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

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ GÖKTÜRK MAHALLESİ 0 ADA 1936 VE 1937 PARSELDE YER ALAN KONUT PROJESİNE İLİŞKİN KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE

DAYALI HAKKIN DEĞERLEME RAPORU

GIZEM GEREGÜL EVLEK
Bu belge ********** kimlik numarali GIZEM GEREGÜL EVLEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 20/11/2026 15:12

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 20/11/2026 16:58

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 20/11/2026 17:18

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

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.11.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.11.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	19.11.2026
RAPOR TARİHİ	20.11.2026
RAPOR NO	EGEY-2610228
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ GÖKTÜRK MAHALLESİ 0 ADA 1936 VE 1937 PARSELDE YER ALAN KONUT PROJESİNE İLİŞKİN KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GÖKTÜRK MAHALLESİ KILINCI GÖL SOKAK (0 ADA 1936 VE 1937 PARSEL) EYÜPSULTAN / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
DEĞERLEMENİN AMACI	EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ DEĞER TESPİTİ
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

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

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

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

FİNANSAL GÖSTERGELER	
SÖZLEŞME PAYLAŞIM ORANI	ARSA SAHİBİ: %54 | GELİŞTİRİCİ: %46
PROJE / RUHSAT DURUMU	YAPI RUHSATLARI ALINMIŞ, KAT İRTİFAKI KURULMUŞTUR. İNŞAATA BAŞLANMIŞ OLUP PROJE HAFRİYAT AŞAMASINDADIR.
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI VE YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ YAKLAŞIMI; SÖZLEŞMESEL HAKKIN DEĞERİNDE GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	20.11.2026
EGE YAPI AVRUPA GYO'NUN SÖZLEŞMESEL HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	353.800.000 TL
EGE YAPI AVRUPA GYO'NUN SÖZLEŞMESEL HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (KDV DAHİL)	424.560.000 TL

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

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.6 -** Değerleme Rapor Özeti

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Yaklaşımı
- **6.3 -** Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İNA Tablosu
Ek 4 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 5 - Tapu Belgesi
Ek 6 - Yapılaşma ve Diğer Belgeler
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Eyüpsultan İlçesi Göktürk Mahallesi 0 ada 1936 ve 1937 parseller için imzalanmış olan 05.12.2025 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine dayalı Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin haklarının değerinin tespit edilmesi 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

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Altunizade Mahallesi İnci Çıkmazı No:3 İç Kapı No:8
Üsküdar/ 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 Eyüpsultan İlçesi Göktürk Mahallesi 0 ada 1936 ve 1937 parseller için imzalanmış olan 05.12.2025 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine dayalı Ege Yapı Gayrimenkul YatırımOrtaklığı A.Ş.'nin haklarının değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EGEY-2610228 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EGEY-2602064		
Rapor Tarihi	01.04.2026		
Rapor Konusu	İstanbul İli Eyüpsultan İlçesi Göktürk Mahallesi 0 Ada 1936 Ve 1937 Parselde Yer Alan Konut Projesine İlişkin Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayalı Hakkın Değer Tespiti		
Raporu Hazırlayanlar	Buket Bozacı Çiğdem Hatacıkoğlu Ş.Seda Yücel Karagöz Eren Kurt		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	306.000.000,00		

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

0 ADA 1936 PARSEL

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

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

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 10.08.2026-02.11.2026 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde müşterek olarak:

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

Şerhler Hanesinde müşterek olarak:

-Tamamında/...hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) - Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 17.03.2026 tarih 9428 yevmiye ile.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

Yukarıda belirtilen maddeler kapsamında Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tapuya şerh edildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne "Proje Sözleşmesine Dayalı Hak" olarak alınabileceği öngörülmektedir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

0 ada 1936 ve 1937 parsellerde yer alan taşınmazlar 31.07.2026 tarih 25842-25845 yevmiye ile Kat İrtifakı Tesisi işlemi görmüştür. 0 ada 1936 parselde A Blok 26, 29, 30, 31, 35, 39 ve B Blok 24, 25, 35 no'lu bağımsız bölümler (16.10.2026 tarih, 35066 yevmiye) ile 0 ada 1937 parselde A1 Blok 39, 40, 41, 42, 43 ve A2 Blok 17, 21, 27, 39, 40, 41 no'lu bağımsız bölümler (16.10.2026 tarih, 35071 yevmiye) "Kat Karşılığı Temlik" ile Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

** Ticaret, Ticaret+Konut, konut alanlarında yalnız kapalı otopark yapmak, bağımsız bölüm tesis etmemek şartıyla parsel boyutlarına kadar bodrum yapılabilir. Bodrumlar emsale dahil değildir. (20/01/2008 t.t'li)

** İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

A) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

B) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

C) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez.

Ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.

D) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.

E) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.

F) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.

G) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

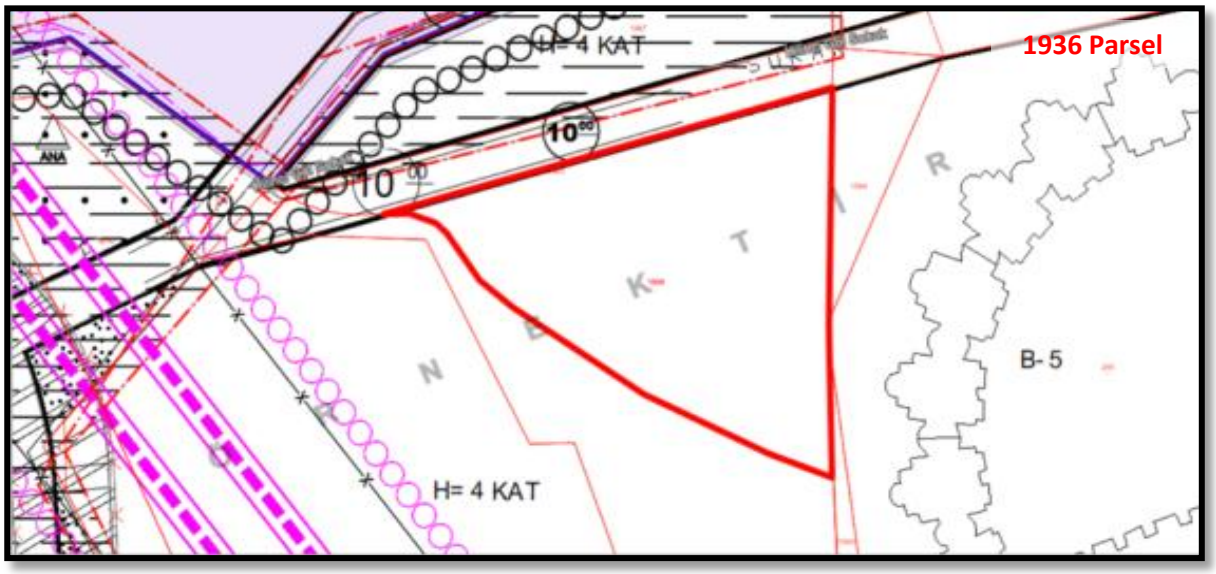
Ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

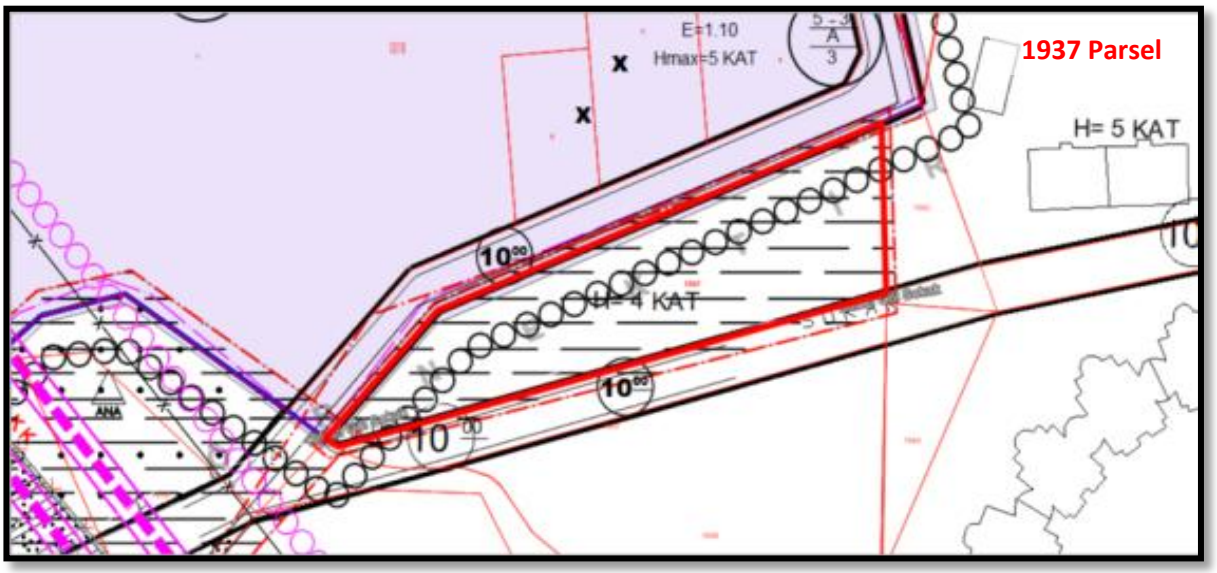
H) Çatı daireleri, binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.

I) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.

İ) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur. (22.07.2025 t.t.'li)

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





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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

0 ADA 1936 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M²)	ORTAK ALAN (M²)	TOPLAM ALANI (M²)
A	9.01.2026	111633467	YENİ YAPI	KONUT	71	3	4	7	III-C	5.691,05	0,00	4.946,86	10.637,91
B	9.01.2026	117097154	YENİ YAPI	KONUT	57	3	4	7	III-C	4.471,98	0,00	3.917,16	8.389,14
TOPLAM					128					10.163,03	0,00	8.864,02	19.027,05

0 ADA 1937 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M²)	ORTAK ALAN (M²)	TOPLAM ALANI (M²)
A1-A2	9.01.2026	107682403	YENİ YAPI	KONUT	99	2	4	6	III-C	6.552,91	0,00	6.927,64	13.480,55
İKSA	9.01.2026	2023-5982	YENİ YAPI	KONUT					I-C				1.990,00
TOPLAM					99					6.552,91	0,00	6.927,64	15.470,55

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

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

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

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

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

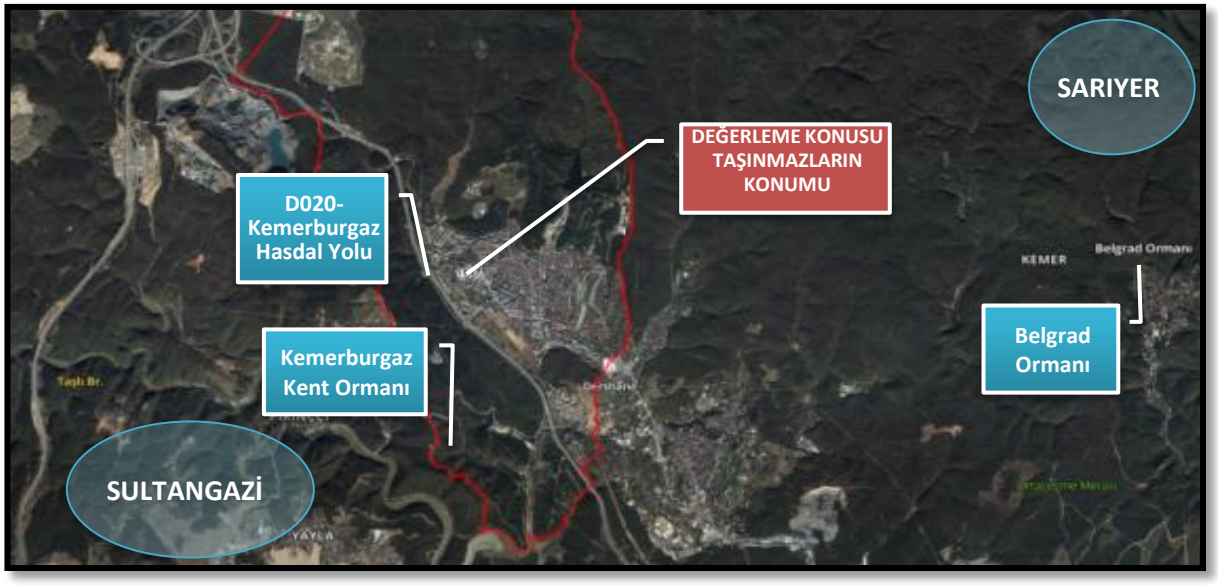
Yakın çevrede Kemer Country, Mesa Studio Evleri gibi bölgenin imajını belirleyen köklü ve nitelikli konut projeleri bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazlar, Göktürk'ün ana arterleri olan İstanbul Caddesi ve Belediye Caddesi'ne, bölgedeki popüler alışveriş merkezlerine ve sosyal donatı alanlarına yürüme mesafesinde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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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

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





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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

Parseller üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş olup konut projesi geliştirilmektedir. Yapı ruhsatları alınmış, inşaat çalışmalarına başlanmış ve proje hâlihazırda hafriyat aşamasındadır. Egeyapı Göktürk Proje olarak adlandırılan projede 1936 parsel üzerinde A ve B blok, 1937 parsel üzerinde A1 ve A2 bloklar olmak üzere toplamda 4 blok olarak projelendirilmiş ve yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

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

Proje kapsamında 227 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunmakta

EGE YAPI AVRUPA GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre;
1936 parselde mesken nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı: 12.265,25 m², 1937 parselde mesken nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı: 7.989,99 m²'dir.
Proje genelinde mesken nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı: 20.255,24 m²'dir.

