



KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk
Merkez Mahallesi, 218 Ada 1 parsel
Üzerinde Bulunan, Konut ve İşyeri Nitelikli
103 adet Bağımsız Bölüm
Öİ-2025.0273**

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, 1. Aydın Caddesi üzerinde bulunan, 4 kapı numaralı Koray Upland Sitesi içerisinde yer alan toplam 98 adet konut ve 5 adet dükkan nitelikli gayrimenkullerdir.
Gayrimenkulün Adresi	Göktürk Merkez Mahallesi, 1.Aydın Caddesi, Koray Upland Sitesi, Bina No: 4 (C1 Blok), 4/1 (C2 Blok), 4/2 (C3 Blok), 4/3 (B1 Blok), 4/4 (B2 Blok), 4/5 (B3 Blok), 4/6 (A3 Blok), 4/7 (A2 Blok), 4/8 (A1 Blok) Eyüpsultan/İstanbul
Değerleme Tarihi	24.12.2025
Rapor Tarihi Ve Numarası	30.12.2025, Öİ-0273
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	20.131,50 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parseldeki tüm kapalı alan 49.971,18 m2dir.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Zekai GÜNER (SPK Lisans No: 407768, Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Mehmet Emin KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040, Denetmen) Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131, Sorumlu Değerleme Uzmanı)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 218 Ada 1 Parsel’de inşası devam eden ve inşası planlanan konut nitelikli 98, işyeri nitelikli 5 olmak üzere toplam 103 adet bağımsız bölümün Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Zekai GÜNER (Spk Lisans No:407768) ve Mehmet Emin KIZILBOĞA(Spk Lisans No:401040) ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU(Spk Lisans No:400131) tarafından yapılmıştır.

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 218 Ada 1 Parsel’de inşası devam eden ve inşası planlanan konut nitelikli 98, işyeri nitelikli 5 olmak üzere toplam 103 adet bağımsız bölüm için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve kurumsal kimliğimiz/kültürümüz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

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

EKLER

BÖLÜM 1:

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2025 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde Öİ-2025.0273 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 değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Zekai GÜNER (SPK Lisans No: 407768) tarafından hazırlanmış olup, Mehmet Emin KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Davut Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

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

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

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

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

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

BÖLÜM 2:

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 Değerleme Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
ORHUN KARTAL	646.393.496,64	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, 218 Ada 1 Parselde bulunan toplam 103 adet bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ -Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ -Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ -Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ -Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- ✓ -Gayrimenkul satış işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3:

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı

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

Taşınmazlara bölge içerisindeki ana ulaşım akslarından birisi olan İstanbul Caddesinden 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	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	1	34077	5034684570
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	2	34077	5041924530
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	5	34077	5351183610
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	6	34077	5471423177
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	7	34077	5428419492
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	8	34077	5340992196

İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	11	34077	5234233285
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	13	34077	5370019415
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	14	34077	5205072936
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	15	34077	5287268642
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	19	34077	5469480494
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A1	4/8	20	34077	5438582453
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A2	4/7	1	34077	5338813750
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A2	4/7	3	34077	5341237153
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A2	4/7	4	34077	5356851690
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A2	4/7	9	34077	5025621995
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A2	4/7	10	34077	5052822664
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A2	4/7	11	34077	5148414609
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A2	4/7	12	34077	5488044917
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A2	4/7	17	34077	5167683829
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A2	4/7	18	34077	5325655206
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A2	4/7	19	34077	5339543687
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	2	34077	5386735111
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	3	34077	5466873022
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	6	34077	5073787227
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	9	34077	5160278692
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	12	34077	5355076802
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	13	34077	5224720762
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	15	34077	5258578540
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	17	34077	5329939069
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	18	34077	5345920366
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	22	34077	5141104488

İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	24	34077	5067776004
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	25	34077	5029096772
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	26	34077	5060258448
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	27	34077	5117205145
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	28	34077	5026853126
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	29	34077	5245661136
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	A3	4/6	30	34077	5246811003
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B1	4/3	1	34077	5047906911
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B1	4/3	3	34077	5148153298
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B1	4/3	4	34077	5149754805
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B1	4/3	9	34077	5086237707
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B1	4/3	10	34077	5125281666
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B1	4/3	11	34077	5451693583
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B1	4/3	12	34077	5454145300
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B1	4/3	17	34077	5196345531
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B1	4/3	18	34077	5452983462
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B1	4/3	19	34077	5324758761
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B1	4/3	20	34077	5274931574
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B2	4/4	2	34077	5414371467
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B2	4/4	5	34077	5316425841
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B2	4/4	6	34077	5229589758
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B2	4/4	7	34077	5287615628
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B2	4/4	8	34077	5035942233
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B2	4/4	11	34077	5263864166
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B2	4/4	13	34077	5294114318
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B2	4/4	14	34077	5371905083

İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B2	4/4	15	34077	5206839689
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B2	4/4	16	34077	5328327001
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B2	4/4	20	34077	5401993372
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B3	4/5	1	34077	5020984935
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B3	4/5	3	34077	5455713817
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B3	4/5	4	34077	5414262864
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B3	4/5	5	34077	5067366772
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B3	4/5	9	34077	5165692301
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B3	4/5	10	34077	5162985112
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B3	4/5	12	34077	5197925927
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B3	4/5	17	34077	5101257664
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B3	4/5	18	34077	5103064704
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B3	4/5	19	34077	5179247787
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	B3	4/5	20	34077	5204528045
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	4	2	34077	5441450334
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	4	3	34077	5244317862
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	4	4	34077	5228983275
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	4	7	34077	5115695297
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	4	11	34077	5165567016
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	4	16	34077	5097242043
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	4	17	34077	5453922816
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	4	18	34077	5309446846
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	4	19	34077	5416006582
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	4	20	34077	5421160788
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	33E	1	34077	5487786336
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	33F	1	34077	5427998298

İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C1	33G	1	34077	5409244182
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C2	4/1	3	34077	5284591053
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C2	4/1	6	34077	5148587149
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C2	4/1	7	34077	5168187721
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C2	4/1	8	34077	5011453890
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C2	4/1	12	34077	5409524070
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C2	4/1	13	34077	5491746318
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C2	4/1	18	34077	5014313414
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C2	33B	1	34077	5157639633
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C2	33D	1	34077	5169953840
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C3	4/2	1	34077	5267870862
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C3	4/2	3	34077	5304039778
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C3	4/2	4	34077	5258292282
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C3	4/2	5	34077	5420501354
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C3	4/2	8	34077	5447713586
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C3	4/2	10	34077	5208145473
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C3	4/2	13	34077	5408657327
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C3	4/2	15	34077	5275423761
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1. Aydın	Koray Upland	C3	4/2	16	34077	5207365858



3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli : İstanbul
İlçesi : Eyüpsultan
Mahallesi/Köyü : Göktürk
Mevkii : -
Pafta : -
Ada : 218
Parsel No : 1
Yüzölçümü : 20.131,50 m²
Ana Taşınmaz Nitelik : Arsa
Hisse: : Tam
Malik : KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmaz ID	Blok	B.B.	Arsa Pay	Arsa Payda	Kat No	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye	Bağ. Bölüm Niteliği
136407934	A1	1	809085	100657500	1.BODRUM	220	21660	7.08.2025	25584	KONUT
136407935	A1	2	967160	100657500	1.BODRUM	220	21661	7.08.2025	25584	KONUT
136407938	A1	5	581790	100657500	ZEMİN	220	21664	7.08.2025	25584	KONUT
136407940	A1	6	240385	100657500	ZEMİN	220	21665	7.08.2025	25584	KONUT
136407942	A1	7	395655	100657500	1.KAT	220	21666	7.08.2025	25584	KONUT
136407943	A1	8	581790	100657500	1.KAT	220	21667	7.08.2025	25584	KONUT
136407948	A1	11	399395	100657500	2.KAT	220	21670	7.08.2025	25584	KONUT
136407950	A1	13	593950	100657500	2.KAT	220	21672	7.08.2025	25584	KONUT
136407951	A1	14	331115	100657500	2.KAT	220	21673	7.08.2025	25584	KONUT
136407952	A1	15	403140	100657500	3.KAT	220	21674	7.08.2025	25584	KONUT
136407956	A1	19	840885	100657500	4.KAT	220	21678	7.08.2025	25584	KONUT
136407957	A1	20	848370	100657500	4.KAT	220	21679	7.08.2025	25584	KONUT
136407959	A2	1	838080	100657500	1.BODRUM	220	21680	7.08.2025	25584	KONUT
136407962	A2	3	433070	100657500	ZEMİN	220	21682	7.08.2025	25584	KONUT
136407964	A2	4	562150	100657500	ZEMİN	220	21683	7.08.2025	25584	KONUT
136407969	A2	9	579920	100657500	1.KAT	220	21688	7.08.2025	25584	KONUT
136407971	A2	10	328310	100657500	1.KAT	220	21689	7.08.2025	25584	KONUT
136407972	A2	11	400335	100657500	2.KAT	220	21690	7.08.2025	25584	KONUT
136407973	A2	12	574310	100657500	2.KAT	220	21691	7.08.2025	25584	KONUT
136407979	A2	17	591145	100657500	3.KAT	220	21696	7.08.2025	25584	KONUT
136407980	A2	18	334860	100657500	3.KAT	220	21697	7.08.2025	25584	KONUT
136407981	A2	19	823115	100657500	4.KAT	220	21698	7.08.2025	25584	KONUT
136407986	A3	2	615465	100657500	1.BODRUM	221	21701	7.08.2025	25584	KONUT
136407988	A3	3	526605	100657500	1.BODRUM	221	21702	7.08.2025	25584	KONUT
136407991	A3	6	541570	100657500	ZEMİN	221	21705	7.08.2025	25584	KONUT
136407995	A3	9	625755	100657500	ZEMİN	221	21708	7.08.2025	25584	KONUT
136407998	A3	12	546250	100657500	1.KAT	221	21711	7.08.2025	25584	KONUT
136407999	A3	13	347015	100657500	1.KAT	221	21712	7.08.2025	25584	KONUT
136408002	A3	15	556535	100657500	1.KAT	221	21714	7.08.2025	25584	KONUT

