



KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk
Mahallesi, 131 Ada 4 parsel Üzerinde
Bulunan, Konut ve İşyeri Nitelikli 32 adet
Bağımsız Bölüm
Öİ-2025.0267**

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, Mustafa Gül Caddesi üzerinde bulunan, 36 kapı numaralı Koray Liberte Sitesi içerisinde yer alan 30 adet konut ve 2 dükkan nitelikli gayrimenkullerdir.
Gayrimenkulün Adresi	Göktürk Merkez Mahallesi, Mustafa Gül Caddesi, No:36, Koray Liiberte Sitesi, Daire No:3-4-7-10-13-15-23-27-32-36-37-38-43-45-59-65-66-74-89-92-95-102-103-105-108-110-114-115-116-118, Dükkan No:36F (124 B.B.No.lu) ve 36G (125 B.B.No.lu) Eyüpsultan/İstanbul
Değerleme Tarihi	22.12.2025
Rapor Tarihi Ve Numarası	26.12.2025, Öİ-0267
İmar Durumu	23.11.2016 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği içerisinde, ayırık nizam, konut alanında kalmakta olup Taks:0,40, Emsal:1,10 ve Hmax:5 kattır. Konu parselin terkleri bulunmamaktadır.
Arsa Yüzölçümü	10.144,84 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parseldeki tüm kapalı alan 22.119,71 m2dir.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Zekai GÜNER (SPK Lisans No: 407768, Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden	Mehmet EMİN KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040 – Denetmen)
Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (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 ilçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada, 4 no.lu parselde Mustafa Gül Caddesi üzerinde bulunan, 36 kapı numaralı Koray Liberte Sitesi içerisinde yer alan 30 adet konut ve 2 dükkan nitelikli toplam 32 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 ÖZİRİFAİOĞLU(Spk Lisans No:400131) tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde 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 değerinin 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 değerlendirme 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 26.12.2025 tarihinde Öİ-2025.0267 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, Sorumlu Değerleme Uzmanı Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Spk Lisans No:400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu için 22.12.2025 tarihinde çalışılmaya başlanmış ve 26.12.2025 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 4 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 26.12.2025'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	Sermayedeği Payı (TL)	Sermayedeği Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
ORHUN KARTAL	646.393.496,64	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 İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 131 Ada 4 Parselde inşası bitmiş olan konut ve dükkan birimleri bulunan binadaki toplam 32 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 ulaşım; Şile otoyolu üzerinden Şile istikametine doğru ilerlenirken Sırapınar-Hüseyinli kavşağından U dönüşü yapılır ve yaklaşık 700 m sonra sağa Kadir Ova Caddesine girilir. Bu Cadde üzerinde Kasaba tabelaları takip edilerek yaklaşık 900 metre sonra değerleme konusu parselleri bünyesinde bulunduran Kasaba Evleri Sitesine ulaşılmaktadır. Taşınmazlar Demetbağı Caddesi üzerinde inşası devam eden Kasaba Evleri 6. Etapta yer almaktadır.

Taşınmazlara bölge içerisindeki ana ulaşım akslarından birisi olan İstanbul Caddesinden veya Göktürk Caddesinden Abdullah Gül Caddesine girilerek ulaşılmaktadır. Abdullah Gül Caddesi bölge içerisindeki iki ana ulaşım aksı arasında bağlantıyı sağlamak için açılan, henüz cadde düzenlemesi tam olarak bitirilmemiş olan geniş bir caddedir. Ekspertiz günü itibarıyla caddeye henüz asfalt dökülmemiş olup topraktır. Bölgeye ulaşım belediye otobüsleri ile sağlanmakta olup konu gayrimenkul toplu taşıma duraklarına yakın konumdadır. Konu mülkler, ana ulaşım akslarına (İstanbul Caddesi, Göktürk Caddesi, 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 Hz. Osman Camii ve Ali Rıza Özderici Anadolu Lisesi bulunmaktadır.

Yakın konumlu önemli röper noktaları

- D020 (TEM Otoyolu - Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantı Yolu) yaklaşık 1 km,
- Göktürk Metro (Arnavutköy-Havalimanı-Gayrettepe Metrosu) İstasyonu yaklaşık 600 metre,
- İstanbul Havalimanı yaklaşık 14 km.

İl	İlçe	Mahalle	Cadde	Site Adı	BLOK	Dış Kapı	İç Kapı	Posta Kodu	U.A.V.T.
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	3	34077	5261981830
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	4	34077	5312983710
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	7	34077	5471448224
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	10	34077	5033876094
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	13	34077	5455667419
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	15	34077	5322391938
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	23	34077	5379434607
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	27	34077	5371552067
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	32	34077	5225858959
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	36	34077	5167240331
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	37	34077	5168054798
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	38	34077	5207435677
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	43	34077	5443056006
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	45	34077	5406395144
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	59	34077	5481519147
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	65	34077	5282390888
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	66	34077	5275976859
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	74	34077	5368280425
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	89	34077	5148262198
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	92	34077	5284168183
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	95	34077	5054560312
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	102	34077	5220664568
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	103	34077	5086650610
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	105	34077	5121691058
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	108	34077	5060817177
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	110	34077	5458346151
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	114	34077	5275013703
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	115	34077	5007840050
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	116	34077	5012895867
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36	118	34077	5333427333
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36F	1	34077	5417682969
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	Mustafa Gül	Koray Liberte	-	36G	1	34077	5351708168