İş bu rapor 0 ada 1936 ve 1937 parsellerin arsa maliki ile Ege Yapı Avrupa GYO A.Ş. Arasında 05.12.2025 tarihinde imzalanan Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin hakkına düşen değere yönelik hazırlanmıştır.





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



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

1936 ve 1937 parseller için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

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

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

4.1.2 - Eyüpsultan İlçesi

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

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



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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomide 2026 yılının üçüncü çeyreğinde gelişmiş ülkelerin tahvil faizlerindeki yükseliş ön plana çıktı. Kısa vadede, yüksek seyrini sürdüren enerji fiyatları nedeniyle canlı kalan enflasyonist riskler ve beklenti üzerinde gelen ekonomik aktivite verileri faizlerdeki yükselişe destek verdi. FED, ECB ve BoJ başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının yeniden faiz artırım süreçlerine girmesi kısa vadeli tahvil faizlerinde yükselişe yol açtı. Yüksek borçluluk oranlarının yanı sıra Fransa ve İspanya gibi ülkelerdeki politik gelişmeler de uzun vadeli tahviller üzerinde baskı yaratıyor. Borçlanma maliyetlerine etkisi açısından yapay zekâ teması da son dönemde öne çıkıyor. Veri merkezi yatırımlarını finanse etmek için teknoloji şirketleri tarafından ihraç edilen tahviller de küresel faizler üzerinde yukarı yönlü hareketlere neden oluyor.
Öte yandan, tarihi yüksek seviyelerini gören tahvil faizlerine rağmen yapay zekâ temasının da desteğiyle hisse senedi piyasalarında yükselişler sürüyor. Ayrıca, beklenti üzerinde gelen büyüme ve ekonomik aktivite verilerinde de yapay zekâ altyapı yatırım harcamalarındaki güçlü seyir rol oynuyor.

2026 ikinci çeyrekte Türkiye ekonomisindeki yavaşlama sürerken, dış talep 2024 üçüncü çeyrekten bu yana büyümeye ilk kez pozitif katkı yaptı. İkinci çeyrekte büyümeye iç talebin desteğinin gerilediği görüldü. Yatırımlar tarafında da 2025 yılı üçüncü çeyreğinde başlayan yavaşlama eğilimi sürüyor. Yurtiçinde 2026 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yatay bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Temmuz ayındaki 47,7 seviyesinden Eylül'de 47,9'a yükselse de daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise son üç ayda inişli çıkışlı bir grafik kaydederken, sektörel güven endekslerinde Eylül ayında karışık bir tablo görüldü.

Yılın üçüncü çeyreğinde dış dengede dalgalı bir seyir izlendi. İhracatta Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında yıllık bazda yükseliş görüldü. İthalat tarafında ise yüksek enerji fiyatlarının da etkisiyle artış yaşandı. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2026 yılının ilk dokuz ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artarken, ithalatta da %5,4 yükseliş gerçekleşti. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler de cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2026'da 39,0 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2026'da 40,7 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 Eylül ayı itibarıyla enflasyon görünümünde genele yayılan bir düşüşe işaret ediyor. 2026 Haziran ayında %32,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında kademeli bir düşüş gösterdi ve Eylül'de %29,7 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Eylül ayında %27,4 olarak kaydedildi. Savaşın enflasyonist etkileri yılın üçüncü çeyreğinde de enerji fiyatları üzerinden rakamlara yansırken, gıda fiyatlarının Ağustos ve Eylül aylarında dezenflasyona desteği görüldü. Jeopolitik belirsizliklerin sürmesiyle enerji fiyatları yüksek seviyelerini korurken, benzin ve motorinde ÖTV'nin önümüzdeki aylarda kademeli bir şekilde artacak olması enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

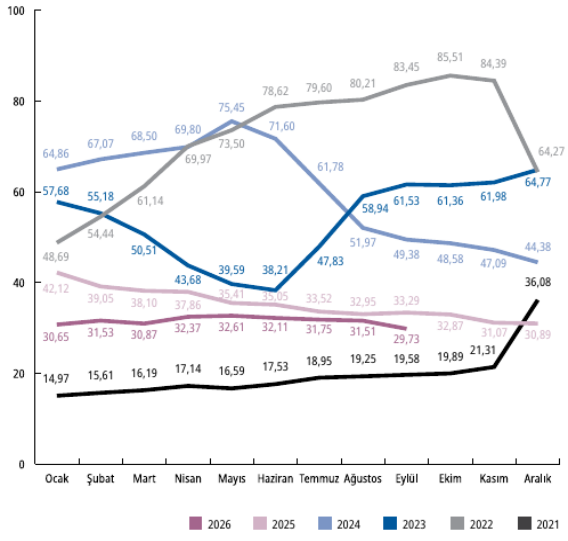
TCMB Temmuz ve Eylül aylarında politika faizini %37 seviyesinde tutsa da, Ağustos ayı sonunda 1 Mart 2026 tarihinde ara verdiği bir hafta vadeli repo ihalelerine yeniden başladı. Böylece ortalama fonlama maliyeti faiz koridorunun üst bandı olan %40 seviyelerinden %37 seviyelerine geriledi. Bu adımla TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini politika faizine çekerek normalleşme sağladı ve pratikte bir miktar gevşedi. Öte yandan, politika faizinde indirim için TCMB'nin enflasyonun ana eğilimi ve beklentilerde kalıcı bir düşüş görene kadar bekleyeceği değerlendiriliyor. TCMB son dönem iletişiminde enflasyon beklentileri nedeniyle ihtiyatlı duruşun sürdürülmesi gerektiğinin altını çiziyor. (Kaynak: Gyoder 45.Gösterge, 2026 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.141.710	60.541	717.092	8.599	1,8	7,04
2021	7.433.799	85.759	807.924	9.549	11,8	8,98
2022	15.325.857	176.654	905.814	10.659	5,4	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,0	23,49
2024	44.675.973	503.076	1.360.958	15.325	3,5	32,83
2025	63.240.524	712.200	1.601.858	18.040	3,7	39,48
Ç1'26	17.098.138		391.850		2,6	
Ç2'26	19.869.747		438.347		2,3	

Kaynak: TÜİK

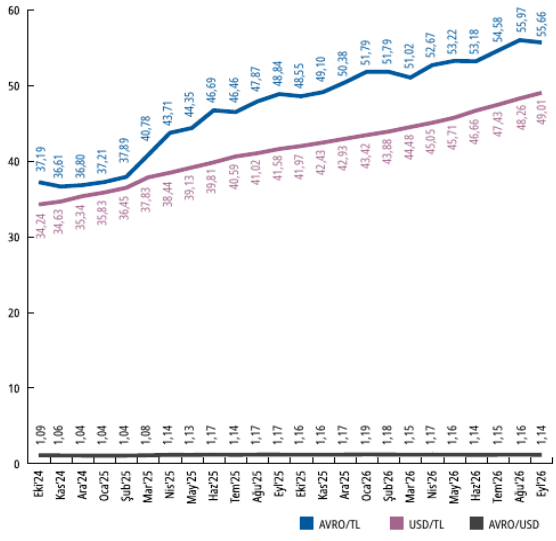
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

Döviz Kuru*



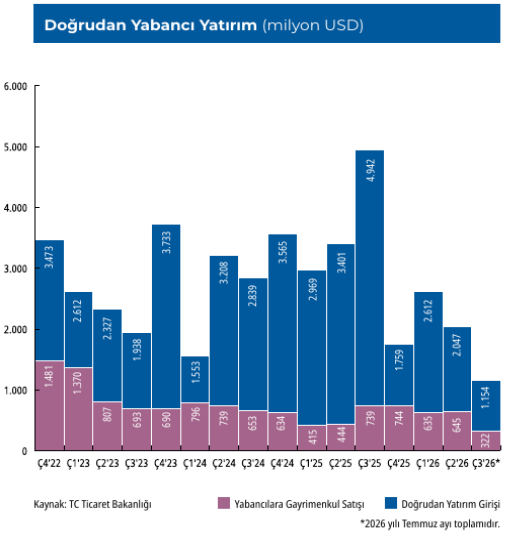
Kaynak: TCMB

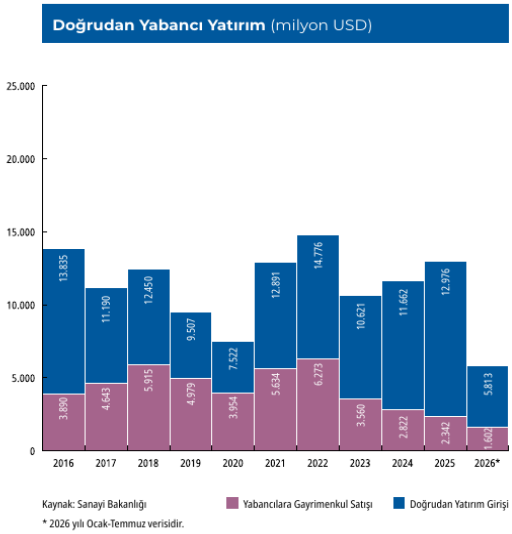
*İlgili ayın son günü itibarıyla

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10
Ç2'26	%0,66	-%0,41	-%0,45	%4,11	%3,71	-%9,29

Kaynak: TÜİK



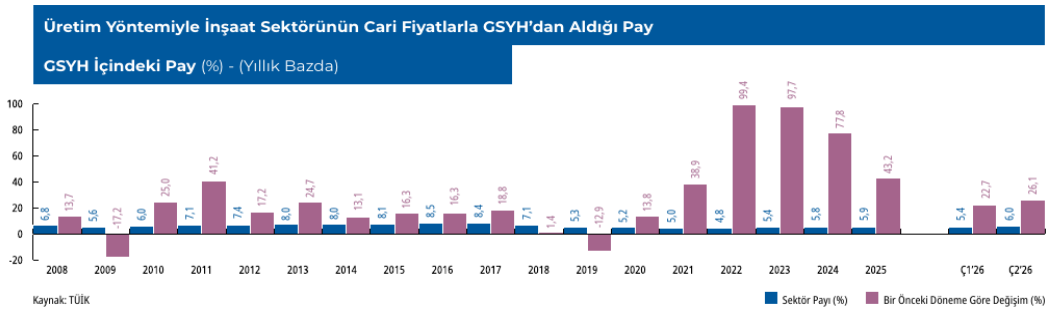


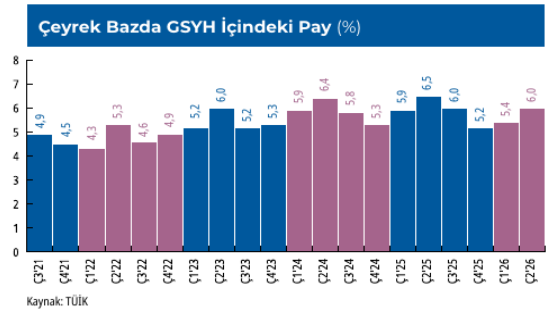
(Kaynak: Gyoder 45.Gösterge, 2026 3.Çeyrek)