136408005	A3	17	547185	100657500	2.KAT	221	21716	7.08.2025	25584	KONUT
136408006	A3	18	551860	100657500	2.KAT	221	21717	7.08.2025	25584	KONUT
136408011	A3	22	580855	100657500	3.KAT	221	21721	7.08.2025	25584	KONUT
136408013	A3	24	557475	100657500	3.KAT	221	21723	7.08.2025	25584	KONUT
136408015	A3	25	353565	100657500	3.KAT	221	21724	7.08.2025	25584	KONUT
136408016	A3	26	399395	100657500	3.KAT	221	21725	7.08.2025	25584	KONUT
136408018	A3	27	567760	100657500	3.KAT	221	21726	7.08.2025	25584	KONUT
136408020	A3	28	877365	100657500	4.KAT	221	21727	7.08.2025	25584	KONUT
136408021	A3	29	870815	100657500	4.KAT	221	21728	7.08.2025	25584	KONUT
136408022	A3	30	878300	100657500	4.KAT	221	21729	7.08.2025	25584	KONUT
136408024	B1	1	810955	100657500	1.BODRUM	221	21730	7.08.2025	25584	KONUT
136408027	B1	3	464870	100657500	ZEMİN	221	21732	7.08.2025	25584	KONUT
136408029	B1	4	567760	100657500	ZEMİN	221	21733	7.08.2025	25584	KONUT
136408035	B1	9	588340	100657500	1.KAT	221	21738	7.08.2025	25584	KONUT
136408036	B1	10	347955	100657500	1.KAT	221	21739	7.08.2025	25584	KONUT
136408037	B1	11	425585	100657500	2.KAT	221	21740	7.08.2025	25584	KONUT
136408038	B1	12	578985	100657500	2.KAT	221	21741	7.08.2025	25584	KONUT
136408043	B1	17	599565	100657500	3.KAT	221	21746	7.08.2025	25584	KONUT
136408044	B1	18	354500	100657500	3.KAT	221	21747	7.08.2025	25584	KONUT
136408045	B1	19	847435	100657500	4.KAT	221	21748	7.08.2025	25584	KONUT
136408046	B1	20	862400	100657500	4.KAT	221	21749	7.08.2025	25584	KONUT
136408048	B2	2	910100	100657500	1.BODRUM	221	21751	7.08.2025	25584	KONUT
136408052	B2	5	573375	100657500	ZEMİN	221	21754	7.08.2025	25584	KONUT
136408053	B2	6	260030	100657500	ZEMİN	221	21755	7.08.2025	25584	KONUT
136408054	B2	7	418105	100657500	1.KAT	221	21756	7.08.2025	25584	KONUT
136408055	B2	8	573375	100657500	1.KAT	221	21757	7.08.2025	25584	KONUT
136408058	B2	11	421845	100657500	2.KAT	221	21760	7.08.2025	25584	KONUT
136408060	B2	13	584600	100657500	2.KAT	221	21762	7.08.2025	25584	KONUT
136408061	B2	14	350760	100657500	2.KAT	221	21763	7.08.2025	25584	KONUT
136408062	B2	15	426525	100657500	3.KAT	221	21764	7.08.2025	25584	KONUT
136408063	B2	16	584600	100657500	3.KAT	221	21765	7.08.2025	25584	KONUT
136408070	B2	20	851175	100657500	4.KAT	221	21769	7.08.2025	25584	KONUT
136408071	B3	1	794120	100657500	1.BODRUM	221	21770	7.08.2025	25584	KONUT
136408073	B3	3	462065	100657500	ZEMİN	221	21772	7.08.2025	25584	KONUT
136408074	B3	4	578985	100657500	ZEMİN	221	21773	7.08.2025	25584	KONUT
136408075	B3	5	573375	100657500	ZEMİN	221	21774	7.08.2025	25584	KONUT
136408080	B3	9	578985	100657500	1.KAT	221	21778	7.08.2025	25584	KONUT
136408081	B3	10	341405	100657500	1.KAT	221	21779	7.08.2025	25584	KONUT
136408084	B3	12	591145	100657500	2.KAT	221	21781	7.08.2025	25584	KONUT
136408091	B3	17	590210	100657500	3.KAT	221	21786	7.08.2025	25584	KONUT
136408093	B3	18	347955	100657500	3.KAT	221	21787	7.08.2025	25584	KONUT
136408094	B3	19	858660	100657500	4.KAT	221	21788	7.08.2025	25584	KONUT
136408095	B3	20	848370	100657500	4.KAT	221	21789	7.08.2025	25584	KONUT
136408098	C1	2	681875	100657500	ZEMİN	221	21791	7.08.2025	25584	KONUT
136408100	C1	3	478905	100657500	1.KAT	221	21792	7.08.2025	25584	KONUT
136408101	C1	4	263770	100657500	1.KAT	221	21793	7.08.2025	25584	KONUT

136408107	C1	7	244130	100657500	1.KAT	221	21796	7.08.2025	25584	KONUT
136408112	C1	11	483580	100657500	2.KAT	221	21800	7.08.2025	25584	KONUT
136408117	C1	16	252545	100657500	2.KAT	222	21805	7.08.2025	25584	KONUT
136408118	C1	17	609855	100657500	2.KAT	222	21806	7.08.2025	25584	KONUT
136408119	C1	18	257225	100657500	2.KAT	222	21807	7.08.2025	25584	KONUT
136408120	C1	19	687485	100657500	3.KAT	222	21808	7.08.2025	25584	KONUT
136408121	C1	20	572440	100657500	3.KAT	222	21809	7.08.2025	25584	KONUT
136425234	C1	22	443360	100657500	ZEMİN	222	21811	7.08.2025	25584	ASMA KATLI DÜKKAN
136425235	C1	23	374145	100657500	ZEMİN	222	21812	7.08.2025	25584	ASMA KATLI DÜKKAN
136408125	C1	24	547160	100657500	ZEMİN	222	21813	7.08.2025	25584	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
136408129	C2	3	451775	100657500	ZEMİN	222	21817	7.08.2025	25584	KONUT
136408132	C2	6	240385	100657500	1.KAT	222	21820	7.08.2025	25584	KONUT
136408133	C2	7	606110	100657500	1.KAT	222	21821	7.08.2025	25584	KONUT
136408134	C2	8	251610	100657500	1.KAT	222	21822	7.08.2025	25584	KONUT
136408138	C2	12	246935	100657500	2.KAT	222	21826	7.08.2025	25584	KONUT
136408139	C2	13	242255	100657500	2.KAT	222	21827	7.08.2025	25584	KONUT
136408144	C2	18	676265	100657500	3.KAT	222	21832	7.08.2025	25584	KONUT
136408147	C2	21	401270	100657500	ZEMİN	222	21835	7.08.2025	25584	ASMA KATLI DÜKKAN
136408149	C2	23	448035	100657500	ZEMİN	222	21837	7.08.2025	25584	ASMA KATLI DÜKKAN
136408150	C3	1	273125	100657500	ZEMİN	222	21838	7.08.2025	25584	KONUT
136408152	C3	3	277800	100657500	ZEMİN	222	21840	7.08.2025	25584	KONUT
136408153	C3	4	277800	100657500	ZEMİN	222	21841	7.08.2025	25584	KONUT
136408154	C3	5	319890	100657500	ZEMİN	222	21842	7.08.2025	25584	KONUT
136408157	C3	8	858660	100657500	1.KAT	222	21845	7.08.2025	25584	KONUT
136408159	C3	10	554665	100657500	1.KAT	222	21847	7.08.2025	25584	KONUT
136408162	C3	13	559345	100657500	2.KAT	222	21850	7.08.2025	25584	KONUT
136408165	C3	15	664105	100657500	3.KAT	222	21852	7.08.2025	25584	KONUT
136408167	C3	16	462065	100657500	3.KAT	222	21853	7.08.2025	25584	KONUT

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

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

İmar Durumu:Konu parsel, 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) Jeolojik haritada Önemli Alan (ÖA-2.1) Alanında kalmaktadır. 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.
- b) İGDAŞ Genel Müdürlüğüne ait hattın parselden deplase edildiğine dair uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- c) Eyüpsultan Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün fiili yolun imar yoluna taşındığına dair görüş gelmeden uygulama yapılamaz.
- d) BEDAŞ Genel Müdürlüğü görüşü uygulama yapılamaz.
- e) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 12.10.2021 tarih E.20210778478 sayılı görüşünde mevcut 12. Maddeye göre uygulama yapılacaktır.
- f) TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün Bila tarih, 430594 sayılı (01.12.2020/24454) yazısına göre: "Bölge Müdürlüğümüz işletme ve bakım sorumluluğunda bulunan herhangi bir 380 kV. veya 154 kV. Enerji İletim Hattı tesisi ve pilon (direk) yeri bulunmamaktadır." denilmektedir.
- g) Söz konusu Kurum görüşleri haricinde hatlara rastlanması halinde, ilgili Kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- h) Parsel üzerinde işgaller giderilmeden uygulama yapılmayacaktır.
- i) Devlet ormanı alanı sınırından itibaren orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla 10.00 m.lik yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır.
- j) İstanbul Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.12.2020 tarih, E.25987 sayılı yazısına göre, 2872 sayılı Çevre Kanununun "...Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez..." (200 konut ve üzeri konut projeler kapsamında)
- k) Parselin 18. Madde Uygulamasındaki KOP alanı olarak ayrılan alanlar kamu eline bedelsiz geçmeden konut alanında uygulama yapılamaz.
- l) İstanbul İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.
- m) İmar istikametinin önünde kalan alan bedelsiz yola terk edilecektir.
- n) 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- o) 02.09.1997 tarih 23098 sayılı resmi gazetedeki (mükerrer) afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik yükümlerine uyulacaktır.
- p) 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 27.11.2023 tarih ve 59802 numaralı kat irtifaklı mimari projeleri incelenmiştir.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.bodrum katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 157 m2 net, 179 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, çamaşırılık, giyinme alanı, depo, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.bodrum katında, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 191 m2 net, 216 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, çamaşırılık, giyinme alanı, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 5 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 6 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 52 m2 net, 58 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 7 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırlık, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 8 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 11 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırlık, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 13 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 14 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 77 m2 net, 87 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak nişi, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırlık, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 15 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırlık, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 19 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında; doğu, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 166 m2 net, 185 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 70 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırlık, depo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A1 Blok, 20 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında; doğu, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 168 m2 net, 185 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 70 m2'lik teras alanı bulunmaktadır.

Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırılık, depo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A2 Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.bodrum katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 157 m2 net, 179 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, çamaşırılık, giyinme alanı, depo, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A2 Blok, 3 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırılık, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A2 Blok, 4 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A2 Blok, 9 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A2 Blok, 10 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 77 m2 net, 87 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak nişi, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırılık, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A2 Blok, 11 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırılık, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A2 Blok, 12 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A2 Blok, 17 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A2 Blok, 18 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 77 m2 net, 87 m2 brüt kullanım alanına

sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak nişi, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırılık, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A2 Blok, 19 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında; doğu, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 166 m2 net, 185 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 70 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırılık, depo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.bodrum katında, kuzeybatı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 117 m2 net, 132 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 3 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.bodrum katında, kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 108 m2 net, 120 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, banyo, giyinme alanı, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 6 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, kuzeybatı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 134 m2 net, 150 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırılık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 9 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 114 m2 net, 130 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 12 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, kuzeybatı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 134 m2 net, 150 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırılık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 13 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güneydoğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 80 m2 net, 93 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak nişi, 2 banyo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 15 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 123 m2 net, 140 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırılık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 17 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, güneydoğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 127 m2 net, 143 m2 brüt kullanım alanına

sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırlık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 18 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, kuzeybatı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 114 m2 net, 130 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırlık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 22 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 138 m2 net, 153 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırlık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 24 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, kuzeybatı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 114 m2 net, 130 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırlık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 25 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, güneydoğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 80 m2 net, 93 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak nişi, 2 banyo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 26 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 94 m2 net, 105 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 27 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 123 m2 net, 140 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırlık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 28 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, güneydoğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 183 m2 net, 204 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 50 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırlık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 29 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, kuzeybatı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 183 m2 net, 202 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 57 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu

taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırılık, depo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **A3 Blok, 30 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 157 m2 net, 196 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 68 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırılık, depo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B1 Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.bodrum katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 157 m2 net, 179 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, çamaşırılık, giyinme alanı, depo, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B1 Blok, 3 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırılık, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B1 Blok, 4 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B1 Blok, 9 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B1 Blok, 10 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 77 m2 net, 87 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak nişi, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırılık, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B1 Blok, 11 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırılık, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B1 Blok, 12 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B1 Blok, 17 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B1 Blok, 18 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 77 m2 net, 87 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak nişi, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırlık, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B1 Blok, 19 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında; doğu, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 166 m2 net, 185 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 70 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırlık, depo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B1 Blok, 20 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında; doğu, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 168 m2 net, 185 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 70 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırlık, depo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B2 Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.bodrum katında, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 191 m2 net, 216 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, çamaşırlık, giyinme alanı, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B2 Blok, 5 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B2 Blok, 6 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 52 m2 net, 58 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B2 Blok, 7 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırlık, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B2 Blok, 8 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına

sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B2 Blok, 11 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırlık, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B2 Blok, 13 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B2 Blok, 14 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 77 m2 net, 87 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak nişi, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırlık, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B2 Blok, 15 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırlık, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B2 Blok, 16 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 136 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B2 Blok, 20 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında; doğu, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 168 m2 net, 185 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 70 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırlık, depo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B3 Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.bodrum katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 157 m2 net, 179 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, çamaşırlık, giyinme alanı, depo, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B3 Blok, 3 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, kuzey ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırlık, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B3 Blok, 4 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B3 Blok, 5 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B3 Blok, 9 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B3 Blok, 10 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 77 m2 net, 87 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak nişi, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırlık, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B3 Blok, 12 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B3 Blok, 17 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 135 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B3 Blok, 18 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 77 m2 net, 87 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak nişi, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırlık, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B3 Blok, 19 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında; doğu, kuzey ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 166 m2 net, 185 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 70 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırlık, depo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **B3 Blok, 20 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 4.normal katında; doğu, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 168 m2 net, 185 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve

bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 70 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırılık, depo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 134 m2 net, 152 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırılık, depo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 3 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 117 m2 net, 132 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, giyinme alanı, 2 balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 4 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 63 m2 net, 72 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 7 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 58 m2 net, 65 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 11 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, güney ve batı cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 117 m2 net, 132 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, giyinme alanı, 2 balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 16 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 58 m2 net, 65 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 17 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, kuzey ve güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 142 m2 net, 160 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırılık, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 18 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 64 m2 net, 72 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 19 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 144 m2 net, 160 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 130 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu

taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 3 banyo, giyinme alanı, çamaşırılık, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 20 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, doğu cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 124 m2 net, 138 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 90 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırılık, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 22 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde toplam 99 m2 net, 105 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Projesine göre taşınmazın zemin katı 80 m2, asma katı da 25 m2 kullanım alanına sahip olup işyerinin cadde cephesi de yaklaşık 8,50 metredir. Konu taşınmaz projesinde zemin katta tek hacimli dükkan ve tuvalet; asma katta tek hacimli dükkan alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 23 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde toplam 90 m2 net, 95 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Projesine göre taşınmazın zemin katı 72 m2, asma katı da 23 m2 kullanım alanına sahip olup işyerinin cadde cephesi de yaklaşık 6,50 metredir. Konu taşınmaz projesinde zemin katta tek hacimli dükkan ve tuvalet; asma katta tek hacimli dükkan alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C1 Blok, 24 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde toplam 123 m2 net, 131 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Projesine göre taşınmazın zemin katı 107 m2, asma katı da 24 m2 kullanım alanına sahip olup işyerinin cadde cephesi yaklaşık 8,50 metre ve yan cephesi de yaklaşık 13,00 metredir. Konu taşınmaz projesinde zemin katta tek hacimli dükkan, depo ve tuvalet; asma katta tek hacimli dükkan alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C2 Blok, 3 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 93 m2 net, 106 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 2 oda, mutfak nişi, 2 banyo, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır. Proje hilafında mahallinde kat yüksekliğinden faydalanılarak asma katı ayrı bir kat olarak tasarlanıp içten merdivenle birleştirilmek suretiyle 212 m2lik dubleks daire olarak inşa edilmiştir.

Değerleme konusu olan **C2 Blok, 6 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 57 m2 net, 65 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C2 Blok, 7 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, kuzey ve güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 142 m2 net, 161 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırılık, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C2 Blok, 8 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 57 m2 net, 67 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C2 Blok, 12 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 58 m2 net, 66 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C2 Blok, 13 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 57 m2 net, 65 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C2 Blok, 18 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında; güney, doğu ve kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 127 m2 net, 142 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 95 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırılık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C2 Blok, 21 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde toplam 85 m2 net, 90 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Projesine göre taşınmazın zemin katı 69 m2, asma katı da 21 m2 kullanım alanına sahip olup işyerinin cadde cephesi de yaklaşık 11,00 metredir. Konu taşınmaz projesinde zemin katta tek hacimli dükkan ve tuvalet; asma katta tek hacimli dükkan alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C2 Blok, 23 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde toplam 100 m2 net, 107 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Projesine göre taşınmazın zemin katı 82 m2, asma katı da 25 m2 kullanım alanına sahip olup işyerinin cadde cephesi de yaklaşık 9,00 metredir. Konu taşınmaz projesinde zemin katta tek hacimli dükkan ve tuvalet; asma katta tek hacimli dükkan alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C3 Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 69 m2 net, 77 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C3 Blok, 3 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 69 m2 net, 77 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C3 Blok, 4 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 68 m2 net, 77 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C3 Blok, 5 no.lu bağımsız bölüm**, binanın zemin katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 69 m2 net, 77 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, oda, mutfak nişi, banyo, balkon ve antre alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C3 Blok, 8 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 193 m2 net, 215 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 145 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 4 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, giyinme alanı, çamaşırılık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C3 Blok, 10 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 1.normal katında, güney ve kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 138 m2 net, 158 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, 2 giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C3 Blok, 13 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 2.normal katında, güney ve kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 138 m2 net, 158 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, 2 giyinme alanı, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C3 Blok, 15 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, güney cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 136 m2 net, 154 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Dairenin çevresinde, proje üzerinde gezilemeyen teras alanı olarak isimlendirilen ve bağımsız bölüm sınırları olmayıp ortak alanlardan ulaşımı olan 120 m2'lik teras alanı bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, giyinme alanı, çamaşırılık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Değerleme konusu olan **C3 Blok, 16 no.lu bağımsız bölüm**, binanın 3.normal katında, kuzey cephesinde yer almaktadır. Konu mülk mimari projesinde 115 m2 net, 132 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz projesinde salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, çamaşırılık, balkon, antre ve hol alanlarından oluşmaktadır.

Blok No	B.B. No	Kullanım Alanı	Kat No	Bağ. Bölüm Niteliği
A1	1	179	1.BODRUM	KONUT
A1	2	216	1.BODRUM	KONUT
A1	5	152	ZEMİN	KONUT
A1	6	58	ZEMİN	KONUT
A1	7	107	1.KAT	KONUT
A1	8	152	1.KAT	KONUT
A1	11	107	2.KAT	KONUT
A1	13	152	2.KAT	KONUT
A1	14	87	2.KAT	KONUT
A1	15	107	3.KAT	KONUT

A1	19	185	4.KAT	KONUT
A1	20	185	4.KAT	KONUT
A2	1	179	1.BODRUM	KONUT
A2	3	107	ZEMİN	KONUT
A2	4	152	ZEMİN	KONUT
A2	9	152	1.KAT	KONUT
A2	10	87	1.KAT	KONUT
A2	11	107	2.KAT	KONUT
A2	12	152	2.KAT	KONUT
A2	17	152	3.KAT	KONUT
A2	18	87	3.KAT	KONUT
A2	19	185	4.KAT	KONUT
A3	2	132	1.BODRUM	KONUT
A3	3	120	1.BODRUM	KONUT
A3	6	150	ZEMİN	KONUT
A3	9	130	ZEMİN	KONUT
A3	12	150	1.KAT	KONUT
A3	13	93	1.KAT	KONUT
A3	15	140	1.KAT	KONUT
A3	17	143	2.KAT	KONUT
A3	18	150	2.KAT	KONUT
A3	22	153	3.KAT	KONUT
A3	24	150	3.KAT	KONUT
A3	25	93	3.KAT	KONUT
A3	26	105	3.KAT	KONUT
A3	27	140	3.KAT	KONUT
A3	28	204	4.KAT	KONUT
A3	29	202	4.KAT	KONUT
A3	30	196	4.KAT	KONUT
B1	1	179	1.BODRUM	KONUT
B1	3	107	ZEMİN	KONUT
B1	4	152	ZEMİN	KONUT
B1	9	152	1.KAT	KONUT
B1	10	87	1.KAT	KONUT
B1	11	107	2.KAT	KONUT
B1	12	152	2.KAT	KONUT
B1	17	152	3.KAT	KONUT
B1	18	87	3.KAT	KONUT
B1	19	185	4.KAT	KONUT
B1	20	185	4.KAT	KONUT
B2	2	216	1.BODRUM	KONUT
B2	5	152	ZEMİN	KONUT
B2	6	58	ZEMİN	KONUT
B2	7	107	1.KAT	KONUT
B2	8	152	1.KAT	KONUT
B2	11	107	2.KAT	KONUT

B2	13	152	2.KAT	KONUT
B2	14	87	2.KAT	KONUT
B2	15	107	3.KAT	KONUT
B2	16	152	3.KAT	KONUT
B2	20	185	4.KAT	KONUT
B3	1	179	1.BODRUM	KONUT
B3	3	107	ZEMİN	KONUT
B3	4	152	ZEMİN	KONUT
B3	5	152	ZEMİN	KONUT
B3	9	152	1.KAT	KONUT
B3	10	87	1.KAT	KONUT
B3	12	152	2.KAT	KONUT
B3	17	152	3.KAT	KONUT
B3	18	87	3.KAT	KONUT
B3	19	185	4.KAT	KONUT
B3	20	185	4.KAT	KONUT
C1	2	152	ZEMİN	KONUT
C1	3	132	1.KAT	KONUT
C1	4	72	1.KAT	KONUT
C1	7	65	1.KAT	KONUT
C1	11	132	2.KAT	KONUT
C1	16	65	2.KAT	KONUT
C1	17	160	2.KAT	KONUT
C1	18	72	2.KAT	KONUT
C1	19	160	3.KAT	KONUT
C1	20	138	3.KAT	KONUT
C1	22	105	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN
C1	23	95	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN
C1	24	131	ZEMİN	ASMA KATLI DEPOLU DÜKKAN
C2	3	106	ZEMİN	KONUT
C2	6	65	1.KAT	KONUT
C2	7	161	1.KAT	KONUT
C2	8	67	1.KAT	KONUT
C2	12	66	2.KAT	KONUT
C2	13	65	2.KAT	KONUT
C2	18	142	3.KAT	KONUT
C2	21	90	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN
C2	23	107	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN
C3	1	77	ZEMİN	KONUT
C3	3	77	ZEMİN	KONUT
C3	4	77	ZEMİN	KONUT
C3	5	77	ZEMİN	KONUT
C3	8	215	1.KAT	KONUT
C3	10	158	1.KAT	KONUT
C3	13	158	2.KAT	KONUT
C3	15	154	3.KAT	KONUT

C3	16	132	3.KAT	KONUT
----	----	-----	-------	-------

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 218 ada 1 parsel 20.131,50 m², yüz ölçümüne sahip olup düzgün bir geometrik yapısı olmayıp mahallinde parsellere karayolu ile ulaşılabilir. Parsel cepheli olduğu Mustafa Gül Caddesi 20 metre genişliğe sahip bir yol olup ekspertiz günü itibariyle toprak bir yoldur. Konu parselin caddeye yaklaşık 150 metre cephesi bulunmaktadır. Konu parselin ayrıca 1. Aydın Caddesine de cephesi bulunmaktadır. 1. Aydın Caddesi 15 metre genişliğine sahip bir yol olup ekspertiz günü itibariyle toprak bir yoldur. Konu parselin caddeye yaklaşık 150 metre cephesi bulunmaktadır.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı; 20.131,50 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde 9 bloklu Koray Upland Sitesi inşaatı bulunmaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

20.131,50 m² yüzölçümüne sahip 218 ada 1 parsel numaralı eğimli arsa üzerine inşa edilmiş olan ana gayrimenkul, toplam 6 bloktan oluşan bir konut sitesidir. Ekspertiz günü itibariyle site inşaatı devam etmektedir. Site içerisinde kapalı otopark alanları, açık yüzme havuzu, spor salonu vb. ortak kullanım alanlarının yapılması planlanmaktadır. Sitenin ana giriş kapısı, 1. Aydın Caddesi üzerinde yapılması planlanmaktadır.

