



KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk
Merkez Mahallesi, 200 Ada 13 parsel
Üzerinde Bulunan, Konut Nitelikli Toplam
27 Adet Bağımsız Bölüm
Öİ-2025.0269**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	24.11.2025
Değerleme Konusu Gayrimenkul	Değerlemeye konu olan gayrimenkuller, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi Göktürk Merkez Mahallesi, Kumluğecit Sokağı üzerinde bulunan, 5 kapı numaralı İstanbul İstanbul Sitesi 3. Faz içerisinde yer alan toplam 27 adet konut nitelikli gayrimenkullerdir.
Gayrimenkulün Adresi	Göktürk Merkez Mahallesi, Kumluğecit Sokağı, İstanbul İstanbul Sitesi (3. Faz), Bina No: 5 (B Blok), 5/1 (A Blok), Eyüpsultan/İstanbul
Değerleme Tarihi	24.12.2025
Rapor Tarihi Ve Numarası	30.12.2025, Öİ-0269
İmar Durumu	Konu parsel, 28.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı içerisinde, ayırık nizam, konut alanında kalmakta olup Taks:0,40, Emsal:1,10 ve Hmax:5 kattır. Konu parselin terkleri bulunmamaktadır. Ancak bölgenin 18. Madde İmar Uygulamasının iptal edilmiş olması nedeniyle ekspertiz günü itibariyle bölge imara kapalıdır.
Arsa Yüzölçümü	11.693,90 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parseldeki tüm kapalı alan 17.354,70 m2dir.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Zekai GÜNER (SPK Lisans No: 407768, Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden	Mehmet Emin KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040, Değerleme Uzmanı)
Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131, Sorumlu Değerleme Uzmanı)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/
İstanbul

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 200 Ada 13 Parsel’de inşası devam eden ve inşası planlanan konut nitelikli 27 adet bağımsız bölümün Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Zekai GÜNER (Spk Lisans No:407768) ve Mehmet Emin KIZILBOĞA(Spk Lisans No:401040) ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU(Spk Lisans No:400131) tarafından yapılmıştır.

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 200 Ada 13 Parsel’de inşası devam eden ve inşası planlanan konut nitelikli 27 adet bağımsız bölüm için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve kurumsal kimliğimiz/kültürümüz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca ve Uluslararası Değerleme Standartları'nın belirlediği kurallar çerçevesinde yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
- 4-7–1 Olumlu Faktörler
- 4-7–2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5–1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5–3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri
- 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1:**RAPOR BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2025 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde Öİ-2025.0269 rapor numarası tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad-Soyadı

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Zekai GÜNER (SPK Lisans No: 407768) tarafından hazırlanmış olup, Mehmet Emin KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Davut Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu için 24.12.2025 tarihinde çalışılmaya başlanmış ve 30.12.2025 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 no.lu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. "UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 30.12.2025'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.11.2025 tarihli sözleşme ve talep hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2:

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 Değerleme Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 3.500.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, Kat:2, No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ticaret siciline göre 24.12.1996 tarihinde kurulmuş olup Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B,, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/ İstanbul adresinde kayıtlıdır. Ödenmiş sermayesi 1.000.000.000.TL'dir.

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı(TL)	Sermayedeki Payı(%)	Oy Hakkı Oranı(%)
ORHUN KARTAL	646.393.486,64	64,64	64,64
HEDEF PORTFÖY LOTUS SERBEST FON	73.405.487,92	7,34	7,34
DİĞER	280.201.015,44	28,02	28,02
TOPLAM	1.000.000.000	100	100

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN

Koray GYO Anonim Şirketi

ADRES

Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza Sitesi, B Blok, No:1B,, 10.Kat, No:26, Beşiktaş/ İstanbul

TESCİL TARİHİ

Aralık 1996

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -

SİCİL NUMARASI

359254

MERSİS NUMARASI

0937010013000015

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait olan İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 200 Ada 13 Parsel’de inşası devam eden ve inşası planlanan konut nitelikli 27 adet bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ -Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ -Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ -Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ -Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ -Gayrimenkul satış işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3:

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı**

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ilinin, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi'nde konumlanmaktadır.

Taşınmazlara bölge içerisindeki ana ulaşım akslarından birisi olan İstanbul Caddesinden Kumluğaçit Sokağına girilerek ulaşılmaktadır. Bölgeye ulaşım belediye otobüsleri ile sağlanmakta olup konu gayrimenkul toplu taşıma duraklarına yakın konumdadır. Konu mülkler, ana ulaşım akslarına (İstanbul Caddesi, D-020 Otoyolu, Çeşmebaşı Caddesi vb.) yakın konumdadır.

Konu gayrimenkullerin içerisinde bulunduğu bölge, lüks sitelerin yoğun olarak bulunduğu bir konut bölgesidir. Bölge içerisinde ayrıca bölgeye hizmet veren ticari birimler de yer almaktadır. Göktürk içerisinde konu taşınmazların bulunduğu kısım ise son dönemlerde yapılmış ve yapılmakta olan lüks konut sitelerinin bulunduğu bir kısımdır. Bölgenin altyapı imkanları tam olarak bulunmakta olup bölge gelişmekte olan bir bölgedir. Konu gayrimenkulün yakın çevresinde Göktürk Futbol Spor Kulübü Tesisleri ve Göktürk Turgut Özal Ortaokulu bulunmaktadır.

Yakın konumlu önemli röper noktaları

- D020 (TEM Otoyolu - Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantı Yolu) yaklaşık 350 metre,
- Göktürk Metro (Arnavutköy-Havalimanı-Gayrettepe Metrosu) İstasyonu yaklaşık 1 km,
- İstanbul Havalimanı yaklaşık 13 km.

İl	İlçe	Mahalle	Sokak	Site Adı	BLOK	Dış Kapı	İç Kapı	Posta Kodu	U.A.V.T.
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	1	34077	5156199787
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	2	34077	5345569122
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	3	34077	5444617921
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	4	34077	5140948109
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	5	34077	5428191901
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	6	34077	5197815011
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	7	34077	5073625393
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	9	34077	5012314679
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	11	34077	5487915091
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	13	34077	5132642611
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	14	34077	5458711271
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	18	34077	5417420279
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	22	34077	5168569696
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	23	34077	5315933654
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	A	5/1	24	34077	5195662522
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	1	34077	5041317586
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	2	34077	5039363998
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	3	34077	5467396650
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	4	34077	5270550899
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	5	34077	5145621677
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	6	34077	5491740386
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	7	34077	5227212577
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	8	34077	5034804103
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	9	34077	5022530413
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	12	34077	5194222906
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	18	34077	5496287433
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Kumlugeçit	İstanbul İstanbul	B	5	19	34077	5041484733