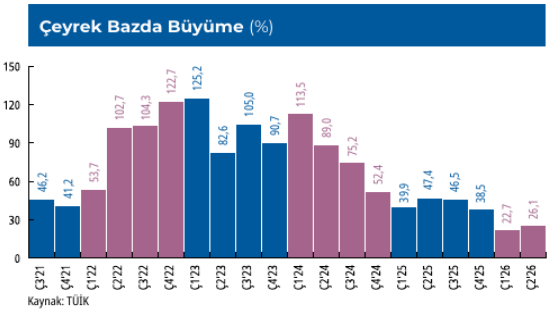
2026 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi; ticaret politikalarındaki belirsizlikler, jeopolitik riskler, finansman koşulları ve enflasyonun kalıcılığı etrafında şekillenmektedir. IMF'nin Ekim 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, küresel büyümenin 2026'da %3,1'e yavaşlamasını, 2027'de %3,4'e yükselmesini; küresel manşet enflasyonun ise 2026'da %4,7'ye çıkıp 2027'de %4,1'e gerilemesini öngörmektedir. IMF, Türkiye ekonomisinin 2026'da %2,7, 2027'de %3,6 büyümesini; yıl sonu enflasyonun ise sırasıyla %29,9 ve %23,7 olmasını beklemektedir. Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %2,3 büyürken, hizmetler sektörü (inşaat dahil) %1,6 büyümüş, inşaat yatırımları ise %0,9 gerilemiştir. Bu görünüm, ekonomik faaliyetin büyüdüğünü ancak yatırım bileşenlerinde daha seçici bir seyir olduğunu göstermektedir. Eylül 2026'da yıllık TÜFE %29,73 olarak gerçekleşmiş olup enflasyonun yüksek düzeyi, konut finansmanı maliyetleri ve inşaat girdileri üzerinden gayrimenkul sektöründe talep ve arz kararlarını etkilemeye devam etmektedir. Bu çerçevede gayrimenkul sektöründe faiz seviyesi, hane halkının satın alma gücü, inşaat maliyetleri ve konut arzının birlikte izlenmesi önem taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 45.Gösterge, 2026 3.Çeyrek - Sunuş)

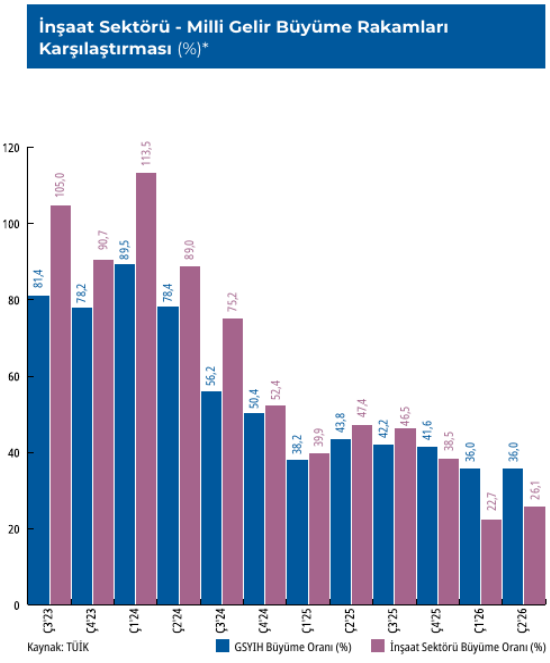
Gayrimenkul Sektörü:

TÜİK verileri doğrultusunda, inşaat sektörünün GSYH içerisindeki payının son dönemde yaklaşık %5–6 bandında seyrettiği görülmektedir. 2026 yılının ikinci çeyreğinde sektörün GSYH içindeki payı bir önceki çeyrekteki %5,4 seviyesinden %6,0'ya yükselmiştir. Sektör, 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %99,4 ve %97,7 ile yüksek oranlı cari büyüme göstermesinin ardından 2024 yılında %77,8, 2025 yılında ise %43,2 büyüyerek belirgin bir yavaşlama kaydetmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde %22,7 olan sektörün cari fiyatlarla büyümesi, ikinci çeyrekte %26,1 olarak gerçekleşmiş ve aynı dönemde %36,0 olan GSYH cari büyüme oranının altında kalmıştır. Son üç çeyrekte inşaat sektörü büyümesinin genel ekonomik büyümenin gerisinde kaldığı izlenmekte olup, 2026 yılının ikinci çeyreğinde inşaat yatırımları da yıllık bazda %0,9 gerilemiştir. Bu görünüm; yüksek finansman maliyetleri, yatırım ve geliştirme maliyetlerindeki artışlar ile talep koşullarındaki değişimin gayrimenkul geliştirme faaliyetleri üzerindeki etkisinin devam ettiğine işaret etmektedir.









(Kaynak: Gyoder 45.Gösterge, 2026 3.Çeyrek)

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

2026 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları dalgalı bir seyir izlemiştir. Temmuz ayında toplam satışlar yıllık bazda %17,0, Ağustos'ta %14,7 gerilerken, Eylül'de 142.390 konut satılmış ve yıllık düşüş %9,3 olmuştur. Eylül ayında ilk el satışlar %3,9 artarak 51.519 adet, ikinci el satışlar %15,3 azalarak 90.871 adet olarak gerçekleşmiştir. Aynı ay ipotekli satışlar 23.397 adetle yıllık %5,1 artmıştır. Ocak–Ağustos döneminde toplam konut satışları yıllık %6,8 düşerken ipotekli satışların %27,6 artması, toplam pazar zayıflarken kredi kanalının görece güçlendiğine işaret etmektedir.
TCMB Konut Fiyat Endeksi Ağustos 2026'da aylık %0,9 artarak 236,8'e ulaşmıştır. Endeks yıllık nominal %23,0 artarken reel olarak %6,5 gerilemiştir. Yıllık nominal artış İstanbul'da %26,3, Ankara'da %24,8 ve İzmir'de %23,3 olmuştur. Yeni Kiracı Kira Endeksi ise yıllık nominal %26,4 artmış, reel olarak %3,9 gerilemiştir; İstanbul'da yıllık nominal artış %34,5 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat maliyet endeksi Ağustos 2026'da aylık %2,04, yıllık %29,59 artmıştır. Yıllık artış malzemede %28,72, işçilikte %31,20 olarak gerçekleşmiş; işçilik maliyetlerinin daha hızlı artması proje takvimi ve verimlilik yönetimini öne çıkarmıştır. 2026 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda yapı ruhsatı verilen daire sayısı %9,5, yüzölçümü %7,4 azalırken; yapı kullanma izin belgesi verilen daire sayısı %10,7, yüzölçümü %5,8 artmıştır. Ruhsatlardaki gerilemenin gelecekteki yeni arzı yavaşlatabileceği, kullanma izinlerindeki artışın ise tamamlanan projelerin piyasaya arz edildiğini gösterdiği değerlendirilmektedir.
Önümüzdeki dönemde konut fiyatlarının nominal olarak artmaya devam ederken reel düşüşün sürmesi beklenmektedir. Oransal olarak yüksek seyreden faizler ve kısıtlı kredi aktarım mekanizmaları talebi sınırlamaya devam ederken, yaklaşık %30 düzeyindeki yıllık maliyet artışı fizibilite, sözleşme riski, işçilik planlaması ve finansman ihtiyacını kritik hale getirmektedir. Bununla birlikte maliyet artışlarının genel enflasyona benzer bir seyir izlemesi, sektörün dengelenme sürecinde olduğunun göstergesi olarak değerlendirilebilir. Deprem güvenliği, enerji verimliliği ve yaşam döngüsü maliyeti ölçütlerinin proje seçimlerinde belirleyici olmaya devam etmesi beklenmektedir. (Kaynak: Gyoder 45.Gösterge, 2026 3.Çeyrek - Sunuş)

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

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalarak 393.403 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde de konut satışlarında yıllık bazda düşüş kaydedilmiştir. Söz konusu düşüş ilk çeyrekte %0,6; ikinci çeyrekte %5,7 ve üçüncü çeyrekte %13,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz ayında ise toplam konut satışları, geçen yılın aynı dönemine göre %7,2 azalarak 1.092.919 adet olmuştur.

Satış durumuna göre incelendiğinde, 2026 yılının üçüncü çeyreğinde ilk el konut satışları 138.426 adet, ikinci el konut satışları ise 254.977 adet olarak gerçekleşmiştir. İlk el satışların toplam satışlar içerisindeki payı %35,2 ile yılın en yüksek çeyreklik seviyesine ulaşırken, bu oran aynı zamanda son yedi yılın üçüncü çeyrek dönemleri arasındaki en yüksek seviye olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk dokuz ayında ilk el konut satışları, geçen yılın aynı dönemine göre %0,6 azalarak 359.913 adet, ikinci el konut satışları ise %10,0 azalarak 733.006 adet olarak kaydedilmiştir. Bu dönemde ikinci el konut satışlarındaki gerileme, ilk el satışlara kıyasla daha fazla olmuştur.

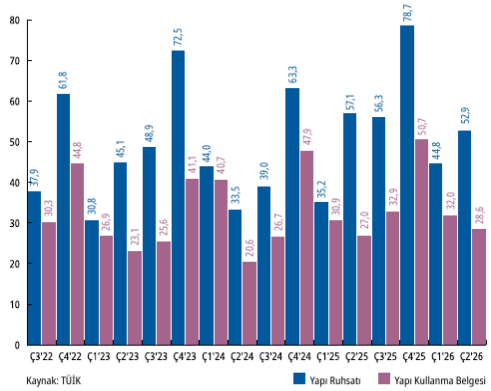
Satış şekline göre değerlendirildiğinde, üçüncü çeyrekte ipotekli konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre %11,6 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı ikinci çeyrekteki %20,4 seviyesinden üçüncü çeyrekte %17,6'ya gerilemiştir. Bu dönemde ipotekli konut satışları 69.416 adet, diğer satışlar ise 323.987 adet olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz ayında ipotekli satışlar yıllık bazda %24,7 artışla 212.210 adet, diğer satışlar %12,5 oranında azalarak 880.709 adet olmuştur.

Konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış, Eylül 2026 itibarıyla %22,3'e gerileyerek yılın en düşük seviyesine inmiştir. Yılın başında -%2,3 seviyesinde bulunan konut fiyatlarındaki yıllık reel değişim ise Eylül ayında -%5,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde yeni konut fiyatlarında yıllık nominal artış %24,5, reel değişim ise -%4,0 olarak kaydedilmiştir. Türkiye genelinde ortalama konut birim fiyatı 53.887 TL/m² seviyesine ulaşırken, İstanbul'da 90.844 TL/m², İzmir'de 57.589 TL/m² ve Ankara'da 49.244 TL/m² olarak gerçekleşmiştir. Konut yatırımında ortalama geri dönüş süresi ise Türkiye genelinde 16,3 yıl, İstanbul'da 15,9 yıl, Ankara'da 16,1 yıl ve İzmir'de 16,2 yıl olarak hesaplanmıştır.

