

TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ
5. LEVENT MAHALLESİ 1043 ADA 2 PARSELDE
YER ALAN 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ
(500 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.06.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.06.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2025
RAPOR TARİHİ	7.07.2025
RAPOR NO	TRGYO-2503058
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ 5. LEVENT MAHALLESİ 1043 ADA 2 PARSELDE YER ALAN 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	5. LEVENT MAHALLESİ, 15 TEMMUZ ŞEHİTLER CADDESİ, NO:8, 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ, 1043 ADA 2 PARSEL, EYÜPSULTAN, İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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**

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(kopya)
- Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 -** Taşınmazların Münferit Değer Listeleri
- Ek 5 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan, 30 Haziran 2025 ayında tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, 5. Levent Korupark projesinde yer alan 500 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rüzgarlıbahçe Mahallesi Özalp Çıkmazı No: 4 34805 Beykoz/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.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan, 30 Haziran 2025 ayında tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan stok kayıtlarına istinaden, 5. Levent Korupark projesinde yer alan 500 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için TRGYO-2503058 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında değerleme raporu hazırlanmamıştır.

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

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

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	EYÜPSULTAN
Bucağı	:	
Mahallesi	:	5. LEVENT
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	1043
Parsel No	:	2
Alanı (m ²)	:	43.405,61
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Kat İrtifakı
Sahibi	:	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
B.B. No	:	Ektedir.
Katı	:	Ektedir.
Arsa Payı	:	Ektedir.
Blok No	:	Ektedir.
Yevmiye No	:	Ektedir.
Cilt No	:	Ektedir.
Sayfa No	:	Ektedir.
Tapu Tarihi	:	Ektedir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.06.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden müşteri adına alınmış ve tarafımızla paylaşılmış ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Değerleme konu tüm taşınmazlar arasından örnek taşınmazlar için tapu kayıt belgeleri alınmış, taşınmaz listesi paylaşılmıştır. Tüm taşınmazların üzerinde aynı takyidatlar olduğunu gösteren yazı eklerde sunulmuştur.

Takyidat belgesi incelenen tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak yer alan beyanlar;

-Yönetim Planı Değişikliği : 10.12.2024 (10.12.2024 tarih, 37578 yevmiye)

-Yönetim Planı : 05/01/2023 (12.01.2023 tarih, 1260 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (09.06.2014 tarih, 10953 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (28.05.2014 tarih, 10106 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (13.05.2014 tarih, 9068 yevmiye)

Riskli yapı şerhi parselde daha önce bulunan yapıya ilişkin olup, 6306 sayılı yasa kapsamında parsel üzerindeki şnaat bitip kat mülkiyeti kurulana kadar ilgili yasa kapsamında muafiyetlerden yararlanabilmek adına şerhler kaldırılmamaktadır. Taşınmazların devrine veya değerine olumsuz etki eden bir takyidat bulunmamaktadır.

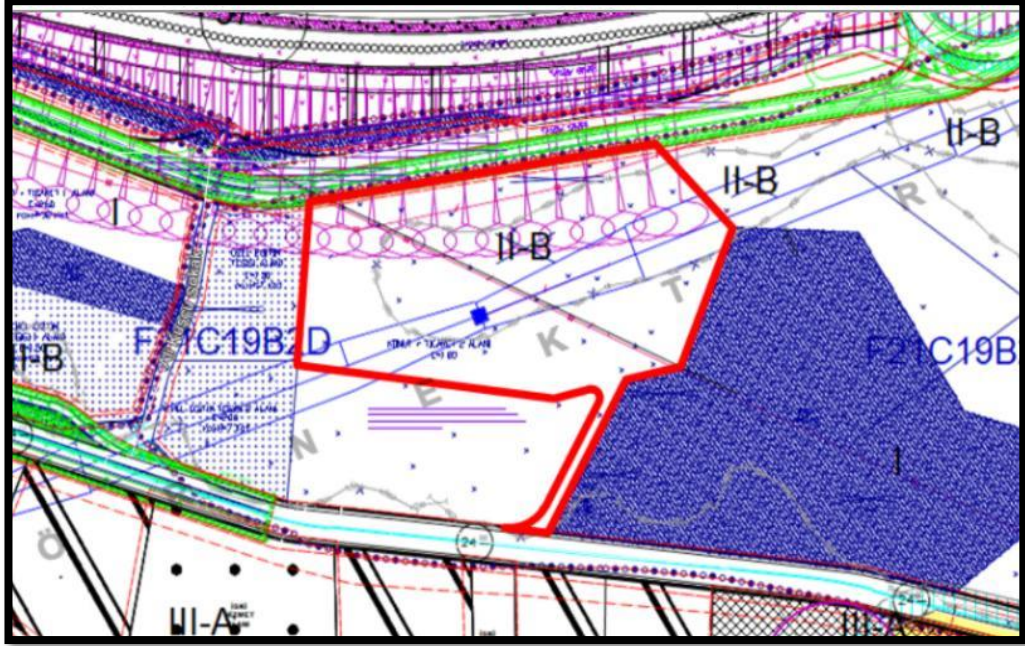
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar 12.01.2023 tarihinde kat irtifakının tesisi işlemi ile Torunlar GYO A.Ş. mülkiyetine tescil olunmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesinden alınan bilgiye göre söz konusu 1043 ada 2 parsel, 19.03.2005 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Alibeyköy Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret + Konut 2" alanında kaldığı, yapılaşma şartlarının 'Emsal: 1,80, TAKS: 0,40' şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Plan notlarına göre "Ticaret + Konut 2 alanlarında konut, ticaret, dini tesis, özel sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis, özel yurt, imalata yönelik günlük hatta haftalık ihtiyaca yönelik çarşı, dükkân, büro, özel kreş, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezi, büfe ve çeşitli hizmet birimleri İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılabilir. Uygulama aşamasında ilgili kurumlardan görüş alınacaktır."



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

Son 3 yıllık imar durumundaki değişiklik kapsamında; imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. Aynı plan içerisinde plan notu ilaveleri/değişiklikleri yapılmakta olup yapılaşma koşullarını değiştiren herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

İlgili belediyede taşınmazın dijital dosyası incelenmiştir. Taşınmazların bulunduğu bloklara ait yeni yapı, isim değişikliği ve tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsat tarih ve numaraları ile blok inşaat alanları aşağıda yer alan tablolarda sunulmuştur. 22.08.2016 tarihinde yeni yapı ruhsatı, 18.08.2021 tarihinde isim değişikliği ruhsatı ve 07.10.2021 tarihinde isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme konu taşınmazlardan A, B1, B2, B3 ve C1 Blok için 20.07.2022 tarihinde alınmış, C2 Blok için 15.08.2022 tarihinde alınmış ve C3 Blok için 01.12.2022 tarihinde alınmış tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Son tarihli tadilat ruhsatları ile birlikte kat ve bağımsız bölüm sayılarında ve dolayısıyla alan kullanımlarında artış yapılmış ve kullanım amaçlarında mesken niteliği korunmakla beraber A, B3, ve C3 bloklara ofis/işyeri niteliği ekendiği görülmüştür.

C1 blok hariç diğer bloklar için 06.05.2025 tarihli yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

Dosyasında imar planları veya ruhsatlar için herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır. 30.06.2017 tarihli mimari projesi bulunmaktadır.

