

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, 5.LEVENT
MAHALLESİ, 50 ADET TİCARİ ÜNİTE, 8 ADET
DAİRE VE 17 ADET TRAFO NİTELİKLİ
TAŞINMAZLAR**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	5.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	8.01.2026
RAPOR NO	TRGYO-2510217
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, 5.LEVENT MAHALLESİ, 50 ADET TİCARİ ÜNİTE, 8 ADET DAİRE VE 17 ADET TRAFO 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) Ş.Seda YÜCEL KARAÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, 5.LEVENT MAHALLESİ, 15 TEMMUZ ŞEHİTLER CADDESİ, 5.LEVENT PROJESİ (1043 ADA 11 PARSEL)
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, 5.LEVENT MAHALLESİ, 1043 ADA 11 PARSEL
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	141596,38 m ²
İMAR DURUMU	EMSAL=1.80, TİCARET+KONUT 2
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut kullanımlarının en verimli ve iyi kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
58 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.033.300.000 TL
58 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.239.960.000 TL
58 ADET B.B. NİN TOPLAM AYLIK KİRASİ (KDV HARİÇ)	4.859.000 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı 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 75 adet bağımsız bölümün (50 Ticari Ünite + 8 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 niteliğindedir.

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 75 adet bağımsız bölümün (50 Ticari Ünite + 8 Daire + 17 Trafo) satış değeri belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için TRGYO-2510217 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503072		
Rapor Tarihi	7.07.2025		
Rapor Konusu	50 ADET TİCARİ ÜNİTE, 7 ADET DAİRE VE 17 ADET TRAFO NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ		
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU Merve HARMAN Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	887.120.000		
Takdir Edilen Toplam Nihai Kira Değeri (KDV Hariç)	4.104.000		

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 01.12.2025 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 Müstereken:

*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 tashihihinin 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.

Şerhler Hanesinde (Enerji Merkezi Nitelikli Taşınmazlar Üzerinde Müstereken):

*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)

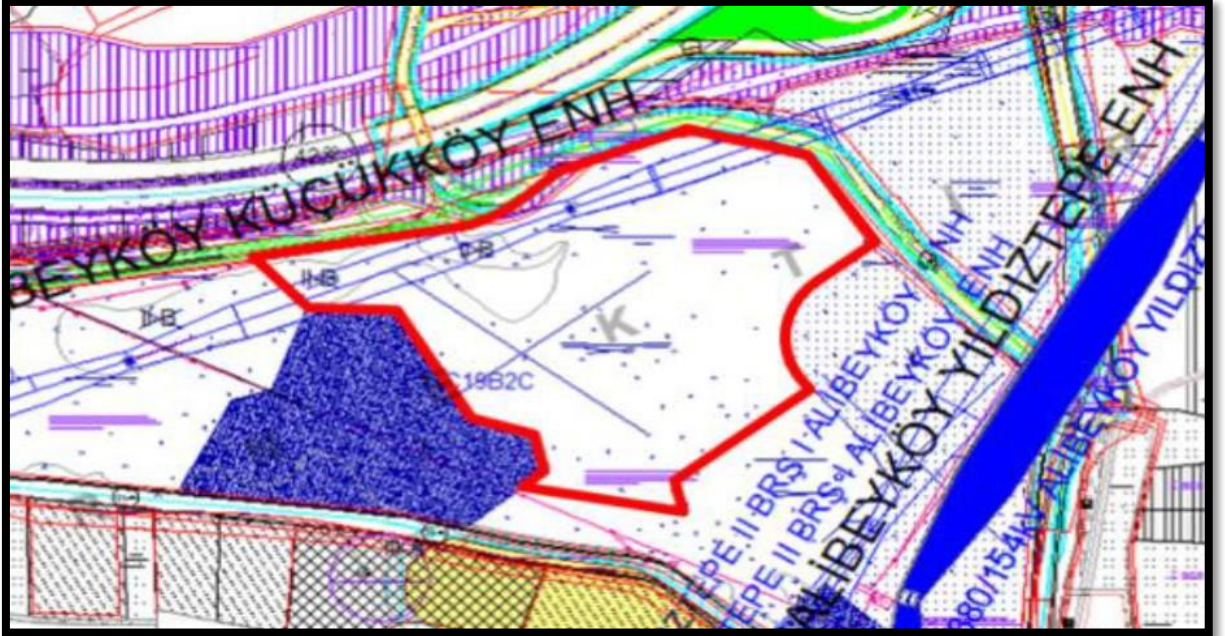
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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	G2

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 75 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