Yabancılara yapılan konut satışları, 2026 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 artarak 6.261 adet olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz ayında yabancılara yapılan satışların toplam konut satışları içerisindeki payı ise geçen yılın aynı dönemindeki %1,37 seviyesinden %1,41'e yükselmiştir. Uyruk bazında değerlendirildiğinde, ilk dokuz ayda en fazla konut alımı 2.676 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise 6.533 adetle İstanbul ilk sırada yer alırken, 4.693 adetle Antalya ikinci, 1.031 adetle Mersin üçüncü sırada yer almıştır. (Kaynak: Gyoder 45.Gösterge, 2026 3.Çeyrek)

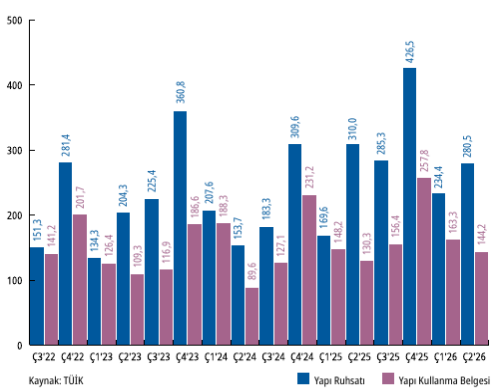
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



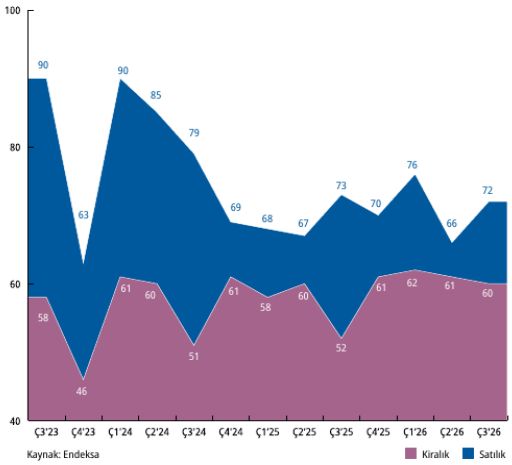
Kaynak: TÜİK

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



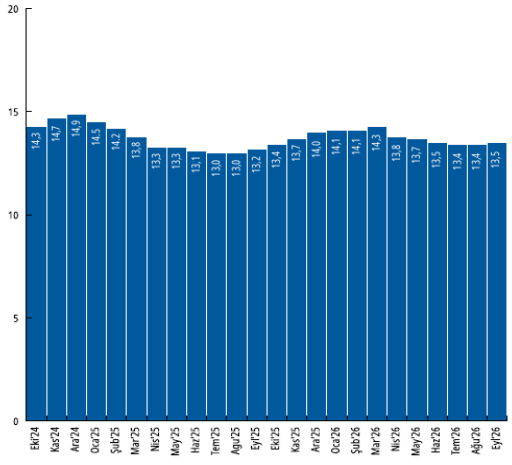
Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Kaynak: Endeksa

Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



Kaynak: Endeksa

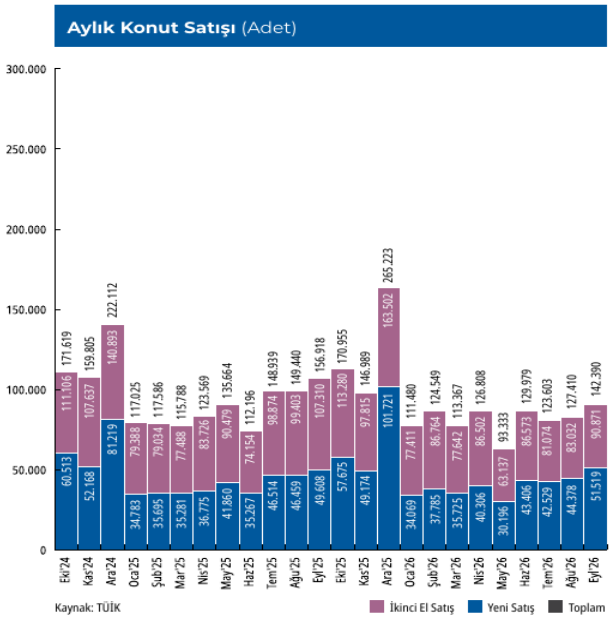
(Kaynak: Gyoder 45.Gösterge, 2026 3.Çeyrek)

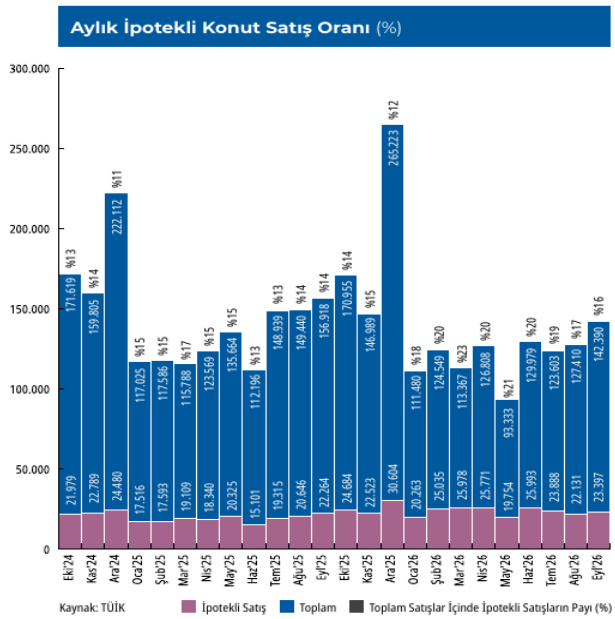
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26	Ç2'26	Ç3'26
Yeni Satış	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	107.579	113.908	138.426
İkinci El Satış	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	241.817	236.212	254.977
Toplam Satış	**316.012**	**359.992**	**355.486**	**1.330.135**	**295.704**	**282.126**	**418.394**	**553.536**	**1.549.760**	**350.399**	**371.429**	**455.297**	**583.167**	**1.760.292**	**349.396**	**350.120**	**393.403**
İpotekli Satış	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	71.276	71.518	69.416

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



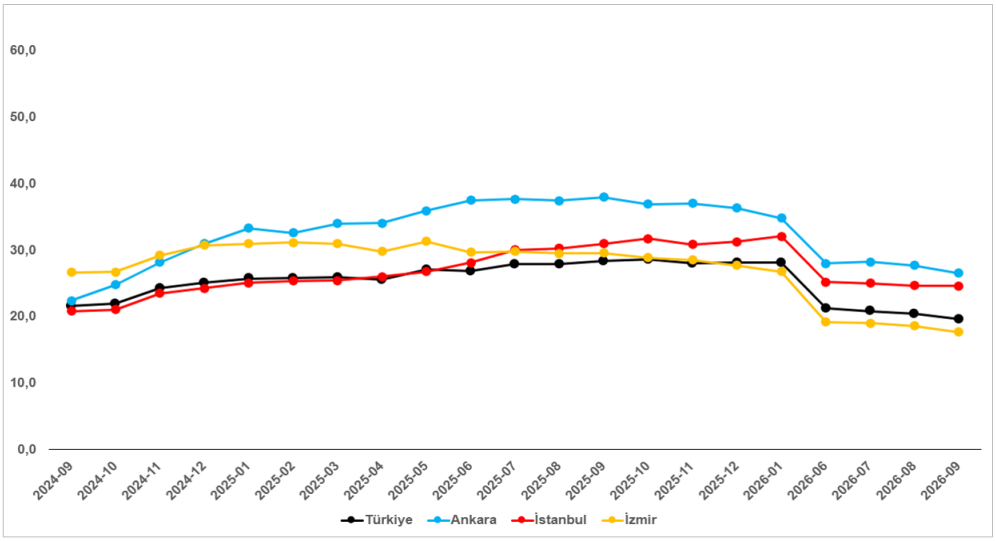


(Kaynak: Gyoder 45.Gösterge, 2026 3.Çeyrek)

Betam – Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi'nin Satılık Konut Piyasası Görünümü raporuna göre, 2026 Eylül ayında ortalama satılık konut ilan m² fiyatı Türkiye genelinde 46.681 TL, İstanbul'da 67.949 TL, Ankara'da 40.417 TL ve İzmir'de 54.310 TL olarak gerçekleşmiştir. Cari ilan fiyatlarındaki yıllık artış Türkiye genelinde %19,6, İstanbul'da %24,6, Ankara'da %26,5 ve İzmir'de %17,7 olmuştur. Cari fiyat artışlarının yıllık enflasyonun (%29,7) altında kalmasıyla reel satılık konut fiyatları Eylül ayında bir önceki aya göre %0,1 artarken, geçen yılın aynı ayına göre %7,8 gerilemiş ve reel fiyat endeksi (Eylül 2017=100) 141,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

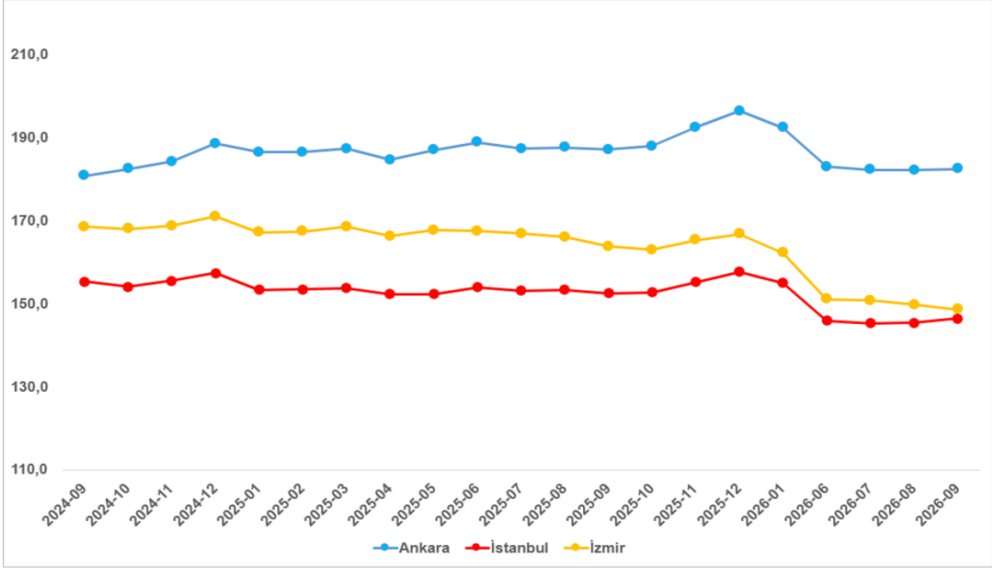
Satılık Konut İlan Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel satılık fiyatlar üç büyükşehirde de yıllık bazda gerilemiştir. Bir önceki yılın aynı ayına kıyasla reel fiyat değişimi İstanbul'da -%4,0, Ankara'da -%2,5 ve İzmir'de -%9,3 olmuştur. Eylül 2026 itibarıyla reel konut fiyat endeksi İstanbul'da 146,5, Ankara'da 182,5 ve İzmir'de 148,7 seviyesindedir. Ankara'da reel fiyatların 2025 yılının büyük bölümünde yıllık bazda artış kaydettikten sonra 2026 yılında negatif bölgeye geçtiği, İstanbul ve İzmir'de ise reel gerilemenin sürdüğü görülmektedir.

Üç Büyük İlde Reel Satılık Fiyat Endeksi (Eylül 2017=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

İlan satış fiyatları 2026 Eylül'de geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller Ordu (%26,9), Ankara (%26,5), Kocaeli (%26,3), İstanbul (%24,6) ve Trabzon (%23,8) olurken; en düşük artışlar Hatay (%15,4), Erzurum (%15,2), Balıkesir (%15,0), Tekirdağ (%14,7) ve Aydın'da (%11,9) gerçekleşmiştir.

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

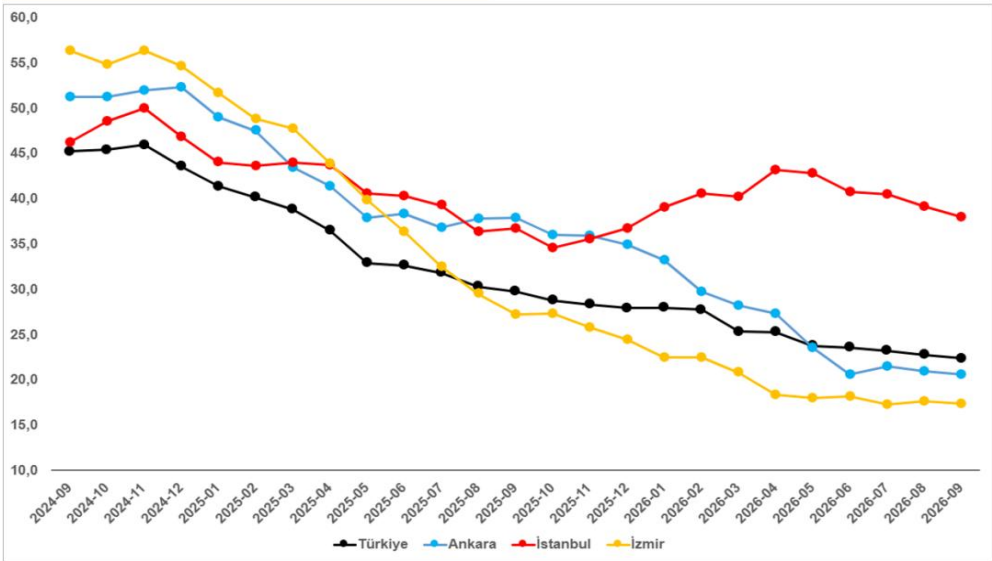
Yıllık Satılık İlan Fiyatı Değişiminin En Yüksek ve En Düşük Olduğu İller (Eylül 2026)			
İller	Eylül 2025 m² Fiyatı (TL)	Eylül 2026 m² Fiyatı (TL)	Yıllık Değişim (%)
Türkiye Ortalaması	**39.034**	**46.681**	**19,6**
Ordu	32.143	40.800	26,9
Ankara	31.944	40.417	26,5
Kocaeli	34.211	43.206	26,3
İstanbul	54.545	67.949	24,6
Trabzon	28.889	35.774	23,8
Hatay	24.152	27.879	15,4
Erzurum	23.158	26.667	15,2
Balıkesir	42.308	48.636	15,0
Tekirdağ	28.782	33.000	14,7
Aydın	46.000	51.471	11,9

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Talep tarafında, ilan görüntülenme, favoriye ekleme, mesaj ve arama verilerinden oluşturulan satılık konut talep endeksi 2026 Eylül'de bir önceki aya göre %6,4, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %10,2 azalmıştır. Satılık konutların ne kadar hızlı satıldığının bir göstergesi olan kapatılan ilan yaşı bir önceki aya göre Türkiye genelinde 3,5 gün, İstanbul'da 3,0 gün, Ankara'da 2,3 gün ve İzmir'de 3,4 gün uzamıştır. Kapatılan ilan yaşı Türkiye genelinde 57,6 gün, İstanbul'da 56,0 gün, Ankara'da 47,7 gün ve İzmir'de 66,8 gün olarak gerçekleşmiştir. Talepteki gerileme ve ilanların daha uzun süre yayında kalması, TÜİK verilerinde görülen üçüncü çeyrek satış düşüşüyle birlikte satılık konut piyasasında satışların yavaşladığına işaret etmektedir.