3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Eyüpsultan
Mahallesi / Köyü	Göktürk
Mevkii	-
Pafta	-
Ada	131
Parsel	4
Yüzölçümü	10.144,84 m ²
Ana Gayrimenkul Vasfı	Arsa
Hisse	Tam
Malik	KOKRAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmaz ID	Blok No	Bağ. Bölüm No	Arsa Alanı	Arsa Pay	Arsa Payda	Kat No	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye	Bağ. Bölüm Niteliği
129650114	-	3	10144,84	11769	1014484	ZEMİN	207	20424	10.05.2024	14122	KONUT
129650115	-	4	10144,84	11914	1014484	ZEMİN	207	20425	10.05.2024	14122	KONUT
129650118	-	7	10144,84	12101	1014484	ZEMİN	207	20428	10.05.2024	14122	KONUT
129650121	-	10	10144,84	7771	1014484	ZEMİN	207	20431	10.05.2024	14122	KONUT
129650124	-	13	10144,84	18888	1014484	ZEMİN	207	20434	10.05.2024	14122	KONUT
129650126	-	15	10144,84	13216	1014484	1	207	20436	10.05.2024	14122	KONUT
129650134	-	23	10144,84	5985	1014484	1	207	20444	10.05.2024	14122	KONUT
129650138	-	27	10144,84	8074	1014484	1	207	20448	10.05.2024	14122	KONUT
129650143	-	32	10144,84	6198	1014484	1	207	20453	10.05.2024	14122	KONUT
129650147	-	36	10144,84	8407	1014484	1	207	20457	10.05.2024	14122	KONUT
129650148	-	37	10144,84	7043	1014484	1	207	20458	10.05.2024	14122	KONUT
129650149	-	38	10144,84	5380	1014484	1	207	20459	10.05.2024	14122	KONUT
129650154	-	43	10144,84	4855	1014484	2	207	20464	10.05.2024	14122	KONUT
129650156	-	45	10144,84	5930	1014484	2	207	20466	10.05.2024	14122	KONUT
129650170	-	59	10144,84	10402	1014484	2	208	20480	10.05.2024	14122	KONUT
129650176	-	65	10144,84	7104	1014484	2	208	20486	10.05.2024	14122	KONUT
129650177	-	66	10144,84	5419	1014484	2	208	20487	10.05.2024	14122	KONUT
129650188	-	74	10144,84	10071	1014484	3	208	20495	10.05.2024	14122	KONUT
129650203	-	89	10144,84	5898	1014484	3	208	20510	10.05.2024	14122	KONUT
129650206	-	92	10144,84	8599	1014484	3	208	20513	10.05.2024	14122	KONUT
129650209	-	95	10144,84	7049	1014484	3	208	20516	10.05.2024	14122	KONUT
129650216	-	102	10144,84	6965	1014484	4	208	20523	10.05.2024	14122	KONUT
129650217	-	103	10144,84	7137	1014484	4	208	20524	10.05.2024	14122	KONUT
129650219	-	105	10144,84	12494	1014484	4	208	20526	10.05.2024	14122	KONUT
129650222	-	108	10144,84	11934	1014484	4	208	20529	10.05.2024	14122	KONUT
129650224	-	110	10144,84	7002	1014484	4	208	20531	10.05.2024	14122	KONUT
129650228	-	114	10144,84	5454	1014484	4	208	20535	10.05.2024	14122	KONUT
129650229	-	115	10144,84	6609	1014484	4	208	20536	10.05.2024	14122	KONUT
129650230	-	116	10144,84	7093	1014484	4	208	20537	10.05.2024	14122	KONUT
129650232	-	118	10144,84	11970	1014484	4	208	20539	10.05.2024	14122	KONUT
129650238	-	124	10144,84	7028	1014484	ZEMİN	208	20545	10.05.2024	14122	DÜKKAN
129650239	-	125	10144,84	7067	1014484	ZEMİN	208	20546	10.05.2024	14122	DÜKKAN

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.

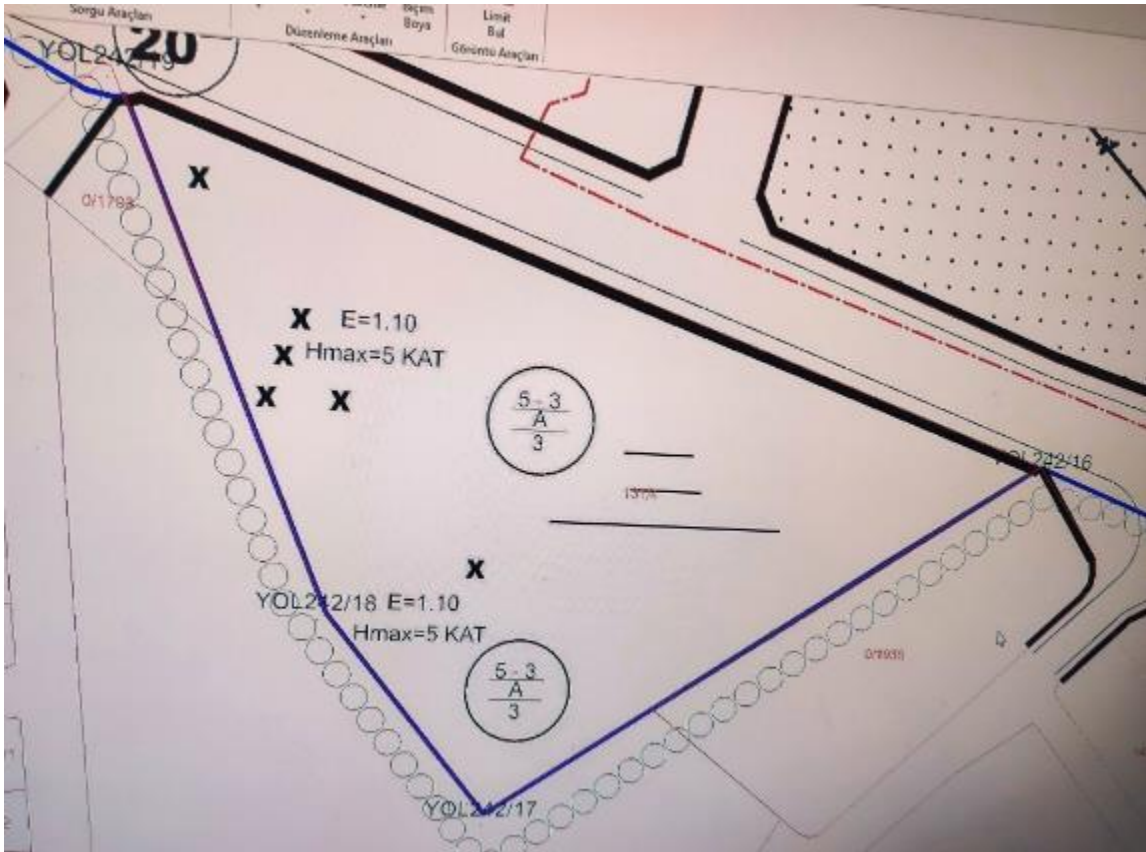
İmar Durumu:

Konu parsel, 23.11.2016 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği içerisinde, ayırık nizam, konut alanında kalmakta olup Taks:0,40, Emsal:1,10 ve Hmax:5 kattır. Konu parselin terkleri bulunmamaktadır.

Plan Notları;

Uygulama Hükümleri:

- a) İmar yolu açılmadan uygulama yapılamaz.
- b) Jeolojik haritada Önemli Alan (ÖA-2.1) Alanında kalmaktadır.
- c) 13.12.2023 tarih, 159826 Sayılı Başkanlık Oluruna istinaden 30.11.2023 tarih 157332 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı eki Mikro bölgeleme Etüt Raporuna göre uygulama yapılacaktır.
- ç) Tapu kayıtlarında 31.08.2021 tarih itibari ile 100 yıllık süre ile Artell Yat. Tic. İnş. Tic. A.Ş. lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
- d) Parselin 18. Madde Uygulamasındaki KOP alanı olarak ayrılan alanlar kamu eline bedelsiz geçmeden konut alanında uygulama yapılamaz.
- e) Parsel üzerindeki bina işgali giderilmeden uygulama yapılamaz.
- f) İmar istikametinin önünde kalan alan bedelsiz yola terk edilecektir.
- g) İstanbul İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.
- h) 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- ı) 02.09.1997 tarih 23098 sayılı resmi gazetedeki (mükerrer) afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik yükümlerine uyulacaktır.
- i) 14.12.1984 gün ve 202 sayılı İBB Meclisi Kararı ile İmar Kanununun 23ncü maddesi ile ilgili olarak, Fen İşleri Müdürlüğünden Yol ve Kanal durumu incelenmeden uygulama yapılamaz.