A1-A2-B1-B2-B3 Blokları onaylı mimari projesine göre 3 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı olup ayrıık nizamda yapılaşmış, inşa halinde olan binalardır. Projesine göre binaların 3.bodrum ve 2.bodrum katlarında otopark alanları; 1.bodrum katında 2 adet konut ve ortak alan (teknik alan); zemin katında 4 adet konut; 1-2-3.normal katların her birinde dörder adet konut; 4.normal katta da 2 adet konut bulunmaktadır. Binada 1 adet asansör ve 2 adet merdiven sahanlığı vardır. Projesine göre bina içerisinde toplam 20 adet bağımsız bölüm (konut) bulunmaktadır. Binanın girişi, doğu cepheleri üzerinden sağlanmakta olup bina giriş kapıları zemin katta bulunmaktadır.

A3 Blok onaylı mimari projesine göre 3 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı olup ayrıık nizamda yapılaşmış, inşa halinde olan bir binadır. Projesine göre binanın 3.bodrum ve 2.bodrum katında otopark alanları; 1.bodrum katında 3 adet konut ve ortak alanlar (depo alanları); zemin katında 6 adet konut; 1-2-3.normal katların her birinde altışar adet konut; 4.normal katında da 3 adet konut bulunmaktadır. Binada 2 adet asansör ve 2 adet merdiven sahanlığı vardır. Projesine göre bina içerisinde toplam 30 adet bağımsız bölüm (konut) bulunmaktadır. Binanın girişi, doğu cephesi üzerinden sağlanmakta olup bina giriş kapısı zemin katta bulunmaktadır.

C1 Blok onaylı mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, asma ve 3 normal kat olmak üzere toplam 6 (+asma) katlı olup ikiz nizamda yapılaşmış, inşa halinde olan bir binadır. Projesine göre binanın 2.bodrum katında otopark ve sığınak alanları; 1.bodrum katında sığınak ve depo alanları; zemin katında

2 adet konut ve asma katlı 4 adet dükkan; 1-2.normal katların her birinde sekizer adet konut; 3.normal katında da 3 adet konut bulunmaktadır. Binada 2 adet asansör ve 2 adet merdiven sahanlığı vardır. Projesine göre bina içerisinde toplam 25 adet bağımsız bölüm (21 adet konut ve 4 adet dükkan) bulunmaktadır. Binanın girişi, kuzey cephesi üzerinden sağlanmakta olup bina giriş kapısı zemin katta bulunmaktadır.

C2 Blok onaylı mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, asma ve 3 normal kat olmak üzere toplam 6 (+asma) katlı olup bitişik nizamda yapılaşmış, inşa halinde olan bir binadır. Projesine göre binanın 2.bodrum katında otopark alanları; 1.bodrum katında otopark ve teknik alanlar; zemin katında 3 adet konut ve asma katlı 4 adet dükkan; 1-2.normal katların her birinde yedişer adet konut; 3.normal katında da 2 adet konut bulunmaktadır. Binada 2 adet asansör ve 2 adet merdiven sahanlığı vardır. Projesine göre bina içerisinde toplam 23 adet bağımsız bölüm (19 adet konut ve 4 adet dükkan) bulunmaktadır. Binanın girişi, kuzey cephesi üzerinden sağlanmakta olup bina giriş kapısı 1.bodrum katta bulunmaktadır.

C3 Blok onaylı mimari projesine göre 2 bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 7 katlı olup ikiz nizamda yapılaşmış, inşa halinde olan bir binadır. Projesine göre binanın 2.bodrum ve 1.bodrum katında otopark alanları; zemin katında 7 adet konut; 1.normal katta 4 adet konut; 2.normal katta 3 adet konut; 3.normal katta 2 adet konut; 4.normal katta 1 adet konut bulunmaktadır. Binada 2 adet asansör ve 2 adet merdiven sahanlığı vardır. Projesine göre bina içerisinde toplam 17 adet bağımsız bölüm (konut) bulunmaktadır. Binanın girişi, kuzey cephesi üzerinden sağlanmakta olup bina giriş kapısı 1.bodrum katta bulunmaktadır.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

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

A1 Bloкта bodrum ve zemin katlarında tuğla duvarlar bulunmakta olup 1.normal katta ve üstündeki katlarda ise tuğla işleri (duvarlar) henüz yapılmamıştır. A2 Bloкта sadece 4.normal katta tuğla işleri (duvarlar) henüz yapılmamış olup diğer katlarda ise sadece tuğla ile duvarlar örülmüştür. A3 Bloкта duvarlar tuğla ile örülmüş olup elektrik boru ferşleri yapılmıştır.

B1 Bloкта tuğla işlerine henüz başlanılmamış olup 4.normal kattaki beton işlerine de henüz başlanılmamıştır. B1 Bloğun en üst kısmında halihazırda 3.normal katın tavanı dökülmüştür. B2 Bloğun tamamında tuğla işlerine henüz başlanılmamıştır. B3 Bloğun 1.bodrum katında tuğla işleri yapılmamış (duvarları örülmemiş) olup diğer katların ise tuğla işleri bitirilmiştir.

C1 Bloкта kaba inşaatı bitirilmiştir. Dairelerdeki elektrik boru ferşleri yapılmış olup yerden ısıtma tesisatı döşenmiştir. Ekspertiz günü itibariyle yerden ısıtma sisteminin üstü açık olup şap ve seramik işlerine başlanılmamıştır. C2 ve C1 Bloklarının her birinde de kaba inşaat (beton ve tuğla işlemleri) bitirilmiştir.

C1 ve C2 Bloklarda yer alan işyerlerinde asma kat merdivenleri henüz yapılmamış olup iç duvarları yapılmamış olup tuvalet alanları oluşturulmamıştır.

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

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

Beyanlar Hanesinde:

- 6831 Sayılı Kanunun 2/B Maddesi Uyarınca Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılmıştır (Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme) beyanı (bila tarih ve yevmiye).
- Yönetim Planı: 01/08/2025 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) beyanı (07.08.2025 tarih, 25584 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (14.12.2023 tarih, 37396 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (14.12.2023 tarih, 37394 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (14.12.2023 tarih, 37377 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (13.12.2023 tarih, 37295 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (13.12.2023 tarih, 37223 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (06.12.2023 tarih, 36485 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (06.12.2023 tarih, 36483 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (06.12.2023 tarih, 36482 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (06.12.2023 tarih, 36479 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (06.12.2023 tarih, 36477 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (06.12.2023 tarih, 36416 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (06.12.2023 tarih, 36406 yevmiye).
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) beyanı (06.12.2023 tarih, 30139 yevmiye).
- İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğüne, Diğer (Konusu: Orka Yapı Taahhüt Ve Ticaret Anonim Şirketi Ne Ait Birleşme İşlemi Beyanıdır.) beyanı (05.01.2023 tarih, 489 yevmiye).

Şerhler Hanesinde:

- Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine, 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (- 6204 no.lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL den 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır.) (10.10.2024 tarih, 29842 yevmiye).

- Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi lehine, Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (26.08.2022 tarih, 27847 yevmiye).

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

A1 Blok 19, A2 Blok 4, A3 Blok 6-30, B1 Blok 3-4-19-20, B2 Blok 5, B3 Blok 3, C2 Blok 3-21, C3 Blok 5 numaralı gayrimenkuller üzerinde müşterek olarak;

- QNB BANK A.Ş. lehine, 880.000.000 TL bedelle, 1.dereceden, müşterek ipotek (21.10.2025 tarih, 36077 yevmiye).

*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,

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

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

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

YAPI RUHSATLARI:

Parsel üzerindeki binalardan **A1 Blok** için 29.12.2023 tarihinde 141761973 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 3 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere toplam 8 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 20 bağımsız bölüm (20 mesken) için toplam 5.179,08 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır. 02.01.2025 tarihinde 121842215 numaralı İsim Değişikliği Ruhsatı alınmıştır.

Parsel üzerindeki binalardan **A2 Blok** için 29.12.2023 tarihinde 104558671 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 3 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere toplam 8 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 20 bağımsız bölüm (20 mesken) için toplam 5.179,08 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır.

Parsel üzerindeki binalardan **A3 Blok** için 29.12.2023 tarihinde 111390902 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 3 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere

toplam 8 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 30 bağımsız bölüm (30 mesken) için toplam 8.018,52 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır.

Parsel üzerindeki binalardan **B1 Blok** için 29.12.2023 tarihinde 101249266 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 3 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere toplam 8 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 20 bağımsız bölüm (20 mesken) için toplam 5.179,08 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır.

Parsel üzerindeki binalardan **B2 Blok** için 29.12.2023 tarihinde 120287149 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 3 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere toplam 8 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 20 bağımsız bölüm (20 mesken) için toplam 5.179,08 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır.

Parsel üzerindeki binalardan **B3 Blok** için 29.12.2023 tarihinde 145268462 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 3 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere toplam 8 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 20 bağımsız bölüm (20 mesken) için toplam 5.179,08 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır. 02.01.2025 tarihinde 130078215 numaralı İsim Değişikliği Ruhsatı alınmıştır.

Parsel üzerindeki binalardan **C1 Blok** için 29.12.2023 tarihinde 134712553 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 3 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere toplam 8 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 25 bağımsız bölüm (21 mesken ve 4 ofis/işyeri) için toplam 6.206,13 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır. 02.01.2025 tarihinde 119613842 numaralı İsim Değişikliği Ruhsatı alınmıştır.

Parsel üzerindeki binalardan **C2 Blok** için 29.12.2023 tarihinde 100525138 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 2 kat, yol seviyesi üzerinde 4 kat olmak üzere toplam 6 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 23 bağımsız bölüm (19 mesken ve 4 ofis/işyeri) için toplam 4.909,94 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır. 02.01.2025 tarihinde 132119926 numaralı İsim Değişikliği Ruhsatı alınmıştır.

Parsel üzerindeki binalardan **C3 Blok** için 29.12.2023 tarihinde 115028755 numaralı Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı Ruhsatı) alınmıştır. Ruhsat belgesi yol seviyesi altında 2 kat, yol seviyesi üzerinde 5 kat olmak üzere toplam 7 katlı bina için verilmiştir. Yapı ruhsatı 17 bağımsız bölüm (17 mesken) için toplam 4.941,19 m2'lik alanı kapsamaktadır. Yapı sınıfı, 4-A'dır. 02.01.2025 tarihinde 147722177 numaralı İsim Değişikliği Ruhsatı alınmıştır.

Sıra No	Blok No	Kullanım Amacı	Bağ. Böl. Adet	Kullanım Alanı[m2]	Ortak Alan[m2]	Kat Sayısı	Toplam Alan[m2]	Tarih	Numara	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı
1	A1 BLOK	Mesken	20	2.722,65	2.456,43	8	5.179,08	29.12.2023	141761973	Yeni Yapı	4-A
2	A1 BLOK	Mesken	20	2.722,65	2.456,43	8	5.179,08	2.01.2025	121842215	İsim Değişikliği	4-A
3	A2 BLOK	Mesken	20	2.722,65	2.456,43	8	5.179,08	29.12.2023	104558671	Yeni Yapı	4-A
4	A3 BLOK	Mesken	30	4.180,41	3.838,11	8	8.018,52	30.12.2023	111390902	Yeni Yapı	4-A
5	B1 BLOK	Mesken	20	2.722,65	2.456,43	8	5.179,08	31.12.2023	101249266	Yeni Yapı	4-A
6	B2 BLOK	Mesken	20	2.722,65	2.456,43	8	5.179,08	1.01.2024	120287149	Yeni Yapı	4-A
7	B3 BLOK	Mesken	20	2.722,65	2.456,43	8	5.179,08	2.01.2024	145268462	Yeni Yapı	4-A
8	B3 BLOK	Mesken	20	2.722,65	2.456,43	8	5.179,08	2.01.2025	130078215	İsim Değişikliği	4-A
9	C1 BLOK	Mesken+İşyeri	25	3.088,69	3.117,44	8	6.206,13	29.12.2023	134712553	Yeni Yapı	4-A
10	C1 BLOK	Mesken+İşyeri	25	3.088,69	3.117,44	8	6.206,13	2.01.2025	119613842	İsim Değişikliği	4-A
11	C2 BLOK	Mesken+İşyeri	23	2.254,56	2.655,38	6	4.909,94	29.12.2023	100525138	Yeni Yapı	4-A
12	C2 BLOK	Mesken+İşyeri	23	2.254,56	2.655,38	6	4.909,94	2.01.2025	132119926	İsim Değişikliği	4-A
13	C3 BLOK	Mesken	17	2.017,28	2.923,91	7	4.941,19	29.12.2023	115028755	Yeni Yapı	4-A
14	C3 BLOK	Mesken	17	2.017,28	2.923,91	7	4.941,19	2.01.2025	147722177	İsim Değişikliği	4-A

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

MİMARİ PROJE: Ana gayrimenkulün, TKGM Webtapu Portalında ve Eyüpsultan Belediyesi Dijital İmar Arşivinde 27.11.2023 tarih ve 59802 numaralı kat irtifaklı mimari projeleri bulunmaktadır.