2026 Eylül ayında ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı Türkiye genelinde 295,1 TL, İstanbul'da 460,0 TL, Ankara'da 294,7 TL ve İzmir'de 328,6 TL olarak gerçekleşmiştir. Cari kiralardaki yıllık artış Türkiye genelinde %22,4, İstanbul'da %38,0, Ankara'da %20,6 ve İzmir'de %17,3 olmuştur. Eylül ayında ortalama m² cari kiranın bir önceki aya göre %0,8 gerilemesi ve aylık enflasyonun %1,8 olmasıyla reel kira endeksi (Eylül 2017=100) 165,6'ya gerilemiş; reel kiralardaki yıllık değişim -%5,7 olmuştur.
Not: sahibindex kira endeksi yeni kiraya verilmek üzere ilan edilen konutların talep edilen kira fiyatlarını yansıtmakta olup, aynı konutta oturmaya devam eden kiracıların kira artışlarını ölçen TÜİK TÜFE kira endeksinden yöntem olarak farklıdır.

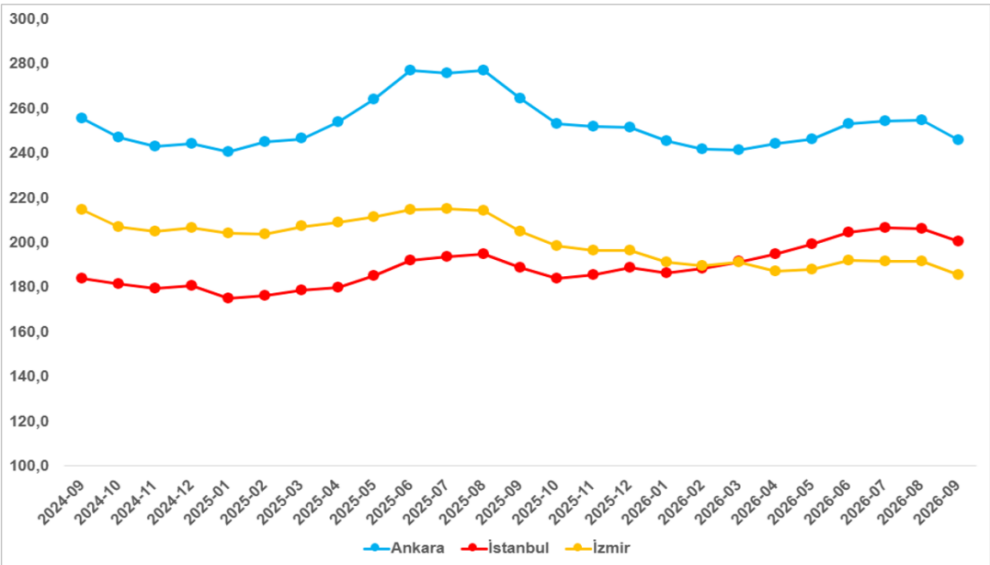
Cari Kira Fiyatlarının Yıllık Değişimi (%)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel kiralar Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul'da %2,6, Ankara'da %3,5 ve İzmir'de %3,2 gerilemiştir. Yıllık bazda ise reel kiralar İstanbul'da %6,4 artarken, Ankara'da %7,1 ve İzmir'de %9,5 azalmıştır. Reel kira endeksi İstanbul'da 200,7, Ankara'da 245,7 ve İzmir'de 185,5 seviyesinde bulunmaktadır

Üç Büyük İlde Reel Kira Endeksi (Eylül 2017=100)



Kaynak: sahibinden.com, Betam

Yıllık cari kira artışları iller arasında belirgin farklılık göstermektedir. En yüksek kira artışlarının görüldüğü iller İstanbul (%38,0), Mardin (%36,4), Şanlıurfa (%32,2), Kayseri (%29,9) ve Ordu (%26,1) olurken; en düşük artışlar Eskişehir (%13,6), Tekirdağ (%13,6), Manisa (%13,3), Hatay (%7,9) ve Malatya'da (%1,8) gerçekleşmiştir.

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

Yıllık Kira Artışının En Yüksek ve En Düşük Olduğu İller (Eylül 2026)			
İller	Eylül 2025 m² Kira (TL)	Eylül 2026 m² Kira (TL)	Yıllık Cari Kira Artışı (%)
Türkiye Ortalaması	**241,2**	**295,1**	**22,4**
İstanbul	333,3	460,0	38,0
Mardin	122,2	166,7	36,4
Şanlıurfa	147,1	194,4	32,2
Kayseri	113,6	147,6	29,9
Ordu	179,2	226,0	26,1
Eskişehir	200,0	227,3	13,6
Tekirdağ	200,0	227,3	13,6
Manisa	196,1	222,2	13,3
Hatay	146,7	158,3	7,9
Malatya	125,0	127,3	1,8

Kaynak: sahibinden.com, Betam

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Eyüpsultan Belediyesi ve Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Proje değerlemesi için arsa değeri ve gelir yönteminde kullanılan mesken ortalama birim değerleri takdirinde Pazar yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki değer takdiri için ise yeniden inşa etme maliyeti yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin Sözleşmeye Dayalı Hakkının değer tespitinde gelir yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 GARDEN GAYRIMENKUL

Tel 0 (530) 542 30 41

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

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

2 GÖKTÜRK PLATİN REAL ESTATE

Tel 0 (534) 405 81 81

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

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

3 KUYULU GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI

Tel 0 (534) 864 36 32

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

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

4 ARATAN YAPI GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 475 29 16

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

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

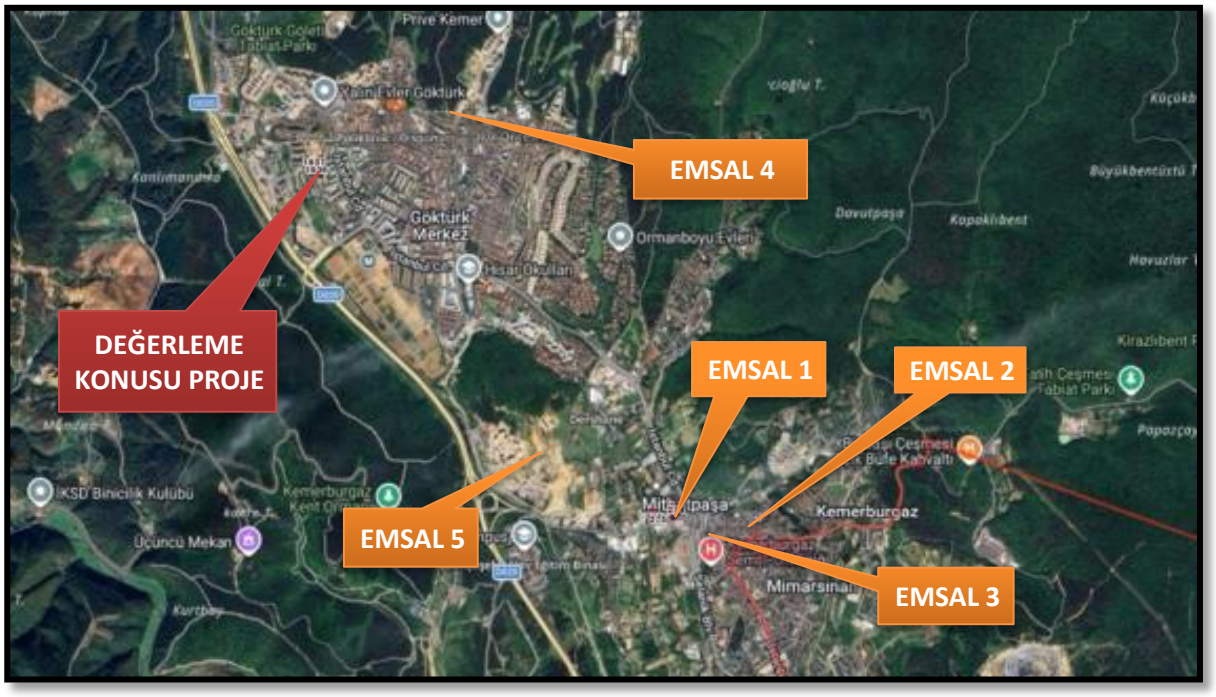
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

ARSA EMSALLERİ KROKİSİ



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

KONUT EMSALLERİ

BİRİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

SEBA HARMONY



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

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

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

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

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

NEXT LEVEL KEMER

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



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

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

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

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

PRİVE KEMER

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



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

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

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

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

ÖZAK DOA

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



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

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

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

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

ÖZAK DUYU

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



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

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

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

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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ



1- ÖZAK 1



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

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

2- LARUS PALAS



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

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

3- MODEL GÖKTÜRK



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

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

4- KORAY BİANCO



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

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

5- YALIN EVLER



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

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

6- EVİNPARK



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

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

7- SEBA GÖKTÜRK EVLERİ



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

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

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

8- PRİVE KEMER 1.ETAP



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

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

KONUT EMSALLERİ KROKİSİ



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

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	SEBA GÖKTÜRK	PRİVE KEMER	KORAY BIANCO	ÖZAK 1	EVİNPARK
SATIŞ FİYATI		38.300.000	27.500.000	16.900.000	32.500.000	20.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100,00	187	101	98	120	110
BİRİM M² DEĞERİ		204.813	272.277	172.449	270.833	190.455
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PROJE KONSEPT		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONSEPTE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	PROJE YAPIM YILI	3 YILLIK	1 YILLIK	4 YILLIK	5 YILLIK	6 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-5%	15%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**235.000**	**235.535**	**258.663**	**198.316**	**284.375**	**199.977**

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılarak karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdiri yapılmıştır.

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

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

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerleme konusu parseller için 153.000.-TL/m² arsa birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat henüz başlamamıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 0 ada 1936 ve 1937 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen maliyetlerin eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

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

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

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

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 8'i olacağı varsayılmıştır.
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5i olacağı varsayılmıştır.
Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.
Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet

		Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	=	1.148.711.000
Çevre düzeni, peyzaj (%8)	=	91.896.880
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	=	1.240.607.880
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	=	62.030.394
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	=	**1.302.638.274**
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	=	62.030.394
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C))	=	**1.364.668.668**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri

0 ada 1936 ve 1937 parsellerin Toplam Arsa Değeri	=	1.103.310.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	=	1.302.638.274 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	=	62.030.394
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	=	360.892.241 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	=	2.828.870.909 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	=	**2.828.870.000 TL**

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

Gerçekleşmiş Maliyet		
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	=	1.364.668.668 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	=	10,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşa Maliyeti	=	**136.466.867 TL**

Projenin Mevcut Durum Değeri

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	=	1.103.310.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	=	136.466.867	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	=	**1.239.776.867**	**.-TL**
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	=	**1.239.777.000**	**.-TL**

- **0 Ada 1936 ve 1937 parseldeki Egeyapı Göktürk Projesinin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	**2.828.870.000**
Projenin Mevcut Toplam Değeri (.-TL)	**1.239.777.000**

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler eklenmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

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

Risksiz Getiri Oranı
Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%23,00 civarındadır.
Risk Primi
Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.
Söz konusu parsel üzerinde ruhsatların alınmış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 23,00 Risksiz Oran
+ %5,00 Risk Primi
= % 28,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ina tablosunda %28,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parseller üzerinde konut projesi geliştirilmiş olup, tarafımıza iletilen icmal listelere göre 1936 parselde toplam satılabilir alan 12.179,08 m² ve toplam inşaat alanı 19.027,05 m², 1937 parselde toplam satılabilir alan 7.823,69 m² ve toplam inşaat alanı 15.470,55 m² 'dir Sözleşme incelendiğinde Arsa Sahibine %54 ve Geliştiriciye %46 düşecek şekilde paylaşım yapıldığı görülmüştür. Parsellerin tarafımıza iletilen ruhsat ve mimari projeleri ve sözleşmelere ek paylaşım krokileri dikkate alınarak, Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına tekabül eden toplam satılabilir konut alanı 9.201,27 m² 'dir.
Nakit akışı tablosu yüklenici açısından Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen satılabilir alan ve toplam inşaat maliyetleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.
İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.

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

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %28,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 235.000.-TL/M² olacağı, enflasyon oranı da dikkate alınarak 2. dönem bir önceki yıla göre %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, paçal yapı inşaat birim maliyeti yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımında öngörülmüştür.
İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %35 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 24 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 36 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Proje için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %35 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

	Enflasyon Farkı Yansıtılmamış Maliyetler		
	1.dönem	**2.dönem**	**3.dönem**
Dağılım	60,00%	40,00%	0,00%
Maliyet (TL)	**1.035.336.545 TL**	**690.224.364 TL**	
TOPLAM (TL)	**1.725.560.909 TL**		

	Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler		
	1.dönem	**2.dönem**	**3.dönem**
Dağılım	60,00%	40,00%	0,00%
Maliyet (TL)	**1.035.336.545 TL**	**931.802.891 TL**	**0 TL**
TOPLAM (TL)	**1.967.139.436 TL**		

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %28 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için yapılan nakit akışına göre her dönemki toplam gelirlerin giderlerden çıkartılması ile net kar hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %28 indirgeme oranı kabul edilerek Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına tekabül eden net bugünkü değeri ~331.700.000.-TL olarak tespit edilmiştir.

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;**

PROJENİN EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	**353.790.160 TL**
PROJENİN EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	**353.800.000 TL**

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

0 ADA 1936 PARSELİN ARSA DEĞERİ	**627.440.000 TL**
0 ADA 1937 PARSELİN ARSA DEĞERİ	**475.870.000 TL**
PARSELLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	**1.103.310.000 TL**

- **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	**2.828.870.000 TL**
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	**1.239.777.000 TL**

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

Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMDA EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.PAYINA DÜŞEN ÜNİTELERİN TOPLAM HASILATI	2.529.349.766 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMDA EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.PAYINA DÜŞEN ÜNİTELERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.731.374.186 TL
EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞIA.Ş.'NİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	353.800.000 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.
Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Yeniden inşa etme yaklaşımı yönteminde değerleme konusu projenin pazar değeri yöntemine göre bulunan değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.
Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arsa sahibi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde "gelir indirgeme yöntemiyle" hesaplanan değerin takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazların müşteri tarafından icmal listeler iletilmiş olup, birim bazlı tamamlanması durumundaki bugünkü değeri eklerde belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT RUHSAT PROJESİNE GÖRE TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ TOPLAM HASILAT DEĞERİ	**=**	**4.432.516.000 TL**

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

Eyüpsultan İlçesi Göktürk Mahallesi 0 ada 1936 ve 1937 parseller için imzalanmış olan 05.12.2025 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır.
Ek sözleşmelerde belirtilen paylaşım koşulları ve ayrıca tarafımıza iletilen paylaşım şeması dikkate alınarak iş bu rapor hazırlanmıştır. Bu kapsamda projede Arsa Sahibi'ne %54 ve Geliştirici'ye %46 pay düzenlenmiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

.

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

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

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;
SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda projenin Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı hakkının;

20.11.2026 tarihli toplam değeri için ;

353.800.000 .-TL

(Üç Yüz Elli Üç Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

424.560.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

1936 VE 1937 PARSELLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.103.310.000	1.213.641.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMDA EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.PAYINA DÜŞEN ÜNİTELERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.731.374.186	2.077.649.024
EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
353.800.000	424.560.000

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Gizem GEREGÜL EVLEK	**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**	**Eren KURT**
Lisans No: 409558	Lisans No: 405453	Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez.
  Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan persone[illegible]eki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