22.8.2016 TARİHLİ YENİ YAPI RUHSATLARI					
Blok	Sayı	Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	B. B. Sayısı	Kullanım Amacı
A1	112415872	20.607,01	12	78	Mesken
A2	117511592	19.595,32	12	75	Mesken
A3	138724486	18.773,81	12	72	Mesken
A4	119588957	17.962,31	12	69	Mesken
B1	121085120	19.903,30	17	74	Mesken
B2	137476545	19.903,99	17	74	Mesken
B3	143173084	19.176,26	17	70	Mesken
B4	112758958	19.175,57	17	70	Mesken
Toplam		155.097,57		582	

18.8.2021 TARİHLİ İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATLARI					
Blok	Sayı	Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	B. B. Sayısı	Kullanım Amacı
A1	109611343	20.607,01	12	78	Mesken
A2	112422902	19.595,32	12	75	Mesken
A3	131276503	18.773,81	12	72	Mesken
A4	126261577	17.962,31	12	69	Mesken
B1	10973824	19.903,30	17	74	Mesken
B2	124931834	19.903,99	17	74	Mesken
B3	100894153	19.176,26	17	70	Mesken
B4	130363641	19.175,57	17	70	Mesken
Toplam		155.097,57		582	

07.10.2021 TARİHLİ İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATLARI					
Blok	Sayı	Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	B. B. Sayısı	Kullanım Amacı
A	107421869	17.962,31	12	69	Mesken
B1	106685688	18.773,81	12	72	Mesken
B2	135308393	19.595,32	12	75	Mesken
B3	149850400	20.607,01	12	78	Mesken
C1	141363093	19.903,30	17	74	Mesken
C2	138430905	19.903,99	17	74	Mesken
C3	114296916	19.176,26	17	70	Mesken
C4	-	19.175,57	17	70	Mesken
Toplam		155.097,57		582	

TADILAT RUHSATLARI						
Blok	Tarih	Sayı	Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	B. B. Sayısı	Kullanım Amacı
A	20.07.2022	119029973	30.406,93	24	178	Mesken + Ofis / İş Yeri + Ulaşım
B1	20.07.2022	138458088	22.968,75	22	85	Mesken
B2	20.07.2022	146616859	24.192,86	21	90	Mesken
B3	20.07.2022	148060599	27.241,55	22	101	Mesken + Ofis / İş Yeri + Ulaşım
C1	20.07.2022	129614715	28.012,46	20	112	Mesken
C2	15.08.2022	116833435	27.544,71	20	112	Mesken
C3	01.12.2022	121808687	27.582,11	19	89	Mesken + Ofis / İş Yeri
Toplam			187.949,37		770	

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ						
Blok	Tarih	Sayı	Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	B. B. Sayısı	Kullanım Amacı
A	6.05.2025	111467688	30.406,93	24	178	Mesken + Ofis / İş Yeri + Ulaşım
B1	6.05.2025	114364656	22.968,75	22	85	Mesken
B2	6.05.2025	104248653	24.192,86	21	90	Mesken
B3	6.05.2025	114237837	27.241,55	22	101	Mesken + Ofis / İş Yeri + Ulaşım
C2	6.05.2025	121893523	27.544,71	20	112	Mesken
C3	6.05.2025	130986946	27.582,11	19	89	Mesken + Ofis / İş Yeri
Toplam			187.949,37		770	

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için ruhsat ve projeler onaylanmış olup, inşaat tamamlanmak üzeredir. Genel olarak projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetim işleri Göztepe Mahallesi, İstoç 1. Cadde, TEM Plaza, No:6/209, Bağcılar/İstanbul adresinde konumlu Emin Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmektedir.

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

Bu değerleme raporu, mevcut ruhsat, proje ve çarşaf listeler için düzenlenmiş olup, verilerin değişmesi halinde revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 5. Levent Mahallesi, 1043 ada 2 parselde yer alan 43.405,61 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan "5. Levent Korupark" projesinde yer alan Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. stoklarında bulunan 500 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, 5. Levent Mahallesi, 5. Levent Korupark Projesinde yer almaktadır. Proje Tem otoyolu yan yol üzerinde yer almaktadır. Site çıkışından sonra otoyola erişim çok rahat durumdadır. Taşınmazların konumlu olduğu projenin inşaat faaliyetleri devam etmektedir.

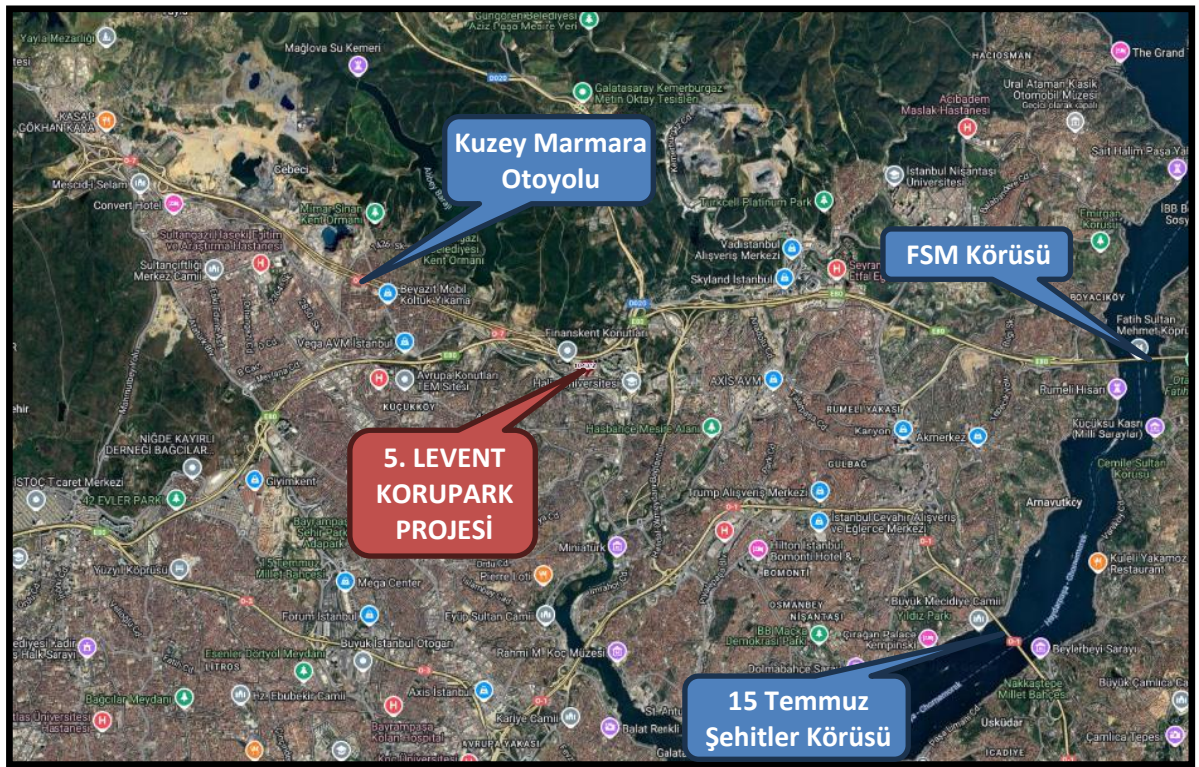
Taşınmazların kuzeyinde TEM otoyolu karşısında AFAD Müdürlüğü yer alırken yanı başında doğu

kısımında ise 5. Levent 1. Etap sitesi yer almaktadır. Konum olarak güneye doğru inildiğinde Alibeyköy Cep Otogarı ve Tramvay Hattı bulunmaktadır. Ayrıca yakın çevrede Finanskent Konutları, 5. Levent Kiptaş Konutları, Haliç Üniversitesi Kampüsü, Asım Yıldız Parkı, Hacı Osman Torun Camii bulunmaktadır. Bölge genel görünüm itibarı ile orta ve üst gelir grubunun ikametüne hitap etmektedir. Çevre kent doku kalitesi ortalama değildir. Planlı bir kentleşme mevcuttur.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu projeye bölgenin önemli ulaşım elemanlarından biri olan Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde Haliç Üniversitesi yönünde ilerlerken Çobançeşme Çocuk Köyü geçildikten sonra sola Fatih Sultan Mehmet Bulvarı yönüne dönülür. Bulvar üzerinde ilerledikten sonra önce sağa Ali Kuşçu Sokak yönüne ardından tekrar sağa 15 Temmuz Şehitler Caddesi istikametine varılır. 5. Levent Korupark Projesi bu cadde üzerinde sağ cephede konumlanmıştır.

