TARİHİ	7.07.2025
RAPOR NO	TRGYO-2503072
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, 5.LEVENT MAHALLESİ, 50 ADET TİCARİ ÜNİTE, 7 ADET DAİRE VE 17 ADET TRAFİKO NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ
DEĞERLEME ADRESİ	İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, 5.LEVENT MAHALLESİ, 15 TEMMUZ ŞEHİTLER CADDESİ, 5.LEVENT PROJESİ (1043 ADA 11 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403519) 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.

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

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
Ek 2 - Değerlere İlişki Tablolar
Ek 3 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 6 - Yapıya ilişkin belgeler
Ek 7 - 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; İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, 5.Levent Mahallesi, 1043 ada 11 parselde kayıtlı 5.Levent Projesinde 74 adet bağımsız bölümün (50 Ticari Ünite + 7 Daire + 17 Trafo) satış değeri belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi, Özalp Çıkmazı, No: 4 Beykoz / İSTANBUL

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nieliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, 5.Levent Mahallesi, 1043 ada 11 parselde kayıtlı 5.Levent Projesinde 74 adet bağımsız bölümün (50 Ticari Ünite + 7 Daire + 17 Trafo) satış değeri belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için TRGYO-2503072 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Merve HARMAN 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 herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)			
Takdir Edilen Toplam Nihai Kira Değeri (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

1043 ADA 11 PARSEL	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Eyüpsultan
Bucağı	:
Mahallesi	: 5.Levent
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 1043
Parsel No	: 11
Alanı	: 141.596,38
Vasfı	: 31 Katlı A1 Blok, 31 Katlı A2 Blok, 17 Katlı B1 Blok, 18 Katlı B2 Blok, 17 Katlı B3 Blok, 17 Katlı B4 Blok, 17 Katlı C1, C2, C3, C4, C5, C6 Bloklar, 26 Katlı D Blok, 26 Katlı E1 Blok, 25 Katlı E2 Blok, 17 Katlı G1 Blok, 15 Katlı G2 Blok Numaralı 17 Adet Betonarme Apartman ve Arsası
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: 1/1
Yevmiye No	: 22832
Cilt No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: 6.01.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.06.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar Hanesinde (Müştereken):

*KM ne çevrilmiştir. (24.05.2019 tarih ve 11794 yevmie no ile)

Açıklama: Taşınmazın beyanlar hanesinde yer alan Kat Mülkiyeti beyanı, kat irtifaklı taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin alınması sonucu cins tashihiinin kullanıma uygun şekilde tescil edilmesi işlemidir. Söz konusu beyan, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesisi edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.

*Yönetim Planı Değişikliği: 09.09.2022 (27.09.2022 tarih ve 31109 yevmiye no)

*Yönetim Planı Değişikliği : 01/01/2002 (22.12.2021 tarih, 39185 yevmiye)

*Yönetim

Planı: 01/11/2018 (06.11.2018 tarih ve 22832 yevmiye no ile)

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 tesisi edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde (Enerji Merkezi Nitelikli Taşınmazlar Üzerinde Müştereken):

*1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine) 30.11.2020 tarih ve 29535 yevmiye no ile.

Açıklama: Söz konusu kira şerhi elektrik iletimi hakkında olup taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesisi edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.

Eklentiler Hanesinde (İşyeri Ofis Nitelikli Taşınmazlar Üzerinde):

*TERAS eklentileri bulunmaktadır.(06.11.2018 tarih, 22832 yevmiye)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Eyüpsultan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.05.2025 tarih ve E-60269154-754-152038 sayılı yazısına göre; değerlendirme konusu Eyüpsultan İlçesi, 5.Levent Mahallesi, F22D23D4C Pafta, 1043 Ada, 11 Parsel sayılı taşınmaz, 19.03.2005 tasdik tarihli Alibeyköy Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Konut 2" lejantında kalmaktadır.Yapılaşma şartlarının 'Emsal: 1,80, TAKS: 0,40' şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Ticaret + Konut 2 alanlarında plan notu; 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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazlara ait aşağıda yer alan ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

RUHSAT BİLGİLERİ				
Tarih	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Blok
19.03.2015	Mesken ve İşyeri	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	49.133,17 m ²	A1
7.03.2016	Mesken ve İşyeri	Eyüpsultan Belediyesi/ Yenileme Ruhsatı	49.133,17 m ²	A1
2.10.2015	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ İsim Değişikliği Ruhsatı	14.065,25 m ²	A1
3.05.2018	Mesken ve İşyeri	Eyüpsultan Belediyesi/ Tadilat Ruhsatı	54.113,50 m ²	A1
7.03.2016	Mesken ve İşyeri	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	48.818,24 m ²	A2
4.05.2016	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	20.687,79 m ²	B1
4.05.2016	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	20.687,79 m ²	B2
4.05.2016	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	20.687,79 m ²	B3
4.05.2016	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	20.687,79 m ²	B4
27.07.2015	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	25.123,57 m ²	C1
27.07.2015	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	25.123,57 m ²	C2
27.07.2015	Mesken ve İşyeri	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	25.123,57 m ²	C3
27.07.2015	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	25.123,57 m ²	C4
27.07.2015	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	25.123,57 m ²	C5
27.07.2015	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	25.123,57 m ²	C6
2.10.2015	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	39.560,71 m ²	D
2.10.2015	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	41.087,70 m ²	E1
2.10.2015	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	39.447,45 m ²	E2
2.10.2015	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	21.387,11 m ²	G1
2.10.2015	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yeni Yapı Ruhsatı	18.742,06 m ²	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ				
Tarih	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Blok
08.05.2018	Mesken ve İşyeri	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	54.113,50 m ²	A1
08.05.2018	Mesken ve İşyeri	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	57.033,72 m ²	A2
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	20.687,79 m ²	B1
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	19.731,69 m ²	B2
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	20.687,79 m ²	B3
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	20.687,79 m ²	B4
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.123,57 m ²	C1
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.123,57 m ²	C2
08.05.2018	Mesken ve İşyeri	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.540,55 m ²	C3
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.123,57 m ²	C4
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.123,57 m ²	C5
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.123,57 m ²	C6
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	39.560,71 m ²	D
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	41.087,70 m ²	E1
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	38.706,67 m ²	E2
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	20.422,22 m ²	G1
08.05.2018	Mesken	Eyüpsultan Belediyesi/ Yapı Kullanma İzin Belgesi	18.742,06 m ²	G2

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Seyit Nizam Mahallesi, Gümüşsuyu Davutpaşa Caddesi, 2. Etap Topkapı Merkez Evleri Sitesi, E Blok, 17/1, İç kapı no:1 Zeytinburnu/İstanbul adresinde yer alan Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaş. San. A.Ş tarafından yapılmıştır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bloklar için düzenlenmiş enerji kimlik belgeleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. A1, A2 ve D Blok Enerji Kimlik Belgeleri süresi dolmuştur.

