



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkule Dayalı Hak Değerleme Raporu



Özel 2024 - 756

Aralık, 2024



<b>Talep Sahibi</b>	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2024-756
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkule Dayalı Hak Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 1703 ve 1935 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ile ilgili sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespiti

➤ İş bu rapor, Elli Beş (55) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları .....	8
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	9
3.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	11

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	11
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	27
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	34
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	34
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	34
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	34
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	34
6.8	Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
7.	SONUÇ .....	36
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	36
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	36
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	37
9.	RAPOR EKLERİ.....	37

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-756 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullere dayalı olarak sözleşmeden kaynaklanan hakların değerinin tespitine yönelik olarak SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 1703 ve 1935 parsel
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1703 ve 1935 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla boş arsa durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	Konu parseller, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, 'Konut' alanında kalmakta olup, Taks:0.40, 4 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. Hali hazırda inşaat yapılması için herhangi bir kısıtlılık durumu olmadığı öğrenilmiştir.
<u>Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)</u>	<b>251.043.000,00 TL</b> <b>(İkiyüze libirmilyon kırk üç bin Türk Lirası)</b>
<u>Sözleşmelerden Doğan Koray Gyo A.Ş Payına Düşen Hakların Değeri (Bilgi amaçlı)</u>	<b>~348.947.000,00 TL</b> <b>(Üçyüz kırksekiz milyondokuzyüz kırkyedibin Türk Lirası)</b>
<u>Açıklama</u>	İlgili proje ile ilgili yapı ruhsatı bulunmamakta olup bu değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir. Yapı ruhsatı ve mimari projenin onaylanması halinde değerlendirme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 20.12.2024 itibariyle başlanmış 31.12.2024 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2024 tarihinde Özel 2024-756 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 1703 ve 1935 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ve söz konusu gayrimenkuller ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 15.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Tarafımızca hazırlanmış rapor detayları şu şekildedir;

TARAFIMIZCA HAZIRLANMIŞ RAPOR DETAYLARI						
Sıra No	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Hazırlanma Amacı	Hazırlayan Ünvanı	Hazırlayan Kişiler	Rapor Tutarı (K.D.V Hariç)
1	5.05.2023	Özel 2023 - 439	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 1703 ve 1935 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ile ilgili sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespiti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Burak BARIŞ Raci Gökcehan SONER Erdeniz BALIKÇIOĞLU	₺142.500.000,00
2	22.12.2023	Özel 2022 - 1416	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 1703 ve 1935 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ile ilgili sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespiti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Burak BARIŞ Raci Gökcehan SONER Erdeniz BALIKÇIOĞLU	₺195.000.000,00

## **2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Şirket Adresi : Levent Mahallesi Cömert sokak No: 1B/26 Beşiktaş/İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak.  
Ödenmiş Sermayesi : 61.426.385,06 TL  
Halka Açıklık Oranı : %31,47  
Telefon : 0212 380 16 80  
E-Posta : [koraygyo@koraygyo.com](mailto:koraygyo@koraygyo.com)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 1703 ve 1935 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin değer tespiti ile bu parseller ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespit edilmesi için hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **2.4 İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkuller; İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Mahallesi, 1703 ve 1935 parselde bulunmaktadır. Değerleme konusu parseller yaklaşık olarak Kemerburgaz Yolu (D-20)'na 850m, , İstanbul Havalimanı'na 15 km ve Eyüpsultan Belediyesi'ne 20 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşmak için; Kemerburgaz (D-20) Yolu üzerinde İstanbul Havalimanına doğru ilerlerken Kirazlı Yolu Sokağa doğru sağa dönülüp İstanbul Caddesine doğru ilerlenir, İstanbul Caddesinde sola dönülerek yaklaşık 900 m. sonra sağ tarafta yer alan Çalışkan Sokağa girilir. Değerleme konusu taşınmazlar Çalışkan Sokak üzerinde yaklaşık 250 m. sonra sol kolda yer almaktadır. Gayrimenkullerin yer aldığı bölgede, boş arsa, ticari yapılar, konut projeleri bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, market gibi alışveriş mekânları da bulunmaktadır.



#### Koordinatlar:

**1703 Parsel Enlem: 41.1867 – Boylam: 28.8826**

**1935 Parsel Enlem: 41.1861 – Boylam: 28.8845**

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



### 3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Göktürk
CİLT - SAYFA NO	: 21/2036
ADA - PARSEL	: -/1703
YÜZÖLÇÜM	: 407,09 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 19265871
MALİK - HİSSE	: Çok sayıda malik bilgisi bulunmakta olup, malik bilgileri ekler kısmında verilmiştir.
EDİNME SEBEBİ/TARİH – YEVMIYE	: İntikal (29.01.2014 - 18717) : İntikal (04.10.2019 – 22409) : Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi (27.01.2022 - 2737) : Satış (22.12.2022 - 41776)

İL – İLÇE	: İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Göktürk
CİLT - SAYFA NO	: 37/3581
ADA - PARSEL	: -/1935
YÜZÖLÇÜM	: 3.130,62 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 128256043
MALİK - HİSSE	: Çok sayıda malik bilgisi bulunmakta olup, malik bilgileri ekler kısmında verilmiştir.
EDİNME SEBEBİ/TARİH – YEVMIYE	: Satış (19.01.2024 – 2265) : Satış (23.05.2024 – 15369) : Satış (06.06.2024 – 16892) : Satış (06.06.2024 – 16895) : Satış (30.10.2024 – 32317)

### **3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Webtapu portalı üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

#### **-1703 Parsel**

Beyan: Diğer (Konusu: Halil SÜNNETÇİ nin veraset ve intikal vergisi ile ilişkisi kesilmiştir.)(21.10.2021 – 30566)

#### **-1935 ada 1 Parsel:**

Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (06.12.2022 – 39048)(Parsel üzerinde geçmişte yer almış yapı ile ilgilidir.)

Beyan: 6831 SAYILI YASANIN 2/B MAD. GÖRE KISMEN HAZİNE LEHİNE (7955,94 M2) ORMAN SAHASI DIŞARISINA ÇIKARILMIŞTIR. 12/03/1998 YEV: 1450(Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme) (12.03.1998 – 14500)

Beyan: BU PARSELİN KISMEN ORMANLA İLİŞKİSİ VARDIR. 23/11/1995 YEV: 4822(Şablon: 6831 S.Y. Taşınmazın Belli Bir Kısımının Ormanda Kaldığının Belirtilmesi) (23.1.1995 – 4822)

Beyan: BU PARSELİN ORMANLA İLİŞKİSİ VARDIR. 17/12/1993 YEV: 5394(Şablon: 6831 S.Y. Taşınmazın Belli Bir Kısımının Ormanda Kaldığının Belirtilmesi) (17.12.1993 – 5394)

Beyan: BU PARSELİN ORMANLA İLİŞKİSİ VARDIR. 17/12/1993 YEV: 5394(Şablon: 6831 S.Y. Taşınmazın Belli Bir Kısımının Ormanda Kaldığının Belirtilmesi) (17.12.1993 – 5394)

Beyan: Diğer(Konusu Eyüpsultan İlçesi Göktürk mahallesi 1935 parsel ile ilgili olarak bodrum katta ortak otopark, ortak yol kullanımı ve su deposu, teknik hacimlerin de ortak kullanımı konusunda maliklerin muvaffakı ile Encümen kararı 07/02/2024 tarih 165 sayı ile alınmıştır ) Tarih: - Sayı: ( Şablon: Diğer)(12.03.2024 – Y:8248)

İrtifak: H: BEYANNAMESİNDE SARI BOYA İLE TARALI 688 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (09.04.1980 – 956)

Not: Yukarıda verilen beyanlar ve irtifak kaydının geçerliliği bulunmamaktadır.

