



# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU

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

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden</b>                       | Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>                       | 24.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkul</b>                 | Değerlemeye konu olan gayrimenkuller, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi Göktürk Merkez Mahallesi, 1. Aydın Caddesi üzerinde bulunan, 4 kapı numaralı Koray Upland Sitesi içerisinde yer alan toplam 98 adet konut ve 5 adet dükkan nitelikli gayrimenkullerdir. |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>                         | Göktürk Merkez Mahallesi, 1.Aydın Caddesi, Koray Upland Sitesi, Bina No: 4 (C1 Blok), 4/1 (C2 Blok), 4/2 (C3 Blok), 4/3 (B1 Blok), 4/4 (B2 Blok), 4/5 (B3 Blok), 4/6 (A3 Blok), 4/7 (A2 Blok), 4/8 (A1 Blok) Eyüpsultan/İstanbul                              |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                             | 24.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Rapor Tarihi Ve Numarası</b>                     | 30.12.2025, Öİ-0273                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>İmar Durumu</b>                                  | 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.      |
| <b>Arsa Yüzölçümü</b>                               | 20.131,50 m2                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>                  | Parseldeki tüm kapalı alan 49.971,18 m2dir.                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>                      | Zekai GÜNER (SPK Lisans No: 407768, Değerleme Uzmanı)                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b> | Mehmet Emin KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040, Denetmen)<br>Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131, Sorumlu Değerleme Uzmanı)                                                                                                                         |

**KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve kurumsal kimliğimiz/kültürümüz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 4

#### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

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

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

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

## **EKLER**

## BÖLÜM 1:

### RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2025 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde Öİ-2025.0273 rapor numarası tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad-Soyadı

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

#### 1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

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

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

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

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

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

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

### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

## BÖLÜM 2:

### ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

#### 2.1 Değerleme Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

#### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

| Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı | Sermayedeki Payı (TL) | Sermayedeki Payı (%) | Oy Hakkı Oranı (%) |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| ORHUN KARTAL                      | 646.383.498,64        | 64,64                | 64,64              |
| HEDEF PORTFÖY LOTUS SERBEST FON   | 73.405.487,92         | 7,34                 | 7,34               |
| DİĞER                             | 280.201.015,44        | 28,02                | 28,02              |
| TOPLAM                            | 1.000.000.000         | 100                  | 100                |

**Ticaret Sicil Bilgileri****UNVAN**

Koray GYO Anonim Şirketi

**ADRES**

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

**TESCİL TARİHİ**

Aralık 1996

**İLAN**

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -

**SİCİL NUMARASI**

359254

**MERSİS NUMARASI**

0937010013000015

**TİCARET SİCİL MEMURLUĞU**

İstanbul

**2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı**

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait olan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 218 Ada 1 Parselde bulunan toplam 103 adet bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

### BÖLÜM 3:

#### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

##### 3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı

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

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

Konu gayrimenkullerin içerisinde bulunduğu bölge, lüks sitelerin yoğun olarak bulunduğu bir konut bölgesidir. Bölge içerisinde ayrıca bölgeye hizmet veren ticari birimler de yer almaktadır. Göktürk içerisinde konu taşınmazların bulunduğu kısım ise son dönemlerde yapılmış ve yapılmakta olan lüks konut sitelerinin bulunduğu bir kısımdır. Bölgenin altyapı imkanları tam olarak bulunmakta olup bölge gelişmekte olan bir bölgedir. Konu gayrimenkulün yakın çevresinde Hz. Osman Camii ve Ali Rıza Özderici Anadolu Lisesi bulunmaktadır.

##### Yakın konumlu önemli röper noktaları

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

| İl       | İlçe       | Mahalle | Cadde    | Site Adı     | BLOK | Dış Kapı | İç Kapı | Posta Kodu | U.A.V.T.   |
|----------|------------|---------|----------|--------------|------|----------|---------|------------|------------|
| İstanbul | Eyüpsultan | Göktürk | 1. Aydın | Koray Upland | A1   | 4/8      | 1       | 34077      | 5034684570 |
| İstanbul | Eyüpsultan | Göktürk | 1. Aydın | Koray Upland | A1   | 4/8      | 2       | 34077      | 5041924530 |
| İstanbul | Eyüpsultan | Göktürk | 1. Aydın | Koray Upland | A1   | 4/8      | 5       | 34077      | 5351183610 |
| İstanbul | Eyüpsultan | Göktürk | 1. Aydın | Koray Upland | A1   | 4/8      | 6       | 34077      | 5471423177 |
| İstanbul | Eyüpsultan | Göktürk | 1. Aydın | Koray Upland | A1   | 4/8      | 7       | 34077      | 5428419492 |
| İstanbul | Eyüpsultan | Göktürk | 1. Aydın | Koray Upland | A1   | 4/8      | 8       | 34077      | 5340992196 |

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

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

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

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



**3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri**

**İli** : İstanbul  
**İlçesi** : Eyüpsultan  
**Mahallesi/Köyü** : Göktürk  
**Mevkii** : -  
**Pafta** : -  
**Ada** : 218  
**Parsel No** : 1  
**Yüzölçümü** : 20.131,50 m<sup>2</sup>  
**Ana Taşınmaz Nitelik** : Arsa  
**Hisse:** : Tam  
**Malik** : KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

**Plan Notları;**

**Uygulama Hükümleri:**

- a) Jeolojik haritada Önemli Alan (ÖA-2.1) Alanında kalmaktadır. 13.12.2023 tarih, 159826 Sayılı Başkanlık Oluruna istinaden 30.11.2023 tarih 157332 sayılı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı eki Mikro bölgeleme Etüt Raporuna göre uygulama yapılacaktır.
- b) İGDAŞ Genel Müdürlüğüne ait hattın parselden deplase edildiğine dair uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- c) Eyüpsultan Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün fiili yolun imar yoluna taşındığına dair görüş gelmeden uygulama yapılamaz.
- d) BEDAŞ Genel Müdürlüğü görüşü uygulama yapılamaz.
- e) İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 12.10.2021 tarih E.20210778478 sayılı görüşünde mevcut 12. Maddeye göre uygulama yapılacaktır.
- f) TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün Bila tarih, 430594 sayılı (01.12.2020/24454) yazısına göre: "Bölge Müdürlüğümüz işletme ve bakım sorumluluğunda bulunan herhangi bir 380 kV. veya 154 kV. Enerji İletim Hattı tesisi ve pilon (direk) yeri bulunmamaktadır." denilmektedir.
- g) Söz konusu Kurum görüşleri haricinde hatlara rastlanması halinde, ilgili Kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- h) Parsel üzerinde işgaller giderilmeden uygulama yapılmayacaktır.
- i) Devlet ormanı alanı sınırından itibaren orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla 10.00 m.lik yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır.
- j) İstanbul Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 21.12.2020 tarih, E.25987 sayılı yazısına göre, 2872 sayılı Çevre Kanununun "...Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez..." (200 konut ve üzeri konut projeler kapsamında)
- k) Parselin 18. Madde Uygulamasındaki KOP alanı olarak ayrılan alanlar kamu eline bedelsiz geçmeden konut alanında uygulama yapılamaz.
- l) İstanbul İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.
- m) İmar istikametinin önünde kalan alan bedelsiz yola terk edilecektir.
- n) 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- o) 02.09.1997 tarih 23098 sayılı resmi gazetedeki (mükerrer) afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik yükümlerine uyulacaktır.
- p) 14.12.1984 gün ve 202 sayılı İBB Meclisi Kararı ile İmar Kanununun 23ncü maddesi ile ilgili olarak, Fen İşleri Müdürlüğünden Yol ve Kanal durumu incelenmeden uygulama yapılamaz.



#### Resmi İncelemeler:

##### Mimari proje

Ana gayrimenkulün, TKGM Webtapu Portalında bulunan 27.11.2023 tarih ve 59802 numaralı kat irtifaklı mimari projeleri incelenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**a-) Arsa Özellikleri:**

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 218 ada 1 parsel 20.131,50 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 218 ada 1 parsel numaralı eğimli arsa üzerine inşa edilmiş olan ana gayrimenkul, toplam 6 bloktan oluşan bir konut sitesidir. Ekspertiz günü itibariyle site inşaatı devam etmektedir. Site içerisinde kapalı otopark alanları, açık yüzme havuzu, spor salonu vb. ortak kullanım alanlarının yapılması planlanmaktadır. Sitenin ana giriş kapısı, 1. Aydın Caddesi üzerinde yapılması planlanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

### **c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri**

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

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

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

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

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

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

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

**Beyanlar Hanesinde:**

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

**Şerhler Hanesinde:**

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

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

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

**Rehinler Hanesinde:**

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

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

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

**Eklenti Bilgileri:**

- Taşınmazların eklentileri bulunmamaktadır.

