

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ
MERDİVENKÖY MAHALLESİ 3412 ADA 3
PARSELDEKİ MEDYAN KADIKÖY PROJESİNDE
YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	VKGYO-2605036
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, MERDİVENKÖY MAHALLESİ'NDE 3412 ADA 3 PARSELDE KAYITLI ARSA ÜZERİNDE YATIRIM AMAÇLI PORTFÖYE DAHİL EDİLEN MEDYAN KADIKÖY PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 25 ADET KONUT NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM (BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI MEVCUT DURUM DEĞERİ + BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ HASILAT DEĞERİ + BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ KİRA DEĞERİ)
DEĞERLEME ADRESİ	MERDİVENKÖY MAHALLESİ YUMURTACI ABDİBEY CADDESİ MEDYAN KADIKÖY NO:58A C BLOK (3412 ADA 3 PARSEL) KADIKÖY / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Merve HARMAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:403519) 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.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
- Ek 3** - Değer Listesi
- Ek 4** - Mülkiyet Listesi
- Ek 5** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7** - Tapu Suretleri (Kopya)
- Ek 8** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme 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 değerlendirme raporu; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde yatırım amaçlı portföye dahil edilen Medyan Kadıköy projesi bünyesindeki 25 adet Konut nitelikli Bağımsız Bölümün Bağımsız Bölüm bazlı Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri tespiti için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A İç Kapı No:28 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 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 İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde yatırım amaçlı portföye dahil edilen Medyan Kadıköy projesi bünyesindeki 25 adet Konut nitelikli Bağımsız Bölümün Bağımsız Bölüm bazlı Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri tespiti talebi bulunmaktadır.

Hizmeti Alan Kurum'dan ulaşan talebe istinaden, portföye ilk giriş ünite sayısı (30 adet) kapsamında tüm ünitelerin değerlerine de raporun ekinde yer verilmiştir.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için VKGYO-2605036 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Merve HARMAN raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2503089	VKGYO-2510024	
Rapor Tarihi	30.06.2025	26.12.2025	
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, MERDİVENKÖY MAHALLESİNDE 3412 ADA 3 PARSELDE KAYITLI ARSA ÜZERİNDE YATIRIM AMAÇLI PORTFÖYE DAHİL EDİLEN TRANSFORM FIKIRTEPE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 2.729 M ² BRÜT SATIŞ ANLANLI 30 ADET KONUT NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM (BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI MEVCUT DURUM DEĞERİ + BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ HASILAT DEĞERİ + BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ KİRA DEĞERİ)	İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, MERDİVENKÖY MAHALLESİNDE 3412 ADA 3 PARSELDE KAYITLI ARSA ÜZERİNDE YATIRIM AMAÇLI PORTFÖYE DAHİL EDİLEN TRANSFORM FIKIRTEPE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 2.729 M ² BRÜT SATIŞ ANLANLI 30 ADET KONUT NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM (BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI MEVCUT DURUM DEĞERİ + BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ HASILAT DEĞERİ + BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ KİRA DEĞERİ)	
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREĞÜL EVLEK Buket BOZACI Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Gizem GEREĞÜL EVLEK Buket BOZACI Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	149.745.000	180.583.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL
İlçesi : KADIKÖY
Bucağı :
Mahallesi : MERDİVENKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 286
Ada No : 3412
Parsel No : 3
Alanı (m²) : 7.813,31
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No : C
Kat No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Bağ.BI.No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Yevmiye No : 3515
Cilt No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Sayfa No : Bağımsız Bölüm Bilgileri Ek.2'de sunulmuştur.
Tapu Tarihi : 31.01.2019

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.06.2026 tarihinde, müşteri tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyan: Yönetim Planı : 11/01/2019 (31.01.2019 tarih, 3515 yevmiye)

Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 1 KRŞ.bedelle 99 yıllığına kira sözleşmesi) (08.11.2018 tarih, 39023 yevmiye)

(Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, 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 tesis edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.)

(Söz konusu şerh ilgili kurumun rutin beyanı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıl içinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

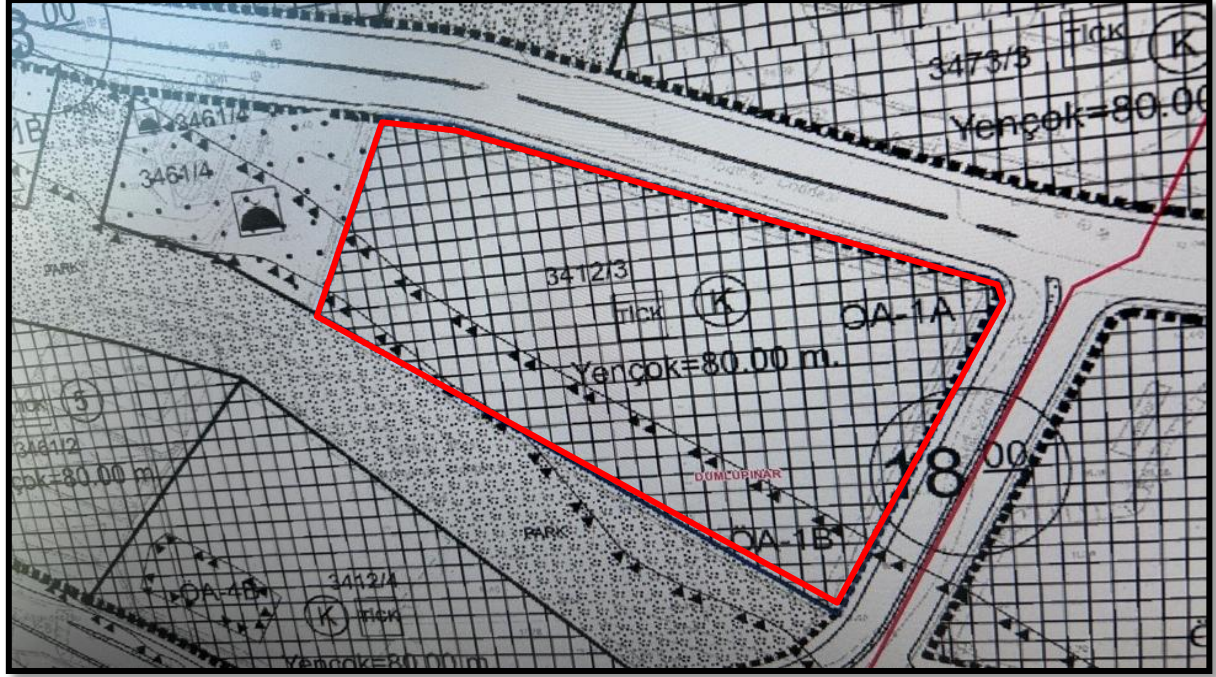
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Söz konusu parsel; 24.01.2023 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı'na göre; Yençok=80 m. yapılanma şartına sahip ayrık nizam Ticaret+Konut alanında kalmaktadır. Fikirtepe Rezerv Yapı Alanı-Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 12.07.2021 tarihinde Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.

Taşınmazın yer aldığı bölgeyi kapsayan 25.02.2021 ile 06.04.2021 tarihleri arasında yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde bazı plan notlarına yönelik yapılan itirazlar sonucunda, söz konusu planın iptal edildiği belirtilmiştir. İtirazların değerlendirilmesinin ardından, İstanbul'daki ilgili bölgeye dair planlama süreci yeniden gözden geçirilmiş ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 24.01.2023 tarihinde onaylanan yeni bir 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmiştir. Yeni plana ilişkin olarak, bu değişikliklerin taşınmaz üzerinde uygulama alanında önemli etkiler yaratmış olduğu ifade edilmiştir.

