

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ
MERDİVENKÖY MAHALLESİ 3412 ADA 3
PARSELDE YER ALAN TRANSFORM FİKİRTEPE
PROJESİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.05.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.06.2025
RAPOR TARİHİ	30.06.2025
RAPOR NO	VKGYO-2503089
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 TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 2.729 M ² BRÜT SATIŞ ALANLI 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)
DEĞERLEME ADRESİ	MERDİVENKÖY MAHALLESİ YUMURTACI ABDİ BEY CADDESİ (3412 ADA 3 PARSEL) KADIKÖY / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREĞÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı(Lisans No:409558) Buket BOZACI-Değerleme Uzman Yardımcısı(Lisans No:926667) 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**
 - 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 değerleme raporu; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde yatırım amaçlı portföye dahil edilen Transform Fikirtepe projesi bünyesindeki 30 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 değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

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 Transform Fikirtepe projesi bünyesindeki 30 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.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için VKGYO-2503089 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK, Buket BOZACI, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ, Berrin KURTULUŞ SEVER raporda 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 rapor 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 : KADIKÖY
Bucağı :
Mahallesi : MERDİVENKÖY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
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.Bl.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 06.05.2025 tarihli takbis belgeleri Vakıf GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar:

- Yönetim Planı : 11/01/2019 (31.01.2019 tarih, 3515 yevmiye)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (10.09.2015 tarih, 29425 yevmiye)

(Söz konusu beyanlar kurumun rutin uygulaması 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.)

Şerhler:

- HALDIZ İNŞAAT OTOMOTİV VE TİC.A.Ş. LEHİNE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT ŞERHİ - 30/4/2013 tarih 12343 yevmiye-21/6/2013 tarih 18261 yevmiye-28/6/2013 tarih 18982 yevmiye-19/7/2013 tarih 21304 yevmiye-25/11/2013 tarih 31944 yevmiye-27/3/2014 tarih 9109 yevmiye-12/6/2014 tarih 17529 yevmiye-17/6/2014 tarih 18128 yevmiye-2/7/2014 tarih 19847 yevmiye-16/9/2014 tarih 26986 yevmiye-25/12/2014 tarih 38319 yevmiye-1/7/2015 tarih 21475 yevmiye(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
- 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)

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." Denilmektedir. Tebliğin 26.maddesinde; "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir.

Yukarıda belirtilen maddeler kapsamında Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin tapu şerh edildiği anlaşılmaktadır.

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

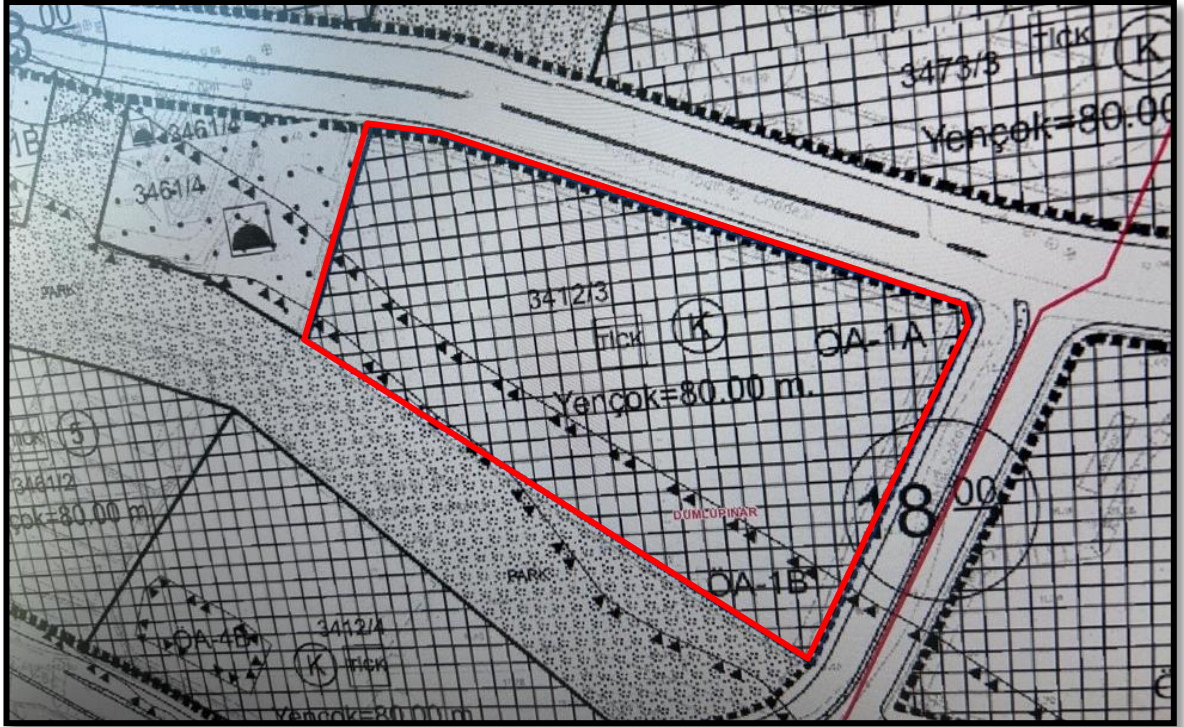
Söz konusu parsel; 24.01.2023 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy Fikirtepe Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı'na göre; Yençok=80 m. yapılanma şartına sahip ayrık nizam Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.