3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Eyüpsultan
Mahallesi / Köyü	Göktürk
Mevkii	-
Pafta	-
Ada	200
Parsel	13
Ana Gayrimenkul Vasfı	Arsa
Yüzölçümü	11.693,90 m ²
Hisse	Tam
Malik	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taahhüt ID	Blok	B.B.	Arsa Pay	Arsa Payda	Kat No	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye	Bağ. Bölüm Niteliği
132811894	A	1	4005	188050	ZEMİN KAT	211	20806	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811919	A	2	3505	188050	ZEMİN KAT	211	20807	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811928	A	3	2830	188050	ZEMİN KAT	211	20808	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811930	A	4	3305	188050	ZEMİN KAT	211	20809	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811932	A	5	3590	188050	ZEMİN KAT	211	20810	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811934	A	6	3040	188050	ZEMİN KAT	211	20811	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811936	A	7	2725	188050	ZEMİN KAT	211	20812	3.04.2024	11015	BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811940	A	9	2490	188050	1.KAT	211	20814	3.04.2024	11015	KONUT
132811899	A	11	2325	188050	2.KAT	211	20816	3.04.2024	11015	KONUT
132811903	A	13	2115	188050	2.KAT	211	20818	3.04.2024	11015	KONUT
132811905	A	14	1835	188050	2.KAT	211	20819	3.04.2024	11015	KONUT
132811913	A	18	2075	188050	3.KAT	211	20823	3.04.2024	11015	KONUT
132811925	A	22	2905	188050	4.KAT	211	20827	3.04.2024	11015	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT
132811926	A	23	2690	188050	4.KAT	211	20828	3.04.2024	11015	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT
132811927	A	24	2345	188050	4.KAT	211	20829	3.04.2024	11015	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT
132811895	B	1	4225	188050	ZEMİN KAT	211	20830	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811920	B	2	3620	188050	ZEMİN KAT	211	20831	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811929	B	3	3495	188050	ZEMİN KAT	211	20832	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811931	B	4	3525	188050	ZEMİN KAT	211	20833	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811933	B	5	2855	188050	ZEMİN KAT	211	20834	3.04.2024	11015	BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811935	B	6	4350	188050	ZEMİN KAT	211	20835	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811937	B	7	4480	188050	ZEMİN KAT	211	20836	3.04.2024	11015	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
132811939	B	8	2320	188050	1.KAT	211	20837	3.04.2024	11015	KONUT
132811941	B	9	2110	188050	2.KAT	211	20838	3.04.2024	11015	KONUT
132811902	B	12	2885	188050	2.KAT	211	20841	3.04.2024	11015	KONUT
132811914	B	18	2165	188050	4.KAT	211	20847	3.04.2024	11015	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT
132811916	B	19	2110	188050	4.KAT	211	20848	3.04.2024	11015	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

İmar Durumu:

Konu parsel, 28.01.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı içerisinde, ayrıntı nizam, konut alanında kalmakta olup Taks:0,40, Emsal:1,10 ve Hmax:5 kattır. Konu parselin terkleri bulunmamaktadır. Ancak bölgenin 18. Madde İmar Uygulamasının iptal edilmiş olması nedeniyle ekspertiz günü itibarıyla bölge imara kapalıdır.

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu parselin içerisinde bulunduğu kısım için İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 2019/774 Esas - 2020/1163 Karar No.lu 27.12.2022 tarihi ile imar uygulaması iptal edilmiştir. Alınan bilgiye göre söz konusu iptal nedeniyle bölge imara kapalıdır. Eyüpsultan Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğünden alınan bilgiye göre bölge içerisindeki 18. Madde İmar Uygulamasının mahkeme kararıyla iptal edilmesi nedeniyle bölgedeki 18. Madde İmar Uygulaması yeniden yapılacaktır. Ekspertiz günü itibarıyla imar uygulaması çalışmalarının henüz başlamadığı beyan edilmiştir.

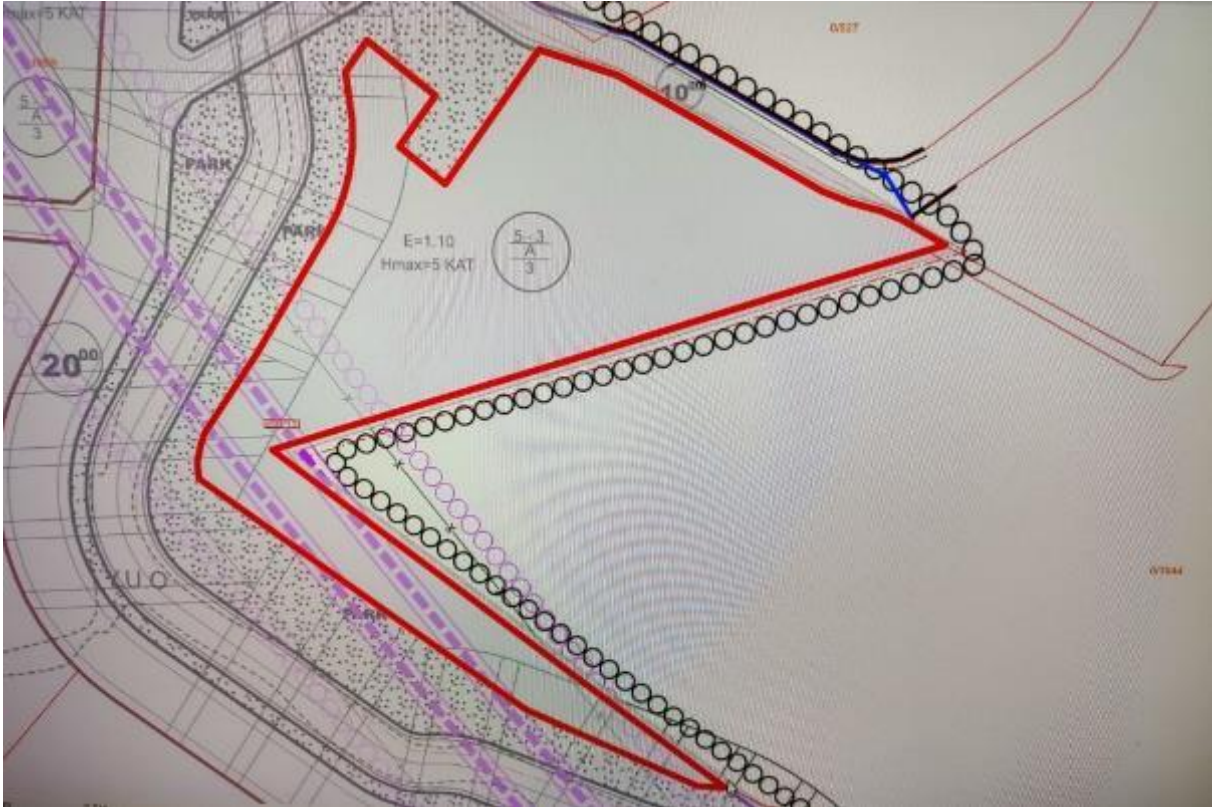
Plan iptalinin olmadığı, iptal kararının sadece 18. Madde uygulamasına yönelik olduğu bilgisi alınmıştır. Ruhsat iptalini gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

Plan Notları;

Uygulama Hükümleri:

- İmar yolu açılmadan uygulama yapılamaz.
- İmar istikametinin önünde kalan alan bedelsiz yola terk edilecektir.

- c) Parselin 18. Madde Uygulamasındaki KOP alanı olarak ayrılan alanlar kamu eline bedelsiz geçmeden konut alanında uygulama yapılamaz.
- d) İSKİ Genel Müdürlüğünün 01.09.2022 tarih ve 41692 sayılı görüş ve eklerine göre uygulama yapılacaktır.
- e) Ulaştırma Bakanlığı Alt Yapı Genel Müdürlüğünün 11.10.2022 tarih ve 49311 sayılı görüş ve eklerine göre uygulama yapılacaktır.
- f) İstanbul İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.
- g) 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- h) Krokiler, Plan Notları, Kurum Görüşleri vb. ekleriyle bir bütündür.
- i) 18.03.2018 tarih ve 30364 mükerrer sayılı Resmi Gazetede Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- j) İmar Kanunun 23üncü maddesi ile ilgili olarak, Fen İşleri Müdürlüğünden Yol ve Kanal durumu incelenmeden uygulama yapılamaz.