Beyan edilen bilgide, önceki planın, yani 06.04.2021 tarihli imar uygulamasının iptal edilmesinin ardından, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin hukuki durumu ile ilgili bir takım değişikliklerin yaşandığı ancak 2023 tarihli yeni plana göre, değerlendirme konusu parselin ada parselinin değişmediği tespit edilmiştir. Bu dönüşüm, imar uygulaması süreciyle doğrudan ilişkili olarak yaşanmış olup, planlamadaki değişiklikler taşınmazın imar durumu üzerinde etkiler yaratmıştır.

Öte yandan yapılan kapsamlı inceleme sonucunda, 25.02.2021 tarihli imar planının, taşınmazın bulunduğu bölgedeki varsa alınmış olan inşaat ruhsatları için esas alınan imar planı olduğu tespit edilmiştir. Bu durum, varsa alınan ruhsatların "Kazanılmış Hak" olarak kabul edilmesine yol açmıştır. Kazanılmış hak, önceden alınmış ve geçerli olan ruhsatların, yasal bir düzenleme ile iptal edilmediği sürece geçerliliğini sürdürmesi anlamına gelir. Dolayısıyla, alınan ruhsatların iptal edilmediği ve herhangi bir hukuki engel olmadığı açık bir şekilde ifade edilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirme konusu taşınmazla ilgili hem imar açısından hem de hukuki anlamda herhangi bir olumsuz durumun söz konusu olmadığı ve planlama değişikliklerinin taşınmazın mevcut durumunu etkilemediği bilgisi verilmiştir.



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

Taşınmazların bulunduğu bölgede son olarak 24.01.2023 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planı onaylanmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait yapı ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir. İstanbul Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere ve Vakıf GYO A.Ş. yetkilileri tarafından tarafımıza iletilen ruhsatlara dair bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bag. Brm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
C	24.10.2016	2016/39	252	18.346,66 m ²	797,31 m ²	19.273,59 m ²	38.417,56 m ²	V.A

YENİDEN RUHSAT								
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ. Brm. Sayısı	Konut Alanı (m ²)	Ofis-İşyeri Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
C	5.11.2024	2016/39	252	18.346,66 m ²	797,31 m ²	19.273,59 m ²	38.417,56 m²	V.A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

3412 ada 3 parselde konumlu C Blok için yeni yapı ruhsatı ve yeniden yapı ruhsatı alındığı görülmüş ve kat irtifakı kurulmuştur. Kat mülkiyeti henüz kurulmamıştır. Mevcut durumda bloğun inşaat süreci devam etmekte olup, inşaat seviyesi %89,78 olarak kabul edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti.

Adres: İçerenköy Mahallesi, Bahçelerarası Sokak, No:31/3 Ataşehir/İstanbul

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 3412 ada 3 parselde yer alan 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Medyan Kadıköy Projesinde yer alan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stoklarında bulunan ekte yer alan bağımsız bölümlerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi sınırları içerisinde, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yer almaktadır. Söz konusu bölge, 2013 yılında Bakanlar Kurulu kararıyla Riskli Alan ilan edilmiş ve bu tarihten itibaren kentsel dönüşüm sürecine alınmıştır. Coğrafi konumu itibarıyla D-100 (E-5) Karayolu ile Avrasya Tüneli bağlantı yollarına yakın bir noktada bulunan bölge; M4 Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı metro hattı, Metrobüs, Marmaray ve deniz ulaşımı gibi toplu taşıma ağlarına entegre bir yapı sunmaktadır. Merkezi lokasyonu, ana ulaşım arterlerine olan erişim kolaylığı ve gelişmiş kentsel altyapısı nedeniyle bölge, hem konut hem de ticari gayrimenkul piyasasında yüksek talep görmektedir, bu durum da alandaki taşınmazların piyasa değerlerini doğrudan etkilemektedir.

Çevresel anlamda, Fikirtepe çevresi; Acıbadem, Kozyatağı, Göztepe ve Kadıköy Merkez gibi prestijli ve oturmuş yerleşim alanlarına komşudur. Bölgedeki kamu ve özel sağlık kuruluşları (Örneğin: Acıbadem Hastanesi, Medipol Üniversitesi Hastanesi), eğitim kurumları (Fen liseleri, özel okullar ve üniversiteler), alışveriş merkezleri (Akasya AVM, Tepe Nautilus vb.) ve yeşil alanlara olan erişim de konut ve karma projelerin yaşanabilirliğini artırmaktadır. Proje alanı, dönüşüm öncesinde yoğun gecekondular ve plansız yapılaşma ile karakterize olmuş bir bölge olmasına rağmen, yürütülen kentsel dönüşüm süreci ile birlikte yüksek standartlı, planlı, çok fonksiyonlu kentsel dokulara dönüşmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konum olarak kuzeyde D-100 Karayolu, güneyde ise Kadıköy merkezi ve sahil şeridi arasında yer alan bölge, kara ve deniz ulaşım akslarının kesişim noktasındadır. Taşınmazların yakın çevresinde Metrobüs, M4 Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı metro hattı, Marmaray ve otobüs hatları gibi toplu taşıma alternatifleri mevcuttur.

Bölge, TEM (O-2) ve Anadolu Otoyolu (O-4) gibi İstanbul'un iki ana arterine de kolay bağlantı sağlayacak niteliktedir. Anadolu Otoyolu'na ulaşmak için D100 üzerinden Kozyatağı Kavşağı'na bağlanmak mümkündür ve bu bağlantı yaklaşık 6-7 km mesafededir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Medyan Kadıköy projesi, 3412 ada 4 parsel üzerinde A ve B Blok, 3412 ada 3 parsel üzerinde C ve D Blok olmak üzere 2 parsel üzerinde toplam 4 bloktan oluşan projedir. Proje bünyesinde, 1080 adet konut, 12 adet ticari birim olmak üzere toplamda 1092 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar 3412 ada 3 parsel 7.813,31 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak düzgün olmayan amorf formunda bir yapıya sahiptir. Orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde C ve D olarak adlandırılmış 2 adet blok bulunmakta olup, C Blokta 252 adet ve D Blokta 291 adet bağımsız bulunmaktadır.

Proje kapsamında bloklar için ruhsat ve proje onaylanmıştır. Taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuş olup, ruhsat ve projelerine istinaden konut ve ofis/işyeri kullanımlıdır. Ruhsat ve projesine göre C Blok 6 bodrum kat, zemin kat ve 23 normal kattan oluşmakta olup, içerisinde 247 adet konut ve 5 adet ofis/işyeri birimi olmak üzere toplam 252 adet birim bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar C Blok içerisinde 13, 14 ve 15.katlarda konumlu konut nitelikli 25 adet taşınmazdır.

C Blok içerisinde 13. normal katta konumlu;

160 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol ön cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 1 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 46,16 m² kullanım alanına sahiptir.

161 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol ön ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 81,03 m² kullanım alanına sahiptir.

162 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 90,13 m² kullanım alanına sahiptir.

163 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 47,50 m² kullanım alanına sahiptir.

164 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 64,20 m² kullanım alanına sahiptir.

165 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 64,20 m² kullanım alanına sahiptir.

166 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 47,72 m² kullanım alanına sahiptir.

167 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 3 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 3+1 tipinde brüt 119,61 m² kullanım alanına sahiptir.

168 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 3 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 3+1 tipinde brüt 106,97 m² kullanım alanına sahiptir.

169 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 1 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 46,16 m² kullanım alanına sahiptir.

C Blok içerisinde 14. normal katta konumlu;

170 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol ön cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 1 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 46,16 m2 kullanım alanına sahiptir.

171 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol ön ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 81,03 m2 kullanım alanına sahiptir.

172 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 90,13 m2 kullanım alanına sahiptir.

173 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 47,50 m2 kullanım alanına sahiptir.

174 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 64,20 m2 kullanım alanına sahiptir.

175 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 64,20 m2 kullanım alanına sahiptir.

176 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 47,72 m2 kullanım alanına sahiptir.

177 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 3 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 3+1 tipinde brüt 119,61 m2 kullanım alanına sahiptir.

178 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 3 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 3+1 tipinde brüt 106,97 m2 kullanım alanına sahiptir.

179 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 1 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 46,16 m2 kullanım alanına sahiptir.

C Blok içerisinde 15. normal katta konumlu;

180 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol ön cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 1 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 46,16 m2 kullanım alanına sahiptir.

181 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol ön ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 81,03 m2 kullanım alanına sahiptir.

182 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 90,13 m2 kullanım alanına sahiptir.

183 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 47,50 m2 kullanım alanına sahiptir.

184 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 64,20 m2 kullanım alanına sahiptir.

185 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 2 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 2+1 tipinde brüt 64,20 m2 kullanım alanına sahiptir.

186 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 47,72 m2 kullanım alanına sahiptir.

187 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 3 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 3+1 tipinde brüt 119,61 m2 kullanım alanına sahiptir.

188 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 3 oda, salon, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 3+1 tipinde brüt 106,97 m2 kullanım alanına sahiptir.

189 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz projesine göre, 1 oda, salon, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 1+1 tipinde brüt 46,16 m2 kullanım alanına sahiptir.

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

3412 ada 3 parselde bulunan C Blok için 05.11.2024 tarih ve 2016/39 sayılı Yeniden Ruhsat düzenlemesi yapılmıştır. Ruhsat geçerlilik süresini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

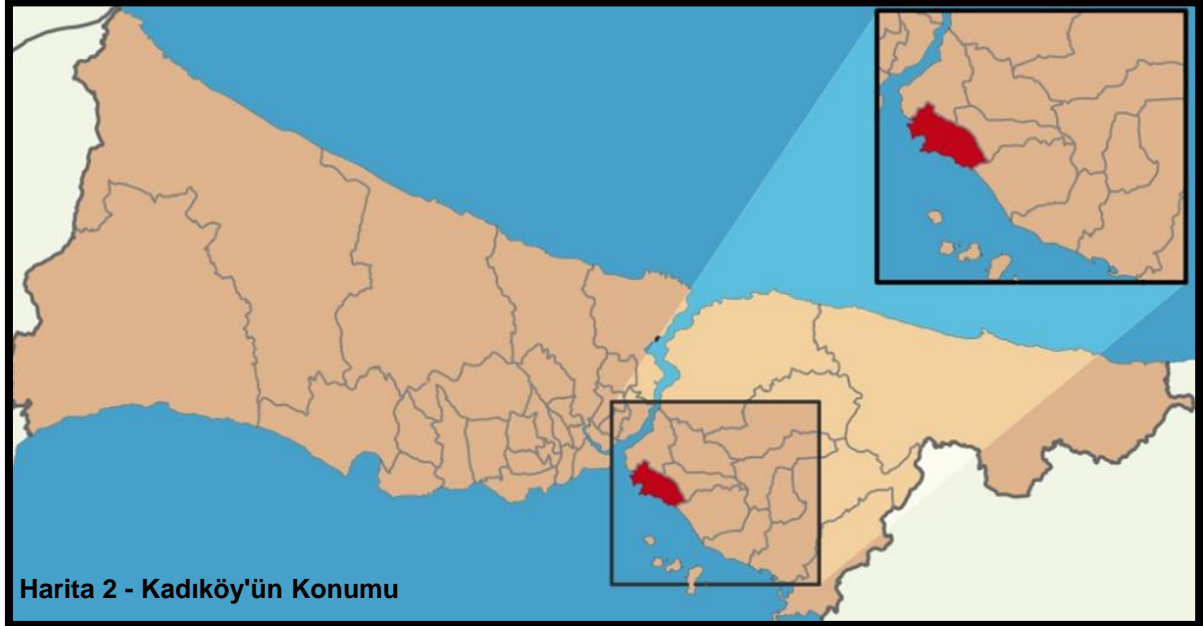
4.1.2 - Kadıköy İlçesi

Kadıköy İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir.

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu kara yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir.

Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşımıştır. Günümüzde ilçede banliyö taşımacılığı Marmaray ile gerçekleştirilmekte olup Ayrılık Çeşmesi-Bostancı arasındaki istasyonlar (Ayrılık Çeşmesi ve Bostancı istasyonları dahil) Kadıköy ilçesi sınırları içindedir.

Kadıköy ilçesinde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanırlar. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. 1934-1966 yılları arasında, Kadıköy-Moda, Kadıköy-Fenerbahçe ve Kadıköy-Bostancı tramvay hatları hizmet vermiştir. 2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla yeniden hizmete girmiştir.



Harita 2 - Kadıköy'ün Konumu

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.

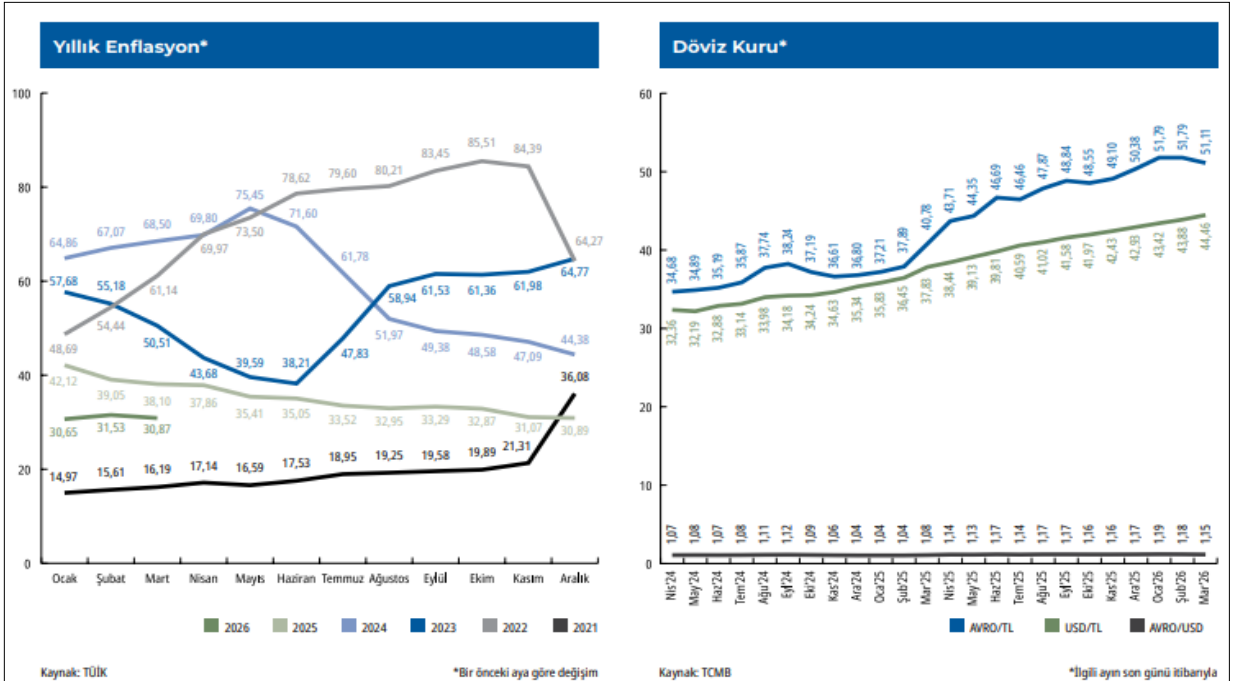
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart 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 milyar dolara yükseldi.

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 sıkılaştırma 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 kırılmalıkların 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

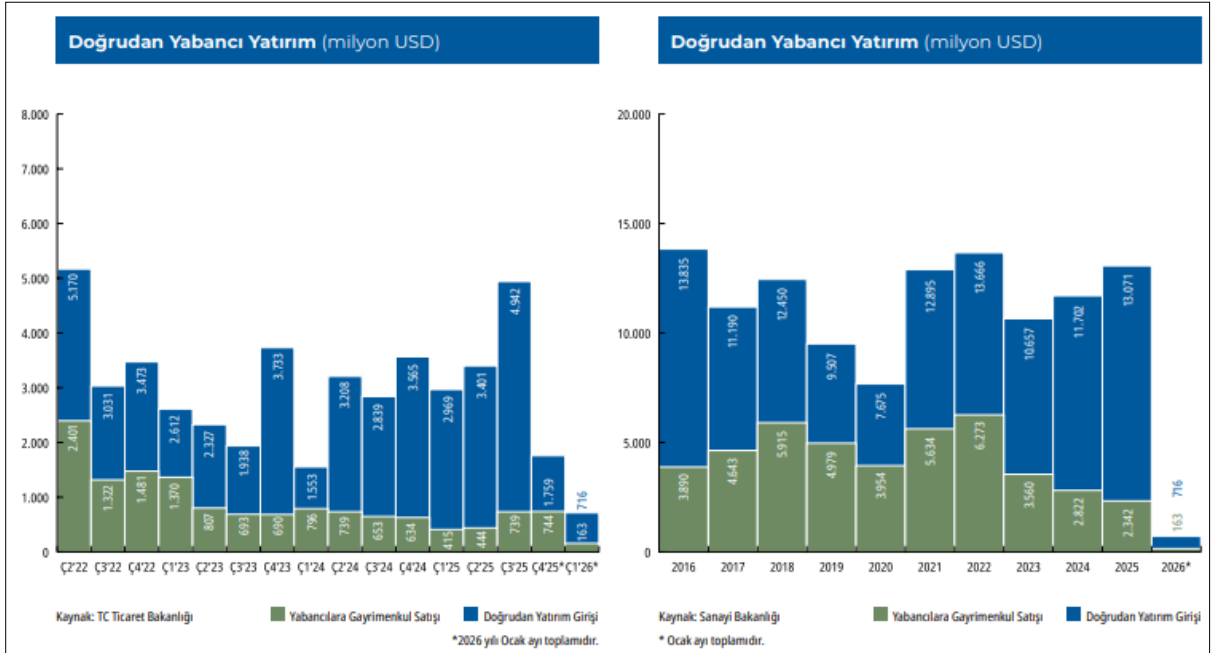
Kaynak: TÜİK



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.



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

Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

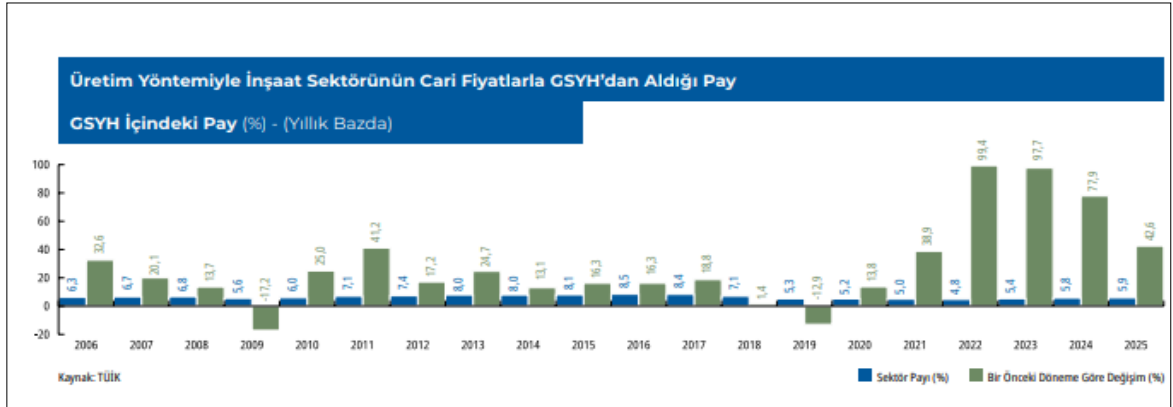
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, 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.

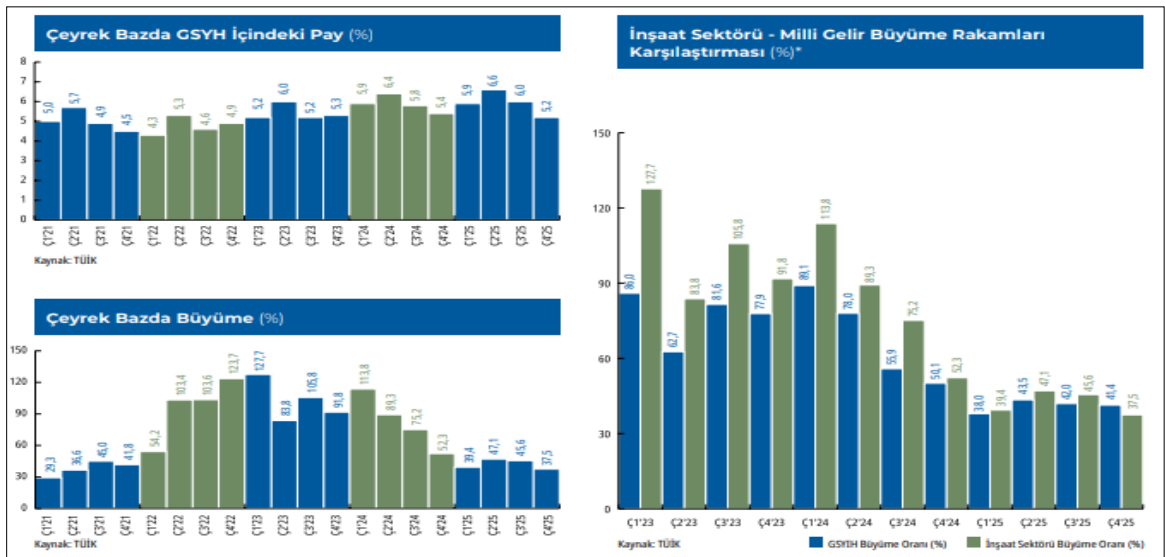
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

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 büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



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



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

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.

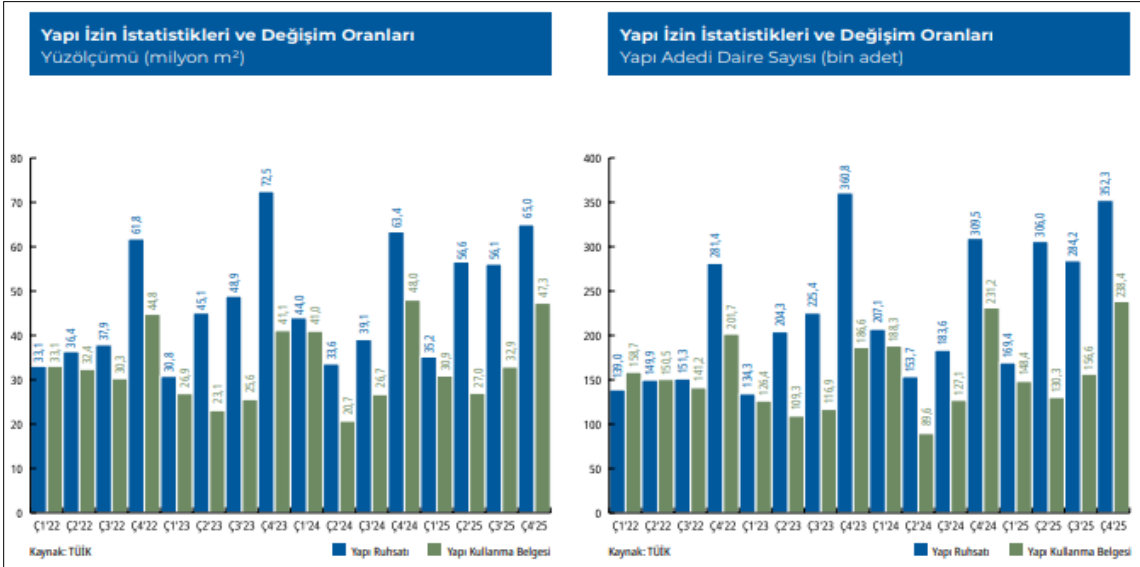
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüyle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış 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.

Yabancılara yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüyle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılara 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.



İnşaat Maliyet Endeksi

Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

ŞUBAT	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.244	11,53	25,71
2025	1.785	10,45	23,96
2024	1.440	19,70	70,01
2023	847	17,80	72,50
2022	491	21,84	90,31

Kaynak: TÜİK

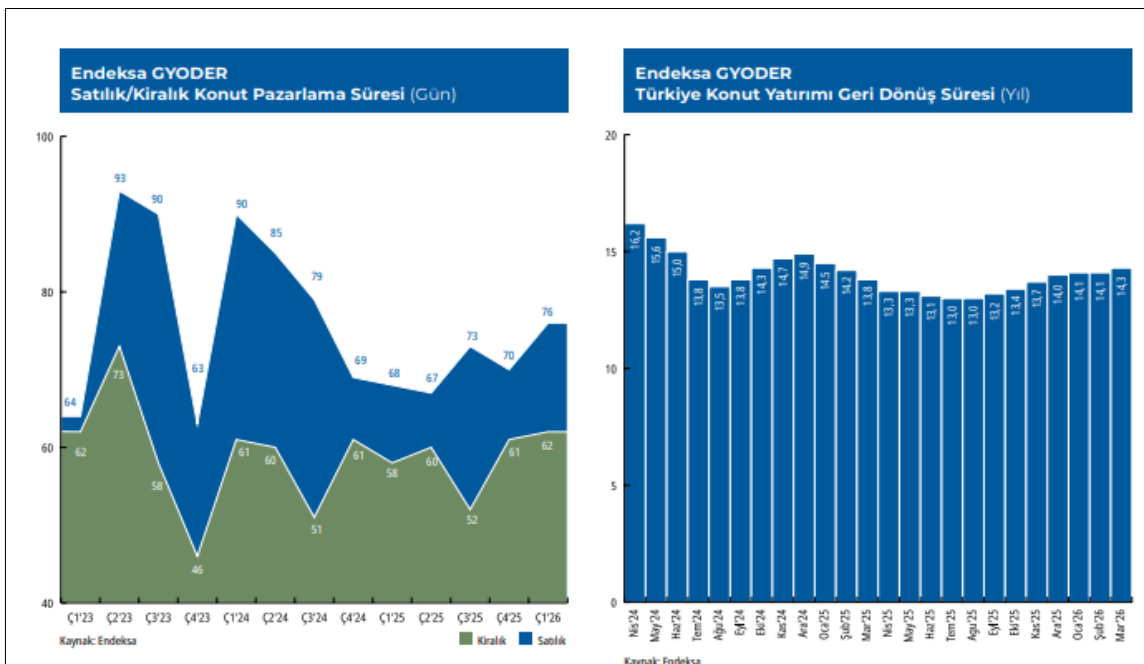
İnşaat Maliyet Endeksi

Maliyet Gruplarına Göre Değişim

ŞUBAT	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.244	1.972	2.894
2025	1.785	1.594	2.241
2024	1.440	1.334	1.693
2023	847	862	810
2022	491	530	397

Kaynak: TÜİK

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

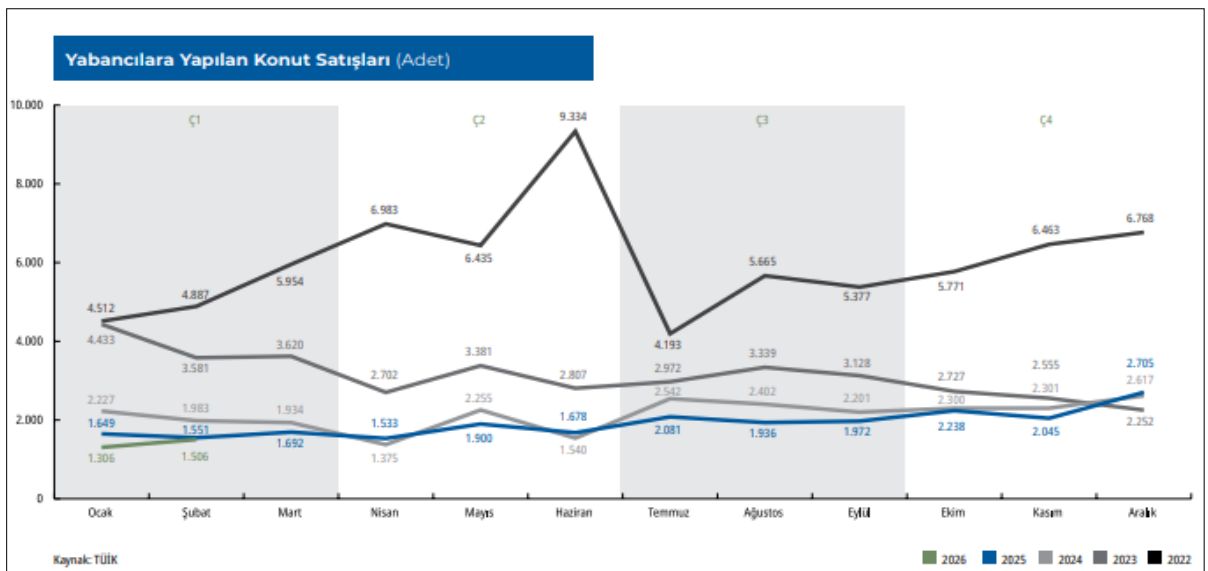
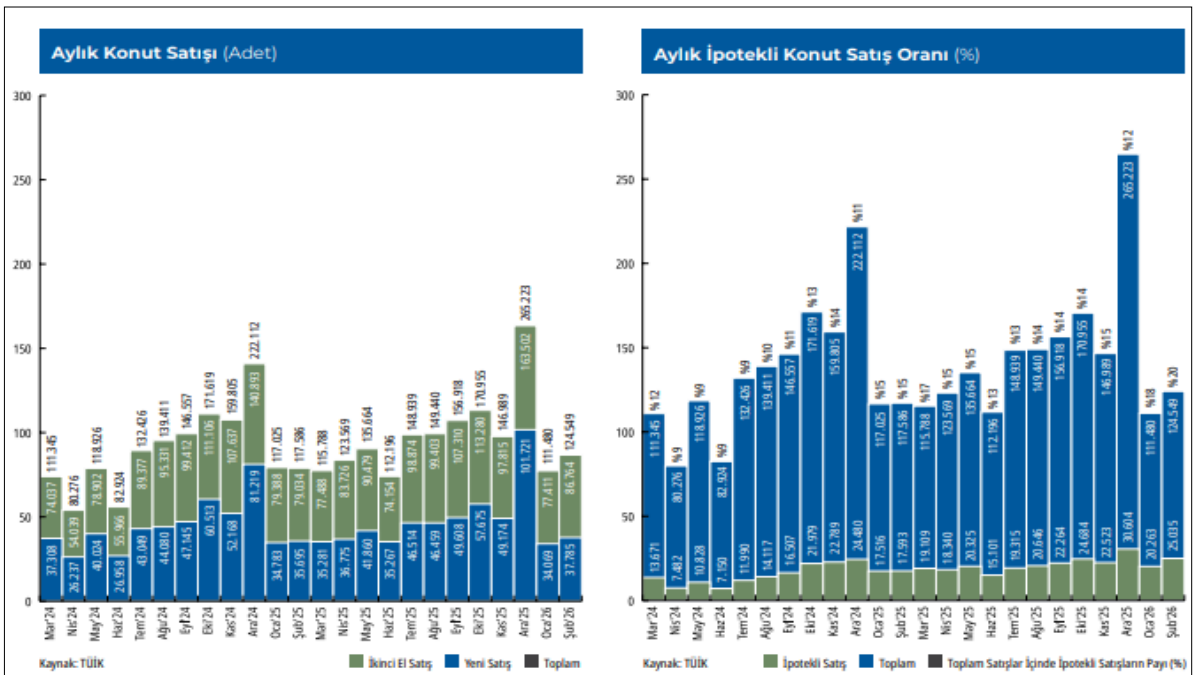


(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

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 anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İstanbul Çevre Şehircilik ve İklim Değişliği İl Müdürlüğü, Webtapu Sistemi, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi ve ulaşılabilir konumdadır.
- * Ruhsat ve projeleri onaylanmış nitelikli proje olarak planlanmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumlu olup E-5 otoyoluna yaklaşık 250 m mesafede yer almaktadır.
- * Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanında konumludur.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * Fikirtepe bölgesinde uzun süren kentsel dönüşüm çalışmaları nedeni ile bölge tüm inşaatlar bitene kadar şantiye vasfındadır.

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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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


6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Medyan Kadıköy Projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntem kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

1 CONCORD İSTANBUL				
		<p>Concord İstanbul, Teknik Yapı tarafından Kadıköy Fikirtepe'de hayata geçirilen bir kentsel dönüşüm projesidir. Tamamı rezidans olmak üzere, ilk etapta 3 blok, sonrasında toplamda 6 bloktan oluşacak proje, toplamda 1.175 konuttan oluşmaktadır. Concord İstanbul farklı metrekareler sunuyor. Studio, 1+1, 2+1 ve 3+1 daireler bulunmaktadır. İlk etap teslimleri Aralık 2016 yılında başlamış olup ikinci etap teslimleri Aralık 2017 yılında tamamlanmıştır.</p>		
İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
EMLAKFONİ 0 (537) 229 95 71	1+1 5.Kat	58m ²	7.400.000 TL	127.586 TL/m ²
Realty World Gayrimenkul 0 (533) 590 95 78	1+1 15.Kat	62m ²	7.250.000 TL	116.935 TL/m ²
TURYAP ATAŞEHİR İMZA 0 (532) 336 80 24	1+1 6.Kat	58m ²	7.750.000 TL	133.621 TL/m ²
EMLAKFONİ 0 (537) 229 95 71	1+2 12.Kat	96m ²	12.500.000 TL	130.208 TL/m ²
BOSFOR GAYRİMENKUL 0 (533) 245 15 00	1+2 4.Kat	96m ²	11.650.000 TL	121.354 TL/m ²
Ortalama				125.941 TL/m ²

2 İKİ YAKA FİKİRTEPE



Barsan Yapı tarafından yapılan İki Yaka Fikirtepe projesi 25 katlı iki kuleden oluşuyor. Projede toplam 575 konut ile 21 ticari ünite yer alıyor. İki Yaka Fikirtepe projesinde 61 ile 150 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunuyor. İki Yaka Fikirtepe projesinin inşaatına 2016-2017 yıllarında başlandığı ve teslimatların 2020'nin ikinci çeyreğinde başladığı bilgisi alınmıştır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KAZAN GRUP GAYRİMENKUL 0 (530) 498 25 15	1+1 14. kat	45m ²	6.750.000 TL	150.000 TL/m ²
WORLD PLUS GAYRİMENKUL 0 (546) 558 33 58	3+1 22. kat	135m ²	19.750.000 TL	146.296 TL/m ²
SAPPHIRE GAYRİMENKUL 0 (533) 556 18 91	2+1 1. kat	85m ²	11.250.000 TL	132.353 TL/m ²
Ortalama				142.883 TL/m²

3 MİNA TOWERS



Mina Towers, Başaran Gayrimenkul Yatırım tarafından 26.000 m² arsa üzerinde İstanbul Kadıköy Fikirtepe'de hayata geçirilen büyük ölçekli bir kentsel dönüşüm projesidir. Yaklaşık 1500 konut ve 95 ticari alandan meydana gelen proje, Mandıra Caddesi'nde 13.000 m² arsa üzerinde yükselen 3 blokta 822 konut ve 60 ticari ünite olarak inşa ediliyor. Projede alanları 55 ile 300 metrekare arasında olan 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5,5+1 daireler yer alıyor. Projenin teslim tarihi Haziran 2025 olarak belirtilmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
REMAX SAHNE 0 (532) 642 80 20	1+1 9. kat	88m ²	8.500.000 TL	96.591 TL/m ²
MİLA GAYRİMENKUL 0 (541) 446 81 59	2+1 12. kat	120m ²	11.000.000 TL	91.667 TL/m ²
YILDIZ GAYRİMENKUL 0 (532) 283 32 98	3+1 7. kat	178m ²	19.000.000 TL	106.742 TL/m ²
ASUMAN GAYRİMENKUL A.Ş 0 (555) 216 52 52	1+1 21. kat	79m ²	7.750.000 TL	98.101 TL/m ²
Ortalama				98.275 TL/m²

4 İSTANBUL 216

Istanbul 216, Baysaş İnşaat tarafından Kadıköy Fikirtepe'de 11.350m² arsa üzerinde hayata geçirilen bir kentsel dönüşüm projesidir. Proje iki etap halinde geliştirilmiştir. İlk etabın inşaatına 2014 yılında başlanmış ve 541 konuttan oluşan bu etap Aralık 2016 itibarıyla tamamlanarak teslim edilmiştir. İkinci etabın inşaatı ise 30 Mart 2017 tarihinde başlamış ve 579 konutluk bu bölüm 1 Mayıs 2018'de teslim edilmiştir. Toplamda 3 bloktan oluşan İstanbul 216, Farklı daire tipi alternatifleri arasında 1+1'den 3+1'e kadar seçenekler bulunmakta olup, dairelerin büyüklükleri 50 metrekare ile 160 metrekare arasında değişmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ				
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
FK GAYRİMENKUL İNŞAAT 0 (535) 239 28 30	2+1 - 1. Etap 9. kat	90m ²	10.900.000 TL	121.111 TL/m ²
TURYAP ATAŞEHİR İMZA 0542 455 00 71	2+1 - 1. Etap 17. kat	106m ²	13.500.000 TL	127.358 TL/m ²
FİKİRTEPE PRESTİJ GYD 0 (542) 626 93 73	3+1 - 1. Etap 10. kat	160m ²	16.650.000 TL	104.063 TL/m ²
Ortalama				117.511 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ				
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proje Gayrimenkul 0 (532) 709 17 71	1+1 - 1. Etap 16. kat	50m ²	42.500 TL	850 TL/m ²
KUTLU GAYRİMENKUL 0 (546) 443 02 44	2+1 - 1. Etap 9. kat	103m ²	57.000 TL	553 TL/m ²
PLAN GAYRİMENKUL 0 (537) 210 17 22	2+1 - 1. Etap 23. Kat	96m ²	58.000 TL	604 TL/m ²
Ortalama				669 TL/m²

5 RENOVIA İSTANBUL - TORKAM FİKİRTEPE YAŞAM



Renovia İstanbul, Vartaş Yapı ve Alman ortağı Stern Immobilien AG tarafından Kadıköy Fikirtepe'de hayata geçirilen bir kentsel dönüşüm projesidir. Projenin lansmanı 2014'te yapılmış ve çalışmalar aynı yıl başlamıştır. İlk etapta 1.100 konut ve 4.400 metrekarelik ticari alan planlanmış, toplamda ise 3.000'den fazla konut inşa edilmesi hedeflenmiştir. Ancak, proje finansal ve hukuki nedenlerle tamamlanamamış ve Kiptaş tarafından devralınmıştır. 2025 yılı itibarıyla, Haldız İnşaat tarafından yürütülen çalışmalar kapsamında, projenin bazı etapları teslim edilmiştir. Projenin 2026 yılının ilk yarısında tamamlanarak teslim edilmesi planlanmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ALP EMLAK 0 (506) 827 11 49	1+1 12. Kat	46m ²	7.850.000 TL	170.652 TL/m ²
RESTATE PARTNER 0 (534) 746 22 22	2+1 17. Kat	115m ²	14.900.000 TL	129.565 TL/m ²
REMAX KONSEPT 0 (532) 761 52 76	3+1 6. Kat	110m ²	13.750.000 TL	125.000 TL/m ²
PBR Gayrimenkul 0 (501) 333 12 02	2+1 15. Kat	100m ²	11.225.000 TL	112.250 TL/m ²
Ortalama				134.367 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Nevelli Gayrimenkul 0 (533) 377 76 33	2+1 13. Kat	85m ²	55.000 TL	647 TL/m ²
REAL QUEEN GAYRİMENKUL 0 (536) 770 13 36	1+1 12. Kat	59m ²	43.000 TL	729 TL/m ²
Nevelli Gayrimenkul 0 (533) 153 82 50	2+1 8. Kat	67m ²	49.000 TL	731 TL/m ²
RESTATE PARTNER 0 (531) 783 81 04	3+1 10. Kat	125m ²	60.000 TL	480 TL/m ²
Ortalama				647 TL/m²

6 1071 KADIKÖY



15 bin metrekare arsa alanında yükselen 1071 Kadıköy projesi Usta İnşaat tarafından Fikirtepe'de hayata geçiriliyor. İnşaatına 2015 yılında başlanan 1071 Kadıköy Evleri Fikirtepe projesi 560 adet konut ve 31 adet ticari üniteden meydana gelip 24 katlı üç blok halinde yükseliyor. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri sunan projede dairelerin büyüklükleri 66 m² ile 249 m² aralığında değişiyor.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
PROPERTY İSTANBUL 0 (533) 043 67 99	2+1 17. Kat	121m ²	14.500.000 TL	119.835 TL/m ²
REDSTONE GAYRİMENKUL 0 (530) 948 27 52	2+1 6. Kat	120m ²	13.250.000 TL	110.417 TL/m ²
REMAX KONSEPT 0 (532) 761 52 76	4+1 22. Kat	250m ²	28.750.000 TL	115.000 TL/m ²
Seçkin Emlak 0 (533) 693 53 37	1+1 7. Kat	56m ²	8.200.000 TL	146.429 TL/m ²
Ortalama				122.920 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ADRES GAYRİMENKUL 0 (541) 566 78 79	3+1 9. Kat	130m ²	77.000 TL	592 TL/m ²
REMAX EFFECT 0 (501) 068 48 72	1+1 6. Kat	75m ²	60.000 TL	800 TL/m ²
CENTURY21 GAYRİMENKUL 0 (541) 949 56 95	3+1 6. Kat	130m ²	70.000 TL	538 TL/m ²
Ortalama				644 TL/m²

7 YENİTEPE KADIKÖY



Yenitepe Kadıköy projesi, Nuhoglu İnşaat ve Gülsa İnşaat ortaklığıyla İstanbul Kadıköy Fikirtepe'de kentsel dönüşüm kapsamında hayata geçirilmiştir. Projenin inşaatına 2013 yılında başlanmış ve iki etap halinde planlanmıştır, 1+0'dan 5+1'e kadar, 67 m² ile 318 m² arasında değişen, farklı büyüklük ve nitelikte birçok alternatifin bir arada yer aldığı 1.100 konuttan ve 5 katlı 2 baza üzerinde, 21 katlı 4 kuleden oluşuyor. Baza katları ofis, alt katlar caddeye açılan ticari alanları kapsıyor.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Doğuş 0 (505) 767 51 30	3+1 15. Kat	190m ²	19.450.000 TL	102.368 TL/m ²
Yenitepe Gayrimenkul 0 (538) 747 36 55	2+1 7. Kat	112m ²	11.500.000 TL	102.679 TL/m ²
Yıldız Gayrimenkul 0 (532) 283 32 98	2+1 6. Kat	113m ²	11.750.000 TL	103.982 TL/m ²
TURYAP ACIBADEM 0 (532) 706 54 33	1+1 19. Kat	74m ²	8.400.000 TL	113.514 TL/m ²
Ortalama				105.636 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ				
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Yenitepe Gayrimenkul 0 (538) 747 36 55	3+1 12. Kat	150m ²	86.000 TL	573 TL/m ²
Remax Ashill 0 (546) 410 80 80	2+1 8. Kat	98m ²	73.000 TL	745 TL/m ²
FA Gayrimenkul 0 (532) 136 11 79	1+1 18. Kat	74m ²	68.000 TL	919 TL/m ²
Ortalama				746 TL/m ²

8 ALYA LIFE RESIDENCE



Alya Life Residence projesi, Ekşioğlu Yapı tarafından İstanbul Kadıköy Fikirtepe'de kentsel dönüşüm kapsamında hayata geçirilmiştir. Projenin inşaatına 2016 yılında başlanmış ve 2019 yılında tamamlanmıştır. Teslimatlar ise 2017 yılının Aralık ayında gerçekleştirilmiştir. Proje, 3.000 m² arsa üzerinde zemin + 19 katlı tek blok olarak inşa edilmiş olup, toplamda 214 konuttan oluşmaktadır. Daire tipleri 1+1'den 4+1'e kadar çeşitlilik göstermektedir. Proje, E-5 ve Boğaziçi Köprüsü bağlantı yolunun hemen yanında, metro ve metrobüs duraklarına yürüme mesafesinde konumlanmıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Cadde 0 (532) 433 76 92	1+1 5. Kat	70m ²	9.225.000 TL	131.786 TL/m ²
Bersa Gayrimenkul 0 (216) 314 00 37	3+1 14. Kat	220m ²	26.000.000 TL	118.182 TL/m ²
Pro Point TR 0 (507) 121 02 75	2+1 5. Kat	101m ²	18.250.000 TL	180.693 TL/m ²
Ortalama				143.554 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ				
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Bersa Gayrimenkul 0 (216) 314 00 37	1+1 13. Kat	74m ²	52.000 TL	703 TL/m ²
Bersa Gayrimenkul 0 (216) 314 00 37	2+1 19. Kat	147m ²	85.000 TL	578 TL/m ²
Ortalama				640 TL/m ²

9 ELİTE CONCEPT



Elite Concept projesi, Şua İnşaat tarafından İstanbul Kadıköy Fikirtepe'de kentsel dönüşüm kapsamında hayata geçirilmiştir. Projenin inşaatına 2016 yılında başlanmış ve 28 ay gibi bir sürede tamamlanarak 2018 yılının ilk yarısında teslim edilmiştir. Toplam 24.000 m² alan üzerinde yükselen Elite Concept, 24 katlı 3 blokta oluşmakta olup, 785 konut ve 26 ticari üniteden meydana gelmektedir. Proje, %75 oranında sosyal donatı ve peyzaj alanlarına ayrılmıştır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Real Queen Gayrimenkul 0 (536) 770 13 36	2+1 6. Kat	108m ²	14.500.000 TL	134.259 TL/m ²
Turyap Ataşehir İmza 0 (555) 082 60 41	1+1 3. Kat	65m ²	7.750.000 TL	119.231 TL/m ²
Limon Emlak 0 (552) 506 02 03	3,5+1 2. Kat	169m ²	18.500.000 TL	109.467 TL/m ²
Century21 Roof Gayrimenkul 0 (552) 337 33 82	2+1 8. Kat	138m ²	17.000.000 TL	123.188 TL/m ²
Ortalama				121.536 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Joker 0 (532) 774 73 33	2,5+1 16. Kat	137m ²	75.000 TL	547 TL/m ²
Remax Joker 0 (532) 774 73 33	1+1 21. Kat	65m ²	54.000 TL	831 TL/m ²
Real Queen Gayrimenkul 0 (536) 770 13 36	2+1 6. Kat	109m ²	65.000 TL	596 TL/m ²
Ortalama				658 TL/m²

10 UPLİFE KADIKÖY



Uplife Kadıköy projesi, Teknik Yapı tarafından İstanbul Kadıköy Fikirtepe'de hayata geçirilen bir kentsel dönüşüm projesidir. Proje, 16.000 m² arsa üzerinde üçü 23, biri 22 katlı olmak üzere toplam dört kuleden oluşmaktadır. Toplamda 830 konut ve 20 ticari birim içeren projede, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmaktadır. Daire büyüklükleri 50 ile 130 m² arasında değişmektedir. Projenin inşaatına 2017 yılında başlanmış ve teslimatların 2025 yıl sonunda yapılması planlanmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞ İLANLARI

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sky Nest Consulting 0 (532) 370 41 52	1+1 14. Kat	65m ²	6.200.000 TL	95.385 TL/m ²
Sahibinden 0 (542) 636 16 36	2+1 B Blok 14. Kat	96m ²	7.100.000 TL	73.958 TL/m ²
Mila Gayrimenkul 0 (541) 446 81 59	2+1 12. Kat	87m ²	8.250.000 TL	94.828 TL/m ²
Kazan Grup Gayrimenkul 0 (530) 498 25 15	3+1 10. Kat	130m ²	12.850.000 TL	98.846 TL/m ²
Ortalama				90.754 TL/m²

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. **Düzeltilme 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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (170 NO'LU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	CONCORD İSTANBUL	İKİ YAKA FİKİRTEPE	1071 KADIKÖY	YENİTEPE KADIKÖY	ELİTE CONCEPT
SATIŞ FİYATI		7.750.000	6.750.000	8.200.000	8.400.000	7.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	46,16	58	45	56	74	65
BİRİM M ² DEĞERİ		133.621	150.000	146.429	113.514	119.231
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 6%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 8%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	14.KAT	6. KAT	14.KAT	7.KAT	19.KAT	3.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 12%	BENZER 0%	KÖTÜ 12%	ORTA İYİ -5%	KÖTÜ 20%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	SİTEİÇİ	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	6%	6%
DİĞER BİLGİLER	PROJENİN TAMAMLANMA SÜRECİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		4%	-8%	-7%	21%	19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	138.500	138.966	138.000	136.179	137.351	141.885

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (170 NO'LU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İSTANBUL 216	TORKAM	1071 KADIKÖY	YENİTEPE KADIKÖY	ELİTE CONCEPT
KİRA FİYATI		42.500	43.000	60.000	68.000	54.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	46,16	50	59	75	74	65
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		850	729	800	919	831
		BENZER	BENZER	BÜYÜK	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		0%	0%	13%	13%	8%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	14.KAT	16. KAT	12.KAT	6. KAT	12.KAT	12.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		-3%	5%	12%	5%	5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	İYİ
		-5%	-5%	-30%	-30%	-20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	5%	6%	6%
DİĞER BİLGİLER	PROJENİN TAMAMLANMA SÜRECİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-23%	-15%	-25%	-31%	-26%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	624	651	619	600	634	615

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu konutlar için 14.katta konumlu 170 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat, cephe, büyüklük, manzara, yön, tip, cephe ve konum parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, manzara, büyüklük ve olası kira değerleri gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

25 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri	239.095.000 TL
25 Adet Taşınmazın %89,78 İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	233.789.000 TL
25 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Aylık Kira Değeri	1.112.000 TL

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

Müşteri tarafından tapu devri yapılan 5 adet bağımsız bölümün (C-166, C-168,C-174, C-175, C-186) değerlerinin bilgi amaçlı hesaplaması talep edilmiş olup, aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tapu Devri Yapılan 5 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri	43.160.000 TL
Tapu Devri Yapılan 5 Adet Taşınmazın %89,78 İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	42.201.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde fiziki olarak inşaatı tamamlanmış yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin kullanımlarının mevcut kullanım şekilleri olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

25 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri	239.095.000 TL
25 Adet Taşınmazın %89,78 İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	233.789.000 TL
25 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Aylık Kira Değeri	1.112.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Vakıf GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. 3412 ada 3 parselde konumlu C Blok için yeni yapı ruhsatı ve yeniden yapı ruhsatı alındığı görülmüş ve kat irtifakı kurulmuştur. Kat mülkiyeti henüz kurulmamıştır. Mevcut durumda bloğun inşaat süreci devam etmekte olup, inşaat seviyesi %89,78 olarak kabul edilmiştir.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından iletilmiş alanlardır.

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 ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

3412 ada 3 parselde konumlu C Blok için yeni yapı ruhsatı ve yeniden yapı ruhsatı alındığı görülmüş ve kat irtifakı kurulmuştur. Kat mülkiyeti henüz kurulmamıştır. Mevcut durumda bloğun inşaat süreci devam etmekte olup, inşaat seviyesi %89,78 olarak kabul edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir.

25 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Aylık Kira Değeri	1.112.000 TL
25 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yıllık Kira Değeri	13.344.000 TL

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

Değerleme konusu 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 bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.", 22-1-ç maddesinde ise "kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği" ifade edilmektedir. Ayrıca 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.

3412 ada 3 parselde konumlu C Blok için yeni yapı ruhsatı ve yeniden yapı ruhsatı alındığı görülmüş ve kat irtifakı kurulmuştur. Kat mülkiyeti henüz kurulmamıştır. Mevcut durumda bloğun inşaat süreci devam etmekte olup, inşaat seviyesi %89,78 olarak kabul edilmiştir. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "PROJE" başlığı altında, yatırım amaçlı bağımsız bölüm niteliğinde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, taşınmazların "Proje" başlığı altında, yatırım amaçlı bağımsız bölüm niteliğinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu Medyan Kadıköy Projesi kapsamında yer alan taşınmazların

30.06.2026 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

233.789.000 .-TL

(İki Yüz Otuz Üç Milyon Yedi Yüz Seksen Dokuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

236.126.890 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

KADIKÖY İLÇESİ 3412 ADA 3 PARSELDE YER ALAN MEDYAN KADIKÖY PROJESİ'NDEKİ 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
233.789.000	236.126.890

KADIKÖY İLÇESİ 3412 ADA 3 PARSELDE YER ALAN MEDYAN KADIKÖY PROJESİ'NDEKİ 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
239.095.000	241.485.950

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

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 Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.