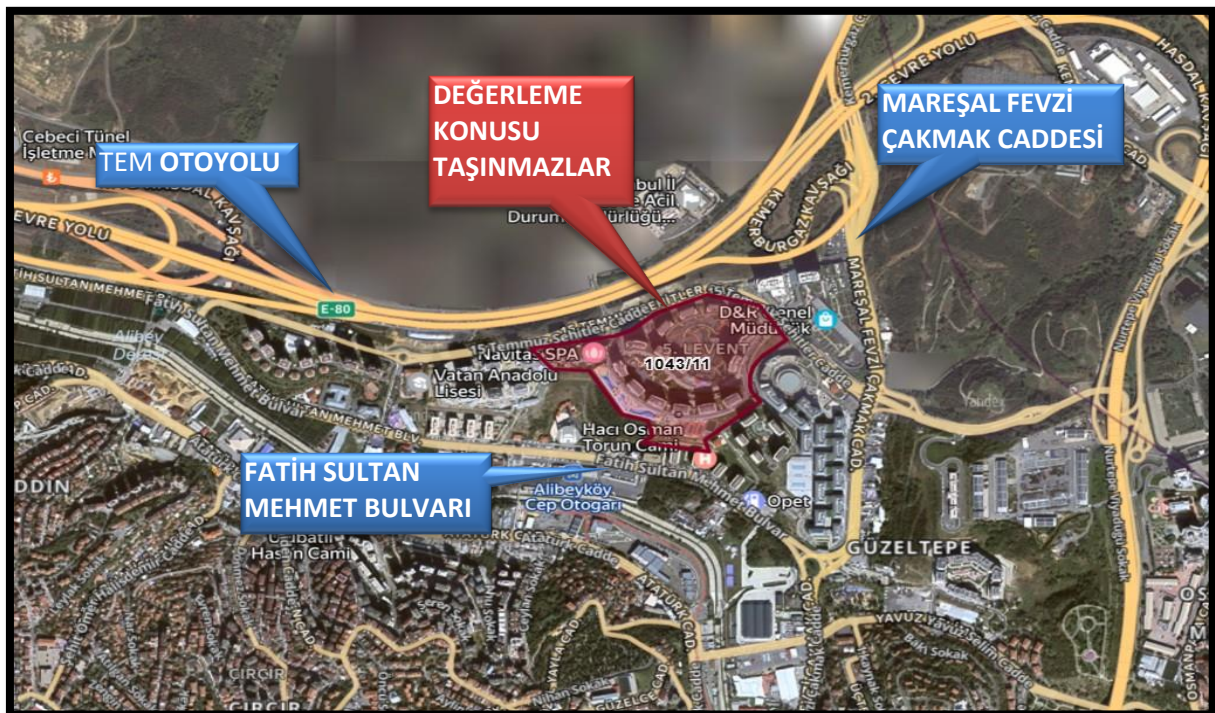
Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 5. Levent Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde, 5. Levent Projesinde, yer almaktadır. Bölgenin alt yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır. Ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Yakın çevresinde Finanskent 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, kızılderi 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

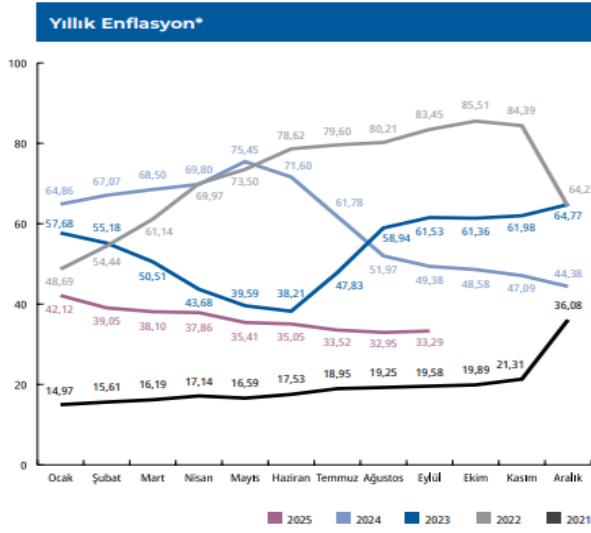
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler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

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

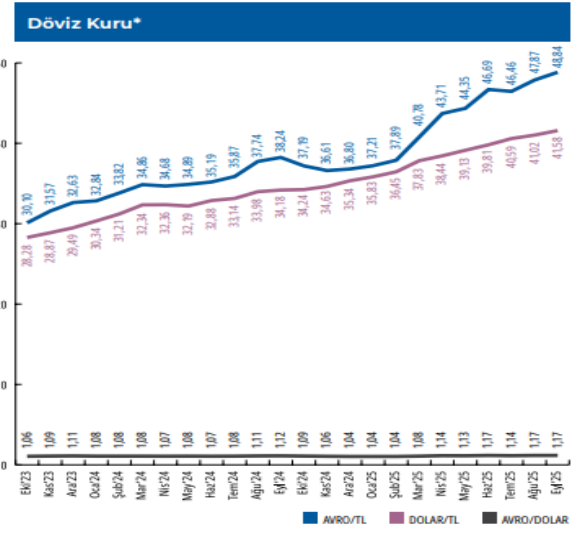
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon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

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

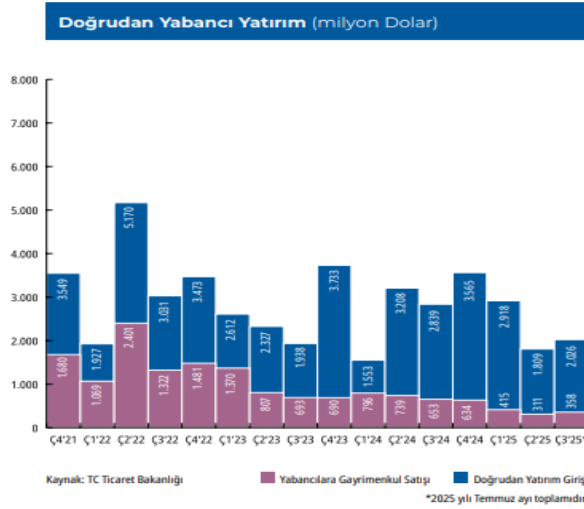
Kaynak: TÜİK



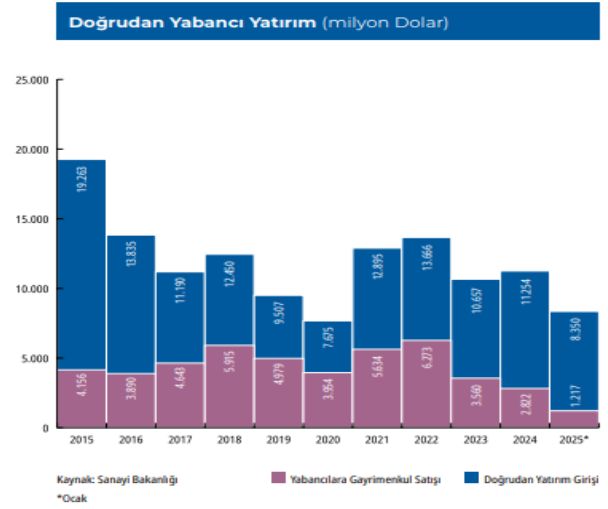
Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

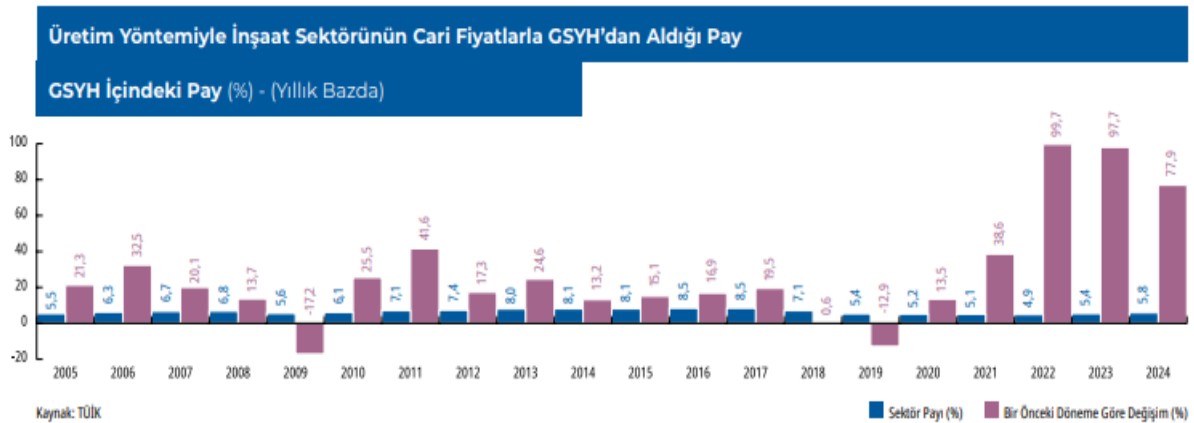
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda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

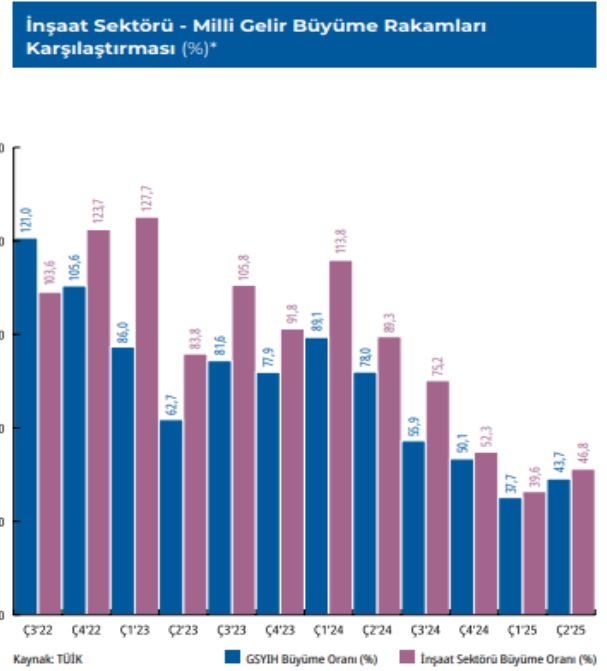
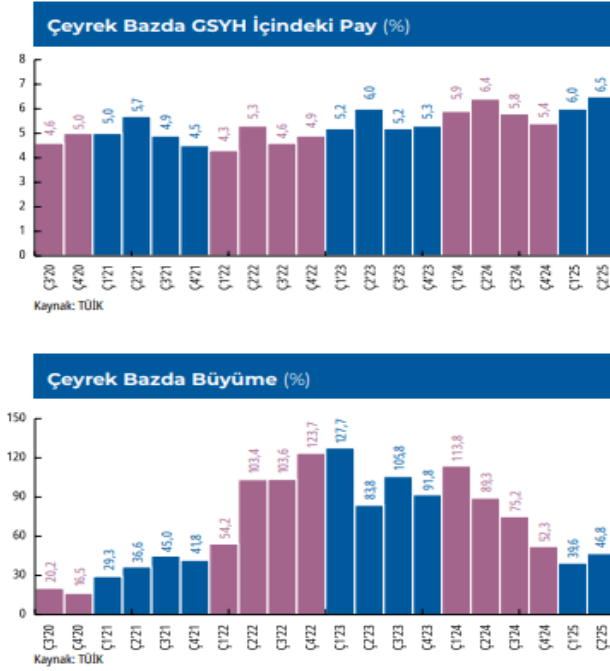
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul,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

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

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

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





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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