**Resmi İncelemeler:****Mimari proje**

Ana gayrimenkulün, TKGM Webtapu Portalında ve Eyüpsultan Beldeiyesi İmar Dosyasında bulunan 26.12.2023 tarih ve 65873 numaralı kat irtifaklı mimari projesi incelenmiştir.

Değerleme konusu olan **A Blok 1 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 34 m2, zemin katta 136 m2 ve 1.normal katta 142 m2 olmak üzere toplam 312 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta 36 m2lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, oda, mutfak, banyo, tuvalet, antre ve hol; 1.normal katta da 4 oda, 3 banyo, çamaşırılık, 2 adet balkon ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina kat holü üzerinde bulunmakta olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 31 m2, zemin katta 114 m2 ve 1.normal katta 127 m2 olmak üzere toplam 272 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta 22 m2lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, mutfak, tuvalet, antre ve hol; 1.normal katta da 4 oda, 3 banyo, çamaşırılık, balkon ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina kat holü üzerinde bulunmakta olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 3 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 57 m2, zemin katta 87 m2 ve 1.normal

katta 84 m2 olmak üzere toplam 228 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta 16 m2lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, mutfak, tuvalet, antre ve hol; 1.normal katta da 4 oda, 3 banyo ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina kat holü üzerinde bulunmakta olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 4 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 55 m2, zemin katta 149 m2 ve 1.normal katta 54 m2 olmak üzere toplam 258 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta 30 m2lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, 2 oda, mutfak, banyo, tuvalet, çamaşırılık, antre ve hol; 1.normal katta da 2 oda, 2 banyo, balkon ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina kat holü üzerinde bulunmakta olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 5 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 84 m2, zemin katta 140 m2 ve 1.normal katta 59 m2 olmak üzere toplam 283 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta 32 m2lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, 2 oda, mutfak, banyo, tuvalet, antre ve hol; 1.normal katta da 2 oda, 2 banyo, balkon ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina kat holü üzerinde bulunmakta olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 6 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 35 m2, zemin katta 149 m2 ve 1.normal katta 51 m2 olmak üzere toplam 235 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta 20 m2lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, 2 oda, mutfak, banyo, tuvalet, çamaşırılık, antre ve hol; 1.normal katta da 2 oda, 2 banyo, balkon ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina kat holü üzerinde bulunmakta olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 7 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 49 m2 ve zemin katta 161 m2 olmak üzere toplam 210 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta 16 m2lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, oda, mutfak, banyo, tuvalet, antre ve hol; 1.normal katta da 4 oda, 3 banyo, çamaşırılık, 2 adet balkon ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina dışında bulunmakta (müstakil girişli) olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 9 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 3 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, antre ve hol olmak üzere toplam 165 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın toplam 36 m2lik 2 adet terası bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 11 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, 2 balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 178 m2 brüt kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu olan **A Blok 13 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, 2 balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 157 m2 brüt kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu olan **A Blok 14 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırlık, balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 131 m2 brüt kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu olan **A Blok 18 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, 2 balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 142 m2 brüt kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu olan **A Blok 22 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal-çatı katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre 4.normal katta 158 m2 ve çatı katta 79 m2 olmak üzere toplam 237 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. 4.normal ve çatı katında olmak üzere toplam 51 m2'lik 3 adet teras alanı vardır. Projesine göre 4.normal katta salon, oda, banyo, tuvalet, balkon, teras, antre ve hol; çatı katında 3 oda, 2 banyo, 2 teras ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 23 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal-çatı katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre 4.normal katta 157 m2 ve çatı katta 68 m2 olmak üzere toplam 225 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Çatı katında olmak üzere toplam 32 m2'lik 2 adet teras alanı vardır. Projesine göre 4.normal katta salon, 2 oda, 2 banyo, tuvalet, çamaşırlık, balkon, antre ve hol; çatı katında 3 oda, 2 banyo, 2 teras ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 24 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal-çatı katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre 4.normal katta 122 m2 ve çatı katta 62 m2 olmak üzere toplam 184 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. 4.normal ve çatı katında olmak üzere toplam 49 m2'lik 3 adet teras alanı vardır. Projesine göre 4.normal katta salon, oda, banyo, tuvalet, teras, antre ve hol; çatı katında 2 oda, 2 banyo, 2 teras ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 67 m2, zemin katta 131 m2 ve 1.normal katta 147 m2 olmak üzere toplam 345 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta toplam 28 m2'lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, oda, mutfak, banyo, tuvalet, antre ve hol; 1.normal katta da 4 oda, 3 banyo, çamaşırlık, 2 adet balkon ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina dışında bulunmakta (müstakil girişli) olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **B Blok 2 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 70 m2, zemin katta 115 m2 ve 1.normal katta 118 m2 olmak üzere toplam 303 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta toplam 17 m2'lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, oda, mutfak, banyo, antre ve hol; 1.normal katta da 4 oda, 3 banyo, balkon ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina dışında bulunmakta (müstakil girişli) olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **B Blok 3 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 59 m², zemin katta 110 m² ve 1.normal katta 120 m² olmak üzere toplam 289 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta toplam 17 m²lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, oda, mutfak, banyo, antre ve hol; 1.normal katta da 4 oda, 3 banyo, 2 balkon ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina dışında bulunmakta (müstakil girişli) olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **B Blok 4 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 41 m², zemin katta 115 m² ve 1.normal katta 121 m² olmak üzere toplam 277 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta toplam 31 m²lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, oda, mutfak, banyo, antre ve hol; 1.normal katta da 4 oda, 3 banyo, balkon ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina kat holü üzerinde bulunmakta olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **B Blok 5 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 54 m² ve zemin katta 166 m² olmak üzere toplam 220 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta 23 m²lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, çamaşırılık, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina kat holü üzerinde bulunmakta olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **B Blok 6 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 45 m², zemin katta 145 m² ve 1.normal katta 144 m² olmak üzere toplam 333 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta toplam 32 m²lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, oda, mutfak, banyo, tuvalet, antre ve hol; 1.normal katta da 5 oda, 3 banyo, çamaşırılık ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina dışında bulunmakta (müstakil girişli) olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **B Blok 7 no.lu bağımsız bölüm**, binanın bodrum-zemin-1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre bodrum katta 66 m², zemin katta 146 m² ve 1.normal katta 146 m² olmak üzere toplam 358 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin katta toplam 38 m²lik teras alanı vardır. Projesine göre bodrum katta tek hacimli depo alanı; zemin katta salon, 2 oda, mutfak, banyo, tuvalet, antre ve hol; 1.normal katta da 4 oda, 3 banyo, çamaşırılık, balkon ve hol alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazın girişi zemin katta, bina dışında bulunmakta (müstakil girişli) olup bodrum katta da girişi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **B Blok 8 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, çamaşırılık, 2 balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 190 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu olan **B Blok 9 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırılık, 3 balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 154 m2 brüt kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu olan **B Blok 12 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 4 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, çamaşırılık, balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 213 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın 30 m2'lik 1 adet terası bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 18 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal-çatı katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre 4.normal katta 116 m2 ve çatı katta 60 m2 olmak üzere toplam 176 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Çatı katında olmak üzere toplam 31 m2'lik 1 adet teras alanı vardır. Projesine göre 4.normal katta salon, oda, 2 banyo, tuvalet, balkon, antre ve hol; çatı katında 2 oda, 2 banyo, teras ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A Blok 19 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal-çatı katında yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre 4.normal katta 107 m2 ve çatı katta 60 m2 olmak üzere toplam 167 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Çatı katında olmak üzere toplam 33 m2'lik 1 adet teras alanı vardır. Projesine göre 4.normal katta salon, oda, 2 banyo, tuvalet, balkon, antre ve hol; çatı katında 2 oda, 2 banyo, teras ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Blok No	B.B. No	Kullanım Alanı	Kat No	Bağ. Bölüm Niteliği
A	1	312	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
A	2	272	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
A	3	228	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
A	4	258	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
A	5	283	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
A	6	235	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
A	7	210	ZEMİN KAT	BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
A	9	194	1.KAT	KONUT
A	11	178	2.KAT	KONUT
A	13	157	2.KAT	KONUT
A	14	131	2.KAT	KONUT
A	18	142	3.KAT	KONUT
A	22	237	4.KAT	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT
A	23	225	4.KAT	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT
A	24	184	4.KAT	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT
B	1	345	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
B	2	303	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
B	3	289	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
B	4	277	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
B	5	220	ZEMİN KAT	BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
B	6	333	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
B	7	358	ZEMİN KAT	1. KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT
B	8	190	1.KAT	KONUT
B	9	154	2.KAT	KONUT
B	12	213	2.KAT	KONUT
B	18	176	4.KAT	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT
B	19	167	4.KAT	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 200 ada 13 parsel 11.693,90 m², yüz ölçümüne sahip olup düzgün bir geometrik yapısı olmayıp mahallinde parsellere karayolu ile ulaşılabilir. Parsel cepheli olduğu Kumluçeçit Sokağı 10 metre genişliğe sahip bir yol olup ekspertiz günü itibarıyla asfalt bir yoldur. Konu parselin sokağa yaklaşık 110 metre cephesi bulunmaktadır.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı; 11.693,90 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde 3 bloklu İstanbul İstanbul Sitesi (3. Faz) inşaatı bulunmaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