ENERJİ KİMLİK BELGELERİ				
Veriliş Tarihi	Son Geçerlilik Tarihi	Performans Sınıfı	Alanı	Blok
13.12.2014	13.12.2024	B	26.964,68 m ²	A1
14.12.2014	14.12.2024	B	24.145,19 m ²	A2
11.01.2020	11.01.2030	B	20.687,79 m ²	B1
11.01.2020	11.01.2030	B	19.731,69 m ²	B2
11.01.2020	11.01.2030	B	20.687,79 m ²	B3
11.01.2020	11.01.2030	B	20.687,79 m ²	B4
11.01.2020	11.01.2030	B	25.123,57 m ²	C1
11.01.2020	11.01.2030	B	25.123,57 m ²	C2
11.01.2020	11.01.2030	B	26.540,55 m ²	C3
11.01.2020	11.01.2030	B	25.123,57 m ²	C4
11.01.2020	11.01.2030	B	25.123,57 m ²	C5
11.01.2020	11.01.2030	B	25.123,57 m ²	C6
18.12.2014	18.12.2024	B	20.741,99 m ²	D
11.01.2020	11.01.2030	B	41.087,70 m ²	E1
11.01.2020	11.01.2030	B	38.706,67 m ²	E2
15.01.2020	15.01.2030	B	20.422,22 m ²	G1
15.01.2020	15.01.2030	B	18.742,06 m ²	

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, 5. Levent Mahallesi, 141.596,38 m² yüzölçümlü "31 Katlı A1 Blok, 31 Katlı A2 Blok, 17 Katlı B1 Blok, 18 Katlı B2 Blok, 17 Katlı B3 Blok, 17 Katlı B4 Blok, 17 Katlı C1, C2, C3, C4, C5, C6 Bloklar, 26 Katlı D Blok, 26 Katlı E1 Blok, 25 Katlı E2 Blok, 17 Katlı G1 Blok, 15 Katlı G2 Blok Numaralı 17 Adet Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulde A1, A2, B2, C3, E1 ve E2 bloklarda bulunan toplam 74 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

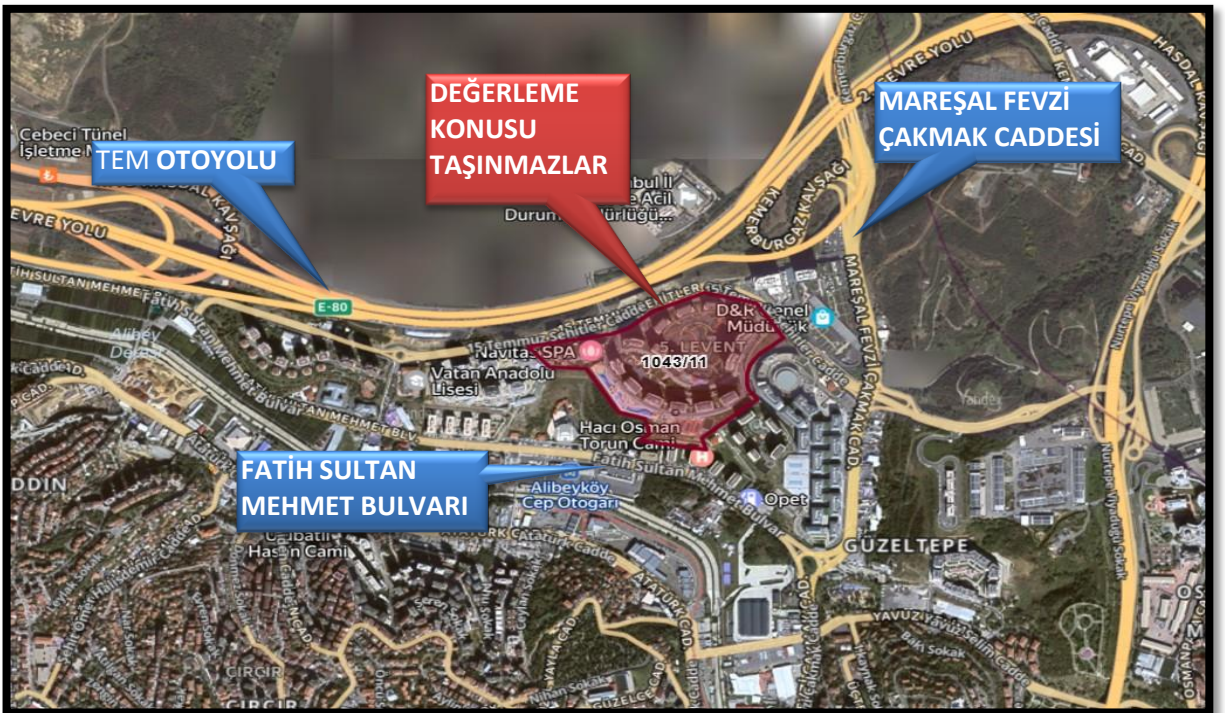
Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 5. Levent Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde, 5. Levent Projesinde, yer almaktadır. Bölgenin alt yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır. Ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Yakın çevresinde Finanskent Sitesi, Haliç Üniversitesi, Alibeyköy Cep Otogarı, Mimar Sinan Ortaokulu ve marka değeri yüksek projeler bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım; Fatih Sultan Mehmet Bulvarı güzergahında ilerlenir, kavşaktan sola doğru Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi güzergahına dönülür, kuzey yönde ilerlenir, sol kolda bulunan 15 Temmuz Şehitler Caddesi istikametine dönülüp ilerlendiğinde sol kolda yer almaktadır. Ulaşım; toplu taşıma veya özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 5. Levent Mahallesi, 1043 ada 11 parsel, 141.596,38 m2 arsa üzerinde konumlu olan 5. Levent Projesinde, A1, A2, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, D, E1, E2, G1 ve G2 olmak üzere toplam 17 adet blok yer almaktadır. A1, A2 ve C3 Blok ticari üniteler mevcut olup diğer bloklar konut kullanımına sahiptir. Proje bünyesinde her blokta muhtelif sayıda bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2.361 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

5. Levent Projesi bünyesinde sosyal tesis, yapay gölet, spa merkezi, hamam, sauna, jakuzi, buhar odası, basketbol sahası, futbol sahası, tenis kortu, plaj voleybol sahası, fitnesscenter, gym, cardio, spinning, plates stüdyosu, yoga stüdyosu, çok amaçlı stüdyo, kumsallı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk aktivite havuzu, koşu parkuru, yürüyüş Yolları, bisiklet yolları, çocuk oyun parkları, ağaç evler, tematik oyun parkı, kızılderili çadırları, oyun mağarası, kum havuzu, tırmanma duvarı, su parkuru, kids club, denge parkuru, mangal/BBQ alanları, gurme restoran-cafeler, yeme-içme alanları, 5. Levent çarşısı, market, kuaför, kuru temizleme, berber, festival meydanı, açık hava sineması, amfi tiyatro, kır kahvesi, seyir ve oturma terasları, yansıma havuzları, tematik oyun parkı, atölye gibi zengin sosyal alanlar yer almaktadır.

Taşınmazların yer aldığı A1 ve A2 Bloklar 6 bodrum, zemin ve 24 normal katlı olmak üzere 31' er katlı olup, A1 Blok bünyesinde 325, A2 Blok bünyesinde 322 adet bağımsız bölüm, B2 Blok 5 bodrum, zemin ve 15 normal katlı olmak üzere 21 katlı olup blok bünyesinde 81 adet bağımsız bölüm, E1 Blok 2 bodrum, zemin ve 23 normal katlı olmak üzere 26 katlı olup, blok bünyesinde 192 adet bağımsız bölüm, E2 Blok 2 bodrum, zemin ve 22 normal katlı olmak üzere 25 katlı olup, blok bünyesinde 188 adet bağımsız bölüm ve G2 Blok bodrum, zemin ve 13 normal katlı olmak üzere 15 katlı olup, blok bünyesinde 84 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Proje bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 kullanımlı farklı tipte daireler bulunmaktadır. A1 ve A2 Bloklarda yer alan ticari ünitelerin çoğunda oturma olduğu, birkaç tanesinin ise natamam şekilde olduğu görülmüştür. Satış ofisi ile yapılan görüşmede dükkânların natamam olarak satış ve kiralamalarının gerçekleştirildiği/gerçekleştirileceği kiralayan veya satın alan kişilerinin kendi kullanım ihtiyaçlarına göre iç hacimlerinde düzenlemeler yapabileceği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle natamam dükkânların tamamlanma seviyeleri %100 olarak kabul edilmiştir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV-C
Kullanım Amacı	:	OFİS VE İŞYERİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	FAN COİL
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	KİREMİT KAPLAMA
Dış Cephe	:	CEPHE KAPLAMA
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	CADDE, DENİZ
Cephesi	:	TÜM CEPHELER
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☒ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan mesken kullanımlı olan gayrimenkullerin iç mekânları benzer özelliklere sahiptir. Salon ve odaların zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalı, tavanları ise plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Mutfak, antre ve hol zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Mutfak dolapları membran kaplama, tezgahı mermerdir. Islak hacimlerin zeminleri seramik, duvarları fayans kaplı, tavanları ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo-WC hacimlerinde lavabo, klozet ve duşakabin veya küvet, WC hacminde ise lavabo ve klozet mevcuttur. Pencere doğramaları PVC doğrama ve çift camlıdır. Daire dış kapıları çelik, iç kapıları ise ahşap paneldir.