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

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

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

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

**YAPI RUHSATLARI:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu projede kat irtifakı kurulmuş, ana gayrimenkul niteliği arsa ve bağımsız bölüm bazında ise daire, dükkan niteliğindedir. Yerinde yapılan incelemelerde 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, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." denilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 228 km<sup>2</sup>'dir. 29 mahallesi bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2021 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 417.360'tır. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihişipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy ve Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.

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

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

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



#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

##### TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

###### Reel Kesim

GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)

GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)

GSYH (Milyon \$)

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

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı

###### İşgücü

İstihdam (Bin Kişi)

İşgücüne Katılım Oranı

İşsizlik Oranı

Tarım Dışı İşsizlik Oranı

###### Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)

Temmuz

Ağustos

Eylül

Ekim

5,2

7,3

2,9

74,2

73,5

74,0

74,2

33.088

33.420

32.697

54,3

55,0

53,8

8,3

8,5

8,6

-

-

-

1.705

5.455

## TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

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

## Kamu Maliyesi

|                                                            |           |           |           |  |
|------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|--|
| Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL) |           |           |           |  |
| Gelir                                                      | 1.096.914 | 1.288.072 | 1.021.358 |  |
| Gider                                                      | 1.120.775 | 1.191.367 | 1.331.001 |  |
| Faiz Dışı Gider                                            | 986.188   | 1.011.636 | 1.094.380 |  |
| Denge                                                      | -23.862   | 96.705    | -309.643  |  |
| Faiz Dışı Denge                                            | 110.726   | 276.436   | -73.022   |  |
| Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)                     |           |           |           |  |
| Denge                                                      |           |           |           |  |
| Faiz Dışı Denge                                            |           |           |           |  |
| Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)  | 12.046,5  | 12.477,1  | 12.964,0  |  |
| GSYH'ye Oran                                               |           |           |           |  |
| Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)      | 6.885,1   | 7.251,4   | 7.593,5   |  |
| GSYH'ye Oran                                               |           |           |           |  |
| Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)     | 5.161,4   | 5.225,7   | 5.370,5   |  |
| GSYH'ye Oran                                               |           |           |           |  |

## Mali Piyasalar

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

**TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER**

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

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

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

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

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

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı; 20.131,50 m<sup>2</sup> 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.

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| <b>Elektrik</b>             | :Mevcut |
| <b>Su</b>                   | :Mevcut |
| <b>Kanalizasyon</b>         | :Mevcut |
| <b>Jeneratör</b>            | :Mevcut |
| <b>Su Deposu</b>            | :Mevcut |
| <b>Hidrofor ve Pompalar</b> | :Mevcut |

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
  - 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
  - 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
  - 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
  - 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
  - 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
  - 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
  - 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
  - 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
  - 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
  - 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
  - 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
  - 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
  - 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
  - 5) Bu rapor " Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.
  - 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

#### 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

##### 4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ TEM Otoyolu ile Kuzey Marmara Otoyoluna yakın konumda olması.
- ✓ İstanbul Havalimanına yakın konumda olması.
- ✓ Tercih edilen konut bölgesi olması.

- ✓ İnşaat alanının orta yeterlilik düzeyinde olması.
- ✓ Projede Otopark ihtiyacının karşılanıyor olması.
- ✓ Çevrede benzer nitelikli lüks konut sitelerinin bulunuyor olması.

#### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Cepheli olduğu her iki caddenin de henüz düzenlemesinin bitirilmemiş olması. Halihazırda toprak yol olmaları.
- ✓ Yakın çevresindeki birçok parselde inşaatların devam ediyor olması.

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

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

##### 4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

##### Satılık Daire Emsalleri:

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

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

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

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

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

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

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)                                 |                              |            |            |            |            |            |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Veriler                                                             | Değerleme Konusu<br>Taşınmaz | Emsal 1    | Emsal 2    | Emsal 3    | Emsal 4    | Emsal 5    | Emsal 6    |
| Satış/Satış Arz Fiyatı                                              | 0                            | 27.400.000 | 13.800.000 | 16.600.000 | 24.100.000 | 29.500.000 | 13.000.000 |
| Alanı (m2)                                                          | 107,00                       | 117        | 58         | 65         | 99         | 157        | 54         |
| m2 Birim Değeri                                                     |                              | 234.188    | 237.931    | 255.385    | 243.434    | 187.898    | 240.741    |
| Satış Arz Tarihi                                                    | Ara.25                       | Ara.25     | Ara.25     | Ara.25     | Ara.25     | Ara.25     | Ara.25     |
| Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından<br>Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin) |                              | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
| Alan Karşılaştırması (Konut m2<br>Verisi)                           |                              | Benzer     | Küçük      | Küçük      | Benzer     | Büyük      | Küçük      |
| Alana İlişkin Düzeltme                                              |                              | 0%         | -10%       | -10%       | 0%         | 10%        | -10%       |
| Lokasyon Karşılaştırması                                            |                              | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     |
| Lokasyona İlişkin Düzeltme                                          |                              | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
| Kat Karşılaştırması                                                 |                              | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Kötü       | Benzer     |
| Kata İlişkin Düzeltme                                               |                              | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 20%        | 0%         |
| Ticari Hareketlilik                                                 |                              | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     |
| Ticari Hareketlilik Düzeltme                                        |                              | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
| Sahip Olduğu Sosyal Donatılar<br>Karşılaştırması                    |                              | Orta Kötü  | Orta Kötü  | Orta Kötü  | Orta Kötü  | Orta Kötü  | Orta Kötü  |
| Sahip Olduğu Sosyal Donatılar<br>Düzeltmesi                         |                              | 5%         | 5%         | 5%         | 5%         | 5%         | 5%         |
| İnşa Tarihi Karşılaştırması                                         |                              | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     |
| İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme                                      |                              | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         |
| Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme                                   |                              | -5%        | -5%        | -10%       | -10%       | -10%       | -5%        |
| Toplam Düzeltme                                                     |                              | 0%         | -10%       | -15%       | -5%        | 25%        | -10%       |
| Birim Değer (TL)                                                    | 224.700,80                   | 234.188    | 214.138    | 217.077    | 231.263    | 234.873    | 216.667    |

Not: Emsal tablosu, B-1 Blok 11 bağımsız bölüm numaralı daire göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

### Satılık İşyeri Emsalleri:

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

Emlak Ofisi: 532-7204118

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

Emlak Ofisi: 536-6966045

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

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

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

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

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞ YERİ)                               |                              |            |                |               |                |               |                |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Veriler                                                             | Değerleme Konusu<br>Taşınmaz | Emsal 1    | Emsal 2        | Emsal 3       | Emsal 4        | Emsal 5       | Emsal 6        |
| Satış/Satış Arz Fiyatı                                              | 0                            | 29.000.000 | 23.500.000     | 29.500.000    | 37.500.000     | 15.500.000    | 13.500.000     |
| Alanı (m2)                                                          | 90,00                        | 77         | 60             | 75            | 115            | 55            | 42             |
| m2 Birim Değeri                                                     |                              | 376.623    | 391.667        | 393.333       | 326.087        | 281.818       | 321.429        |
| Satış Arz Tarihi                                                    | Ara.25                       | Ara.25     | Ara.25         | Ara.25        | Ara.25         | Ara.25        | Ara.25         |
| Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından<br>Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin) |                              | 0%         | 0%             | 0%            | 0%             | 0%            | 0%             |
| Alan Karşılaştırması                                                |                              | Benzer     | Orta Küçük     | Benzer        | Orta Büyük     | Küçük         | Çok Küçük      |
| Alana İlişkin Düzeltme-                                             |                              | 0%         | -5%            | 0%            | 5%             | -10%          | -15%           |
| Lokasyon Karşılaştırması                                            |                              | Benzer     | Benzer         | Benzer        | Benzer         | Benzer        | Benzer         |
| Lokasyona İlişkin Düzeltme                                          |                              | 0%         | 0%             | 0%            | 0%             | 0%            | 0%             |
| Kat Karşılaştırması                                                 |                              | Benzer     | Orta Kötü      | Benzer        | Orta Kötü      | Kötü          | Orta Kötü      |
| Kata İlişkin Düzeltme                                               |                              | 0%         | 10%            | 0%            | 10%            | 20%           | 10%            |
| Ticari Hareketlilik                                                 |                              | Benzer     | Çok İyi        | Çok İyi       | Benzer         | Benzer        | Benzer         |
| Ticari Hareketlilik Düzeltme Düzeltme                               |                              | 0%         | -30%           | -30%          | 0%             | 0%            | 0%             |
| Sahip Olduğu Sosyal Donatılar<br>Karşılaştırması                    |                              | Benzer     | Benzer         | Benzer        | Benzer         | Benzer        | Benzer         |
| Sahip Olduğu Sosyal Donatılar<br>Düzeltmesi                         |                              | 0%         | 0%             | 0%            | 0%             | 0%            | 0%             |
| İnşa Tarihi Karşılaştırması                                         |                              | Benzer     | Daha Orta Eski | Daha Çok Eski | Daha Orta Eski | Daha Çok Eski | Daha Orta Eski |
| İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme                                      |                              | 0%         | 10%            | 20%           | 10%            | 20%           | 10%            |
| Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme                                   |                              | -15%       | -5%            | -10%          | -20%           | -15%          | -5%            |
| Toplam Düzeltme                                                     |                              | -15%       | -20%           | -20%          | 5%             | 15%           | 0%             |
| Birim Değer (TL)                                                    | 322.673,44                   | 320.130    | 313.333        | 314.667       | 342.391        | 324.091       | 321.429        |