11.693,90 m² yüzölçümüne sahip 200 ada 13 parsel numaralı eğimli arsa üzerine inşa edilmiş olan ana gayrimenkul, toplam 3 bloktan oluşan bir konut sitesidir.

A Blok onaylı mimari projesine göre bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı, ayırık nizamda yapılaşmış, inşa halinde olan bir binadır. Projesine göre binanın bodrum katında otopark ve depo alanları; zemin katında 6 adet bodrum ve 1.normal katta mahalleri olan dubleks daireler ile 1 adet bodrum katında mahallinde olan dubleks daire; 1.normal katta 2 adet daire; 2.normal katta 6 adet daire; 3.normal katta 5 adet daire; 4.normal katta da 4 adet dubleks daire bulunmaktadır. Binada toplam 24 adet bağımsız bölüm (konut) bulunmaktadır. Binanın 2 adet girişi bulunmakta olup bina girişleri güney ve güneydoğu cepheleri üzerinde, zemin kattadır. A Blok içerisinde toplam 2 adet asansör ve 2 adet merdiven sahanlığı bulunmaktadır.

B Blok onaylı mimari projesine göre bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı, ayırık nizamda yapılaşmış, inşa halinde olan bir binadır. Projesine göre binanın bodrum katında otopark ve depo alanları; zemin katında 6 adet bodrum ve 1.normal katta mahalleri olan dubleks daireler ile 1 adet bodrum katında mahallinde olan dubleks daire; 1.normal katta 1 adet daire; 2.normal katta 5 adet daire; 3.normal katta 3 adet daire ile 1 adet dubleks daire (3-4.normal katlarda konumlu olan ara kat-dubleks daire); 4.normal katta da 4 adet dubleks daire bulunmaktadır. Binada toplam 21 adet bağımsız bölüm (konut) bulunmaktadır. Binanın 2 adet girişi bulunmakta olup bina girişleri kuzeydoğu ve güneybatı cepheleri üzerinde, zemin kattadır. B Blok içerisinde toplam 2 adet asansör ve 2 adet merdiven sahanlığı bulunmaktadır.

C Blok onaylı mimari projesine göre 2 bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 3 katlı, ayırık nizamda yapılaşmış, inşa halinde olan bir binadır. Projesine göre binanın 2.bodrum katında havuz teknik alanları; 1.bodrum katında kapalı havuz alanı, tuvaletler, soyunma odaları ve çok amaçlı salon; zemin katta da tesisi girişi bulunmaktadır. C Bloğun tamamı 1 bağımsız bölümden oluşmakta olup tapu kayıtlarında ve ruhsat belgelerinde sosyal tesis olarak yer almaktadır. Tesise girişler zemin kattaki bina girişinden sağlanmaktadır. C Blok içerisinde toplam 1 adet asansör ve 1 adet merdiven sahanlığı bulunmaktadır.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

Taşınmazların mimari özellikleri, Resmi İncelemeler: Mimari proje özellikleri bölümünde anlatılmıştır. Site içerisinde inşaat devam etmektedir.

A Bloğun çatı katı hariç tüm katlarında zeminler şap beton olup duvarları sıvalıdır. Pencere ve kapı kasaları henüz takılmamıştır. Boru ferşi ve kablo işlemleri yapılmıştır. Temiz ve pis su borularının montajı yapılmıştır. Dairelerde şap altında yerden ısıtma sistemi döşenmiştir. Çatı katında ise sıvaları, yerden ısıtma ve şap işleri, kablo işleri tamamlanmamıştır.

B Blok içerisindeki 5-6-7-8-12-13-16 numaralı taşınmazların olduğu kısımda sıva, şap, yerden ısıtma, kablo işlemleri henüz yapılmamıştır. B Bloğun diğer dairelerinde ise yerden ısıtma sistemi, şap, sıva, elektrik ve su boruları ile ilgili işlemler tamamlanmıştır. Kapı ve pencereleri henüz takılmamıştır.

C Bloкта ise kaba inşaatı yapılmış olup sıva gibi işlemlere ise henüz başlanılmamıştır.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Web Tapu portalından elektronik ortamda 07.11.2025 tarih ve saat 09:51 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 29/03/2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) beyanı (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye).

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

*Son üç yıl içerisinde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Takyidatlar tüm taşınmazlar için ortaktır.

Eklenti Bilgileri:

- A Blok 9-11-13-14-18-22-23-24 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin depo eklentileri bulunmaktadır.
- B Blok 8-9-12-18-19 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin depo eklentileri bulunmaktadır.

*Son üç yıl içerisinde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Takyidatlar tüm taşınmazlar için ortaktır.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Taşınmaz tapu kaydında kısıtlayıcı nitelikte bir takyidat bulunmadığından, yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

Parsel üzerindeki bloklar için yapı ruhsatları alınmış olup inşaat devam etmektedir.

YAPI RUHSATLARI:

Parsel üzerindeki binalardan **A Blok** için 29.12.2023 tarihinde 124827478 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 1 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere toplam 6 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 24 bağımsız bölüm (mesken) için toplam 8.102,43 m²'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır.

Parsel üzerindeki binalardan **A Blok** için 25.07.2024 tarihinde 115424301 numaralı Yapı Ruhsatı (İsim Değişikliği Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 1 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak

üzere toplam 6 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 24 bağımsız bölüm (mesken) için toplam 8.102,43 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır.

Parsel üzerindeki binalardan **B Blok** için 27.12.2022 tarihinde 141152199 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 1 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere toplam 6 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 45 bağımsız bölüm (mesken) için toplam 17.527,82 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır.

Parsel üzerindeki binalardan **B Blok** için 29.12.2023 tarihinde 145474284 numaralı Yapı Ruhsatı (Tadilat Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 1 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere toplam 6 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 21 bağımsız bölüm (mesken) için toplam 8.010,27 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır.