Rapora konu olan 17 adet trafo yerleri ile ilgili olarak ekonomik değerleri bulunmadığından değerlendirme dışında bırakılmıştır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

4.1.2 - Eyüpsultan İlçesi

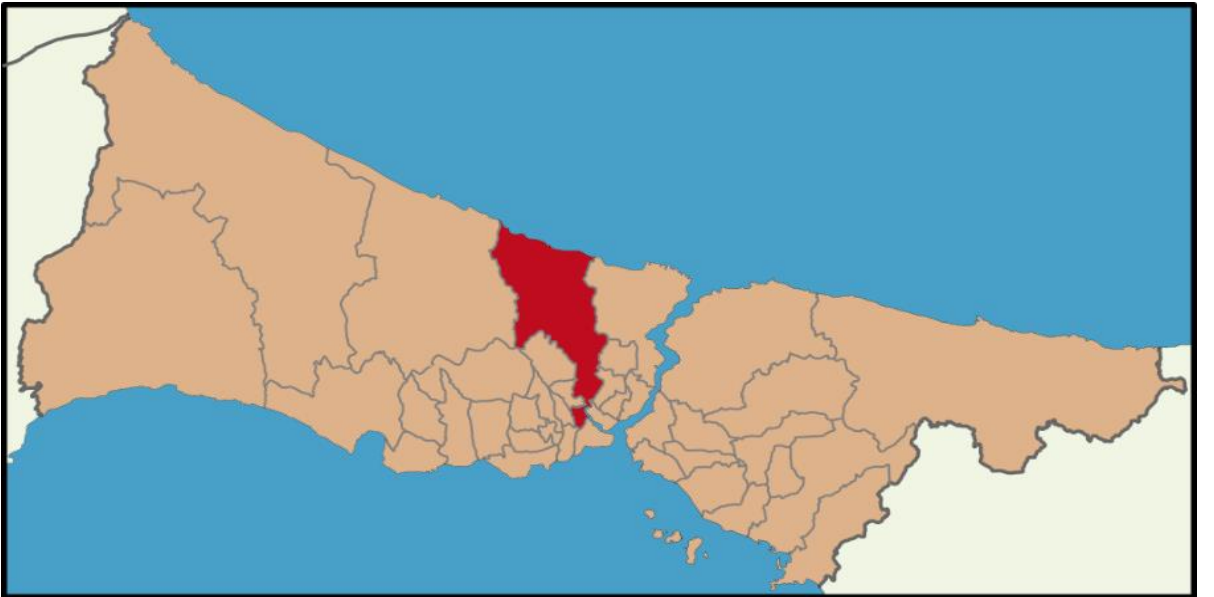
Eyüpsultan, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ve tarihi dokusuyla öne çıkan bir ilçesidir. İlçe, Haliç'in kuzey kıyısında bulunur ve doğusunda Beyoğlu, kuzeyinde Arnavutköy, batısında Sultangazi ve Gaziosmanpaşa, güneyinde ise Fatih ile komşudur. Toplam yüzölçümü yaklaşık 223 km² olan Eyüpsultan, 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, 2024 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

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

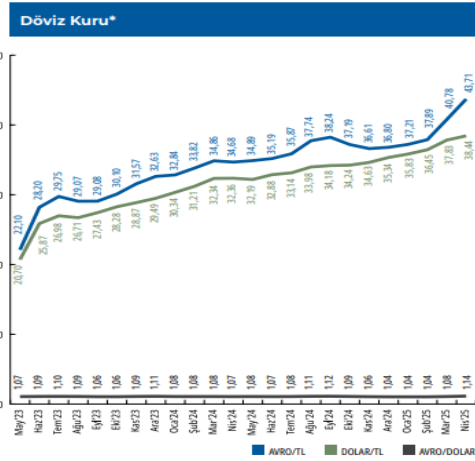
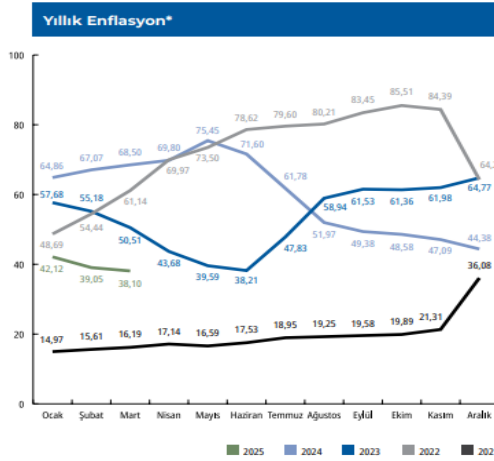
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.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)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
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	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.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. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

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 fiyatlarını etkilediği 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 da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

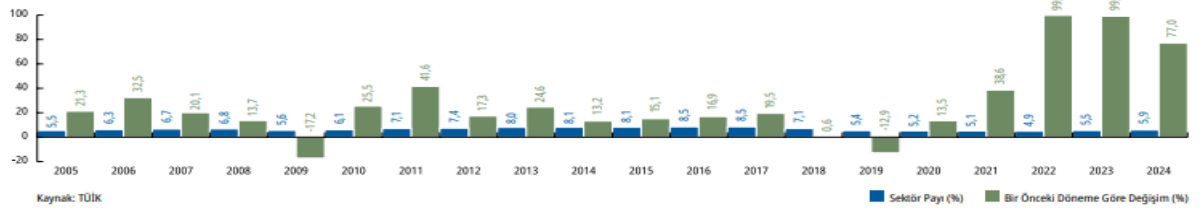
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

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 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

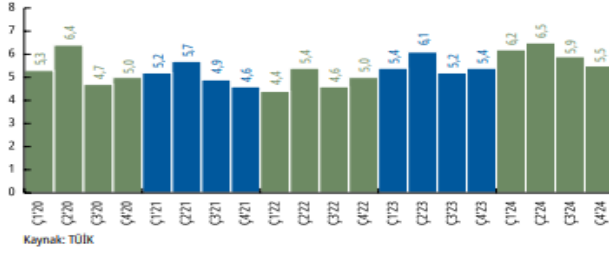
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

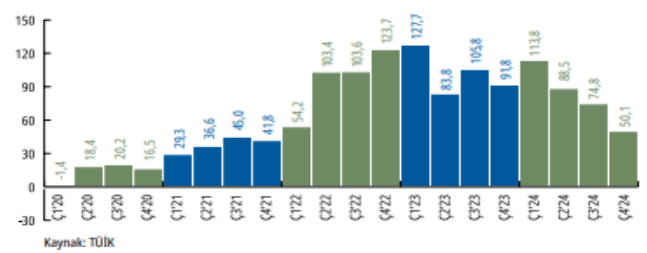
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



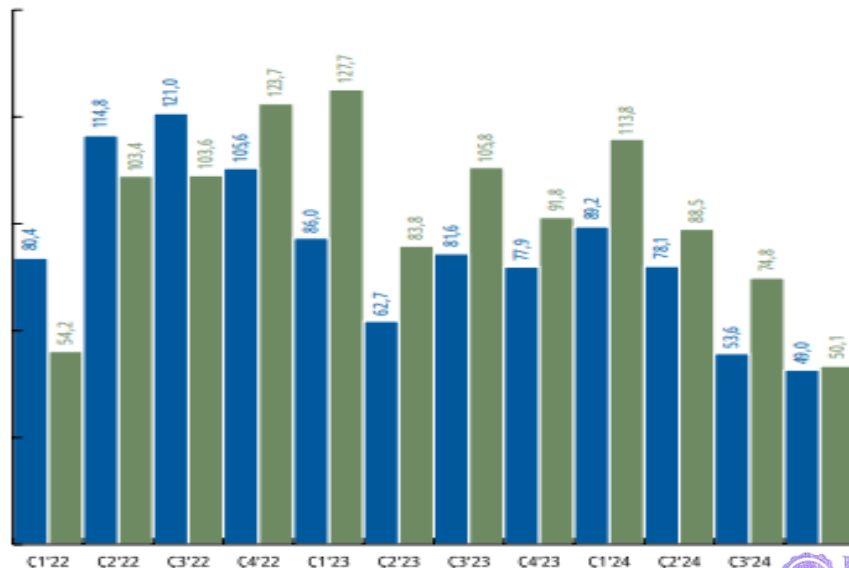
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