### **3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Değerlemeye konu 1703 parsel numaralı taşınmaz; 29.01.2014 tarih, 1817 yevmiye ve 'İntikal' işlemi, 27.01.2022 tarih, 2737 yevmiye, 'Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi' işlemi, 22.12.2022 tarih, 41776 yevmiye ve 'Satış' işlemi ile tescil görmüştür. Değerlemeye konu 1935 parsel numaralı taşınmaz; 19.01.2024 tarih, 2265 yevmiye, 23.05.2024 tarih, 15369 yevmiye, 06.06.2024 tarih, 16892 ve 16895 yevmiye ve 30.10.2024 tarih, 32317 yevmiye ile 'Satış' işlemi ile tescil görmüştür.

1935 parsel numaralı taşınmazın 06.04.2023 tarih, 10873 yevmiye ile 'Tevhit' işlemi ile olduğu bilgisi edinilmiştir. Tevhit işleminden önceki parsel numaraları 1844 ve 1702'dir.

Konu taşınmazların malik değiştirme gerekçe, tarih ve yevmiyeleri raporun 3.2 maddesinde verilmiştir.

### **3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Değerlemeye konu parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, 'Konut' alanında yer almakta, Taks:0.40, 4 kat olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

### **3.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Konu gayrimenkuller için Eyüpsultan Belediyesinde imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

### **3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Kök parsellerin sahipleri ile imzalanmış beş adet sözleşme bulunmaktadır:

1. Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50892 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
2. Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50893 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
3. Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50894 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
4. Beyoğlu 6. Noterliği'nce 28.09.2021 tarih ve 13848 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
5. Beyoğlu 6. Noterliği'nce 10.01.2022 tarih ve 00375 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,

Anılan sözleşmeler ile KORAY GYO A.Ş. değerlendirme konusu iki adet parsel üzerinde arsa payı karşılığı inşaat yapma hakkına sahiptir. Sözleşmeler uyarınca değerlendirme konusu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların %55'i KORAY GYO A.Ş.'ye ait olacak, kalan %45'i ise arsa sahiplerine verilecektir.

İş bu rapor KORAY GYO A.Ş.'nin anılan sözleşmelerden kaynaklanan haklarının değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

**1935 parsel numaralı taşınmaz bahsi geçen sözleşmelerde 1844 ve 1702 parsel olarak adlandırılmaktadır. 1844 ve 1702 parselin 06.04.2023 tarihinde tevhid edilmesi ile 1935 parsel oluşmuştur.**

### **3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu parseller için ilgili belediyede yapılan araştırmada herhangi bir yasal evraka rastlanılmamıştır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine ilişkin Açıklama**

Değerleme konusu parseller ile ilgili herhangi bir onaylı mimari proje ve ruhsat bulunmamaktadır. Ancak avan proje hazırlanmış ve tarafımıza iletilmiştir. Söz konusu projelere göre 1703 parselde 644,07 m<sup>2</sup> satılabilir alan ve 1.044,07 m<sup>2</sup> inşaat alanı, 1935 parselde 7.436,83 m<sup>2</sup> satılabilir alan ve 10.554,58 m<sup>2</sup> inşaat alanı bulunmaktadır. Söz konusu projeler 1 bodrum kat, zemin kat, 3 adet normal kat ve çatı piyesinden oluşan konut yapılarıdır.

Taşınmazlar ile ilgili kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmeler tapuya serh edilmemiştir. Müşteri tarafından imar durumuna uygun şekilde hazırlanan taslak proje tarafımıza iletilmiştir. Rapor içerisinde sözleşmelerde kaynaklı hak değerinin tespiti aşamasında Koray GYO A.Ş. hissesine düşen değer tarafımıza iletilen taslak projeye istinaden bilgi amaçlı verilmiştir. Parsel üzerinde gerçekleştirilecek projeye göre bu değerlerin değişmesi muhtemeldir. Söz konusu durumda değerlendirme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

## **4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

### **4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

### Eyüpsultan İlçesi Hakkında



Eyüpsultan, İstanbul'un bir ilçesidir. 1936 yılında Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 21 Mahalle ve 7 köyden oluşan Eyüpsultan İlçesi'nin toplam alanı 24.200 ha'dır. İlçenin doğusunda Sarıyer Belediyesi, güneydoğusunda Kâğıthane Belediyesi, güneybatısında Gaziosmanpaşa Belediyesi ve Bayrampaşa Belediyesi, güneyinde Zeytinburnu Belediyesi ve Fatih Belediyesi, batısında Arnavutköy

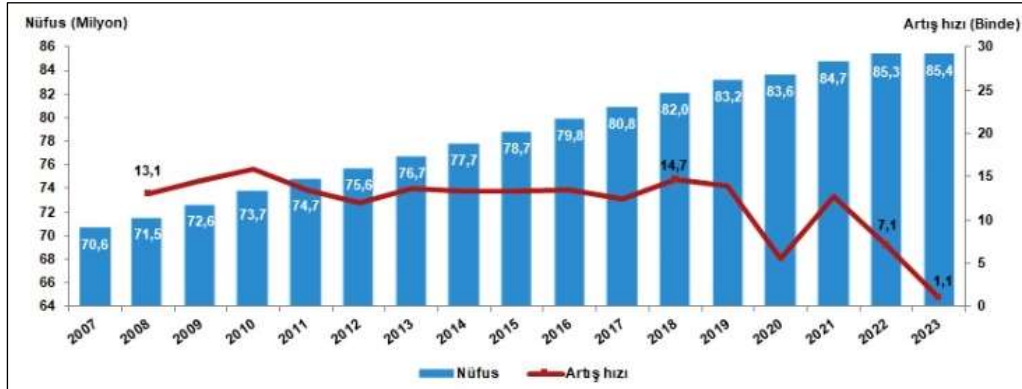
Belediyesi ve Sultangazi Belediyesi, güneybatısında Başakşehir Belediyesi yer almaktadır. İlçeye ulaşım TEM otoyolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. İlçede sosyal yaşam, Pierre Lotti Tepesi ile Feshane Etkinlik alanı çevresindedir. Kemer Yapı Grup tarafından geliştirilen Kemer Country Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.