Parsel üzerindeki binalardan **B Blok** için 25.07.2024 tarihinde 115240558 numaralı Yapı Ruhsatı (İsim Değişikliği Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 1 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere toplam 6 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 21 bağımsız bölüm (mesken) için toplam 8.010,27 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır.

Parsel üzerindeki binalardan **C Blok** için 29.12.2023 tarihinde 112491709 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 2 kat, yol seviyesi üzerinde 1 kat olmak üzere toplam 3 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 1 bağımsız bölüm (sosyal tesis) için toplam 1.242 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır.

Sıra No	Blok No	Kullanım Amacı	Bağ. Böl. Adet	Kullanım Alan(m2)	Ortak Alan(m2)	Kat Sayısı	Toplam Alan(m2)	Tarih	Numara	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı
1	A BLOK	Mesken	24	5.311,96	2.790,47	6	8.102,43	29.12.2023	1,25F+08	Yeni Yapı	4-A
2	A BLOK	Mesken	24	5.311,96	2.790,47	6	8.102,43	25.07.2024	1,15E+08	İsim Değişikliği	4-A
3	B BLOK	Mesken	45	10.954,85	6.572,97	6	17.527,82	27.12.2022	1,41F+08	Yeni Yapı	4-A
4	B BLOK	Mesken	21	5.531,75	2.478,52	6	8.010,27	29.12.2023	1,45E+08	Tadilat	4-A
5	B BLOK	Mesken	21	5.531,75	2.478,52	6	8.010,27	25.07.2024	1,15F+08	İsim Değişikliği	4-A
6	C BLOK	Sosyal Tesis	1	1.242,00	0,00	3	1.242,00	29.12.2023	1,12E+08	Yeni Yapı	4-A

İSKAN BELGESİ: Dijital imar dosyası içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

MİMARİ PROJE: Ana gayrimenkulün, TKGM Webtapu Portalında ve Eyüpsultan Belediyesi İmar Dosyasında bulunan 26.12.2023 tarih ve 65873 numaralı kat irtifaklı mimari projeleri bulunmaktadır.

CEZAI TUTANAK: Eyüpsultan Belediyesi İmar Arşivinde dijital olarak incelenen taşınmaza ait dosya içerisinde taşınmazın değerlemesini etkileyecek herhangi bir cezai tutanak-zabıt-menfii duruma rastlanmamıştır.

İmar dosyasında, parseldeki yapıların %10 inşa seviyesindeyken şantiye şefi istifası nedeniyle hazırlanan Yapı Tespit Tutanağı bulunmaktadır. Söz konusu tutanaktan sonra isim değişikliği ruhsatları alınmıştır.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmuş, ana gayrimenkul niteliği arsa ve bağımsız bölüm bazında ise daire, dükkan niteliğindedir. Yerinde yapılan incelemelerde inşai faaliyetlerin başladığı tespit edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur..." şeklinde devam eden gereklilik, halihazırda inşaatın tamamlanmaması ve faaliyetlerin devam etmesi nedeniyle henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Mevcut durumda proje olarak devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendinde "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." hükmü ile (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." denilmektedir.

Bu nedenle taşınmazların mevcut durumda GYO portföyüne "Gayrimenkul Projesi" olarak alınabileceğine kanaatine varılmıştır.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'una tabi olup, işlemlerinin tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir. Yapı denetim hakkediş seviyesi %10 ve aktif olduğu bilgisi alınmıştır.

İmar dosyası içerisinde yer alan hakkediş raporuna göre inşa seviyesi %10 olmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı denetim işlemleri Mimtek Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

Adres: Nişancı Mahallesi, 1. Üzümbağı Çıkmazı Sokağı, No:7, İç Kapı No:5 Eyüpsultan/İstanbul.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE, İLİŞKİN ANALİZLER**4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 228 km²'dir. 29 mahallesi bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2021 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi

verilerine göre 417.360'tır. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskiabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy ve Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.

Göktürk Beldesi, İstanbul ilinin Avrupa yakası sınırları içerisinde olup, doğusunda Kemerburgaz ile komşu, kuzeyinde sulama göleti bulunan, her yönden Belgrad Ormanları tarafından çevrili, şehir merkezi sayılan Taksim'e 25 kilometre, TEM Otoyolu Hasdal Kavşağı'na 10 kilometre mesafede bulunmaktadır.

Osmanlı İmparatorluğu'nun son döneminde, İstanbul'un üst sınıfı olarak betimlenen kesimi, şehrin belli birkaç semtinde oturmaktaydı. 1923 yılında Cumhuriyetin kurulmasıyla Avrupa yakasında Nişantaşı – Levent hattı; Asya tarafında da Kadıköy ve Boğaziçi kıyıları boyunca yoğunlaşan üst sınıfın yerleşim mekânları, şehir içi kapalı bölgeler olarak algılanıyordu.

2000 yılında "İstanbul-İstanbul" ve diğer projelerin inşasına başlandı. Gün geçtikçe talepler artmağa devam etti ve Göktürk'ün sınırlı alanı nedeniyle arazi fiyatları büyük oranda yükseldi. Ekonomik baskı ve kira gelirlerinin yüksekliği dolayısıyla çoğunlukla gecekondulu tipi evlerin sahipleri, arsalarını ya sattılar ya da "Yap-Sat" modeliyle müteahhitlere verdiler. 2009 yılı Yerel seçimleri ile birlikte "Belde" statüsü değiştirilerek, Eyüpsultan İlçesine bağlı Göktürk Mahallesi olmuştur. Kemerburgaz, Mithatpaşa, Odayeri, Pirinççi mahalleleriyle komşudur.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Temel ekonomik büyüklüklere dair Maliye Bakanlığı Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü verileri kullanılmıştır.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Reel Kesim

GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)

GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)

GSYH (Milyon \$)

Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi
(2021=100, Yıllık Yüzde Değişim)

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı

İşgücü

İstihdam (Bin Kişi)

İşgücüne Katılım Oranı

İşsizlik Oranı

Tarım Dışı İşsizlik Oranı

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)

Cari İşlemler Dengesi / GSYH

Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)

İhracat (FOB, Milyon \$)

İthalat (CIF, Milyon\$)

Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)

Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)

Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)

Kamu Maliyesi

Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)

Gelir

Gider

Faiz Dışı Gider

Denge

Faiz Dışı Denge

Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)

Denge

Temmuz Ağustos Eylül Ekim

5,2 7,3 2,9
74,2 73,5 74,0 74,2

33.088 33.420 32.697
54,3 55,0 53,8
8,3 8,5 8,6
- - -

1.705 5.455
-4.661 -2.806
24.910 21.729
31.381 25.940
-1.534 -986
-5.097 662
-12.473 -1.582

1.096.914 1.288.072 1.021.358
1.120.775 1.191.367 1.331.001
986.188 1.011.636 1.094.380
-23.862 96.705 -309.643
110.726 276.436 -73.022

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Temmuz Ağustos Eylül Ekim

Faiz Dışı Denge

Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL) 12.046,5 12.477,1 12.964,0

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL) 6.885,1 7.251,4 7.593,5

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL) 5.161,4 5.225,7 5.370,5

GSYH'ye Oran

Mali Piyasalar

Bankacılık Sektörü

Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)

18,2 18,3

Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)

1.695 1.577 1.977

Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)

2,2 2,2

Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)

M2 (Yıllık Yüzde Değişim)

40,1 36,5 37,7

M3 (Yıllık Yüzde Değişim)