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

DEĞER LİSTESİ

ADA	PARSEL	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BİRİM NO	YÖN	TİP	ODA SAYISI	BLOK	TOPLAM NET ALAN	BB. BRÜT ALANI	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	TERAS	TAHSİSLİ BAHÇE ALANI	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NİHAİ YUVARLATILMIŞ ANAHTAR TESLİM DEĞERİ (kdv hariç)	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NİHAİ BİRİM M² DEĞERİ (SATIŞA ESAS BRÜT ALAN ÜZERİNDEN)	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NİHAİ YUVARLATILMIŞ ANAHTAR TESLİM DEĞERİ (USD)
0	1936	1. BODRUM	1	KB-KD	2A.1	2+1	B BLOK	87,21	102,6	124,52	8,92		27.469.000	220.599	548.022
0	1936	1. BODRUM	2	K	2B.1	2+1	B BLOK	70,19	82,49	100,11	13,74		20.798.000	207.751	414.932
0	1936	1. BODRUM	3	K-D	2C.1	2+1	B BLOK	60,2	70,53	85,6	12,98		20.224.000	236.262	403.480
0	1936	1. BODRUM	4	G-D	2A.6	2+1	B BLOK	70,12	85,84	104,18			20.906.000	200.672	417.086
0	1936	1. BODRUM	5	G	2D.1	2+1	B BLOK	75,16	88,9	107,89			20.987.000	194.522	418.702
0	1936	1. BODRUM	6	G	2B.2	2+1	B BLOK	68,77	81,31	98,68			18.897.000	191.498	377.006
0	1936	1. BODRUM	7	KB-GB	2A.5	2+1	B BLOK	87	102,6	124,52			24.390.000	195.872	486.594
0	1936	ZEMİN KAT	8	K	2A.7	2+1	B BLOK	77,72	93,5	113,47			23.782.000	209.588	474.464
0	1936	ZEMİN KAT	9	K-D	2B.1-2	2+1	B BLOK	71,75	84,81	102,93			20.328.000	197.493	405.555
0	1936	ZEMİN KAT	10	G-D	2C.4	2+1	B BLOK	59,05	70,53	85,6			18.770.000	219.276	374.472
0	1936	ZEMİN KAT	11	G	2A.8	2+1	B BLOK	69,24	85,84	104,18			20.979.000	201.373	418.543
0	1936	ZEMİN KAT	12	G	2D.2	2+1	B BLOK	81,09	96,68	117,33			22.776.000	194.119	454.394
0	1936	ZEMİN KAT	13	KB-GB	2B.4	2+1	B BLOK	72,26	85,21	103,41			19.400.000	187.603	387.041
0	1936	ZEMİN KAT	14	KB-KD	2A.7	2+1	B BLOK	77,59	93,5	113,47			22.264.000	196.210	444.179
0	1936	1. KAT	15	K	2B.5	2+1	B BLOK	86	101,12	122,72			23.725.000	193.326	473.327
0	1936	1. KAT	16	K-D	2A.3	2+1	B BLOK	84,22	98,06	119,01			26.076.000	219.108	520.231
0	1936	1. KAT	17	G-D	1A.2	1+1	B BLOK	47,86	58,61	71,13			17.599.000	247.420	351.110
0	1936	1. KAT	18	G	1A.1	1+1	B BLOK	49,83	60,33	73,22			17.511.000	239.156	349.354
0	1936	1. KAT	19	G	1A.1	1+1	B BLOK	51,55	61,34	74,44			18.127.000	243.512	361.644
0	1936	1. KAT	20	G	1A.2	1+1	B BLOK	48,92	57,72	70,05			17.133.000	244.582	341.813
0	1936	1. KAT	21	G	2B.6	2+1	B BLOK	87,24	101,87	123,63			23.755.000	192.146	473.926
0	1936	1. KAT	22	KB-GB	1A.2	1+1	B BLOK	46,26	55,2	66,99			16.494.000	246.216	329.065
0	1936	1. KAT	23	KB	1A.2	1+1	B BLOK	45,56	54,72	66,41			15.576.000	234.543	310.750
0	1936	1. KAT	24	KB	1A.2	1+1	B BLOK	45,66	54,2	65,78			15.609.000	237.291	311.408
0	1936	1. KAT	25	KB	1A.2	1+1	B BLOK	45,58	54,72	66,41			15.579.000	234.588	310.810
0	1936	1. KAT	26	KB-KD	1A.2	1+1	B BLOK	46,05	55,2	66,99			17.456.000	260.576	348.257
0	1936	2. KAT	27	K	2B.5	2+1	B BLOK	86	101,12	122,72			24.109.000	196.455	480.988
0	1936	2. KAT	28	K-D	2A.3	2+1	B BLOK	84,22	98,06	119,01			26.454.000	222.284	527.772
0	1936	2. KAT	29	G-D	1A.2	1+1	B BLOK	47,86	58,61	71,13			17.814.000	250.443	355.399
0	1936	2. KAT	30	G	1A.1	1+1	B BLOK	49,83	60,33	73,22			17.736.000	242.229	353.843
0	1936	2. KAT	31	G	1A.1	1+1	B BLOK	51,55	61,34	74,44			18.359.000	246.628	366.272
0	1936	2. KAT	32	G	1A.2	1+1	B BLOK	48,92	57,72	70,05			17.352.000	247.709	346.182
0	1936	2. KAT	33	G	2B.6	2+1	B BLOK	87,24	101,87	123,63			24.146.000	195.309	481.726
0	1936	2. KAT	34	KB-GB	1A.2	1+1	B BLOK	46,26	55,2	66,99			16.702.000	249.321	333.214
0	1936	2. KAT	35	KB	1A.2	1+1	B BLOK	45,56	54,72	66,41			15.781.000	237.630	314.840
0	1936	2. KAT	36	KB	1A.2	1+1	B BLOK	45,66	54,2	65,78			15.814.000	240.407	315.498
0	1936	2. KAT	37	KB	1A.2	1+1	B BLOK	45,58	54,72	66,41			15.783.000	237.660	314.880
0	1936	2. KAT	38	KB-KD	1A.2	1+1	B BLOK	46,05	55,2	66,99			17.663.000	263.666	352.387
0	1936	3. KAT	39	K	2B.5	2+1	B BLOK	86	101,12	122,72			24.109.000	196.455	480.988
0	1936	3. KAT	40	K-D	2A.3	2+1	B BLOK	84,22	98,06	119,01			26.454.000	222.284	527.772
0	1936	3. KAT	41	G-D	1A.2	1+1	B BLOK	47,86	58,61	71,13			17.814.000	250.443	355.399
0	1936	3. KAT	42	G	1A.1	1+1	B BLOK	49,83	60,33	73,22			17.736.000	242.229	353.843
0	1936	3. KAT	43	G	1A.1	1+1	B BLOK	51,55	61,34	74,44			18.359.000	246.628	366.272
0	1936	3. KAT	44	G	1A.2	1+1	B BLOK	48,92	57,72	70,05			17.352.000	247.709	346.182
0	1936	3. KAT	45	G	2B.6	2+1	B BLOK	87,24	101,87	123,63			24.146.000	195.309	481.726
0	1936	3. KAT	46	KB-GB	1A.2	1+1	B BLOK	46,26	55,2	66,99			16.702.000	249.321	333.214
0	1936	3. KAT	47	KB	1A.2	1+1	B BLOK	45,56	54,72	66,41			15.781.000	237.630	314.840
0	1936	3. KAT	48	KB	1A.2	1+1	B BLOK	45,66	54,2	65,78			15.814.000	240.407	315.498
0	1936	3. KAT	49	KB	1A.2	1+1	B BLOK	45,58	54,72	66,41			15.783.000	237.660	314.880
0	1936	3. KAT	50	KB-KD	1A.2	1+1	B BLOK	46,05	55,2	66,99			17.663.000	263.666	352.387
0	1936	ÇATI KATI	51	K	2B.3-ÇK	2+1	B BLOK	86,13	100,33	121,76			24.174.000	198.538	482.285
0	1936	ÇATI KATI	52	K-D	2B.1-ÇK	2+1	B BLOK	85,09	98,86	119,98			26.150.000	217.953	521.707
0	1936	ÇATI KATI	53	G-D	2C.1-ÇK	2+1	B BLOK	96,82	115,86	140,61			28.695.000	204.075	572.481
0	1936	ÇATI KATI	54	G	2A.2-ÇK	2+1	B BLOK	99,49	116,28	141,12			27.868.000	197.477	555.982
0	1936	ÇATI KATI	55	G	2D.1-ÇK	2+1	B BLOK	88,59	102,98	124,98			24.708.000	197.696	492.938
0	1936	ÇATI KATI	56	KB-GB	3A.1-ÇK	3+1	B BLOK	116,78	137,03	166,3			31.905.000	191.852	636.523
0	1936	ÇATI KATI	57	KB-KD	3A.1-ÇK	3+1	B BLOK	117,08	137,03	166,3			34.489.000	207.390	688.075
0	1936	1. BODRUM	1	B	2D.3	2+1	A BLOK	80,23	95,23	112,98	14,47		23.924.000	211.754	477.297
0	1936	1. BODRUM	2	B-K	2A.2	2+1	A BLOK	77,28	90,91	107,85	12,25		24.868.000	230.580	496.131
0	1936	1. BODRUM	3	D-K	2A.9	2+1	A BLOK	68,92	83,16	98,66			19.475.000	197.395	388.537
0	1936	1. BODRUM	4	D	2D.4	2+1	A BLOK	74	87,97	104,37			19.593.000	187.726	390.891
0	1936	1. BODRUM	5	D	3A.2	3+1	A BLOK	92,91	107,93	128,05			23.463.000	183.233	468.100
0	1936	1. BODRUM	6	G-D	2A.9	2+1	A BLOK	68,87	83,16	98,66			19.308.000	195.702	385.205
0	1936	1. BODRUM	7	G-B	2A.2	2+1	A BLOK	76,76	90,37	107,21	7,06		23.020.000	214.719	459.262
0	1936	1. BODRUM	8	B	3A.1	3+1	A BLOK	107,55	125,72	149,15	16,75		29.742.000	199.410	593.370
0	1936	ZEMİN KAT	9	D	3A.3	3+1	A BLOK	98,02	114,84	136,25			24.882.000	182.620	496.410
0	1936	ZEMİN KAT	10	D-G	2C.2	2+1	A BLOK	68,65	83,16	98,66			19.520.000	197.851	389.435
0	1936	ZEMİN KAT	11	B-G	2A.10	2+1	A BLOK	76,46	90,36	107,2			22.447.000	209.394	447.830
0	1936	ZEMİN KAT	12	B	2D.2	2+1	A BLOK	77,1	91,9	109,03			21.395.000	196.230	426.842
0	1936	ZEMİN KAT	13	B	1A.3	1+1	A BLOK	52,89	62,38	74,01			18.413.000	248.791	367.350
0	1936	ZEMİN KAT	14	B	2D.2	2+1	A BLOK	77,14	91,9	109,03			21.924.000	201.082	437.396
0	1936	ZEMİN KAT	15	B-K	2A.10	2+1	A BLOK	76,91	90,91	107,85			23.575.000	218.591	470.335
0	1936	ZEMİN KAT	16	D-K	2C.2	2+1	A BLOK	68,87	83,16	98,66			19.581.000	198.469	390.652
0	1936	ZEMİN KAT	17	D	2D.2	2+1	A BLOK	79,63	95,04	112,75			21.034.000	186.554	419.640
0	1936	1. KAT	18	D	2C.3	2+1	A BLOK	70,79	82,49	97,87			19.390.000	198.120	386.841
0	1936	1. KAT	19	D	1A.1	1+1	A BLOK	50,83	59,76	70,9			17.007.000	239.873	339.299
0	1936	1. KAT	20	D	1A.1	1+1	A BLOK	48,62	59,1	70,12			16.283.000	232.216	324.855
0	1936	1. KAT	21	D-G	1A.2	1+1	A BLOK	47,57	56,94	67,55			16.530.000	244.708	329.783
0	1936	1. KAT	22	G-B	2A.4	2+1	A BLOK	83,23	97,66	115,86			24.575.000	212.109	490.285
0	1936	1. KAT	23	B	2C.3	2+1	A BLOK	67,91	79,65	94,5			19.482.000	206.159	388.677
0	1936	1. KAT	24	B	1A.2	1+1	A BLOK	46,7	54,56	64,73			16.110.000	248.880	321.404
0	1936	1. KAT	25	B	2C.3	2+1	A BLOK	66,35	78,05	92,6			19.032.000	205.529	379.699
0	1936	1. KAT	26	B	1A.2	1+1	A BLOK	46,52	54,74	64,94			16.360.000	251.925	326.391
0	1936	1. KAT	27	B	2C.3	2+1	A BLOK	67,97	79,47	94,28			19.956.000	211.667	398.133
0	1936	1. KAT	28	B-K	2A.4	2+1	A BLOK	83,57	97,82	116,05			25.799.000	222.309	514.705
0	1936	1. KAT	29	D-K	1A.2	1+1	A BLOK	47,74	56,94	67,55			16.696.000	247.165	333.095
0	1936	1. KAT	30	D	1A.1	1+1	A BLOK	48,91	59,1	70,12			16.381.000	233.614	326.810
0	1936	1. KAT	31	D	1A.1	1+1	A BLOK	50,77	59,76	70,9			16.987.000	239.591	338.900
0	1936	1. KAT	32	D	1A.1	1+1	A BLOK	50,26	59,3	70,35			16.809.000	238.934	335.349
0	1936	2. KAT	33	D	2C.3	2+1	A BLOK	70,79	82,49	97,87			19.708.000	201.369	393.186
0	1936	2. KAT	34	D	1A.1	1+1	A BLOK	50,83	59,76	70,9			17.236.000	243.103	343.868
0	1936	2. KAT	35	D	1A.1	1+1	A BLOK	48,62	59,1	70,12			16.502.000	235.339	329.224
0	1936	2. KAT	36	D-G	1A.2	1+1	A BLOK	47,57	56,94	67,55			16.744.000	247.876	334.052
0	1936	2. KAT	37	G-B	2A.4	2+1	A BLOK	83,23	97,66	115,86			24.947.000	215.320	497.707
0	1936	2. KAT	38	B	2C.3	2+1	A BLOK	67,91	79,65	94,5			19.786.000	209.376	394.742
0	1936	2. KAT	39	B	1A.2	1+1	A BLOK	46,7	54,56	64,73			16.320.000	252.124	325.593
0	1936	2. KAT	40	B	2C.3	2+1	A BLOK	66,35	78,05	92,6			19.330.000	208.747	385.644
0	1936	2. KAT	41	B	1A.2	1+1	A BLOK	46,52	54,74	64,94			16.569.000	255.143	330.561
0	1936	2. KAT	42	B	2C.3	2+1	A BLOK	67,97	79,47	94,28			20.261.000	214.902	404.218
0	1936	2. KAT	43	B-K	2A.4	2+1	A BLOK	83,57	97,82	116,05			26.173.000	225.532	522.166
0	1936	2. KAT	44	D-K	1A.2	1+1	A BLOK	47,74	56,94	67,55			16.911.000	250.348	337.384
0	1936	2. KAT	45	D	1A.1	1+1	A BLOK	48,91	59,1	70,12			16.602.000	236.766	331.219
0	1936	2. KAT	46	D	1A.1	1+1	A BLOK	50,77	59,76	70,9			17.216.000	242.821	343.469
0	1936	2. KAT	47	D	1A.1	1+1	A BLOK	50,26	59,3	70,35			17.035.000	242.146	339.858
0	1936	3. KAT	48	D	2C.3	2+1	A BLOK	70,79	82,49	97,87			19.708.000	201.369	393.186
0	1936	3. KAT	49	D	1A.1	1+1	A BLOK	50,83	59,76	70,9			17.236.000	243.103	343.868
0	1936	3. KAT	50	D	1A.1	1+1	A BLOK	48,62	59,1	70,12			16.502.000	235.339	329.224
0	1936	3. KAT	51	D-G	1A.2	1+1	A BLOK	47,57	56,94	67,55			16.744.000	247.876	334.052
0	1936	3. KAT	52	G-B	2A.4	2+1	A BLOK	83,23	97,66	115,86			24.947.000	215.320	497.707
0	1936	3. KAT	53	B	2C.3	2+1	A BLOK	67,91	79,65	94,5			19.786.000	209.376	394.742
0	1936	3. KAT	54	B	1A.2	1+1	A BLOK	46,7	54,56	64,73			16.320.000	252.124	325.593
0	1936	3. KAT	55	B	2C.3	2+1	A BLOK	66,35	78,05	92,6			19.330.000	208.747	385.644
0	1936	3. KAT	56	B	1A.2	1+1	A BLOK	46,52	54,74	64,94			16.569.000	255.143	330.561
0	1936	3. KAT	57	B	2C.3	2+1	A BLOK	67,97	79,47	94,28			20.261.000	214.902	404.218
0	1936	3. KAT	58	B-K	2A.4	2+1	A BLOK	83,57	97,82	116,05			26.173.000	225.532	522.166
0	1936	3. KAT	59	D-K	1A.2	1+1	A BLOK	47,74	56,94	67,55			16.911.000	250.348	337.384
0	1936	3. KAT	60	D	1A.1	1+1	A BLOK	48,91	59,1	70,12			16.602.000	236.766	331.219
0	1936	3. KAT	61	D	1A.1	1+1	A BLOK	50,77	59,76	70,9			17.216.000	242.821	343.469
0	1936	3. KAT	62	D	1A.1	1+1	A BLOK	50,26	59,3	70,35			17.035.000	242.146	339.858
0	1936	ÇATI KATI	63	D	3A.2-ÇK	3+1	A BLOK	119,89	138,77	164,64			30.779.000	186.947	614.058
0	1936	ÇATI KATI	64	D-G	2C.2-ÇK	2+1	A BLOK	94,65	112,95	134			26.318.000	196.403	525.059
0	1936	ÇATI KATI	65	B-G	2A.3-ÇK	2+1	A BLOK	102,55	119,76	142,08			29.445.000	207.242	587.444
0	1936	ÇATI KATI	66	B	2D.2-ÇK	2+1	A BLOK	93,47	110,54	131,14			26.022.000	198.429	519.154
0	1936	ÇATI KATI	67	B	1A.1-ÇK	1+1	A BLOK	62,74	75,03	89,01			19.968.000	224.334	398.373
0	1936	ÇATI KATI	68	B	2D.2-ÇK	2+1	A BLOK	94,57	110,54	131,14			26.903.000	205.147	536.730
0	1936	ÇATI KATI	69	B-K	2A.3-ÇK	2+1	A BLOK	103,64	120,7	143,2			31.079.000	217.032	620.044
0	1936	ÇATI KATI	70	D-K	2C.2-ÇK	2+1	A BLOK	95,22	113,53	134,69			26.512.000	196.837	528.929
0	1936	ÇATI KATI	71	D	2D.2-ÇK	2+1	A BLOK	98,52	115,11	136,57			25.982.000	190.247	518.356
0	1937	ZEMİN KAT	1	KB	2H.1	2+1	A1 BLOK	82,79	99,47	118,07	19,29	42,52	25.883.000	219.217	516.380
0	1937	ZEMİN KAT	2	KB	2A.1	2+1	A1 BLOK	69,53	82,78	98,26	12,6	32,97	21.223.000	215.988	423.411
0	1937	ZEMİN KAT	3	GD	2A.2	2+1	A1 BLOK	74,01	86,83	103,07	12,6	34,55	23.240.000	225.478	463.651
0	1937	ZEMİN KAT	4	GD	2A.3	2+1	A1 BLOK	72,19	84,42	100,21	12,6	30,25	22.524.000	224.768	449.366
0	1937	ZEMİN KAT	5	GD	2A.3	2+1	A1 BLOK	71,86	84,42	100,21	12,6	26,15	22.223.000	221.764	443.361
0	1937	ZEMİN KAT	6	GD+GB	2B.1	2+1	A1 BLOK	69,93	82,82	98,31	10	21,21	22.030.000	224.087	439.511
0	1937	1. KAT	7	KB	1A.1	1+1	A1 BLOK	49,72	60,48	71,79			16.805.000	234.086	335.269
0	1937	1. KAT	8	KB	1B.1	1+1	A1 BLOK	46,75	56,14	66,64			15.424.000	231.453	307.717
0	1937	1. KAT	9	KB	1C.1	1+1	A1 BLOK	42,47	52,02	61,75			14.786.000	239.449	294.989
0	1937	1. KAT	10	KB	1D.1	1+1	A1 BLOK	45,62	54,79	65,04			14.991.000	230.489	299.079

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

DEĞER LİSTESİ

ADA	PARSEL	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BİRİM NO	YÖN	TİP	ODA SAYISI	BLOK	TOPLAM NET ALAN	BB. BRÜT ALANI	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN	TERAS	TAHSİSLİ BAHÇE ALANI	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NİHAİ YUVARLATILMIŞ ANAHTAR TESLİM DEĞERİ (kdv hariç)	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NİHAİ BİRİM M² DEĞERİ (SATIŞA ESAS BRÜT ALAN ÜZERİNDEN)	TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NİHAİ YUVARLATILMIŞ ANAHTAR TESLİM DEĞERİ (USD)
0	1937	1. KAT	11	KB	1E.1	1+1	A1 BLOK	42,85	51,79	61,47			14.903.000	242.443	297.323
0	1937	1. KAT	12	GD	1E.2	1+1	A1 BLOK	44,99	53,79	63,85			15.316.000	239.875	305.563
0	1937	1. KAT	13	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,31	51,66	61,32			15.542.000	253.457	310.072
0	1937	1. KAT	14	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,27	51,66	61,32			15.527.000	253.213	309.772
0	1937	1. KAT	15	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,36	51,66	61,32			15.559.000	253.735	310.411
0	1937	1. KAT	16	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,35	51,66	61,32			15.556.000	253.686	310.351
0	1937	1. KAT	17	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,2	51,66	61,32			15.503.000	252.821	309.294
0	1937	1. KAT	18	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,42	51,66	61,32			15.581.000	254.093	310.850
0	1937	1. KAT	19	GD+GB	1F.1	1+1	A1 BLOK	53,91	65,07	77,24			19.413.000	251.334	387.300
0	1937	2. KAT	20	KB	1A.1	1+1	A1 BLOK	49,72	60,48	71,79			17.030.000	237.220	339.758
0	1937	2. KAT	21	KB	1B.1	1+1	A1 BLOK	46,75	56,14	66,64			15.635.000	234.619	311.927
0	1937	2. KAT	22	KB	1C.1	1+1	A1 BLOK	42,47	52,02	61,75			14.977.000	242.543	298.800
0	1937	2. KAT	23	KB	1D.1	1+1	A1 BLOK	45,62	54,79	65,04			15.195.000	233.625	303.149
0	1937	2. KAT	24	KB	1E.1	1+1	A1 BLOK	42,85	51,79	61,47			15.096.000	245.583	301.174
0	1937	2. KAT	25	GD	1E.2	1+1	A1 BLOK	44,99	53,79	63,85			15.518.000	243.038	309.593
0	1937	2. KAT	26	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,31	51,66	61,32			15.736.000	256.621	313.942
0	1937	2. KAT	27	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,27	51,66	61,32			15.722.000	256.393	313.663
0	1937	2. KAT	28	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,36	51,66	61,32			15.754.000	256.915	314.301
0	1937	2. KAT	29	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,35	51,66	61,32			15.751.000	256.866	314.241
0	1937	2. KAT	30	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,2	51,66	61,32			15.697.000	255.985	313.164
0	1937	2. KAT	31	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,42	51,66	61,32			15.776.000	257.273	314.740
0	1937	2. KAT	32	GD+GB	1F.1	1+1	A1 BLOK	53,91	65,07	77,24			19.657.000	254.492	392.168
0	1937	3. KAT	33	KB	1A.1	1+1	A1 BLOK	49,72	60,48	71,79			17.030.000	237.220	339.758
0	1937	3. KAT	34	KB	1B.1	1+1	A1 BLOK	46,75	56,14	66,64			15.635.000	234.619	311.927
0	1937	3. KAT	35	KB	1C.1	1+1	A1 BLOK	42,47	52,02	61,75			14.977.000	242.543	298.800
0	1937	3. KAT	36	KB	1D.1	1+1	A1 BLOK	45,62	54,79	65,04			15.195.000	233.625	303.149
0	1937	3. KAT	37	KB	1E.1	1+1	A1 BLOK	42,85	51,79	61,47			15.096.000	245.583	301.174
0	1937	3. KAT	38	GD	1E.2	1+1	A1 BLOK	44,99	53,79	63,85			15.518.000	243.038	309.593
0	1937	3. KAT	39	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,31	51,66	61,32			15.736.000	256.621	313.942
0	1937	3. KAT	40	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,27	51,66	61,32			15.722.000	256.393	313.663
0	1937	3. KAT	41	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,36	51,66	61,32			15.754.000	256.915	314.301
0	1937	3. KAT	42	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,35	51,66	61,32			15.751.000	256.866	314.241
0	1937	3. KAT	43	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,2	51,66	61,32			15.697.000	255.985	313.164
0	1937	3. KAT	44	GD	1E.1	1+1	A1 BLOK	43,42	51,66	61,32			15.776.000	257.273	314.740
0	1937	3. KAT	45	GD+GB	1F.1	1+1	A1 BLOK	53,91	65,07	77,24			19.657.000	254.492	392.168
0	1937	ÇATI KATI	46	KB	2H.1-CK	3+1	A1 BLOK	129,04	153,37	182,05			32.824.000	180.302	654.857
0	1937	ÇATI KATI	47	KB	2A.1-CK	2+1	A1 BLOK	86,34	101,56	120,55			23.014.000	190.908	459.142
0	1937	ÇATI KATI	48	GD	2A.2-CK	2+1	A1 BLOK	89,21	105,36	125,06			24.582.000	196.562	490.425
0	1937	ÇATI KATI	49	GD	2A.5-CK	2+1	A1 BLOK	87,55	103,26	122,57			24.308.000	198.319	484.958
0	1937	ÇATI KATI	50	GD	2A.5-CK	2+1	A1 BLOK	87,47	103,15	122,44			24.286.000	198.350	484.519
0	1937	ÇATI KATI	51	GD+GB	2B.1-CK	2+1	A1 BLOK	96,29	113,53	134,76			26.903.000	199.636	536.730
0	1937	ZEMİN KAT	1	GD/D/KB	3B.1	3+1	A2 BLOK	98,07	116,58	140,01	30,08	71	32.809.000	234.333	654.558
0	1937	ZEMİN KAT	2	GD	2A.3	2+1	A2 BLOK	72,68	85,38	102,54	12,6	63,7	24.210.000	236.103	483.003
0	1937	ZEMİN KAT	3	GD	2A.3	2+1	A2 BLOK	72,22	84,42	101,39	12,6	58,63	23.837.000	235.102	475.562
0	1937	ZEMİN KAT	4	GD	2A.4	2+1	A2 BLOK	70,58	83,25	99,98	12,6	49,49	23.080.000	230.846	460.459
0	1937	ZEMİN KAT	5	KB	2A.5	2+1	A2 BLOK	69,37	81,97	98,45	12,33	36,24	21.316.000	216.516	425.266
0	1937	ZEMİN KAT	6	KB	2D.1	2+1	A2 BLOK	51,35	61,54	73,91	6,4	27,07	16.227.000	219.551	323.738
0	1937	1. KAT	7	KB/KD	2C.1	2+1	A2 BLOK	90,15	107,09	128,62			23.945.000	186.169	477.716
0	1937	1. KAT	8	GD/G	1E.3	1+1	A2 BLOK	47,22	56,46	67,81			16.554.000	244.123	330.262
0	1937	1. KAT	9	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,47	51,66	62,04			15.599.000	251.435	311.209
0	1937	1. KAT	10	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,43	51,66	62,04			15.585.000	251.209	310.930
0	1937	1. KAT	11	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,5	51,66	62,04			15.609.000	251.596	311.408
0	1937	1. KAT	12	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,44	51,57	61,94			15.587.000	251.647	310.969
0	1937	1. KAT	13	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,46	51,61	61,98			15.595.000	251.613	311.129
0	1937	1. KAT	14	GD	1G.1	1+1	A2 BLOK	42,23	50,98	61,23			15.180.000	247.918	302.850
0	1937	1. KAT	15	KB	1E.1	1+1	A2 BLOK	41,79	50,72	60,91			14.539.000	238.696	290.061
0	1937	1. KAT	16	KB	1E.1	1+1	A2 BLOK	42,03	50,43	60,57			14.613.000	241.258	291.538
0	1937	1. KAT	17	KB	1E.1	1+1	A2 BLOK	42,14	50,43	60,57			14.651.000	241.885	292.296
0	1937	1. KAT	18	KB	1H.1	1+1	A2 BLOK	47,86	58,28	69,99			15.745.000	224.961	314.122
0	1937	2. KAT	19	KB/KD	2C.1	2+1	A2 BLOK	90,15	107,09	128,62			24.349.000	189.310	485.776
0	1937	2. KAT	20	GD/G	1E.3	1+1	A2 BLOK	47,22	56,46	67,81			16.766.000	247.250	334.491
0	1937	2. KAT	21	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,47	51,66	62,04			15.795.000	254.594	315.119
0	1937	2. KAT	22	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,43	51,66	62,04			15.780.000	254.352	314.820
0	1937	2. KAT	23	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,5	51,66	62,04			15.805.000	254.755	315.319
0	1937	2. KAT	24	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,44	51,57	61,94			15.782.000	254.795	314.860
0	1937	2. KAT	25	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,46	51,61	61,98			15.790.000	254.760	315.019
0	1937	2. KAT	26	GD	1G.1	1+1	A2 BLOK	42,23	50,98	61,23			15.370.000	251.021	306.640
0	1937	2. KAT	27	KB	1E.1	1+1	A2 BLOK	41,79	50,72	60,91			14.727.000	241.783	293.812
0	1937	2. KAT	28	KB	1E.1	1+1	A2 BLOK	42,03	50,43	60,57			14.802.000	244.378	295.308
0	1937	2. KAT	29	KB	1E.1	1+1	A2 BLOK	42,14	50,43	60,57			14.841.000	245.022	296.086
0	1937	2. KAT	30	KB	1H.1	1+1	A2 BLOK	47,86	58,28	69,99			15.960.000	228.033	318.411
0	1937	3. KAT	31	KB/KD	2C.1	2+1	A2 BLOK	90,15	107,09	128,62			24.349.000	189.310	485.776
0	1937	3. KAT	32	GD/G	1E.3	1+1	A2 BLOK	47,22	56,46	67,81			16.766.000	247.250	334.491
0	1937	3. KAT	33	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,47	51,66	62,04			15.795.000	254.594	315.119
0	1937	3. KAT	34	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,43	51,66	62,04			15.780.000	254.352	314.820
0	1937	3. KAT	35	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,5	51,66	62,04			15.805.000	254.755	315.319
0	1937	3. KAT	36	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,44	51,57	61,94			15.782.000	254.795	314.860
0	1937	3. KAT	37	GD	1E.1	1+1	A2 BLOK	43,46	51,61	61,98			15.790.000	254.760	315.019
0	1937	3. KAT	38	GD	1G.1	1+1	A2 BLOK	42,23	50,98	61,23			15.370.000	251.021	306.640
0	1937	3. KAT	39	KB	1E.1	1+1	A2 BLOK	41,79	50,72	60,91			14.727.000	241.783	293.812
0	1937	3. KAT	40	KB	1E.1	1+1	A2 BLOK	42,03	50,43	60,57			14.802.000	244.378	295.308
0	1937	3. KAT	41	KB	1E.1	1+1	A2 BLOK	42,14	50,43	60,57			14.841.000	245.022	296.086
0	1937	3. KAT	42	KB	1H.1	1+1	A2 BLOK	47,86	58,28	69,99			15.960.000	228.033	318.411
0	1937	ÇATI KATI	43	GD/D/KB	3B.2-CK	3+1	A2 BLOK	133,12	165,4	198,65			35.763.000	180.030	713.492
0	1937	ÇATI KATI	44	GD	2A.5-CK	2+1	A2 BLOK	88,14	103,75	124,6			24.278.000	194.848	484.360
0	1937	ÇATI KATI	45	GD	2A.5-CK	2+1	A2 BLOK	87,65	103,31	124,08			24.145.000	194.592	481.706
0	1937	ÇATI KATI	46	GD	2A.4-CK	2+1	A2 BLOK	86,8	102,63	123,26			24.097.000	195.497	480.749
0	1937	ÇATI KATI	47	KB	2A.5-CK	2+1	A2 BLOK	84,51	100,33	120,5			22.518.000	186.871	449.247
0	1937	ÇATI KATI	48	KB	2A.3-CK	2+1	A2 BLOK	86,95	103,61	124,44			23.192.000	186.371	462.693
TOPLAM								**14.080,65**	**16.715,94**	**20.002,77**	**252,47**	**493,78**	**4.432.516.000,00**		**88.431.187,52**