Resmi İncelemeler:**Mimari proje**

Ana gayrimenkulün, TKGM Webtapu Portalında bulunan 20.09.2022 tarih ve 44881 numaralı kat irtifaklı mimari projesi incelenmiştir.

Değerleme konusu olan **3 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, çamaşır odası, giyinme odası, mutfak, 2 banyo, 2 balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 116 m2 net, 130 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir.

Değerleme konusu olan **4 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, giyinme odası, mutfak, 2 banyo, balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 112 m2 net, 136 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, arka parsele cephelidir.

Değerleme konusu olan **7 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, çamaşır odası, giyinme odası, mutfak, 2 banyo, 2 balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 125 m2 net, 139 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, arka parsele cephelidir.

Değerleme konusu olan **10 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 68 m2 net, 77 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir. Daire, köşe konumludur.

Değerleme konusu olan **13 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 3 yatak odası, çamaşır odası, giyinme odası, mutfak, 2 banyo, tuvalet, balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 165 m2 net, 187 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, havuza cephelidir. Daire, köşe konumludur.

Değerleme konusu olan **15 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön-sağ-arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 3 yatak odası, giyinme odası, mutfak, 2 banyo, tuvalet, 2 balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 164 m2 net, 176 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, yan-arka parseller ile caddeye cephelidir. Daire, köşe konumlu olup 3 cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **23 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 69 m2 net, 77 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, arka parsele cephelidir.

Değerleme konusu olan **27 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, giyinme odası, mutfak nişi, 2 banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 91 m2 net, 103 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, havuza cephelidir. Daire, köşe konumludur.

Değerleme konusu olan **32 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 69 m2 net, 77 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, havuza cephelidir.

Değerleme konusu olan **36 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, mutfak, 2 banyo, 2 balkon ve antre olmak üzere toplam 98 m2 net, 111 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir.

Değerleme konusu olan **37 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 78 m2 net, 89 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, havuza cephelidir.

Değerleme konusu olan **38 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 63 m2 net, 71 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir.

Değerleme konusu olan **43 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 55 m2 net, 63 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, arka parsele cephelidir.

Değerleme konusu olan **45 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 67 m2 net, 76 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, arka parsele cephelidir.

Değerleme konusu olan **59 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, çamaşır odası, giyinme odası, mutfak, 2 banyo, 2 balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 116 m2 net, 130 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, havuza cephelidir.

Değerleme konusu olan **65 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 78 m2 net, 89 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, havuza cephelidir.

Değerleme konusu olan **66 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 63 m2 net, 71 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir.

Değerleme konusu olan **74 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, çamaşır odası, giyinme odası, mutfak, 2 banyo, 2 balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 116 m2 net, 130 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir.

Değerleme konusu olan **89 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 67 m2 net, 76 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir.

Değerleme konusu olan **92 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, giyinme odası, mutfak, 2 banyo, 2 balkon, antre ve hol olmak üzere toplam 98 m2 net, 111 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir.

Değerleme konusu olan **95 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre olmak üzere toplam 79 m2 net, 89 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir. Daire, köşe konumludur.

Değerleme konusu olan **102 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, çamaşır odası, mutfak nişi, banyo, balkon/teras ve antre olmak üzere toplam 72 m2 net, 81 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, arka parsele cephelidir. Dairenin önünde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayan 21 m2'lik teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **103 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, çamaşır odası, mutfak nişi, banyo, balkon/teras ve antre olmak üzere toplam 73 m2 net, 83 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir. Dairenin önünde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayan 22 m2'lik teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **105 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre arka cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, mutfak, 2 banyo, balkon/teras, tuvalet, antre ve hol olmak üzere toplam 120 m2 net, 135 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, havuza ve arka parsele cephelidir. Daire, köşe konumludur. Dairenin önünde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayan 53 m2'lik teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **108 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, mutfak, 2 banyo, balkon/teras, antre ve hol olmak üzere toplam 121 m2 net, 137 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir. Daire, köşe konumludur. Dairenin önünde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayan 45 m2'lik teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **110 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, çamaşır odası, mutfak nişi, banyo, balkon/teras ve antre olmak üzere toplam 73 m2 net, 82 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir. Dairenin önünde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayan 22 m2'lik teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **114 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon/teras ve antre olmak üzere toplam 56 m2 net, 64 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir. Dairenin önünde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayan 17 m2'lik teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **115 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, yatak odası, mutfak nişi, banyo, balkon/teras ve antre olmak üzere toplam 66 m2 net, 74 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir. Dairenin önünde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayan 25 m2'lik teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **116 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, çamaşır odası, mutfak nişi, banyo, balkon/teras ve antre olmak üzere toplam 73 m2 net, 82 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye cephelidir. Dairenin önünde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayan 22 m2'lik teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **118 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre salon, 2 yatak odası, giyinme odası, mutfak, 2 banyo, balkon/teras, antre ve hol olmak üzere toplam 107 m2 net, 124 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz, caddeye, yan parsel ve havuza cephelidir. Daire, köşe konumlu olup 3 cephesi bulunmaktadır. Dairenin önünde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayan 67 m2'lik teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu olan **124 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre tek hacimli dükkan alanı ile tuvalet alanı olmak üzere toplam 71 m2 net, 76 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu işyerinin, caddeye yaklaşık 8,50 metrelik cephesi bulunmakta olup işyerine giriş, cadde üzerinden müstakil olarak sağlanmaktadır.

Değerleme konusu olan **125 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, Mustafa Gül Caddesine göre ön cephede yer almaktadır. Konu mülk mimari projesine göre tek hacimli dükkan alanı ile tuvalet alanı olmak üzere toplam 72 m2 net, 77 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu işyerinin, caddeye yaklaşık 8,50 metrelik cephesi bulunmakta olup işyerine giriş, cadde üzerinden müstakil olarak sağlanmaktadır.

Blok No	Bağ. Bölüm No	Kullanım Alanı	Kat No	Bağ. Bölüm Niteliği
-	3	130	ZEMİN	KONUT
-	4	136	ZEMİN	KONUT
-	7	139	ZEMİN	KONUT
-	10	77	ZEMİN	KONUT
-	13	187	ZEMİN	KONUT
-	15	176	1	KONUT
-	23	77	1	KONUT
-	27	103	1	KONUT
-	32	77	1	KONUT
-	36	111	1	KONUT
-	37	89	1	KONUT
-	38	71	1	KONUT
-	43	63	2	KONUT
-	45	76	2	KONUT
-	59	130	2	KONUT
-	65	89	2	KONUT
-	66	71	2	KONUT
-	74	130	3	KONUT
-	89	76	3	KONUT
-	92	111	3	KONUT
-	95	89	3	KONUT
-	102	81	4	KONUT
-	103	83	4	KONUT
-	105	135	4	KONUT
-	108	137	4	KONUT
-	110	82	4	KONUT
-	114	64	4	KONUT
-	115	74	4	KONUT
-	116	82	4	KONUT
-	118	124	4	KONUT
-	124	76	ZEMİN	DÜKKAN
-	125	77	ZEMİN	DÜKKAN

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 131 ada 4 parsel 10.144,84 m2, yüz ölçümüne sahip olup düzgün bir geometrik yapısı olmayıp mahallinde parsellere karayolu ile ulaşılabilir. Parsele ulaşım sadece site girişinden sağlanmaktadır. Parsel cepheli olduğu Mustafa Gül Caddesi 20 metre genişliğe sahip bir yol olup ekspertiz günü itibariyle toprak bir yoldur. Konu parselin caddeye yaklaşık 180 metre cephesi bulunmaktadır.

Parselin caddeye göre arka cephesindeki 2.315,74 m2'lik kısmı 131 ada 1 parsel üzerindeki konut sitesi (Kemer Hill Sitesi) tarafından kullanılmaktadır. Söz konusu kullanım için 07.02.2024 tarihinde 165 numaralı Encümen Kararı alınmış olup tapu kayıtlarına da 31.08.2021 tarihinde 24115 yevmiye numarası ile 100 yıl süreli irtifak hakkı olarak işlenmiştir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı; 10.144,84 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde tek bloklu Koray Liberte Sitesi bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde bahçe alanında, tek katlı yapı olarak fitness salonu bulunmaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

10.144,84 m² yüzölçümüne sahip 131 ada 4 parsel numaralı eğimli arsa üzerine inşa edilmiş olan ana gayrimenkul, onaylı mimari projesine göre 1 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı, ayırık nizamda yapılaşmış, yeni bir binadır. Konu parselin Abdullah Gül Caddesine yaklaşık 180 metrelik cephesi bulunmaktadır.

Kat irtifaklı mimari projesine göre parsel üzerindeki binanın bodrum katında otopark alanları, jeneratör odası, su deposu, kazan dairesi ve havuz teknik alanları; zemin katında 14 adet konut, 8 adet dükkan ve bahçe alanında açık yüzme havuzu ile fitness salonu; 1.normal katta 26 adet konut; 2.normal katta 28 adet konut, 3.normal katta 28 adet konut ve 4.normal katta da 22 adet konut bulunmaktadır. Bina içerisinde toplam 118 konut ve 8 adet dükkan olmak üzere toplam 126 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binada 3 adet asansör, 2 adet yangın merdiveni ve 1 adet servis merdiveni bulunmaktadır. Sitenin araç ve yaya girişleri Mustafa Gül Caddesi üzerinde yer almakta olup yaya girişinde güvenlik kulübesi ve güvenlik personeli vardır.

Not: Parsel içerisindeki yapıda ikamet başlamış olup ortak kullanım alanları da (fitness salonu, havuz, otopark vb. alanlar da) kullanılmaktadır.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

Taşınmazların mimari özellikleri, Resmi İncelemeler: Mimari proje özellikleri bölümünde anlatılmıştır. Taşınmazlar kullanıma hazır durumdadır. Bina içerisinde birçok dairede ikamet başlamıştır.

Değerleme konusu olan gayrimenkullerde zeminler ıslak hacimlerde ve antre-holde seramik, diğer alanlarda parke olup duvarlar banyo ve tuvalet alanlarında seramik ve boya, diğer alanlarda da boyadır. Tavanlar, tavan boyasıdır. Mutfak alanında modüler mutfak dolapları; banyo alanında lavabo, klozet ve duşakabin bulunmaktadır. Gayrimenkulün dış kapısı çelik kapı, iç kapıları ahşap panel kapı olup pencereleri de PVC doğramadır. Konu mülklerin aydınlatması, klasik ve spot aydınlatma olup ısıtma sistemi de yerden ısıtmalı merkezi sistemdir. Ayrıca taşınmazlar içerisinde klimalar bulunmaktadır. Gayrimenkuller mesken amaçlı planlanmış olup halihazırda boş durmaktadır.

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

Web Tapu portalından elektronik ortamda 06.11.2025 tarih ve saat 16:10 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce, diğer (Konusu: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğünün 23/05/2025 tarih 12518217 sayılı yazısı gereği 3194 sayılı İmar Kanunun geçici 16.maddesi kapsamında değerlendirilmemesi ve listede belirtilen Yapı Kayıt Belgelerinin iptali) beyanı (28.05.2025 tarih, 17048 yevmiye) (AÇIKLAMA-Parsel üzerinde daha evvel bulunan yapılar ile ilgili olduğundan mevcut yapılar ile ilgili bir husus değildir. Kısıt teşkil etmemektedir.)
- Eyüpsultan Belediye Başkanlığınca, diğer (Konusu: Eyüpsultan İlçesi Göktürk mahallesi 131 ada 4 parselle ilgili olarak bodrum katta ortak otopark, ortak yol kullanımı ve su deposu, teknik hacimlerin de ortak kullanımı konusunda maliklerin muvaffakı ile Encümen kararı 07/02/2024 tarih 165 sayı ile alınmıştır) beyanı (12.03.2024 tarih, 8248 yevmiye).
- Yönetim Planı Değişikliği: 11.01.2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) beyanı (02.02.2024 tarih, 3911 yevmiye). (AÇIKLAMA- Yönetim planındaki değişikliği ifade etmektedir.)
- Yönetim Planı: 14/08/2023 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) beyanı (16.08.2023 tarih, 24777 yevmiye). (AÇIKLAMA- Yönetim planı beyanı ana taşınmazın yönetimi ile ilgili belirtmedir)
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce, diğer (Konusu: 5707240 başvuru numaralı 30/08/2019 düzenlenme tarihli ZAE7FDHK belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) beyanı (14.10.2022 tarih, 33065 yevmiye). (AÇIKLAMA-Parsel üzerinde daha evvel bulunan yapılar ile ilgili olduğundan mevcut yapılar ile ilgili bir husus değildir. Kısıt teşkil etmemektedir.)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (01.06.2022 tarih, 18484 yevmiye). (AÇIKLAMA-Parsel üzerinde daha evvel bulunan yapı kentsel dönüşüm kapsamında yıkılarak sonrasında yeni yapılar için ruhsat alınarak yeni yapılar inşa edilmiştir. Kısıt teşkil etmemektedir.)

Şerhler Hanesinde:

- Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine, 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 99 yıl müddetle 1 TL bedeli ile kira sözleşmesi) (10.05.2024 tarih, 14122 yevmiye). (AÇIKLAMA- Parselden geçen elektrik hattı ile ilgili olup taşınmazın satışını kısıtlayıcı bir nitelikte değildir.)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Artell Yatırım İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi lehine, İrtifak Hakkı: Krokisinde (a) ile gösterilen 2.315,74 m2'lik kısımda 100 yıllık süre ile bu parsel lehine Artell Yatırım İnşaat Ticaret Anonim Şirketi lehine irtifak hakkı vardır (31.08.2021 tarih, 24115 yevmiye). (AÇIKLAMA- Parsel alanı 10.144,84 m2 olup parselin 2.315,74 m2 kısmı farklı bir parsel tarafından 100 yıl süre ile kullanım hakkı bulunmaktadır. Parsel kullanımını sınırlı olarak kısıtlama özelliğine sahip olup, yapı ve sosyal donatıları 7.829,10 m2 arsa kullanım alanı olarak kullanılmaktadır. Bu arsa alanı üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Sınırlı bir hak olup, taşınmazın satışını kısıtlayıcı bir nitelikte değildir.)

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:

- Taşınmazların eklentileri bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların tapu kaydında kısıtlayıcı nitelikte bir takyidat bulunmadığından, yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına **takyidat açısından** 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 ana gayrimenkul için yapı ruhsatı alınmış olup inşaat bitirilmiş ve binada oturma başlamıştır. Dijital imar dosyası içerisinde yapı ruhsatı ve mimari projesi bulunmasına karşın iskan belgesi görülmemiştir.

-Mevzuat gereğince iş bitirme ve iskan alınarak kat mülkiyetinin tesis edilmesi gerekmektedir. Binalar tamamlanmış ve oturma başlamış ancak henüz kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

YAPI RUHSATI: Parsel üzerindeki bina için 01.12.2022 tarihinde 111204236 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 126 bağımsız bölüm için toplam 22.119,71 m²'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır.

18.03.2023 tarihinde 131033672 numaralı ve 16.10.2023 tarihinde 109288779 numaralı Yapı Ruhsatları (İsim Değişikliği için Ruhsatlar) alınmıştır.

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 Dijital İmar Arşivinde 20.09.2022 tarih ve 44881 numaralı kat irtifaklı mimari projesi bulunmaktadır.

ENCÜMEN KARARI: İmar dosyası içerisinde 30.06.2021 tarih 591 numaralı Encümen Kararı bulunmaktadır. Söz konusu karar, parselin 2.315,74 m²lik kısmında Artell Yatırım İnş. Tic. A.Ş. lehine, 100 yıllığına irtifak hakkı tesisi için hazırlanmıştır.

Ayrıca imar dosyasında 07.02.2024 tarih 165 numaralı Encümen Kararı vardır. Söz konusu karar, 131 ada 4 parsel ile 0 ada 1935 parselin bodrum katındaki ortak otopark kullanımı ve geçişlerinin yapılması için hazırlanmıştır.

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

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 binanın tamamlandığı ve kısmi iskanın başladığı gözlemlenmiştir.

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 tamamlanmış ve kısmi iskanın başlamış olmasına karşın yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

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, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” denilmektedir.

Yapı ruhsatı süresi henüz dolmamış ve yapı denetim hakkeş seviyesi henüz %80 seviyesindedir. İş bitirme henüz alınmamıştır. Bu nedenle taşınmazların mevcut durumda GYO portföyüne “Gayrimenkul Projesi” olarak alınabileceğine kanaatine varılmıştır.

Taşınmazlar için iskan alınarak kat mülkiyeti tesis edilmesi durumunda GYO portföyüne, ‘binalar’ başlığı altında alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel oluşturmayacağı düşünülmektedir.

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.

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

Adres: Rasim Paşa Mahallesi Mühendis Sarı Ali Sokak, No: 3/8, Kadıköy/İstanbul

Yapı denetim hakkeş seviyesinin %80 olduğu bilgisi alınmıştır. İş bitirmenin alınması gerekmektedir.

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 Eskihabipler 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

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

-

-

-

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Temmuz Ağustos Eylül Ekim

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	1.705	5.455		
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-4.661	-2.806		
İhracat (FOB, Milyon \$)	24.910	21.729		
İthalat (CIF, Milyon\$)	31.381	25.940		
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-1.534	-986		
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-5.097	662		
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-12.473	-1.582		

Kamu Maliyesi

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

Gelir	1.096.914	1.288.072	1.021.358	
Gider	1.120.775	1.191.367	1.331.001	
Faiz Dışı Gider	986.188	1.011.636	1.094.380	
Denge	-23.862	96.705	-309.643	
Faiz Dışı Denge	110.726	276.436	-73.022	

Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)

Denge

Faiz Dışı Denge

Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)

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)

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim
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 işlemini 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 131 ada 4 no.lu parsel eğimli bir topoğrafik arazi üzerinde, amorfik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı; 10.144,84 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edilen 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 değerleme 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 kılabilecek, 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 değişiklik 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 depremsellik 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 caddenin henüz düzenlemesinin bitmemiş olması. Halihazırda toprak bir yol olması.
- ✓ Yakın çevresindeki birçok parselde inşaatların devam ediyor olması.
- ✓ Parselin 2.315,74 m2lik kısmının 131 ada 1 parsel tarafından kullanılıyor olması. Söz konusu irtifak hakkının 2121 yılında bitecek 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 konut emsallerine rastlanmıştır.

Satılık Daire Emsalleri:

Satılık Daire Emsalleri:

Emsal 1: Koray Liberte Sitesi içerisinde 3.normal katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere 131 m2 olduğu beyan edilen (117 m2 olduğu düşünülen) daire, 27.400.000 TL'ye satılıktır. İnşaat Firması: 532-3061181

Emsal 2: Koray Liberte içerisinde 3.normal katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere 65 m2 olduğu beyan edilen (58 m2 olduğu düşünülen) daire, 13.800.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 536-9352122

Emsal 3: İCS Vivere Sitesi içerisinde, 2.normal katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere 73 m2 olduğu beyan edilen (65 m2 olduğu düşünülen) daire, 16.600.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 532-5620917

Emsal 4: İCS Vivere Sitesi içerisinde, 2.normal katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere 110 m2 olduğu beyan edilen (99 m2 olduğu düşünülen) daire, 24.100.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 532-4318558

Emsal 5: İCS Vivere Sitesi içerisinde, 4.normal ve çatı katında yer alan, 4 oda ve 1 salonlu olmak üzere 197 m2 olduğu beyan edilen (157 m2 olduğu düşünülen) dubleks daire, 29.500.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 532-4435462

Emsal 6: Göktürk Metropol Sitesi içerisinde, 4.normal katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere 60 m2 olduğu beyan edilen (54 m2 olduğu düşünülen) daire, 13.000.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 532-7456276

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)							
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satış Arz Fiyatı	0	27.400.000	18.800.000	16.600.000	24.100.000	29.500.000	13.000.000
Alanı (m2)	77,00	117	58	65	99	157	54
m2 Birim Değeri		234.188	237.931	255.385	243.434	187.898	240.741
Satış 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 (Konut m2 Verisi)		Büyük	Orta Küçük	Benzer	Orta Büyük	Çok Büyük	Orta Küçük
Alana İlişkin Düzeltme-		10%	-5%	0%	5%	15%	-5%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Orta Küçük	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	15%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-20%	-5%	-15%	-15%	-15%	-5%
Toplam Düzeltme		-10%	-10%	-15%	-10%	15%	-10%
Birim Değer (TL)	215.637,41	210.769	214.138	217.077	219.091	216.083	216.667

Not: Emsal tablosu, 10 bağımsız bölüm numaralı daire göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Satılık İşyeri Emsalleri:

Emsal 1: Henüz düzenlemesi bitirilmemiş olan Mustafa Gül Caddesi üzerinde, Yeni yapılmış olan Koray Liberte Sitesinde, 77 m2 olduğu beyan edilen (77 m2 olduğu düşünülen) işyeri, 29.000.000 TL'ye satılıktır.

Emlak Ofisi: 532-7204118

Emsal 2: İstanbul Caddesi üzerinde, 10-15 yıllık Gök Mahal Sitesinde, yol seviyesi altında bulunan, giriş katta konumlu, 65 m2 olduğu beyan edilen (60 m2 olduğu düşünülen) işyeri, 23.500.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 536-6966045

Emsal 3: İstanbul Caddesi üzerinde, 20-25 yıllık Neo Çarşı içerisinde, giriş katta bulunan, 85 m2 olduğu beyan edilen, köşe konumlu (75 m2 olduğu düşünülen) işyeri, 29.500.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 532-2202253

Emsal 4: Göktürk Merkezindeki Cami Sokağı ve Göktürk Caddesi üzerinde, 5-10 yıllık binanın yüksek giriş katında yer alan, zemin ve asma kat olmak üzere 200 m2 (120 m2 zemin kat ve 80 m2 asma kat) kullanım alanlı olduğu beyan edilen (95 m2 zemin kat, 65 m2 asma kat olmak üzere 160 m2 olduğu düşünülen ve zemin kata indirgenen alanının 115 olduğu kabul edilen) işyeri, 37.500.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 532-6227800

Emsal 5: Çeşme Başı Caddesi üzerinde, 15-20 yıllık binanın zemin ve asma katında yer alan, toplam 100 m2 (50 m2 x 2 katlı) olduğu beyan edilen (40 m2 zemin kat, 40 m2 asma kat olmak üzere 80 m2 olduğu düşünülen ve zemin kata indirgenen alanının 55 olduğu kabul edilen) işyeri, 15.500.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 532-5173743

Emsal 6: Çeşme Başı Caddesi üzerinde, 10-15 yıllık binanın bodrum ve zemin katında yer alan, toplam 90 m2 (45 m2 x 2 katlı) olduğu beyan edilen (35 m2 zemin kat, 35 m2 asma kat olmak üzere 70 m2 olduğu düşünülen ve zemin kata indirgenen alanının 42 olduğu kabul edilen) işyeri, 13.500.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 541-2963050

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞ YERİ)							
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satış Arz Fiyatı	0	29.000.000	28.500.000	29.500.000	37.500.000	15.500.000	18.500.000
Alanı (m2)	77,00	77	60	75	115	55	42
m2 Birim Değeri		376.623	391.667	393.333	326.087	281.818	321.429
Satış 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		Benzer	Orta Küçük	Benzer	Büyük	Orta Küçük	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		0%	-5%	0%	10%	-5%	-10%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Orta Kötü	Benzer	Benzer	Kötü	Orta Kötü
Kata İlişkin Düzeltme		0%	10%	0%	0%	20%	10%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Çok İyi	Çok İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	-30%	-30%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Deha Orta Eski	Deha Çok Eski	Deha Orta Eski	Deha Çok Eski	Deha Orta Eski
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	10%	20%	10%	20%	10%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-15%	-5%	-5%	-20%	-15%	-10%
Toplam Düzeltme		-15%	-20%	-15%	0%	20%	0%
Birim Değer (TL)	325.582,31	320.130	313.333	334.333	326.087	338.182	321.429

Not: Emsal tablosu, 125 bağımsız bölüm numaralı işyeri göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

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

Bodrum kat alanlarının zemin katına oranları 1/5 olarak, asma katlarının zemin katlarına oranları da 1/2 olarak hesaplanmıştır. Bunun dışında emsallerin içinde bulundukları binaların yaşına ve konumuna göre negatif/pozitif düzeltmeler yapılmıştır.

Ortalama birim değeri üzerinden cephe durumu iyi olan konu dairelerde (güney ve havuz cepheli daireler gibi) pozitif düzeltme, cephe durumu kötü olan dairelerde (arka parsel cepheli olan daireler gibi) de negatif düzeltme yapılmıştır.

Dükkanlarda ise her iki dükkanın da benzer konumlu ve cepheli olmaları hususu göz önünde bulundurulmuştur.

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.

SIRA NO.	B. BÖLÜM NO.	NİTELİK	KAT	BRÜT ALANI	CEPHE YÖNÜ	CEPHESİ	Şerefiye Farkı (%)	Düzeltilmiş Birim Değeri	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre B.Bölüm Değeri-TL Yuvarlama KDV HARİÇ
1	3	KONUT	ZEMİN	130	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	28.035.000
2	4	KONUT	ZEMİN	136	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	26.395.000
3	7	KONUT	ZEMİN	139	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	26.975.000
4	10	KONUT	ZEMİN	77	BATI	CADDE	0	215.637,41	16.605.000
5	13	KONUT	ZEMİN	187	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	44.355.000
6	15	KONUT	1	176	BATI	YAN PARSELLER-CADDE	0	215.637,41	37.950.000
7	23	KONUT	1	77	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	14.945.000
8	27	KONUT	1	103	DOĞU	HAVUZ	10	237.201,15	24.430.000
9	32	KONUT	1	77	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	18.265.000
10	36	KONUT	1	111	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	23.935.000
11	37	KONUT	1	89	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	21.110.000
12	38	KONUT	1	71	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	15.310.000
13	43	KONUT	2	63	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	12.225.000
14	45	KONUT	2	76	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	14.750.000
15	59	KONUT	2	130	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	30.835.000
16	65	KONUT	2	89	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	21.110.000
17	66	KONUT	2	71	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	15.310.000
18	74	KONUT	3	130	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	28.035.000
19	89	KONUT	3	76	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	16.390.000
20	92	KONUT	3	111	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	23.935.000
21	95	KONUT	3	89	DOĞU	CADDE	0	215.637,41	19.190.000
22	102	KONUT	4	81	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	15.720.000
23	103	KONUT	4	83	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	17.900.000
24	105	KONUT	4	135	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	32.020.000
25	108	KONUT	4	137	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	29.540.000
26	110	KONUT	4	82	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	17.680.000
27	114	KONUT	4	64	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	13.800.000
28	115	KONUT	4	74	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	15.955.000
29	116	KONUT	4	82	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	17.680.000
30	118	KONUT	4	124	DOĞU	HAVUZ	10	237.201,15	29.415.000
31	124	DÜKKAN	ZEMİN	76	KUZEY	CADDE	0	325.582,31	24.745.000
32	125	DÜKKAN	ZEMİN	77	KUZEY	CADDE	0	325.582,31	25.070.000
TOPLAM				3.223					719.615.000

4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila 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.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımıdır. 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 değerlemede kullanılmamıştır. Aşağıda bilgi amaçlı olarak benzer etaplardaki kiralık emsallerine yer verilmiştir.

Kiralık Daire Emsalleri:

Emsal 1: Koray Liberte Sitesi içerisinde 4.normal katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere 84 m2 olduğu beyan edilen (84 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 82.500 TL'ye kiralıktır.
Emlak Ofisi: 532-4108602

Emsal 2: Koray Liberte Sitesi içerisinde 4.normal katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere 77 m2 olduğu beyan edilen (70 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 65.000 TL'ye kiralıktır.
Emlak Ofisi: 532-4108602

Emsal 3: Koray Liberte Sitesi içerisinde 3.normal katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere 116 m2 olduğu beyan edilen (80 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 78.000 TL'ye kiralıktır.
Emlak Ofisi: 533-4307440

Emsal 4: Koray Liberte Sitesi içerisinde giriş katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere 83 m2 olduğu beyan edilen (70 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 65.000 TL'ye kiralıktır.

Emlak Ofisi: 542-5678058

Emsal 5: Koray Liberte Sitesi içerisinde 2.normal katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere 125 m2 olduğu beyan edilen (95 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 85.000 TL'ye kiralıktır.

Emlak Ofisi: 532-6570715

Emsal 6: Koray Liberte Sitesi içerisinde 2.normal katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere 84 m2 olduğu beyan edilen (63 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 66.000 TL'ye kiralıktır.

Emlak Ofisi: 535-7083640

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
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	82.500	65.000	78.000	65.000	85.000	66.000
Alanı (m2)	77,00	84	70	80	70	95	63
m2 Birim Değeri		982	929	975	929	895	1.048
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 (Konut m2 Verisi)		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Orta Büyük	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme-		0%	0%	0%	0%	5%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme		-5%	-5%	-5%	-5%	0%	-10%
Birim Değer (TL)	910,19	933	882	926	882	895	943

Not: Emsal tablosu, 10 bağımsız bölüm numaralı daire göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

Kiralık İşyeri Emsalleri:

Emsal 1: Koray Liberte Sitesinde, zemin katta yer alan, cadde cepheli, toplam 154 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (154 m2 olduğu düşünülen), yan yana 2 adet işyeri, aylık 230.000 TL'ye kiralıktır.

Emlak Ofisi: 532-7204118

Emsal 2: Koray Liberte Sitesinde, zemin katta yer alan, cadde cepheli, 77 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (77 m2 olduğu düşünülen) işyeri, aylık 115.000 TL'ye kiralıktır.

Emlak Ofisi: 532-7204118

Emsal 3: İstanbul Caddesi sonunda yeni yapılmış olan konut sitesinde, zemin katta yer alan, 174 m2 olduğu beyan edilen (160 m2 olduğu düşünülen) işyeri, aylık 275.000 TL'ye kiralıktır.

Emlak Ofisi: 530-5451249

Emsal 4: Çeşme Başı Caddesi üzerinde, 5-10 yıllık binanın giriş katında yer alan, 160 m2 olduğu beyan edilen (150 m2 olduğu düşünülen) işyeri, aylık 200.000 TL'ye kiralıktır.

Emlak Ofisi: 530-5266528

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞ YERİ-KİRA)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satış Arz Fiyatı	0	230.000	115.000	275.000	200.000
Alanı (m2)	77,00	154	77	160	150
m2 Birim Değeri		1.494	1.494	1.719	1.333
Satış Arz Tarihi	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması		Çok Büyük	Benzer	Çok Büyük	Çok Büyük
Alana İlişkin Düzeltme		15%	0%	15%	15%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	İyi	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	-15%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Daha Orta Eski
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	10%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-15%	-5%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme		0%	-5%	-10%	15%
Birim Değer (TL)	1.498,14	1.494	1.419	1.547	1.533

Not: Emsal tablosu, 125 bağımsız bölüm numaralı işyeri 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	910,19	10.922,33	215.637,41	0,05065
İŞYERİ İÇİN-Ro	1.498,14	17.977,64	325.582,31	0,05522

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU													
SIRA NO.	B. BÖLÜM NO.	NİTELİK	KAT	BRÜT ALANI	CEPHE YÖNÜ	CEPHESİ	Şerefiye Farkı (%)	Birim Kira Değeri- TL/m2	Düzeltilmiş Birim Kira Değeri- TL/m2	Aylık Kira-TL/ay	Yıllık Kira- TL/yıl	Ro	Değer-TL
1	3	KONUT	ZEMİN	130	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	118.300	1.419.600	0,05065	28.025.000
2	4	KONUT	ZEMİN	136	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	910,19	819,17	111.400	1.336.800	0,05065	26.990.000
3	7	KONUT	ZEMİN	139	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	910,19	819,17	111.800	1.366.800	0,05065	26.985.000
4	10	KONUT	ZEMİN	77	BATİ	CADDE	0	910,19	910,19	70.100	841.200	0,05065	16.610.000
5	13	KONUT	ZEMİN	187	GÜNEY	HAVUZ	10	910,19	1.001,21	187.200	2.246.400	0,05065	44.350.000
6	15	KONUT	1	176	BATİ	YAN PARSELLER-CADDE	0	910,19	910,19	160.200	1.922.400	0,05065	37.955.000
7	23	KONUT	1	77	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	910,19	819,17	65.100	781.200	0,05065	14.850.000
8	27	KONUT	1	103	DOĞU	HAVUZ	10	910,19	1.001,21	103.100	1.237.200	0,05065	24.425.000
9	32	KONUT	1	77	GÜNEY	HAVUZ	10	910,19	1.001,21	77.100	925.200	0,05065	18.265.000
10	36	KONUT	1	111	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	101.000	1.212.000	0,05065	23.990.000
11	37	KONUT	1	89	GÜNEY	HAVUZ	10	910,19	1.001,21	89.100	1.069.200	0,05065	21.110.000
12	38	KONUT	1	71	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	64.600	775.200	0,05065	15.305.000
13	43	KONUT	2	69	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	910,19	819,17	51.600	619.200	0,05065	12.225.000
14	45	KONUT	2	76	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	910,19	819,17	62.300	747.600	0,05065	14.760.000
15	59	KONUT	2	130	GÜNEY	HAVUZ	10	910,19	1.001,21	130.200	1.562.400	0,05065	30.845.000
16	65	KONUT	2	89	GÜNEY	HAVUZ	10	910,19	1.001,21	89.100	1.069.200	0,05065	21.110.000
17	66	KONUT	2	71	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	64.600	775.200	0,05065	15.305.000
18	74	KONUT	3	130	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	118.300	1.419.600	0,05065	28.025.000
19	89	KONUT	3	76	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	69.200	830.400	0,05065	16.995.000
20	92	KONUT	3	111	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	101.000	1.212.000	0,05065	23.990.000
21	95	KONUT	3	89	DOĞU	CADDE	0	910,19	910,19	81.000	972.000	0,05065	19.190.000
22	102	KONUT	4	81	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	910,19	819,17	66.400	796.800	0,05065	15.730.000
23	103	KONUT	4	83	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	75.500	906.000	0,05065	17.885.000
24	105	KONUT	4	135	GÜNEY	HAVUZ	10	910,19	1.001,21	135.200	1.622.400	0,05065	32.030.000
25	108	KONUT	4	137	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	124.700	1.496.400	0,05065	29.545.000
26	110	KONUT	4	82	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	74.600	895.200	0,05065	17.675.000
27	114	KONUT	4	64	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	58.300	699.600	0,05065	13.810.000
28	115	KONUT	4	74	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	67.400	808.800	0,05065	15.970.000
29	116	KONUT	4	82	KUZİY	CADDE	0	910,19	910,19	74.600	895.200	0,05065	17.675.000
30	118	KONUT	4	124	DOĞU	HAVUZ	10	910,19	1.001,21	124.200	1.490.400	0,05065	29.425.000
31	124	DÜKKAN	ZEMİN	76	KUZİY	CADDE	0	1.498,14	1.498,14	113.900	1.366.800	0,05522	24.755.000
32	125	DÜKKAN	ZEMİN	77	KUZİY	CADDE	0	1.498,14	1.498,14	115.400	1.384.800	0,05522	25.080.000
TOPLAM				3.223						3.056.600			719.665.000

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 amacıyla 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.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir.