42,9 38,7 39,1

Kredi Hacmi (Milyar TL)

19.924 20.550 21.032

Faiz Oranları (Yüzde)

TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları

41,50 39,00 39,00

TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları

46,00 43,50 43,50

TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları

43,00 40,50 40,50

TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti

43,00 43,00 40,50

Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)

86.625 91.031 86.699

Fiyatlar ve Kurlar

TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)

33,52 32,95 33,29 32,87

TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)

2,06 2,04 3,23 2,55

Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)

24,19 25,16 26,59 27,00

Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)

1,73 2,48 2,52 1,63

Ortalama Dolar Kuru (TL)

40,11 40,73 41,22 41,73

Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)

40,50 40,97 41,50 41,90

Dönem Sonu Euro Kuru (TL)

46,77 47,74 48,65 48,66

Kaynak: <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>**4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 200 ada 13 no.lu parsel eğimli bir topoğrafik arazi üzerinde, amorfik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı; 11.693,90 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır. Bölge içerisinde bitmiş ve halihazırda inşa halinde olan birçok konut sitesi bulunmaktadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

Elektrik	:Mevcut
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut
Su Deposu	:Mevcut
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.

11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5) Bu rapor " Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ TEM Otoyolu ile Kuzey Marmara Otoyoluna yakın konumda olması.
- ✓ İstanbul Havalimanına yakın konumda olması.
- ✓ Tercih edilen konut bölgesi olması.
- ✓ İnşaat alanının orta yeterlilik düzeyinde olması.
- ✓ Projede Otopark ihtiyacının karşılanıyor olması.
- ✓ Çevrede benzer nitelikli lüks konut sitelerinin bulunuyor olması.

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Cepheli olduğu sokağın bir kısmının kaldırımlı, geniş kısmının ise kaldırımı olmayan bir sokak olması.
- ✓ Yakın çevresindeki birçok parselde inşaatların devam ediyor olması.

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın değer takdirinde Emsal satışların karşılaştırılması ve Maliyet yönteminden elde edilen sonuçların uyumlaştırılması nihai değer olarak takdir edilmiştir.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen daire ve işyeri emsallerine rastlanmıştır.

Satılık Daire Emsalleri:

Emsal 1: Aynı bölge içerisindeki benzer nitelikli Seba Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 3.katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 72 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (51 m2 olduğu düşünülen) daire, 11.800.000 TL'ye satılıktır.
İnşaat Firması: 532-6270145

Emsal 2: Aynı bölge içerisindeki benzer nitelikli Seba Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 3.katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 173 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (120 m2 olduğu düşünülen) daire, 28.500.000 TL'ye satılıktır.
Emlak Ofisi: 532-6270145

Emsal 3: Aynı bölge içerisindeki benzer nitelikli Seba Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, zemin katta yer alan, 6 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 383 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (253 m2 olduğu düşünülen) daire, 58.000.000 TL'ye satılıktır.
Emlak Ofisi: 532-2617205

Emsal 4: Aynı bölge içerisindeki benzer nitelikli Seba Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 4+çatı katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 199 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (132 m2 olduğu düşünülen) dubleks daire, 46.800.000 TL'ye satılıktır.
Emlak Ofisi: 532-2463032

Emsal 5: Aynı bölge içerisinde, İstanbul Caddesine cepheli, benzer nitelikli Evinpark Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 1.katta yer alan, 4 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 231 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (158 m2 olduğu düşünülen) daire, 46.900.000 TL'ye satılıktır.
Emlak Ofisi: 541-4365452

Emsal 6: Aynı bölge içerisinde, İstanbul Caddesine cepheli, benzer nitelikli Evinpark Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 2.katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 145 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (99 m2 olduğu düşünülen) daire, 29.900.000 TL'ye satılıktır.
Emlak Ofisi: 535-9464606

Emsal 7: Aynı bölge içerisinde, İstanbul Caddesine cepheli, benzer nitelikli Evinpark Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 2.katta yer alan, 4 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 241 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (164 m2 olduğu düşünülen) daire, 48.900.000 TL'ye satılıktır.
Emlak Ofisi: 541-4365452

Emsal 8: Aynı bölge içerisinde, İstanbul Caddesine cepheli, benzer nitelikli Evinpark Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 2.katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 195 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (125 m2 olduğu düşünülen) daire, 35.000.000 TL'ye satılıktır.
Emlak Ofisi: 532-6026167

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)									
Veriler	Değerleme Konusu	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Satış/Satış Arz Fiyatı	0	11.800.000	28.500.000	58.000.000	46.800.000	46.900.000	29.900.000	48.900.000	35.000.000
Alan (m ²)	157,00	51	120	253	199	158	99	164	125
m ² Birim Değeri		231.578	237.500	229.249	235.176	296.835	302.020	298.171	280.000
Satış Arz Tarihi	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m ² Verisi)	Çok Küçük	Orta Küçük	Büyük	Orta Büyük	Benzer	Küçük	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme-Projesinden daha yüksek ifade edilen alanlar için düzeltme kat sayısı	-15%	-5%	10%	5%	0%	-10%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme	-5%	-10%	-20%	-20%	-15%	-10%	-15%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme	0%	5%	10%	5%	-15%	-20%	-15%	-10%	-10%
Birim Değer (TL)	247.403,44	231.373	249.375	252.174	246.935	252.310	241.616	233.445	252.000

Not: Emsal tablosu, A Blok 13 bağımsız bölüm numaralı daire göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Sonuç: Emsaller benzer nitelikli siteler içerisinden alınmıştır. Beyan edilen brüt alanların abartılarak (ortak alanlar da katılarak) beyan edilmesi nedeniyle alanlar üzerinde düzeltme yapılmıştır.

Yapılan düzeltmeler sonucunda konutlar için ortalama birim değeri 247.403 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Ortalama birim değeri üzerinden cephe durumu ve manzarası iyi olan konu dairelerde pozitif düzeltme, cephe ve manzara durumu kötü olan dairelerde de negatif düzeltme yapılmıştır.

