Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ GÖKTÜRK MAHALLESİ 0 ADA 1936 VE 1937 PARSELDE YER ALAN KONUT PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

GIZEM GEREGÜL EVLEK
Bu belge ********** kimlik numarali GIZEM GEREGÜL EVLEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/11/2026 18:55

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/11/2026 18:46

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 23/11/2026 19:00

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	20.11.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	20.11.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.11.2026
RAPOR TARİHİ	23.11.2026
RAPOR NO	VKGYO-2611081
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ GÖKTÜRK MAHALLESİ 0 ADA 1936 VE 1937 PARSELDE YER ALAN KONUT PROJESİNİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GÖKTÜRK MAHALLESİ KILINCI GÖL SOKAK (0 ADA 1936 VE 1937 PARSEL) EYÜPSULTAN / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. EFOR PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU
DEĞERLEMENİN AMACI	PROJENİN MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE İSTİNADEN VE TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	GÖKTÜRK MAHALLESİ, KILINCI GÖL SOKAK, 0 ADA 1936 VE 1937 PARSELLER, EYÜPSULTAN / İSTANBUL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ, GÖKTÜRK MAHALLESİ, 0 ADA 1936 PARSEL (4.100,92 m²) VE 0 ADA 1937 PARSEL (3.110,23 m²), ARSA
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	7.211,15 m²
İMAR DURUMU	19.06.2003 TASDİK TARİHLİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ GÖKTÜRK UYGULAMA İMAR PLANINDA 4 KAT YAPILAŞMA KOŞULLU KONUT ALANI
EN VERİMLİ VE EN İİYİ KULLANIM	MEVCUT RUHSAT VE ONAYLI PROJESİNE UYGUN OLARAK KONUT PROJESİNİN TAMAMLANMASI

YAPIYA İLİŞİKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	0 ADA 1936 VE 1937 PARSELLERDE 227 MESKENLİ KONUT PROJESİ; RUHSATLAR ALINMIŞ, KAT İRTİFAKI KURULMUŞ, HAFRİYAT ÇALIŞMALARI DEVAM ETMEKTEDİR.	Yapım Yılı: 2026
MEVCUT FONKSİYONLAR	KONUT	
İNŞAAT ALANI	RAPORDA ONAYLI PROJE VE RUHSATLAR KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	34497,60 m²

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	**PAZAR YAKLAŞIMI**
DEĞER TARİHİ	**23.11.2026**
TAŞINMAZLARIN MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE İSTİNADEN TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**298.798.000 TL**
TAŞINMAZLARIN MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE İSTİNADEN TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)	**328.677.800 TL**
TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**1.085.452.000 TL**
TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)	**1.193.997.200 TL**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

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
- **1.6 -** Değerleme Rapor Özeti

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) Yaklaşımı
- **6.3 -** Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
- **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 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - Taşınmazların Değer Tablosu
Ek 5 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 6 - Tapu Belgesi, Yapılaşma ve Diğer Belgeler
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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; Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 0 ada 1936 ve 1937 parsellerde geliştirilmekte olan Egeyapı Göktürk Projesi kapsamında, müşteri tarafından iletilen listede yer alan taşınmazların değerleme tarihindeki mevcut inşa seviyesine istinaden değeri ile tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finanskent Mah. Finans Cad. Finans Merkezi Sitesi No:30 İç Kapı No:20 Ümraniye/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 0 ada 1936 ve 1937 parsellerde geliştirilmekte olan Egeyapı Göktürk Projesi kapsamında, müşteri tarafından iletilen listede yer alan taşınmazların değerleme tarihindeki mevcut inşa seviyesine istinaden değeri ile tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İşbu rapor VKGYO-2611081 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde 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 rapor hazırlanmamıştır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

0 ADA 1936 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	EYÜPSULTAN
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GÖKTÜRK
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	0
Parsel No	:	1936
Alanı (m²)	:	4100,92
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EK:MÜLKİYET LİSTESİ
Yevmiye No	:	EK:MÜLKİYET LİSTESİ
Cilt No	:	EK:MÜLKİYET LİSTESİ
Sayfa No	:	EK:MÜLKİYET LİSTESİ
Tapu Tarihi	:	EK:MÜLKİYET LİSTESİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

0 ADA 1937 PARSEL		
İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	EYÜPSULTAN
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GÖKTÜRK
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	0
Parsel No	:	1937
Alanı (m²)	:	3110,23
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EK:MÜLKİYET LİSTESİ
Yevmiye No	:	EK:MÜLKİYET LİSTESİ
Cilt No	:	EK:MÜLKİYET LİSTESİ
Sayfa No	:	EK:MÜLKİYET LİSTESİ
Tapu Tarihi	:	EK:MÜLKİYET LİSTESİ

Değerleme konusu 57 adet bağımsız bölümün tamamı RE-PIE Portföy Yönetimi A.Ş. Efor Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu adına kayıtlı olup, bağımsız bölüm tapu bilgileri Ek-1 Mülkiyet Listesi'nde sunulmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 20.11.2026 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde müşterek olarak:

-Yönetim Planı : 08/07/2026 – 1936 parsel için (31.07.2026 tarih, 25845 yevmiye),
1937 parsel için (31.07.2026 tarih, 25842 yevmiye),
-Diğer (Konusu: "Fon mal varlığı,portföy yönetim şirketinin ve portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşun yönetiminin veya denetiminin kamukurumlarına devredilmesi hâlinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez. (Kurulun talebiyle verilen ihtiyati haciz/ihtiyati tedbir kararları hariç)" şeklinde belirtme yapılır. Fona ait taşınmazların devir ve temliki halinde ise işlem ile birlikte söz konusu beyan terkin edilir.) Tarih: - Sayı: - (30.09.2025 tarih, 32450 yevmiye)

Şerhler Hanesinde müşterek olarak:

-Tamamında/...hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) - Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 17.03.2026 tarih 9428 yevmiye ile.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Şerhler hanesinde yer alan kat karşılığı inşaat hakkı şerhi, 0 ada 1936 ve 1937 parseller için arsa maliki ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 05.12.2025 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanmaktadır. Söz konusu şerh, projenin sözleşme kapsamında yüklenici tarafından inşa edilmesine ilişkin olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentleri çerçevesinde değerleme konusu bağımsız bölümlerin devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

0 ada 1936 ve 1937 parsellerde yer alan taşınmazlar 31.07.2026 tarih 25842-25845 yevmiye ile Kat İrtifakı Tesisi işlemi görmüştür.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

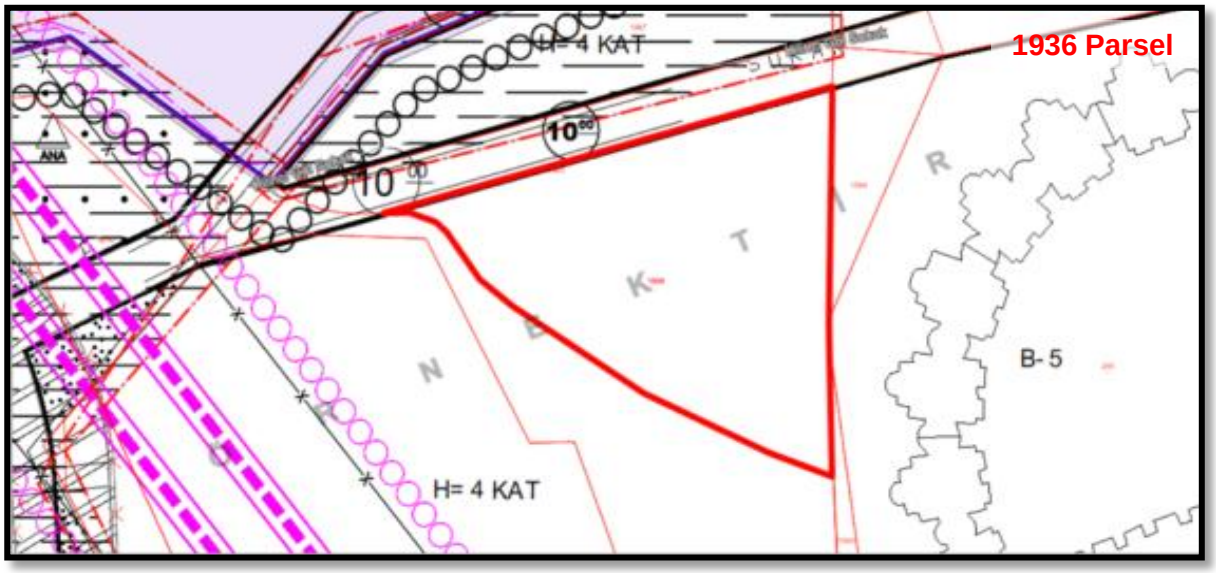
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

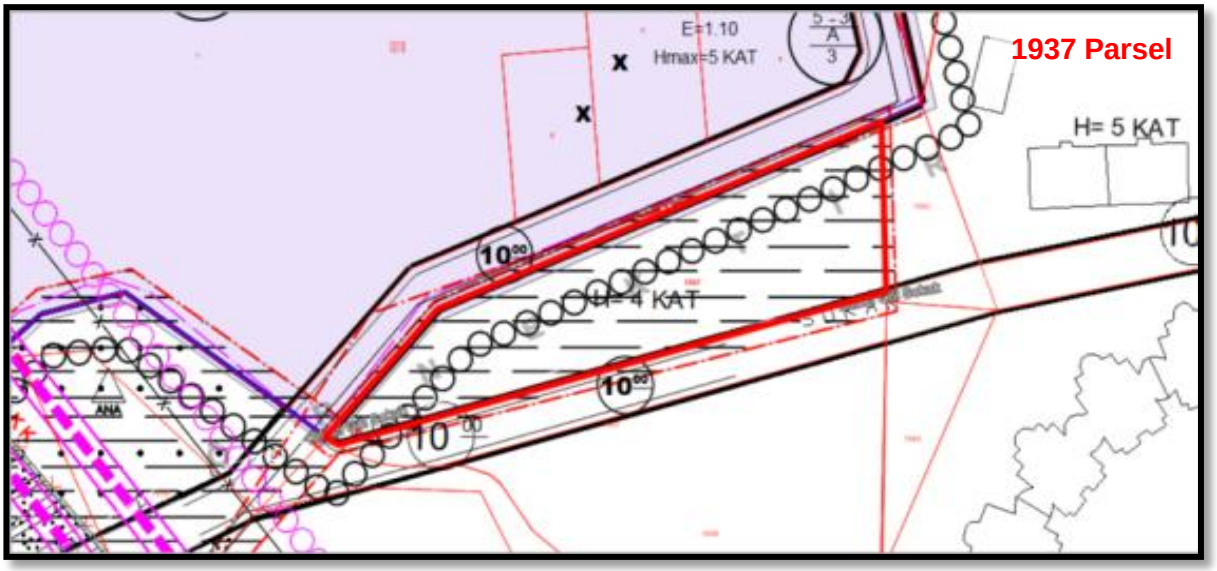
T.C.Eyüpsultan Belediye Başkanlığı'ndan alınan imar durumuna göre değerleme konusu parseller 19.06.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Göktürk Uygulama İmar Planında 4 Kat, yapılaşma koşulu ile Konut alanında kalmaktadır.