Proje Kuzey Marmara Otoyolu ve 2. Çevreyoluna çok yakın mesafede, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 9.2 km., FSM Köprüsüne yaklaşık 10 km., İstanbul Havalimanı'na yaklaşık 25 km., 1. Çevreyolu'na yaklaşık 5 km. mesafede yer almaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu Eyüpsultan İlçesi, 5. Levent Mahallesi 1043 ada 2 parsel numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 43.405,61 m² yüz ölçüme sahiptir. Proje 5. Levent Korupark olarak isimlendirilmiştir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf yapıda dikdörtgen formda ve kuzeybatı cephesinden Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na doğru uzanan parsel şekline sahip olmakla birlikte, topografik olarak ise eğimsiz yapıya sahiptir. Projede yer alan 7 adet blok A, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 bloklar olarak tanımlanmıştır. A Blok Konut ve Asma Katlı İşyeri, İşyeri ve Trafo niteliğinde, B1 ve B2 Blok Konut niteliğinde, B3 Blok Konut, Teraslı İşyeri ve Trafo niteliğinde, C1 ve C2 Blok Konut niteliğinde, C3 Blok Konut ve İşyeri niteliğinde projelendirilmiştir.

Parsel üzerinde inşaatı devam eden bloklarda; 20.07.2022, 15.08.2022 ve 01.12.2022 tarihlerinde A, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 tamamı için toplamda 7 blok, 770 bağımsız bölüm ve 187.949,37 m² inşaat alanı için tadilat ruhsatları düzenlendiği görülmüştür.

Eyüpsultan Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan dosya incelemesi neticesinde, A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3 ve B4 bloklarına ait yeni yapı ruhsatları değerlendirilmiştir. Ruhsat belgelerinde belirtilen alan bilgilerinden yola çıkıldığında, proje kapsamında toplamda 582 adet konut yer aldığı, bu konutlara ilişkin inşaat alanının 87.642,60 m², ortak kullanım alanlarının ise 67.444,97 m² olduğu tespit edilmiştir. Böylece, projenin toplam inşaat alanı 155.087,57 m² olarak hesaplanmaktadır.

Ayrıca, 07.10.2021 tarihli isim değişikliği ruhsatları incelendiğinde, blok isimlerinin A, B1, B2, B3, C1, C2, C3 olarak güncellendiği görülmüş; bu değişikliğin toplam inşaat alanı ve bağımsız bölüm sayısını etkilemediği belirlenmiştir.

Öte yandan, 20.07.2022, 15.08.2022 ve 01.12.2022 tarihlerinde düzenlenen tadilat ruhsatları kapsamında, A, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 blokları için toplamda 770 bağımsız bölüm ve 187.949,37 m² inşaat alanı üzerinden yeniden yapı ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu Torunlar Gayirmenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Stoklarında yer alan 480 adet konut ve 20 adet işyeri nitelikli taşınmazlardır.

Müşteriden temin edilen bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlere istinaden C1 Blok inşaat seviyesi %92 seviye olup, B Bloklar ~%98, A blok fiziki olarak inşaatı tamamlanmıştır. Taşınmazların yapı kullanma izin belgesini henüz almış olması ancak kat mülkiyetine geçilmemiş olması nedeni ile A blok inşaat seviyesi %98 olarak kabul edilmiştir.

**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**

1043 ada 2 parsel için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini 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, 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 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Eyüpsultan İlçesi

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

Eyüpsultan'ın nüfusu, 2023 itibarıyla yaklaşık 420.706 kişidir. İlçede nüfus yoğunluğu, merkezi bölgelerde daha fazla olmakla birlikte, kuzeyde yer alan kırsal mahallelerde daha düşüktür. İlçenin nüfusu ağırlıklı olarak orta gelir grubundan oluşmakta ve farklı etnik kökenlerden insanlar bir arada yaşamaktadır. Eğitim, sağlık ve sosyal hizmetler açısından gelişmekte olan ilçede çeşitli devlet okulları, özel eğitim kurumları ve hastaneler bulunmaktadır.

Ulaşım açısından Eyüpsultan, İstanbul'un ana arterleriyle iyi bir bağlantıya sahiptir. İlçeden geçen metrobüs, tramvay ve metro hatları ile Haliç kıyısındaki deniz ulaşımı, bölgeye erişimi kolaylaştırmaktadır. Özellikle M7 Kabataş-Mahmutbey metro hattı, ilçenin merkezi ile diğer bölgeler arasındaki bağlantıyı güçlendirmiştir. Bunun yanı sıra, otobüs ve minibüs hatları da ilçenin iç bölgelerine ulaşım sağlamaktadır. Eyüpsultan, Taksim ve Eminönü gibi merkezi bölgelere yakınlığı sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir konumdadır.

Eyüpsultan'ın ekonomik yapısı, hizmet sektörü ve küçük ölçekli ticaret üzerine kuruludur. İlçede çok sayıda kafe, restoran, hediyelik eşya dükkânı ve tarihi çarşı bulunur. Bunun yanı sıra, ilçenin kuzey kesimlerinde tarım ve hayvancılık faaliyetleri de devam etmektedir. Eyüpsultan, ayrıca Pierre Loti Tepesi gibi turistik alanlarıyla da yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Bu durum, ilçenin ekonomik dinamizmini artırmaktadır.