SIRA NO.	BLOK NO.	KAT	BÖLÜM NO.	NİTTİBİ	BRÜT ALANI	TERAS ALANI	CEPHE YÖNÜ	CEPHE YÖNÜ	Şerhliye Farkı (%)	İnşa Tutarı (TL)	Düzeltilmiş Birim Değeri	Teras Şerhliyesi	(%100) Tamamlanması Durumundaki Emsal Karşılaştırmalı 8.800m Değeri
1	A	7FEMİN	1	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	312	4	BÜYÜK	CADDE	10	64	272.145,73	365.000	89.245.000
2	A	7FEMİN	2	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	274	2	BÜYÜK	ARKA TARAFI	10	64	272.145,73	270.000	74.355.000
3	A	7FEMİN	3	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	216	0	BÜYÜK	ARKA TARAFI	10	64	272.145,73	0	62.110.000
4	A	2FEMİN	4	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	298	0	BAT	CADDE	10	64	272.145,73	0	79.245.000
5	A	2FEMİN	5	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	281	0	BÜYÜK	MANZAR	10	64	272.145,73	0	76.940.000
6	A	2	6	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	275	0	BAT	YAN PARSİLLER CADDE	20	64	272.145,73	0	64.990.000
7	A	2	7	BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	210	0	BÜYÜK	ARKA TARAFI	5	24	247.403,44	0	52.545.000
8	A	2	8	KONUT	194	0	BÜYÜK	MANZAR	5	24	247.403,44	0	50.245.000
9	A	2	11	KONUT	178	15	BÜYÜK	MANZAR	5	64	250.775,82	1.300.000	47.410.000
10	A	2	11	KONUT	137	15	BÜYÜK	ARKA TARAFI	0	64	247.403,44	1.400.000	40.220.000
11	A	2	14	KONUT	133	14	BÜYÜK	ARKA TARAFI	0	64	247.403,44	1.155.000	33.640.000
12	A	2	18	KONUT	142	13	BAT	YAN PARSİLLER CADDE	0	64	247.403,44	605.000	35.660.000
13	A	2	22	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	217	7	BÜYÜK	CADDE	0	64	247.403,44	575.000	54.335.000
14	A	2FEMİN	23	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	229	13	BÜYÜK	ARKA TARAFI	0	64	247.403,44	1.070.000	54.910.000
15	A	2FEMİN	24	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	184	0	BAT	CADDE	5	24	247.403,44	0	42.460.000
16	B	2FEMİN	1	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	345	18	BÜYÜK	MANZAR	25	24	286.572,48	1.305.000	99.780.000
17	B	2	2	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	303	2	BAT	YAN PARSİLLER CADDE	10	64	272.145,73	280.000	82.530.000
18	B	2	3	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	229	2	BÜYÜK	ARKA TARAFI	10	64	272.145,73	635.000	79.540.000
19	B	2	4	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	217	3	BÜYÜK	MANZAR	10	64	272.145,73	455.000	75.840.000
20	B	2	5	BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	223	0	BÜYÜK	MANZAR	0	64	247.403,44	0	54.305.000
21	B	2	6	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	313	0	BÜYÜK	CADDE	10	64	272.145,73	0	80.735.000
22	B	2FEMİN	7	1. KATTA VE BODURUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	269	3	BÜYÜK	ARKA TARAFI	10	64	272.145,73	1.000.000	47.575.000
23	B	2FEMİN	8	KONUT	197	27	BAT	CADDE	0	64	247.403,44	1.780.000	48.810.000
24	B	2FEMİN	9	KONUT	154	20	BÜYÜK	MANZAR	5	24	247.403,44	1.080.000	43.710.000
25	B	2	12	KONUT	173	10	BÜYÜK	MANZAR	0	64	247.403,44	805.000	56.410.000
26	B	2	18	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	210	3	BAT	YAN PARSİLLER CADDE	0	64	247.403,44	140.000	44.240.000
27	B	2	19	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	167	4	BÜYÜK	ARKA TARAFI	0	64	247.403,44	230.000	41.745.000
TOPLAM					6.273								1.668.690.000

Emsal bilgilerin yorumu:

Bölgede dairelerin brüt alanlar üzerinden pazarlanmasından dolayı brüt alanlar üzerinden birim değere ulaşılmıştır. Yakın çevredeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda detayları verilen emsal bilgilerinden yola çıkılarak taşınmazların diğer olumlu/olumsuz özellikleri (manzara, iç mekan kalitesi, büyüklük, vb) dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir.

-Sosyal tesis için arsa payı değeri yüksek belirtilmiş olduğu düşünülmekte olup –şerefiye dikkate alınarak nihai değeri takdir edilmiştir. –Şerefiyelendirme yukarıdaki tabloda gösterilmiştir.

4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilave edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2025 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" gözetilmiş, ancak piyasa fiyatları dikkate alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Maliyet yaklaşımının uygulanabilmesi için öncelikle emsal karşılaştırma yöntemi ile arsa değerinin hesabına ihtiyaç vardır. Bu amaçla bölgede tespit edilen arsa emsalleri aşağıdaki gibidir;

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal 1: Göktürk içerisindeki 1,10 emsale sahip 3.000 m2 yüzölçümlü konut arsası, 400.000.000 TL'ye satılıktır. (133.333 TL/m2)

Emlak Ofisi: 532-7359170

Emsal 2: Göktürk içerisindeki 1,10 emsale sahip 3.576 m2 yüzölçümlü konut arsası, 420.000.000 TL'ye satılıktır. (117.450 TL/m2)

Emlak Ofisi: 532-2217584

Emsal 3: Davutpaşa Korusu yakınındaki 0,25 emsale sahip 2.870 m2 yüzölçümlü konut arsası (0/46 parsel), 275.000.000 TL'ye satılıktır. (95.819 TL/m2)

Mal Sahibi: 541-4807447

Emsal 4: Kemerburgaz içerisinde 0,30 emsale sahip 2.525 m2 yüzölçümlü konut arsası (335/22 parsel), 273.000.000 TL'ye satılıktır. (108.119 TL/m2)

Emlak Ofisi: 532-7124968

Emsal 5: Kemerburgaz girişinde 0,30 emsale sahip 2.380 m2 yüzölçümlü konut arsası (0/841 parsel), 180.000.000 TL'ye satılıktır. (75.630 TL/m2)

Emlak Ofisi: 532-6613415

Emsal 6: Kemerburgaz girişinde 0,30 emsale sahip 950 m2 yüzölçümlü konut arsası (411/23 parsel), 98.000.000 TL'ye satılıktır. (103.158 TL/m2)

Emlak Ofisi: 541-9128233

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)							
Veriler	Değerleme Konusu	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	400.000.000	420.000.000	275.000.000	273.000.000	180.000.000	98.000.000
Alanı (m2)	11.693,90	3.000	3.576	2.870	2.525	2.380	950
m2 Birim Değeri		133.333	117.450	95.819	108.119	75.630	103.158
Satışa Arz Tarihi	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	20%	10%	10%	10%
Konum Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Çok Kötü	Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	30%	10%
Manzara Karşılaştırması		İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Manzaraya İlişkin Düzeltme		10%	10%	10%	10%	10%	10%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-25%	-20%	-20%	-20%	-15%	-25%
Toplam Düzeltme		-25%	-20%	0%	-10%	25%	-5%
Birim Değer (TL)	96.603,88	100.000	93.960	95.819	97.307	94.538	98.000

Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde farklı inşa seviyelerine sahiptirler. Ekspertiz günü itibariyle parsel inşaat faaliyetleri devam etmekte olup bağımsız bölüm bazında inşaat seviyeli değer nihai değer takdiri kısmında tabloda gösterilmiştir.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemesidir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direkt kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir. Bu yöntem taşınmazın tamamlanması durumundaki değerleri belirtmek için kullanılmıştır.

Kiralık Daire Emsalleri:

Emsal 1: Aynı bölge içerisindeki benzer nitelikli Seba Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 5.katta yer alan, 5 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 196 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (117 m2 olduğu düşünülen) dubleks daire, aylık 135.000 TL'ye kiralıktır.

Emlak Ofisi: 532-6957508

Emsal 2: Aynı bölge içerisindeki benzer nitelikli Seba Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 3.katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 96 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (69 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 80.000 TL'ye kiralıktır.

Emlak Ofisi: 532-2463032

Emsal 3: Aynı bölge içerisindeki benzer nitelikli Seba Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 4+çatı katta yer alan, 5 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 308 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (180 m2 olduğu düşünülen) dubleks daire, aylık 190.000 TL'ye kiralıktır.