CEZAI TUTANAK: Eyüpsultan Belediyesi İmar Arşivinde dijital olarak incelenen taşınmaza ait dosya içerisinde taşınmazın değerlemesini etkileyecek herhangi bir cezai tutanak-zabıt-menfi durumuna 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 inşai faaliyetlerin başladığı tespit edilmiştir.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendinde "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." hükmü ile (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." denilmektedir.

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

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

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

İmar dosyası içerisinde 20.11.2025 tarihli Seviye Tespit Tutanağına göre parseldeki tüm inşaatların inşa hakkeş seviyesi %10 seviyesinde olmaktadır. Söz konusu tutanak parseldeki tüm bloklar için ortak olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 228 km²'dir. 29 mahallesi bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2021 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 417.360'tır. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihişipler 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 ilçesine bağlı Göktürk Mahallesi olmuştur. Kemerburgaz, Mithatpaşa, Odayeri, Pirinççi mahalleleriyle komşudur.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Reel Kesim

GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)

GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)

GSYH (Milyon \$)

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

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı

İşgücü

İstihdam (Bin Kişi)

İşgücüne Katılım Oranı

İşsizlik Oranı

Tarım Dışı İşsizlik Oranı

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)

Temmuz

Ağustos

Eylül

Ekim

5,2

7,3

2,9

74,2

73,5

74,0

74,2

33.088

33.420

32.697

54,3

55,0

53,8

8,3

8,5

8,6

-

-

-

1.705

5.455

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim
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)	12.046,5	12.477,1	12.964,0	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	6.885,1	7.251,4	7.593,5	
GSYH'ye Oran				
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	5.161,4	5.225,7	5.370,5	
GSYH'ye Oran				

Mali Piyasalar

Bankacılık Sektörü				
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,2	18,3		
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	1.695	1.577	1.977	
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	2,2	2,2		
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)				
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	40,1	36,5	37,7	
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	42,9	38,7	39,1	

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim
Kredi Hacmi (Milyar TL)	19.924	20.550	21.032	
Faiz Oranları (Yüzde)				
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	41,50	39,00	39,00	
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	46,00	43,50	43,50	
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	43,00	40,50	40,50	
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	43,00	43,00	40,50	
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	86.625	91.031	86.699	
Fiyatlar ve Kurlar				
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	33,52	32,95	33,29	32,87
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,06	2,04	3,23	2,55
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	24,19	25,16	26,59	27,00
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,73	2,48	2,52	1,63
Ortalama Dolar Kuru (TL)	40,11	40,73	41,22	41,73
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	40,50	40,97	41,50	41,90
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	46,77	47,74	48,65	48,66

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 218 ada 1 no.lu parsel eğimli bir topoğrafik arazi üzerinde, amorfik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı; 20.131,50 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır. Bölge içerisinde bitmiş ve halihazırda inşa halinde olan birçok konut sitesi bulunmaktadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

Bu 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 mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
 - 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
 - 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
 - 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
 - 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
 - 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
 - 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
 - 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
 - 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
 - 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
 - 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, 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 her iki caddenin de henüz düzenlemesinin bitirilmemiş olması. Halihazırda toprak yol olmaları.
- ✓ Yakın çevresindeki birçok parselde inşaatların devam ediyor olması.

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Satılık Daire Emsalleri:

Emsal 1: 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	13.800.000	16.600.000	24.100.000	29.500.000	13.000.000
Alanı (m2)	107,00	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)		Benzer	Küçük	Küçük	Benzer	Büyük	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		0%	-10%	-10%	0%	10%	-10%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	20%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		5%	5%	5%	5%	5%	5%
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%	-10%	-10%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme		0%	-10%	-15%	-5%	25%	-10%
Birim Değer (TL)	224.700,80	234.188	214.138	217.077	231.263	234.873	216.667

Not: Emsal tablosu, B-1 Blok 11 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	23.500.000	29.500.000	37.500.000	15.500.000	13.500.000
Alanı (m2)	90,00	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	Orta Büyük	Küçük	Çok Küçük
Alana İlişkin Düzeltme-		0%	-5%	0%	5%	-10%	-15%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Orta Kötü	Benzer	Orta Kötü	Kötü	Orta Kötü
Kata İlişkin Düzeltme		0%	10%	0%	10%	20%	10%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Çok İyi	Çok İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme 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	Daha Orta Eski	Daha Çok Eski	Daha Orta Eski	Daha Çok Eski	Daha Orta Eski
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	10%	20%	10%	20%	10%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-15%	-5%	-10%	-20%	-15%	-5%
Toplam Düzeltme		-15%	-20%	-20%	5%	15%	0%
Birim Değer (TL)	322.673,44	320.130	313.333	314.667	342.391	324.091	321.429

Not: Emsal tablosu, C-2 Blok 21 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	BLOK	KAT	BİRÖT ALANI	CEPHE YÖNÜ	CEPHE	Yerel Yıkılma Farkı (%)	İzaj Seviyesi (%)	Düzeltilmiş Birim Değeri	(%100)Tanımlanan Durumun İhtimal Karşılığıyla B. Birim Değeri
1	1	KONUT	A1	1.BÖLÜM	179	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	40.110.000,00
2	2	KONUT	A1	1.BÖLÜM	216	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	40.525.000,00
3	5	KONUT	A1	ZEMİN	152	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	34.110.000,00
4	6	KONUT	A1	ZEMİN	180	GÜNEY	ARA SOKAK	-5	40	213.465,76	12.300.000,00
5	7	KONUT	A1	1.KAT	107	KUZAY	ARA SOKAK	-5	30	213.465,76	22.755.000,00
6	8	KONUT	A1	1.KAT	152	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	84.155.000,00
7	11	KONUT	A1	2.KAT	107	KUZAY	ARA SOKAK	-5	30	213.465,76	22.755.000,00
8	13	KONUT	A1	2.KAT	152	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	84.155.000,00
9	14	KONUT	A1	2.KAT	87	GÜNEY	ARA SOKAK	-5	30	213.465,76	18.465.000,00
10	15	KONUT	A1	3.KAT	107	KUZAY	ARA SOKAK	-5	30	213.465,76	22.755.000,00
11	19	KONUT	A1	4.KAT	185	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	41.525.000,00
12	20	KONUT	A1	4.KAT	185	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	41.570.000,00
13	1	KONUT	A2	1.BÖLÜM	179	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	40.110.000,00
14	3	KONUT	A2	ZEMİN	107	KUZAY	ARA SOKAK	-5	40	213.465,76	22.755.000,00
15	4	KONUT	A2	ZEMİN	152	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	34.110.000,00
16	9	KONUT	A2	1.KAT	152	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	84.155.000,00
17	10	KONUT	A2	1.KAT	87	GÜNEY	ARA SOKAK	-5	40	213.465,76	18.465.000,00
18	11	KONUT	A2	2.KAT	107	KUZAY	ARA SOKAK	-5	40	213.465,76	22.755.000,00
19	12	KONUT	A2	2.KAT	112	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	34.155.000,00
20	17	KONUT	A2	3.KAT	152	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	84.155.000,00
21	18	KONUT	A2	3.KAT	87	GÜNEY	ARA SOKAK	-5	40	213.465,76	18.465.000,00
22	19	KONUT	A2	4.KAT	185	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	41.525.000,00
23	2	KONUT	A3	1.BÖLÜM	112	KUZAY	ORMAN	10	41	247.170,88	32.600.000,00
24	5	KONUT	A3	1.BÖLÜM	120	KUZAY	ORMAN	10	41	247.170,88	29.610.000,00
25	6	KONUT	A3	ZEMİN	110	KUZAY	ORMAN	10	41	247.170,88	37.175.000,00
26	9	KONUT	A3	ZEMİN	120	DÖĞÜ	ORMAN	10	41	247.170,88	32.010.000,00
27	12	KONUT	A3	1.KAT	110	KUZAY	ORMAN	10	41	247.170,88	37.175.000,00
28	13	KONUT	A3	1.KAT	80	GÜNEY	ARA SOKAK	-5	41	213.465,76	19.830.000,00
29	15	KONUT	A3	1.KAT	140	DÖĞÜ	ORMAN	10	41	247.170,88	34.605.000,00
30	17	KONUT	A3	2.KAT	140	GÜNEY	ARA SOKAK	-5	41	213.465,76	30.460.000,00
31	18	KONUT	A3	2.KAT	150	KUZAY	ORMAN	10	41	247.170,88	37.175.000,00
32	22	KONUT	A3	2.KAT	153	BATİ	ORMAN	10	41	247.170,88	37.840.000,00
33	24	KONUT	A3	3.KAT	150	KUZAY	ORMAN	10	41	247.170,88	37.175.000,00
34	25	KONUT	A3	3.KAT	90	GÜNEY	ARA SOKAK	-5	41	213.465,76	19.830.000,00
35	26	KONUT	A3	3.KAT	106	KUZAY	ORMAN	10	41	247.170,88	23.990.000,00
36	27	KONUT	A3	3.KAT	140	DÖĞÜ	ORMAN	10	41	247.170,88	34.605.000,00
37	28	KONUT	A3	4.KAT	206	GÜNEY	ARA SOKAK	-5	41	213.465,76	43.630.000,00
38	29	KONUT	A3	4.KAT	207	BATİ	ORMAN	10	41	247.170,88	49.955.000,00
39	30	KONUT	A3	4.KAT	156	DÖĞÜ	ORMAN	10	41	247.170,88	48.395.000,00
40	1	KONUT	B1	1.BÖLÜM	179	GÜNEY	ORMAN	10	30	247.170,88	44.120.000,00
41	5	KONUT	B1	ZEMİN	107	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	23.955.000,00
42	6	KONUT	B1	ZEMİN	152	KUZAY	ORMAN	10	30	247.170,88	37.520.000,00
43	9	KONUT	B1	1.KAT	112	GÜNEY	ORMAN	10	30	247.170,88	37.570.000,00
44	10	KONUT	B1	1.KAT	87	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	19.435.000,00
45	11	KONUT	B1	2.KAT	107	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	23.955.000,00
46	12	KONUT	B1	2.KAT	152	KUZAY	ORMAN	10	30	247.170,88	37.570.000,00
47	17	KONUT	B1	3.KAT	152	GÜNEY	ORMAN	10	30	247.170,88	37.570.000,00
48	18	KONUT	B1	3.KAT	87	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	19.435.000,00
49	19	KONUT	B1	4.KAT	185	KUZAY	ORMAN	10	0	247.170,88	43.675.000,00
50	20	KONUT	B1	4.KAT	186	GÜNEY	ORMAN	10	0	247.170,88	45.725.000,00
51	2	KONUT	B2	1.BÖLÜM	216	KUZAY	ORMAN	10	30	247.170,88	53.390.000,00
52	5	KONUT	B2	ZEMİN	152	GÜNEY	ORMAN	10	30	247.170,88	37.520.000,00
53	6	KONUT	B2	ZEMİN	58	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	13.010.000,00
54	7	KONUT	B2	1.KAT	107	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	23.955.000,00
55	8	KONUT	B2	1.KAT	152	KUZAY	ORMAN	10	30	247.170,88	37.570.000,00
56	11	KONUT	B2	2.KAT	107	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	23.955.000,00
57	13	KONUT	B2	2.KAT	152	GÜNEY	ORMAN	10	30	247.170,88	37.570.000,00
58	14	KONUT	B2	2.KAT	87	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	19.435.000,00
59	15	KONUT	B2	3.KAT	107	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	30	224.700,80	23.955.000,00
60	16	KONUT	B2	3.KAT	152	KUZAY	ORMAN	10	30	247.170,88	37.570.000,00
61	20	KONUT	B2	4.KAT	185	GÜNEY	ORMAN	10	30	247.170,88	45.725.000,00
62	1	KONUT	B3	1.BÖLÜM	179	GÜNEY	ORMAN	10	30	247.170,88	44.120.000,00
63	3	KONUT	B3	ZEMİN	107	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	23.955.000,00
64	4	KONUT	B3	ZEMİN	152	KUZAY	ORMAN	10	40	247.170,88	37.520.000,00
65	5	KONUT	B3	ZEMİN	152	GÜNEY	ORMAN	10	40	247.170,88	37.520.000,00
66	9	KONUT	B3	1.KAT	112	GÜNEY	ORMAN	10	40	247.170,88	37.570.000,00
67	10	KONUT	B3	1.KAT	87	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	19.435.000,00
68	12	KONUT	B3	2.KAT	152	KUZAY	ORMAN	10	40	247.170,88	37.570.000,00
69	17	KONUT	B3	3.KAT	152	GÜNEY	ORMAN	10	40	247.170,88	37.570.000,00
70	18	KONUT	B3	3.KAT	87	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	19.435.000,00
71	19	KONUT	B3	4.KAT	185	KUZAY	ORMAN	10	40	247.170,88	45.675.000,00
72	20	KONUT	B3	4.KAT	186	GÜNEY	ORMAN	10	40	247.170,88	45.725.000,00
73	2	KONUT	C1	ZEMİN	152	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	46	224.700,80	34.200.000,00
74	3	KONUT	C1	1.KAT	112	GÜNEY	CADDE	0	46	224.700,80	29.750.000,00
75	4	KONUT	C1	1.KAT	72	GÜNEY	CADDE	0	46	224.700,80	16.110.000,00
76	7	KONUT	C1	1.KAT	65	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	46	224.700,80	14.695.000,00
77	11	KONUT	C1	2.KAT	112	GÜNEY	CADDE	0	46	224.700,80	29.750.000,00
78	16	KONUT	C1	2.KAT	65	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	46	224.700,80	14.695.000,00
79	17	KONUT	C1	2.KAT	160	GÜNEY	CADDE-ŞİTE İÇİHAVALI	-5	46	235.935,84	37.775.000,00
80	18	KONUT	C1	2.KAT	72	GÜNEY	CADDE	0	46	224.700,80	16.135.000,00
81	19	KONUT	C1	3.KAT	160	GÜNEY	CADDE	0	46	224.700,80	36.040.000,00
82	20	KONUT	C1	3.KAT	118	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	46	224.700,80	31.075.000,00
83	22	ASMA KATU DÜKKAN	C1	ZEMİN	106	GÜNEY	CADDE	0	56	322.673,44	33.945.000,00
84	23	ASMA KATU DÜKKAN	C1	ZEMİN	95	GÜNEY	CADDE	0	56	322.673,44	30.525.000,00
85	24	ASMA KATU DEPOLU DÜKKAN	C1	ZEMİN	111	GÜNEY	CADDE	0	56	322.673,44	42.175.000,00
86	5	KONUT	C2	ZEMİN	156	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	23.730.000,00
87	6	KONUT	C2	1.KAT	65	GÜNEY	CADDE	0	40	224.700,80	14.630.000,00
88	7	KONUT	C2	1.KAT	161	GÜNEY	CADDE-ŞİTE İÇİHAVALI	-5	40	235.935,84	37.940.000,00
89	8	KONUT	C2	1.KAT	67	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	14.965.000,00
90	12	KONUT	C2	2.KAT	166	GÜNEY	CADDE	0	40	224.700,80	14.920.000,00
91	13	KONUT	C2	2.KAT	66	GÜNEY	CADDE	0	40	224.700,80	14.630.000,00
92	18	KONUT	C2	3.KAT	162	GÜNEY	CADDE-ŞİTE İÇİHAVALI	-5	40	235.935,84	33.385.000,00
93	21	ASMA KATU DÜKKAN	C2	ZEMİN	80	GÜNEY	CADDE	0	56	322.673,44	29.040.000,00
94	23	ASMA KATU DÜKKAN	C2	ZEMİN	204	GÜNEY	CADDE	0	56	322.673,44	34.590.000,00
95	1	KONUT	C3	ZEMİN	77	KUZAY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	17.300.000,00
96	3	KONUT	C3	ZEMİN	77	GÜNEY	CADDE	0	40	224.700,80	17.390.000,00
97	4	KONUT	C3	ZEMİN	77	GÜNEY	CADDE	0	40	224.700,80	17.390.000,00
98	5	KONUT	C3	ZEMİN	77	GÜNEY	CADDE	0	40	224.700,80	17.290.000,00
99	8	KONUT	C3	1.KAT	215	GÜNEY	CADDE	0	40	224.700,80	48.310.000,00
100	10	KONUT	C3	1.KAT	156	GÜNEY	CADDE	0	40	224.700,80	35.505.000,00
101	13	KONUT	C3	2.KAT	156	GÜNEY	CADDE	0	40	224.700,80	35.415.000,00
102	15	KONUT	C3	3.KAT	154	GÜNEY	CADDE	0	40	224.700,80	34.490.000,00
103	16	KONUT	C3	3.KAT	112	GÜNEY	ŞİTE İÇİHAVALI	0	40	224.700,80	25.685.000,00
TOPLAM											3.211.645.000,00

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 maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur.

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

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

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

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

Satılık Arsa Emsalleri:

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

Emlak Ofisi: 532-7359170

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

Emlak Ofisi: 532-2217584

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

Mal Sahibi: 541-4807447

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

Emlak Ofisi: 532-7124968

Emsal 5: Kemerburgaz girişinde 0,30 emsale sahip 2.380 m2 yüzölçümlü konut arsası (0/841 parsel), 180.000.000 TL'ye satılıktır. (75.630 TL/m2)
Emlak Ofisi: 532-6613415

Emsal 6: Kemerburgaz girişinde 0,30 emsale sahip 950 m2 yüzölçümlü konut arsası (411/23 parsel), 98.000.000 TL'ye satılıktır. (103.158 TL/m2)
Emlak Ofisi: 541-9128233

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)							
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	400.000.000	420.000.000	275.000.000	273.000.000	180.000.000	98.000.000
Alanı (m2)	20.131,50	3.000	3.576	2.870	2.525	2.380	950
m2 Birim Değeri		133.333	117.450	95.819	108.119	75.630	103.158
Satışa Arz Tarihi	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	20%	10%	10%	10%
Konum Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Çok Kötü	Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	30%	10%
Manzara Karşılaştırması		İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Manzaraya İlişkin Düzeltme		10%	10%	10%	10%	10%	10%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-25%	-20%	-20%	-20%	-15%	-25%
Toplam Düzeltme		-25%	-20%	0%	-10%	25%	-5%
Birim Değer (TL)	96.603,88	100.000	93.960	95.819	97.307	94.538	98.000

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

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımli değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde,

doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

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

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

Kiralık Daire Emsalleri:

Emsal 1: 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 Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satış Arz Fiyatı	0	82.500	65.000	78.000	65.000	85.000	66.000
Alanı (m2)	107,00	84	70	80	70	95	63
m2 Birim Değeri		982	929	975	929	895	1.048
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)		Orta Küçük	Orta Küçük	Orta Küçük	Orta Küçük	Benzer	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme-		-5%	-5%	-5%	-5%	0%	-10%
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		5%	5%	5%	5%	5%	5%
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%	-15%
Birim Değer (TL)	901,46	933	882	926	882	895	890

Not: Emsal tablosu, B-1 Blok 11 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/Satışa Arz Fiyatı	0	230.000	115.000	275.000	200.000
Alanı (m2)	90,00	154	77	160	150
m2 Birim Değeri		1.494	1.494	1.719	1.333
Satışa 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	Orta İyi	Orta İyi
Ticari Hareketlilik Düzeltme Düzeltme		0%	0%	-5%	-5%
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%	-20%	-5%
Toplam Düzeltme		0%	-5%	-10%	15%
Birim Değer (TL)	1.498,14	1.494	1.419	1.547	1.533

Not: Emsal tablosu, C-2 Blok 21 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	901,46	10.817,57	224.700,80	0,04814
İŞYERİ İÇİN-Ro	1.498,14	17.977,64	322.673,44	0,05571