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

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

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

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

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

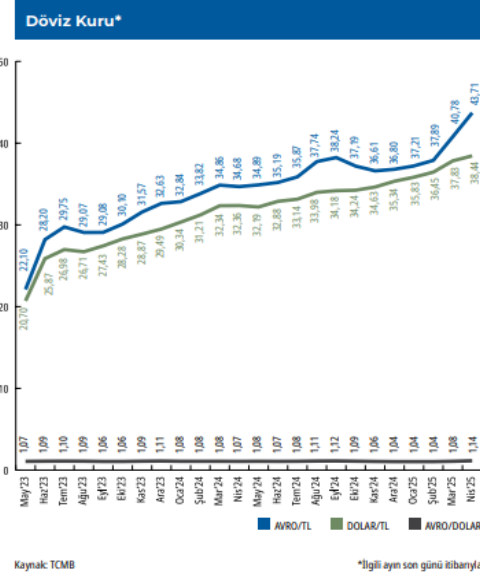
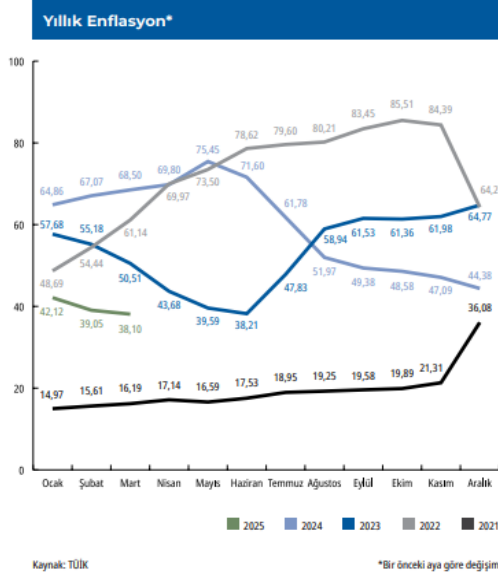
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

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

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

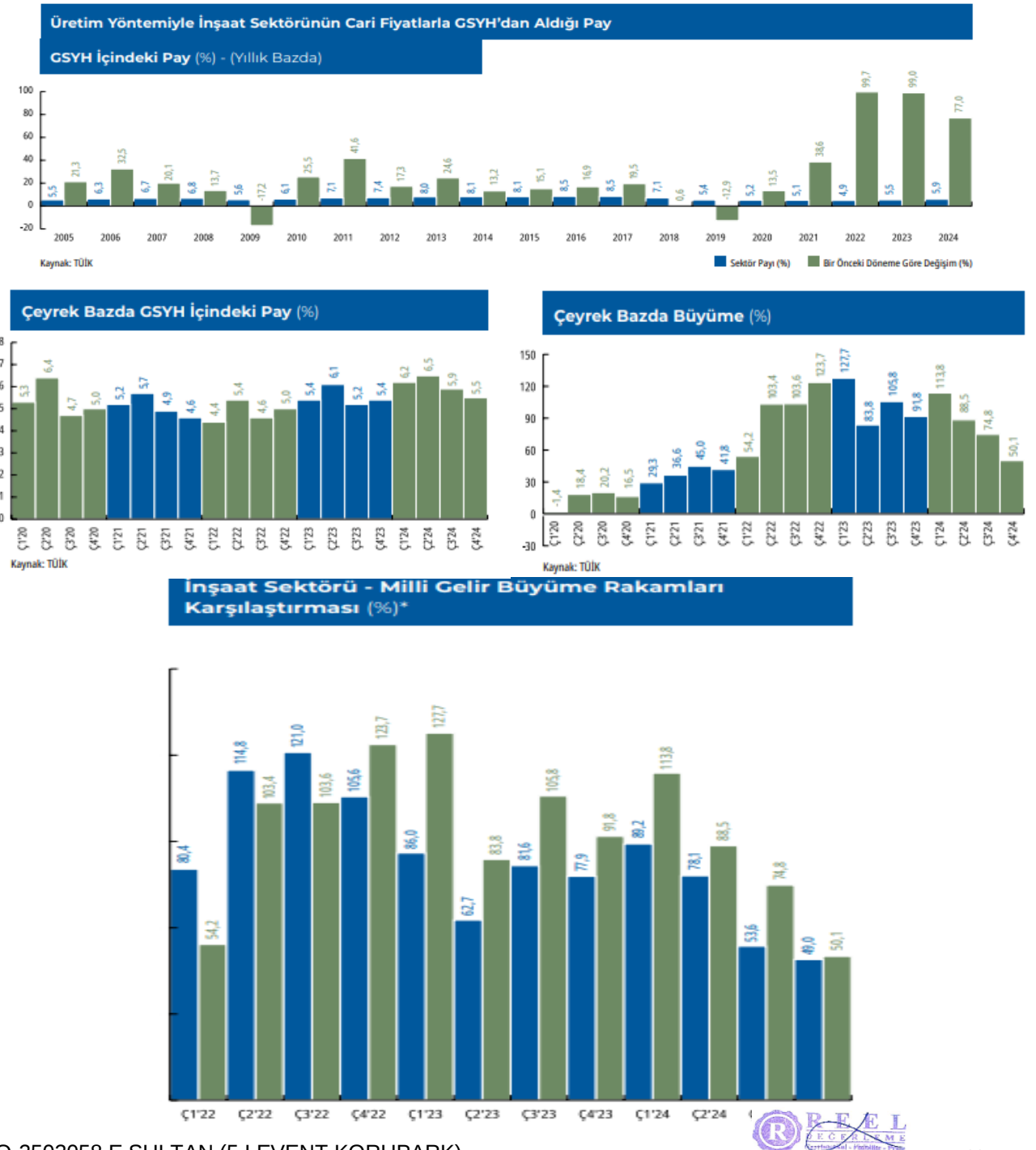
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım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

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

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

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

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

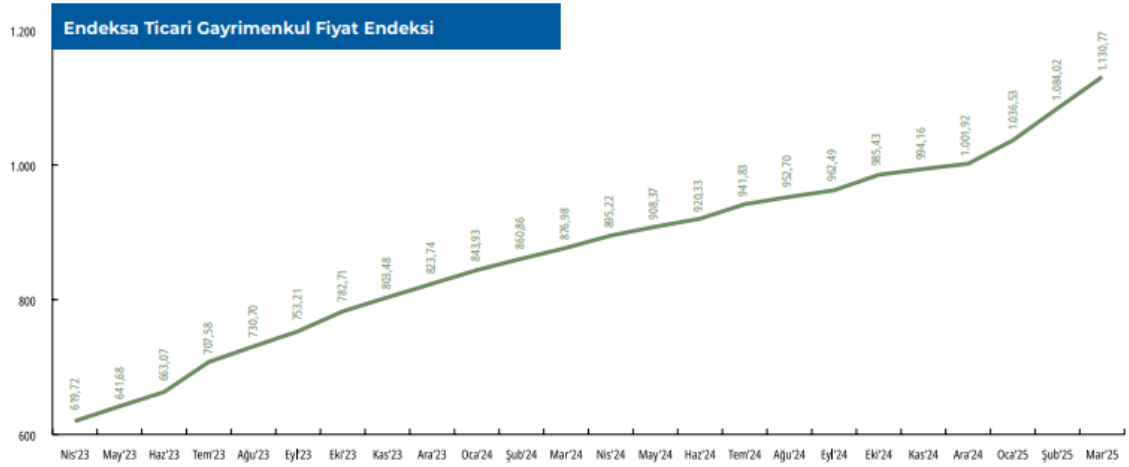


Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

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

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

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

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

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

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

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

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

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

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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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

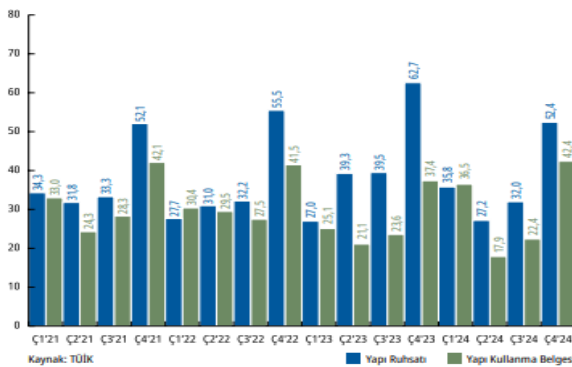
Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak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

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

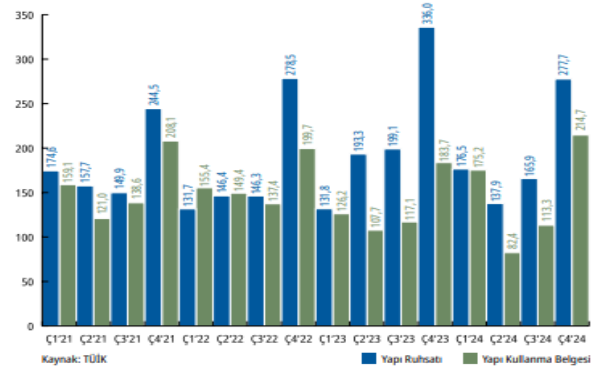
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı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

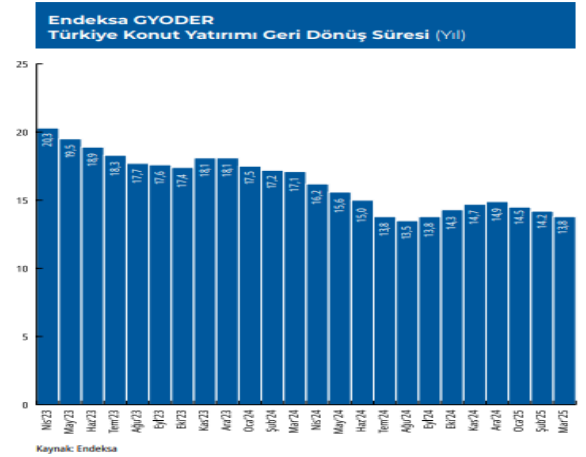
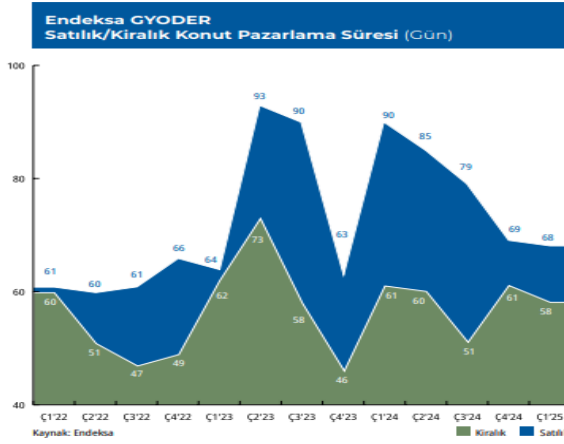
Yabancılarla yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılarla satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre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

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)

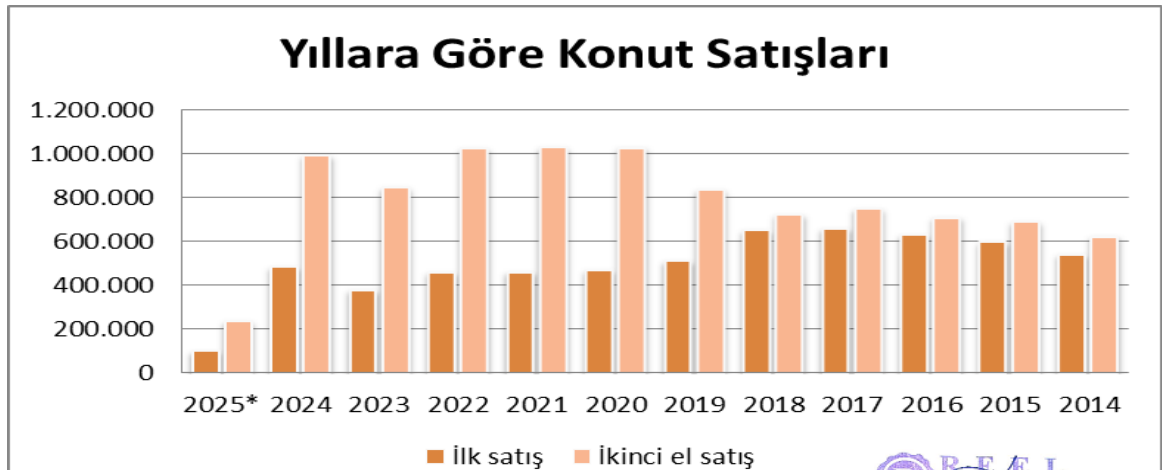
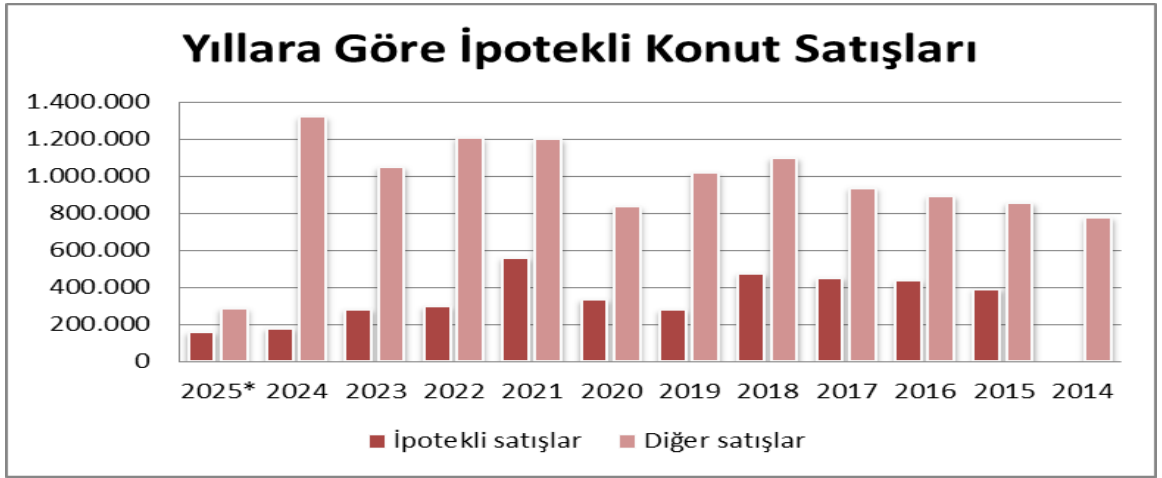


Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



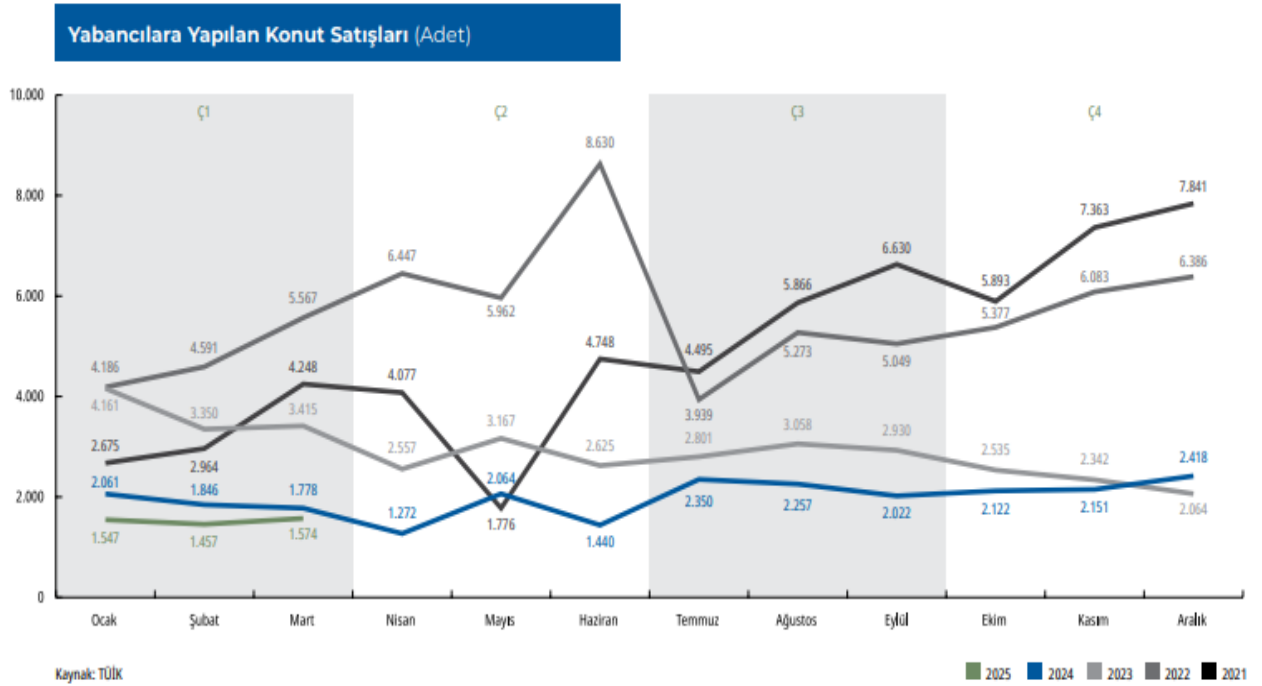


2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı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



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

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



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

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Eyüpsultan Belediyesi, Torunlar 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

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludur.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede arz fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri (Satılık)



*** 5. Levent Kiptaş**



5. Levent Kiptaş projesi, konumu, mimari özellikleri ve sunduğu sosyal imkanlar açısından değerlendirildiğinde, bölgesindeki benzer nitelikteki projelerden farklılaşan özelliklere sahiptir. Proje, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri ile çeşitli yaşam ihtiyaçlarına hitap ederken, çarşı bloğu, market ve restoran gibi ticari donatılar ile yerleşim alanı içerisindeki fonksiyonelliği artırmaktadır. Ortalama 10 yıllık bir geçmişe sahip olan proje, zaman içinde oturma ve kullanım açısından olgunlaşmıştır. Sahip olduğu sosyal donatı alanları, erişilebilirlik faktörleri ve genel yapı durumu, mülkiyet değerini etkileyen başlıca unsurlar arasında yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Huzur Gayrimenkul 0 (532) 346 84 47	3+1 8.kat	168m ²	15.400.000 TL	91.667 TL/m ²
Capacity Real Estate 0 (530) 490 19 94	3+1 7. kat	166m ²	11.880.000 TL	71.566 TL/m ²
Huzur Gayrimenkul 0 (532) 346 84 47	4+1 1. kat	224m ²	22.800.000 TL	101.786 TL/m ²
Garden Gayrimenkul 0 (530) 542 30 41	2+1 10.kat	120m ²	8.600.000 TL	71.667 TL/m ²
Levent Home Gayrimenkul 0 (544) 919 03 69	3.5+1 Bahçe kat	164m ²	14.750.000 TL	89.939 TL/m ²
Capacity Real Estate 0 (530) 490 19 94	4+1 3. kat	224m ²	23.000.000 TL	102.679 TL/m ²
Ortalama				88.217 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turemko 0 (532) 171 08 65	3+1 3.kat	168m ²	87.000 TL	518 TL/m ²
Huzur Gayrimenkul 0 (532) 346 84 47	3+1 7. kat	166m ²	95.000 TL	572 TL/m ²
Şerife Teker Gayrimenkul 0 (505) 217 38 84	3+1 10. kat	167m ²	88.000 TL	527 TL/m ²
Nest İstanbul Gayrimenkul 0 (506) 652 00 79	3+1 2. kat	168m ²	88.000 TL	524 TL/m ²
CMR Real Estate 0 (542) 639 30 93	2+1 4. kat	130m ²	50.000 TL	385 TL/m ²
Ortalama				505 TL/m ²

*** Yeniköy Konakları**



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Turemko 0 (532) 171 08 65	2+1 6.kat	90m ²	10.750.000 TL	119.444 TL/m ²
DMR Gayrimenkul 0 (531) 387 03 30	2+1 2. kat	85m ²	10.450.000 TL	122.941 TL/m ²
Turemko 0 (532) 171 08 65	2+1 3. kat	90m ²	9.995.000 TL	111.056 TL/m ²
Turemko 0 (532) 171 08 65	2+1 4. kat	90m ²	10.950.000 TL	121.667 TL/m ²
Turemko 0 (532) 171 08 65	3+1 7. kat	180m ²	18.500.000 TL	102.778 TL/m ²
Capacity Real Estate 0 (533) 357 94 80	3+1 5. kat	168m ²	16.950.000 TL	100.893 TL/m ²
Ortalama				113.130 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

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

*** Skyland İstanbul**



Skyland İstanbul, dünyaca ünlü mimarlık ofisi Broadway Malyan'ın imzasını taşıyan, modern ve ikonik bir karma yaşam projesidir. 280 metre yüksekliğiyle Avrupa'nın en yüksek yapılarından biri olarak öne çıkan proje, 38 katlı rezidans bloğunda City Suites, City Apartments ve Sky Suites gibi farklı konut tipleri sunmaktadır. Seyrantepe'de, Türk Telekom Arena'nın yanında konumlanan proje, mimarisi kadar TEM, metro ve köprü bağlantılarına yakınlığıyla da dikkat çekmektedir.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Durukan Çınarköy 0 (532) 724 18 07	1+1 13.kat	60m²	7.400.000 TL	123.333 TL/m²
Durukan Çınarköy 0 (532) 724 18 07	2+1 30+ kat	149m²	19.000.000 TL	127.517 TL/m²
Mustafa Arıcı Gayrimenkul 0 (532) 454 25 63	2+1 30+. kat	128m²	21.000.000 TL	164.063 TL/m²
Remax Müjde 0 (554) 166 56 00	3+1 5. kat	210m²	31.000.000 TL	147.619 TL/m²
Skyland İstanbul All in One Invest 0 (544) 627 96 27	3+1 30+. kat	210m²	30.000.000 TL	142.857 TL/m²
BT Vouge GAYrimenkul 0 (552) 167 73 52	4+1 30+. kat	325m²	44.500.000 TL	136.923 TL/m²
Ortalama				140.385 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
TRY Real Estate 0 (552) 503 99 28	2+1 1. kat	117m²	75.000 TL	641 TL/m²
eXp Realty Türkiye 0 (552) 292 19 26	1+1 26. kat	80m²	88.200 TL	1.103 TL/m²
İstanbul Exclusive Gayrimenkul 0 (536) 394 65 56	4+1 30+. kat	321m²	300.000 TL	935 TL/m²
Ortalama				893 TL/m²

SATILIK EMSALLER

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

*** Avrupa Konutları Saklıvadi**



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

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

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

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

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

*** Avrupa Konutları Çamlıvadi**



Avrupa Konutları Çamlıvadi, Artaş İnşaat tarafından Kağıthane Arıcılar'da doğayla iç içe bir mimari anlayışla tasarlanmıştır. 19 blokta 919 konuttan oluşan proje, modern yaşamı orman manzarasıyla buluştururken, geniş peyzaj alanları, teraslı daireleri ve tam donanımlı sosyal tesisleriyle öne çıkmaktadır. TEM bağlantısı, M11 metro hattı ve Vadistanbul'a yakın konumuyla hem şehir merkezine hem doğaya açılan bir yaşam sunmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT SATIŞI EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Çamlıvadi Emlak Ofisi 0 (533) 400 38 79	3+1 5. Kat	187m²	27.500.000 TL	147.059 TL/m²
Çamlıvadi Emlak Ofisi 0 (533) 400 38 79	2+1 Bahçe katı	106m²	26.500.000 TL	250.000 TL/m²
StoryVadi Real Estate 0 (533) 967 21 21	1+1 6. Kat	74m²	13.650.000 TL	184.459 TL/m²
StoryVadi Real Estate 0 (533) 170 58 17	4+1 3. Kat	225m²	43.500.000 TL	193.333 TL/m²
DMR Gayrimenkul Maslak 0 (544) 620 21 61	1+1 2. Kat	75m²	12.500.000 TL	166.667 TL/m²
Durukan Çınarköy 0 (532) 174 34 86	3+1 6. kat	185m²	31.000.000 TL	167.568 TL/m²
BT Vouge Rams 0 (532) 300 69 28	2+1 4 Kat	130m²	23.600.000 TL	181.538 TL/m²
Ortalama				184.375 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

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

*** Mevsim İstanbul**



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

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KRL Global Real Estate 0533 055 33 87	2+1 2.Kat	105m ²	10.000.000 TL	95.238 TL/m ²
DURUKAN REAL ESTATE MASLAK VADI 0536 984 69 98	2+1 3.Kat	150m ²	11.500.000 TL	76.667 TL/m ²
PREMAR PARK 0531 354 11 69	3+1 4.Kat	145m ²	13.800.000 TL	95.172 TL/m ²
DIAMOND GAYRIMENKUL DANIŞMANLIK 0542 614 51 78	3+1 8.Kat	150m ²	15.000.000 TL	100.000 TL/m ²
Ortalama				91.769 TL/m²

*** Kordon İstanbul**



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

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
DURUKAN REAL ESTATE 0536 500 25 53	1+1 3.Kat	75m ²	9.000.000 TL	120.000 TL/m ²
BRAND HOMES REAL ESTATE 0537 795 04 60	3+1 3.Kat	154m ²	19.000.000 TL	123.377 TL/m ²
Vizyon Investment Real Estate 0541 676 90 87	1+1 3.Kat	77m ²	8.500.000 TL	110.390 TL/m ²
Ortalama				117.922 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

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

SATILIK DÜKKAN EMSALLER

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ESA EMLAK 0530 301 93 93	5 Bölmeli Zemin Kat	350m ²	36.500.000 TL	104.286 TL/m ²
TRY REAL ESTATE 0552 503 99 28	2 Bölmeli Zemin Kat	212m ²	29.750.000 TL	140.330 TL/m ²
Ortalama				122.308 TL/m ²

KİRALIK DÜKKAN EMSALLER

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

*** Seba Flats**



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

SATILIK EMSALLER

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
BT VOGUE RAMS 2.EL YETKİLİ EMLAK OFİSİ 0532 300 69 28	2+1 5.Kat	120m ²	13.500.000 TL	112.500 TL/m ²
ARCTY PROPERTY 0532 256 82 31	1+1 2.Kat	115m ²	11.400.000 TL	99.130 TL/m ²
Ortalama				105.815 TL/m ²

KİRALIK EMSALLER

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

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

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

*** Avangart İstanbul**



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

SATILIK EMSALLER				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
TBS VADİSTANBUL 0542 629 64 32	2+1 8.Kat	110m ²	15.500.000 TL	140.909 TL/m ²
ROUTE VADİSTANBUL YETKİLİ 0506 116 90 65	3+1 9.Kat	160m ²	22.000.000 TL	137.500 TL/m ²
ROUTE VADİSTANBUL YETKİLİ 0541 374 27 36	1+1 2.Kat	65m ²	9.750.000 TL	150.000 TL/m ²
Mec Gayrimenkul Yetkili Emlak 0542 835 39 56	1+1 9.Kat	64m ²	9.900.000 TL	154.688 TL/m ²
Ortalama				145.774 TL/m ²
KİRALIK EMSALLER				
Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MOBESE GAYRİMENKUL 0532 468 31 45	3+1 9.Kat	136m ²	85.000 TL	625 TL/m ²
DURUKAN REAL ESTATE 0546 622 24 50	2+1 10.Kat	125m ²	75.000 TL	600 TL/m ²
Ortalama				613 TL/m ²
KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
PROPERTY TURKEY 0541 597 57 08	2 Bölmeli Zemin Kat	160m ²	250.000 TL	1.563 TL/m ²
TBS VADİSTANBUL 0532 365 51 70	3 Bölmeli Zemin Kat	100m ²	150.000 TL	1.500 TL/m ²
Ortalama				1.531 TL/m ²
SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ				
Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
TBS VADİSTANBUL 0532 365 51 70	2 Bölmeli Zemin Kat	300m ²	90.000.000 TL	300.000 TL/m ²
Ortalama				300.000 TL/m ²

*** Viaport Venezia**



Proje, İtalya'nın Venedik şehriden esinlenmiştir. İçinden geçen kanallar, gondol gezintileri yapılabilen su yolları ve Venedik'e özgü meydan mimarisiyle dikkat çeker. Farklı büyüklüklerde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri sunulmaktadır. Modern mimariyle geleneksel İtalyan detayları harmanlanmıştır. Açık hava konseptinde, birçok yerli ve yabancı markaya ev sahipliği yapan büyük bir outlet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bu alan aynı zamanda restoranlar, kafeler ve eğlence alanlarıyla sosyal yaşamı destekler.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
ESTA LOFT GAYRİMENKUL 0534 629 09 52	4 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	73m²	6.205.000 TL	85.000 TL/m²
ESTA LOFT GAYRİMENKUL 0534 629 09 52	2 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	77m²	6.545.000 TL	85.000 TL/m²
MAHER INTERNATIONAL 0538 065 50 80	5 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	125m²	14.000.000 TL	112.000 TL/m²
ZET INVEST 0531 244 51 22	6 Bölmeli Zemin Kat	156m²	20.000.000 TL	128.205 TL/m²
RDS GAYRİMENKUL 0538 642 85 20	1 Bölmeli Zemin Kat	145m²	22.800.000 TL	157.241 TL/m²
Ortalama				113.489 TL/m²

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emlakçı	Dükkan Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
ULUÇAM GAYRİMENKUL 0530 931 00 85	2 Bölmeli Pazar Katında Bina içi	50m²	40.000 TL	800 TL/m²
GLOBAL EMLAK 0533 365 85 85	1+1 1.Kat	120m²	100.000 TL	833 TL/m²
KUMKALE GAYRİMENKUL 0533 619 21 31	2 Bölmeli Zemin Kat	135m²	100.000 TL	741 TL/m²
Ortalama				791 TL/m²

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

1 - ON GAYRİMENKUL VADİ İSTANBUL MASHATTAN MASLAK

TEL 1 ; 0 537 220 60 39

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Avangart İstanbul'da cadde üzeri 350 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 80.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	350 .-M ²	80.000.000 .-TL	228.571 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 - TBS VADİ İSTANBUL AVANGART