Not: Emsal tablosu, C-2 Blok 21 bağımsız bölüm numaralı işyeri göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

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

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

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

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

#### Emsal bilgilerin yorumu:

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

| SIRA NO. | B. BÖLÜM NO. | NİTELİK                 | BLOK | KAT     | BİRÖT ALANI | CEPHE YÖNÜ | CEPHE                | Yerel Yıkılma Farkı (%) | İzaj Seviyesi (%) | Düzeltilmiş Birim Değeri | (%100)Tanımlanan Durumun İhtimal Karşılığıyla B. BÖLÜM Değeri |
|----------|--------------|-------------------------|------|---------|-------------|------------|----------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1        | 1            | KONUT                   | A1   | 1.BÖLÜM | 179         | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 40.110.000,00                                                 |
| 2        | 2            | KONUT                   | A1   | 1.BÖLÜM | 216         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 40.525.000,00                                                 |
| 3        | 5            | KONUT                   | A1   | ZEMİN   | 152         | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 34.110.000,00                                                 |
| 4        | 6            | KONUT                   | A1   | ZEMİN   | 180         | GÜNEY      | ARA SOKAK            | -5                      | 40                | 213.465,76               | 12.300.000,00                                                 |
| 5        | 7            | KONUT                   | A1   | 1.KAT   | 107         | KUZAY      | ARA SOKAK            | -5                      | 30                | 213.465,76               | 22.755.000,00                                                 |
| 6        | 8            | KONUT                   | A1   | 1.KAT   | 152         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 84.155.000,00                                                 |
| 7        | 11           | KONUT                   | A1   | 2.KAT   | 107         | KUZAY      | ARA SOKAK            | -5                      | 30                | 213.465,76               | 22.755.000,00                                                 |
| 8        | 13           | KONUT                   | A1   | 2.KAT   | 152         | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 84.155.000,00                                                 |
| 9        | 14           | KONUT                   | A1   | 2.KAT   | 87          | GÜNEY      | ARA SOKAK            | -5                      | 30                | 213.465,76               | 18.465.000,00                                                 |
| 10       | 15           | KONUT                   | A1   | 3.KAT   | 107         | KUZAY      | ARA SOKAK            | -5                      | 30                | 213.465,76               | 22.755.000,00                                                 |
| 11       | 19           | KONUT                   | A1   | 4.KAT   | 185         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 41.525.000,00                                                 |
| 12       | 20           | KONUT                   | A1   | 4.KAT   | 185         | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 41.570.000,00                                                 |
| 13       | 1            | KONUT                   | A2   | 1.BÖLÜM | 179         | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 40.110.000,00                                                 |
| 14       | 3            | KONUT                   | A2   | ZEMİN   | 107         | KUZAY      | ARA SOKAK            | -5                      | 40                | 213.465,76               | 22.755.000,00                                                 |
| 15       | 4            | KONUT                   | A2   | ZEMİN   | 152         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 34.110.000,00                                                 |
| 16       | 9            | KONUT                   | A2   | 1.KAT   | 152         | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 84.155.000,00                                                 |
| 17       | 10           | KONUT                   | A2   | 1.KAT   | 87          | GÜNEY      | ARA SOKAK            | -5                      | 40                | 213.465,76               | 18.465.000,00                                                 |
| 18       | 11           | KONUT                   | A2   | 2.KAT   | 107         | KUZAY      | ARA SOKAK            | -5                      | 40                | 213.465,76               | 22.755.000,00                                                 |
| 19       | 12           | KONUT                   | A2   | 2.KAT   | 112         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 34.155.000,00                                                 |
| 20       | 17           | KONUT                   | A2   | 3.KAT   | 152         | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 84.155.000,00                                                 |
| 21       | 18           | KONUT                   | A2   | 3.KAT   | 87          | GÜNEY      | ARA SOKAK            | -5                      | 40                | 213.465,76               | 18.465.000,00                                                 |
| 22       | 19           | KONUT                   | A2   | 4.KAT   | 185         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 41.525.000,00                                                 |
| 23       | 2            | KONUT                   | A3   | 1.BÖLÜM | 112         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 32.600.000,00                                                 |
| 24       | 5            | KONUT                   | A3   | 1.BÖLÜM | 120         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 29.610.000,00                                                 |
| 25       | 6            | KONUT                   | A3   | ZEMİN   | 110         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 37.175.000,00                                                 |
| 26       | 9            | KONUT                   | A3   | ZEMİN   | 120         | DÖĞÜ       | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 32.010.000,00                                                 |
| 27       | 12           | KONUT                   | A3   | 1.KAT   | 110         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 37.175.000,00                                                 |
| 28       | 13           | KONUT                   | A3   | 1.KAT   | 80          | GÜNEY      | ARA SOKAK            | -5                      | 41                | 213.465,76               | 19.830.000,00                                                 |
| 29       | 15           | KONUT                   | A3   | 1.KAT   | 140         | DÖĞÜ       | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 34.605.000,00                                                 |
| 30       | 17           | KONUT                   | A3   | 2.KAT   | 140         | GÜNEY      | ARA SOKAK            | -5                      | 41                | 213.465,76               | 30.460.000,00                                                 |
| 31       | 18           | KONUT                   | A3   | 2.KAT   | 150         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 37.175.000,00                                                 |
| 32       | 22           | KONUT                   | A3   | 2.KAT   | 153         | BATI       | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 37.840.000,00                                                 |
| 33       | 24           | KONUT                   | A3   | 3.KAT   | 150         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 37.175.000,00                                                 |
| 34       | 25           | KONUT                   | A3   | 3.KAT   | 90          | GÜNEY      | ARA SOKAK            | -5                      | 41                | 213.465,76               | 19.830.000,00                                                 |
| 35       | 26           | KONUT                   | A3   | 3.KAT   | 106         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 23.930.000,00                                                 |
| 36       | 27           | KONUT                   | A3   | 3.KAT   | 140         | DÖĞÜ       | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 34.605.000,00                                                 |
| 37       | 28           | KONUT                   | A3   | 4.KAT   | 206         | GÜNEY      | ARA SOKAK            | -5                      | 41                | 213.465,76               | 43.630.000,00                                                 |
| 38       | 29           | KONUT                   | A3   | 4.KAT   | 207         | BATI       | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 49.955.000,00                                                 |
| 39       | 30           | KONUT                   | A3   | 4.KAT   | 156         | DÖĞÜ       | ORMAN                | 10                      | 41                | 247.170,88               | 48.395.000,00                                                 |
| 40       | 1            | KONUT                   | B1   | 1.BÖLÜM | 179         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 44.120.000,00                                                 |
| 41       | 5            | KONUT                   | B1   | ZEMİN   | 107         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 23.955.000,00                                                 |
| 42       | 6            | KONUT                   | B1   | ZEMİN   | 152         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 37.520.000,00                                                 |
| 43       | 9            | KONUT                   | B1   | 1.KAT   | 112         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 37.570.000,00                                                 |
| 44       | 10           | KONUT                   | B1   | 1.KAT   | 87          | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 19.435.000,00                                                 |
| 45       | 11           | KONUT                   | B1   | 2.KAT   | 107         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 23.955.000,00                                                 |
| 46       | 12           | KONUT                   | B1   | 2.KAT   | 152         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 37.570.000,00                                                 |
| 47       | 17           | KONUT                   | B1   | 3.KAT   | 152         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 37.570.000,00                                                 |
| 48       | 18           | KONUT                   | B1   | 3.KAT   | 87          | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 19.435.000,00                                                 |
| 49       | 19           | KONUT                   | B1   | 4.KAT   | 185         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 0                 | 247.170,88               | 43.675.000,00                                                 |
| 50       | 20           | KONUT                   | B1   | 4.KAT   | 186         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 0                 | 247.170,88               | 45.725.000,00                                                 |
| 51       | 2            | KONUT                   | B2   | 1.BÖLÜM | 216         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 53.390.000,00                                                 |
| 52       | 5            | KONUT                   | B2   | ZEMİN   | 152         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 37.520.000,00                                                 |