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 tablo olarak gösterilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI								
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	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 m ²	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 %76 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 - Projeyle 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

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 Transform Fikirtepe 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 taşınmazların içinde bulunduğu Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanı, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Kadıköy İlçesi'ne bağlı Merdivenköy Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Bölge, 2010'lu yılların başında Bakanlar Kurulu kararı ile riskli alan ilan edilmiş ve kentsel dönüşüm süreci başlatılmıştır. İstanbul'un merkezî ilçelerinden biri olan Kadıköy içerisinde yer alan proje alanı; ulaşım ağlarına, ana arterlere ve gelişmiş sosyal altyapılara olan yakınlığı ile dikkat çekmektedir. Fikirtepe, E-5 (D100) Karayolu'na ve Avrasya Tüneli'ne olan yakınlığı sayesinde hem kara hem deniz hem de raylı sistem erişimi açısından avantajlı bir konuma sahiptir. Bölgede yer alan Metro (M4 Kadıköy-Tavşantepe Hattı), Metrobüs, Marmaray ve deniz ulaşımı ile entegre olmuş ulaşım seçenekleri, alanın erişilebilirliğini üst seviyeye taşımaktadır. Bu durum, hem konut hem de ticari fonksiyonlar açısından talepkâr bir ortam yaratmakta, aynı zamanda proje değerlerini pozitif yönde 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 gecekondu 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'un Anadolu Yakası'ndaki en merkezi lokasyonlardan biri olan Kadıköy ilçesi sınırlarında yer almakta olup, ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumda bulunmaktadır. Alan, kuzeyde D100 (E-5) Karayolu'na, güneyde ise Kadıköy Merkez ve sahil hattına yakın konumlanmış olup, kara ve deniz ulaşımının kesişim noktasında yer almaktadır. Metrobüs, metro (M4 Kadıköy-Tavşantepe), Marmaray ve otobüs hatları gibi raylı ve toplu taşıma sistemlerine yürüme mesafesinde bulunması, erişilebilirliği üst düzeye taşımaktadır. Ayrıca, proje alanına yaklaşık 2 km mesafede yer alan Avrasya Tüneli bağlantısı sayesinde Avrupa Yakası'na kara yoluyla doğrudan geçiş imkânı sunulmaktadır.

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

Transform Fikirtepe 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 bulunmaktadır. 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 30 adet taşınmazdır.

C Blok içerisinde 13. normal katta konumlu;

160 numaralı bağımsız bölüm, zemin kattan sağlanan bina girişine göre sol ön cephede konumlandır. 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 konumlandır. 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 konumlandır. 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 konumlandır. 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 konumlandır. 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 konumlandır. 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 konumlandır. 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 konumlandır. 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 konumlandır. 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

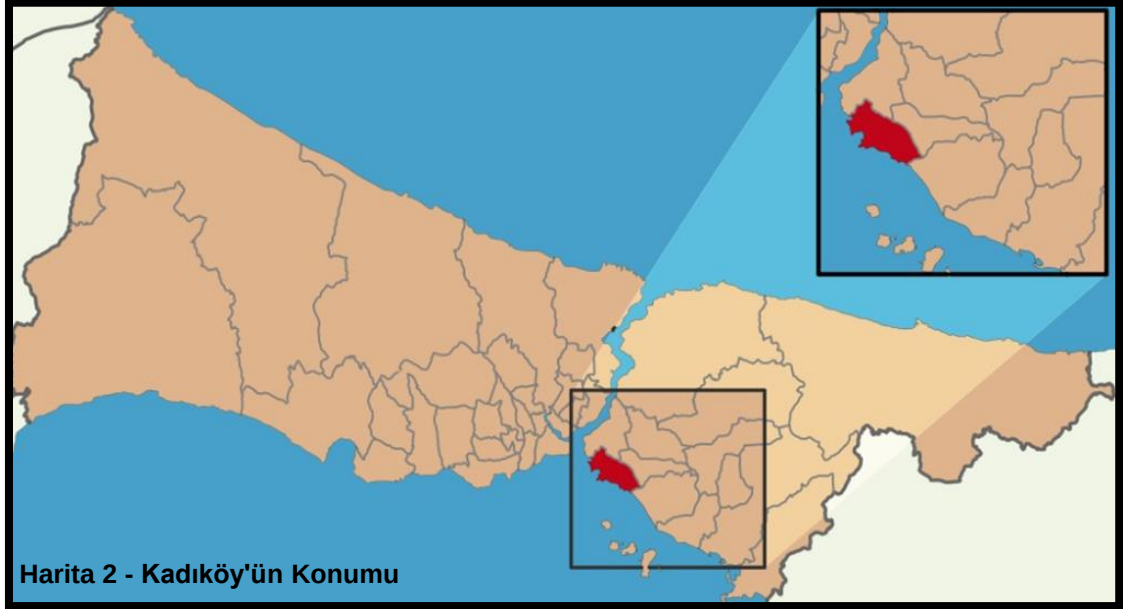
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

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.



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 artıracaklarını 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 müteakiliyete 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 büyümesi 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.

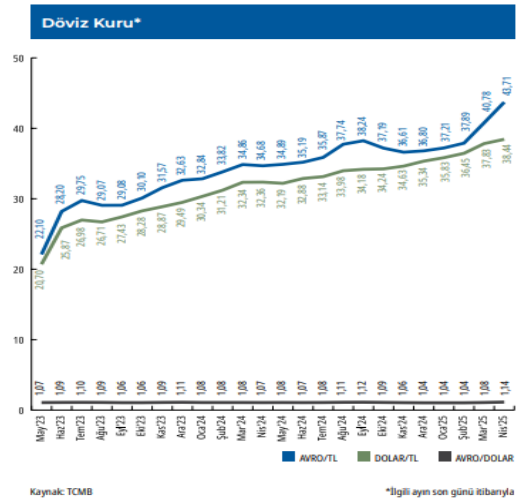
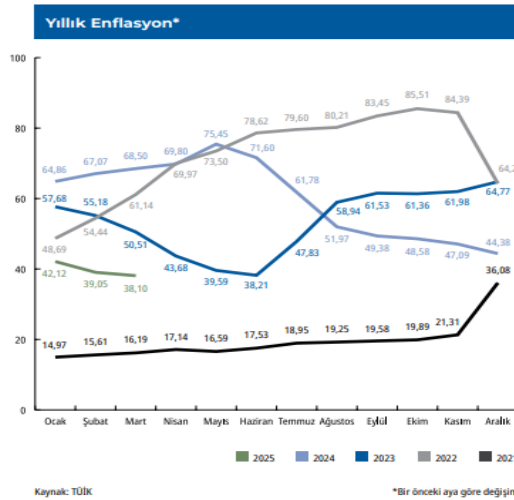
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

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 güncellemiştir. 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 sıkılaşmanın 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



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

Gayrimenkul Sektörü:

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

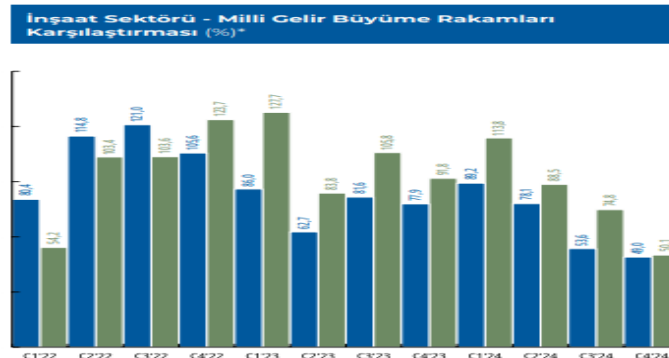
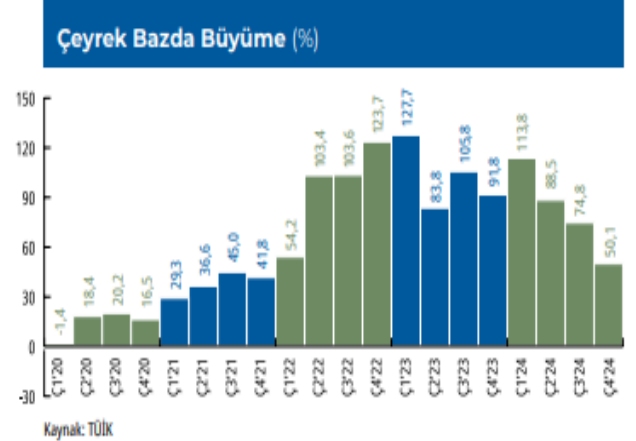
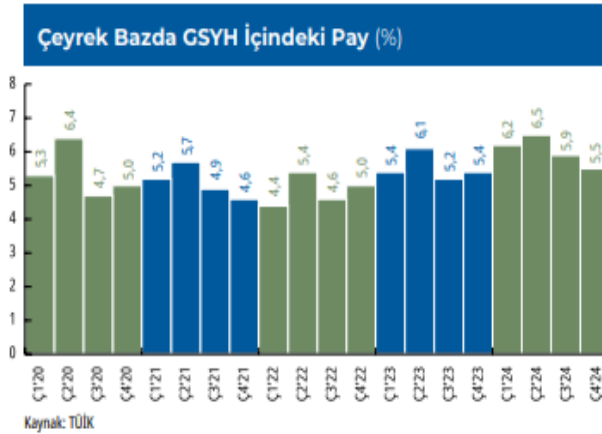
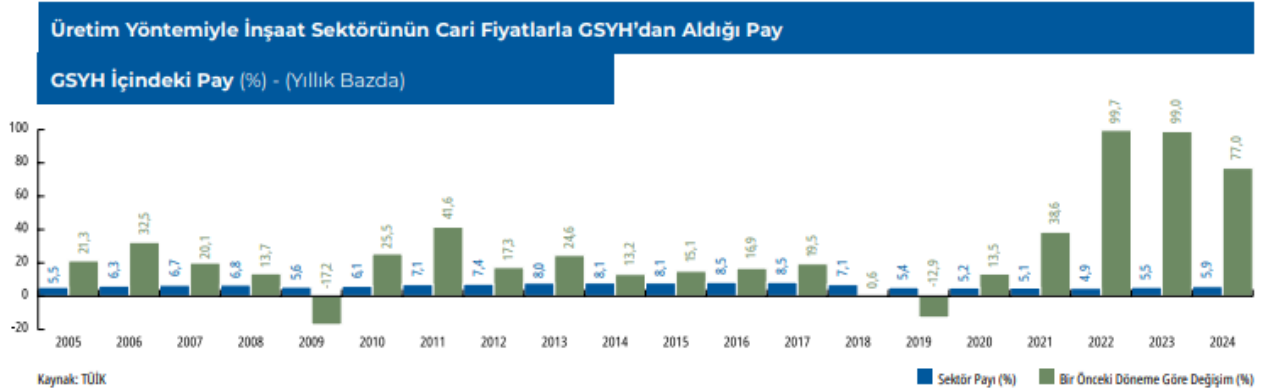
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım 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)



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.

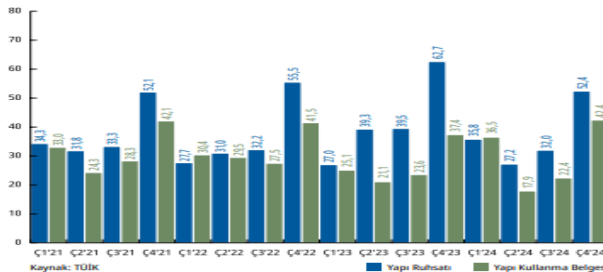
Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak 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.

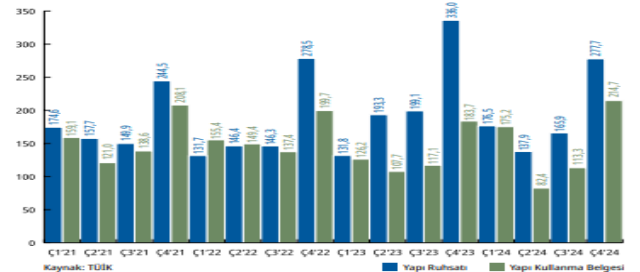
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı 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.

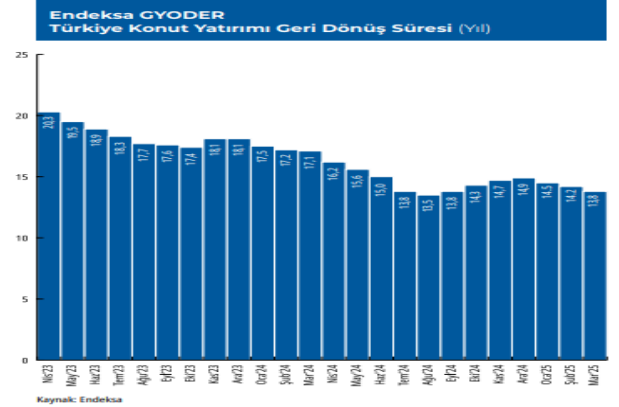
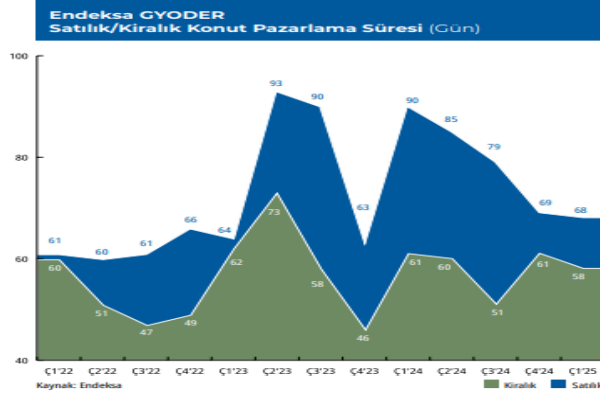
Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en 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)

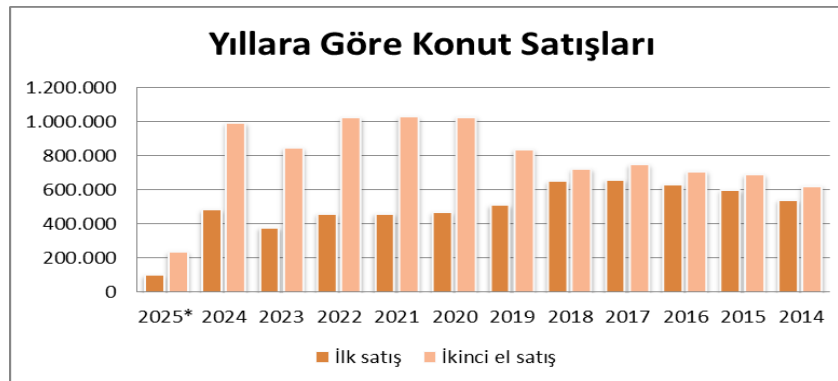
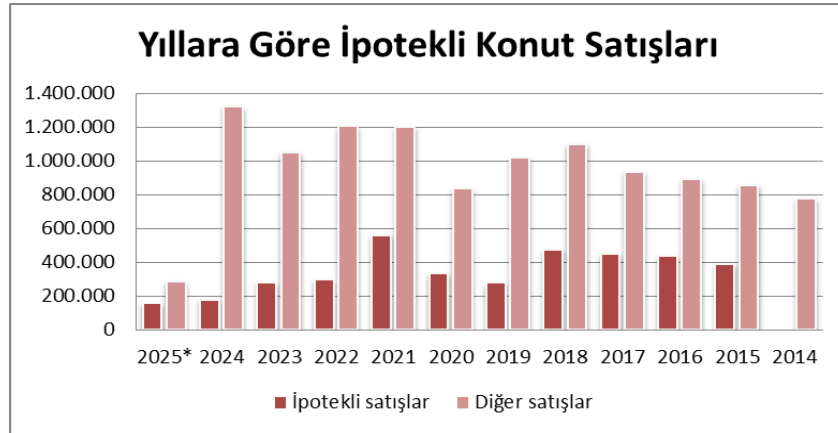


Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



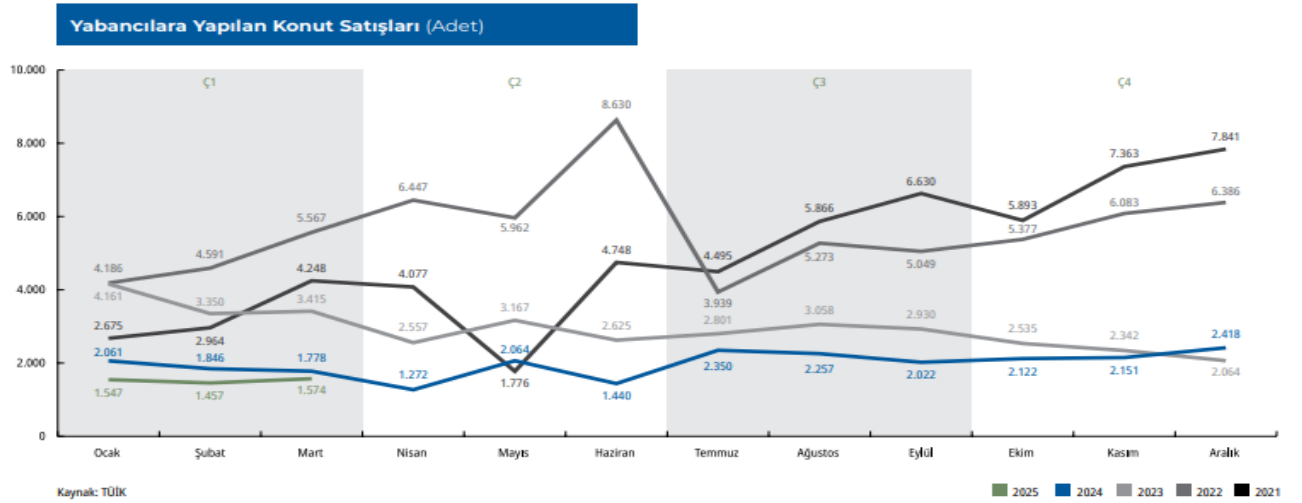


2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı 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: TÜİK, 2025 1.Çeyrek. 2025yılı verileri Ocak-Şubat-Mart dönemini kapsamaktadır.)



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 Değişikliği 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 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

Transform Fikirtepe Projesinde kat irtifakı kurulmuş olup, değerlemesi talep edilen stoklarda yer alan bağımsız bölümlere ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Pazar Yaklaşımı Yöntem kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Emsal Haritası



Konut Emsalleri**1 CONCORD İSTANBUL**

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.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mungan Property 0 (216) 504 23 95	1+1 11.Kat	65m ²	5.200.000 TL	80.000 TL/m ²
Mila Gayrimenkul 0 (216) 606 56 93	1+1 18.Kat	65m ²	5.750.000 TL	88.462 TL/m ²
Realty World Gayrimenkul 0 (216) 208 55 28	2+1 13.Kat	96m ²	7.650.000 TL	79.688 TL/m ²
Realty World Gayrimenkul 0 (552) 044 67 12	2+1 6.Kat	93m ²	7.750.000 TL	83.333 TL/m ²
Keller Williams Fores 0 (216) 688 66 88	2+1 15.Kat	92m ²	8.300.000 TL	90.217 TL/m ²
Ortalama				84.340 TL/m²

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)
Feneryolu Emlak 0 (216) 515 35 30	1+1 22 kat	65m ²	5.250.000 TL	80.769 TL/m ²
Emlakfoni 0 (537) 229 95 71	3+1 17. kat	170m ²	10.500.000 TL	61.765 TL/m ²
PB Gayrimenkul 0 (216) 360 34 34	3+1 16. kat	146m ²	15.400.000 TL	105.479 TL/m ²
Ortalama				82.671 TL/m²

3 İSTANBUL 216

İstanbul 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)
Realty World Gayrimenkul 0 (216) 208 55 28	2+1 - 1. Etap 12. kat	111m ²	8.600.000 TL	77.477 TL/m ²
Proje Gayrimenkul 0 (532) 320 74 53	2+1 - 1. Etap 21. kat	96m ²	8.200.000 TL	85.417 TL/m ²
Coldwell Banker Mars 0 (533) 356 11 65	3+1 - 1. Etap 12. kat	160m ²	11.600.000 TL	72.500 TL/m ²
Ortalama				78.465 TL/m²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibinden 0 (535) 343 24 20	1+1 - 1. Etap 17. kat	60m ²	45.000 TL	750 TL/m ²
BlueGround 0 (542) 356 01 49	2+1 - 1. Etap 14. kat	84m ²	52.990 TL	631 TL/m ²
Remax Masal 0 (530) 768 87 58	2+1 - 1. Etap 12. kat	95m ²	54.000 TL	568 TL/m ²
Ortalama				650 TL/m²

4 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)
EBM Gayrimenkul 0 (530) 306 36 61	3+1 14. kat	211m ²	16.450.000 TL	77.962 TL/m ²
Remax Pusula 0 (216) 386 82 82	3+1 6. kat	179m ²	12.850.000 TL	71.788 TL/m ²
EBM Gayrimenkul 0 (530) 306 36 61	2+1 6. kat	132m ²	9.150.000 TL	69.318 TL/m ²
EBM Gayrimenkul 0 (530) 306 36 61	1+1 11. kat	89m ²	6.400.000 TL	71.910 TL/m ²
Ortalama				72.745 TL/m ²

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)
Fikirtepe Kentsel Emlak 0 (536) 439 58 60	1+1 5. Kat	65m ²	6.000.000 TL	92.308 TL/m ²
İmza Gayrimenkul 0 (507) 830 29 23	1+1 6. Kat	96m ²	7.500.000 TL	78.125 TL/m ²
Emaş Gayrimenkul 0 (532) 406 39 82	2+1 19. Kat	110m ²	8.000.000 TL	72.727 TL/m ²
Nevelli Gayrimenkul 0 (536) 439 58 60	2+1 6. Kat	110m ²	8.600.000 TL	78.182 TL/m ²
Ortalama				80.335 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Ceren Gayrimenkul 0 (532) 415 35 84	2+1 11. Kat Eşyalı	110m ²	50.000 TL	455 TL/m ²
Nevelli Gayrimenkul 0 (536) 439 58 60	1+1 12. Kat Eşyalı	55m ²	40.000 TL	727 TL/m ²
Century21 Roof Gayrimenkul 0 (552) 337 33 82	1+1 19. Kat	45m ²	31.000 TL	689 TL/m ²
Ortalama				624 TL/m ²

6 1071 FİKİRTEPE



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)
Nevelli Gayrimenkul 0 (536) 439 58 60	1+1 1. Kat	55m ²	6.150.000 TL	111.818 TL/m ²
Remax Yıldız 0 (216) 380 17 17	3+1 15. Kat	138m ²	12.900.000 TL	93.478 TL/m ²
KW Kent 0 (544) 282 00 74	3+1 2. Kat	135m ²	12.750.000 TL	94.444 TL/m ²
Ortalama				99.914 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
1071 Asia 0 (532) 489 10 71	2+1 18. Kat	122m ²	75.000 TL	615 TL/m ²
Demka Gayrimenkul 0 (532) 450 54 40	3+1 13. Kat	158m ²	68.000 TL	430 TL/m ²
Sahibinden 0 (538) 822 64 85	2+1 17. Kat	150m ²	60.000 TL	400 TL/m ²
Ortalama				482 TL/m ²

7 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)
Yıldız Gayrimenkul 0 (532) 283 32 98	1+1 8. Kat	60m ²	4.750.000 TL	79.167 TL/m ²
Remax Cadde 0 (539) 615 75 38	2+1 A Blok 10. Kat	86m ²	6.600.000 TL	76.744 TL/m ²
Mutluolun Gayrimenkul 0 (216) 359 08 08	2+1 D Blok 9. Kat	113m ²	7.800.000 TL	69.027 TL/m ²
1Kent Gayrimenkul 0 (542) 226 00 30	3+1 11. Kat	130m ²	10.250.000 TL	78.846 TL/m ²
Ortalama				75.946 TL/m ²

8 YENİTEPE KADIKÖY

Yenitepe Kadıköy projesi, Nuhoğlu 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)
Hüryap Ataşehir 0 (216) 456 97 97	1+1 7. Kat	75m ²	6.000.000 TL	80.000 TL/m ²
Restate Partner 0 (216) 526 00 07	2+1 8. Kat	70m ²	6.600.000 TL	94.286 TL/m ²
Ekinox Referans 0 (216) 377 44 00	2+1 20. Kat	114m ²	8.590.000 TL	75.351 TL/m ²
New Generation Gayrimenkul 0 (543) 661 93 95	3+1 22. Kat	180m ²	16.000.000 TL	88.889 TL/m ²
Ortalama				84.631 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
FK Gayrimenkul Yapı İnşaat 0 (535) 239 28 30	2+1 12. Kat	110m ²	50.000 TL	455 TL/m ²
Fikirtepe Doğuş Gayrimenkul 0 (546) 298 04 42	2+1 18. Kat	90m ²	51.500 TL	572 TL/m ²
Turyap Kalamış Altın 0 (532) 694 27 62	2+1 22. Kat	100m ²	54.000 TL	540 TL/m ²
Ortalama				522 TL/m²

9 ALYA LİFE RESİDENCE

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)
Beyaz Gayrimenkul 0 (216) 446 81 08	1+1 5. Kat	70m ²	6.450.000 TL	92.143 TL/m ²
Bersa Gayrimenkul 0 (216) 314 00 37	1+1 12. Kat	74m ²	6.500.000 TL	87.838 TL/m ²
Bersa Gayrimenkul 0 (216) 314 00 37	2+1 3. Kat	140m ²	15.750.000 TL	112.500 TL/m ²
Ortalama				97.494 TL/m²