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

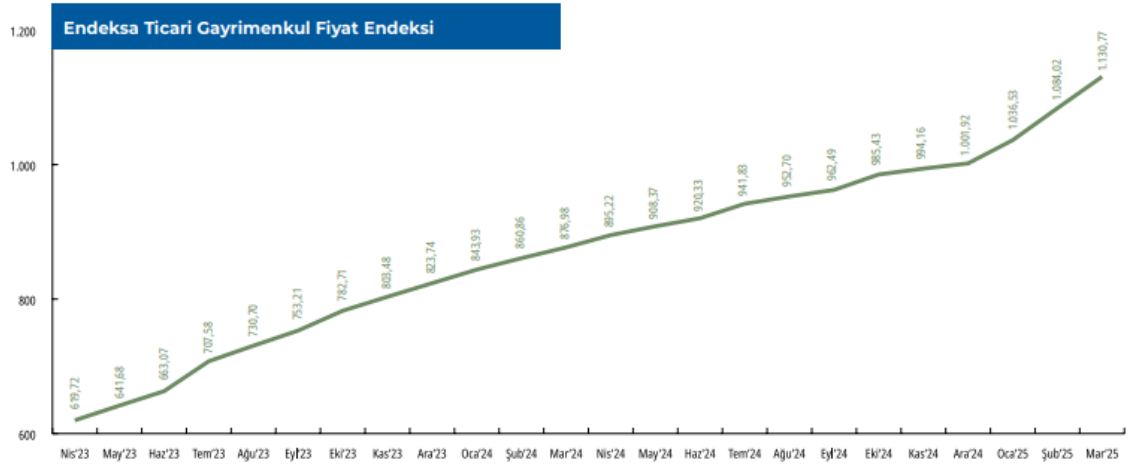


Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibariyle 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır.. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m²) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli ofis alanlarına yönelik yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. Bu dönemde İstanbul'daki birincil kiralalar dolar bazında yıllık %18,4 artarken, ülke genelinde bu oran %20,88'e ulaşmıştır. Mevcut ofis stoğunun talebi karşılamakta yetersiz kalması, fiyatlardaki artış baskısının önümüzdeki çeyreklerde de devam edebileceğine işaret etmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; boşluk oranlarının genel ortalamalarda azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2025 yılının ilk çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları % 7,06, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları % 5,12 seviyelerindedir. Nitelikli ofis arzının çok kısıtlı olması ve kira rakamlarındaki artışın talep kısmında da yavaşlamaya neden olduğunu gözlemliyoruz. Sıkı para politikalarının etkisi ile şirket cirolarının da olumsuz etkilenmesi ile nitelikli ofis arzının yok denecek kadar az olması ve yüksek kira rakamları ofis piyasasında durgunluğun oluşmasına neden olmaktadır. (Kaynak: Colliers, İstanbul Office Snapshot, 2025 1.Çeyrek

Kiralama İşlemleri			
	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	34.985	68.324	67.089
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,11	7,16	7,18
Boşluk Oranı (%)	10,24	10,41	9,83
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1.186	1,149	1,149
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	886	5,39	45	920	8,66	45	920	8,99	45
Maslak	920	13,85	32	927	12,36	32	927	11,88	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	8,00	32	529	7,97	32	529	3,94	32
Taksim ve Çevresi	248	11,95	20	248	13,70	20	248	12,49	20
Kağıthane	309	17,58	20	308	18,38	20	308	18,38	20
Beşiktaş*	105	23,82	35	105	24,01	35	105	24,01	35
Batı İstanbul**	838	4,78	12	837	4,64	12	837	4,36	12
Cendere-Seyrantepe	363	16,72	23	363	16,72	23	363	15,03	23
Ç3'24			Ç4'24			Ç1'25			
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	7,36	18	93	6,40	18	93	6,40	21
Ümraniye	745	8,07	25	745	6,04	25	745	5,24	25
Altunizade	135	23,59	24	134	23,74	24	134	23,20	24
Kozyatağı	758	12,55	28	763	12,50	28	786	13,11	28
Doğu İstanbul***	635	16,70	15	634	22,83	15	634	15,81	15
Finans Merkezi****	538	0,00	35	537	0,00	35	537	0,00	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevkiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İtitledi bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçüküyük- Mattepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %20,1 oranında artış kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %36,7 oranında gerileyerek 335.786 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek birinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

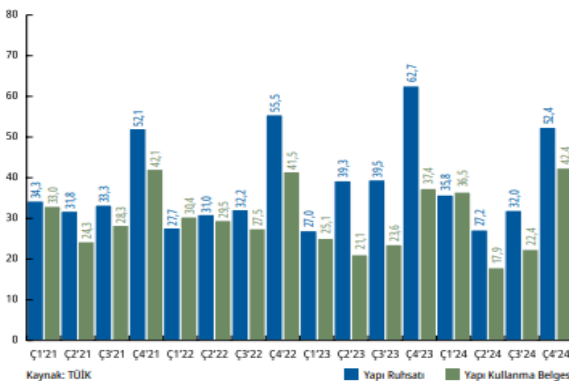
Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden sadece Ankara'da reel değişim negatif bölgeden çıkarak %0,4'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %28,6 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %33,7'ye yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -%3,2 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 37.740 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m², İzmir'de 41.743 TL/m², Ankara'da ise 33.272 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %13,2, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %23,8 oranında artışlar görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 99.876 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 235.910 adede ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2024 ortalaması olan %32,8'in gerisinde kalarak %29,7 olmuştur.

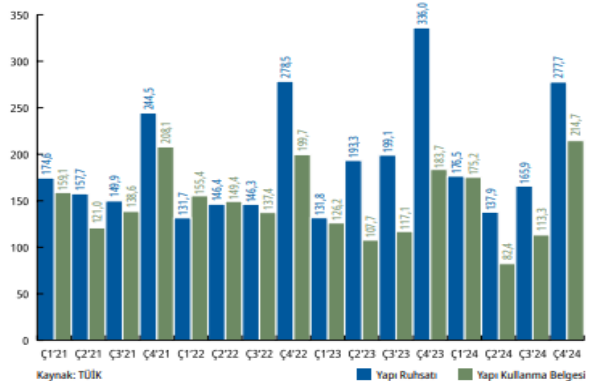
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde sınırlı bir gerilemenin dahi ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2024 yılının ilk çeyreğinde %41,7 iken 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0'a gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık %12,7 oranında bir artışla 284.057 adet satış gerçekleştirilmiştir.

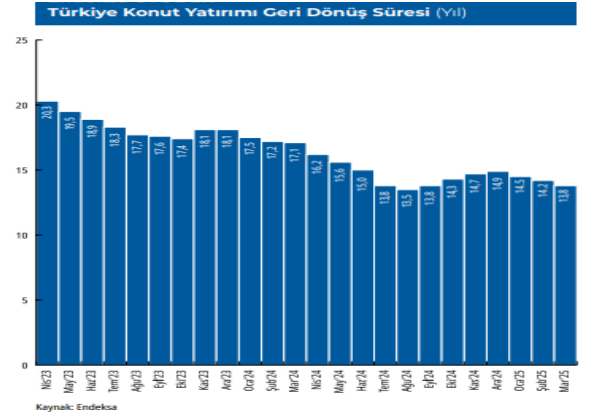
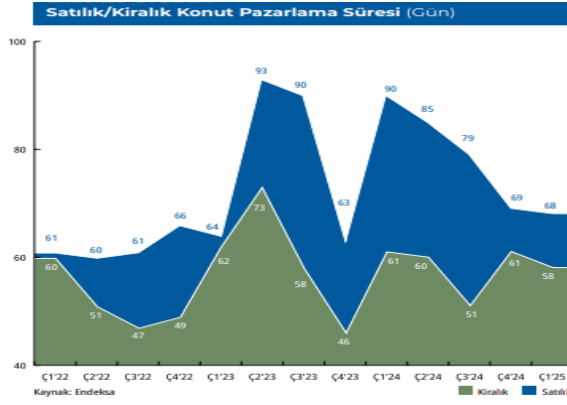
Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 779 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.785 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.468 adetle Antalya ikinci sırayı, 348 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)