#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

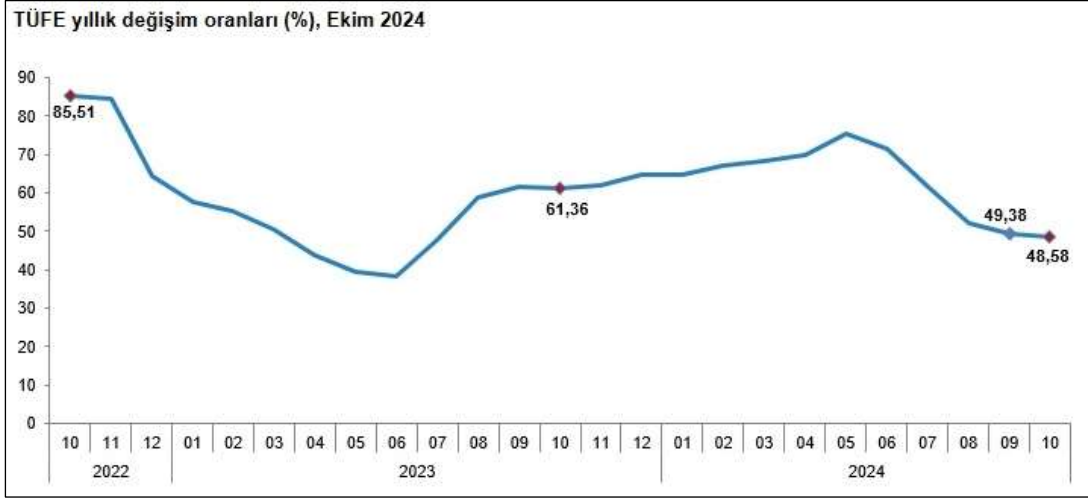
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



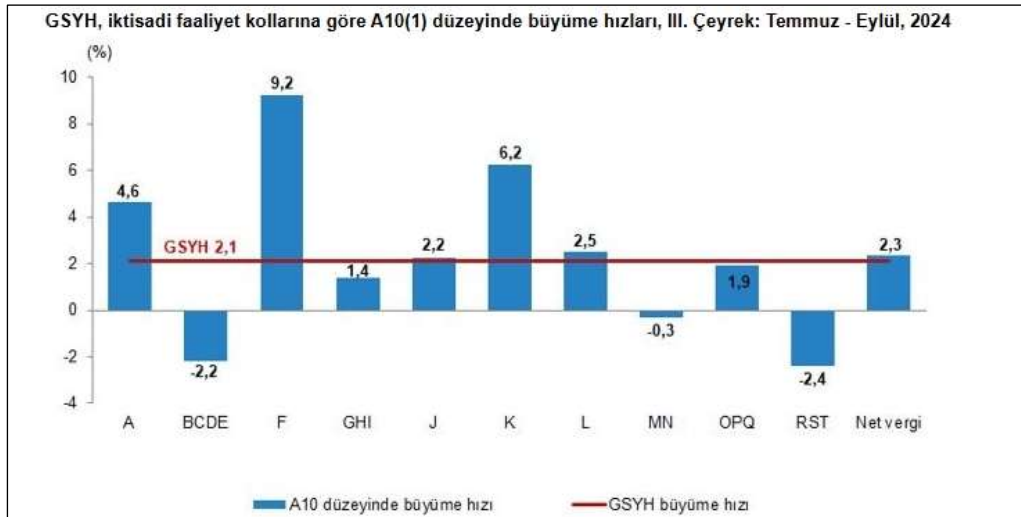
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,14 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %93,66 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %0,54 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,32 ile giyim ve ayakkabı oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,12, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,10 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,65 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Ekim ayı itibarıyla, 26 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 7 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TUİK)

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve

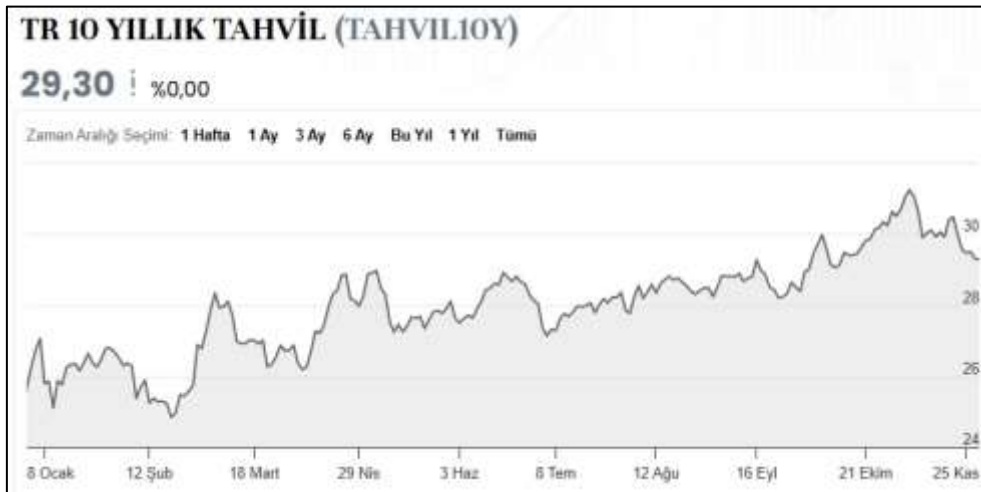
hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

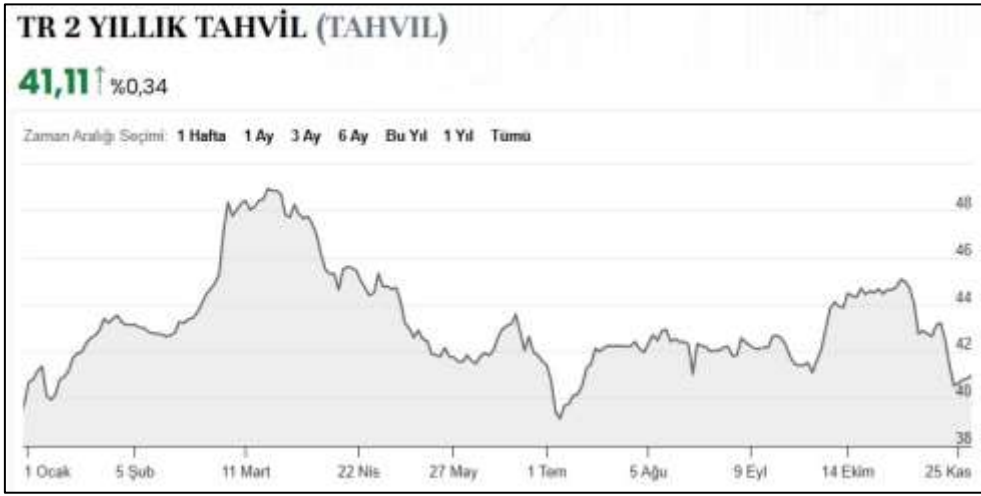
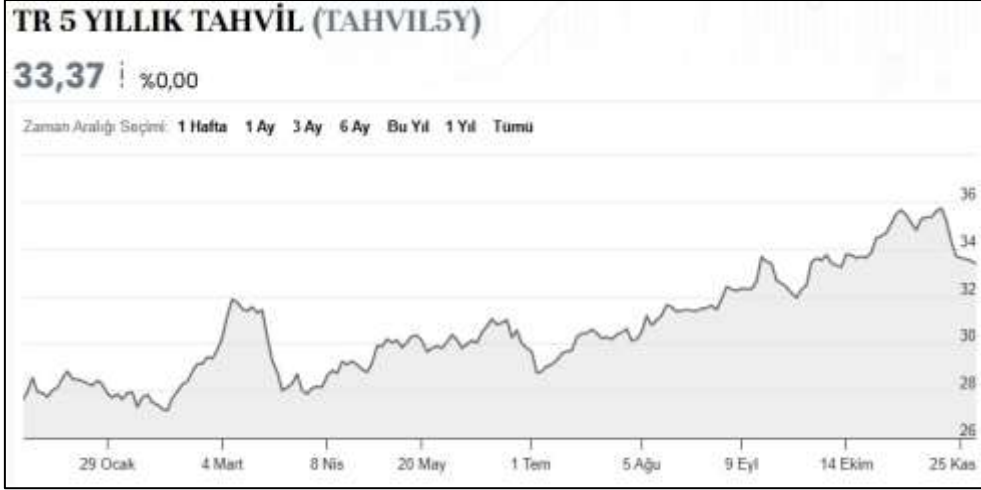
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,8	7,6
	III	4 273 138	242 418	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 418	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(1)</sup>	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II <sup>(1)</sup>	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III <sup>(1)</sup>	11 893 252	357 989	243,4	2,1

#### **Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:**

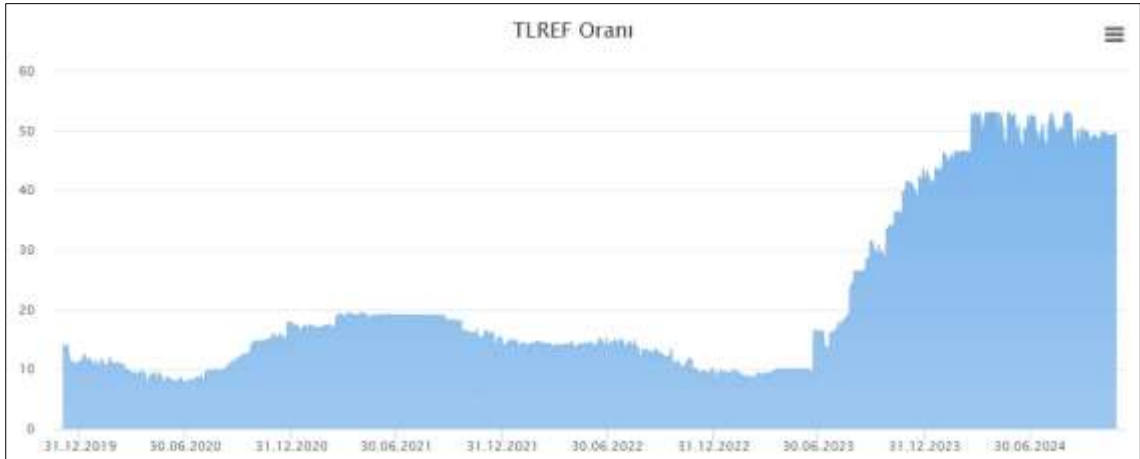
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %29 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %41 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberg.com)





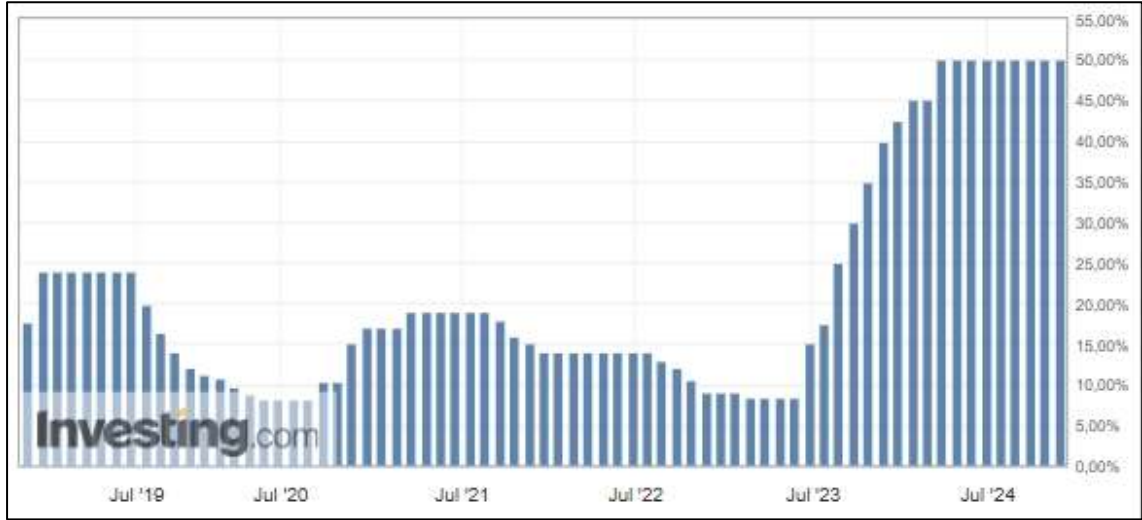
**Δ Referans Faiz Oran Değişimi;**



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.



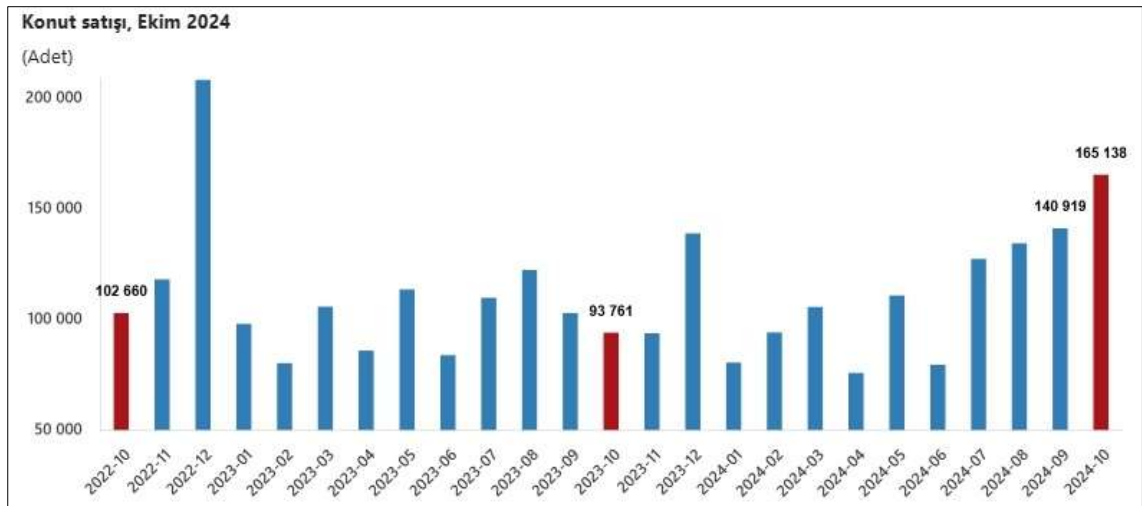
### Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

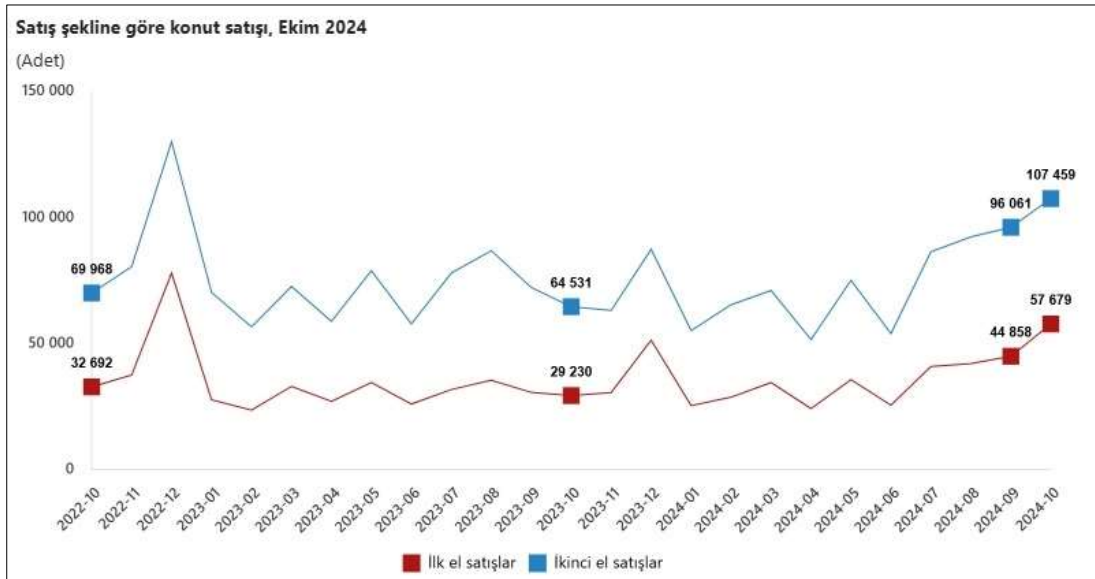
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TUİK)



Konut satış sayısı, Ekim 2024						
	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>165 138</b>	<b>93 761</b>	<b>76,1</b>	<b>1 112 374</b>	<b>993 835</b>	<b>11,9</b>
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en

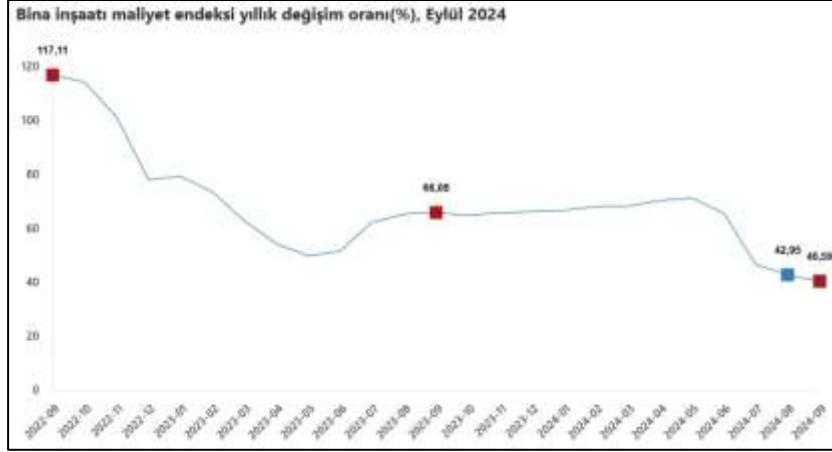
yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TÜİK)

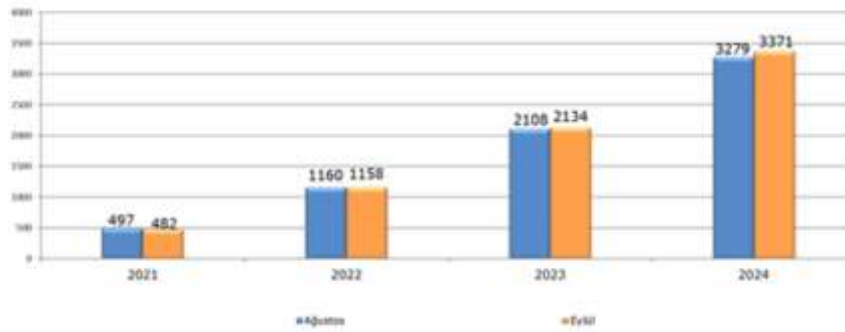


#### **Δ Türkiye’de Alışveriş Merkezi Sektörü;**

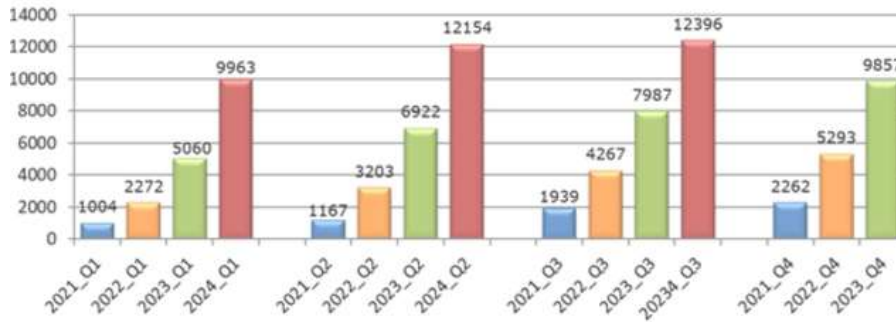
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından en son yayınlanan AVM Endeksi’nin Eylül ayı sonuçlarına göre ciro endeksi, Eylül 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %58 oranında artarak 3371 puana yükseldi. Eylül 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %49,38 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. Eylül 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Ağustos 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %2,8 oranında yükseliş göstererek 3371 puana yükselmiştir. AVM Endeksi verileri üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında %55,2 oranında artış göstererek 2024 üçüncü çeyrek döneminde 3152 puana yükseldi. AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Eylül ayında Türkiye genelinde 12.852TL iken İstanbul’da 15.192 TL, Anadolu’da 11.292 TL olarak gerçekleşmiştir. Çeyrek bazlı m<sup>2</sup> başına düşen cirolarda üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %55,2’lik bir artış yaşanmıştır. 2024 yılı üçüncü çeyrekte metrekare verimliliği 12.396 TL şeklinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: AYD)



**Metrekare Verimlilik Endeksi - Türkiye Geneli**  
-Bir Önceki Aya Göre-



**Çeyrek Bazda Ciro / m2 verimliliği (TL)**



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **1703 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 407,09 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak üçgene forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Taşınmaz kuzeybatı cepheden İmar yoluna, diğer cephelerden ise komşu parsellere cephelidir. Hali hazırda arsa vasıflıdır.

Değerlemeye konu **1935 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 3.130,62 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak yamuk forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Taşınmaz güneydoğu cepheden Çalışkan Sokak'a, kuzeydoğu cepheden Kale Sokak'a diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir.

Taşınmazlar halihazırda arsa vasıflıdır.

**4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar iler ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

**4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu parseller mahallinde boş arsadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

**(a)** "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

**(b)** "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

**(c)** "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

**(d)** "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

**(e)** "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

#### **(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

#### **Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri**

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.



### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]**Levent Sokak üzerinde konumlu, hmax: 5 kat, E: 1,10 imar koşullarına sahip, 1.044 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 377 m<sup>2</sup> hissesi pazarlıklı olarak 40.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 533 320 28 51**

**[E:2 Satılık Arsa]**Göktürk Merkez Mahallesi, 202 ada 6 parsel numaralı, hmax: 5 kat, E: 1,10 imar koşullarına sahip, 3.574 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 325.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 530 606 21 81**

**[E:3 Satılık Arsa]** Kılıncıgöl Sokak üzerinde konumlu, Ticari + Konut imarlı, 976 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 110.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 536 580 87 87**

**[E:4 Satılık Arsa]** Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu, konut imarlı olduğu bilgisi edinilen fakat yapılaşma koşulları hakkında bilgi edinilemeyen, 514 m<sup>2</sup> alanlı arsa pazarlıklı olarak 53.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 531 228 83 29**

**Beyan:** Konu projenin imal edildiği Göktürk Mahallesi ve Kemerburgaz Mahallesi'nde uzun süredir faaliyet gösteren, bölgede birçok kentsel dönüşüm/kat karşılığı arsa anlaşmasına aracılık etmiş emlak ofisinin yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın konumlandığı bölgede, taşınmazla benzer özellikli arsa birim fiyatlarının 65.000,00-TL/m<sup>2</sup> ila 75.000,00-TLm<sup>2</sup> arasında değer bulabileceği bilgisi edinilmiştir.

**İlgilisi: 542 625 21 22**

**[E:5 Satılık Konut]** GAİA Projesi'nde konumlu, 4+1 oda hacimli, 260 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 34.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 532 257 16 28**

**[E:6 Satılık Konut]** Seba Göktürk Evleri Projesi'nde konumlu, 4+1 oda hacimli, 295 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 34.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 5533 815 33 99**

**[E:7 Satılık Konut]** Yalın Evler Projesi'nde konumlu, 2,5+1 oda hacimli, 150 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 20.000.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 532 246 30 32**

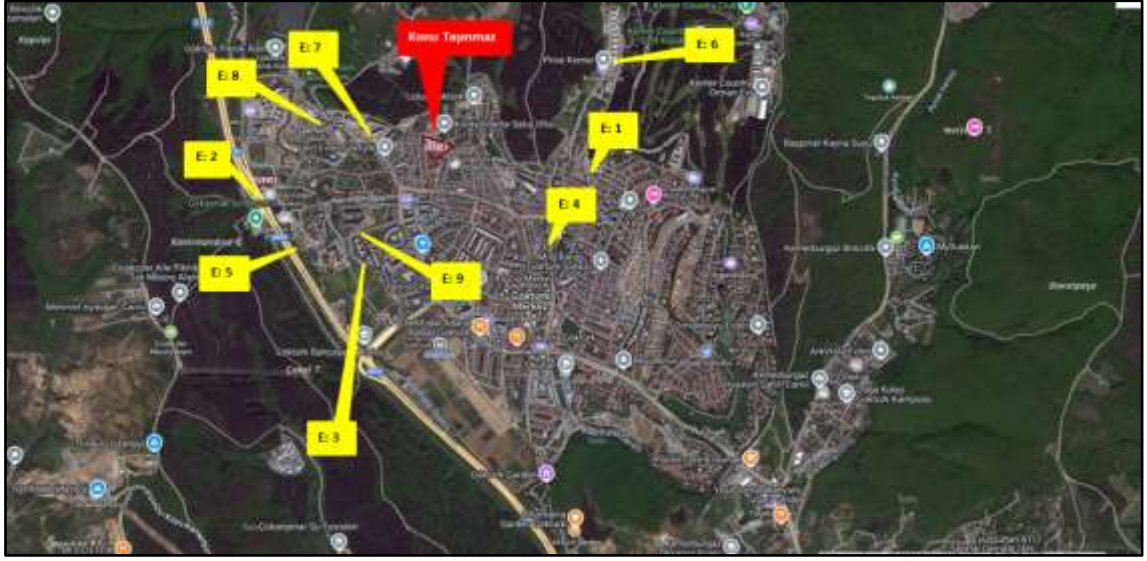
**[E:8 Satılık Konut]** Evinpark Göktürk Projesi'nde konumlu, 3+1 oda hacimli, 309 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 39.900.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 541 436 54 52**

**[E:9 Satılık Konut]** ğa Meşe Park Projesi'nde konumlu, 3+1 oda hacimli, 153 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 21.500.000,00-TL bedelle satılıktır.

**İlgilisi: 505 805 28 91**

### Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



### Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, genel itibariyle 5 kat konut siteleri tarzında yapılaşmaya sahiptir. Yapılardan merkeze yakın kesimde yer alan konut siteleri genellikle en az 5 - 10 yıllık olup, merkezden uzaklaştıkça büyük ölçekli konsept projelerin arttığı görülmüştür.

Bölgede yapılan araştırmalarda büyük projelerde konut birim değeri, bahçe kullanımı, havuzlu site olup olmadığı, otopark durumuna göre değişiklik göstermektedir. Bu durum değerlemede dikkate alınarak, parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan proje ile karşılaştırma yapılmış ve değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların konumlandığı bölgenin tercih edilirliliğinin artması ile birlikte bölgede inşaat faaliyetleri hız kazanmış, bu durum da satılık arsa emsal sayısını oldukça düşürmüştür. Taşınmazın konumlandığı bölgede nispeten arsa emsali bulunabilir olmakla birlikte pek çoğunun gerçekçi rakamı yansıtmadığı kanaati oluşmuş, bu sebeple kendisiyle benzer özellikli ya da mantık çerçevesinde indirgenebilecek arsa emsalleri bulunmuş, ayrıca araştırmacının doğruluğunu desteklemek amacıyla nitelikli emlak ofislerinden beyan alınmıştır.

1 ve 2 emsal numaralı taşınmazların hmax: 5 kat, E: 1,10 yapılaşma koşullarına sahip olması sebebiyle -%25 oranında imar durum şerefiyesi uygulanmıştır. 4 numaralı emsal hakkında bilgi edinilememiş olsa da konumlu olduğu civarda genelde imar durumu hmax: 5 kat, E:1,10 olması sebebiyle imar durum şerefiye indirgemesinde farklılaştırmaya gidilmemiştir.

3 numaralı emsalin ticari + konut imarlı olması sebebiyle yapılacak projede ofisleri de bünyesinde barındırabileceği, bölgede ofis birim fiyatının **büyük ölçekli konsept projede konumlu olmayan** konut birim fiyatının %30 üzerinde olduğu yönünde emlak ofislerinden beyan alınmış, alınan beyanlar doğrultusunda yapılacak projede konumlanacak ofislerin %30 oranında daha kıymetli olacağı kanaatiyle emsale -%30 oranında imar durum şerefiyesi uygulanmıştır.

Son dönemde bölgede çok sayıda konut proje inşaatı devam etmektedir, bununla birlikte yakın dönemde inşaatı tamamlanmış çok sayıda proje bulunmaktadır. Satılık konut emsalleri bahsi geçen projelerden elde edilmiştir. Bahsi geçen projeler değerlendirme konusu taşınmazlara nazaran çok daha fazla sosyal unsuru bünyesinde ihtiva eden konsept projelerdir. Bahsi geçen unsurlar konsept unsuru olarak değerlendirilmiş, bu kanaatle konut emsalleri için -%10 oranında proje şerefiyesi düzeltilmesi yapılmıştır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede pazarlık oranı %5 civarındadır.

Pazar yaklaşımı ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m<sup>2</sup> değerinin **65.000-TL** ila **75.000-TL**, konut birim değerinin **150.000,00-TL/m<sup>2</sup>** ila **180.000,00-TL/m<sup>2</sup>** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Arsa)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	377,00m <sup>2</sup>		3.547,00m <sup>2</sup>		976,00m <sup>2</sup>		514,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	40.000.000 TL		325.000.000 TL		110.000.000 TL		53.000.000 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	106.101 TL		91.627 TL		112.705 TL		103.113 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
İmar Durum Şerefıyesi	25%	-	25%	-	30%	-	25%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	74.271 TL		64.139 TL		73.258 TL		72.179 TL		
Ortalama Birim fiyat	70.962TL/m <sup>2</sup>								

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Konut)										
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	260,00m <sup>2</sup>		295,00m <sup>2</sup>		150,00m <sup>2</sup>		309,00m <sup>2</sup>		153,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	34.000.000 TL		35.900.000 TL		20.000.000 TL		39.900.000 TL		21.500.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	130.769 TL		121.695 TL		133.333 TL		129.126 TL		140.523 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	124.231 TL		115.610 TL		126.667 TL		122.670 TL		133.497 TL	
Ortalama Birim fiyat	124.535TL/m <sup>2</sup>									

#### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Bölge konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmektedir. Taşınmazların imar durumları dikkate alınarak takdir edilen değer aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Parsel Değer Detayı							
Sıra No	İl	İlçe	Mahalle	Parsel	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Değeri (TL)
1	İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1703	407,09	€70.962,00	€28.887.920,58
2	İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1935	3.130,62	€70.962,00	€222.155.056,44
TOPLAM							€251.042.977,02
Düzeltilmiş Değer ***							€251.043.000,00

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak toplam arsa değeri (K.D.V hariç) **251.043.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

**(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme tarihi itibarıyla konu parseller üzerinde herhangi bir inşai faaliyet veya yapı unsuru bulunmamaktadır. Bölgenin genel eğilimi de dikkate alınarak parseller üzerinde inşa edilecek yapının 4A yapı sınıfında olabileceği kanaatiyle proje geliştirme çalışmasında 4A yapı sınıfı ile yapı maliyet birim değeri tespit edilmiştir.

Maliyet yaklaşımı altında değer tespiti yapılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri asgari ölçüt olarak dikkate alınmıştır. İlgili tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir. Rapora konu projenin yapısal, donanımsal tüm özellikleri dikkate alındığında asgari yapı unsurlarının üstünde inşa edildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir yapı unsurunun bulunmaması, ruhsatın alınmamış olması sebebiyle herhangi bir pozitif şerefiye farkı uygulanmamıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından oluşturulan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği yayın tarihi 20.02.2024'dür. Değerleme aşamasında esas alınan yapı birim maliyetleri; değerleme tarihi itibarıyla TÜİK tarafından yayınlanan "TÜFE" ve "İnşaat Maliyet Endeksi" verilerinin yıllık değişimleri ile belirli oranda eskale edilmiştir. TÜFE'deki değişim %60,45, İnşaat Maliyet Endeksindeki değişim %57,85'dir. Verilerin ortalaması alınarak birim maliyetler %59,15 oranında eskale edilmiştir. İnşaat Maliyet Endeksi'ne yönelik TÜİK tarafından yayınlanan son veri ekim ayına ait olup araşöl verileri henüz yayınlanmamıştır. Endeksin son 3 aylık verilerinin ortalaması ekim ayı verisi olarak hesaplama dahil edilmiştir.

Yapı Birim Maliyeti Takdiri	
<b>20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete</b>	
<b>Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri</b>	
Yapı Sınıfı	<b>4-A</b>
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺15.300</b>
<b>Değerleme Tarihine Göre (31.12.2024) Güncelleme</b>	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	60,45%
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	57,85%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	59,15%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	47,09%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	37,94%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	42,52%
Değişimlerin Ortalaması %	50,83%
Mart-Kasım için Aylık Değişim Oranı (9/12)	0,750
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	38,12%
Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	<b>₺21.133</b>
<b>Proje Özelinde Güncelleme</b>	0%
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	<b>₺21.133</b>
<b>Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>₺21.000</b>

Konu parseller üzerinde değerleme tarihi itibarıyla maliyet unsuru oluşturabilecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Maliyet yaklaşımı ile değer takdirinde bulunulurken değerlendirme tarihi itibarıyla parseller üzerinde maliyet yaratabilecek herhangi bir yapı unsurunun bulunmaması sebebiyle yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Parsel Değer Detayı						
Sıra No	İl	İlçe	Mahalle	Parsel	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Değeri (TL)
1	İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1703	407,09	₺28.887.920,58
2	İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1935	3.130,62	₺222.155.056,44
TOPLAM						₺251.042.977,02
Düzeltilmiş Değer ***						₺251.043.000,00

Maliyet yöntemi ile taşınmazlara mevcut durum değeri olarak toplamda **~251.043.000,00-TL** takdir edilmiştir.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

### **Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Parseller üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda mevcut imar durumuna göre taslak projenin hazırlandığı bilgisi alınmış ve bu proje tarafımıza iletilmiştir. Taslak projedeki verilere dayanarak nakit akışı analizi yapılmıştır. Projenin yaklaşık tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri varsayımlar ile dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanmış ve projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Avan projeye göre 1703 parsel üzerinde 644,07m<sup>2</sup> satılabilir alan ve 1.044,07m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı, 1935 parsel üzerinde 7.436,83m<sup>2</sup> satılabilir alan ve 10.554,58m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı tasarlanmıştır.

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında 2025 yılında başlanan projenin 2 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl için inşaat maliyet birim değeri 28.350,00 TL/m<sup>2</sup> ile inşaat başlanacağı yılı takip eden yılda %30'luk artış ile devam edeceği düşünülmüştür.

Konutların ilk yıl %30, ikinci yıl %70'lik kısmının satılması tüm bağımsız bölümlerin satışının 2 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere günümüz itibari ile ortalama konut birim satış fiyatı 125.000 TL/m<sup>2</sup> bandındadır. Söz konusu fiyatlar günümüz itibari ile geçerlidir. 2025 dönemi için bu değerlerin ortalama %50 artışla ~185.000 TL/m<sup>2</sup>, 2026 yılında da aynı şekilde %50 artışla 277.500,00-TL/m<sup>2</sup> olarak fiyatlanacağı öngörülmüştür.

İş bu raporun 3.7. bölümünde açıklanan sözleşmeler uyarınca değerlendirme konusu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların %55'i Koray GYO A.Ş.'ye ait olurken, proje geliştirme ve inşaat harcamalarının tamamı Koray GYO A.Ş. tarafından üstlenilecektir. Bu durum dikkate alınarak parseller üzerinde inşa edilmesi muhtemel yapıların satış gelirinin %55'inin Koray GYO A.Ş.'ye ait olacağı, inşaat maliyetleri ve diğer giderlerin ise tamamının Koray GYO A.Ş. tarafından karşılanacağı kabul edilmiştir. Buna göre Koray GYO A.Ş.'nin muhtemel nakit akışı hesaplanıp bugünkü değerine iskonto edilmek suretiyle Koray GYO A.Ş.'nin sözleşmelerden kaynaklanan haklarının değeri tespit edilmiştir. Bu durumlar dikkate alınarak iskonto oranlarına göre projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Nakit akış tabloları ekler kısmında verilmiştir.

Projelerin tamamlanması durumunda Koray GYO A.Ş payı net bugünkü değeri 348.946.635,55 TL, düzeltilmiş olarak **~348.947.000,00-TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.



### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnın yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %30, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise % 44 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerleme aşamasında projeksiyon 3 yıllık yapıldığından risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan % 33 alınması uygun görülmüştür.

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde söz konusu proje için risk primi %1-2 aralığında öngörülmüş ve indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak belirlenmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemde beklenen iyileşmeler doğrultusunda indirgeme oranı da takip eden yıllar için %33'a düşürülmüştür.

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Değerleme konusu parsel üzerinde proje geliştirilmesi suretiyle elde edilmesi muhtemel gelirlerin net bugünkü değeri 844.527.734,50 TL olarak belirlenmiştir. Koray GYO A.Ş. ilgili sözleşmeler uyarınca değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilecek projenin ve dolayısıyla bu projenin satışından elde edilebilecek gelirin %55'ini elde edecektir. Buna karşılık inşaat maliyeti, satış giderleri ve genel giderlerin tamamı Koray GYO A.Ş. tarafından karşılanacaktır. Buna göre Koray GYO A.Ş.'nin ilgili sözleşmeler uyarınca elde etmesi muhtemel nakit akışının (gelirlerin %55'i ve giderlerin %100'ü) bugünkü değeri ise 348.946.635,55,76 TL olarak düzeltilmiş şekliyle **348.947.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu parseller ile ilgili kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu proje ile ilgili yapı ruhsatı alınmamıştır. Gelir yaklaşımı başlığı altında verilen bu sonuç tarafımıza iletilen taslak projeye istinaden, Koray Gyo A.Ş.'nin sözleşmeden doğan hakların değerinin belirlenmesine yönelik bilgi amaçlı olarak verilmiştir. Taşınmaz ile ilgili mimari proje ve yapı ruhsatlarının onaylanması halinde değer değişikliği muhtemel olup değerlendirme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda arsa vasıflı olup, parseller üzerine konut ünitelerinden oluşan projenin yapılması planlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapı kalitesine ve alana göre kira değerlerinde değişiklik bulunmaktadır. Konu projelerin hali hazırda inşa edilmemiş olması sebebiyle kira değer tespiti yapılamamıştır.

##### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%50 oranında değişebileceği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir. Değerlemeye konu sözleşmelerde arsa sahipleri payı %45 olarak belirlenmiştir. Bu paylaşım oranının piyasa teamüllerine uygun olduğu düşünülmektedir.

##### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Arsaların değeri bölgedeki benzer emsallerden yararlanılarak Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

Söz konusu parseller ile ilgili müşteri tarafından hazırlanan taslak proje tarafımıza iletilmiştir. Taşınmazlar ile ilgili kat karşılığı inşaat sözleşmeleri hazırlanmıştır. Ancak projeler ile ilgili henüz ruhsat alınmamıştır. Proje değeri ise bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda, tarafımıza iletilen taslak projeye istinaden bilgi amaçlı olarak gelir yöntemi başlığı altında verilmiştir. Söz konusu projenin tadil edilmesi, farklı bir projenin uygulanması durumunda değerlerin değişeceği muhtemeldir.

##### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar planına uygun şekilde yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

##### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazlar arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların niteliğinin arsa olması, parseller üzerinde kat irtifakının kurulmamış olması kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların boş arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Koray GYO A.Ş.'nin değerlendirme konu parseller ile ilgili olarak arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmelerden kaynaklanan haklarının değerinin tespitinde ise 'Gelir Yaklaşımı' kullanılmıştır.

### 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

#### Δ Olumlu Özellikler

- Yakın çevrede marka değeri olan projelerin bulunması

#### Δ Olumsuz Özellikler

- Toplu ulaşım imkanının kısıtlı olması

#### Δ Fırsatlar

- Tercih edilen bölgede yer alması

### 6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### 6.4 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu parseller "Arsa" vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde herhangi bir ruhsat ve projesinin bulunmadığı, mahallinde yapılan incelemede de herhangi bir yapının bulunmadığı görülmüştür.

### 6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Söz konusu takyidatlar, taşınmazların tasarrufu kısıtlamamakta olup taşınmazların değerine de herhangi bir etkisi yoktur.

### 6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### 6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Söz konusu taşınmazlar Koray GYO A.Ş. mülkiyetinde değildir. Taşınmazlar ile ilgili rapor içerisinde bilgileri verilen 'Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi' imzalanmıştır.

### 6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

#### **6.9 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme işlemi, sözleşmeden kaynaklanan hakların değer tespiti için yapılmış olup portföy durumu bulunmamaktadır.

Olası bir GYO portföy durumunda ise; SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 4. maddesinin birinci fıkrasında GYO'ların portföyelerine gayrimenkule dayalı hakları alabilecekleri, 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde de GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilecekleri ifade edilmektedir. Bu çerçevede değerlendirme konusu olan sözleşmeye dayalı hakların projenin ruhsata bağlanması akabinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca Tebliğ'in 26. maddesine göre GYO'ların taraf olduğu gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri vb. gibi GYO lehine haklar sağlayan sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunludur. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tapu kayıtları incelendiğinde sözleşme şerhinin yapılmadığı görülmektedir. Söz konusu sözleşmelerin tapuya şerh edilmesi şartıyla gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Koray GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Eyüpsutan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1703 ve 1935 parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin mevcut durum değeri ile bu parseller ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların ve hakların piyasa değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunun konusu, Koray GYO A.Ş.'nin İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 1703 ve 1935 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin mevcut durum değeri ve bu parseller için arsa sahipleri ile yapmış olduğu arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan haklarının değerinin tespit edilmesidir. Koray GYO A.Ş. ilgili sözleşmeler uyarınca değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde inşa edilecek yapıların ve dolayısıyla bu yapıların satışından elde edilebilecek gelirin %55'ini elde edecek, buna karşılık inşaat maliyeti, satış giderleri ve genel giderlerin tamamını üstlenecektir.

Değer tespiti yapılırken rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Koray GYO A.Ş. ilgili sözleşmelerden kaynaklanan haklarının tespitinde Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi halinde ortaya çıkabilecek gelir ve giderler tahmin edilerek Koray GYO A.Ş. payına düşen gelir ve giderlerin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile yapılan incelemeler ve hesaplamalar neticesinde, tarafımıza iletilen avan projeye göre Koray GYO A.Ş.'nin ilgili sözleşmelerden kaynaklanan haklarının piyasa değeri; KDV Hariç ~**348.947.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

İlgili proje ile ilgili yapı ruhsatı bulunmamakta olup bu değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir. Yapı ruhsatı ve mimari projenin onaylanması halinde değerlendirme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1\$:35.0619 TL dir.

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporun sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Projeler,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ Projeler,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri