



KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk
Merkez Mahallesi, 218 Ada 1 parsel
Üzerinde Bulunan, Konut Nitelikli 1 adet
Bağımsız Bölüm
Öİ-2026.041**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	30.01.2026
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 1 adet konut nitelikli gayrimenkuldür.
Gayrimenkulün Adresi	Göktürk Merkez Mahallesi, 1.Aydın Caddesi, Koray Upland Sitesi, A2 Blok, Bina No: 4/7, Daire No:11 Eyüpsultan/İstanbul
Değerleme Tarihi	2.02.2026
Rapor Tarihi Ve Numarası	04.02.2026, Öİ-041
İmar Durumu	23.11.2016 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği içerisinde, ayrık 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 Denetmen	Mehmet Emin KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040, Denetmen)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131, Sorumlu Değerleme Uzmanı)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 218 Ada 1 Parsel’de inşası devam eden ve inşası planlanan konut nitelikli 1 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 04.02.2026 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 1 adet bağımsız bölüm için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve kurumsal kimliğimiz/kültürümüz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını 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 30.01.2026 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 04.02.2026 tarihinde Öİ-2026.041 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 değerleme 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 ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu için 30.01.2026 tarihinde çalışılmaya başlanmış ve 04.02.2026 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

- Pazarlama : Uygun bir pazarlama,
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,
Zaman : Değerleme tarihi
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 4 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 04.02.2026'dır. 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 30.01.2026 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.

Sermayede Doğrudan %5 veya Daha Fazla Paya veya Oy Hakkına Sahip Gerçek ve Tüzel Kişiler



Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
ORHUN KARTAL	646.393.486,64	64,64	64,64
HEDEF PORTFÖY LOTUS SERBEST FON	76.694.398,92	7,67	7,67
DİĞER	276.912.104,44	27,69	27,69
TOPLAM	1.000.000.000	100	100

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN

Koray GYO Anonim Şirketi

ADRES

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

TESCİL TARİHİ

Aralık 1996

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -

SİCİL NUMARASI

359254

MERSİS NUMARASI

0937010013000015

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait olan İstanbul ili, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 218 Ada 1 Parselde bulunan 1 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	A2	4/7	11	34077	5148414609



3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Eyüpsultan
Mahallesi/Köyü	: Göktürk
Mevkii	: -
Pafta	: -
Ada	: 218
Parsel No	: 1
Yüzölçümü	: 20.131,50 m ²

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
136407972	A2	11	400335	100657500	2.KAT	220	21690	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:

- 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.
- İGDAŞ Genel Müdürlüğüne ait hattın parselden deplase edildiğine dair uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- Eyüpsultan Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün fiili yolun imar yoluna taşındığına dair görüş gelmeden uygulama yapılamaz.
- BEDAŞ Genel Müdürlüğü görüşü uygulama yapılamaz.
- İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 12.10.2021 tarih E.20210778478 sayılı görüşünde mevcut 12. Maddeye göre uygulama yapılacaktır.
- 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.
- Söz konusu Kurum görüşleri haricinde hatlara rastlanması halinde, ilgili Kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- Parsel üzerinde işgaller giderilmeden uygulama yapılmayacaktır.
- Devlet ormanı alanı sınırından itibaren orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla 10.00 m.lik yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır.
- 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)
- Parselin 18. Madde Uygulamasındaki KOP alanı olarak ayrılan alanlar kamu eline bedelsiz geçmeden konut alanında uygulama yapılamaz.
- İstanbul İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.
- İmar istikametinin önünde kalan alan bedelsiz yola terk edilecektir.
- 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

- o) 02.09.1997 tarih 23098 sayılı resmi gazetede (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 **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.

Blok No	B.B. No	Kullanım Alanı	Kat No	Bağ. Bölüm Niteliği
A2	11	107	2.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.

A2 Blok 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.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

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.

Ekspertiz günü itibariyle dairenin duvarları tuğladır. Kapı ve pencereleri ile kasaları henüz monte edilmemiştir. Zeminlerinin tamamı şap beton olup duvarları tuğladır. Dairede elektrik boru ferşi imalatları yapılmıştır.

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

Web Tapu portalından elektronik ortamda 30.01.2026 tarih ve saat 16:07 itibariyle 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 (bila tarih ve yevmiye). (AÇIKLAMA- Kısıtlayıcı nitelikte beyan değildir.)

- 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).

(AÇIKLAMA- Riskli yapı beyanlarının eski yapılar ile ilgili olup eski yapılar yıkılarak ruhsatlı yeni yapılar inşa edilmiştir. Kısıt teşkil etmemektedir.)

- İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünce, Diğer (Konusu: Orka Yapı Taahhüt Ve Ticaret Anonim Şirketi Ne Ait Birleşme İşlemi Beyanıdır.) (05.01.2023 tarih, 489 yevmiye). (AÇIKLAMA- Koray GYO %100 hissedarı olması nedeniyle kısıt teşkil etmemektedir.)

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). (AÇIKLAMA-Söz konusu şirket Koray GYO %100 hissedarı olması nedeniyle kısıt teşkil etmemektedir. Söz konusu şerh sonrasında Koray GYO adına kat irtifakı tesis edilmiştir.)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- QNB BANK A.Ş. lehine, 46.000.000 TL bedelle, 1.dereceden, müşterek ipotek (30.01.2026 tarih, 3552 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,

Taşınmazların tapu kaydında QNB BANK A.Ş. lehine ipotek bulunmaktadır.

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ (III-48.1)

Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlığı altında

MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) c bendinde “c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi birtakyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” denilmektedir.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) denilmektedir. Söz konusu maddelerin hükmü gereğince taşınmazların 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 RUHSATI:

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.

Sıra No	Blok No	Kullanım Amacı	Bağ.Böl. Adet	Kullanım Alanı(m ²)	Ortak Alanı(m ²)	Kat Sayısı	Toplam Alanı(m ²)	Tarih	Numara	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı
1	A2 BLOK	Mesken	20	2.722,65	2.456,43	8	5.179,08	29.12.2023	104558671	Yeni Yapı	4-A

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

MİMARİ PROJE: Ana gayrimenkulün, TKGM Webtapu Portalında ve Eyüpsultan Belediyesi 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-menfii duruma rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmuş, ana gayrimenkul niteliği arsa ve bağımsız bölüm bazında ise daire 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 inşaa hakediş 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 Eskihabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy ve Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.

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

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

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



4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Reel Kesim

GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)

GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)

GSYH (Milyon \$)

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

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı

İşgücü

İstihdam (Bin Kişi)

İşgücüne Katılım Oranı

İşsizlik Oranı

Tarım Dışı İşsizlik Oranı

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)

Cari İşlemler Dengesi / GSYH

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
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
Kredi Hacmi (Milyar TL)	19.924	20.550	21.032

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

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

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

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

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

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Cepheli olduğu 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: Yeni yapılmış daha küçük bir site olan Koray Liberte Sitesi içerisinde, giriş katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 90 m2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen (70 m2 olduğu düşünülen) daire, 17.100.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 532-2101170

Emsal 2: 10 yıllık daha küçük bir site olan Yalın Evler Sitesi içerisinde, 1. katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 81 m2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen (60 m2 olduğu düşünülen) daire, 13.175.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 530-0802240

Emsal 3: Yeni yapılmış benzer bir site olan Demir Panorman Sitesi içerisinde, giriş katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 174 m2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen (125 m2 olduğu düşünülen) daire, 32.000.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 536-2285891

Emsal 4: İstanbul Caddesi üzerinde yeni yapılmış benzer bir site olan Evinpark Evleri Sitesi içerisinde, 1. katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 119 m2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen (82 m2 olduğu düşünülen) daire, 24.400.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 536-9943087

Emsal 5: İstanbul Caddesi üzerinde yeni yapılmış benzer bir site olan Evinpark Evleri Sitesi içerisinde, 1. katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 195 m2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen (125 m2 olduğu düşünülen) daire, 38.700.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 530-7352965

Emsal 6: İstanbul Caddesi üzerinde yeni yapılmış benzer bir site olan Evinpark Evleri Sitesi içerisinde, 2. katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 61 m2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen (41 m2 olduğu düşünülen) daire, 13.500.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 532-2333180

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/Satışa Arz Fiyatı	0	17.100.000	13.175.000	32.000.000	24.400.000	38.700.000	13.500.000
Alanı (m2)	107,00	70	60	125	82	125	41
m2 Birim Değeri		244.286	219.583	256.000	297.561	309.600	329.268
Satışa Arz Tarihi	Oca.26	Oca.26	Oca.26	Oca.26	Oca.26	Oca.26	Oca.26
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		Küçük	Küçük	Benzer	Küçük	Benzer	Çok Küçük
Alana İlişkin Düzeltme-		-10%	-10%	0%	-10%	0%	-15%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	İyi	İyi	İyi
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	-15%	-15%	-15%
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		Orta Kötü	Orta Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		5%	5%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Daha Orta Eski	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	10%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-5%	-15%	-5%	-15%	-5%
Toplam Düzeltme		-15%	0%	-15%	-30%	-30%	-35%
Birim Değer (TL)	213.977	207.643	219.583	217.600	208.293	216.720	214.024
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	213.500						

Sonuç: Konu taşınmazın site dışına cepheli bir daire olması nedeniyle ortalama birim değeri üzerinden %5 negatif düzeltme yapılmıştır. Emsaller benzer nitelikli siteler içerisinde alınmıştır. Beyan edilen brüt alanların abartılarak (ortak alanlar da katılarak) beyan edilmesi nedeniyle alanlar üzerinde düzeltme 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 parsele cepheli olan daireler gibi) de negatif düzeltme yapılmıştır.

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	BRÜT ALANI	CEPHE YÖNÜ	CEPHESİ	Şerefiye Farkı (%)	İnşa Seviyesi (%)	Düzeltilmiş Birim Değeri	(%100)Tamamlanması Durumundaki Emsal Karşılaştırmayla B.Bölüm Değeri
1	11	KONUT	A2	2.KAT	107	KUZEY	ARA SOKAK	0	41	213.500,00	22.845.000,00

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 içerisinde, 1,10 emsale sahip, 5 kat imarlı, 750 m2 yüzölçümlü konut arsası, 80.000.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 542-6252122

Emsal 2: Göktürk içerisinde, 1,10 emsale sahip, 5 kat imarlı, 3.000 m2 yüzölçümlü konut arsası, 400.000.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 532-7359170

Emsal 3: Göktürk içerisinde, 1,00 emsale sahip, 6 kat imarlı, 5.023 m2 yüzölçümlü konut arsası, 650.000.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 532-5499960

Emsal 4: Kemerburgaz içerisinde, 1,00 emsale sahip, 3 kat imarlı, 383 m2 yüzölçümlü konut arsası, 40.000.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 542-6252122

Emsal 5: Kemerburgaz içerisinde, 0,60 emsale sahip, 2 kat imarlı, 575 m2 yüzölçümlü konut arsası, 69.900.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 541-2963050

Emsal 6: Kemerburgaz içerisinde, 0,25 emsale sahip, 2 kat imarlı, 4.993 m2 yüzölçümlü konut arsası, 455.000.000 TL'ye satılıktır. Emlak Ofisi: 533-2689171

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	80.000.000	400.000.000	650.000.000	40.000.000	69.900.000	455.000.000
Alanı (m2)	20.131,50	750	3.000	5.023	383	575	4.993
m2 Birim Değeri		106.667	133.333	129.405	104.439	121.565	91.128
Satışa Arz Tarihi	Oca.26	Oca.26	Oca.26	Oca.26	Oca.26	Oca.26	Oca.26
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Küçük	Küçük	Küçük	Çok Küçük	Çok Küçük	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-20%	-20%	-10%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü	Çok Kötü
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	20%	30%
Konum Karşılaştırması		Kötü	Orta İyi	Orta İyi	Çok Kötü	İyi	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme		10%	-5%	-5%	20%	-10%	0%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
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		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme		-10%	-25%	-25%	-10%	-20%	10%
Birim Değer (TL)	97.423,47	96.000	100.000	97.054	93.995	97.252	100.240
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	97.423,47						

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

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

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

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

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

Kiralık Daire Emsalleri:

Emsal 1: 10 yıllık daha küçük bir site olan Yalın Evler Sitesi içerisinde, giriş katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 215 m2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen (175 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 150.000 TL'ye kiralıktır. Emlak Ofisi: 532-7674748

Emsal 2: Yeni yapılmış daha küçük bir site olan Koray Liberte Sitesi içerisinde, 4. katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 100 m2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen (75 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 80.000 TL'ye kiralıktır. Emlak Ofisi: 530-1315097

Emsal 3: Yeni yapılmış daha küçük bir site olan Koray Liberte Sitesi içerisinde, giriş katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 90 m2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen (70 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 67.500 TL'ye kiralıktır. Emlak Ofisi: 532-2101170

Emsal 4: İstanbul Caddesi üzerinde 2 yıllık daha küçük bir site olan Özak Doa Sitesi içerisinde, 2. katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 196 m2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen (142 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 150.000 TL'ye kiralıktır. Emlak Ofisi: 532-4139263

Emsal 5: Mustafa Gül Caddesi üzerinde 10-15 yıllık daha küçük bir site olan İz Evler Sitesi içerisinde, 4. katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere, 80 m2 brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen (60 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 53.000 TL'ye kiralıktır. Emlak Ofisi: 505-8052891

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT-KİRA)						
Veriler	Değerleme Konusu Tasınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	150.000	80.000	67.500	150.000	53.000
Alanı (m2)	107,00	175	75	70	142	60
m2 Birim Değeri		857	1.067	964	1.056	883
Satışa Arz Tarihi	Oca.25	Oca.25	Oca.25	Oca.25	Oca.25	Oca.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		Benzer	Küçük	Küçük	Benzer	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme-		0%	-10%	-10%	0%	-10%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Orta İyi	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	-10%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Benzer	Kötü
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		5%	5%	5%	0%	10%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Daha Orta Eski	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Orta Eski
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		10%	0%	0%	0%	10%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme		5%	-15%	-10%	-15%	5%
Birim Değer (TL)	899,98	900	907	868	898	928
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	900,00					

KAPİTALİZASYON ORANI BELİRLEME				
	KİRALIK İÇİN İSTENEN BEDEL- AYLIK- TL/M2/AY	KİRALIK İÇİN İSTENEN BEDEL- YILLIK- TL/M2/YIL	SATILIK İÇİN İSTENEN BEDEL- TL	KAPİTALİZASY ON ORANI-Ro
KONUT İÇİN-Ro	900,00	10.800,00	213.500,00	0,05059

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

SIRA NO.	B. BÖLÜM NO.	NİTELİK	BLOK	KAT	Düzeltilmiş Birim Değeri	Aylık Kira TL/ay	Yıllık Kira TL/yıl	Ro	Gelir Yöntemine Göre B.Bölüm Değeri (%100 Tamamlanması Durumundaki)
1	11	KONUT	A2	2.KAT	900,00	96.300,00	1.155.600,00	0,05059	22.845.000,00

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 26.01.2026 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 1 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 04.02.2026 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 1 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.

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

İNŞAAT SEVİYELİ VE TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞER TABLOSU																
Sıra	BLOK	BB NO	NİTELİK	T.ARSA PAYI ALANI (m ²)	ARSA BİR.DEĞ.(TL/m ²)	ARSA DEĞ.(TL)	YAPI ALANI(M ²)	YAPI BİRİM DEĞ.(TL/m ²)	YAPI MALİYETİ BEDELİ(TL)	ŞEREFİYE	TAMAMLANMASI DUR.DEĞ.	İNŞAAT SEVİYESİ	KALAN İNŞAAT MALİYET BEDELİ(TL)	İNŞAAT SEVİYELİ DEĞER KDV HARİÇ(TL) Yuvarlama	KDV MİKTARI-TL	KDV DAHİL DEĞER-TL
1	A2	11	KONUT	80,07	97.423,47	7.800.698 TL	106,60	45.000	4.797.000	10.247.302	22.845.000,00	41%	2.830.230 TL	13.970.000 TL	1.397.000 TL	15.367.000 TL

Yasal/Mevcut Durum Değeri (1 adet bağımsız bölüm, inşaat seviyesine göre toplam değeri);

Türk Lirası Para Birimi ile:

KDV Hariç Değeri: 13.970.000 TL (Onüçmilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası)

KDV Değeri: 1.397.000 TL (Birmilyonüçyüzdoksanyedibin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Değer: 15.367.000 TL (OnbeşmilyonüçyüzaltmışyedibinTürk Lirası)

Not: Yapı ruhsatı 01.04.2022 sonrasında alınmış olan konutlar için KDV oranı 150 m2 altı konut teslimleri için %10 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=43,4951 TL dir.

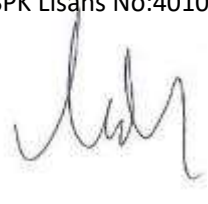
6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkuller 2025 yılsonu değerlemesi kapsamında değerlendirilmiş olup bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Rapor No: OI-273.2025 / Rapor Tarihi: 30.12.2025 / Hazırlayan Uzman: Zekai Güner

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