10 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 bloktan oluşmakta olup, 785 konut ve 26 ticari ünitelerden 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)
PB Türkiye Gayrimenkul 0 (216) 360 34 34	1+1 12. Kat	69m ²	6.800.000 TL	98.551 TL/m ²
New Generation Gayrimenkul 0 (543) 661 93 95	1+1 23. Kat	76m ²	7.000.000 TL	92.105 TL/m ²
Fikirtepe Elit Gayrimenkul 0 (216) 208 40 40	2+1 1. Kat	137m ²	11.750.000 TL	85.766 TL/m ²
Coldwell Banker Trio 0 (216) 550 79 10	3.5+1 2. Kat	170m ²	13.750.000 TL	80.882 TL/m ²
Ortalama				89.326 TL/m ²

İKİNCİ EL KONUT KİRALIK EMSALLERİ

Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Akasia Company 0 (533) 137 93 42	1+1 8. Kat Eşyalı	80m ²	50.000 TL	625 TL/m ²
New Generation Gayrimenkul 0 (543) 661 93 95	1+1 17. Kat	76m ²	49.000 TL	645 TL/m ²
Remax Joker 0 (532) 774 73 33	1+1 21. Kat	75m ²	43.000 TL	573 TL/m ²
Ortalama				614 TL/m ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Emsaller konum olarak aynı bölgede yer almaktadır. Projelerdeki konut nitelikli taşınmazlar yapım yılları, site özellikler vb. niteliklerine göre satış birim değerlerinin 70.000.-TL ile 112.000.-TL arasında ve aylık kira birim değerlerinin 400.-TL ile 750.-TL arasında değiştiği görülmüştür

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	15.400.000	12.900.000	16.000.000	6.800.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	46,16	93	146	138	180	69
BİRİM M² DEĞERİ		83.333	105.479	93.478	88.889	98.551
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 8%	BÜYÜK 15%	BÜYÜK 15%	BÜYÜK 18%	BENZER 0%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	14.KAT	6.KAT	16.KAT	15.KAT	22.KAT	12.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	SİTEİÇİ	ORTA KÖTÜ 6%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER	PROJENİN TAMAMLANMA SÜRECİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-9%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		3%	-12%	-2%	-4%	-17%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	87.480	85.875	92.822	91.609	85.289	81.797

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (170 NO'LU BB)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İSTANBUL 216	TORKAM	1071 KADIKÖY	YENİTEPE KADIKÖY	ELİTE CONCEPT
KİRA FİYATI		54.000	50.000	60.000	54.000	43.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	46,16	95	110	150	100	75
BİRİM M ² DEĞERİ		568	455	400	540	573
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 8%	ORTA BÜYÜK 8%	BÜYÜK 12%	ORTA BÜYÜK 8%	ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	14.KAT	12.KAT	11.KAT	17.KAT	22.KAT	21.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
MANZARA		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	-10%	-10%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-17%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-22%	-12%	-15%	-22%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	407	443	400	340	421	430

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

30 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri	178.267.000 TL
30 Adet Taşınmazın %76 İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	149.745.000 TL
30 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Aylık Kira Değeri	829.300 TL

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

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 gayrimenkulün 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

30 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Toplam Değeri	178.267.000 TL
30 Adet Taşınmazın %76 İnşa Seviyesine İstinaden Toplam Değeri	149.745.000 TL
30 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Aylık Kira Değeri	829.300 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 ulaşılmaya 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 %76 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, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

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

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

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. 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, değerlendirilmede 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 %76 olarak kabul edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

30 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Aylık Kira Değeri	829.300 TL
30 Adet Konut Ünitesinin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yıllık Kira Değeri	9.951.600 TL

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - 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.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında
6.5.9 - 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 %76 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.

22-1-ç maddesinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." Denilmektedir. Tebliğin 26.maddesinde; "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir.

Taşınmazlar üzerinde "kat karşılığı inşaat şerhi" bulunduğu görülmüş olup, ilgili şerhlerin, 26. madde uyarınca portföye bulunmasına engel teşkil etmediği anlaşılmıştır.

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 Transform Fikirtepe Projesi kapsamında yer alan taşınmazların

30.06.2025 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

149.745.000 .-TL

(Yüz Kırk Dokuz Milyon Yedi Yüz Kırk Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

151.242.450 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

KADIKÖY İLÇESİ 3412 ADA 3 PARSELDE YER ALAN TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ'NDEKİ 30 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
149.745.000	151.242.450
KADIKÖY İLÇESİ 3412 ADA 3 PARSELDE YER ALAN TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ'NDEKİ 30 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
178.267.000	180.049.670

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI

Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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