Nihai değer takdirinde güvenilirliği yüksek seviyede itimat edilen yöntem emsal karşılaştırma yöntemi olması nedeniyle bu yöntem esas alınmıştır.

Değer teyidi amacıyla ayrıca gelir yöntemi de kullanılmıştır.

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
Nitel 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 değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Kiralamaya arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi	Evet
Emsaller değerlemesi 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 inşa edilmiş olup yapı ruhsat belgeleri mevcuttur. İnşaatı bitirilmiş olup binada ikamet başlamıştır. Dijital imar dosyası içerisinde henüz iskan belgesinin

alınmadığı görülmüştür. Binalar tamamlandığından iş bitirme ile iskanın alınması gerekmektedir. Ruhsat süresi henüz dolmamıştır.

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

Mahallinde yapı tamamlanmış ve kısmi iskan başlamış olmakla birlikte, yapı ruhsatı süresi henüz dolmamış ve yapı denetim hakkeş seviyesi henüz %80 seviyesindedir. İş bitirme henüz alınmamıştır. Bu nedenle taşınmazların mevcut durumda GYO portföyüne **“Gayrimenkul Projesi”** olarak alınabileceğine kanaatine varılmıştır.

Taşınmazlar için iskan alınarak kat mülkiyeti tesis edilmesi durumunda GYO portföyüne, ‘binalar’ başlığı altında alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel oluşturmayacağı düşünülmektedir. O aşamada raporun yenilenmesi önerilmektedir.

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 metodları 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 26.12.2025 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 bitmiş olan konut nitelikli 30 adet ve işyeri nitelikli 2 adet olmak üzere toplam 32 bağımsız bölüm için takdir edilen pazar değeri toplamı şu şekilde belirtilmiştir.

SIRA NO.	B. BÖLÜM NO.	NİTELİK	KAT	BRÜT ALANI	CEPHE YÖNÜ	CEPHE	Şerhliye Farkı (%)	Düzeltilmiş Birim Değeri	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre 8.Bölüm Değeri-TL Yuvarlama KDV HARIÇ	KDV	KDV DAHİL DEĞER-TL
1	3	KONUT	ZEMİN	130	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	28.035.000	2.803.500	30.838.500
2	4	KONUT	ZEMİN	136	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	26.395.000	2.639.500	29.034.500
3	7	KONUT	ZEMİN	139	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	26.975.000	2.697.500	29.672.500
4	10	KONUT	ZEMİN	77	BATI	CADDE	0	215.637,41	16.605.000	1.660.500	18.265.500
5	13	KONUT	ZEMİN	187	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	44.355.000	8.871.000	53.226.000
6	15	KONUT	1	176	BATI	YAN PARSELLER-CADDE	0	215.637,41	37.950.000	7.590.000	45.540.000
7	23	KONUT	1	77	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	14.945.000	1.494.500	16.439.500
8	27	KONUT	1	103	DOĞU	HAVUZ	10	237.201,15	24.430.000	2.443.000	26.873.000
9	32	KONUT	1	77	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	18.265.000	1.826.500	20.091.500
10	36	KONUT	1	111	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	23.935.000	2.393.500	26.328.500
11	37	KONUT	1	89	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	21.110.000	2.111.000	23.221.000
12	38	KONUT	1	71	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	15.310.000	1.531.000	16.841.000
13	43	KONUT	2	63	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	12.225.000	1.222.500	13.447.500
14	45	KONUT	2	76	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	14.750.000	1.475.000	16.225.000
15	59	KONUT	2	130	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	30.835.000	3.083.500	33.918.500
16	65	KONUT	2	89	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	21.110.000	2.111.000	23.221.000
17	66	KONUT	2	71	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	15.310.000	1.531.000	16.841.000
18	74	KONUT	3	130	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	28.035.000	2.803.500	30.838.500
19	89	KONUT	3	76	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	16.390.000	1.639.000	18.029.000
20	92	KONUT	3	111	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	23.935.000	2.393.500	26.328.500
21	95	KONUT	3	89	DOĞU	CADDE	0	215.637,41	19.190.000	1.919.000	21.109.000
22	102	KONUT	4	81	GÜNEY	ARKA PARSEL	-10	194.073,67	15.720.000	1.572.000	17.292.000
23	103	KONUT	4	83	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	17.900.000	1.790.000	19.690.000
24	105	KONUT	4	135	GÜNEY	HAVUZ	10	237.201,15	32.020.000	3.202.000	35.222.000
25	108	KONUT	4	137	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	29.540.000	2.954.000	32.494.000
26	110	KONUT	4	82	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	17.680.000	1.768.000	19.448.000
27	114	KONUT	4	64	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	13.800.000	1.380.000	15.180.000
28	115	KONUT	4	74	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	15.955.000	1.595.500	17.550.500
29	116	KONUT	4	82	KUZEY	CADDE	0	215.637,41	17.680.000	1.768.000	19.448.000
30	118	KONUT	4	124	DOĞU	HAVUZ	10	237.201,15	29.415.000	2.941.500	32.356.500
31	124	DÜKKAN	ZEMİN	76	KUZEY	CADDE	0	325.582,31	24.745.000	4.949.000	29.694.000
32	125	DÜKKAN	ZEMİN	77	KUZEY	CADDE	0	325.582,31	25.070.000	5.014.000	30.084.000
TOPLAM				3.223					719.615.000	85.173.500	804.788.500

Yasal/Mevcut Durum Değeri (Toplam);

Türk Lirası Para Birimi İle:

KDV Hariç Değer	: 719.615.000 TL (Yediyüzondokuzmilyonaltıyüzonbeşbeşbin Türk Lirası)
KDV Değeri	: 85.173.500 TL (Seksenbeşmilyonyüzyetmişüçbinbeşyüz Türk Lirası)
KDV Dahil Toplam Değer	: 804.788.500 TL (Sekizyüzdörtmilyonyediyüzseksenekizbinbeşyüz Türk Lirası)

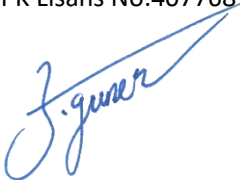
Not: Yapı ruhsatı 01.04.2022 sonrasında alınmış olan konutlar için KDV oranı 150 m2 altı konut teslimleri için %10, 150 m² üzeri konut teslimlerinde %20 işyerleri için %20 KDV uygulanmıştır. Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır. Değer takdiri KDV hariç olarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru, 1.USD=42,8426.TL dir.

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

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