19.06.2003 t.t.li 1/1000 Ölçekli Göktürk Uygulama İmar Planı Uygulama Hükümleri

** Ticaret, Ticaret+Konut, konut alanlarında yalnız kapalı otopark yapmak, bağımsız bölüm tesis etmemek şartıyla parsel boyutlarına kadar bodrum yapılabilir. Bodrumlar emsale dahil değildir. (20/01/2008 t.t'li)
** İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:
A) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.
B) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.
C) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez.
Ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
D) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.
E) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
F) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
G) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
Ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.
H) Çatı daireleri, binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.
I) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.
İ) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur. (22.07.2025 t.t.'li)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





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

Değerleme konusu taşınmazın imar planında son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların yer aldığı parsellerde inşaat faaliyetine başlanmış olup parseller üzerinde hafriyat çalışmaları devam etmektedir. Eyüpsultan Belediyesi'nde taşınmazların dijital dosyasında yapılan incelemelerde her iki parsel için de güncel "Yeni Yapı" ruhsatları mevcuttur. 0 Ada 1936 parsel için 09.01.2026 tarihinde düzenlenen sırasıyla 111633467 ve 117097154 sayılı ruhsatlar kapsamında; A ve B blok olmak üzere toplam 2 adet blokta 128 adet bağımsız bölüm (konut) planlanmıştır. Bu parseldeki yapılar 3 kat yol kotu altı ve 4 kat yol kotu üstü olmak üzere toplam 7 katlı olup; 10.163,03 m² mesken alanı ve 8.864,02 m² ortak alan ile birlikte toplam 19.027,05 m² inşaat alanına sahiptir. Yapı sınıfı III-C olarak belirtilmiştir.

0 Ada 1937 parsel için ise yine 09.01.2026 tarihinde düzenlenen 107682403 sayılı Yeni Yapı ruhsatı uyarınca; A1-A2 bloğu bünyesinde 99 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Ana yapı 2 kat yol kotu altı ve 4 kat yol kotu üstü olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Bu parselde mesken alanı 6.552,91 m², ortak alan 6.927,64 m² olmak üzere toplam inşaat alanı 13.480,55 m² olarak tescil edilmiştir. 0 Ada 1937 parselde iksa için ruhsat alınmış olup geçerliliğini korumaktadır.

22.07.2026 tarihinde 1936 parsel için isim değişikliği ruhsatı alındığı görülmüştür.

0 ADA 1936 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ

BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M²)	ORTAK ALAN (M²)	TOPLAM ALANI (M²)
A	9.01.2026	111633467	YENİ YAPI	KONUT	71	3	4	7	III-C	5.691,05	0,00	4.946,86	10.637,91
B	9.01.2026	117097154	YENİ YAPI	KONUT	57	3	4	7	III-C	4.471,98	0,00	3.917,16	8.389,14
TOPLAM					128					10.163,03	0,00	8.864,02	19.027,05

0 ADA 1937 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ

BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M²)	ORTAK ALAN (M²)	TOPLAM ALANI (M²)
A1-A2	9.01.2026	107682403	YENİ YAPI	KONUT	99	2	4	6	III-C	6.552,91	0,00	6.927,64	13.480,55
İKSA	9.01.2026	2023-5982	YENİ YAPI	KONUT					I-C				1.990,00
TOPLAM					99					6.552,91	0,00	6.927,64	15.470,55

0 ADA 1936 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ

BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M²)	ORTAK ALAN (M²)	TOPLAM ALANI (M²)
A	22.07.2026	154549692	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT	71	3	4	7	III-C	5.691,05	0,00	4.946,86	10.637,91
B	22.07.2026	153795842	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT	57	3	4	7	III-C	4.471,98	0,00	3.917,16	8.389,14
TOPLAM					128					10.163,03	0,00	8.864,02	19.027,05

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu proje kapsamında 0 ada 1936 ve 1937 parseller için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuş ve parsellerde inşaat faaliyetine başlanmış olup parseller üzerinde hafriyat çalışmaları devam etmektedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

1936 Parsel; İSTANBUL AHS YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ- Küçük Çamlıca Mah. Libadiye Cad. No:46 İç Kapı No:9 Üsküdar/İstanbul

1937 Parsel; TOTAL YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ- Yenişehir Mah. Viyana Sk. No:18 İç Kapı No:3 Ataşehir/İstanbul

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

Bu değerleme raporu, mevcut ruhsatlar, mimari projeler ve müşteri tarafından iletilen çarşaf listeler dikkate alınarak hazırlanmış olup, bu verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1936 parselde konumlanmış 4.100,92 m² yüzölçümlü ve 1937 parselde konumlanmış 3.110,23 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazların yer aldığı parsellerde inşaat faaliyetine başlanmış olup parseller üzerinde hafriyat çalışmaları devam etmektedir. Her iki parsel için de düzenlenmiş güncel yapı ruhsatları bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, Kılıncı Göl Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Bölge, nitelikli üst segment konut projeleri, müstakil villalar ve prestijli az katlı yapılaşmalarla gelişmiş olup; İstanbul'un en değerli yerleşim alanlarından biri olma özelliğini korumaktadır. Kılıncı Göl Sokak ve yakın çevresinde, zemin katlarda yerel ve zincir ticari birimler, üst katlarda ise genellikle lüks konut fonksiyonlu yapılar yer almaktadır.

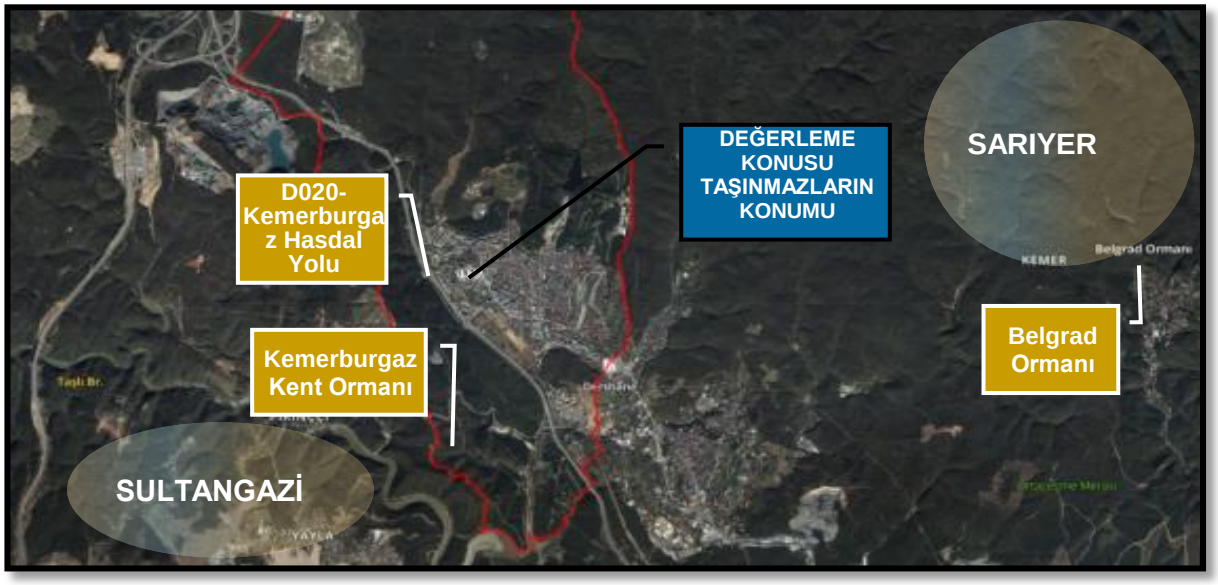
Yakın çevrede Kemer Country, Mesa Studio Evleri gibi bölgenin imajını belirleyen köklü ve nitelikli konut projeleri bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazlar, Göktürk'ün ana arterleri olan İstanbul Caddesi ve Belediye Caddesi'ne, bölgedeki popüler alışveriş merkezlerine ve sosyal donatı alanlarına yürüme mesafesinde yer alarak önemli bir referans noktası teşkil etmektedir. Bölgede Kemerburgaz Kent Ormanı, Göktürk Göleti Tabiat Parkı ve Belgrad Ormanı gibi doğal alanlar ve rekreasyon alanları bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu lokasyon, doğa ile iç içe yapısının yanı sıra inşaatı devam eden veya planlanan yeni nesil butik projelere de komşu konumdadır. Bölgeye erişimi kolaylaştıran M11 Gayrettepe-İstanbul Havalimanı Metro Hattı (Göktürk İstasyonu) ise taşınmazın ulaşılabilirlik değerini artıran en önemli unsurlardan biridir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeye hem özel araçlar hem de toplu taşıma vasıtaları ile erişim sağlanabilmektedir. Bölge içi ulaşımda İETT otobüs hatları ve minibüs güzergahları aktif olarak hizmet vermekte olup, Gayrettepe-İstanbul Havalimanı Metro Hattı (M11) bünyesindeki Göktürk İstasyonu, taşınmaza yaklaşık 1 km mesafede yer alarak önemli bir raylı sistem bağlantısı oluşturmaktadır.

Özel araçla ulaşım, bölgenin ana arterleri olan D020 (Hasdal-Kemerburgaz Yolu) Karayolu ve İstanbul Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Hasdal yönünden gelen araçlar, Göktürk sapağını takiben İstanbul Caddesi'ne bağlanmakta, buradan Belediye Caddesi istikametinde devam ederek Kılıncı Göl Sokak üzerindeki taşınmaza ulaşmaktadır. Taşınmaz, Kuzey Marmara Otoyolu ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü bağlantı yollarına olan yakınlığı sayesinde ana ulaşım akslarına hızlı entegrasyon imkanına sahiptir. Konumu itibarıyla ana caddelere ve toplu taşıma duraklarına yürüme mesafesinde bulunması, ulaşılabilirlik düzeyini artırmaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1936 parselde konumlanmış 4.100,92 m² yüzölçümlü ve 1937 parselde konumlanmış 3.110,23 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir ve geometrik olarak amorf formundadır. 1936 parselin kuzey cephesi, 1937 parselin güney cephesi Kılıncı Göl Sokağa cephelidir.

Parseller üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup konut projesi geliştirilmektedir. Yapı ruhsatları alınmış, inşaat çalışmalarına başlanmış ve proje hâlihazırda hafriyat aşamasındadır. İnşaat seviyesi %10 dur.

Egeyapı Göktürk Proje olarak adlandırılan projede 1936 parsel üzerinde A ve B blok, 1937 parsel üzerinde A1 ve A2 bloklar olmak üzere toplamda 4 blok olarak projelendirilmiş ve yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

1936 parselde;
A blok 3 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 71 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunmaktadır.
B blok 3 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 57 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunmaktadır.
1937 parselde;
A1 blok 2 bodrum kat, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 51 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunmaktadır.
A2 blok 2 bodrum kat, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 48 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunmaktadır. Proje kapsamında 227 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

İş bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza iletilen liste kapsamında projede yer alan 57 adet mesken nitelikli bağımsız bölüme (0 ada 1936 parselde 28 adet, 0 ada 1937 parselde 29 adet) yönelik hazırlanmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam satışa esas brüt alanı 4.807,28 m²'dir.





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

1936 ve 1937 parseller için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. İnşaat çalışmalarına başlanmış ve proje hâlihazırda hafriyat aşamasındadır. İnşaat seviyesi %10 dur.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

4.1.2 - Eyüpsultan İlçesi

Eyüpsultan İlçesi; İstanbul'un fethinden sonra sur dışında kurulan ilk Türk yerleşimi olup, adını sınırları içerisinde bulunan Ebu Eyyûb el-Ensarî Türbesi'nden almaktadır. Haliç'in iç kısmından başlayarak Karadeniz kıyısına kadar uzanan ilçe, doğuda Sarıyer, Şişli ve Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa ve Fatih, batıda ise Arnavutköy ve Başakşehir ilçeleri ile komşudur. Tarihi yarımadaya komşu olan merkezi dokusunun yanı sıra, kuzeyde yer alan geniş orman alanları ve yeni gelişen nitelikli yerleşim bölgeleriyle heterojen bir yapı sergilemektedir.

İlçe, yaklaşık 242 km²'lik geniş bir yüzölçümüne sahip olup, toplam 28 mahalleden oluşmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre nüfusu 425.216 kişidir. Eyüpsultan, tarihi ve inanç turizminin merkezi olan güney bölgesi ile Göktürk ve Kemerburgaz gibi üst gelir grubuna hitap eden modern yerleşimlerin bulunduğu kuzey bölgesi arasında stratejik bir köprü vazifesi görmektedir. İstanbul Havalimanı'na olan yakınlığı, Gayrettepe-İstanbul Havalimanı Metro Hattı (M11) duraklarına ev sahipliği yapması ve Hasdal-Kemerburgaz (D020) yolu gibi ana arterlerin kesişim noktasında bulunması nedeniyle lojistik ve konumsal önemini her geçen gün artırmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının üçüncü çeyreğinde küresel piyasalarda gelişmiş ülke tahvil faizlerindeki yükseliş belirleyici olmuştur. Enerji fiyatlarının yüksek seyri enflasyon risklerini canlı tutarken FED, ECB ve BoJ gibi büyük merkez bankalarının yeniden sıkılaşmaya yönelmesi kısa vadeli faizleri yukarı taşımıştır. Bazı Avrupa ülkelerindeki siyasi gelişmeler ve yapay zekâ yatırımlarının finansmanı için yapılan yüksek tutarlı tahvil ihraçları da uzun vadeli faizler üzerinde baskı oluşturmuştur. Buna karşın yapay zekâ altyapı harcamalarının desteğiyle küresel büyüme verileri beklentilerin üzerinde gelmiş ve hisse senedi piyasalarındaki yükseliş sürmüştür.

Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %2,3 büyüyerek yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde iç talebin büyümeye katkısı azalırken, net dış talep 2024 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana ilk kez büyümeye olumlu katkı sağlamıştır. Yatırım harcamalarındaki yavaşlama devam etmektedir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü göstergeler ekonomik aktivitenin yatay seyrettiğine işaret etmekte olup imalat sanayi PMI endeksi Eylül ayında 47,9 ile daralma bölgesinde kalmıştır.

Tablo 1 – Temel Makroekonomik Göstergeler (Cari Fiyatlarla GSYH)

Dönem	GSYH (Milyon TL)	GSYH (Milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Ort. Kur (USD/TL)
2021	7.433.799	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.675.973	1.360.958	15.325	3,5	32,83
2025	63.240.524	1.601.858	18.040	3,7	39,48
Ç1'26	17.098.138	391.850	-	2,6	-
Ç2'26	19.869.747	438.347	-	2,3	-

Kaynak: TÜİK (GYODER Gösterge Sayı 45, 2026 3. Çeyrek).

Dış dengede üçüncü çeyrekte dalgalı bir görünüm izlenmiştir. 2026 yılının ilk dokuz ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2, ithalat ise yüksek enerji fiyatlarının da etkisiyle %5,4 artmıştır. On iki aylık birikimli cari açık Haziran 2026'daki 39,0 milyar USD seviyesinden Temmuz 2026'da 40,7 milyar USD'ye yükselmiştir.

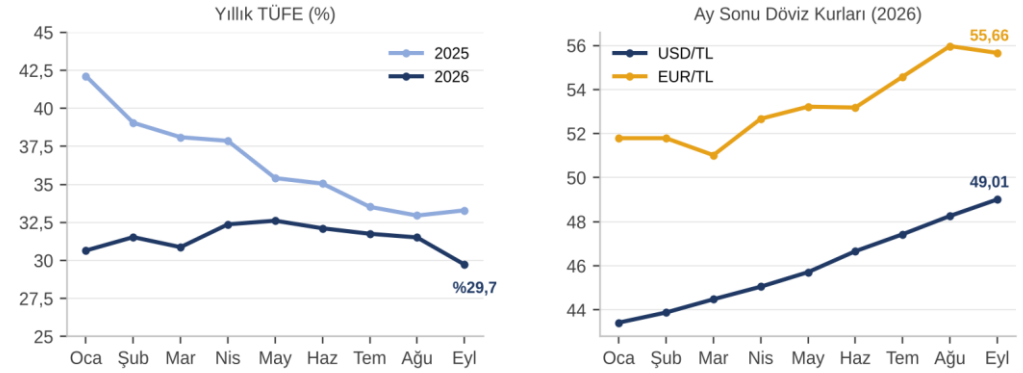
Yıllık tüketici enflasyonu Haziran ayındaki %32,1 seviyesinden itibaren kademeli olarak gerilemiş ve Eylül 2026'da %29,7 olarak gerçekleşmiştir; aynı ay yurtiçi üretici fiyatlarındaki yıllık artış %27,4 olmuştur. Gıda fiyatları dezenflasyonu desteklerken enerji fiyatları ve akaryakıttaki kademeli vergi artışları yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. TCMB politika faizini %37 seviyesinde sabit tutmuş, Ağustos sonunda bir hafta vadeli repo ihalelerine yeniden başlayarak ortalama fonlama maliyetini %40'tan %37'ye indirmiştir. Bu adım parasal sıkılığın kısmen gevşemesi anlamına gelmekle birlikte, Merkez Bankası faiz indirimi için enflasyonun ana eğiliminde ve beklentilerde kalıcı bir iyileşme görülmesini beklediğini belirtmektedir.

Tablo 2 – Yıllık Enflasyon (TÜFE) ve Ay Sonu Döviz Kurları

Ay	TÜFE 2025 (%)	TÜFE 2026 (%)	USD/TL (2026)	EUR/TL (2026)
Ocak	42,12	30,65	43,42	51,79
Şubat	39,05	31,53	43,88	51,79
Mart	38,10	30,87	44,48	51,02
Nisan	37,86	32,37	45,05	52,67
Mayıs	35,41	32,61	45,71	53,22
Haziran	35,05	32,11	46,66	53,18
Temmuz	33,52	31,75	47,43	54,58
Ağustos	32,95	31,51	48,26	55,97
Eylül	33,29	29,73	49,01	55.66

Kaynak: TÜİK, TCMB (GYODER Gösterge Sayı 45). Kurlar ilgili ayın son günü itibarıyla

Grafik 1 – Enflasyon ve Döviz Kurlarının Seyri



Kaynak: TÜİK, TCMB (GYODER Gösterge Sayı 45)

TCMB Piyasa Katılımcıları Anketi'ne göre Eylül 2026 itibarıyla yıl sonu enflasyon beklentisi %29,6, 12 ay sonrası beklenti %23,7 seviyesindedir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Ekim 2026 raporunda Türkiye ekonomisinin 2026 yılında %2,7, 2027 yılında %3,6 büyümesini; yıl sonu enflasyonun ise 2026'da %29,9, 2027'de %23,7 olmasını beklemektedir. Aynı raporda küresel büyümenin 2026 yılında %3,1'e yavaşlayıp 2027'de %3,4'e yükseleceği öngörülmektedir.

Tablo 3 – Enflasyon Beklentileri (Eylül 2026)

Cari Yıl Sonu	12 Ay Sonrası	Gelecek Yıl Sonu	24 Ay Sonrası	5 Yıl Sonrası
29,6%	23,7%	22,7%	18,3%	12,1%

Kaynak: TCMB Piyasa Katılımcıları Anketi (GYODER Gösterge Sayı 45).

Gayrimenkul Sektörü

İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı son dönemde %5-6 bandında seyretmekte olup 2026 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki çeyrekteki %5,4 seviyesinden %6,0'ya yükselmiştir. 2022 ve 2023 yıllarında cari fiyatlarla yaklaşık iki katına çıkan sektör büyüklüğü, 2024 yılında %77,8, 2025 yılında ise %43,2 artmıştır. 2026 yılının ikinci çeyreğinde sektörün cari büyümesi %26,1 ile ekonominin genelindeki %36,0'lık cari büyümenin gerisinde kalmış, inşaat yatırımları ise reel olarak %0,9 gerilemiştir. Yüksek finansman ve girdi maliyetleri, proje geliştirme faaliyetleri üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir.

Tablo 4 – İnşaat Sektörü Göstergeleri

Gösterge	Dönem	Değer
İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı	Ç2'26	%6,0
İnşaat sektörü cari büyümesi (yıllık)	Ç2'26	%26,1
GSYH cari büyümesi (yıllık)	Ç2'26	%36,0
İnşaat maliyet endeksi (yıllık)	Ağustos 2026	%29,6
Malzeme	Ağustos 2026	%28,7
İşçilik	Ağustos 2026	%31,2
Yapı ruhsatı – daire sayısı (yıllık)	Ç2'26	-%9,5
Yapı kullanma izni – daire sayısı (yıllık)	Ç2'26	+%10,7

Kaynak: TÜİK (GYODER Gösterge Sayı 45, 2026 3. Çeyrek).

Konut satışları 2026 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalarak 393.403 adet olarak gerçekleşmiş ve yılın her çeyreğinde yıllık bazda gerileme kaydedilmiştir. İlk dokuz aydaki toplam satışlar %7,2 düşüşle 1.092.919 adettir. Düşüş ağırlıklı olarak ikinci el piyasadan kaynaklanmış, ilk el satışların toplam içindeki payı %35,2 ile son yılların en yüksek üçüncü çeyrek seviyesine çıkmıştır. İpotekli satışlar yıllık %11,6 artmakla birlikte toplam satışlar içindeki payları %17,6'ya gerilemiştir. Yabancılara yapılan konut satışları ise %3,8 artışla 6.261 adet olmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tablo 5 – Konut Satışları (Adet)				
Satış Türü	**Ç3'26**	**Yıllık Değişim**	**2026 (9 Ay)**	**Yıllık Değişim**
Toplam	**393.403**	**-13,6%**	**1.092.919**	**-7,2%**
İlk el	138.426	-	359.913	-0,6%
İkinci el	254.977	-	733.006	-10,0%
İpotekli	69.416	+11,6%	212.210	+24,7%
Diğer	323.987	-	880.709	-12,5%
Yabancılara	6.261	+3,8%	-	-

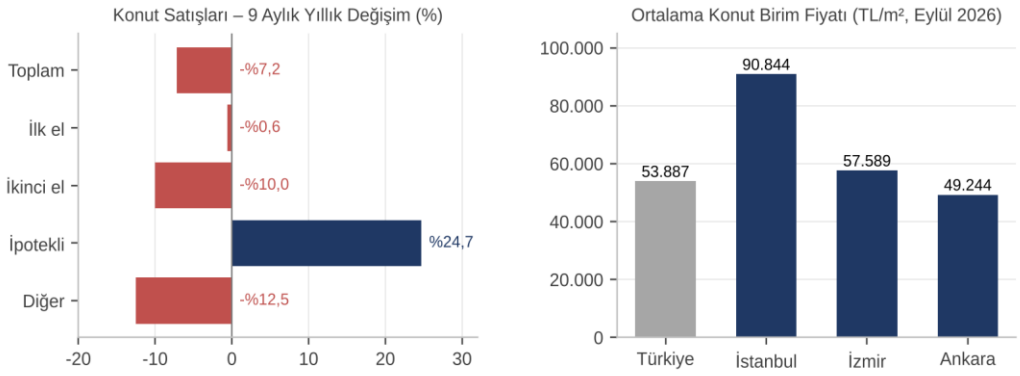
Kaynak: TÜİK (GYODER Gösterge Sayı 45, 2026 3. Çeyrek).

Konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış Eylül 2026 itibarıyla %22,3'e gerileyerek yılın en düşük seviyesine inmiş, reel değişim ise %-5,7 olmuştur; yeni konutlarda nominal artış %24,5, reel değişim %-4,0'dır. Konut fiyatlarının enflasyonun gerisinde kalması, reel bazda değer kaybının sürdüğünü göstermektedir. Kiralar tarafında ise yeni kiracılar için yıllık nominal artış %26,4 seviyesindedir. Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 53.887 TL/m², kira getirisine dayalı ortalama geri dönüş süresi ise 16,3 yıldır.

Tablo 6 – Konut Birim Fiyatları ve Geri Dönüş Süreleri (Eylül 2026)		
Bölge	**Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)**	**Geri Dönüş Süresi (Yıl)**
Türkiye	**53.887**	**16,3**
İstanbul	90.844	15,9
İzmir	57.589	16,2
Ankara	49.244	16,1

Kaynak: GYODER Gösterge Sayı 45, 2026 3. Çeyrek (TSKB Gayrimenkul Değerleme değerlendirmesi).

Grafik 2 – Konut Piyasası Göstergeleri



Kaynak: TÜİK, GYODER Gösterge Sayı 45

İnşaat maliyet endeksi Ağustos 2026 itibarıyla yıllık %29,6 artmış olup işçilik maliyetlerindeki artış (%31,2) malzeme maliyetlerinin (%28,7) üzerindedir. 2026 yılının ikinci çeyreğinde ruhsat verilen daire sayısının %9,5 azalması orta vadede yeni konut arzının yavaşlayabileceğine, yapı kullanma izinlerindeki %10,7'lik artış ise tamamlanan projelerin piyasaya girdiğine işaret etmektedir. Önümüzdeki dönemde yüksek faiz ortamı ve sınırlı kredi erişiminin talebi baskılamaya devam etmesi, konut fiyatlarının nominal olarak artarken reel bazda gerilemeyi sürdürmesi beklenmektedir. Maliyet artışlarının genel enflasyona yakın seyretmesi sektörün dengelenme sürecinde olduğunu göstermekle birlikte, proje fizibilitelerinde maliyet, finansman ve satış hızı varsayımlarının temkinli belirlenmesi önem taşımaktadır.

(Kaynak: Gyoder 45.Gösterge, 2026 3.Çeyrek; TÜİK; TCMB; IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2026)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Konut Satışları

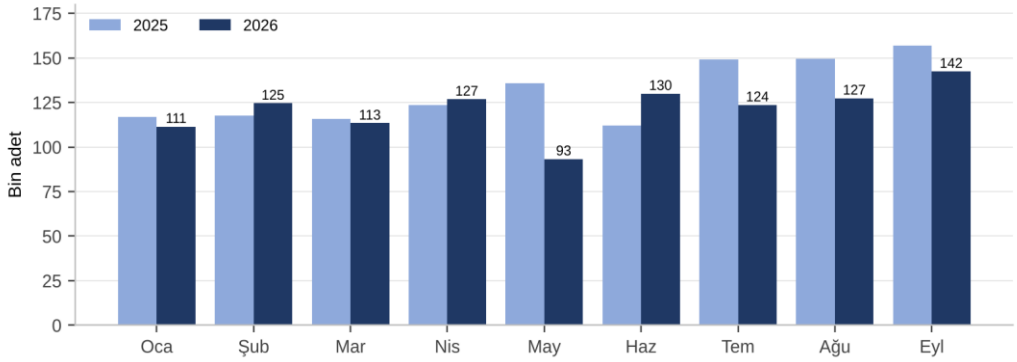
2026 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde 393.403 adet konut satışı gerçekleşmiş olup bu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 daha düşüktür. Satışlar yılın her çeyreğinde yıllık bazda gerilemiş, düşüş ilk çeyrekte %0,6, ikinci çeyrekte %5,7 ve üçüncü çeyrekte %13,6 olarak gerçekleşmiştir. Gerilemenin ana kaynağı ikinci el piyasası olup ilk el satışların toplam içindeki payı %35,2 ile son yedi yılın en yüksek üçüncü çeyrek seviyesine ulaşmıştır. Bu durum, geliştiricilerin kampanya ve ödeme kolaylıklarıyla stok eritme çabasının yeni konut talebini desteklediğine işaret etmektedir.

Tablo 7 – Çeyreklik Konut Satışları (Adet)

Dönem	İlk El Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1'25	105.759	244.640	350.399	54.218
Ç2'25	113.902	257.527	371.429	53.766
Ç3'25	142.581	312.716	455.297	62.225
Ç4'25	208.570	374.597	583.167	77.811
Ç1'26	107.579	241.817	349.396	71.276
Ç2'26	113.908	236.212	350.120	71.518
Ç3'26	**138.426**	**254.977**	**393.403**	**69.416**
2025 Toplam	**570.812**	**1.189.480**	**1.760.292**	**248.020**

Kaynak: TÜİK (GYODER Gösterge Sayı 45, 2026 3. Çeyrek).

Grafik 3 – Aylık Konut Satışları (2025 ve 2026)



Kaynak: TÜİK (GYODER Gösterge Sayı 45)

Konut Kredileri ve Finansman Koşulları

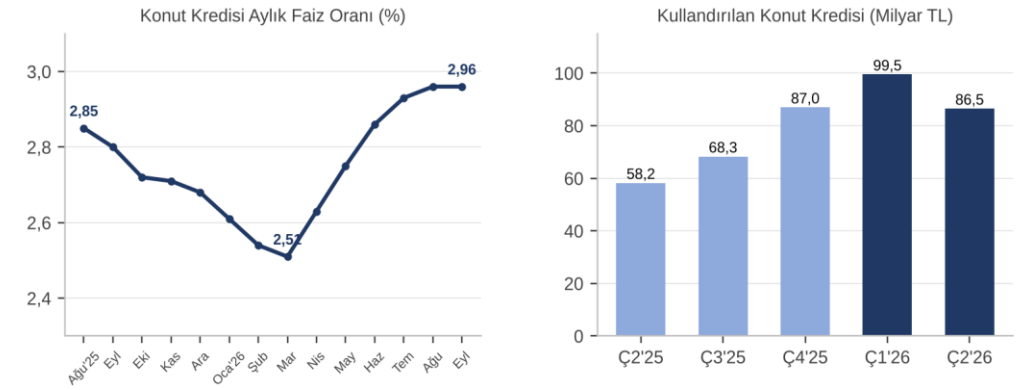
İpotekli konut satışları üçüncü çeyrekte yıllık %11,6 artışla 69.416 adet olmuş, ancak toplam satışlar içindeki payı ikinci çeyrekteki %20,4'ten %17,6'ya gerilemiştir. Yılın ilk dokuz ayında ipotekli satışlar %24,7 artarken diğer satışlar %12,5 azalmıştır. Konut kredisi faizleri Mart 2026'da aylık %2,51 ile dip seviyeyi gördükten sonra yeniden yükselişe geçmiş ve Eylül 2026 itibarıyla aylık %2,96 (yıllık bileşik yaklaşık %41,9) seviyesine çıkmıştır. Ağustos 2026 itibarıyla konut kredisi stoku 826 milyar TL olup toplam bireysel krediler içindeki payı %11,8'dir. Yüksek finansman maliyeti, kredili talebin genişlemesini sınırlayan temel unsur olmaya devam etmektedir.

Tablo 8 – Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Kredi Tutarı (Milyon TL)	Kredi Sayısı (Adet)	Ortalama Kredi (TL)
Ç2'25	58.247	44.775	1.300.882
Ç3'25	68.307	54.416	1.255.274
Ç4'25	86.983	59.567	1.460.255
Ç1'26	99.521	55.351	1.797.998
Ç2'26	86.512	43.730	1.978.322

Kaynak: Türkiye Bankalar Birliği (GYODER Gösterge Sayı 45).

Grafik 4 – Konut Kredisi Faizleri ve Kredi Hacmi



Kaynak: TCMB, TBB (GYODER Gösterge Sayı 45)

Yabancılara Satışlar

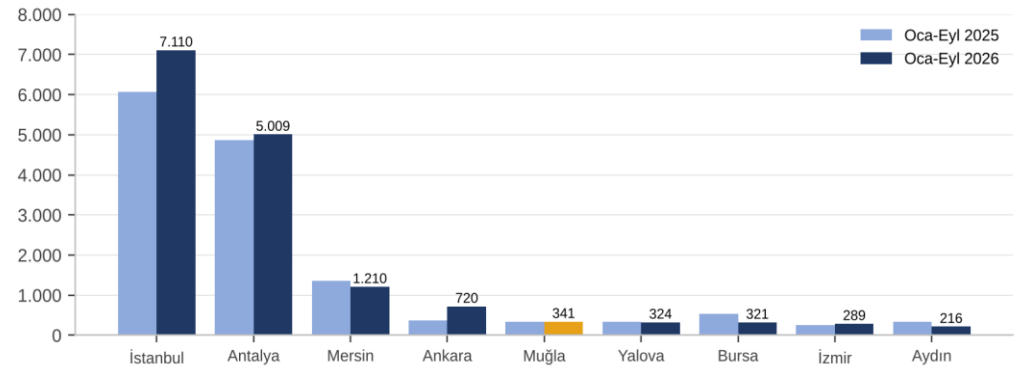
Yabancılara yapılan konut satışları 2026 yılının üçüncü çeyreğinde %3,8 artarak 6.261 adet olmuş ve toplam konut satışları içindeki pay %1,4 seviyesinde kalmıştır. Tüm gayrimenkul türleri dikkate alındığında yılın ilk dokuz ayında yabancılara 17.364 adet satış yapılmış olup bu rakam geçen yılın aynı dönemine göre %8,4 fazladır. Rusya Federasyonu vatandaşları 2.888 adetle ilk sırada yer alırken il bazında İstanbul ve Antalya talebin büyük bölümünü karşılamaktadır. Muğla 341 adet satış ile beşinci sıradadır.

Tablo 9 – Yabancıların Tercih Ettiği İlk 10 İl (Tüm Gayrimenkul Türleri, Adet)

İl	Ocak-Eylül 2025	Ocak-Eylül 2026	Değişim (%)
İstanbul	6.069	7.110	+17,2%
Antalya	4.864	5.009	+3,0%
Mersin	1.364	1.210	-11,3%
Ankara	366	720	+96,7%
Muğla	328	341	+4,0%
Yalova	342	324	-5,3%
Bursa	538	321	-40,3%
İzmir	250	289	+15,6%
Aydın	335	216	-35,5%
Diğer	1.568	1.824	+16,3%
Toplam	**16.024**	**17.364**	**+8,4%**

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (GYODER Gösterge Sayı 45). Sakarya 2025 listesinde yer almadığından "

Grafik 5 – Yabancılara Satışlarda Öne Çıkan İller (Adet)



Kaynak: TKGM (GYODER Gösterge Sayı 45). Tüm gayrimenkul türlerini kapsar.

TÜİK Güncel Verileri

TÜİK'in en son yayımladığı Eylül 2026 konut satış istatistiklerine göre Eylül ayında 142.390 konut satılmış olup satışlar yıllık %9,3 azalırken bir önceki aya göre %11,8 artmıştır. İlk el satışlar %3,9 artışla 51.519 adet olurken ikinci el satışlar %15,3 azalarak 90.871 adette kalmıştır. İpotekli satışlar %5,1 artışla 23.397 adet, yabancılara yapılan satışlar ise %9,9 artışla 2.167 adet olmuştur. TÜİK'in 3 Kasım 2026'da açıkladığı verilere göre tüketici fiyatları Ekim ayında aylık %2,58, yıllık %29,77 artmıştır. On iki aylık ortalama TÜFE değişimi %31,23 olup bu oran Kasım 2026'da yenilenen konut ve iş yeri kira sözleşmelerinde uygulanabilecek yasal artış üst sınırını oluşturmaktadır. Yasal kira artış sınırının TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi'ndeki yıllık artışın (%26,4, Ağustos 2026) üzerinde kalması, mevcut kira sözleşmeleri ile yeni kiralama bedelleri arasındaki farkın daraldığına işaret etmektedir.

Tablo 10 – TÜİK Güncel Göstergeler

Gösterge	Dönem	Değer
Toplam konut satışı (adet)	Eylül 2026	142.390
Toplam konut satışı – yıllık değişim	Eylül 2026	-%9,3
İlk el satış (adet)	Eylül 2026	51.519 (+%3,9)
İkinci el satış (adet)	Eylül 2026	90.871 (-%15,3)
İpotekli satış (adet)	Eylül 2026	23.397 (+%5,1)
Yabancılara satış (adet)	Eylül 2026	2.167 (+%9,9)
Konut satışı – Ocak-Eylül (adet)	2026	1.092.919 (-%7,2)
TÜFE – aylık değişim	Ekim 2026	%2,58
TÜFE – yıllık değişim	Ekim 2026	%29,77
Yİ-ÜFE – yıllık değişim	Ekim 2026	%27,41
Kira artış üst sınırı (12 aylık ort. TÜFE)	Kasım 2026	%31,23

Kaynak: TÜİK Konut ve İş Yeri Satış İst. (Eylül 2026); TÜİK TÜFE (Ekim 2026).

Değerlendirme

Konut piyasasında yüksek faiz ortamı ve sıkı kredi koşulları talebi baskılamaya devam etmektedir. TÜİK verilerine göre satış adetlerindeki gerileme ağırlıklı olarak ikinci el piyasasında yaşanırken, ilk el satışların payındaki artış geliştiricilerin satış odaklı fiyatlama stratejilerinin etkisini yansıtmaktadır. Yabancılara satışlarda ise sınırlı bir toparlanma görülmektedir. Konut fiyatları nominal olarak artmakla birlikte enflasyonun gerisinde kalmakta ve reel değer kaybı sürmektedir. Kira artışlarının fiyat artışlarının üzerinde seyretmesi kira getirisini kısmen desteklerken, yasal kira artış sınırının yeni kiralama bedellerindeki artışa yaklaşması mevcut sözleşmelerle piyasa kiraları arasındaki farkı azaltmaktadır. Kısa vadede faiz indirimlerinin zamanlaması talep ve satış hızı açısından belirleyici olacaktır. Bu nedenle konut değerlemelerinde emsallere uygun pazarlık payı uygulanması; konut projelerinde ise satış hızı, fiyat artışı ve finansman maliyeti varsayımlarının temkinli belirlenmesi önem taşımaktadır.

(Kaynak: Gyoder 45.Gösterge, 2026 3.Çeyrek; TÜİK; TCMB; TBB; TKGM)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Eyüpsultan Belediyesi, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiler ile yerinde yapılan incelemeler sonucu oluşmuştur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Gelişen ve talebin arttığı bir bölgede konumludur.
* Nitelikli konut projelerine yakın konumdadır.
* Ruhsat ve projeler onaylanmıştır.
* Parseller üzerinde nitelikli proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı yoğunluğu yüksektir.
* İnşaat henüz başlangıç seviyesindedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme 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; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşası 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 kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitaliz asyön 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 bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerlerinin ve arsa birim değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı; bağımsız bölümlerin mevcut inşa seviyesine istinaden değerlerinin tespitinde ise arsa payı değeri ile gerçekleşmiş inşaat maliyetinin toplanması esasına dayanan Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 GARDEN GAYRIMENKUL

Tel 0 (530) 542 30 41

Taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Mahallesi'nde yer almakta olan 2.650 m² yüz ölçümüne sahip parsel 255.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parselin Konut Alanı (villa) imarlı olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	2650 .-M²	255.000.000 .-TL	96.226 .-TL/M²

2 GÖKTÜRK PLATİN REAL ESTATE

Tel 0 (534) 405 81 81

Taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Mahallesi'nde yer almakta olan 2.700 m² yüz ölçümüne sahip parsel 265.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parselin Konut Alanı (villa) imarlı olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	2700 .-M²	265.000.000	.-TL	98.148	.-TL/M²

3 KUYULU GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI

Tel 0 (534) 864 36 32

Taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Mahallesi'nde 477 ada 5 parselde yer almakta olan Ahşap Ev Ve Bahçe nitelikli taşınmaz 106 m² yüz ölçümüne sahip olup 14.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel üzerindeki yapının mevcut durumda yıkıldığı, taşınmazın uygulama imar planında konut alanında koruma statüsü kapsamında bulunduğu bilgisi edinilmiştir

SATILIK	106 .-M²	14.750.000 .-TL	139.151 .-TL/M²

4 ARATAN YAPI GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 475 29 16

Taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Mahallesi'nde yer almakta olan 514 m² yüz ölçümüne sahip arsa 87.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel, Ayrık nizam, 2 kat Konut Alanında kalmakta olup alansal olarak değerleme konu taşınmazdan daha küçük olduğu için birim m2 değerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	514 .-M²	87.000.000 .-TL	169.261 .-TL/M²

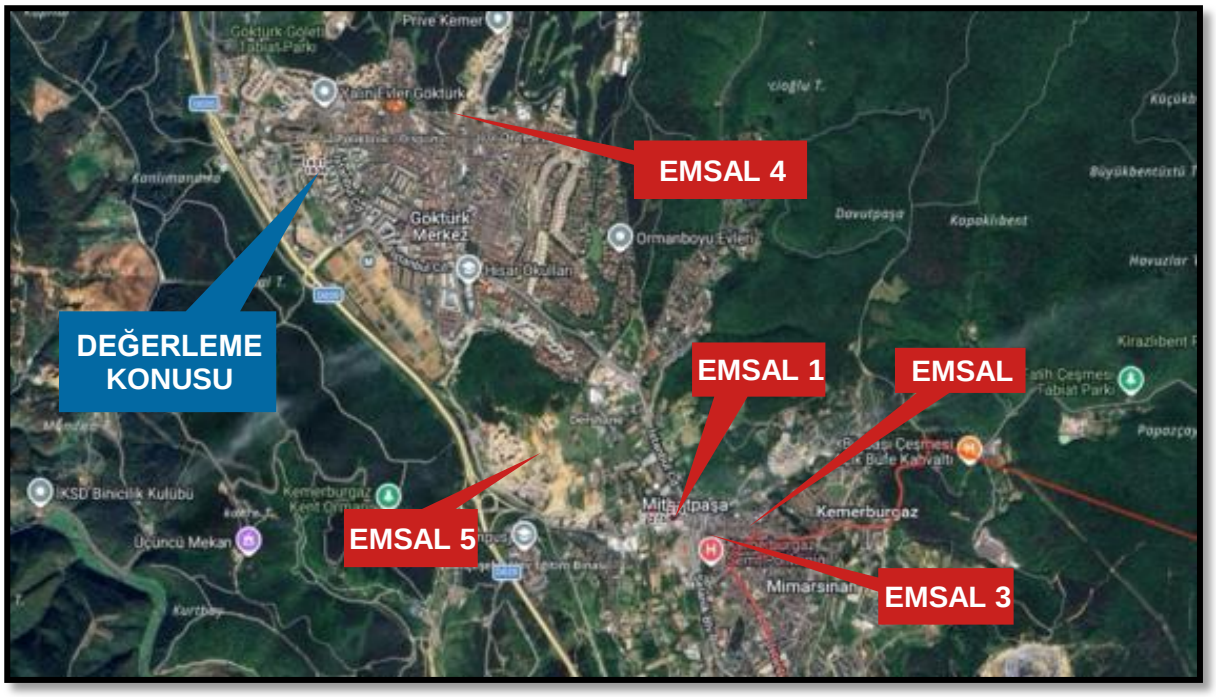
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

5 T.C. Eyüpsultan Belediyesi-İhale İlanı (30.09.2026)

Eyüpsultan Belediyesi mülkiyetinde bulunan, İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi Mithatpaşa Mahallesi'nde yer alan 245 ada 3 parsel numaralı, 8.916 m² yüzölçümlü taşınmaz için 1.337.542.500 TL muhammen bedel belirlenmiş olup kapalı teklif usulüyle satışa çıkarılmıştır. Uygulama İmar Planında KAKS:1,00 Yençok:6 kat yapılanmalı Konut Alanında kalmaktadır. Belirlenen muhammen bedel üzerinden taşınmazın birim arsa değeri yaklaşık 150.016 TL/m² olarak hesaplanmaktadır. Söz konusu taşınmazın ihale sonucunda satılıp satılmadığına ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

SATILIK	8.916	.-M²	1.337.542.500	.-TL	150.016	.-TL/M²

ARSA EMSALLERİ KROKİSİ



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

KONUT EMSALLERİ

BİRİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

SEBA HARMONY



FİRMA ADI	Seba İnşaat
ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	23.000 m2
KONUT SAYISI	368
KONUT BÜYÜKLÜKLER	112-410 m2
FİYAT ARALIĞI	24.000.000-40.000.000.TL
TESLİM TARİHİ	ARALIK, 2026
ÖDEME ŞEKLİ	NAKİT - VADELİ

Proje, toplam 13 bloktan oluşmakta olup her blok 5 katlı olarak tasarlanmıştır. Projede toplam 368 konut birimi bulunmaktadır. Konut seçenekleri 1+1 ile 6+1 arasında değişmekte olup, daire büyüklükleri 112 m² ile 410 m² arasında değişmektedir. Projede ayrıca dubleks daire ve özel teras seçenekleri bulunmaktadır. Proje alanının üç tarafı ormanlarla çevrili olup, yakınından dere geçmektedir.

**** Belirtilen fiyatlar proje liste kdv dahil fiyatlarıdır.**

Daire Tipi	Alanı	KDV Dahil Liste Fiyatı (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
2+1 (4. Kat)	104m²	24.786.461 TL	238.331 TL/m²
3+1 (3. Kat)	133m²	37.843.084 TL	284.534 TL/m²
3+1 (2.Kat)	143m²	38.740.267 TL	270.911 TL/m²
3+1 (2.Kat)	137m²	37.926.157 TL	276.833 TL/m²
	Ortalama		267.653 TL/m²

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

NEXT LEVEL KEMER

FİRMA ADI	Pasifik GYO
ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	36.000 m2
KONUT SAYISI	274
KONUT BÜYÜKLÜKLER	80-438 m2
FİYAT ARALIĞI	20.000.000-60.000.000.TL
TESLİM TARİHİ	2.çeyrek, 2026
ÖDEME ŞEKLİ	NAKİT - VADELİ



Proje, 36.000 m² arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olup 6 katlı 9 bloktan oluşmaktadır. Toplam 274 konut biriminin bulunduğu projede, 1+1'den 5,5+1'e kadar farklı daire seçenekleri sunulmaktadır. Konut büyüklükleri 80 m² ile 438 m² arasında değişmektedir.

**** Belirtilen fiyatlar proje liste kdv dahil fiyatlarıdır.**

Daire Tipi	Alanı	KDV Dahil Liste Fiyatı (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
1+1 (1. Kat)	82m²	23.497.000 TL	286.549 TL/m²
2+1 (1. Kat)	119m²	34.542.000 TL	290.269 TL/m²
2+1 (Zemin Kat)	119m²	36.366.000 TL	305.597 TL/m²
3+1 (3.Kat)	190m²	60.143.000 TL	316.542 TL/m²
	Ortalama		299.739 TL/m²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

PRİVE KEMER

FİRMA ADI	Şenkaya İnşaat
ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	48.000 m2
KONUT SAYISI	165
KONUT BÜYÜKLÜKLER	101-674 m2
FİYAT ARALIĞI	44.000.000-60.000.000 TL
TESLİM TARİHİ	1.ve 2.Etap teslim edildi
ÖDEME ŞEKLİ	NAKİT - VADELİ



Şenkaya İnşaat tarafından Göktürk Merkez Mahallesi'nde, Kemer Country'ye yürüme mesafesinde hayata geçirilen proje, yaklaşık 48.000 m² arsa alanı üzerinde etaplar halinde inşa edilmekte olup 13 bloktan oluşmaktadır. Toplam 165 konut biriminin bulunduğu projede, 2+1'den 5,5+1'e kadar farklı daire seçenekleri sunulmaktadır. Konut büyüklükleri 101 m² ile 674 m² arasında değişmektedir.

**** Satış ofisinden alınan bilgiye göre; 2.etapta peşin ödemelerde %50 peşin+6 ay 3.etapta peşin ödemelerde %25 peşin+42 ay usd vadeli ödeme planı bulunmaktadır. Belirtilen fiyatlar proje liste kdv dahil fiyatlarıdır.**

Daire Tipi	Alanı	KDV Dahil Liste Fiyatı (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
2+1 (2. Kat)	139,54 m²	44.384.450 TL	318.077 TL/m²
2+1 (4. Kat)	137,28 m²	44.526.860 TL	324.351 TL/m²
3+1 – 2. Etap (2. Kat)	188,13 m²	59.954.610 TL	318.687 TL/m²
3+1 – 2. Etap (Ara Kat)	101,00 m²	38.935.500 TL	385.500 TL/m²
3+1 – 3. Etap (2. Kat)	188,13 m²	47.470.000 TL	252.326 TL/m²
3+1 – 3. Etap (Ara Kat)	139,54 m²	37.774.000 TL	270.704 TL/m²
	Ortalama		311.607 TL/m²

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ÖZAK DOA

FİRMA ADI	Özak GYO
ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	10.673,60 m2
KONUT SAYISI	67
KONUT BÜYÜKLÜKLER	198-421 m2
FİYAT ARALIĞI	67.000.000 TL' den başlaya
TESLİM TARİHİ	Teslim başladı.
ÖDEME ŞEKLİ	NAKİT - VADELİ



Proje, yeşil alanlar dâhil 6.300 m²'lik alanın tahsis edildiği, toplam 10.673,60 m² arsa üzerinde inşa edilmiştir. 6 katlı 3 bloktan oluşan projede toplam 67 konut birimi bulunmaktadır. 3+1'den 5,5+1'e kadar farklı konut tipleri de sunulmaktadır. Konut büyüklükleri 198 m² ile 421 m² arasında değişmektedir. Projede bahçeli, balkonlu ve teraslı daire seçenekleri bulunmaktadır.

**** Belirtilen fiyatlar proje liste başlangıç kdv dahil fiyatlarıdır.**

Daire Tipi	Alanı	KDV Dahil Liste Fiyatı (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL/m²)
3+1	198,00 m²	67.023.000 TL	338.500 TL/m²
	Ortalama		338.500 TL/m²

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ÖZAK DUYU

FİRMA ADI	Özak GYO
ARSA BÜYÜKLÜĞÜ	11.891,49 m2
KONUT SAYISI	141
KONUT BÜYÜKLÜKLER	64-361 m2
FİYAT ARALIĞI	420.000 $'dan başlayan
TESLİM TARİHİ	Teslim başladı.
ÖDEME ŞEKLİ	NAKİT - VADELİ



Özak GYO tarafından Göktürk Merkez Mahallesi, 1. Martı Sokak üzerinde inşa edilen proje, 11.891,49 m² arsa alanı üzerinde A, B, C, D ve E olmak üzere 5 bloktan oluşmaktadır. Toplam 141 konut biriminin bulunduğu projede konut büyüklükleri 64 m² ile 361 m² arasında değişmektedir. İnşaat devam etmektedir.

**** Belirtilen fiyatlar proje liste KDV dahil başlangıç fiyatlarıdır.**

Daire Tipi	Alanı	KDV Dahil Liste Fiyatı (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL/m²)
1+1	67,00 m²	21.091.000 TL	314.791 TL/m²
2+1	106,00 m²	32.606.000 TL	307.604 TL/m²
3+1	149,00 m²	47.180.000 TL	316.644 TL/m²
	Ortalama		313.013 TL/m²

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ



1- ÖZAK 1



Özak GYO tarafından Göktürk'te geliştirilen Özak Göktürk 1 projesi, 4 blokta toplam 157 daire ile 2022 yılı 1. çeyreğinde anahtar teslim edilerek tamamlandı. 3+1'den 5,5+1'e kadar farklı tipler sunan daireler, 126 m² ile 443 m² arasında değişen ferah yaşam alanları içeriyor. Daireler yüksek tavanlı (3,5–4 m) olup, balkon, teras veya bahçe gibi açık alan imkânlarına sahip.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Westside Kemer Gayrimenkul 0 (533) 503 03 45	2+1 (2. Kat)	120m²	32.500.000 TL	270.833 TL/m²
Larnes Gayrimenkul 0 (532) 627 01 45	2+1 (Bahçe Katı)	187m²	38.500.000 TL	205.882 TL/m²
Homes planet 0 (536) 792 79 77	4+1 (Bahçe Katı)	301m²	79.500.000 TL	264.120 TL/m²
		Ortalama		246.945 TL/m²

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

2- LARUS PALAS



Larus Palas, Vizyon İstanbul İnşaat tarafından, mimar Hakan Kıran'ın imzasıyla Göktürk'te inşa edilmiş prestijli ve özgün bir rezidans projesidir. 2021 yılı sonunda tamamlanan ve %100 satışı gerçekleştirilen proje, 66 m²'den 344 m²'ye kadar uzanan geniş daire seçenekleriyle 90–100 konuttan oluşmaktadır. Projede ayrıca 5×5×5 metrelik özel "cube" daireler gibi mimari açıdan yenilikçi çözümler de yer almaktadır.
Larus Palas'ta her daire, 1.500 m² büyüklüğündeki iç avluya açılan özel balkon veya teraslara sahiptir. Projenin sosyal donatıları arasında lounge alanı, sinema ve puro odası, çocuk oyun odası, spa, fitness merkezi, kapalı yüzme havuzu ve güneşlenme teraslı çatı havuzu gibi ayrıcalıklar yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Pilatin Karma Team 0 (533) 461 51 48	1+1 3. Kat	138m²	26.500.000 TL	192.029 TL/m²
Info Gayrimenkul 0 (532) 431 85 58	3+1 5. Kat	220m²	37.000.000 TL	168.182 TL/m²
		Ortalama		180.105 TL/m²

3- MODEL GÖKTÜRK



KRG İnşaat tarafından hayata geçirilen Model Göktürk projesinde 1+1'den 4+1'e geniş balkon ve teraslı 92 daire ve 14 dükkan bulunuyor. Yesil ile baslayan, yesil ile tamamlanan bir yasam vaad eden Model Göktürk projesinde 1+1'ler brüt 66,67-70,66, net 52,50 metrekare, 2+1'ler brüt 96,72-130,88, net 73,00-122 metrekare, 3+1'ler brüt 166,26-194,76, net 128-139 metrekare, 4+1'ler brüt 215,06-260,05, net 165-189 metrekare olarak planlandı.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
İnfo Gayrimenkul 0 (532) 669 22 93	1+1 (Bahçe Katı)	67m²	14.500.000 TL	216.418 TL/m²
Yess Estate Gayrimenkul 0 (533) 964 11 01	2+1 (1. Kat)	100m²	18.750.000 TL	187.500 TL/m²
		Ortalama		201.959 TL/m²

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

4- KORAY BİANCO



Koray Bianco, Koray İnşaat'ın Göktürk'te geliştirilen karma yaşam projesidir. Toplam 232 bağımsız bölüm (167 daire + ticari üniteler + ofis) barındıran projede, 1+1'den 3+1 dublekse kadar çeşitli konut seçenekleri mevcuttur. Daire büyüklükleri net 47 m²'den 160 m²'ye kadar uzanıp, ferah ve fonksiyonel yaşam alanları sunar.
Projede, kapalı otopark, fitness alanları (yoga & pilates), kafe-restoranlar, sağlık merkezi, geniş iç avlu ve peyzaj alanları içerir.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
DNZ Gayrimenkul 0 (532) 657 07 15	1+1 (2. Kat)	65m²	13.750.000 TL	211.538 TL/m²
Larnes Gayrimenkul 0 (532) 413 92 63	2+1 (2. Kat)	98m²	16.900.000 TL	172.449 TL/m²
Larnes Gayrimenkul 0 (532) 413 92 63	3+1 Çatı Dubleks	264m²	40.000.000 TL	151.515 TL/m²
		Ortalama		178.501 TL/m²

5- YALIN EVLER



Göktürk Yalın Evler, Keleşoğlu İnşaat ile Zilal İnşaat iş birliğiyle, Göktürk'te doğayla iç içe tasarlanan bir proje. 146 rezidans ve 10 ticari üniteden oluşan projede daire tipleri 1+1'den çatı dubleksine kadar uzanıyor; modüler planı sayesinde ücretsiz özelleştirme imkânı sunuluyor. Projede yaklaşık 800 m²'lik kapalı sosyal tesiste açık havuz, sauna, fitness, lobicafe ve toplantı alanları yer alıyor. Açık çocu oyun alanı, iç avlu ve şeffaf cam asansörlerle donatılan site, 350 araçlık otopark, misafir park yerleri ve daire başına depo alanı da sunuyor.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Garden Gayrimenkul 0 (532) 215 04 60	2+1 (2.Kat)	144m²	27.500.000 TL	190.972 TL/m²
Trio Real Estate 0 (532) 495 50 30	2+1 (4.Kat)	170m²	29.000.000 TL	170.588 TL/m²
Yurttaşer Gayrimenkul 0 (537) 255 85 84	4+1 (4.Kat)	203m²	34.500.000 TL	169.951 TL/m²
		Ortalama		177.170 TL/m²

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

6- EVİNPARK



Evinpark Göktürk, Sefa İnşaat tarafından Göktürk'te yükselen, 2020 yılı itibarıyla tamamlanmış bir konut projesidir. Proje, 2+1'den 5+1'e kadar uzanan konut tipleriyle geniş ailelerden ferah yaşam alanı arayanlara kadar birçok ihtiyaca hitap etmektedir. İçerisinde açık yüzme havuzu, sosyal tesis, kapalı otopark, peyzaj alanı ve çocuk oyun bölgeleri bulunan proje, Göktürk'ün doğayla iç içe, merkezi bir bölgesinde yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Derin Gayrimenkul 0 (533) 607 41 07	2+1 (1. Kat)	119m²	26.500.000 TL	222.689 TL/m²
Derin Gayrimenkul 0 (536) 994 30 87	2+1 (4. Kat)	145m²	32.500.000 TL	224.138 TL/m²
İnfo Gayrimenkul 0 (532) 669 22 93	2+1 (1. Kat)	110m²	20.950.000 TL	190.455 TL/m²
		Ortalama		212.427 TL/m²

7- SEBA GÖKTÜRK EVLERİ



Seba İnşaat tarafından hayata geçirilen Seba Göktürk Evleri 42.000 m²'lik arsa üzerine kuruludur. 16 bloktan oluşan projede 365 daire bulunmaktadır. Bloklar 5 katlı olarak planlanmıştır. Projede 1+1'den 5,5+1'e kadar farklı konut tipleri yer almaktadır. Dairelerin alanları 68 ile 714 m² arasında farklılık göstermektedir.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Profit Gayrimenkul 0 (532) 246 30 32	5.5+1 Çatı Dubleks	356m²	72.600.000 TL	203.933 TL/m²
Profit Gayrimenkul 0 (532) 246 30 32	5.5+1 Bahçe Dubleks	346m²	70.500.000 TL	203.757 TL/m²
Coldwell Banker İva 0 (532) 268 12 10	3.5+1 5. kat	253m²	46.000.000 TL	181.818 TL/m²
Profit Gayrimenkul 0 (532) 246 30 32	3+1 2. kat	187m²	38.300.000 TL	204.813 TL/m²
		Ortalama		198.580 TL/m²

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

8- PRİVE KEMER 1.ETAP



Şenkaya İnşaat tarafından Göktürk Merkez Mahallesi'nde, Kemer Country'ye yürüme mesafesinde hayata geçirilen Privé Kemer yaklaşık 48.000 m²'lik arsa üzerine kuruludur. Etaplar halinde inşa edilen projede 13 blok ve 165 daire bulunmaktadır. Projede 2+1'den 5,5+1'e kadar farklı konut tipleri yer almaktadır. Dairelerin brüt alanları 101 ile 674 m² arasında farklılık göstermektedir. Proje 2025 yılında tamamlanmıştır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Hermes Gayrimenkul 0 (532) 410 86 02	2+1 1. kat	101m²	27.500.000 TL	272.277 TL/m²
Remax Kaya 2 0 (535) 880 83 93	3+1 2. kat	151m²	43.000.000 TL	284.768 TL/m²
Remax Kaya 2 0 (535) 880 83 93	2+1 Bahçe katı	118m²	38.000.000 TL	322.034 TL/m²
		Ortalama		293.026 TL/m²

KONUT EMSALLERİ KROKİSİ



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz imar planı kapsamında net parseldir. Yapılan incelemelerde bölgedeki farklı yapılaşma koşulları farklı imarlı parsellerin satılık bilgilerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinden pazarlık payı mevcuttur.
Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, konumuna, niteliği, kat sayısı, havuzlu olup olmamasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. Nitelikli projelerde yer alan konutların ortalama birim m² değeri 150.000.-380.000.-TL/m² aralığındadır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.**

		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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)(0 ADA 1936 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		255.000.000 SATILIK 0%	265.000.000 SATILIK 0%	14.750.000 SATILIK 0%	87.000.000 SATILIK 0%	1.337.542.500 MUH.BEDEL 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	4.100,92	2.650 96.226 ORTA KÜÇÜK -5%	2.700 98.148 ORTA KÜÇÜK -5%	106 139.151 ÇOK KÜÇÜK -30%	514 169.261 ÇOK KÜÇÜK -30%	8.916 150.016 ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%	ARSA BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	H: 4 kat	Villa ORTA KÖTÜ 10%	Villa ORTA KÖTÜ 10%	KÜLTÜR VARLIĞI ORTA KÖTÜ 10%	Ayrık Nizam 2 Kat ORTA KÖTÜ 10%	E:1,00 6 Kat ORTA İYİ -15%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	Villa ORTA KÖTÜ 10%	Villa ORTA KÖTÜ 10%	KÜLTÜR VARLIĞI ORTA KÖTÜ 10%	Villa ORTA KÖTÜ 10%	Konut BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-10%	-10%	20%
TOPLAM DÜZELTME		35%	45%	15%	0%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**153.000**	**129.906**	**142.315**	**160.024**	**169.261**	**165.018**

Arsa yüzölçümü emsal taşınmazlara göre büyüktür. Yüzölçümü, imar şartları, mülkiyet tipi, konum özelliklerine göre karşılaştırma yapılmıştır.

2 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	**Parsel No**	**Alanı (m²)**	**Birim m² Değeri**	**Parselin Değeri (.-TL)**
0	**1936**	**4.100,92**	**153.000**	**627.440.000**
0	**1937**	**3.110,23**	**153.000**	**475.870.000**
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)				**1.103.310.000**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1937 PARSEL A2 GİRİŞİ 3 NO'LU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SEBA GÖKTÜRK	PRİVE KEMER	KORAY BIANCO	ÖZAK 1	EVİNPARK
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		38.300.000 SATILIK BENZER 0%	27.500.000 SATILIK BENZER 0%	16.900.000 SATILIK BENZER 0%	32.500.000 SATILIK BENZER 0%	20.950.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	101,39	187 204.813 ORTA BÜYÜK 9%	101 272.277 BENZER 0%	98 172.449 BENZER 0%	120 270.833 BENZER 0%	110 190.455 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%	KONUT BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ZEMİN KAT	2.kat ORTA KÖTÜ 3%	1.kat ORTA KÖTÜ 3%	2.kat ORTA KÖTÜ 3%	2.kat ORTA KÖTÜ 3%	1.kat ORTA KÖTÜ 3%
PROJE KONSEPT KONSEPTE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE YAPIM YILI	3 YILLIK ORTA KÖTÜ 8%	1 YILLIK ORTA KÖTÜ 8%	4 YILLIK ORTA KÖTÜ 8%	5 YILLIK ORTA KÖTÜ 8%	6 YILLIK ORTA KÖTÜ 8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-12%	-5%	-12%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-1%	16%	-1%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**235.100**	**235.740**	**269.554**	**200.041**	**268.125**	**201.882**

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Konut karşılaştırma tablosu, 1937 parsel A2 Blok 3 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin değerleri şerefiye farkı konularak takdir edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parseller üzerindeki 57 adet bağımsız bölüm değerlemesi söz konusu olup, yeniden inşa etme maliyeti başlığı altında mevcut durum değeri tespitinde kullanılacak satılabilir alan inşa maliyeti hesaplaması yapılmıştır.

Parseller üzerinde projenin inşaatı devam etmekte olup kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje kapsamında müşteri tarafından ibraz edilen listelere göre 57 adet bağımsız bölüm için değerleme çalışması yapılmıştır. Taşınmazların mesken nitelikli olması, arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın arsa payı oranlarının belirlenmesinde birbirinden çok farklı modeller kullanılabilmesi ve taşınmazların münferit kullanım alanlarının çok daha net biçimde tespit edilebilmesi nedeniyle, bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerlerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamış, Pazar Yaklaşımı esas alınmıştır.

Bağımsız bölümlerin mevcut inşa seviyesine istinaden değerleri ise, her bir bağımsız bölümün arsa payı değerine, bağımsız bölümün maliyet değerinin projenin inşaat seviyesi oranındaki kısmının eklenmesi suretiyle hesaplanmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3C yapı sınıfına ait birim maliyet 23.400.- TL/m² 'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur.
0 ada 1936 ve 1937 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır. 1936 ve 1937 parseller üzerindeki projenin toplam satılabilir alanı 20.002,77m² olarak müşteriden temin edilmiştir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (0 Ada 1936 ve 1937 Parsellerdeki Projenin)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
0 ada 1936 parsel									
A	III-C	35.000	.-TL/M²	X	10.637,91	M²	=	372.326.850	.-TL
B	III-C	35.000	.-TL/M²	X	8.389,14	M²	=	293.619.900	.-TL
0 ada 1937 parsel									
A1-A2	III-C	35.000	.-TL/M²	X	13.480,55	M²	=	471.819.250	.-TL
İksa	I.c	5.500	.-TL/M²	X	1.990,00	M²	=	10.945.000	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	**1.148.711.000**	.-TL

Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	**1.148.711.000**	.-TL
1936 ve 1937 Parseller Toplam Satılabilir Alan (m²)	=	**20.002,77**	m²
Yuvarlatılmış birim maliyet (TL/m²)	=	**57.400**	.-TL/m²

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten yüksek oranda etkilenmesi, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak değerleme konusu bağımsız bölümlerin değer takdirinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut ruhsat ve projesine uygun olarak inşaatın tamamlanması olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	**1.085.452.000 TL**
57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ARSA PAYI DEĞERİ	**271.203.000 TL**
57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE İSTİNADEN TOPLAM DEĞERİ	**298.798.000 TL**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerleri pazar yaklaşımı ile, bölgedeki emsal konutlar dikkate alınarak ve bağımsız bölümlerin blok, kat, yön, manzara, tip, alan, daire şekli ve cephe sayısı özelliklerine göre şerefiyelendirilerek takdir edilmiştir.
Projenin inşaatı hafriyat aşamasında olup, bağımsız bölümlerin mevcut durum değerleri; her bir bağımsız bölümün arsa payına isabet eden arsa değeri (pazar yaklaşımı ile takdir edilen arsa birim değeri üzerinden) ile projenin inşaat seviyesine karşılık gelen gerçekleşmiş inşaat maliyetinden bağımsız bölümün satışa esas brüt alanı oranında düşen payın toplanması suretiyle hesaplanmıştır.
Projenin inşaatı tamamlanmamış olduğundan, nihai değer takdirinde bağımsız bölümlerin mevcut inşa seviyesine istinaden takdir edilen değerlerinin esas alınması uygun görülmüştür. Tamamlanması durumundaki değerler bilgi amaçlı sunulmuştur.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin her biri ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Bağımsız bölüm bazlı tamamlanması durumundaki değerler, arsa payı değerleri ve mevcut inşa seviyesine istinaden değerler rapor eklerinde Değer Tablosu'nda sunulmuştur. Listede belirtilen alanlar müşteri tarafından iletilen icmal listelerinde yer alan alanlardır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra 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.

.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu proje kapsamında 0 ada 1936 ve 1937 parseller için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmış, kat irtifakı kurulmuş ve parsellerde inşaat faaliyetine başlanmış olup parseller üzerinde hafriyat çalışmaları devam etmektedir. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Rapora konu 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.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;
SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 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.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." denilmekte olup, Eyüpsultan İlçesi Göktürk Mahallesi 0 ada 1936 ve 1937 parseller için imzalanmış olan 05.12.2025 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

Tebliğin 26.maddesinde; "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir.
Yukarıda belirtilen maddeler kapsamında Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tapuya şerh edildiği anlaşılmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde, değerleme konusu bağımsız bölümler üzerinde yer alan beyan ve şerhlerin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;
SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı 0 ada 1936 ve 1937 parseller üzerindeki yapıların yapı ruhsatlarının ve onaylı projelerinin bulunması, kat irtifakının kurulmuş olması ve inşaat faaliyetlerinin devam ediyor olması nedeniyle, değerleme konusu 57 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu parsellerin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Parsellerde inşaat yapmak üzere gerekli izinler ve yapı ruhsatları alınmış, inşaata başlanmış, kat irtifakı kurulmuştur. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, tapu niteliği ile mevcut kullanım arasında aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu 57 adet bağımsız bölümün mevcut inşa seviyesine istinaden;

23.11.2026 tarihli toplam değeri için ;

298.798.000 .-TL

(İki Yüz Doksan Sekiz Milyon Yedi Yüz Doksan Sekiz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

328.677.800 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.085.452.000	1.193.997.200
57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE İSTİNADEN TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
298.798.000	328.677.800

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Gizem GEREGÜL EVLEK	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 409558	Lisans No: 405453	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 alınmamıstır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
  Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez.
* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.