Emlak Ofisi: 532-2463032

Emsal 4: Aynı bölge içerisindeki benzer nitelikli Seba Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 2.katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 172 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (118 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 140.000 TL'ye kiralıktır.
Emlak Ofisi: 533-8153399

Emsal 5: Aynı bölge içerisindeki benzer nitelikli Seba Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 3.katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 172 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (122 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 145.000 TL'ye kiralıktır.
Emlak Ofisi: 533-6686166

Emsal 6: Aynı bölge içerisinde, İstanbul Caddesine cepheli, benzer nitelikli Evinpark Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, zemin katta yer alan, 6 oda ve 2 salonlu olmak üzere, 408 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (251 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 310.000 TL'ye kiralıktır.
Emlak Ofisi: 541-4365452

Emsal 7: Aynı bölge içerisinde, İstanbul Caddesine cepheli, benzer nitelikli Evinpark Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, zemin katta yer alan, 5 oda ve 2 salonlu olmak üzere, 329 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (207 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 260.000 TL'ye kiralıktır.
Emlak Ofisi: 541-4365452

Emsal 8: Aynı bölge içerisinde, İstanbul Caddesine cepheli, benzer nitelikli Evinpark Göktürk Evleri Sitesi içerisinde, 4.katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 145 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (99 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 120.000 TL'ye kiralıktır.

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT-KİRA)									
Veriler	Değerleme Konusu Tasınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	135.000	80.000	190.000	140.000	145.000	310.000	260.000	120.000
Alanı (m2)	157,00	117	69	180	118	122	251	207	99
m2 Birim Değeri		1.154	1.159	1.056	1.186	1.189	1.235	1.256	1.212
Satışa Arz Tarihi	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		Orta Küçük	Çok Küçük	Benzer	Orta Küçük	Orta Küçük	Büyük	Orta Büyük	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme Projesinden daha yüksek ifade edilen alanlar için düzeltme kat sayısı		-5%	-15%	0%	-5%	-5%	10%	5%	-10%
Lokasyon Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-15%	-20%	-20%	-20%	-15%	-5%
Toplam Düzeltme		-5%	-5%	5%	-5%	-5%	-10%	-10%	-15%
Birim Değer (TL)	1.104,31	1.096	1.101	1.108	1.127	1.129	1.112	1.130	1.030

Not: Emsal tablosu, A Blok 13 bağımsız bölüm numaralı daire göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

KAPİTALİZASYON ORANI BELİRLEME				
	KİRALIK İÇİN İSTENEN BEDEL- AYLIK-TL/M2/AY	KİRALIK İÇİN İSTENEN BEDEL- YILLIK-TL/M2/YIL	SATILIK İÇİN İSTENEN BEDEL-TL	KAPİTALİZASYO N ORANI-Ro
KONUT İÇİN-Ro	1.104,31	13.251,67	247.403,44	0,05356

Sonuç: Taşınmazların tamamlanması durumundaki gelir yöntemine göre değer tablosu aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

[illegible]

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz kat irtifakına esas olmasından dolayı değerleme aşamasında proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- ✓ Fiziksel olarak olası,
- ✓ Yasal olarak mümkün,
- ✓ Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- ✓ Finansal olarak yapılabilir,
- ✓ En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi dâhilinde inşa edilen mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme TKGM sisteminde kat irtifakı kurulu olan bağımsız bölüm üzerinden gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 200 ada 13 no.lu parselde yer alan toplam 27 adet gayrimenkulün değeri, emsal karşılaştırma yönteminden ulaşılan değer olarak kabul edilmiştir. Gelir yöntemine göre de değer teyit edilmiş olup nihai değerde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Her gayrimenkulün sahip olduğu inşa seviyesine göre düzeltme yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur.

SORULAR	CEVAPLAR
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlendirme yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş?	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
Yeterince kira emsali belirlendi mi?	Evet
Emsaller kiralaması gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Kiralamaya arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlendirme yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Kiralamaya arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlendirme yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Kiralamalar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş?	Evet
Kiralama fiyatları beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Kapitalizasyon ve iskonto oranı için piyasa desteği var mı?	Evet
Kira kayıp oranları piyasa verileri ile örtüşüyor mu?	Evet
Kiralamalarda üstlenilen giderler irdelendi mi?	Evet
Kira artış oranları piyasa verileri ile uyumlu mu?	Evet

Mülk sahibinin mali tabloları kira gelirleri ile kira harici giderleri kapsıyor mu?	Evet
Bu yaklaşım piyasanın düşünce tarzını yansıtıyor mu?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	
Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar ruhsat ve eklerine uygun olarak devam etmektedir. İnşaatın geldiği seviye olarak eksik belge bulunmamaktadır. İnşaat tamamlanması durumunda iskan alınarak kat mülkiyeti tesis edilmesi gerekmektedir.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projede kat irtifakı tesis edilmiş olup yapılar henüz natamam seviyede olması nedeniyle kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Taşınmazlar için kat irtifakı tesis edilmiş olup yapılar natamam durumda olmaları nedeniyle mevcut durumda GYO portföyüne "Gayrimenkul Projesi" olarak alınmasında bir engel bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu konuma gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, inşası devam eden konut nitelikli 27 adet bağımsız bölüm için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonucunda sunulmuştur.

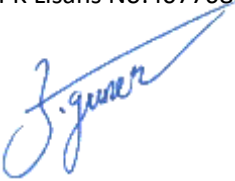
Taşınmazlar için emsal karşılaştırma yönteminden elde edilen veriler nihai değer olarak kabul edilmiş arsa değeri bağımsız bölümlere arsa payı oranında dağıtılmış, her bir bağımsız bölüm bazında inşaat seviyesine göre değeri tabloda belirtilmiştir.

Taşınmazların tamamlanması halindeki toplam değer ile inşaat seviyeli değer tabloda belirtilmiş, mevcut inşaat seviyesine göre nihai değer takdir edilmiştir. Tablo aşağıda sunulmuştur.

BÜYÜK MÜHÜR (YERİNDEN KAYITLI VE KAYITLI OLMADAN KULLANILAN MÜHÜRLERİN KULLANIMI YASAKTIR)														
SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (TL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (TL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (TL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (TL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (TL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (TL)	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI (m ²)
1	A-1	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
2	A-2	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
3	A-3	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
4	A-4	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
5	A-5	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
6	A-6	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
7	A-7	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
8	A-8	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
9	A-9	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
10	A-10	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
11	A-11	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
12	A-12	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
13	A-13	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
14	A-14	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
15	A-15	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
16	A-16	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
17	A-17	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
18	A-18	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
19	A-19	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
20	A-20	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
21	A-21	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
22	A-22	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
23	A-23	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
24	A-24	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
25	A-25	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
26	A-26	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
27	A-27	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
28	B-1	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
29	B-2	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
30	B-3	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
31	B-4	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
32	B-5	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
33	B-6	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
34	B-7	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
35	B-8	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
36	B-9	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
37	B-10	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
38	B-11	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
39	B-12	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
40	B-13	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
41	B-14	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
42	B-15	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
43	B-16	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
44	B-17	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
45	B-18	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
46	B-19	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
47	B-20	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
48	B-21	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
49	B-22	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
50	B-23	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
51	B-24	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
52	B-25	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
53	B-26	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
54	B-27	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
55	B-28	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
56	B-29	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
57	B-30	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
58	B-31	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
59	B-32	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
60	B-33	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
61	B-34	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
62	B-35	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
63	B-36	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
64	B-37	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
65	B-38	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
66	B-39	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
67	B-40	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
68	B-41	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
69	B-42	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
70	B-43	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
71	B-44	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
72	B-45	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
73	B-46	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
74	B-47	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
75	B-48	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL	32,20 TL
76	B-49	60M2	279,95	60,00	279,95 TL	32,2	45,00							

Konu gayrimenkuller için geçmiş tarihlerde hazırladığımız bir rapor bulunmamaktadır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şirket Kaşe ve İmza
Zekai GÜNER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:407768 	Mehmet Emin KIZILBOĞA Denetmen SPK Lisans No:401040 	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400131 	

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri