

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	01.06.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	07.07.2026
RAPOR NO	TRGYO-2606027
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 ADRES	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) Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	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	11,00 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.

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı:	Yapım Yılı:
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut-Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	
SATILABİLİR ALAN	58 Adet B.B. Satılabilir Alan	

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
58 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.190.045.000 TL
58 ADET B.B. NİN PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.428.054.000 TL
58 ADET B.B. NİN TOPLAM AYLIK KİRASİ (KDV HARİÇ)	5.802.000 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- **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
- **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
- **Değerleme Konusu Taşınmaz ile İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- **Değerleme ile İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- **Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **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
- **Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek - Mülkiyet Listesi
- Ek - Değerlere İlişki Tablolar
- Ek - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek - Yapıya ilişkin belgeler
- Ek - 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 niliğindedir.

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-2610027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan değerleme raporu bilgileri aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	TRGYO-2503072	TRGYO-2510217	
Rapor Tarihi	7.07.2025	31.12.2025	
Rapor Konusu	50 ADET TİCARİ ÜNİTE, 7 ADET DAİRE VE 17 ADET TRAFO NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ	50 ADET TİCARİ ÜNİTE, 8 ADET DAİRE VE 17 ADET TRAFO NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ	
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU Merve HARMAN Berrin KURTULUŞ SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU Merve HARMAN Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	887.120.000	1.033.300.000	
Takdir Edilen Toplam Nihai Kira Değeri (KDV Hariç)	4.104.000	4.859.000	

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	: 6.11.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 23.06.2026-24.06.2026 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. (Tarafımıza A blok 14 20, 324 numaralı bağımsız bölüm ve A2 blok 306 numaralı bağımsız bölümlerin takbisi iletilmiş olup müşteri tarafından değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin üzerindeki takyidatların aynı olduğuna dair beyan yazısı eklerde sunulmuştur.)

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 tashihihin 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 tesis edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.

Eklentiler Hanesinde (İşyeri Ofis Nitelikli Taşınmazlar Üzerinde):

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

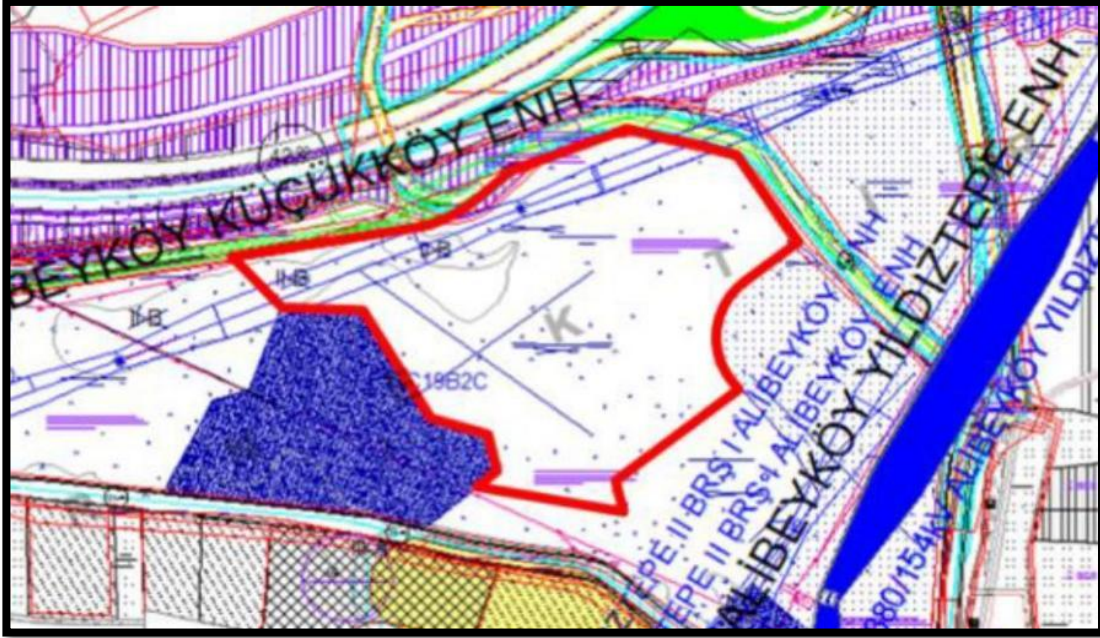
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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'nden alınan bilgiye 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	G2

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 tashihi 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

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

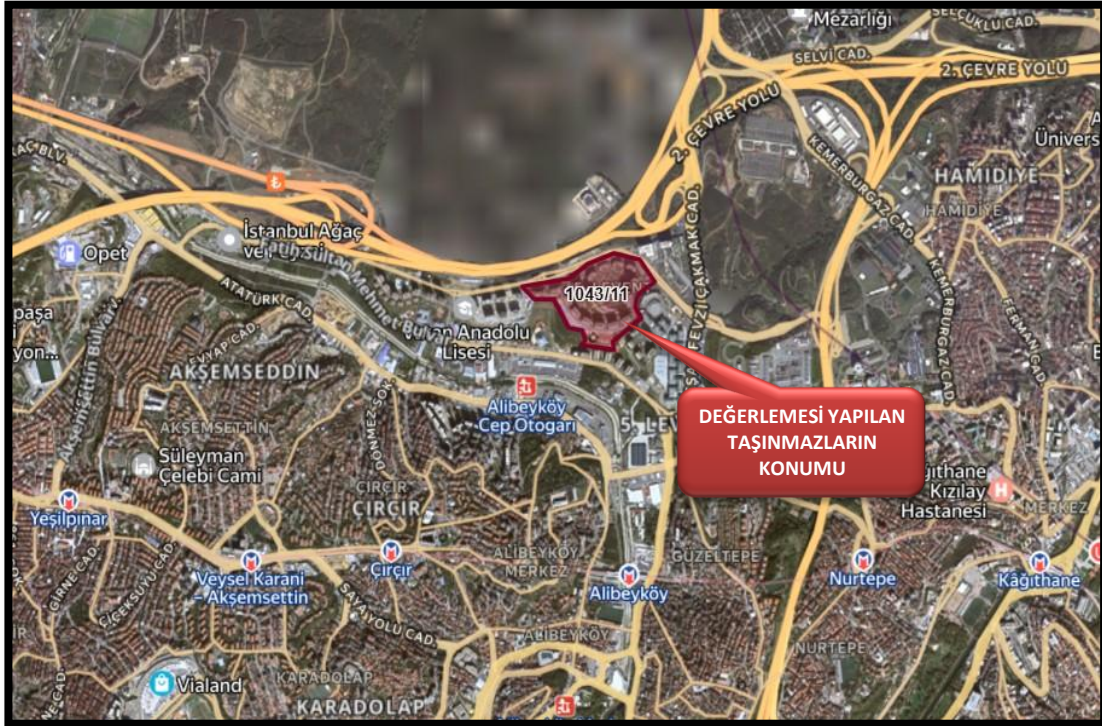
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

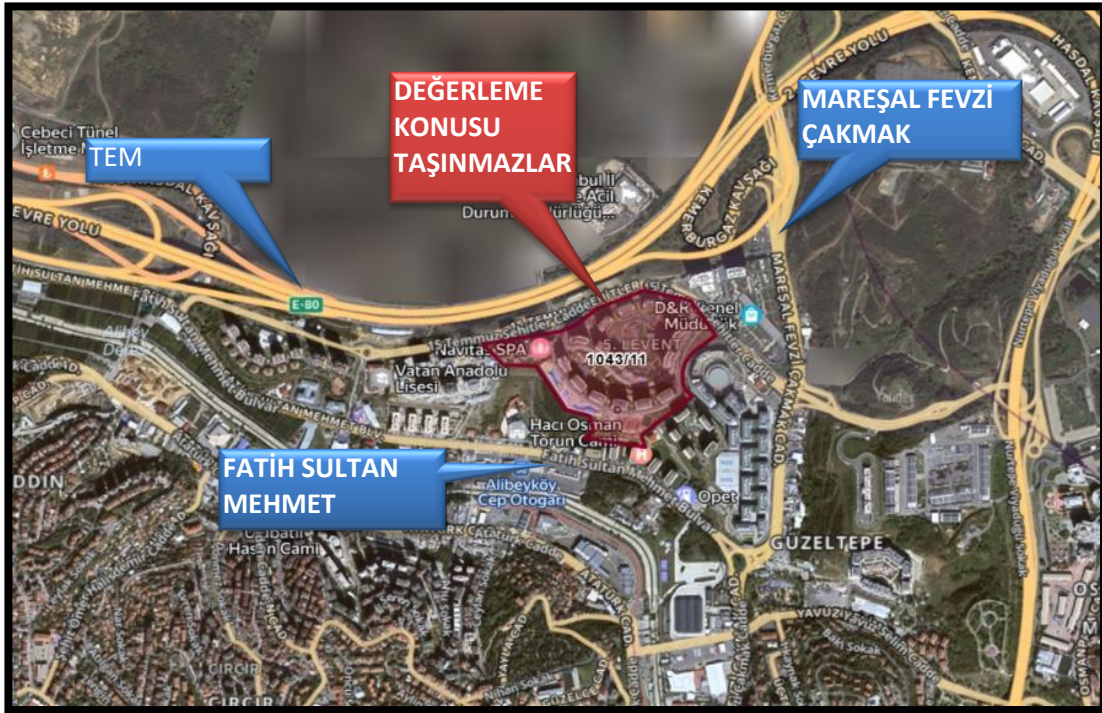
Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 5. Levent Mahallesi, 15 Temmuz Şehitler Caddesi üzerinde, 5. Levent Projesinde, yer almaktadır. Bölgenin alt yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır. Ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Yakın çevresinde Finanskent 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, kızılderili çadırları, oyun mağarası, kum havuzu, tırmanma duvarı, su parkuru, kids club, denge parkuru, mangal/BBQ alanları, gurme restoran-cafeleler, yeme-içme alanları, 5. Levent çarşısı, market, kuaför, kuru temizleme, berber, festival meydanı, açık hava sineması, amfi tiyatrosu, 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 dükkanların natamam olarak satış ve kiralamaalarının gerçekleştirildiği/gerçekleştirileceği kiralayan veya satın alan kişilerinin kendi kullanım ihtiyaçlarına göre iç hacimlerinde düzenlemeler yapabileceği bilgisi alınmıştır. Bu nedenle natamam dükkanların 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 tavanıdır. Mutfak dolapları membran kaplama, tezgahı mermerdir. Islak hacimlerin zeminleri seramik, duvarları fayans kaplı, tavanları ise spot aydınlatmalı asma tavanıdır. 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.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'

3.4.3 - nun 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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.841.576 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Eyüpsultan İlçesi

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

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

Ulaşım açısından Eyüpsultan, İstanbul'un ana arterleriyle iyi bir bağlantıya sahiptir. İlçeden geçen metrobüs, tramvay ve metro hatları ile Haliç kıyısındaki deniz ulaşımı, bölgeye erişimi kolaylaştırmaktadır. Özellikle M7 Kabataş-Mahmutbey metro hattı, ilçenin merkezi ile diğer bölgeler arasındaki bağlantıyı güçlendirmiştir. Bunun yanı sıra, otobüs ve minibüs hatları da ilçenin iç bölgelerine ulaşım sağlamaktadır. Eyüpsultan, Taksim ve Eminönü gibi merkezi bölgelere yakınlığı sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir bölgedir. Eyüpsultan'ın ekonomik yapısı, hizmet sektörü ve küçük ölçekli ticaret üzerine kuruludur. İlçede çok sayıda kafe, restoran, hediyelik eşya dükkânı ve tarihi çarşı bulunur. Bunun yanı sıra, ilçenin kuzey kesimlerinde tarım ve hayvancılık faaliyetleri de devam etmektedir. Eyüpsultan, ayrıca Pierre Loti Tepesi gibi turistik alanlarıyla da yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Bu durum, ilçenin ekonomik dinamizmini artırmaktadır.

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

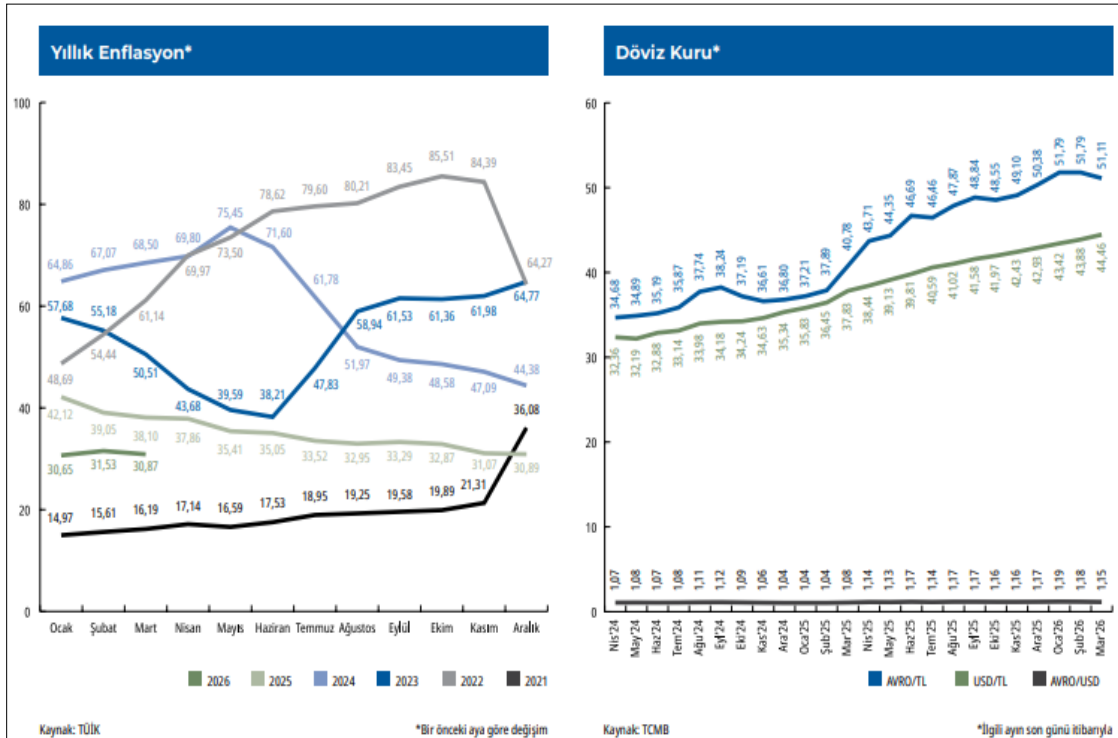
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaşma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor.

Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılganlıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

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

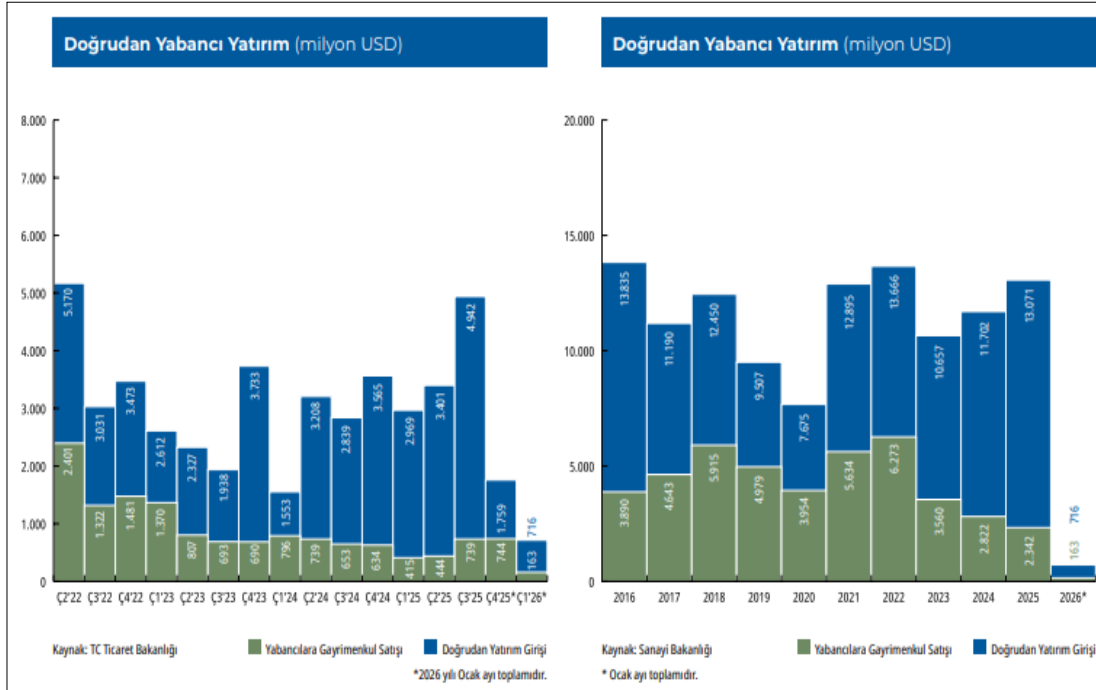
Kaynak: TÜİK



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

Kaynak: TÜİK

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



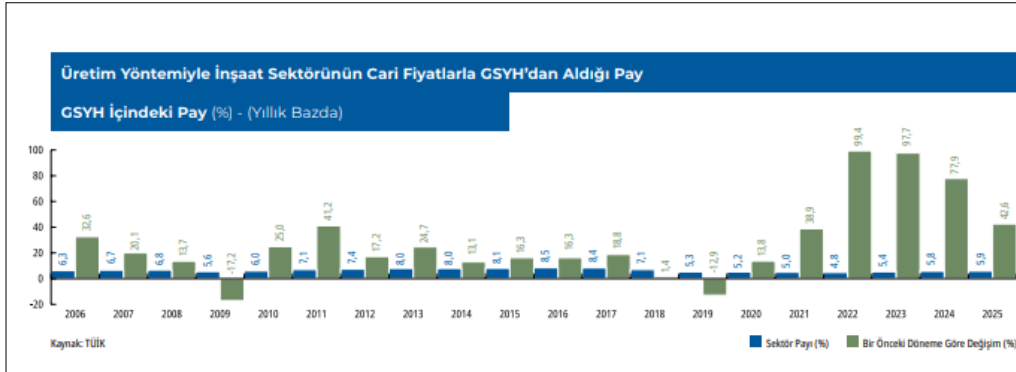
Gayrimenkul Sektörü:

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

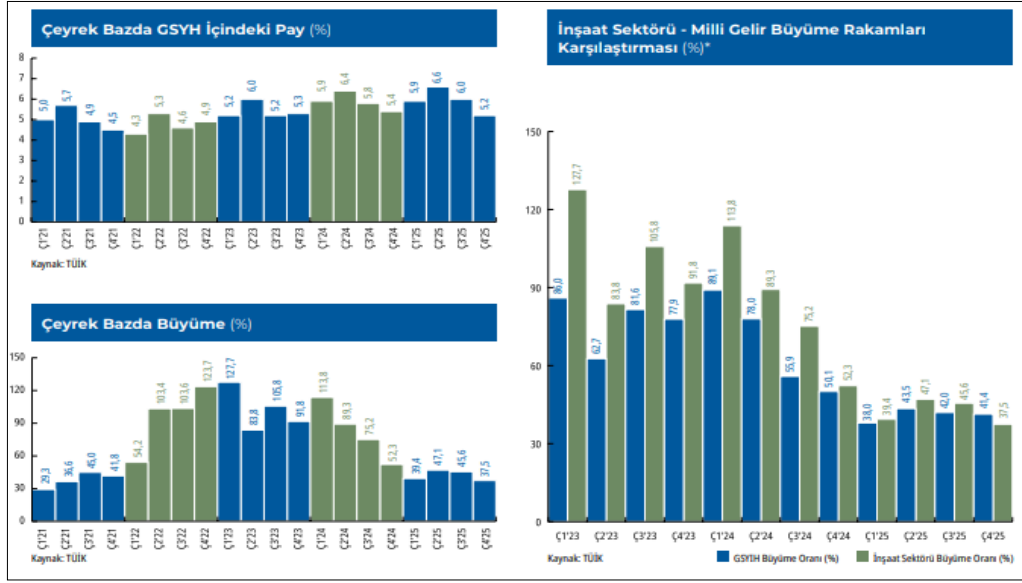
Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde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

Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı 2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

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



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



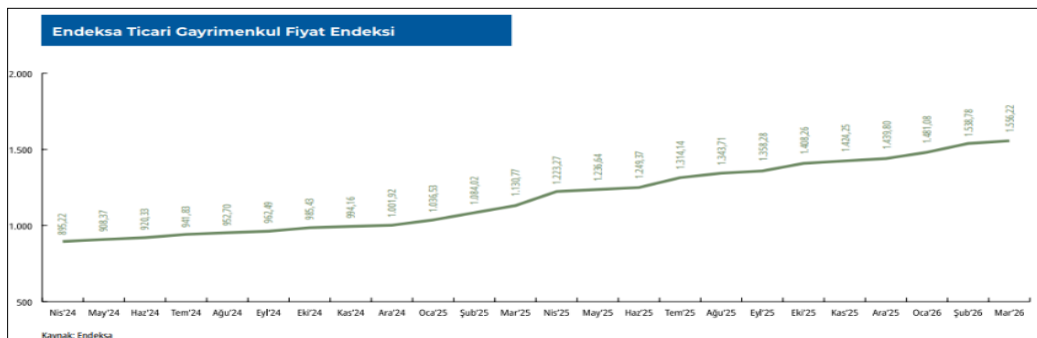
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 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	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa



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

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel

unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep

daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşadığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira

seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet,

erisilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmevi sürdüreceğine isaret ediyor. (Kaynak: 2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m²'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

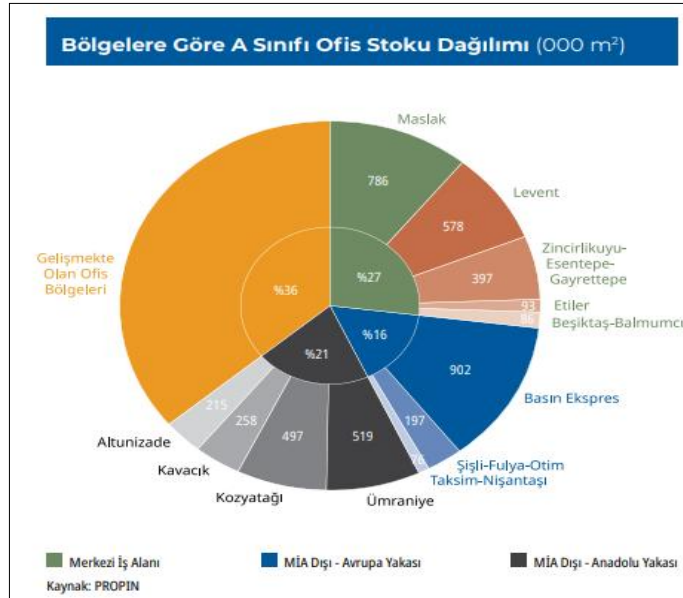
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamarlar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamarlar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamarlar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamarlar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19,5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026						
BÖLGELER	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)	
Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci

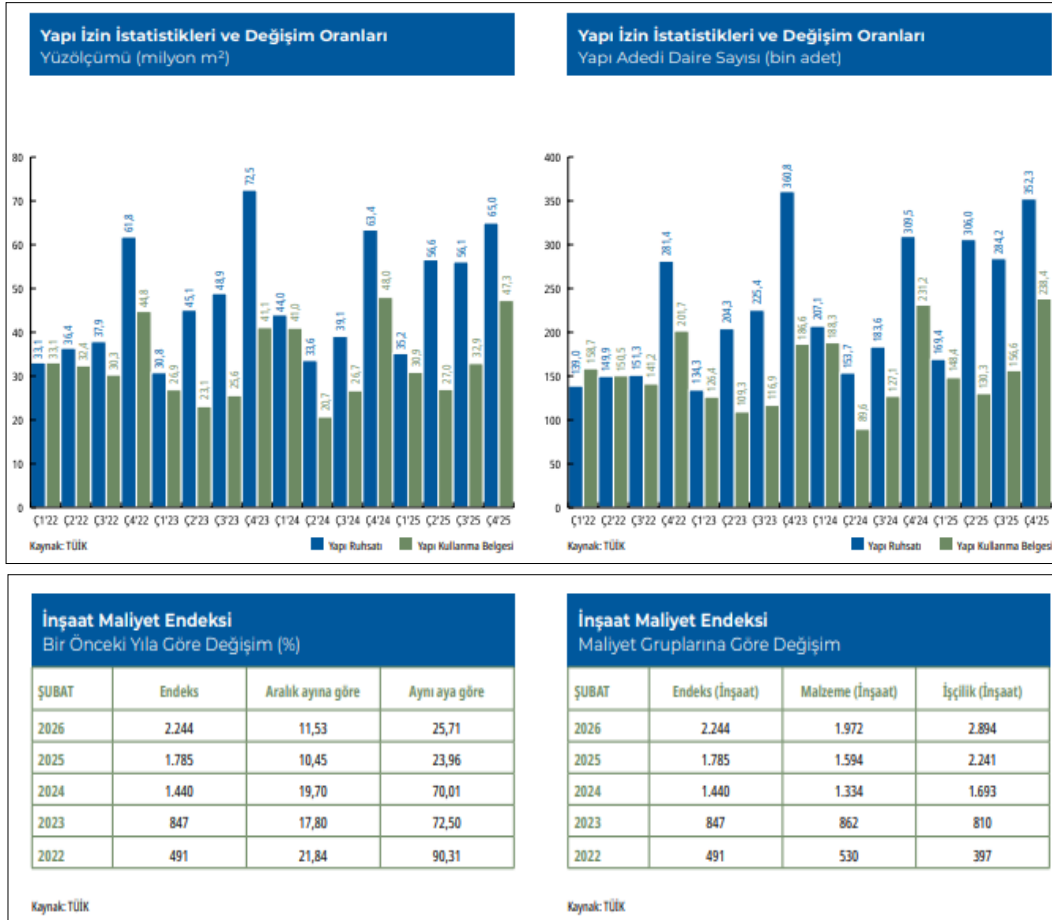
çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüşle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%3,4 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin tamamında reel değişim negatif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

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

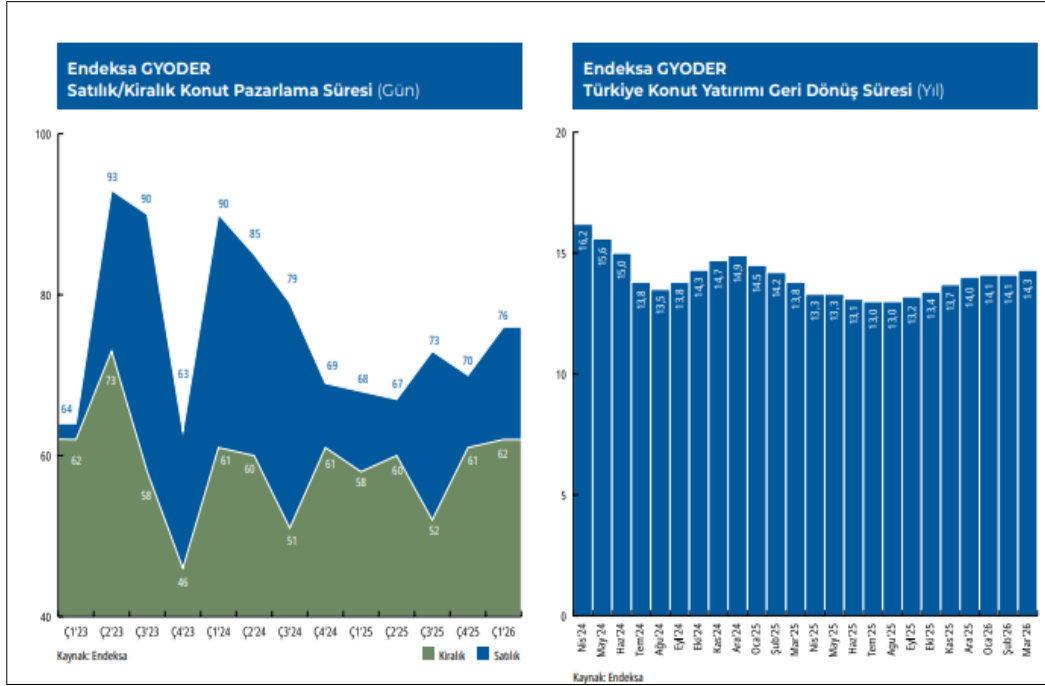
Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %1,7 artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%1,2 oranında bir gerileme görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.579 adede ulaşırken ikinci el satışlar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

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

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



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



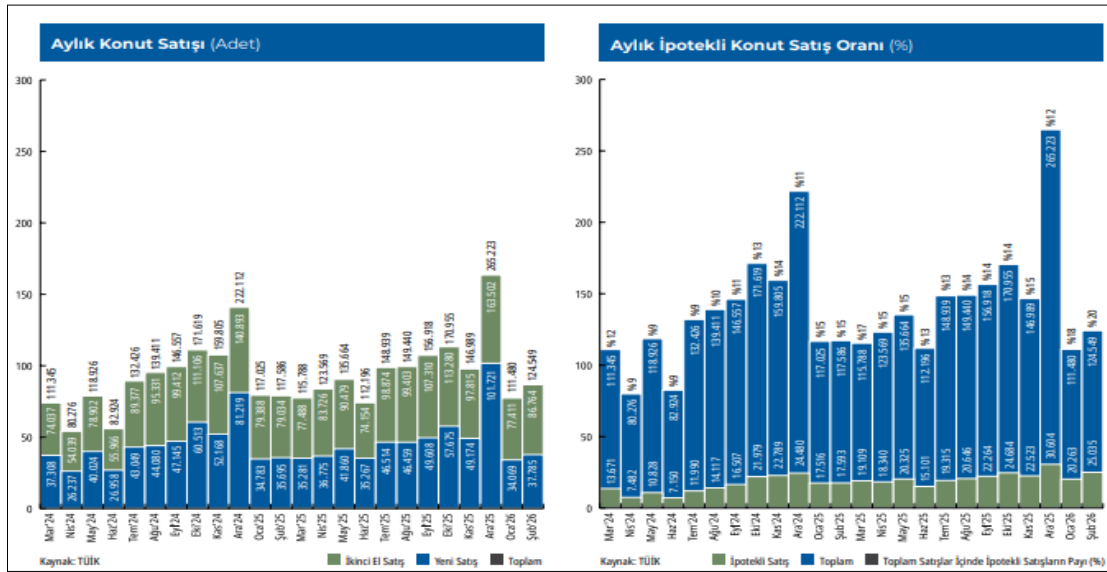
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

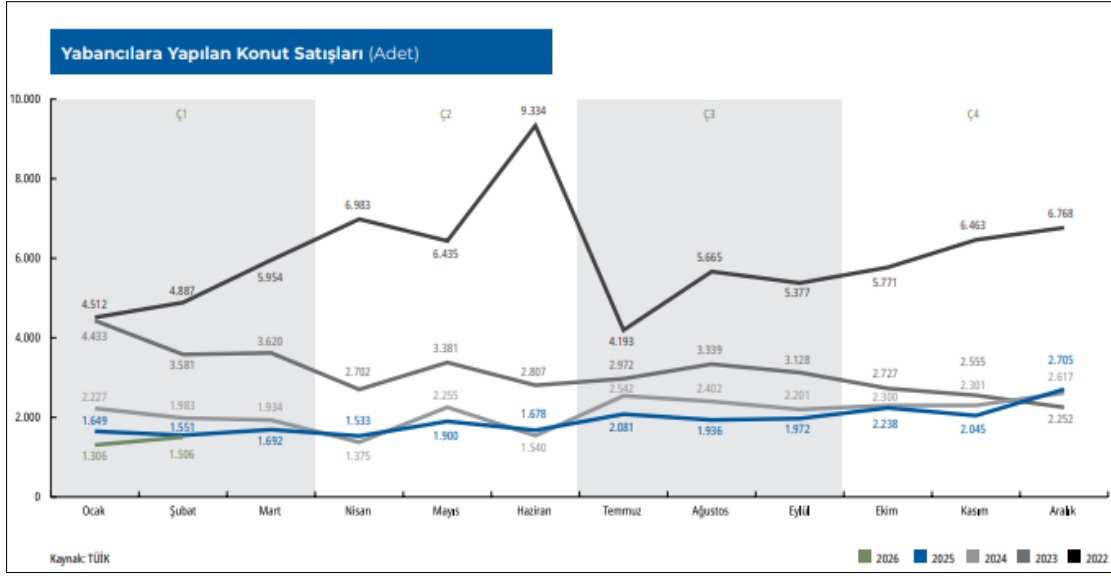
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

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

Kaynak: TÜİK

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





(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.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

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/m²)
CENTURY21 MÜJDE 1 0 554 166 56 00	3+1 5.kat	168m²	15.800.000 TL	94.048 TL/m²
ŞERİFE TEKER GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI 0 505 217 38 84	3+1 Bahçe Katı	160m²	16.500.000 TL	103.125 TL/m²
PROVENTA REAL ESTATE 0 535 019 32 59	3+1 9. kat	168m²	19.850.000 TL	118.155 TL/m²
EVİRİM GAYRİMENKUL 0 535 604 22 22	3+1 6.kat	168m²	16.350.000 TL	97.321 TL/m²
Ortalama				103.162 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
KRL Global Real Estate 0 507 070 99 61	3+1 Zemin Kat	170m²	87.000 TL	512 TL/m²
CMR REAL ESTATE 0 542 639 30 93	3+1 2.kat	162m²	95.000 TL	586 TL/m²
PROVENTA REAL ESTATE 0 530 490 19 94	3+1 4. kat	168m²	89.500 TL	533 TL/m²
ŞERİFE TEKER GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI 0 505 217 38 84	3+1 6. kat	168m²	97.000 TL	577 TL/m²
Ortalama				552,08 TL/m²

*** Yeniköy Konakları**



Yeniköy Konakları İstanbul projesi, az katlı mimarisi, geniş daire seçenekleri ve sunduğu sosyal imkanlarla dikkat çekmektedir. 5. Levent'e komşu konumu ve TEM bağlantılarına yakınlığıyla ulaşım açısından avantaj sağlayan proje, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleriyle farklı yaşam ihtiyaçlarına hitap etmektedir. Yeşil alanlar, otopark, güvenlik ve okul gibi donatılarla yaşam konforunu artıran proje, Eyüp-Kemerburgaz aksında modern ve sakın 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	134m ²	16.950.000 TL	126.493 TL/m ²
COLDWELL BANKER DÖNÜŞÜM GAYRİMENKUL 0 542 544 95 28	3+1 4. kat	117m ²	21.250.000 TL	181.624 TL/m ²
CEESS GLOBAL® 0 532 544 48 61	4+1 5. kat	210m ²	27.500.000 TL	130.952 TL/m ²
CMR REAL ESTATE 0 542 639 30 93	2+1 2. kat	151m ²	15.600.000 TL	103.311 TL/m ²
Ortalama				135.595 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
HUZUR GAYRİMENKUL 0 532 346 84 48	3+1 Dubleks 2. kat	214m ²	125.000 TL	584 TL/m ²
Ortalama				584 TL/m ²

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ALMİLA REAL ESTATE 0 544 635 46 18	2 Bölmeli Cadde Cepheli Zemin Kat	600m ²	66.000.000 TL	110.000 TL/m ²
Ortalama				110.000 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)
MAHAN INVEST VADİSTANBUL SKYLAND AVANGART 0 545 748 34 31	2+1 30+ kat	138m²	26.250.000 TL	190.217 TL/m²
SKYLAND İSTANBUL BY EROĞLU 0 533 524 62 92	2+1 4.kat	144m²	29.950.000 TL	207.986 TL/m²
NİTROMA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 537 726 34 30	1+1 18. kat	98m²	24.200.000 TL	246.939 TL/m²
Ortalama				215.047 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
GLN PROPERTY 0 532 786 47 54	2+1 2.kat	116m²	105.000 TL	905 TL/m²
SAME GAYRİMENKUL 0 552 538 98 78	3+1 17. kat	265m²	150.000 TL	566 TL/m²
POZİTİF GAYRİMENKUL 0 536 249 94 49	1+1 8. kat	82m²	70.000 TL	854 TL/m²
				775 TL/m²

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	İşyeri/Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
WHITE WAY HOMES 0 543 306 26 31	1+1 13.kat	85m²	17.500.000 TL	205.882 TL/m²
BT VOGUE GAYRİMENKUL VADİSTANBUL SKYLAND 0 541 135 97 75	2+1 20+ kat	90m²	17.800.000 TL	197.778 TL/m²
SKYLAND İSTANBUL BY EROĞLU 0 549 626 76 96	3+2 9.kat	250m²	45.999.000 TL	183.996 TL/m²
Ortalama				195.885 TL/m²

*** Avrupa Konutları Saklıvadi**



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

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
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/m ²

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/m²)
M² METREKARE GAYRİMENKUL 0 544 435 87 92	4+1 6. Kat	220m²	41.750.000 TL	189.773 TL/m²
PREMIUM İSTANBUL GAYRİMENKUL 0 533 348 95 16	3+1 4.kat	180m²	35.400.000 TL	196.667 TL/m²
PrimeVadi Vadistanbul Maslak 0 533 463 41 01	3+1 Bahçe katı	193m²	35.500.000 TL	183.938 TL/m²
İSTANBUL SAPPHIRE 0 534 705 84 00	3+1 4. Kat	182m²	37.200.000 TL	204.396 TL/m²
Ortalama				193.693 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
ÇAMLIVADI EMLAK OFİSİ 0 533 400 38 79	3+1 2. kat	180m²	169.000 TL	939 TL/m²
PrimeVadi Vadistanbul Maslak 0 533 463 41 01	3+1 Bahçe katı	190m²	180.000 TL	947 TL/m²
Ortalama				943 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)
ÇINAR EMLAK 0532 718 04 78	2+1 2.Kat	123m ²	8.500.000 TL	69.106 TL/m ²
MAHAN INVEST VADİSTANBUL SKYLAND AVANGART 0532 396 81 84	3+1 14.Kat	175m ²	12.600.000 TL	72.000 TL/m ²
Arizona Yatırım Yapı A.Ş. 0534 798 42 99	2+1 12.Kat	123m ²	10.700.000 TL	86.992 TL/m ²
Ortalama				76.033 TL/m²

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW FORES 0532 517 39 09	3 Bölmeli Zemin Kat	115m ²	13.250.000 TL	115.217 TL/m ²
KW FORES 0532 517 39 09	1 Bölmeli Zemin Kat	45m ²	6.600.000 TL	146.667 TL/m ²
KW FORES 0532 517 39 09	1 Bölmeli Zemin Kat	40m ²	6.600.000 TL	165.000 TL/m ²
Ortalama				142.295 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)
FCC PROPERTY 0533 931 17 34	3+1 8.Kat	144m ²	16.850.000 TL	117.014 TL/m ²
Ortalama				117.014 TL/m²

*** Kordon İstanbul**



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

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
RoyalVadi Real Estate Vadistanbul Avangart 0543 553 90 53	1+1 8.Kat	70m ²	9.900.000 TL	141.429 TL/m ²
ERNE INTERNATIONAL 0555 660 93 60	2+1 7.Kat	150m ²	16.770.000 TL	111.800 TL/m ²
STORYVADI GAYRİMENKUL VADİSTANBUL MASLAK 0544 517 95 99	3+1 3.Kat	180m ²	21.500.000 TL	119.444 TL/m ²
STORYVADI GAYRİMENKUL VADİSTANBUL MASLAK 0535 271 11 69	3,5+1 10.Kat	190m ²	24.800.000 TL	130.526 TL/m ²
Ortalama				125.800 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ÇINAR EMLAK 0532 718 04 78	3+0 9.Kat	152m ²	100.000 TL	658 TL/m ²
DMR GAYRİMENKUL MASLAK VADİSTANBUL 0531 626 86 59	3+1 1.Kat	120m ²	125.000 TL	1.042 TL/m ²
Ortalama				850 TL/m²

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
BRAND HOMES REAL ESTATE COMPANY 0537 547 19 49	2 bölmeli Zemin kat Depolu	90m ²	19.000.000 TL	211.111 TL/m ²
ESA EMLAK 0530 301 93 93	2 bölmeli Zemin Kat	400m ²	62.500.000 TL	156.250 TL/m ²
HAYAT İSTANBUL EMLAK & REAL ESTATE 0532 485 55 36	2 Bölmeli Zemin Kat	430m ²	49.000.000 TL	113.953 TL/m ²
Ortalama				160.438 TL/m²

*** Seba Flats**



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

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
BRAND HOMES REAL ESTATE COMPANY 0537 547 19 49	2+1 10.Kat	120m ²	15.950.000 TL	132.917 TL/m ²
Pro Point TR 0555 555 55 61	2+1 6.Kat	117m ²	16.500.000 TL	141.026 TL/m ²
Nuhoğlu Real Estate Gayrimenkul ve Danış. 0532 419 15 23	1+1 3.Kat	83m ²	13.200.000 TL	159.036 TL/m ²
Ortalama				144.326 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
LEGAL REAL ESTATE 0533 357 58 00	3+1 1.Kat	160m ²	140.000 TL	875 TL/m ²
BT VOGUE GAYRİMENKUL VADİSTANBUL SKYLAND 0533 400 51 53	1+1 4.Kat	95m ²	85.000 TL	895 TL/m ²
Ortalama				885 TL/m²

*** Avangart İstanbul**



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

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
RoyalMax Gayrimenkul 0537 919 34 16	3+1 7.Kat	207m²	31.000.000 TL	149.758 TL/m²
NOYAN GLOBAL 0543 344 57 44	2+1 12.Kat	105m²	20.500.000 TL	195.238 TL/m²
ARCTY PROPERTY VADİSTANBUL SKYLAND 0532 256 03 39	1+1 8.Kat	63m²	11.500.000 TL	182.540 TL/m²
DİAMOND HOME REAL ESTATE 0506 146 26 46	1+1 8.Kat	70m²	10.700.000 TL	152.857 TL/m²
Ortalama				170.098 TL/m²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
W PLATİN BYEBRUTEAM 0538 486 79 60	3+1 4.Kat	130m²	110.000 TL	846 TL/m²
DMR GAYRIMENKUL MASLAK VADİSTANBUL 0530 040 10 44	1+1 7.Kat	75m²	70.000 TL	933 TL/m²
DURUKAN REAL ESTATE MASLAK VADİ 0536 500 25 53	2+1 6.Kat	101m²	80.000 TL	792 TL/m²
Ortalama				857 TL/m²

*** 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 sosval yaşamı destekler

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
CENTURY21 PERFECT 2 0537 717 61 75	1 Bölmeli Katta Bina içi	67m ²	11.500.000 TL	171.642 TL/m ²
ESTA LOFT GAYRİMENKUL 0534 629 09 52	15 Bölmeli Katta Bina içi Meydan Cepheli	1.651m ²	156.845.000 TL	95.000 TL/m ²
ESTA LOFT GAYRİMENKUL 0534 629 09 52	2 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	77m ²	7.315.000 TL	95.000 TL/m ²
Medya Gayrimenkul 0536 871 95 17	5 Bölmeli Zemin kat Cadde	285m ²	76.400.000 TL	268.070 TL/m ²
ZET INVEST 0531 244 51 22	1 Bölmeli Zemin Kat Cadde	156m ²	22.750.000 TL	145.833 TL/m ²
Ortalama				155.109 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
SERRA EMLAK 0537 250 02 52	1 Bölmeli 1.Kat Pazar İçi	15m ²	22.500 TL	1.500 TL/m ²
Remax Time - 2 0542 384 20 06	1 Bölmeli Pazar katında Bina içi	35m ²	60.000 TL	1.714 TL/m ²
ZELPA GAYRİMENKUL 0532 434 72 92	1 Bölmeli Pazar katında Bina içi	15m ²	22.000 TL	1.467 TL/m ²
Ortalama				1.560 TL/m ²

SATILIK KONUT EMSALLERİ**1 - REMAX JOKER**

TEL 1 ; 0 530 284 90 92

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 2. katta bulunan, 2+1, 140 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 14.800.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 140 .-M² 14.800.000 .-TL 105.714 .-TL/M²

2 - BAHAR AYDIN YATIRIM ORTAKLIĞI

TEL 1 ; 0 532 139 46 94

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 13. katta bulunan, 1+1, 103 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 12.600.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 103 .-M² 12.600.000 .-TL 122.330 .-TL/M²

3 - BONUS GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 553 116 59 57

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 15. katta bulunan, 3+1, 190 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 24.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 190 .-M² 24.500.000 .-TL 128.947 .-TL/M²

4 - 5 LEVENT HANEDAN EMLAK

TEL 1 ; 0 532 346 13 88

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 4. katta bulunan, 2+1, 129m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 19.300.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 129 .-M² 19.300.000 .-TL 149.612 .-TL/M²

5 - PLATİN KARMA

TEL 1 ; 0 530 782 69 92

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, yüksek giriş katta bulunan, 3+1, 180m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 23.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 180 .-M² 23.000.000 .-TL 127.778 .-TL/M²

6 - EVRİM GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 535 604 22 22

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 17. katta bulunan, 1+1, 101 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 12.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 101 .-M² 12.000.000 .-TL 118.812 .-TL/M²

7 - BAHAR AYDIN YATIRIM ORTAKLIĞI

TEL 1 ; 0 532 139 46 94

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 4. katta bulunan, 4+1, 213 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 35.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 213 .-M² 35.000.000 .-TL 164.319 .-TL/M²

8 - PrimeVadi Vadistanbul Maslak

TEL 1 ; 0 541 836 61 21

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 5. katta bulunan, 4+1, 210 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 29.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 210 .-M² 29.500.000 .-TL 140.476 .-TL/M²

KİRALIK KONUT EMSALLERİ**1 - EVRİM GAYRİMENKUL**

TEL 1 ; 0 535 604 22 22

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 1. katta bulunan, 4+1, 196m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 120.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 196 .-M² 120.000 .-TL 612 .-TL/M²

2 - Esat Koramaz Gayrimenkul Danışmanlık

TEL 1 ; 0 532 266 45 87

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 3. katta bulunan, 4+1, 210 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 152.500 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 210 .-M² 152.500 .-TL 726 .-TL/M²

3 - Ev-Ser Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 553 613 11 83

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 8. katta bulunan, 3+1, 184 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 115.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 184 .-M² 115.000 .-TL 625 .-TL/M²

4 - PrimeVadi Vadistanbul Maslak

TEL 1 ; 0 541 836 61 21

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 12. katta bulunan, 2+1, 133 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 90.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK 133 .-M² 90.000 .-TL 677 .-TL/M²

5 - MASS GAYRİMENKUL

TEL 1 ; 0 552 732 96 12

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 19. katta bulunan, 2+1, 140 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 85.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	140 .-M ²	85.000 .-TL	607 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

6 - MOT EMLAK 5.LEVENT FİNANSKENT

TEL 1 ; 0 532 280 23 75

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 9. katta bulunan, 3+1, 185 m² alanlı beyan edilen konut nitelikli taşınmaz 115.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	185 .-M ²	115.000 .-TL	622 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

SATILIK/KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ**1 - Ev-Ser Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 553 302 25 21

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın mesafede, ana cadde üzerinde yer alan zemin kat, 1 bölmeli, 130 m² alanlı beyan edilen dükkân nitelikli taşınmaz 100.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	130 .-M ²	100.000 .-TL	769 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

2 - Sahibi

TEL 1 ; 0 532 414 49 36

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın mesafede, ana cadde üzerinde yer alan zemin kat, 2 bölmeli, 80 m² alanlı beyan edilen dükkân nitelikli taşınmaz 90.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	80 .-M ²	90.000 .-TL	1.125 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

3 - SERHATLAR İNŞAAT

TEL 1 ; 0 533 816 14 33

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın mesafede, ara sokakta yer alan, sokak cepheli, zemin kat, 1 bölmeli, 60 m² alanlı beyan edilen dükkân nitelikli taşınmaz 50.000 TL bedel ile kiralıktır.

KİRALIK	60 .-M ²	50.000 .-TL	833 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

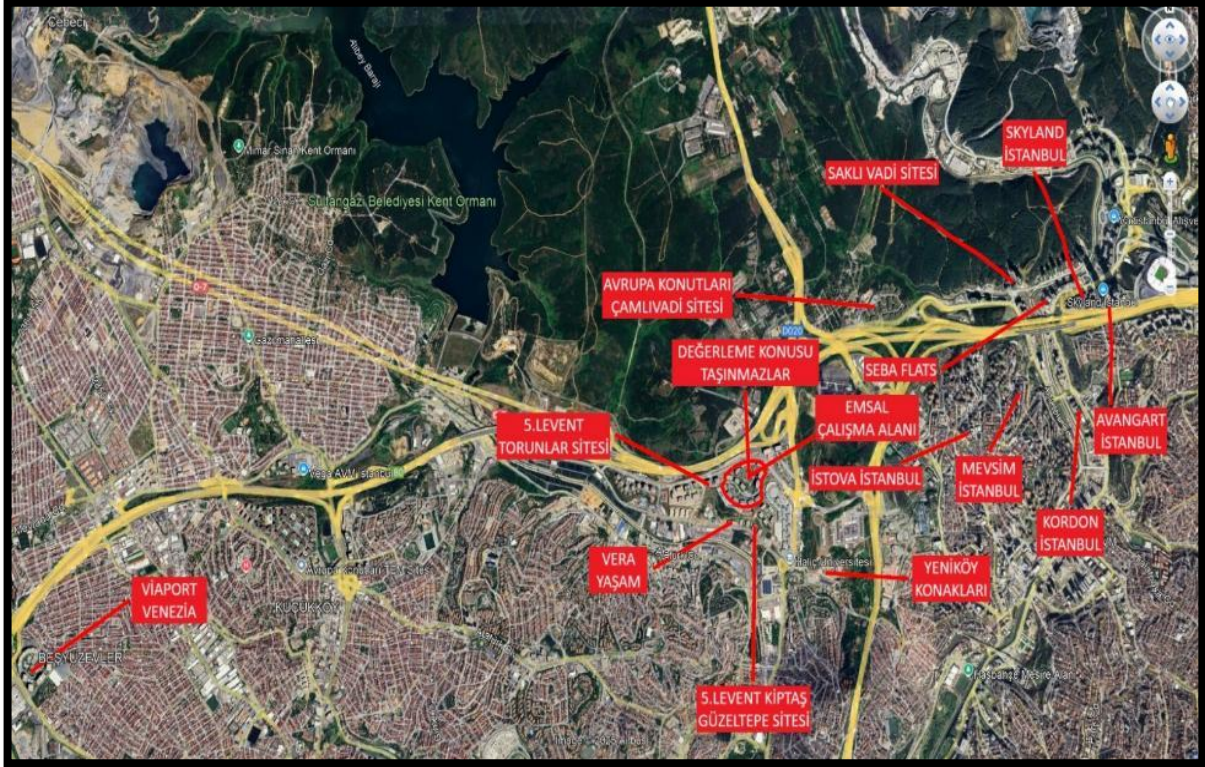
4 - SAHİBİ

TEL 1 ; 0 532 430 92 79

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın mesafede zemin katta yer alan, 1 katlı, cadde cepheli, 400m² alanlı beyan edilen dükkân nitelikli taşınmaz 74.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	400 .-M ²	74.500.000 .-TL	186.250 .-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	DEĞERLEM E KONUSU TAŞINMAZ	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 2)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 3)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 4)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 7)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 8)
SATIŞ FİYATI		12.600.000	24.500.000	19.300.000	35.000.000	29.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	120 m ²	103	190	129	213	210
BİRİM M ² DEĞERİ		122.330	128.947	149.612	164.319	140.476
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BÜYÜK 11%	BÜYÜK 11%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	10	13.Kat	15.Kat	4.Kat	4.Kat	5.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -7%	ORTA İYİ -10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		BENZER	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	5%	11%	-15%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER	İYİ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	-11%	5%
DİĞER BİLGİLER	İNŞAI ÖZELLİK					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-8%	7%	13%	3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	145.060	116.214	118.632	160.085	185.681	144.690

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- KONUT KİRALIK (A1 BLOK 147 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEM E KONUSU TAŞINMAZ	5.LEVENT KİPTAŞ PROJESİ	AVRUPA KONUTLARI SAKLIVADI	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 3)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 4)	5.LEVENT PROJESİ (EMSAL 5)
KİRA FİYATI		97.000	165.000	115.000	90.000	85.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ	120	168 577	184 897	184 625	133 677	140 607
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	10	6.Kat	9.Kat	8.Kat	12.Kat	19.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -3%	İYİ -11%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -4%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -20%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		12%	-17%	7%	-6%	-9%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	650	647	744	669	636	553

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- DÜKKAN SATILIK (A1 BLOK 321 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	İSTOVA İSTANBUL	İSTOVA İSTANBUL	KORDON İSTANBUL	VİAPORT VENEZİA
SATIŞ FİYATI		74.500.000	6.600.000	6.600.000	19.000.000	76.400.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	196 m ²	400	45	40	90	285
BİRİM M ² DEĞERİ		186.250	146.667	165.000	211.111	268.070
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK
		20%	-20%	-20%	-10%	10%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE		İYİ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	20%	20%	15%	5%
KONUM		KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		16%	25%	25%	16%	16%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		15%	22%	22%	18%	28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	237.330	214.188	178.933	201.300	249.111	343.130

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- DÜKKAN KİRALIK (A1 BLOK 321 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	VİAPORT VENEZIA	VİAPORT VENEZIA	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
KİRALIK FİYATI		22.500	22.000	100.000	90.000	50.000
KİRALIK TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	196 m ²	15	15	130	80	60
BİRİM M ² DEĞERİ		1.500	1.467	769	1.125	833
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-35%	-35%	-5%	-15%	-5%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ZEMİN	1.KAT (ÇARŞI İÇİ)	1.KAT (ÇARŞI İÇİ)	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
		20%	20%	0%	0%	0%
CEPHE		KÖTÜ	KÖTÜ	İYİ	İYİ	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	-15%	-15%	11%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	20%	10%	11%
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		10%	10%	-5%	-25%	22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.170	1.650	1.613	731	844	1.017

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)	1.038.965.000 TL
8 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	151.080.000 TL
58 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.190.045.000 TL

NİTELİK	BAĞ. BÖL. ADET	TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
KONUT	8	1.107,25	151.080.000
DÜKKAN	50	8.572,29	1.038.965.000
TOPLAM	58	9.679,54	1.190.045.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞER TABLOSU		
	AYLIK	YILLIK
50 ADET TİCARİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	5.125.000 TL	61.500.000 TL
8 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	677.000 TL	8.124.000 TL
58 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	5.802.000 TL	69.624.000 TL

NİTELİK	BAĞ. BÖL. ADET	TOPLAM ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ(TL)
KONUT	8	1.107,25	677.000	8.124.000
DÜKKAN	50	8.572,29	5.125.000	61.500.000
TOPLAM	58	9.679,54	5.802.000	69.624.000

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)	1.190.045.000
------------------------------------	---------------

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

6.5.5 - Alınması 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)	5.125.000 TL	61.500.000 TL
8 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	677.000 TL	8.124.000 TL
58 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	5.802.000 TL	69.624.000 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl
6.5.7 - Geçmesine 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
6.5.8 - Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan
Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi
Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 58 adet bağımsız bölümün;

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

1.190.045.000 .-TL

(Bir Milyar Yüz Doksan Milyon Kırk Beş Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.428.054.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, 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.