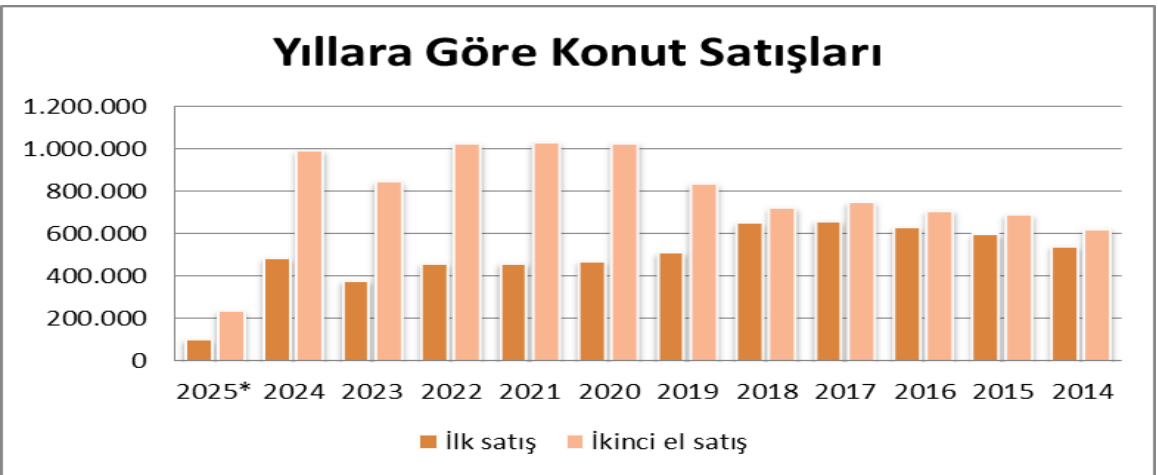
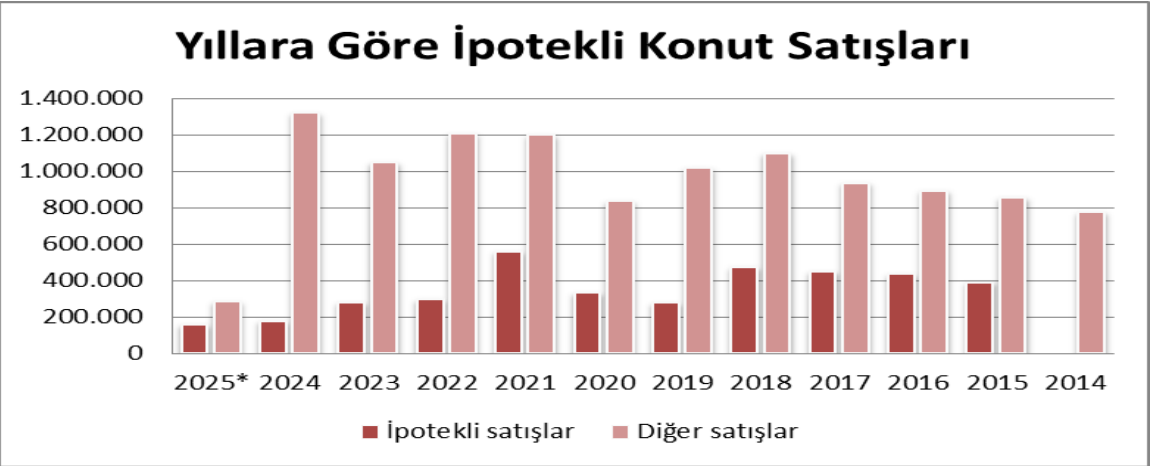


Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



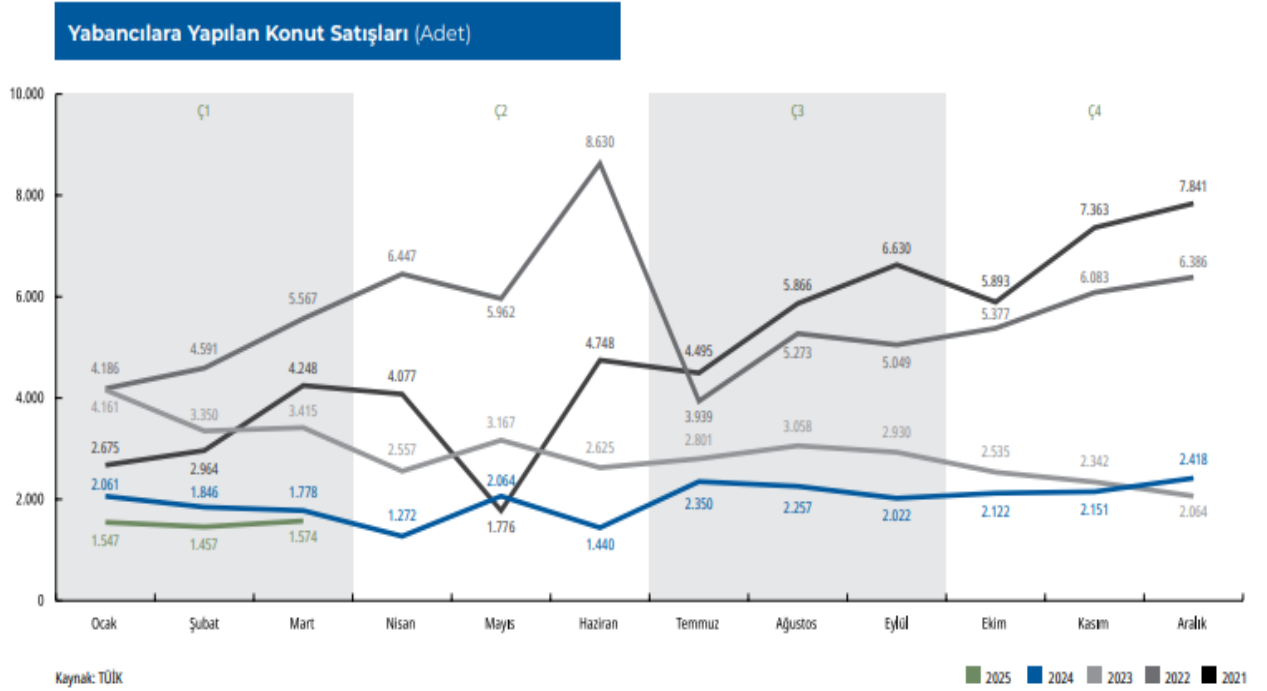


2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2024 Aralık ayını %36,93 ile tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,11 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında %40 seviyesinde seyretmektedir. 2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 4,1 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2024 yılı Mart ayında %27,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2025 itibarıyla 14,1 puan azalarak %13,2 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2025*	335.786	51.729	284.057	15,4%	335.786	99.876	235.910
2024	1.478.025	158.486	1.319.539	10,72%	1.478.025	484.461	993.564
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827

(Kaynak: TÜİK, 2025 1.Çeyrek. 2025yılı verileri Ocak-Şubat-Mart dönemini kapsamaktadır.)



(Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Marka değeri yüksek bir projede içerisinde yer alması
- * Kat mülkiyeti tesis edilmiş olması
- * Ulaşılabilirliğinin iyi durumda olması
- * Sosyal donatılı site içerisinde yer alması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kentin ana merkezine uzak konumda yer almaktadır.
- * Yakın çevrede nitelikli projelerde konut arzı yoğunluğu bulunmaktadır.
- * Emlak piyasasında durgunluk yaşanmaktadır.

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 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,

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

* 5. Levent Kiptaş



5. Levent Kiptaş Projesi, 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.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Huzur Gayrimenkul 0 532 346 84 47	3+1 8.kat	168m²	15.400.000 TL	91.667 TL/m²
Capacity Real Estate 0 530 490 19 94	3+1 7. kat	166m²	11.880.000 TL	71.566 TL/m²
Garden Gayrimenkul 0 530 542 30 41	2+1 10. kat	120m²	8.600.000 TL	71.667 TL/m²
Levent Home Gayrimenkul 0 544 919 03 69	3.5+1 Bahçe katı	164m²	14.750.000 TL	89.939 TL/m²
Ortalama			12.657.500 TL	81.210 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Turemko 0 532 171 08 65	3+1 3.kat	168m²	87.000 TL	518 TL/m²
Şerife Teker Gayrimenkul 0 505 217 38 84	3+1 10. kat	167m²	88.000 TL	527 TL/m²
Nest İstanbul Gayrimenkul 0 506 652 00 79	3+1 2. kat	168m²	88.000 TL	524 TL/m²
CMR Real Estate 0 542 639 30 93	2+1 4. kat	130m²	50.000 TL	385 TL/m²
Ortalama			78.250 TL	488,31 TL/m²

*** 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.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turemko 0 532 171 08 65	2+1 6.kat	90m ²	10.750.000 TL	119.444 TL/m ²
DMR Gayrimenkul 0 531 387 03 30	2+1 2. kat	85m ²	10.450.000 TL	122.941 TL/m ²
Turemko 0 532 171 08 65	2+1 3. kat	90m ²	9.995.000 TL	111.056 TL/m ²
Turemko 0 532 171 08 65	2+1 4. kat	90m ²	10.950.000 TL	121.667 TL/m ²
Turemko 0 532 171 08 65	3+1 7. kat	180m ²	18.500.000 TL	102.778 TL/m ²
Capacity Real Estate 0 533 357 94 80	3+1 5. kat	168m ²	16.950.000 TL	100.893 TL/m ²
Trend Turney Çınarköy 0 532 153 45 36	3+1 3. kat	180m ²	14.114.000 TL	78.411 TL/m ²
Ortalama			13.101.286 TL	108.170 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Wen Gayrimenkul A.Ş. 0 532 345 64 70	2+1 1. kat	100m ²	50.000 TL	500 TL/m ²
Sahibinden 0 553 145 29 68	2+1 9. kat	90m ²	42.000 TL	467 TL/m ²
Turemko 0 532 171 08 65	3+1 6. kat	180m ²	82.000 TL	456 TL/m ²
Errahome 0 532 015 78 49	3+1 5. kat	170m ²	82.500 TL	485 TL/m ²
Ortalama			64.125 TL	477 TL/m ²

*** 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.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Durukan Çınarköy 0 532 724 18 07	1+1 13.kat	60m²	7.400.000 TL	123.333 TL/m²
Durukan Çınarköy 0 532 724 18 07	2+1 30+ kat	149m²	19.000.000 TL	127.517 TL/m²
Mustafa Arıcı Gayrimenkul 0 532 454 25 63	2+1 30+. kat	128m²	21.000.000 TL	164.063 TL/m²
Remax Müjde 0 554 166 56 00	3+1 5. kat	210m²	31.000.000 TL	147.619 TL/m²
Skyland İstanbul All in One Invest 0 544 627 96 27	3+1 30+. kat	210m²	30.000.000 TL	142.857 TL/m²
Ortalama			21.680.000 TL	141.078 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
TRY Real Estate 0 552 503 99 28	2+1 1. kat	117m²	75.000 TL	641 TL/m²
eXp Realty Türkiye 0 552 292 19 26	1+1 26. kat	80m²	88.200 TL	1.103 TL/m²
TURAN REAL ESTATE 0 536 394 65 56	1+1 12. kat	98m²	55.000 TL	561 TL/m²
Moss Gayrimenkul 0 545 110 10 30	3+1 30+ kat	300m²	115.000 TL	383 TL/m²
Ortalama			83.300 TL	672 TL/m²

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	İşyeri/Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Century 21 Invest Kağıthane Bölge Ofisi 0 533 245 88 88	1 Bölmeli Natamam Zemin	1.000m²	260.000.000 TL	260.000 TL/m²
Ortalama			260.000.000 TL	260.000 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.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
TRY Real Estate 0 552 503 99 28	3+1 9. kat	183m ²	38.500.000 TL	210.383 TL/m ²
Epika Gayrimenkul Maslak 0 541 635 03 34	2+1 7. kat	149m ²	26.000.000 TL	174.497 TL/m ²
Kios Gayrimenkul 0 551 404 81 66	3+1 6. kat	195m ²	35.900.000 TL	184.103 TL/m ²
Epika Gayrimenkul Maslak 0 541 635 03 34	2+1 6. kat	148m ²	26.500.000 TL	179.054 TL/m ²
Ortalama			31.725.000 TL	187.009 TL/m ²

KİRALIK EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Route Vadistanbul 0 542 576 65 53	2+1 2. kat	148m ²	110.000 TL	743 TL/m ²
5. Levent Hanedan Emlak 0 534 327 65 26	3+1 5. kat	220m ²	135.000 TL	614 TL/m ²
Mansa Gayrimenkul 0 533 463 41 01	2+1 5. kat	110m ²	90.000 TL	818 TL/m ²
Brand Homes Real Estate 0 537 547 19 49	3+1 8. kat	196m ²	140.000 TL	714 TL/m ²
Ortalama			118.750 TL	722 TL/m ²

*** 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.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Çamlıvadi Emlak Ofisi 0 533 400 38 79	3+1 5. Kat	187m²	27.500.000 TL	147.059 TL/m²
Çamlıvadi Emlak Ofisi 0 533 400 38 79	2+1 Bahçe katı	106m²	26.500.000 TL	250.000 TL/m²
StoryVadi Real Estate 0 533 967 21 21	1+1 6. Kat	74m²	13.650.000 TL	184.459 TL/m²
DMR Gayrimenkul Maslak 0 544 620 21 61	1+1 2. Kat	75m²	12.500.000 TL	166.667 TL/m²
Durukan Çınarköy 0 532 174 34 86	3+1 6. kat	185m²	31.000.000 TL	167.568 TL/m²
BT Vouge Rams 0 532 300 69 28	2+1 4 Kat	130m²	23.600.000 TL	181.538 TL/m²
Ortalama			22.458.333 TL	182.882 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
MCM Global Property 0 555 888 30 19	2+1 Bahçe kat	85m²	82.000 TL	965 TL/m²
BT Vouge Rams 0 532 300 69 28	3+1 5. kat	184m²	130.000 TL	707 TL/m²
Durukan Real Estate 0 536 690 85 30	3+1 5. kat	185m²	120.000 TL	649 TL/m²
Residence Invex Emlak 0 532 307 15 02	3+1 1. kat	180m²	120.000 TL	667 TL/m²
Ortalama			113.000 TL	747 TL/m²

*** İstova İstanbul**



İstova İstanbul (ya da kısa adıyla İstova), Yamaç Yapı imzasıyla Kağıthane Hamidiye Mahallesi'nde, dört bloktan oluşan karma bir yaşam projesidir. 7.000 m² arsa üzerinde yükselen toplam 80.000 m² inşaat alanına sahip projede, 1+1'den 5+1'e kadar değişen oda tiplerinde yaklaşık 500 konut ile 100 ticari ünite yer alır. 14-15 katlı bloklarda 60-285 m² arasında daireler bulunur, teslimler ise 2020'de tamamlanmıştır. Merkezi ve ulaşım açısından cazip, geniş sosyal donatıları ve farklı daire seçenekleriyle karma yaşam arayanlara yönelik, güvenli ve konforlu bir proje olarak öne çıkmaktadır.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Istanbul ExclusiveGayrimenkul 0532 396 81 84	1+1 14.Kat	71m ²	5.300.000 TL	74.648 TL/m ²
Istanbul ExclusiveGayrimenkul 0532 396 81 84	3+1 14.Kat	180m ²	10.500.000 TL	58.333 TL/m ²
Binevler GayrimenkulDanışmanlığı 0544 961 94 52	4,5+1 11.Kat	190m ²	12.390.000 TL	65.211 TL/m ²
Ortalama			9.396.667 TL	66.064 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Arizona Yatırım Yapı A.Ş. 0534 798 42 99	2+1 6.Kat	90m ²	32.000 TL	356 TL/m ²
ZT GAYRİMENKUL 0507 110 64 74	1+1 2.Kat	60m ²	30.000 TL	500 TL/m ²
MOSS GAYRİMENKUL 0535 055 60 65	2+1 5.Kat	125m ²	32.500 TL	260 TL/m ²
Ortalama			31.500 TL	372 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/m²)
KRL Global Real Estate 0533 055 33 87	2+1 2.Kat	105m²	10.000.000 TL	95.238 TL/m²
DURUKAN REAL ESTATE MASLAK VADI 0536 984 69 98	2+1 3.Kat	150m²	11.500.000 TL	76.667 TL/m²
PREMAR PARK 0531 354 11 69	3+1 4.Kat	145m²	13.800.000 TL	95.172 TL/m²
DIAMOND GAYRIMENKUL DANIŞMANLIK 0542 614 51 78	3+1 8.Kat	150m²	15.000.000 TL	100.000 TL/m²
Ortalama			12.575.000 TL	91.769 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. Kordon İstanbul, modern mimarisi ve sunduğu olanaklarla hem yaşam hem yatırım için öne çıkan projelerden biridir.

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
DURUKAN REAL ESTATE MASLAK VADI 0536 500 25 53	1+1 3.Kat	75m²	9.000.000 TL	120.000 TL/m²
BRAND HOMES REAL ESTATE COMPANY 0537 795 04 60	3+1 3.Kat	154m²	19.000.000 TL	123.377 TL/m²
BRAND HOMES REAL ESTATE COMPANY 0537 795 04 60	2+1 8.Kat	114m²	14.900.000 TL	130.702 TL/m²
Vizyon Investment Real Estate Development 0541 676 90 87	1+1 3.Kat	77m²	8.500.000 TL	110.390 TL/m²
Ortalama			12.850.000 TL	121.117 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
ÇINAR EMLAK 0532 718 04 78	1+1 5.Kat	72m²	45.000 TL	625 TL/m²
RESIDENCE INDEX VADIİSTANBUL 0507 347 15 14	2+1 5.Kat	105m²	70.000 TL	667 TL/m²
Emlak Fırsat 0543 762 91 10	3,5+1 4.Kat	192m²	102.000 TL	531 TL/m²
Ortalama			72.333 TL	608 TL/m²

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ESA EMLAK 0530 301 93 93	5 Bölmeli Zemin Kat	280m ²	36.500.000 TL	130.357 TL/m ²
TRY REAL ESTATE 0552 503 99 28	2 Bölmeli Zemin Kat	200m ²	29.750.000 TL	148.750 TL/m ²
Ortalama			33.125.000 TL	139.554 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Century 21 İnvest Kağıthane Bölge Ofisi 0533 435 16 70	2 Bölmeli Zemin Kat	48m ²	60.000 TL	1.250 TL/m ²
Ortalama			60.000 TL	1.250 TL/m ²

*** 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)
BT VOGUE RAMS 2.EL YETKİLİ EMLAK OFİSİ 0532 300 69 28	2+1 5.Kat	120m ²	13.500.000 TL	112.500 TL/m ²
ARCTY PROPERTY 0532 256 82 31	1+1 2.Kat	115m ²	11.400.000 TL	99.130 TL/m ²
Ortalama			12.450.000 TL	105.815 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
SEZER INVEST REAL ESTATE GAYRİMENKUL 0532 426 43 83	2+1 10.Kat	116m ²	70.000 TL	603 TL/m ²
PLATİN KARMA 0530 782 69 92	3,5+1 9.Kat	240m ²	130.000 TL	542 TL/m ²
Ortalama			100.000 TL	573 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
PROFİT GAYRİMENKUL 0532 426 43 83	4 Bölmeli Zemin Kat	319m ²	400.000 TL	1.254 TL/m ²
Ortalama			400.000 TL	1.254 TL/m²

*** Avangart İstanbul**



Toplamda 36.750 metrekare arsa alanı üzerinde geliştirilen Avangart İstanbul, 8 blokta 935 konut ve 22 ticari ünitelerden 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)
TBS VADİSTANBUL AVANGART 0542 629 64 32	2+1 8.Kat	110m²	15.500.000 TL	140.909 TL/m²
ROUTE VADİSTANBUL YETKİLİ EMLAK OFİSİ 0506 116 90 65	3+1 9.Kat	160m²	22.000.000 TL	137.500 TL/m²
ROUTE VADİSTANBUL YETKİLİ EMLAK OFİSİ 0541 374 27 36	1+1 2.Kat	65m²	9.750.000 TL	150.000 TL/m²
Mec Gayrimenkul Yetkili Emlak Ofisi 0542 835 39 56	1+1 9.Kat	64m²	9.900.000 TL	154.688 TL/m²
Ortalama			14.287.500 TL	145.774 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
MOBESE GAYRİMENKUL 0532 468 31 45	3+1 9.Kat	136m²	85.000 TL	625 TL/m²
Semih Karafazlı Gayrimenkul 0507 388 42 38	1+1 Bahçe Katı	70m²	55.000 TL	786 TL/m²
DURUKAN REAL ESTATE MASLAK VADİ 0546 622 24 50	2+1 10.Kat	125m²	75.000 TL	600 TL/m²
Ortalama			71.667 TL	670 TL/m²

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
PROPERTY TURKEY 0541 597 57 08	2 Bölmeli Zemin Kat	160m ²	250.000 TL	1.563 TL/m ²
TBS VADİSTANBUL AVANGART 0532 365 51 70	3 Bölmeli Zemin Kat	100m ²	150.000 TL	1.500 TL/m ²
Ortalama			200.000 TL	1.531 TL/m ²
SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
TBS VADİSTANBUL AVANGART 0532 365 51 70	2 Bölmeli Zemin Kat	300m ²	90.000.000 TL	300.000 TL/m ²
Ortalama			90.000.000 TL	300.000 TL/m ²

*** Viaport Venezia**



Proje, İtalya'nın Venedik şehrinden 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 EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ESTA LOFT GAYRİMENKUL 0534 629 09 52	4 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	73m ²	6.205.000 TL	85.000 TL/m ²
ESTA LOFT GAYRİMENKUL 0534 629 09 52	2 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	70m ²	6.545.000 TL	93.500 TL/m ²
MAHER INTERNATIONAL 0538 065 50 80	5 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	110m ²	14.000.000 TL	127.273 TL/m ²
ZET INVEST 0531 244 51 22	6 Bölmeli Zemin Kat	125m ²	20.000.000 TL	160.000 TL/m ²
RDS GAYRİMENKUL 0538 642 85 20	1 Bölmeli Zemin Kat	145m ²	22.800.000 TL	157.241 TL/m ²
Ortalama			13.910.000 TL	124.603 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ULUÇAM GAYRİMENKUL 0530 931 00 85	2 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	50m ²	40.000 TL	800 TL/m ²
GLOBAL EMLAK 0533 365 85 85	1 Bölmeli 1.Kat	120m ²	100.000 TL	833 TL/m ²
DEMLAK GAYRİMENKUL 0535 334 14 85	1 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	15m ²	18.000 TL	1.200 TL/m ²
KUMKALE GAYRİMENKUL 0533 619 21 31	2 Bölmeli Zemin Kat	135m ²	100.000 TL	741 TL/m ²
Ortalama			64.500 TL	894 TL/m ²

SATILIK KONUT EMSALLERİ**1 - NESTVADI PROPERTY VADİSTANBUL**

TEL 1 ; 0 553 378 38 93

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 22. katta bulunan, 1+1, 75 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 8.150.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	75 .-M ²	8.150.000 .-TL	108.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

2 - REMAX Hills

TEL 1 ; 0 536 920 22 10

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 20. katta bulunan, 1+1, 80 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 9.400.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	80 .-M ²	9.400.000 .-TL	117.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