TEL 1 ; 0 536 920 22 10

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Vadi İstanbul yakınlarında cadde üzeri 300 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 90.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	90.000.000 .-TL	300.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 - İLK İSTANBUL REAL ESTATE AVANGART

TEL 1 ; 0 501 337 00 02

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Avangart İstanbul'da cadde üzeri 150 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 38.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	150 .-M ²	38.000.000 .-TL	253.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 - ON GAYRİMENKUL VADİ İSTANBUL MASHATTAN MASLAK

TEL 1 ; 0 537 220 60 39

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Vadi İstanbul Projesinde cadde üzeri 100 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 26.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	26.000.000 .-TL	260.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 - PROPERTY ANATOLIA

TEL 1 ; 0 539 287 78 66

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Avangart İstanbul'da cadde üzeri 330 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 72.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	330 .-M ²	72.000.000 .-TL	218.182 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 - STORYVADİ GAYRİMENKUL VADİ İSTANBUL MASLAK

TEL 1 ; 0 544 517 9599

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Vadi İstanbul Projesinde cadde üzeri 490 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 128.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	490 .-M ²	128.000.000 .-TL	261.224 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

7 - ON GAYRİMENKUL VADİ İSTANBUL MASHATTAN MASLAK

TEL 1 ; 0 537 220 60 39

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Vadi İstanbul Projesinde cadde üzeri 185 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 37.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 185 .-M² 37.000.000 .-TL 200.000 .-TL/M²

8 - ON GAYRİMENKUL VADİ İSTANBUL MASHATTAN MASLAK

TEL 1 ; 0 537 220 60 39

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Vadi İstanbul Projesinde cadde üzeri 423 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 96.300.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 423 .-M² 96.300.000 .-TL 227.660 .-TL/M²

9 - ESA EMLAK

TEL 1 ; 0 530 301 93 93

Değerleme konu taşınmazlara yakın konumda Kordon İstanbul Projesinde cadde üzeri 350 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 36.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 350 .-M² 36.500.000 .-TL 104.286 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yer alan konut birim m² değerlerinin bulunduğu proje, katı, konumu vb. özelliklerine göre 85.000.-TL ile 250.000.-TL gibi geniş bir sklada değiştiği, dükkan birim m² değerlerinin ise, proje içerisinde 180.000 - 300.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan beş adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

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 değerlendirme 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 değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KONUT) (B1 BLOK 56 NUMARA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	5. Levent Kiptaş	Yeniköy Konakları	Skyland İstanbul	Avrupa Konutları Saklıvadi	Avrupa Konutları Çamlıvadi
SATIŞ FİYATI		8.600.000	10.450.000	19.000.000	26.000.000	23.600.000
SATIŞ TARİHİ						
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	144,38	120	85	149	149	130
BİRİM M² DEĞERİ		71.667	122.941	127.517	174.497	181.538
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİĞİ		NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE	NİTELİKLİ PROJE
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE ŞEREFİYESİ	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	11. KAT	10.KAT	2.KAT	30+.KAT	7.KAT	4.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 7%	İYİ -20%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 7%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-5%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-5%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	17%	-40%	-15%	-13%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	119.000	68.083	143.841	76.510	148.846	157.938

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (DÜKKAN) (A BLOK 178 NOLU)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-3	E-4	E-5	E-6	E-7
SATIŞ FİYATI		38.000.000	26.000.000	72.000.000	128.000.000	37.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	172.36 m ²	150	100	330	490	185
BİRİM M ² DEĞERİ		253.333	260.000	218.182	261.224	200.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -15%	ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 15%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-11%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-35%	-10%	-6%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	194.700	202.667	169.000	196.364	245.551	160.000

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların m² birim satış fiyatlarının geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablosu konutlar için B1 Blok 56 nolu bağımsız bölüm için, ticariler için A Blok 178 nolu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat-cephe, büyüklük vb. parametreleri kapsamında şerefiyelendirilmek sureti ile belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri

480 Adet Konutun Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	8.640.510.000 TL
480 Adet Konutun Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	8.391.652.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Değeri

20 Adet Dükkanın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	464.340.000 TL
20 Adet Dükkanın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	455.054.000 TL

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

500 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	9.104.850.000 TL
500 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	8.846.706.000 TL

NİTELİK	BAĞ. BÖL. ADET	TOPLAM ALAN (m²)	MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE İSTİNADEN TOPLAM DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
KONUT	480	80.708,96	8.391.652.000	34.562.040	414.744.480
DÜKKAN	20	3.720,75	455.054.000	2.110.600	25.327.200
TOPLAM	500	84.429,71	8.846.706.000	36.672.640	440.071.680

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin tamamlanması durumundaki değerleri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

Taşınmazların henüz inşaatının tamamlanmamış olması ile projenin genel inşa seviyesi dikkate alınarak; inşaat seviyeli değerleri, mevcut durum değeri olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde 5. Levent Korupark isimli proje devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmuştur. Söz konusu proje için 30 Haziran 2025 döneminde müşteri tarafından ibraz edilen stok listelerinde belirtilen 500 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmazların konut/dükkan nitelikli olmaları, her birinin arsa paylarının dağıtılmış olmasına karşın , arsa payı oran tespitinin dağılımında çok farklı modeller kullanılabiliyor olması, taşınmazların münferit kullanım alanlarının tespitinin çok daha net bir biçimde yapılabiliyor olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı direkt olarak kullanılmamıştır.

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 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.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların tapu niteliğine uygun olarak konut-dükkan olarak kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

500 Adet Taşınmazın Tamamlanması Durumunda Toplam Değeri	9.104.850.000 TL
500 Adet Taşınmazın Mevcut İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	8.846.706.000 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. " denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut-dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme kapsamına 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, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listedeki belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alanlardır.

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

Taşınmazlar için herhangi bir hasılat paylaşımı/kat karşılığı sözleşmesi ibraz edilmemiştir.

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

Değerlemesi yapılan 1043 Ada 2 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış, projeleri onaylanmış ve kat irtifakı kurulmuştur. C1 blok hariç diğer tüm blokların yapı kullanma izin belgesi alınmıştır, ancak henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.. C1 bloktaki taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. İnşaat faaliyeti devam etmekte olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

Parsel üzerinde 770 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş arsa payları belirlenmiştir. Değerlemede onaylı isim değişikliği ruhsatı ve projesine esas bilgiler alınmış olup, müşteriden tarafımıza iletilmiş olan tarihli stok listesinde yer alan 500 adet taşınmaz değerlendirilme dikkate alınmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK' deki listede belirtilmiştir. Taşınmazların tamamlanması durumunda kiraya verilebileceği düşünülmektedir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

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 taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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 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-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 1043 ada 2 parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca 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.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu kapsamında yer alan 500 adet bağımsız bölümün**

30.06.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

8.846.706.000

.-TL

(Sekiz Milyar Sekiz Yüz Kırk Altı Milyon Yedi Yüz Altı Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

10.616.047.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

EYÜPSULTAN İLÇESİ 1043 ADA 2 PARSELDE YER ALAN 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ'NDEKİ 500 ADET TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
8.846.706.000	10.616.047.200
EYÜPSULTAN İLÇESİ 1043 ADA 2 PARSELDE YER ALAN 5. LEVENT KORUPARK PROJESİ'NDEKİ 500 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
9.104.850.000	10.925.820.000

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı





Çiğdem HATACIKOĞLU

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 411409

Lisans No: 405453

Lisans No: 401732

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