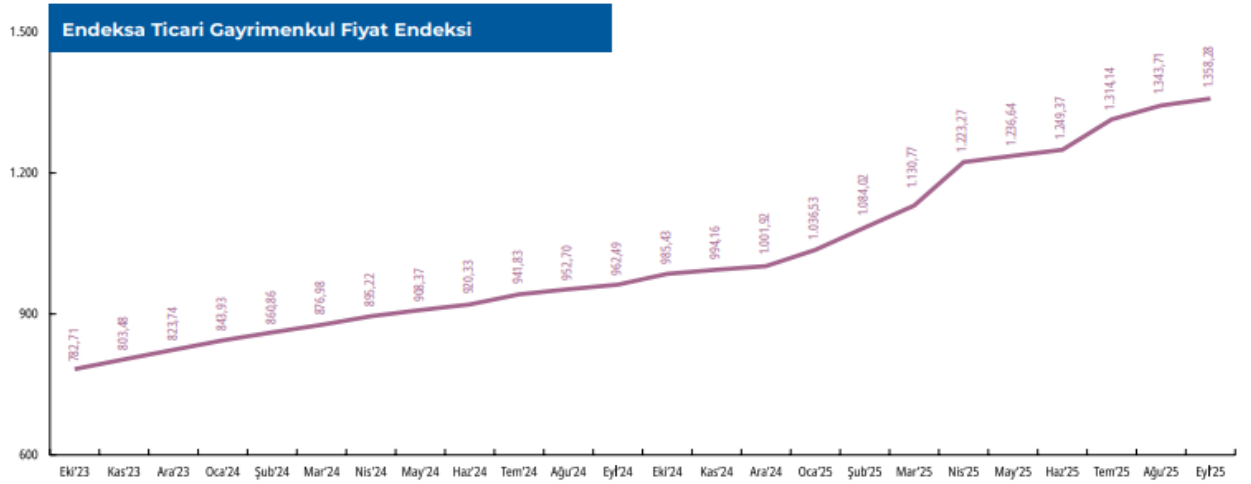
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak “plug & play” konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	€	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBSO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	1. Ç.	2. Ç.	3. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin 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	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin 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)
Kavaok	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

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

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

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
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.

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

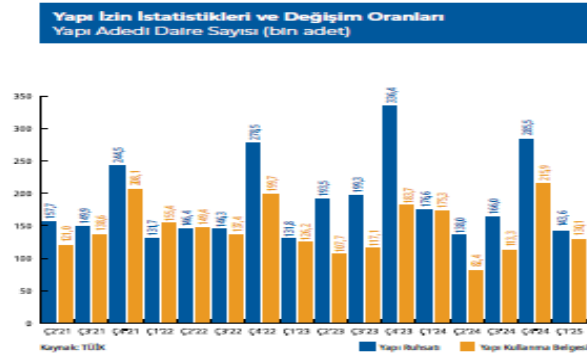
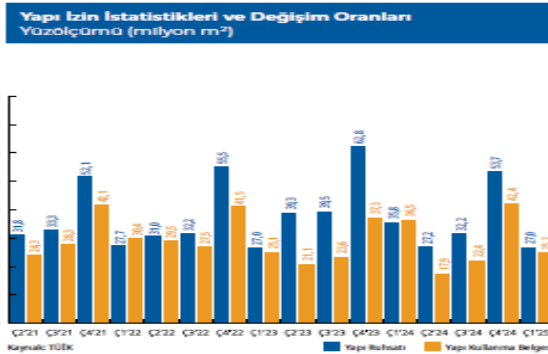
2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

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

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

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



İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

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

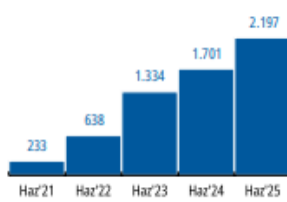
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: Endeksa

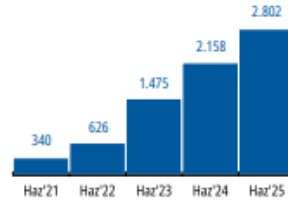
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.097

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



Kaynak: Endeksa

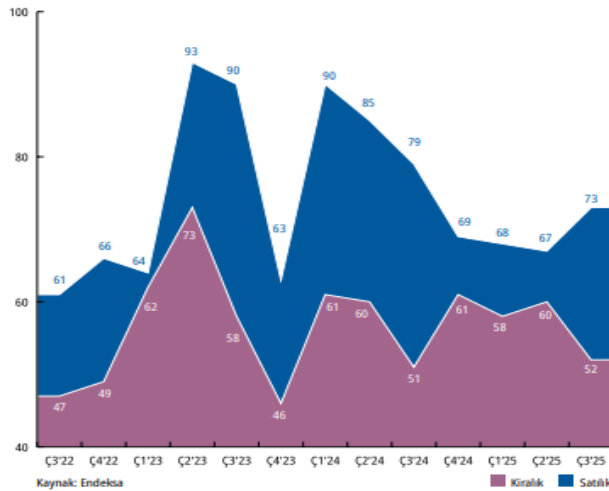
Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

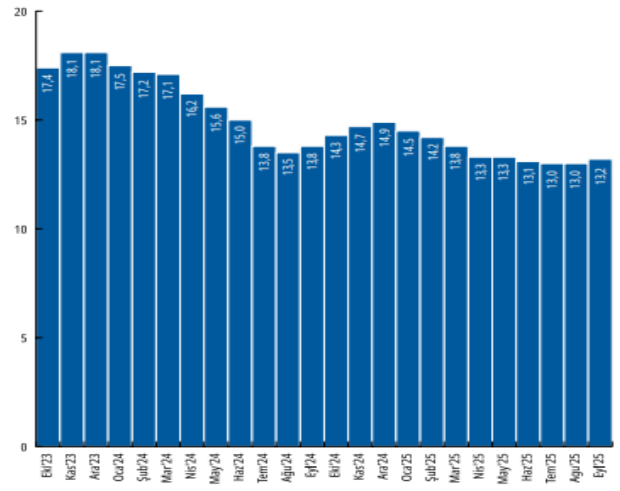
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.702