3 - MASS GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 552 732 96 12

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 3. katta bulunan, 2+1, 101 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 9.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	101 .-M ²	9.500.000 .-TL	94.059 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 - EVRİM GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 535 604 22 22

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 10. katta bulunan, 2+1, 140 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 13.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	140 .-M ²	13.750.000 .-TL	98.214 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 - 5 LEVENT HANEDAN EMLAK

TEL 1 ; 0 544 579 01 01

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 10. katta bulunan, 2+1, 130 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 13.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	130 .-M ²	13.500.000 .-TL	103.846 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 - TOWER REAL ESTATE Sarıyer Beşiktaş

TEL 1 ; 0 532 050 59 15

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 6. katta bulunan, 3+1, 190 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 22.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	190 .-M ²	22.500.000 .-TL	118.421 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

7 - DURUKAN ÇINARKÖY 2. EL YETKİLİ OFİS

TEL 1 ; 0 532 174 34 86

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 15. katta bulunan, 3+1, 180 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 18.450.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	180 .-M ²	18.450.000 .-TL	102.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

8 - BAHAR AYDIN YATIRIM ORTAKLIĞI

TEL 1 ; 0 532 139 46 94

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 6. katta bulunan, 3+1, 188 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 22.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	188 .-M ²	22.000.000 .-TL	117.021 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

KİRALIK KONUT EMSALLERİ**1 - EVRİM GAYRİMENKUL**

TEL 1 ; 0 533 514 47 15

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 4. katta bulunan, 1+1, 73 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 46.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	73 .-M ²	46.000 .-TL	630 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

2 - PORT İNVEST

TEL 1 ; 0 539 942 82 07

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 16. katta bulunan, 1+1, 74 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 44.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	74 .-M ²	44.000 .-TL	595 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

3 - PİRAMİT EMLAK BAŞAKŞEHİR

TEL 1 ; 0 536 617 71 93

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 2. katta bulunan, 2+1, 118 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 65.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	118 .-M ²	65.000 .-TL	551 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

4 - CAAS GAYRİMENKUL TURİZM İNŞAAT

TEL 1 ; 0 532 544 71 25

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 10. katta bulunan, 2+1, 147 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 85.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	147 .-M ²	85.000 .-TL	578 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

5 - LOTUS PROJE

TEL 1 ; 0 532 505 99 53

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 2. katta bulunan, 3+1, 166 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 90.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	166 .-M ²	90.000 .-TL	542 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

6 - ESRA AKKAYA GAYRİMENKUL VE DANIŞMANLIK

TEL 1 ; 0 533 270 34 29

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 8. katta bulunan, 4+1, 196 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 125.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	196 .-M ²	125.000 .-TL	638 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

1 - MÜLK GAYRİMENKUL YATIRIM

TEL 1 ; 0 549 363 64 92

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın mesafede, Sinpaş Flat Ofis projesinde yer alan zemin kat, 1 bölmeli, 36 m² alanlı beyan edilen dükkân nitelikli taşınmaz 49.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	36 .-M ²	49.000 .-TL	1.361 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

Emsal Haritası



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. 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- KONUT SATILIK (A1 BLOK 147 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 3)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 4)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 6)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 7)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 8)
SATIŞ FİYATI		9.500.000	13.750.000	22.500.000	18.450.000	22.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	120 m ²	101	140	190	180	188
BİRİM M ² DEĞERİ		94.059	98.214	118.421	102.500	117.021
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	10	3	10	6	15	6
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ÇOK İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	5%	-20%
DİĞER BİLGİLER	İNŞAİ ÖZELLİK					
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%	10%	-10%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	105.150	98.762	93.304	130.263	92.250	111.170

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- KONUT KİRALIK (A1 BLOK 147 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	YENİKÖY KONAKLARI	AVRUPA KONUTLARI SAKLIVADI	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 3)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 4)	5.LEVENT KİPTAŞ PROJESİ
KİRA FİYATI		50.000	90.000	65.000	85.000	50.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	120	100	110	118	147	130
BİRİM M² DEĞERİ		500	818	551	578	385
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		-8%	-5%	0%	8%	5%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	10	1.Kat	5.Kat	2.Kat	10.Kat	4.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
		10%	5%	10%	0%	8%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
		10%	5%	10%	0%	8%
KONUM		ORTA KÖTÜ	İYİ	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	-15%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		CEPHE	CEPHE	CEPHE	CEPHE	CEPHE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	İYİ	ORTA İYİ
		-20%	-10%	-5%	-20%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-18%	-35%	0%	-27%	1%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	460	410	532	551	422	388

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- DÜKKAN SATILIK (A1 BLOK 321 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KORDON İSTANBUL	KORDON İSTANBUL	VİAPORT VENEZİA	VİAPORT VENEZİA	VİAPORT VENEZİA
SATIŞ FİYATI		36.500.000	29.750.000	6.545.000	14.000.000	20.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	196 m ²	280	200	70	110	125
BİRİM M ² DEĞERİ		130.357	148.750	93.500	127.273	160.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	BENZER	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK
		10%	0%	-15%	-10%	-12%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	1.KAT (ÇARŞI İÇİ)	1.KAT (ÇARŞI İÇİ)	ZEMİN KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	25%	25%	10%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	20%	20%	20%
KONUM		KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	30%	25%	25%
DİĞER BİLGİLER	İNŞAİ ÖZELLİK					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	25%	55%	55%	38%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	182.380	162.946	185.938	144.925	197.273	220.800

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- DÜKKAN KİRALIK (A1 BLOK 321 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KORDON İSTANBUL	EMSAL 1 (SİNPAŞ FLAT OFİS)	VİAPORT VENEZİA	VİAPORT VENEZİA	VİAPORT VENEZİA
KİRALIK FİYATI		60.000	49.000	100.000	40.000	100.000
KİRALIK TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	196 m ²	48	36	120	50	135
BİRİM M ² DEĞERİ		1.250	1.361	833	800	741
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-20%	-25%	-10%	-20%	-5%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	1.KAT (ÇARŞI İÇİ)	ZEMİN KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ	BENZER
		0%	0%	0%	20%	0%
CEPHE		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%	10%	10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER	İNŞAİ ÖZELLİK					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-35%	0%	10%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	850	875	885	833	880	778

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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; taşınmazların konumu, cephesi, katı, kattaki konumu, imar durumu, arz ve talep dengesi, taşınmazın yer aldığı projenin marka değeri ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazlardaki farklılıklar; kat, konum manzara, nitelik, cephe sayısı, cephe yönü gibi çeşitli kriterlere göre farklılık göstermektedir. Bu sebeple taşınmaza değer takdirinde şerefiye tablosu oluşturulmuştur. Bu tabloda kat, nitelik, tip, taşınmazın brüt alanı, cephe sayısı, cephe puanı, manzara özelliklerine göre puanlandırma yapılarak şerefiyelendirilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
50 ADET TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	798.395.000 TL
7 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	88.725.000 TL
57 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	887.120.000 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞER TABLOSU		
	AYLIK	YILLIK
50 ADET TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	3.717.000 TL	44.604.000 TL
7 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	387.000 TL	4.644.000 TL
57 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	4.104.000 TL	49.248.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan yapıların kat mülkiyetli olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	887.120.000
--	--------------------

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 pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. 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, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır. Taşınmazların kat mülkiyetli olması nedeni ile yeniden inşa maliyeti kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde rayiçlerin tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan ofis, 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.

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

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

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 Gereklilerin 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 gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için münferit kira değerleri eklerde belirtilmiş olup, toplam aylık/yıllık kira değerleri aşağıda belirtildiği gibidir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞER TABLOSU		
	AYLIK	YILLIK
50 ADET TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	3.717.000 TL	44.604.000 TL
7 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	387.000 TL	4.644.000 TL
57 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	4.104.000 TL	49.248.000 TL

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 58 adet bağımsız bölümün;

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

887.120.000 .-TL

(Sekiz Yüz Seksen Yedi Milyon Yüz Yirmi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.064.544.000 .-TL

(Bir Milyar Altmış Dört Milyon Beş Yüz Kırk Dört Bin TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Merve HARMAN

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 411409

Lisans No: 403519

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, 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.