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

SIRA NO.	B. BÖLÜM NO.	NİTELİK	BLOK	KAT	Gümrüksüz Kira Değeri	Aylık Kira Tl/yı	Yıllık Kira Tl/yı	Bo	(%100)Tasarruflanan Durumundaki Gelir Yönetimine Göre 3-800m Değeri
1	1	KONUT	A1	1.BÖLÜM	900,46	160.911,34	1.830.535,05	0,04314	48.110.000,00
2	2	KONUT	A1	1.BÖLÜM	900,46	194.714,24	2.236.554,81	0,04814	48.333.000,00
3	5	KONUT	A1	2.BÖLÜM	900,46	136.842,25	1.642.106,96	0,04314	34.110.000,00
4	6	KONUT	A1	2.BÖLÜM	856,39	45.620,07	547.440,85	0,04314	12.380.000,00
5	7	KONUT	A1	1.KAT	856,39	91.291,27	1.095.495,20	0,04314	22.753.000,00
6	8	KONUT	A1	1.KAT	900,46	137.022,54	1.644.270,48	0,04314	34.155.000,00
7	11	KONUT	A1	2.KAT	856,39	91.291,27	1.095.495,20	0,04314	22.753.000,00
8	13	KONUT	A1	2.KAT	900,46	137.022,54	1.644.270,48	0,04314	34.155.000,00
9	14	KONUT	A1	2.KAT	856,39	74.077,81	888.553,71	0,04314	18.465.000,00
10	15	KONUT	A1	1.KAT	856,39	91.291,27	1.095.495,20	0,04314	22.753.000,00
11	19	KONUT	A1	4.KAT	900,46	144.540,50	1.734.486,74	0,04814	41.325.000,00
12	20	KONUT	A1	4.KAT	900,46	144.770,85	1.737.250,25	0,04814	41.570.000,00
13	1	KONUT	A2	1.BÖLÜM	900,46	160.911,34	1.830.535,05	0,04314	48.110.000,00
14	2	KONUT	A2	2.BÖLÜM	856,39	91.291,27	1.095.495,20	0,04314	22.753.000,00
15	4	KONUT	A2	2.BÖLÜM	900,46	136.842,25	1.642.106,96	0,04314	34.110.000,00
16	5	KONUT	A2	1.KAT	900,46	137.022,54	1.644.270,48	0,04314	34.155.000,00
17	10	KONUT	A2	1.KAT	856,39	74.077,81	888.553,71	0,04314	18.465.000,00
18	11	KONUT	A2	2.KAT	856,39	91.291,27	1.095.495,20	0,04314	22.753.000,00
19	12	KONUT	A2	2.KAT	900,46	137.022,54	1.644.270,48	0,04314	34.155.000,00
20	17	KONUT	A2	1.KAT	900,46	137.022,54	1.644.270,48	0,04314	34.155.000,00
21	18	KONUT	A2	3.KAT	856,39	74.077,81	888.553,71	0,04314	18.465.000,00
22	19	KONUT	A2	4.KAT	900,46	144.540,50	1.734.486,74	0,04314	41.325.000,00
23	2	KONUT	A3	1.BÖLÜM	900,46	137.793,42	1.653.521,07	0,04314	32.400.000,00
24	3	KONUT	A3	1.BÖLÜM	949,51	118.794,94	1.425.539,73	0,04314	29.610.000,00
25	6	KONUT	A3	2.BÖLÜM	900,46	145.118,22	1.741.418,66	0,04314	37.175.000,00
26	9	KONUT	A3	2.BÖLÜM	949,51	118.412,56	1.420.562,68	0,04314	32.070.000,00
27	12	KONUT	A3	1.KAT	900,46	145.118,22	1.741.418,66	0,04314	37.175.000,00
28	13	KONUT	A3	1.KAT	856,39	79.508,71	954.109,52	0,04314	19.890.000,00
29	15	KONUT	A3	1.KAT	949,51	135.825,47	1.630.505,61	0,04314	34.905.000,00
30	17	KONUT	A3	2.KAT	856,39	122.206,06	1.466.463,71	0,04314	30.460.000,00
31	18	KONUT	A3	2.KAT	949,51	145.118,22	1.741.418,66	0,04314	37.175.000,00
32	22	KONUT	A3	3.KAT	900,46	151.815,57	1.821.786,78	0,04314	37.860.000,00
33	24	KONUT	A3	3.KAT	949,51	145.118,22	1.741.418,66	0,04314	37.175.000,00
34	25	KONUT	A3	1.KAT	856,39	75.558,71	906.704,57	0,04314	19.890.000,00
35	26	KONUT	A3	3.KAT	900,46	164.018,04	1.968.216,28	0,04314	45.990.000,00
36	27	KONUT	A3	3.KAT	949,51	138.835,47	1.666.026,61	0,04314	34.405.000,00
37	28	KONUT	A3	4.KAT	856,39	175.046,29	2.100.555,53	0,04314	43.690.000,00
38	29	KONUT	A3	4.KAT	949,51	200.404,48	2.404.853,75	0,04314	49.965.000,00
39	30	KONUT	A3	4.KAT	900,46	194.157,33	2.330.887,95	0,04314	48.395.000,00
40	1	KONUT	B1	1.BÖLÜM	949,51	177.002,47	2.124.029,66	0,04314	44.120.000,00
41	5	KONUT	B1	2.BÖLÜM	900,46	96.096,07	1.153.152,85	0,04314	23.965.000,00
42	4	KONUT	B1	2.BÖLÜM	900,46	150.526,47	1.806.317,66	0,04314	37.320.000,00
43	9	KONUT	B1	1.KAT	949,51	150.724,79	1.808.697,52	0,04314	37.570.000,00
44	10	KONUT	B1	1.KAT	900,46	77.976,64	935.719,71	0,04314	19.435.000,00
45	11	KONUT	B1	2.KAT	900,46	96.096,07	1.153.152,85	0,04314	23.965.000,00
46	12	KONUT	B1	2.KAT	900,46	150.724,79	1.808.697,52	0,04314	37.570.000,00
47	17	KONUT	B1	3.KAT	949,51	150.724,79	1.808.697,52	0,04314	37.570.000,00
48	18	KONUT	B1	3.KAT	900,46	77.976,64	935.719,71	0,04314	19.435.000,00
49	19	KONUT	B1	4.KAT	900,46	183.245,62	2.199.546,43	0,04314	45.675.000,00
50	20	KONUT	B1	4.KAT	949,51	183.447,94	2.201.335,28	0,04314	45.725.000,00
51	2	KONUT	B2	1.BÖLÜM	900,46	214.187,66	2.570.254,38	0,04314	51.390.000,00
52	5	KONUT	B2	2.BÖLÜM	949,51	150.526,47	1.806.317,66	0,04314	37.320.000,00
53	6	KONUT	B2	2.BÖLÜM	900,46	52.194,77	626.337,24	0,04314	13.010.000,00
54	7	KONUT	B2	1.KAT	900,46	96.096,07	1.153.152,85	0,04314	23.965.000,00
55	8	KONUT	B2	1.KAT	949,51	150.724,79	1.808.697,52	0,04314	37.570.000,00
56	11	KONUT	B2	2.KAT	900,46	96.096,07	1.153.152,85	0,04314	23.965.000,00
57	13	KONUT	B2	2.KAT	949,51	150.724,79	1.808.697,52	0,04314	37.570.000,00
58	14	KONUT	B2	2.KAT	900,46	77.976,64	935.719,71	0,04314	19.435.000,00
59	15	KONUT	B2	3.KAT	900,46	96.096,07	1.153.152,85	0,04314	23.965.000,00
60	16	KONUT	B2	3.KAT	949,51	150.724,79	1.808.697,52	0,04314	37.570.000,00
61	20	KONUT	B2	4.KAT	949,51	183.447,94	2.201.335,28	0,04314	45.725.000,00
62	1	KONUT	B3	1.BÖLÜM	949,51	177.002,47	2.124.029,66	0,04314	44.120.000,00
63	5	KONUT	B3	2.BÖLÜM	900,46	96.096,07	1.153.152,85	0,04314	23.965.000,00
64	4	KONUT	B3	2.BÖLÜM	949,51	150.526,47	1.806.317,66	0,04314	37.320.000,00
65	9	KONUT	B3	2.BÖLÜM	900,46	150.526,47	1.806.317,66	0,04314	37.320.000,00
66	6	KONUT	B3	1.KAT	949,51	150.724,79	1.808.697,52	0,04314	37.570.000,00
67	10	KONUT	B3	1.KAT	900,46	77.976,64	935.719,71	0,04314	19.435.000,00
68	12	KONUT	B3	2.KAT	900,46	150.724,79	1.808.697,52	0,04314	37.570.000,00
69	17	KONUT	B3	3.KAT	949,51	150.724,79	1.808.697,52	0,04314	37.570.000,00
70	18	KONUT	B3	3.KAT	900,46	77.976,64	935.719,71	0,04314	19.435.000,00
71	19	KONUT	B3	4.KAT	949,51	183.245,62	2.199.546,43	0,04314	45.675.000,00
72	20	KONUT	B3	4.KAT	900,46	183.447,94	2.201.335,28	0,04314	45.725.000,00
73	2	KONUT	C1	2.BÖLÜM	900,46	137.022,54	1.644.270,48	0,04314	34.200.000,00
74	3	KONUT	C2	1.KAT	900,46	135.533,84	1.626.406,13	0,04314	29.750.000,00
75	4	KONUT	C1	1.KAT	900,46	44.634,97	535.619,68	0,04314	16.110.000,00
76	7	KONUT	C1	1.KAT	900,46	58.955,75	707.469,03	0,04314	14.095.000,00
77	11	KONUT	C1	2.KAT	900,46	119.284,70	1.431.417,63	0,04314	29.790.000,00
78	16	KONUT	C1	2.KAT	900,46	58.955,75	707.469,03	0,04314	14.095.000,00
79	17	KONUT	C1	2.KAT	948,54	151.540,62	1.818.487,42	0,04314	37.775.000,00
80	18	KONUT	C1	2.KAT	900,46	44.775,12	537.301,45	0,04314	16.195.000,00
81	19	KONUT	C1	3.KAT	900,46	144.594,84	1.735.130,66	0,04314	36.060.000,00
82	20	KONUT	C1	3.KAT	900,46	128.622,48	1.543.469,25	0,04314	31.075.000,00
83	22	KATILIM	C1	2.BÖLÜM	1.458,14	157.603,95	1.891.247,52	0,05371	31.945.000,00
84	23	KATILIM	C1	2.BÖLÜM	1.458,14	141.229,71	1.703.889,35	0,05371	30.325.000,00
85	24	KATILIM	C1	2.BÖLÜM	1.458,14	195.906,44	2.350.877,28	0,05371	42.175.000,00
86	3	KONUT	C2	2.BÖLÜM	900,46	95.194,61	1.142.335,28	0,04314	23.790.000,00
87	6	KONUT	C2	1.KAT	900,46	58.685,51	704.223,74	0,04314	14.690.000,00
88	7	KONUT	C2	1.KAT	948,54	152.201,19	1.827.450,34	0,04314	37.960.000,00
89	8	KONUT	C2	1.KAT	900,46	60.031,51	720.450,05	0,04314	14.965.000,00
90	12	KONUT	C2	2.KAT	900,46	59.857,21	718.285,56	0,04314	14.800.000,00
91	13	KONUT	C2	2.KAT	900,46	58.685,51	704.223,74	0,04314	14.690.000,00
92	18	KONUT	C2	3.KAT	948,54	153.935,09	1.807.230,30	0,04314	33.385.000,00
93	21	KATILIM	C2	2.BÖLÜM	1.458,14	141.832,28	1.702.587,42	0,05371	29.060.000,00
94	23	KATILIM	C2	2.BÖLÜM	1.448,14	160.600,24	1.927.202,29	0,05371	34.990.000,00
95	3	KONUT	C3	2.BÖLÜM	900,46	65.412,73	785.552,81	0,04314	17.300.000,00
96	3	KONUT	C3	2.BÖLÜM	900,46	66.722,32	800.729,83	0,04314	17.390.000,00
97	4	KONUT	C3	2.BÖLÜM	900,46	85.771,32	1.029.259,83	0,04314	17.390.000,00
98	5	KONUT	C3	2.BÖLÜM	900,46	89.322,59	1.071.871,05	0,04314	17.390.000,00
99	8	KONUT	C3	1.KAT	900,46	193.814,79	2.325.772,37	0,04314	48.310.000,00
100	10	KONUT	C3	1.KAT	900,46	142.431,52	1.709.175,85	0,04314	35.305.000,00
101	13	KONUT	C3	2.KAT	900,46	142.020,74	1.704.848,86	0,04314	35.415.000,00
102	15	KONUT	C3	3.KAT	900,46	128.574,74	1.542.896,83	0,04314	34.490.000,00
103	16	KONUT	C3	3.KAT	900,46	125.083,40	1.500.999,85	0,04314	29.485.000,00
TOPLAM						13.867.046,9	155.904.758		1.211.645.000,00

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Uzlaştırma:

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

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 ada 1 no.lu parselde yer alan toplam 103 adet gayrimenkulün değeri, emsal karşılaştırma yönteminden ulaşılan değer olarak kabul edilmiştir. Taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri gelir yöntemine göre de teyit edilmiştir. Her bir gayrimenkulün sahip olduğu inşa seviyesine göre düzeltme yapılarak nihai değer takdirinde bulunulmuştur.

SORULAR	CEVAPLAR
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülatif arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
Yeterince kira emsali belirlendi mi?	Evet
Emsaller kiralaması gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Kiralamaya arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi	Evet
Emsaller 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, spekülatif arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Kapitalizasyon ve iskonto oranı için piyasa desteği var mı?	Evet
Kira kayıp oranları piyasa verileri ile örtüşüyor mu?	Evet
Kiralamalarda üstlenilen giderler irdelendi mi?	Evet
Kira artış oranları piyasa verileri ile uyumlu mu?	Evet
Mülk sahibinin mali tabloları kira gelirleri ile kira harici giderleri kapsıyor mu?	Evet
Bu yaklaşım piyasanın düşünce tarzını yansıtıyor mu?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	
Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6**6- SONUÇ****6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu konuma gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme 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 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, inşası devam eden konut nitelikli 98 adet ve işyeri nitelikli 5 adet olmak üzere toplam 103 adet bağımsız bölüm için takdir edilen pazar değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

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

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

İHAAT SÖZLEŞİ VE TAHHÜTLERİ DURUMUNDAKİ ÖZET TABLOSU																	
NO	ALIN	NO	ALIN	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
1	A1	1	NOVA	101.82	96.01.08	35.532.150 TL	17.50	45.00	8.012.500	14.445.350	48.113.000.00	40%	4.819.500 TL	9.867.210 TL	35.425.000 TL	5.005.000 TL	10.510.000 TL
2	A1	2	NOVA	101.43	96.01.08	31.886.782 TL	21.00	45.00	9.720.000	70.128.718	48.533.000.00	40%	5.832.000 TL	12.877.311 TL	30.625.000 TL	6.125.000 TL	16.790.000 TL
3	A1	5	NOVA	116.36	96.01.08	31.240.653 TL	15.18	45.00	6.811.000	10.088.105	34.113.000.00	40%	4.099.600 TL	9.627.019 TL	20.390.000 TL	4.076.000 TL	24.646.000 TL
4	A1	6	NOVA	48.06	96.01.08	4.644.425 TL	58.00	45.00	2.610.000	5.125.575	12.380.000.00	40%	1.566.000 TL	3.075.345 TL	7.740.000 TL	774.000 TL	8.514.000 TL
5	A1	7	NOVA	79.15	96.01.08	7.844.162 TL	109.60	45.00	4.797.000	10.313.848	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.219.547 TL	32.180.000 TL	3.218.000 TL	13.398.000 TL
6	A1	8	NOVA	116.36	96.01.08	31.240.653 TL	15.18	45.00	6.811.000	10.088.105	34.113.000.00	40%	4.099.600 TL	9.627.019 TL	20.390.000 TL	4.076.000 TL	24.646.000 TL
7	A1	11	NOVA	79.88	96.01.08	7.716.621 TL	109.60	45.00	4.797.000	10.241.978	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.168.965 TL	32.290.000 TL	3.228.000 TL	13.408.000 TL
8	A1	15	NOVA	116.79	96.01.08	31.240.653 TL	15.18	45.00	6.811.000	10.589.425	34.113.000.00	40%	4.768.000 TL	11.087.597 TL	32.290.000 TL	3.958.000 TL	21.946.000 TL
9	A1	14	NOVA	66.32	96.01.08	6.397.390 TL	86.50	45.00	3.807.500	8.175.101	18.465.000.00	30%	2.724.750 TL	5.722.573 TL	30.020.000 TL	3.002.000 TL	11.022.000 TL
10	A1	19	NOVA	109.63	96.01.08	7.788.570 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.103.022	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.218.316 TL	32.290.000 TL	3.228.000 TL	13.508.000 TL
11	A1	19	NOVA	109.63	96.01.08	7.788.570 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.103.022	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.218.316 TL	32.290.000 TL	3.228.000 TL	13.508.000 TL
12	A1	29	NOVA	109.63	96.01.08	7.788.570 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.103.022	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.218.316 TL	32.290.000 TL	3.228.000 TL	13.508.000 TL
13	A2	1	NOVA	109.63	96.01.08	7.788.570 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.103.022	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.218.316 TL	32.290.000 TL	3.228.000 TL	13.508.000 TL
14	A2	3	NOVA	109.63	96.01.08	7.788.570 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.103.022	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.218.316 TL	32.290.000 TL	3.228.000 TL	13.508.000 TL
15	A2	4	NOVA	109.63	96.01.08	7.788.570 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.103.022	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.218.316 TL	32.290.000 TL	3.228.000 TL	13.508.000 TL
16	A2	9	NOVA	115.38	96.01.08	11.784.585 TL	15.20	45.00	5.810.000	16.110.495	34.113.000.00	40%	4.304.000 TL	9.666.297 TL	30.385.000 TL	4.077.000 TL	24.667.000 TL
17	A2	10	NOVA	65.66	96.01.08	6.341.294 TL	86.50	45.00	3.807.500	8.227.992	18.465.000.00	40%	2.335.500 TL	4.937.578 TL	31.190.000 TL	3.119.000 TL	12.309.000 TL
18	A2	11	NOVA	109.63	96.01.08	7.788.570 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.272.217	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.193.984 TL	32.135.000 TL	3.374.500 TL	15.119.500 TL
19	A2	12	NOVA	114.86	96.01.08	11.096.135 TL	15.20	45.00	5.810.000	16.218.815	34.113.000.00	40%	4.304.000 TL	9.751.331 TL	30.520.000 TL	4.064.000 TL	24.804.000 TL
20	A2	17	NOVA	114.29	96.01.08	11.421.180 TL	15.20	45.00	5.810.000	15.899.480	34.113.000.00	40%	4.304.000 TL	9.588.272 TL	30.535.000 TL	4.100.000 TL	24.612.000 TL
21	A2	18	NOVA	66.90	96.01.08	6.466.756 TL	86.50	45.00	3.807.500	8.102.745	18.465.000.00	40%	2.335.500 TL	4.861.647 TL	31.270.000 TL	3.127.000 TL	12.997.000 TL
22	A2	19	NOVA	109.63	96.01.08	7.788.570 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.305.779	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.121.404 TL	32.590.000 TL	3.718.000 TL	24.808.000 TL
23	A2	3	NOVA	109.63	96.01.08	7.788.570 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.177.258	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.114.213 TL	30.980.000 TL	2.998.000 TL	22.414.000 TL
24	A2	5	NOVA	109.63	96.01.08	7.788.570 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.404.053	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.205.304 TL	31.845.000 TL	3.814.500 TL	19.955.500 TL
25	A2	9	NOVA	109.63	96.01.08	7.788.570 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.934.447	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.316.594 TL	31.423.000 TL	4.203.000 TL	25.568.000 TL
26	A2	9	NOVA	125.25	96.01.08	12.090.072 TL	12.50	45.00	5.807.500	14.092.248	32.025.000.00	40%	4.314.523 TL	10.225.000 TL	30.225.000 TL	2.025.000 TL	22.280.500 TL
27	A2	12	NOVA	109.25	96.01.08	10.553.947 TL	15.00	45.00	5.760.000	19.851.025	37.175.000.00	40%	3.991.420 TL	11.712.286 TL	31.420.000 TL	4.294.000 TL	25.764.000 TL
28	A2	13	NOVA	84.00	96.01.08	8.454.990 TL	82.36	45.00	3.180.000	8.941.001	18.690.000.00	40%	2.466.495 TL	5.277.491 TL	32.000.000 TL	3.208.500 TL	13.291.500 TL
29	A2	15	NOVA	111.31	96.01.08	10.752.688 TL	14.00	45.00	5.300.000	17.552.132	34.000.000.00	40%	3.717.000 TL	10.855.664 TL	30.530.000 TL	2.953.000 TL	22.583.000 TL
30	A2	17	NOVA	109.64	96.01.08	10.572.039 TL	14.20	45.00	5.421.500	16.464.461	30.460.000.00	40%	3.786.665 TL	7.365.212 TL	31.775.000 TL	3.872.500 TL	20.597.500 TL
31	A2	18	NOVA	110.37	96.01.08	10.662.364 TL	15.00	45.00	5.760.000	17.444.567	37.175.000.00	40%	3.991.420 TL	11.646.935 TL	31.535.000 TL	4.307.000 TL	25.842.000 TL
32	A2	22	NOVA	116.17	96.01.08	11.225.570 TL	15.10	45.00	5.809.500	17.777.930	37.060.000.00	40%	4.064.000 TL	11.613.879 TL	32.135.000 TL	4.427.000 TL	26.562.000 TL
33	A2	24	NOVA	111.50	96.01.08	10.770.950 TL	15.00	45.00	5.760.000	17.614.512	37.175.000.00	40%	3.991.420 TL	11.585.529 TL	31.595.000 TL	4.215.000 TL	25.934.000 TL
34	A2	25	NOVA	70.71	96.01.08	6.831.150 TL	82.36	45.00	3.180.000	8.838.800	18.690.000.00	40%	2.466.495 TL	5.277.491 TL	32.000.000 TL	3.208.500 TL	13.291.500 TL
35	A2	26	NOVA	79.88	96.01.08	7.716.621 TL	109.60	45.00	4.797.000	10.492.479	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.266.798 TL	32.185.000 TL	3.218.000 TL	13.398.000 TL
36	A2	27	NOVA	115.35	96.01.08	10.988.964 TL	15.00	45.00	5.810.000	17.552.132	34.000.000.00	40%	3.717.000 TL	10.855.664 TL	30.530.000 TL	2.953.000 TL	22.583.000 TL
37	A2	28	NOVA	175.47	96.01.08	16.951.575 TL	70.40	45.00	9.150.000	17.469.477	43.680.000.00	40%	5.424.820 TL	10.513.537 TL	37.890.000 TL	5.378.000 TL	33.648.000 TL
38	A2	29	NOVA	174.18	96.01.08	16.824.822 TL	70.20	45.00	9.094.500	17.469.477	43.680.000.00	40%	5.363.755 TL	10.381.050 TL	36.430.000 TL	5.002.000 TL	33.432.000 TL
39	A2	30	NOVA	175.66	96.01.08	16.969.438 TL	75.80	45.00	9.811.000	17.614.512	48.395.000.00	40%	5.390.490 TL	11.542.530 TL	39.055.000 TL	5.377.000 TL	35.426.000 TL
40	B1	1	NOVA	102.39	96.01.08	10.568.000 TL	17.50	45.00	5.810.000	17.444.567	37.175.000.00	40%	3.991.420 TL	11.646.935 TL	31.535.000 TL	4.307.000 TL	25.842.000 TL
41	B1	3	NOVA	52.97	96.01.08	5.891.140 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.176.351	22.755.000.00	30%	3.397.900 TL	7.223.445 TL	32.475.000 TL	3.247.500 TL	14.822.500 TL
42	B1	4	NOVA	115.35	96.01.08	10.988.964 TL	15.00	45.00	5.810.000	17.514.461	32.752.000.00	40%	4.311.702 TL	10.200.605 TL	31.805.000 TL	3.770.000 TL	22.722.000 TL
43	B1	9	NOVA	117.67	96.01.08	11.867.186 TL	15.20	45.00	5.810.000	19.362.814	37.175.000.00	40%	4.786.000 TL	11.535.190 TL	32.200.000 TL	3.846.000 TL	23.876.000 TL
44	B1	10	NOVA	69.59	96.01.08	6.727.651 TL	86.50	45.00	3.807.500	8.103.719	18.465.000.00	40%	2.724.750 TL	4.913.817 TL	30.535.000 TL	3.091.500 TL	11.588.500 TL
45	B1	11	NOVA	65.12	96.01.08	6.222.633 TL	106.60	45.00	4.797.000	10.955.107	21.955.000.00	30%	3.397.900 TL	7.454.757 TL	32.940.000 TL	3.294.000 TL	14.234.000 TL
46	B1	12	NOVA	115.80	96.01.08	11.186.440 TL	15.20	45.00	5.810.000	19.543.556	37.175.000.00	40%	4.786.000 TL	11.588.			

Yasal/Mevcut Durum Değeri (103 adet bağımsız bölüm, inşaat seviyesine göre toplam değeri);**Türk Lirası Para Birimi İle:**

KDV Hariç Değer: 1.870.945.000 TL (Birmilyarsekizyüzyetmişmilyondokuzyüzkırkbeşbin Türk Lirası)

KDV Değeri: 311.037.500 TL (Üçyüzonbirmilyonotuzyedibinbeşyüz Türk Lirası)

KDV Dâhil Toplam Değer: 2.181.982.500 TL (İkimilyaryüzseksenbirmilyondokuzyüzseksenikibinbeşyüz 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.

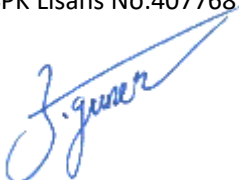
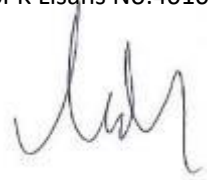
Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru, 1.USD=42,9395.TL dir.

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