Endeksa GYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

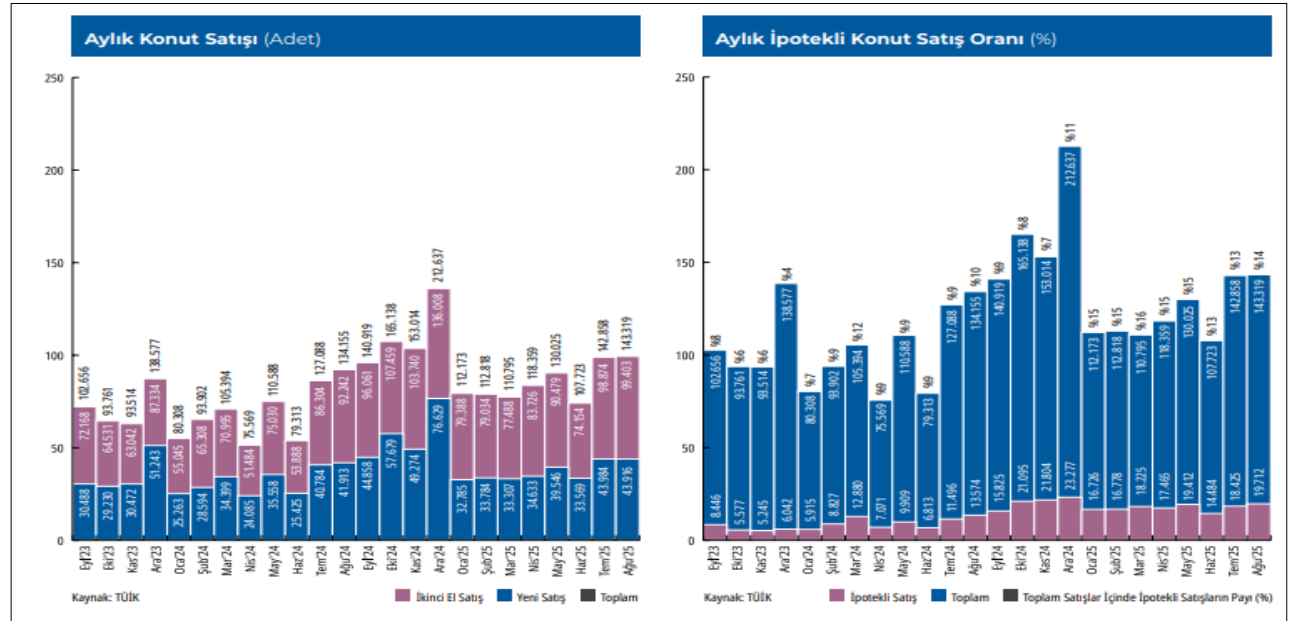


Kaynak: Endeksa

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç'22	Ç'22	Ç'22	Ç'22	2022 Toplam	Ç'1'23	Ç'2'23	Ç'3'23	Ç'4'23	2023 Toplam	Ç'1'24	Ç'2'24	Ç'3'24	Ç'4'24	2024 Toplam	Ç'1'25	Ç'2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

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



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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

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 eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

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/m ²)
Huzur Gayrimenkul 0 532 346 84 47	3+1 Bahçe Katı	168m ²	14.350.000 TL	85.417 TL/m ²
EMİN GAYRİMENKUL 0 539 578 71 05	3+1 8. kat	166m ²	15.300.000 TL	92.169 TL/m ²
Skyland İstanbul All in One Invest 0 538 347 74 61	3+1 7. kat	168m ²	16.400.000 TL	97.619 TL/m ²
HUZUR GAYRİMENKUL 0 532 346 84 47	3+1 9.kat	168m ²	15.500.000 TL	92.262 TL/m ²
Ortalama				91.867 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turemko 0 532 171 08 65	3+1 11.kat	180m ²	90.000 TL	500 TL/m ²
CAPACITY REAL ESTATE 0 535 019 32 59	3+1 Giriş kat	184m ²	82.000 TL	446 TL/m ²
HUZUR GAYRİMENKUL 0 532 346 84 47	3+1 6. kat	168m ²	85.000 TL	506 TL/m ²
ŞERİFE TEKER GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI 0 505 217 38 84	3+1 13. kat	184m ²	95.000 TL	516 TL/m ²
Ortalama				491,98 TL/m ²

*** Yeniköy Konakları**



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

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	10.450.000 TL	116.111 TL/m ²
CAPACITY REAL ESTATE 0 535 019 32 59	2+1 6. kat	117m ²	11.150.000 TL	95.299 TL/m ²
Turemko 0 532 171 08 65	2+1 2. kat	90m ²	10.550.000 TL	117.222 TL/m ²
PİRAMİT EMLAK BAŞAKŞEHİR 0 532 658 99 20	2+1 6. kat	130m ²	11.000.000 TL	84.615 TL/m ²
TUREMKO 0 532 171 08 65	2+1 2. kat	90m ²	10.200.000 TL	113.333 TL/m ²
TUREMKO 0 532 171 08 65	2+1 3. kat	90m ²	10.250.000 TL	113.889 TL/m ²
SENSE GROUP REAL ESTATE 0 551 910 81 21	3+1 3. kat	160m ²	18.500.000 TL	115.625 TL/m ²
Ortalama				108.014 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
EPÖZDEMİR GAYRİMENKUL YATIRIM VE DANIŞMANLIK 0 507 475 77 85	3+1 Dubleks 7. kat	230m ²	115.000 TL	500 TL/m ²
Ortalama				500 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 REAL ESTATE MASLAK VADİ 0 553 457 17 42	3+1 20.kat	210m²	27.750.000 TL	132.143 TL/m²
DURUKAN REAL ESTATE MASLAK VADİ 0 542 770 30 04	2+1 2.kat	200m²	21.000.000 TL	105.000 TL/m²
Mustafa Arıcı Gayrimenkul 0 532 454 25 63	2+1 30+. kat	128m²	21.500.000 TL	167.969 TL/m²
Remax Müjde 0 554 166 56 00	3+1 5. kat	210m²	31.000.000 TL	147.619 TL/m²
HER'O BROKER 0 534 280 50 53	1+1 8. kat	98m²	14.600.000 TL	148.980 TL/m²
Ortalama				140.342 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
ON GAYRİMENKUL VADİSTANBUL MASHATTAN MASLAK 0 537 220 60 39	4+1 30 ve üzeri	322m²	220.000 TL	683 TL/m²
eXp Realty Türkiye 0 552 292 19 26	1+1 26. kat	80m²	80.000 TL	1.000 TL/m²
W ESTATES 0 541 643 52 99	2+1 10. kat	135m²	95.000 TL	704 TL/m²
NOYAN GLOBAL 0 555 071 52 55	1+1 3.kat	110m²	75.000 TL	682 TL/m²
				767 TL/m²

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	İşyeri/Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
UNİPROPERTY REAL ESTATE 0 538 546 58 37	4+1 20 ve üzeri	185m ²	29.000.000 TL	156.757 TL/m ²
DURUKAN ÇINARKÖY 2. EL YETKİLİ OFİS 0 532 724 18 07	1+1 13.kat	90m ²	14.000.000 TL	155.556 TL/m ²
NOYAN GLOBAL 0 555 071 52 55	1+1 6.kat	85m ²	15.500.000 TL	182.353 TL/m ²
Ortalama				164.888 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 Vadi İstanbul'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)
ELA REAL ESTATE 0 531 387 03 30	3+1 3. kat	183m ²	39.000.000 TL	213.115 TL/m ²
MANSA GAYRİMENKUL VADİSTANBUL 0 541 836 61 21	2+1 9. kat	130m ²	28.450.000 TL	218.846 TL/m ²
LUXURY SIGNATURE 0 539 925 73 38	2+1 9. kat	125m ²	34.000.000 TL	272.000 TL/m ²
ROUTE VADİSTANBUL YETKİLİ EMLAK OFİSİ 0 541 374 27 36	3+1 5. kat	182m ²	41.000.000 TL	225.275 TL/m ²
Ortalama				232.309 TL/m²

KİRALIK EMSALLERİ				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
GLN PROPERTY 0 532 786 47 54	2+1 15. kat	193m ²	135.000 TL	699 TL/m ²
ROUTE VADİSTANBUL YETKİLİ EMLAK OFİSİ 0 542 576 65 53	3+1 Bahçe katı	180m ²	150.000 TL	833 TL/m ²
MANSA GAYRİMENKUL VADİSTANBUL 0 541 836 61 21	3+1 9. kat	184m ²	165.000 TL	897 TL/m ²
Ortalama				810 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/m ²)
TURKUAZ EMLAK 0 532 798 18 42	3+1 1. Kat	182m ²	32.400.000 TL	178.022 TL/m ²
Çamlıvadi Emlak Ofisi 0 533 400 38 79	2+1 Bahçe katı	106m ²	26.500.000 TL	250.000 TL/m ²
RESIDENCE INDEX MASLAK 0 532 647 79 14	5+1 5. Kat	250m ²	55.000.000 TL	220.000 TL/m ²
ROUTE VADİSTANBUL YETKİLİ EMLAK OFİSİ 0 539 429 19 07	1+1 7. Kat	90m ²	14.000.000 TL	155.556 TL/m ²
ÇINARKÖY EMLAK OFİSİ 0 537 607 36 47	4+1 7. kat	210m ²	42.500.000 TL	202.381 TL/m ²
RESIDENCE INDEX VADİSTANBUL 0 541 926 08 01	1+1 4 Kat	82m ²	16.000.000 TL	195.122 TL/m ²
Ortalama				200.180 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MRL Gayrimenkul Maslak 0 532 482 58 95	3+1 8. kat	179m ²	175.000 TL	978 TL/m ²
ARTE YATIRIM DANIŞMANLIK 0 506 941 55 02	3+1 1. kat	188m ²	140.000 TL	745 TL/m ²
DMR VADI REAL ESTATE SARIYER 0 531 810 51 01	3+1 2. kat	180m ²	159.000 TL	883 TL/m ²
MANSA GAYRİMENKUL VADİSTANBUL 0 541 836 61 21	4+1 6. kat	210m ²	185.000 TL	881 TL/m ²
Ortalama				872 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)
YİĞİT EMLAK İNŞAAT 0535 206 01 30	2+1 4.Kat	90m ²	6.900.000 TL	76.667 TL/m ²
REFİKOĞLU GROUP 0534 878 42 22	2+1 9.Kat	126m ²	9.430.000 TL	74.841 TL/m ²
Coldwell Banker TİM 0532 500 73 74	3+1 5.Kat	150m ²	12.600.000 TL	84.000 TL/m ²
Ortalama				78.503 TL/m²

*** Mevsim İstanbul**



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

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
DURUKAN REAL ESTATE MASLAK VADI 0533 055 33 87	2+1 2.Kat	105m ²	11.745.000 TL	111.857 TL/m ²
Ortalama				111.857 TL/m ²

*** 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/m ²)
DURUKAN REAL ESTATE MASLAK VADİ 0534 325 04 35	1+1 2.Kat	65m ²	8.900.000 TL	136.923 TL/m ²
DURUKAN REAL ESTATE MASLAK VADİ 0536 690 85 30	3+1 2.Kat	145m ²	21.500.000 TL	148.276 TL/m ²
ÜNVER VADİ GAYRİMENKUL 0535 708 91 31	1+1 4.Kat	70m ²	8.250.000 TL	117.857 TL/m ²
ARCTY PROPERTY 0530 177 11 45	1+0 6.Kat	45m ²	5.800.000 TL	128.889 TL/m ²
Ortalama				132.986 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MANDARA EMLAK 0539 557 06 61	1+0 1.Kat	55m ²	41.000 TL	745 TL/m ²
DURUKAN ÇINARKÖY 2. EL YETKİLİ OFİS 0532 724 18 07	1+1 3.Kat	65m ²	55.000 TL	846 TL/m ²
ÇINAR EMLAK 0532 718 04 78	3,5+1 5.Kat	186m ²	100.000 TL	538 TL/m ²
Century 21 İnvest Kağıthane Bölge Ofisi 0533 435 16 70	4+1 4.Kat	225m ²	120.000 TL	533 TL/m ²
Ortalama				666 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	45.000.000 TL	160.714 TL/m ²
Ortalama				160.714 TL/m²

*** Seba Flats**

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

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ÇINARKÖY EMLAK OFİSİ 0551 597 22 45	1+1 9.Kat	85m ²	11.500.000 TL	135.294 TL/m ²
BRAND HOMES REAL ESTATE COMPANY 0537 547 19 49	2+1 6.Kat	116m ²	16.200.000 TL	139.655 TL/m ²
GLN PROPERTY 0532 217 45 02	2+1 8.Kat	116m ²	16.500.000 TL	142.241 TL/m ²
Ortalama				139.064 TL/m²

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
DURUKAN REAL ESTATE MASLAK VADI 0544 181 80 05	2+1 7.Kat	110m ²	70.000 TL	636 TL/m ²
BT VOGUE GAYRİMENKUL VADİSTANBUL SKYLAND 0530 393 62 82	2+1 9.Kat	128m ²	70.000 TL	547 TL/m ²
Ortalama				592 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/m ²)
DMR GAYRİMENKUL MASLAK VADİSTANBUL 0507 978 20 80	2+1 9.Kat	103m ²	15.000.000 TL	145.631 TL/m ²
STORYVADİ GAYRİMENKUL VADİSTANBUL MASLAK 0530 021 93 86	2+1 16.Kat	120m ²	14.690.000 TL	122.417 TL/m ²
RESIDENCE INDEX VADİSTANBUL 0507 397 15 14	1+1 9.Kat	65m ²	11.000.000 TL	169.231 TL/m ²
ROUTE VADİSTANBUL YETKİLİ EMLAK OFİSİ 0552 624 66 54	3+1 9.Kat	200m ²	25.000.000 TL	125.000 TL/m ²
Ortalama				140.570 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
AS GAYRİMENKUL MASLAK 1453 0533 722 94 32	1+1 3.Kat	90m ²	70.000 TL	778 TL/m ²
BT VOGUE GAYRİMENKUL VADİSTANBUL SKYLAND 0541 135 97 75	3+1 5.Kat	145m ²	100.000 TL	690 TL/m ²
İLK İSTANBUL REAL ESTATE AVANGART 0506 365 00 02	4+1 8.Kat	218m ²	130.000 TL	596 TL/m ²
Ortalama				688 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
DMR VADİ REAL ESTATE SARIYER 0535 765 22 77	3 Bölmeli Zemin Kat	370m ²	400.000 TL	1.081 TL/m ²
Tbs İstanbul Avangart 0532 365 51 70	1 Bölmeli Depolu Zemin Kat	450m ²	320.000 TL	711 TL/m ²
Ortalama				896 TL/m ²
SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
WIDE INVEST PROPERTY 0553 565 34 45	2 Bölmeli Zemin Kat	150m ²	41.000.000 TL	273.333 TL/m ²
Ortalama				273.333 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)
CENTURY21 PERFECT 2 0532 230 31 54	1 Bölmeli Katta Bina içi Meydan Cepheli	70m ²	12.750.000 TL	182.143 TL/m ²
CLARET REAL ESTATE 0532 711 05 21	4 Bölmeli Katta Bina içi Meydan Cepheli	67m ²	13.500.000 TL	201.493 TL/m ²
MAHER INTERNATIONAL 0538 065 50 80	5 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	125m ²	13.450.000 TL	107.600 TL/m ²
CLARET REAL ESTATE 0532 711 05 21	4 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	67m ²	16.500.000 TL	246.269 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				178.949 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (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	16.000 TL	1.067 TL/m ²
Ortalama				950 TL/m²

SATILIK KONUT EMSALLERİ

1 - Fix İstanbul Emlak İnşaat Şirketi

TEL 1 ; 0 542 338 64 28

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 17. katta bulunan, 1+1, 70 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 10.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	10.500.000 .-TL	150.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

2 - Sahibi

TEL 1 ; 0 532 783 74 86

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 15. katta bulunan, 3+1, 194 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 26.900.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	194 .-M ²	26.900.000 .-TL	138.660 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 - KEYWORLD

TEL 1 ; 0 539 742 29 79

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 15. katta bulunan, 3.5+1, 174 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 22.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	174 .-M ²	22.500.000 .-TL	129.310 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 - BAHAR AYDIN YATIRIM ORTAKLIĞI

TEL 1 ; 0 532 139 46 94

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 6. katta bulunan, 3+1, 196 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 22.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	196 .-M ²	22.500.000 .-TL	114.796 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 - EVRİM GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 535 604 22 22

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 5. katta bulunan, 1+1, 98 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 10.995.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	98 .-M ²	10.995.000 .-TL	112.194 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

6 - MASS GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 552 732 96 12

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 18. katta bulunan, 1+1, 74 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 10.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	74 .-M ²	10.500.000 .-TL	141.892 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

7 - MEGWORLD REALESTATE & GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK

TEL 1 ; 0 541 296 30 50

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 2. katta bulunan, 4+1, 200 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 32.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 200 .-M² 32.000.000 .-TL 160.000 .-TL/M²

8 - REALTY OF TÜRKİYEİ

TEL 1 ; 0 553 712 20 59

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 5. katta bulunan, 2+1, 110 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 15.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 110 .-M² 15.500.000 .-TL 140.909 .-TL/M²

KİRALIK KONUT EMSALLERİ

1 - Partners REALTY

TEL 1 ; 0 531 634 40 43

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 17. katta bulunan, 2+1, 138 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 76.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 138 .-M² 76.000 .-TL 551 .-TL/M²

2 - Ev-Ser Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 553 302 25 21

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 11. katta bulunan, 2+1, 128 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 78.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 128 .-M² 78.000 .-TL 609 .-TL/M²

3 - Partners REALTY

TEL 1 ; 0 531 634 40 43

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 17. katta bulunan, 2+1, 138 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 76.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 138 .-M² 76.000 .-TL 551 .-TL/M²

4 - INVEST

TEL 1 ; 0 536 312 55 01

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 15. katta bulunan, 2+1, 134 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 80.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 134 .-M² 80.000 .-TL 597 .-TL/M²

5 - CMR REAL ESTATE

TEL 1 ; 0 542 639 30 93

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 14. katta bulunan, 2+1, 112 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 71.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	112 .-M ²	71.000 .-TL	634 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

6 - CMR REAL ESTATE

TEL 1 ; 0 542 639 30 93

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 12. katta bulunan, 2+1, 146 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 85.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	146 .-M ²	85.000 .-TL	582 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

1 - STORYVADİ GAYRİMENKUL VADİSTANBUL MASLAK

TEL 1 ; 0 544 517 95 99

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın mesafede, Vadistanbul projesinde yer alan zemin kat, 1 bölmeli, natamam, 1040 m² alanlı beyan edilen dükkân nitelikli taşınmaz 1.300.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	1040 .-M ²	1.300.000 .-TL	1.250 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

1 - STORYVADİ GAYRİMENKUL VADİSTANBUL MASLAK

TEL 1 ; 0 544 517 95 99

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın mesafede, StoryVadi projesinde yer alan zemin kat, 1 bölmeli, natamam, 490 m² alanlı beyan edilen dükkân nitelikli taşınmaz 140.000.000 TL bedel ile satılıktır.

KİRALIK	490 .-M ²	140.000.000 .-TL	285.714 .-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 1)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 2)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 3)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 5)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 8)
SATIŞ FİYATI		10.500.000	26.900.000	22.500.000	10.995.000	15.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	120 m ²	70	194	174	98	110
BİRİM M ² DEĞERİ		150.000	138.660	129.310	112.194	140.909
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BENZER	BENZER
		-8%	10%	8%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	10	17	15	15	5	5
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		-10%	-10%	-10%	5%	5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	-5%	0%	5%	5%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
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		-23%	-10%	-7%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	125.260	115.500	124.794	120.259	117.804	147.955

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- KONUT KİRALIK (A1 BLOK 147 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	5.LEVENT KIPTAŞ PROJESİ	AVRUPA KONUTLARI SAKLIVADI	SKYLAND İSTANBUL	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 1)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 2)
KİRA FİYATI		95.000	165.000	75.000	76.000	78.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	120	184	184	110	138	128
BİRİM M ² DEĞERİ		516	897	682	551	609
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	BENZER	BENZER	BENZER
		10%	10%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	10	13.Kat	9.Kat	3.Kat	17.Kat	11.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	BENZER
		0%	0%	10%	-10%	0%
MANZARA		BENZER	İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-15%	10%	-5%	0%
KONUM		BENZER	İYİ	İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	-20%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		2%	-33%	-8%	-23%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	548	527	601	627	424	561

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- DÜKKAN SATILIK (A1 BLOK 321 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KORDON İSTANBUL	AVANGART İSTANBUL	VIAPORT VENEZİA	VIAPORT VENEZİA	VIAPORT VENEZİA
SATIŞ FİYATI		45.000.000	41.000.000	13.450.000	22.800.000	12.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	196 m ²	280	150	125	145	70
BİRİM M ² DEĞERİ		160.714	273.333	107.600	157.241	182.143
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK
		10%	-5%	-12%	-5%	-15%
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)	ZEMİN KAT	1.KAT (ÇARŞI İÇİ)
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
		0%	0%	20%	0%	20%
CEPHE		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	20%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-10%	20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER						
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%	-10%	33%	30%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	206.240	200.893	246.000	143.108	204.414	236.786

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- DÜKKAN KİRALIK (A1 BLOK 321 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	AVANGART İSTANBUL	AVANGART İSTANBUL	VİAPORT VENEZİA	VİAPORT VENEZİA	EMSAL 1
KİRALIK FİYATI		400.000	320.000	100.000	16.000	1.300.000
KİRALIK TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	196 m ²	370	450	120	15	1.040
BİRİM M ² DEĞERİ		1.081	711	833	1.067	1.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BÜYÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK BÜYÜK
		15%	20%	-12%	-30%	30%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	10%	0%	0%	0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	1.KAT	1.KAT (ÇARŞI İÇİ)	ZEMİN KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
		0%	0%	15%	20%	0%
CEPHE		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	5%	5%	5%	-30%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	10%	10%	-30%
DİĞER BİLGİLER						
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		15%	20%	13%	0%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	980	1.243	853	942	1.067	813

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)	902.845.000 TL
8 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	130.455.000 TL
58 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.033.300.000 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞER TABLOSU		
	AYLIK	YILLIK
50 ADET TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	4.289.000 TL	51.468.000 TL
8 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	570.000 TL	6.840.000 TL
58 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	4.859.000 TL	58.308.000 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)	1.033.300.000

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)	4.289.000 TL	51.468.000 TL
8 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	570.000 TL	6.840.000 TL
58 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	4.859.000 TL	58.308.000 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 Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

6.5.8 -

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;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

1.033.300.000 .-TL

(Bir Milyar Otuz Üç Milyon Üç Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.239.960.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma 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.