| 53       | 6            | KONUT                   | B2   | ZEMİN   | 58          | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 13.010.000,00                                                 |
| 54       | 7            | KONUT                   | B2   | 1.KAT   | 107         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 23.955.000,00                                                 |
| 55       | 8            | KONUT                   | B2   | 1.KAT   | 152         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 37.570.000,00                                                 |
| 56       | 11           | KONUT                   | B2   | 2.KAT   | 107         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 23.955.000,00                                                 |
| 57       | 13           | KONUT                   | B2   | 2.KAT   | 152         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 37.570.000,00                                                 |
| 58       | 14           | KONUT                   | B2   | 2.KAT   | 87          | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 19.435.000,00                                                 |
| 59       | 15           | KONUT                   | B2   | 3.KAT   | 107         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 30                | 224.700,80               | 23.955.000,00                                                 |
| 60       | 16           | KONUT                   | B2   | 3.KAT   | 152         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 37.570.000,00                                                 |
| 61       | 20           | KONUT                   | B2   | 4.KAT   | 185         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 45.725.000,00                                                 |
| 62       | 1            | KONUT                   | B3   | 1.BÖLÜM | 179         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 30                | 247.170,88               | 44.120.000,00                                                 |
| 63       | 3            | KONUT                   | B3   | ZEMİN   | 107         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 23.955.000,00                                                 |
| 64       | 4            | KONUT                   | B3   | ZEMİN   | 152         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 40                | 247.170,88               | 37.520.000,00                                                 |
| 65       | 5            | KONUT                   | B3   | ZEMİN   | 152         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 40                | 247.170,88               | 37.520.000,00                                                 |
| 66       | 9            | KONUT                   | B3   | 1.KAT   | 112         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 40                | 247.170,88               | 37.570.000,00                                                 |
| 67       | 10           | KONUT                   | B3   | 1.KAT   | 87          | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 19.435.000,00                                                 |
| 68       | 12           | KONUT                   | B3   | 2.KAT   | 152         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 40                | 247.170,88               | 37.570.000,00                                                 |
| 69       | 17           | KONUT                   | B3   | 3.KAT   | 152         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 40                | 247.170,88               | 37.570.000,00                                                 |
| 70       | 18           | KONUT                   | B3   | 3.KAT   | 87          | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 19.435.000,00                                                 |
| 71       | 19           | KONUT                   | B3   | 4.KAT   | 185         | KUZAY      | ORMAN                | 10                      | 40                | 247.170,88               | 45.675.000,00                                                 |
| 72       | 20           | KONUT                   | B3   | 4.KAT   | 186         | GÜNEY      | ORMAN                | 10                      | 40                | 247.170,88               | 45.725.000,00                                                 |
| 73       | 2            | KONUT                   | C1   | ZEMİN   | 152         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 46                | 224.700,80               | 34.200.000,00                                                 |
| 74       | 3            | KONUT                   | C1   | 1.KAT   | 112         | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 46                | 224.700,80               | 29.730.000,00                                                 |
| 75       | 4            | KONUT                   | C1   | 1.KAT   | 72          | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 46                | 224.700,80               | 16.110.000,00                                                 |
| 76       | 7            | KONUT                   | C1   | 1.KAT   | 65          | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 46                | 224.700,80               | 14.695.000,00                                                 |
| 77       | 11           | KONUT                   | C1   | 2.KAT   | 112         | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 46                | 224.700,80               | 29.730.000,00                                                 |
| 78       | 16           | KONUT                   | C1   | 2.KAT   | 65          | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 46                | 224.700,80               | 14.695.000,00                                                 |
| 79       | 17           | KONUT                   | C1   | 2.KAT   | 160         | GÜNEY      | CADDE-ŞİTE İÇİHAVALI | -5                      | 46                | 235.935,84               | 37.775.000,00                                                 |
| 80       | 18           | KONUT                   | C1   | 2.KAT   | 72          | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 46                | 224.700,80               | 16.135.000,00                                                 |
| 81       | 19           | KONUT                   | C1   | 3.KAT   | 160         | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 46                | 224.700,80               | 36.040.000,00                                                 |
| 82       | 20           | KONUT                   | C1   | 3.KAT   | 118         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 46                | 224.700,80               | 31.075.000,00                                                 |
| 83       | 22           | ASMA KATU DOKKAN        | C1   | ZEMİN   | 106         | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 56                | 322.673,44               | 33.945.000,00                                                 |
| 84       | 23           | ASMA KATU DOKKAN        | C1   | ZEMİN   | 95          | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 56                | 322.673,44               | 30.525.000,00                                                 |
| 85       | 24           | ASMA KATU DEPOLU DOKKAN | C1   | ZEMİN   | 111         | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 56                | 322.673,44               | 42.175.000,00                                                 |
| 86       | 5            | KONUT                   | C2   | ZEMİN   | 156         | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 23.730.000,00                                                 |
| 87       | 6            | KONUT                   | C2   | 1.KAT   | 65          | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 40                | 224.700,80               | 14.630.000,00                                                 |
| 88       | 7            | KONUT                   | C2   | 1.KAT   | 161         | GÜNEY      | CADDE-ŞİTE İÇİHAVALI | -5                      | 40                | 235.935,84               | 37.940.000,00                                                 |
| 89       | 8            | KONUT                   | C2   | 1.KAT   | 67          | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 14.965.000,00                                                 |
| 90       | 12           | KONUT                   | C2   | 2.KAT   | 160         | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 40                | 224.700,80               | 14.920.000,00                                                 |
| 91       | 13           | KONUT                   | C2   | 2.KAT   | 65          | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 40                | 224.700,80               | 14.630.000,00                                                 |
| 92       | 18           | KONUT                   | C2   | 3.KAT   | 162         | GÜNEY      | CADDE-ŞİTE İÇİHAVALI | -5                      | 40                | 235.935,84               | 33.385.000,00                                                 |
| 93       | 21           | ASMA KATU DOKKAN        | C2   | ZEMİN   | 80          | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 56                | 322.673,44               | 29.040.000,00                                                 |
| 94       | 23           | ASMA KATU DOKKAN        | C2   | ZEMİN   | 200         | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 56                | 322.673,44               | 34.590.000,00                                                 |
| 95       | 1            | KONUT                   | C3   | ZEMİN   | 77          | KUZAY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 17.300.000,00                                                 |
| 96       | 3            | KONUT                   | C3   | ZEMİN   | 77          | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 40                | 224.700,80               | 17.390.000,00                                                 |
| 97       | 4            | KONUT                   | C3   | ZEMİN   | 77          | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 40                | 224.700,80               | 17.390.000,00                                                 |
| 98       | 5            | KONUT                   | C3   | ZEMİN   | 77          | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 40                | 224.700,80               | 17.290.000,00                                                 |
| 99       | 8            | KONUT                   | C3   | 1.KAT   | 215         | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 40                | 224.700,80               | 48.310.000,00                                                 |
| 100      | 10           | KONUT                   | C3   | 1.KAT   | 156         | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 40                | 224.700,80               | 35.505.000,00                                                 |
| 101      | 13           | KONUT                   | C3   | 2.KAT   | 156         | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 40                | 224.700,80               | 35.415.000,00                                                 |
| 102      | 15           | KONUT                   | C3   | 3.KAT   | 154         | GÜNEY      | CADDE                | 0                       | 40                | 224.700,80               | 34.490.000,00                                                 |
| 103      | 16           | KONUT                   | C3   | 3.KAT   | 112         | GÜNEY      | ŞİTE İÇİHAVALI       | 0                       | 40                | 224.700,80               | 25.685.000,00                                                 |
| TOPLAM   |              |                         |      |         |             |            |                      |                         |                   |                          | 3.211.645.000,00                                              |

**4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:**

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

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

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

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

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

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

**Satılık Arsa Emsalleri:**

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

Emlak Ofisi: 532-7359170

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

Emlak Ofisi: 532-2217584

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

Mal Sahibi: 541-4807447

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

Emlak Ofisi: 532-7124968

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

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

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

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

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

#### 4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

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

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

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

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

#### **Kiralık Daire Emsalleri:**

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

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

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

Emsal 4: Koray Liberte Sitesi içerisinde giriş katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere 83 m2 olduğu beyan edilen (70 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 65.000 TL'ye kiralıktır.  
Emlak Ofisi: 542-5678058

Emsal 5: Koray Liberte Sitesi içerisinde 2.normal katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere 125 m2 olduğu beyan edilen (95 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 85.000 TL'ye kiralıktır.  
Emlak Ofisi: 532-6570715

Emsal 6: Koray Liberte Sitesi içerisinde 2.normal katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere 84 m2 olduğu beyan edilen (63 m2 olduğu düşünülen) daire, aylık 66.000 TL'ye kiralıktır.  
Emlak Ofisi: 535-7083640

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT-KİRA)                            |                              |            |            |            |            |         |         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------|---------|
| Veriler                                                             | Değerleme Konusu<br>Taşınmaz | Emsal 1    | Emsal 2    | Emsal 3    | Emsal 4    | Emsal 5 | Emsal 6 |
| Satış/Satış Arz Fiyatı                                              | 0                            | 82.500     | 65.000     | 78.000     | 65.000     | 85.000  | 66.000  |
| Alanı (m2)                                                          | 107,00                       | 84         | 70         | 80         | 70         | 95      | 63      |
| m2 Birim Değeri                                                     |                              | 982        | 929        | 975        | 929        | 895     | 1.048   |
| Satış Arz Tarihi                                                    | Ara.25                       | Ara.25     | Ara.25     | Ara.25     | Ara.25     | Ara.25  | Ara.25  |
| Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından<br>Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin) |                              | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%      | 0%      |
| Alan Karşılaştırması (Konut m2<br>Verisi)                           |                              | Orta Küçük | Orta Küçük | Orta Küçük | Orta Küçük | Benzer  | Küçük   |
| Alana İlişkin Düzeltme-                                             |                              | -5%        | -5%        | -5%        | -5%        | 0%      | -10%    |
| Lokasyon Karşılaştırması                                            |                              | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer  | Benzer  |
| Lokasyona İlişkin Düzeltme                                          |                              | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%      | 0%      |
| Kat Karşılaştırması                                                 |                              | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer  | Benzer  |
| Kata İlişkin Düzeltme                                               |                              | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%      | 0%      |
| Ticari Hareketlilik                                                 |                              | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer  | Benzer  |
| Ticari Hareketlilik Düzeltme                                        |                              | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%      | 0%      |
| Sahip Olduğu Sosyal Donatılar<br>Karşılaştırması                    |                              | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer  | Benzer  |
| Sahip Olduğu Sosyal Donatılar<br>Düzeltmesi                         |                              | 5%         | 5%         | 5%         | 5%         | 5%      | 5%      |
| İnşa Tarihi Karşılaştırması                                         |                              | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer     | Benzer  | Benzer  |
| İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme                                      |                              | 0%         | 0%         | 0%         | 0%         | 0%      | 0%      |
| Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme                                   |                              | -5%        | -5%        | -5%        | -5%        | -5%     | -10%    |
| Toplam Düzeltme                                                     |                              | -5%        | -5%        | -5%        | -5%        | 0%      | -15%    |
| Birim Değer (TL)                                                    | 901,46                       | 933        | 882        | 926        | 882        | 895     | 890     |

Not: Emsal tablosu, B-1 Blok 11 bağımsız bölüm numaralı daire göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

#### Kiralık İşyeri Emsalleri:

**Emsal 1:** Koray Liberte Sitesinde, zemin katta yer alan, cadde cepheli, toplam 154 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (154 m2 olduğu düşünülen), yan yana 2 adet işyeri, aylık 230.000 TL'ye kiralıktır.  
Emlak Ofisi: 532-7204118

**Emsal 2:** Koray Liberte Sitesinde, zemin katta yer alan, cadde cepheli, 77 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen (77 m2 olduğu düşünülen) işyeri, aylık 115.000 TL'ye kiralıktır.  
Emlak Ofisi: 532-7204118

**Emsal 3:** İstanbul Caddesi sonunda yeni yapılmış olan konut sitesinde, zemin katta yer alan, 174 m2 olduğu beyan edilen (160 m2 olduğu düşünülen) işyeri, aylık 275.000 TL'ye kiralıktır.  
Emlak Ofisi: 530-5451249

**Emsal 4:** Çeşme Başı Caddesi üzerinde, 5-10 yıllık binanın giriş katında yer alan, 160 m2 olduğu beyan edilen (150 m2 olduğu düşünülen) işyeri, aylık 200.000 TL'ye kiralıktır.  
Emlak Ofisi: 530-5266528

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞ YERİ-KİRA)                          |                              |           |         |           |                |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------|---------|-----------|----------------|
| Veriler                                                             | Değerleme Konusu<br>Taşınmaz | Emsal 1   | Emsal 2 | Emsal 3   | Emsal 4        |
| Satış/Satışa Arz Fiyatı                                             | 0                            | 230.000   | 115.000 | 275.000   | 200.000        |
| Alanı (m2)                                                          | 90,00                        | 154       | 77      | 160       | 150            |
| m2 Birim Değeri                                                     |                              | 1.494     | 1.494   | 1.719     | 1.333          |
| Satışa Arz Tarihi                                                   | Ara.25                       | Ara.25    | Ara.25  | Ara.25    | Ara.25         |
| Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından<br>Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin) |                              | 0%        | 0%      | 0%        | 0%             |
| Alan Karşılaştırması                                                |                              | Çok Büyük | Benzer  | Çok Büyük | Çok Büyük      |
| Alana İlişkin Düzeltme-                                             |                              | 15%       | 0%      | 15%       | 15%            |
| Lokasyon Karşılaştırması                                            |                              | Benzer    | Benzer  | Benzer    | Benzer         |
| Lokasyona İlişkin Düzeltme                                          |                              | 0%        | 0%      | 0%        | 0%             |
| Kat Karşılaştırması                                                 |                              | Benzer    | Benzer  | Benzer    | Benzer         |
| Kata İlişkin Düzeltme                                               |                              | 0%        | 0%      | 0%        | 0%             |
| Ticari Hareketlilik                                                 |                              | Benzer    | Benzer  | Orta İyi  | Orta İyi       |
| Ticari Hareketlilik Düzeltme Düzeltme                               |                              | 0%        | 0%      | -5%       | -5%            |
| Sahip Olduğu Sosyal Donatılar<br>Karşılaştırması                    |                              | Benzer    | Benzer  | Benzer    | Benzer         |
| Sahip Olduğu Sosyal Donatılar<br>Düzeltmesi                         |                              | 0%        | 0%      | 0%        | 0%             |
| İnşa Tarihi Karşılaştırması                                         |                              | Benzer    | Benzer  | Benzer    | Daha Orta Eski |
| İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme                                      |                              | 0%        | 0%      | 0%        | 10%            |
| Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme                                   |                              | -15%      | -5%     | -20%      | -5%            |
| Toplam Düzeltme                                                     |                              | 0%        | -5%     | -10%      | 15%            |
| Birim Değer (TL)                                                    | 1.498,14                     | 1.494     | 1.419   | 1.547     | 1.533          |

Not: Emsal tablosu, C-2 Blok 21 bağımsız bölüm numaralı işyeri göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

| KAPİTALİZASYON ORANI BELİRLEME |                                                  |                                                        |                                     |                             |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
|                                | KİRALIK İÇİN<br>İSTENEN BEDEL-<br>AYLIK-TL/M2/AY | KİRALIK İÇİN<br>İSTENEN BEDEL-<br>YILLIK-<br>TL/M2/YIL | SATILIK İÇİN<br>İSTENEN<br>BEDEL-TL | KAPİTALİZASYO<br>N ORANI-Ro |
| KONUT<br>İÇİN-Ro               | 901,46                                           | 10.817,57                                              | 224.700,80                          | 0,04814                     |
| İŞYERİ<br>İÇİN-Ro              | 1.498,14                                         | 17.977,64                                              | 322.673,44                          | 0,05571                     |

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

| SIRA NO. | B. BÖLÜM NO. | NİTELİK | BLOK | KAT     | Gümrüksüz Kira Değeri | Aylık Kira Tl/yı | Yıllık Kira Tl/yı | Bo      | (%100)Tasarruflanan Durumundaki Gelir Yönetimine Göre 3-800m Değeri |
|----------|--------------|---------|------|---------|-----------------------|------------------|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|
| 1        | 1            | KONUT   | A1   | 1.BÖLÜM | 900,46                | 160.911,34       | 1.830.535,05      | 0,04314 | 48.110.000,00                                                       |
| 2        | 2            | KONUT   | A1   | 1.BÖLÜM | 900,46                | 194.714,24       | 2.236.554,81      | 0,04814 | 48.333.000,00                                                       |
| 3        | 5            | KONUT   | A1   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 136.842,25       | 1.642.106,96      | 0,04314 | 34.110.000,00                                                       |
| 4        | 6            | KONUT   | A1   | 2.BÖLÜM | 856,39                | 45.620,07        | 547.440,85        | 0,04314 | 12.380.000,00                                                       |
| 5        | 7            | KONUT   | A1   | 1.KAT   | 856,39                | 91.291,27        | 1.095.495,20      | 0,04314 | 22.753.000,00                                                       |
| 6        | 8            | KONUT   | A1   | 1.KAT   | 900,46                | 137.022,54       | 1.644.270,48      | 0,04314 | 34.155.000,00                                                       |
| 7        | 11           | KONUT   | A1   | 2.KAT   | 856,39                | 91.291,27        | 1.095.495,20      | 0,04314 | 22.753.000,00                                                       |
| 8        | 13           | KONUT   | A1   | 2.KAT   | 900,46                | 137.022,54       | 1.644.270,48      | 0,04314 | 34.155.000,00                                                       |
| 9        | 14           | KONUT   | A1   | 2.KAT   | 856,39                | 74.077,81        | 888.553,73        | 0,04314 | 18.465.000,00                                                       |
| 10       | 15           | KONUT   | A1   | 1.KAT   | 856,39                | 91.291,27        | 1.095.495,20      | 0,04314 | 22.753.000,00                                                       |
| 11       | 19           | KONUT   | A1   | 4.KAT   | 900,46                | 144.540,50       | 1.734.486,74      | 0,04814 | 41.325.000,00                                                       |
| 12       | 20           | KONUT   | A1   | 4.KAT   | 900,46                | 144.770,85       | 1.737.250,25      | 0,04814 | 41.570.000,00                                                       |
| 13       | 1            | KONUT   | A2   | 1.BÖLÜM | 900,46                | 160.911,34       | 1.830.535,05      | 0,04314 | 48.110.000,00                                                       |
| 14       | 2            | KONUT   | A2   | 2.BÖLÜM | 856,39                | 91.291,27        | 1.095.495,20      | 0,04314 | 22.753.000,00                                                       |
| 15       | 4            | KONUT   | A2   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 136.842,25       | 1.642.106,96      | 0,04314 | 34.110.000,00                                                       |
| 16       | 5            | KONUT   | A2   | 1.KAT   | 900,46                | 137.022,54       | 1.644.270,48      | 0,04314 | 34.155.000,00                                                       |
| 17       | 10           | KONUT   | A2   | 1.KAT   | 856,39                | 74.077,81        | 888.553,73        | 0,04314 | 18.465.000,00                                                       |
| 18       | 11           | KONUT   | A2   | 2.KAT   | 856,39                | 91.291,27        | 1.095.495,20      | 0,04314 | 22.753.000,00                                                       |
| 19       | 12           | KONUT   | A2   | 2.KAT   | 900,46                | 137.022,54       | 1.644.270,48      | 0,04314 | 34.155.000,00                                                       |
| 20       | 17           | KONUT   | A2   | 1.KAT   | 900,46                | 137.022,54       | 1.644.270,48      | 0,04314 | 34.155.000,00                                                       |
| 21       | 18           | KONUT   | A2   | 3.KAT   | 856,39                | 74.077,81        | 888.553,73        | 0,04314 | 18.465.000,00                                                       |
| 22       | 19           | KONUT   | A2   | 4.KAT   | 900,46                | 144.540,50       | 1.734.486,74      | 0,04314 | 41.325.000,00                                                       |
| 23       | 2            | KONUT   | A3   | 1.BÖLÜM | 900,46                | 130.794,42       | 1.569.532,09      | 0,04314 | 32.400.000,00                                                       |
| 24       | 3            | KONUT   | A3   | 1.BÖLÜM | 949,51                | 118.794,94       | 1.425.539,73      | 0,04314 | 29.610.000,00                                                       |
| 25       | 6            | KONUT   | A3   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 149.138,22       | 1.789.658,00      | 0,04314 | 37.175.000,00                                                       |
| 26       | 9            | KONUT   | A3   | 2.BÖLÜM | 949,51                | 138.413,56       | 1.660.962,68      | 0,04314 | 32.070.000,00                                                       |
| 27       | 12           | KONUT   | A3   | 1.KAT   | 900,46                | 149.138,22       | 1.789.658,00      | 0,04314 | 37.175.000,00                                                       |
| 28       | 13           | KONUT   | A3   | 1.KAT   | 856,39                | 79.504,71        | 954.094,52        | 0,04314 | 19.890.000,00                                                       |
| 29       | 15           | KONUT   | A3   | 1.KAT   | 949,51                | 138.825,47       | 1.665.905,61      | 0,04314 | 34.905.000,00                                                       |
| 30       | 17           | KONUT   | A3   | 2.KAT   | 856,39                | 122.206,06       | 1.466.463,71      | 0,04314 | 30.460.000,00                                                       |
| 31       | 18           | KONUT   | A3   | 2.KAT   | 949,51                | 149.138,22       | 1.789.658,00      | 0,04314 | 37.175.000,00                                                       |
| 32       | 22           | KONUT   | A3   | 3.KAT   | 900,46                | 151.815,57       | 1.821.786,78      | 0,04314 | 37.860.000,00                                                       |
| 33       | 24           | KONUT   | A3   | 3.KAT   | 949,51                | 149.138,22       | 1.789.658,00      | 0,04314 | 37.175.000,00                                                       |
| 34       | 25           | KONUT   | A3   | 1.KAT   | 856,39                | 79.554,71        | 954.704,57        | 0,04314 | 19.890.000,00                                                       |
| 35       | 26           | KONUT   | A3   | 3.KAT   | 900,46                | 164.018,04       | 1.968.216,28      | 0,04314 | 45.990.000,00                                                       |
| 36       | 27           | KONUT   | A3   | 3.KAT   | 949,51                | 138.825,47       | 1.665.905,61      | 0,04314 | 34.905.000,00                                                       |
| 37       | 28           | KONUT   | A3   | 4.KAT   | 856,39                | 175.046,29       | 2.100.555,53      | 0,04314 | 43.690.000,00                                                       |
| 38       | 29           | KONUT   | A3   | 4.KAT   | 949,51                | 200.404,48       | 2.404.853,75      | 0,04314 | 49.965.000,00                                                       |
| 39       | 30           | KONUT   | A3   | 4.KAT   | 900,46                | 194.157,33       | 2.329.887,95      | 0,04314 | 48.395.000,00                                                       |
| 40       | 1            | KONUT   | B1   | 1.BÖLÜM | 949,51                | 177.002,47       | 2.124.029,66      | 0,04314 | 44.120.000,00                                                       |
| 41       | 5            | KONUT   | B1   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 96.096,07        | 1.153.152,85      | 0,04314 | 23.965.000,00                                                       |
| 42       | 4            | KONUT   | B1   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 150.526,47       | 1.806.317,66      | 0,04314 | 37.320.000,00                                                       |
| 43       | 9            | KONUT   | B1   | 1.KAT   | 949,51                | 150.724,79       | 1.808.697,52      | 0,04314 | 37.570.000,00                                                       |
| 44       | 10           | KONUT   | B1   | 1.KAT   | 900,46                | 77.976,64        | 935.719,71        | 0,04314 | 19.435.000,00                                                       |
| 45       | 11           | KONUT   | B1   | 2.KAT   | 900,46                | 96.096,07        | 1.153.152,85      | 0,04314 | 23.965.000,00                                                       |
| 46       | 12           | KONUT   | B1   | 2.KAT   | 900,46                | 150.724,79       | 1.808.697,52      | 0,04314 | 37.570.000,00                                                       |
| 47       | 17           | KONUT   | B1   | 3.KAT   | 949,51                | 150.724,79       | 1.808.697,52      | 0,04314 | 37.570.000,00                                                       |
| 48       | 18           | KONUT   | B1   | 3.KAT   | 900,46                | 77.976,64        | 935.719,71        | 0,04314 | 19.435.000,00                                                       |
| 49       | 19           | KONUT   | B1   | 4.KAT   | 900,46                | 183.248,62       | 2.199.005,43      | 0,04314 | 45.675.000,00                                                       |
| 50       | 20           | KONUT   | B1   | 4.KAT   | 949,51                | 183.447,94       | 2.201.335,28      | 0,04314 | 45.725.000,00                                                       |
| 51       | 2            | KONUT   | B2   | 1.BÖLÜM | 900,46                | 214.187,66       | 2.570.254,38      | 0,04314 | 51.390.000,00                                                       |
| 52       | 5            | KONUT   | B2   | 2.BÖLÜM | 949,51                | 150.526,47       | 1.806.317,66      | 0,04314 | 37.320.000,00                                                       |
| 53       | 6            | KONUT   | B2   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 52.194,77        | 626.337,24        | 0,04314 | 13.010.000,00                                                       |
| 54       | 7            | KONUT   | B2   | 1.KAT   | 900,46                | 96.096,07        | 1.153.152,85      | 0,04314 | 23.965.000,00                                                       |
| 55       | 8            | KONUT   | B2   | 1.KAT   | 949,51                | 150.724,79       | 1.808.697,52      | 0,04314 | 37.570.000,00                                                       |
| 56       | 11           | KONUT   | B2   | 2.KAT   | 900,46                | 96.096,07        | 1.153.152,85      | 0,04314 | 23.965.000,00                                                       |
| 57       | 13           | KONUT   | B2   | 2.KAT   | 949,51                | 150.724,79       | 1.808.697,52      | 0,04314 | 37.570.000,00                                                       |
| 58       | 14           | KONUT   | B2   | 2.KAT   | 900,46                | 77.976,64        | 935.719,71        | 0,04314 | 19.435.000,00                                                       |
| 59       | 15           | KONUT   | B2   | 3.KAT   | 900,46                | 96.096,07        | 1.153.152,85      | 0,04314 | 23.965.000,00                                                       |
| 60       | 16           | KONUT   | B2   | 3.KAT   | 949,51                | 150.724,79       | 1.808.697,52      | 0,04314 | 37.570.000,00                                                       |
| 61       | 20           | KONUT   | B2   | 4.KAT   | 949,51                | 183.447,94       | 2.201.335,28      | 0,04314 | 45.725.000,00                                                       |
| 62       | 1            | KONUT   | B3   | 1.BÖLÜM | 949,51                | 177.002,47       | 2.124.029,66      | 0,04314 | 44.120.000,00                                                       |
| 63       | 5            | KONUT   | B3   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 96.096,07        | 1.153.152,85      | 0,04314 | 23.965.000,00                                                       |
| 64       | 4            | KONUT   | B3   | 2.BÖLÜM | 949,51                | 150.526,47       | 1.806.317,66      | 0,04314 | 37.320.000,00                                                       |
| 65       | 9            | KONUT   | B3   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 150.526,47       | 1.806.317,66      | 0,04314 | 37.320.000,00                                                       |
| 66       | 6            | KONUT   | B3   | 1.KAT   | 949,51                | 150.724,79       | 1.808.697,52      | 0,04314 | 37.570.000,00                                                       |
| 67       | 10           | KONUT   | B3   | 1.KAT   | 900,46                | 77.976,64        | 935.719,71        | 0,04314 | 19.435.000,00                                                       |
| 68       | 12           | KONUT   | B3   | 2.KAT   | 900,46                | 150.724,79       | 1.808.697,52      | 0,04314 | 37.570.000,00                                                       |
| 69       | 17           | KONUT   | B3   | 3.KAT   | 949,51                | 150.724,79       | 1.808.697,52      | 0,04314 | 37.570.000,00                                                       |
| 70       | 18           | KONUT   | B3   | 3.KAT   | 900,46                | 77.976,64        | 935.719,71        | 0,04314 | 19.435.000,00                                                       |
| 71       | 19           | KONUT   | B3   | 4.KAT   | 949,51                | 183.248,62       | 2.199.005,43      | 0,04314 | 45.675.000,00                                                       |
| 72       | 20           | KONUT   | B3   | 4.KAT   | 900,46                | 183.447,94       | 2.201.335,28      | 0,04314 | 45.725.000,00                                                       |
| 73       | 2            | KONUT   | C1   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 137.022,54       | 1.644.270,48      | 0,04314 | 34.200.000,00                                                       |
| 74       | 3            | KONUT   | C2   | 1.KAT   | 900,46                | 136.533,84       | 1.638.406,13      | 0,04314 | 29.760.000,00                                                       |
| 75       | 4            | KONUT   | C1   | 1.KAT   | 900,46                | 44.634,97        | 535.619,68        | 0,04314 | 16.110.000,00                                                       |
| 76       | 7            | KONUT   | C1   | 1.KAT   | 900,46                | 58.955,75        | 707.469,03        | 0,04314 | 14.095.000,00                                                       |
| 77       | 11           | KONUT   | C1   | 2.KAT   | 900,46                | 119.284,70       | 1.431.417,63      | 0,04314 | 29.790.000,00                                                       |
| 78       | 16           | KONUT   | C1   | 2.KAT   | 900,46                | 58.955,75        | 707.469,03        | 0,04314 | 14.095.000,00                                                       |
| 79       | 17           | KONUT   | C1   | 2.KAT   | 948,54                | 151.540,62       | 1.818.487,42      | 0,04314 | 37.775.000,00                                                       |
| 80       | 18           | KONUT   | C1   | 2.KAT   | 900,46                | 44.775,12        | 537.301,45        | 0,04314 | 16.195.000,00                                                       |
| 81       | 19           | KONUT   | C1   | 3.KAT   | 900,46                | 144.594,84       | 1.735.130,60      | 0,04314 | 36.060.000,00                                                       |
| 82       | 20           | KONUT   | C1   | 3.KAT   | 900,46                | 128.622,48       | 1.543.469,25      | 0,04314 | 31.075.000,00                                                       |
| 83       | 22           | KATILIM | C1   | 2.BÖLÜM | 1.458,14              | 157.603,95       | 1.891.247,52      | 0,05371 | 31.945.000,00                                                       |
| 84       | 23           | KATILIM | C1   | 2.BÖLÜM | 1.458,14              | 141.229,71       | 1.703.884,35      | 0,05371 | 30.325.000,00                                                       |
| 85       | 24           | KATILIM | C1   | 2.BÖLÜM | 1.458,14              | 195.906,44       | 2.350.877,28      | 0,05371 | 42.175.000,00                                                       |
| 86       | 3            | KONUT   | C2   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 95.194,61        | 1.142.335,28      | 0,04314 | 23.790.000,00                                                       |
| 87       | 6            | KONUT   | C2   | 1.KAT   | 900,46                | 58.685,51        | 704.223,74        | 0,04314 | 14.690.000,00                                                       |
| 88       | 7            | KONUT   | C2   | 1.KAT   | 948,54                | 152.201,19       | 1.827.450,34      | 0,04314 | 37.960.000,00                                                       |
| 89       | 8            | KONUT   | C2   | 1.KAT   | 900,46                | 60.031,51        | 720.450,05        | 0,04314 | 14.965.000,00                                                       |
| 90       | 12           | KONUT   | C2   | 2.KAT   | 900,46                | 59.857,21        | 718.285,56        | 0,04314 | 14.920.000,00                                                       |
| 91       | 13           | KONUT   | C2   | 2.KAT   | 900,46                | 58.685,51        | 704.223,74        | 0,04314 | 14.690.000,00                                                       |
| 92       | 18           | KONUT   | C2   | 3.KAT   | 948,54                | 153.935,09       | 1.807.230,30      | 0,04314 | 33.385.000,00                                                       |
| 93       | 21           | KATILIM | C2   | 2.BÖLÜM | 1.458,14              | 141.832,28       | 1.702.587,42      | 0,05371 | 29.060.000,00                                                       |
| 94       | 23           | KATILIM | C2   | 2.BÖLÜM | 1.448,14              | 160.600,24       | 1.927.202,29      | 0,05371 | 34.990.000,00                                                       |
| 95       | 3            | KONUT   | C3   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 65.412,73        | 785.552,83        | 0,04314 | 17.300.000,00                                                       |
| 96       | 3            | KONUT   | C3   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 66.722,32        | 800.729,83        | 0,04314 | 17.390.000,00                                                       |
| 97       | 4            | KONUT   | C3   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 85.771,32        | 1.029.259,83      | 0,04314 | 17.390.000,00                                                       |
| 98       | 5            | KONUT   | C3   | 2.BÖLÜM | 900,46                | 89.322,59        | 1.071.871,05      | 0,04314 | 17.390.000,00                                                       |
| 99       | 8            | KONUT   | C3   | 1.KAT   | 900,46                | 193.814,79       | 2.325.772,37      | 0,04314 | 48.310.000,00                                                       |
| 100      | 10           | KONUT   | C3   | 1.KAT   | 900,46                | 142.431,52       | 1.709.175,85      | 0,04314 | 35.305.000,00                                                       |
| 101      | 13           | KONUT   | C3   | 2.KAT   | 900,46                | 142.020,74       | 1.704.848,86      | 0,04314 | 35.415.000,00                                                       |
| 102      | 15           | KONUT   | C3   | 3.KAT   | 900,46                | 128.574,74       | 1.542.896,83      | 0,04314 | 34.490.000,00                                                       |
| 103      | 16           | KONUT   | C3   | 3.KAT   | 900,46                | 125.083,40       | 1.500.999,85      | 0,04314 | 29.485.000,00                                                       |
| TOPLAM   |              |         |      |         |                       | 13.867.046,9     | 155.904.758       |         | 1.211.645.000,00                                                    |

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

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

**4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

**4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

**4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

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

Uzlaştırma:

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

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

| SORULAR                                                                                                   | CEVAPLAR     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR</b>                                          |              |
| 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         |
| <b>GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR</b>                                                  |              |
| 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         |
|                                                                                                           |              |
| <b>Cevaplara Göre Varılan Sonuç</b>                                                                       | <b>Sonuç</b> |
| a) Metotların uygulaması geçerli                                                                          | Evet         |
| b) Metotların uygulaması kabul edilebilir                                                                 |              |
| c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil                                                   |              |
|                                                                                                           |              |
| <b>Varılan Karar</b>                                                                                      | <b>Karar</b> |
| Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir                                                                  | Evet         |
| Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir                                       |              |

**5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6-2 Nihai Değer Takdiri**

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, inşası devam eden konut nitelikli 98 adet ve işyeri nitelikli 5 adet olmak üzere toplam 103 adet bağımsız bölüm için takdir edilen pazar değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

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

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

| NİSANT SÖZMÜ VE TANIMLANMIŞ DOKÜMANLARI DÖZÜ TABLOSU |     |    |       |                              |              |               |                              |        |           |                              |                |      |                              |               |               |                              |               |
|------------------------------------------------------|-----|----|-------|------------------------------|--------------|---------------|------------------------------|--------|-----------|------------------------------|----------------|------|------------------------------|---------------|---------------|------------------------------|---------------|
| NO                                                   | KOD | NO | İSİM  | TANIMLANMIŞ DOKÜMANLARI DÖZÜ | NO           | İSİM          | TANIMLANMIŞ DOKÜMANLARI DÖZÜ | NO     | İSİM      | TANIMLANMIŞ DOKÜMANLARI DÖZÜ | NO             | İSİM | TANIMLANMIŞ DOKÜMANLARI DÖZÜ | NO            | İSİM          | TANIMLANMIŞ DOKÜMANLARI DÖZÜ |               |
| 1                                                    | A1  | 1  | KOMUT | 101.82                       | 95.601.01.01 | 155.82.150.71 | 17.50                        | 45.000 | 8.012.500 | 16.445.350                   | 46.110.000.000 | 40%  | 4.815.500.00                 | 9.827.210.00  | 35.425.000.00 | 5.005.000.00                 | 10.510.000.00 |
| 2                                                    | A1  | 2  | KOMUT | 191.43                       | 95.601.01.02 | 166.86.782.71 | 21.00                        | 45.000 | 8.770.000 | 10.712.178                   | 46.110.000.000 | 40%  | 5.125.000.00                 | 10.267.120.00 | 36.425.000.00 | 5.125.000.00                 | 11.750.000.00 |
| 3                                                    | A1  | 5  | KOMUT | 116.36                       | 95.601.01.03 | 174.00.635.71 | 15.10                        | 45.000 | 6.831.000 | 16.034.105                   | 46.110.000.000 | 40%  | 4.096.000.00                 | 9.521.019.00  | 30.390.000.00 | 4.078.000.00                 | 24.645.000.00 |
| 4                                                    | A1  | 6  | KOMUT | 48.06                        | 95.601.01.04 | 444.444.42    | 18.00                        | 45.000 | 2.610.000 | 5.125.375                    | 46.110.000.000 | 40%  | 1.365.000.00                 | 3.774.000.00  | 27.700.000.00 | 771.000.00                   | 8.534.000.00  |
| 5                                                    | A1  | 7  | KOMUT | 79.15                        | 95.601.01.05 | 734.01.562.71 | 126.69                       | 45.000 | 4.777.900 | 10.313.158                   | 46.110.000.000 | 40%  | 3.977.900.00                 | 7.213.547.00  | 32.100.000.00 | 2.218.000.00                 | 13.899.000.00 |
| 6                                                    | A1  | 8  | KOMUT | 116.36                       | 95.601.01.06 | 174.00.635.71 | 15.10                        | 45.000 | 6.831.000 | 16.034.105                   | 46.110.000.000 | 40%  | 4.096.000.00                 | 9.521.019.00  | 30.390.000.00 | 4.078.000.00                 | 21.758.000.00 |
| 7                                                    | A1  | 11 | KOMUT | 79.36                        | 95.601.01.07 | 734.01.562.71 | 126.69                       | 45.000 | 4.777.900 | 10.313.158                   | 46.110.000.000 | 40%  | 3.977.900.00                 | 7.213.547.00  | 32.100.000.00 | 2.218.000.00                 | 15.405.000.00 |
| 8                                                    | A1  | 13 | KOMUT | 116.36                       | 95.601.01.08 | 174.00.635.71 | 15.10                        | 45.000 | 6.831.000 | 16.034.105                   | 46.110.000.000 | 40%  | 4.096.000.00                 | 9.521.019.00  | 30.390.000.00 | 4.078.000.00                 | 21.936.000.00 |
| 9                                                    | A1  | 14 | KOMUT | 66.27                        | 95.601.01.09 | 63.97.199.71  | 86.50                        | 45.000 | 3.892.500 | 8.175.101                    | 16.445.350.000 | 40%  | 2.724.500.00                 | 7.127.573.00  | 30.020.000.00 | 1.002.000.00                 | 11.027.000.00 |
| 10                                                   | A1  | 15 | KOMUT | 80.63                        | 95.601.01.10 | 72.85.776.71  | 106.65                       | 45.000 | 4.777.900 | 10.313.158                   | 46.110.000.000 | 40%  | 3.977.900.00                 | 7.213.547.00  | 32.100.000.00 | 2.218.000.00                 | 13.504.000.00 |
| 11                                                   | A1  | 19 | KOMUT | 166.33                       | 95.601.01.11 | 162.46.351.71 | 184.00                       | 45.000 | 8.136.000 | 16.924.149                   | 43.525.000.000 | 40%  | 5.521.200.00                 | 13.873.174.00 | 23.600.000.00 | 4.766.000.00                 | 23.536.000.00 |
| 12                                                   | A1  | 20 | KOMUT | 169.67                       | 95.601.01.12 | 161.39.117.71 | 185.00                       | 45.000 | 8.225.000 | 16.81.183                    | 43.525.000.000 | 40%  | 5.627.500.00                 | 13.717.583.00 | 23.940.000.00 | 4.789.000.00                 | 23.724.000.00 |
| 13                                                   | A2  | 1  | KOMUT | 167.82                       | 95.601.01.13 | 161.92.356.71 | 178.50                       | 45.000 | 8.023.500 | 15.885.144                   | 46.110.000.000 | 40%  | 4.815.500.00                 | 9.531.083.00  | 25.700.000.00 | 5.152.000.00                 | 10.912.000.00 |
| 14                                                   | A2  | 3  | KOMUT | 86.64                        | 95.601.01.14 | 83.67.129.71  | 105.00                       | 45.000 | 4.777.900 | 10.313.158                   | 46.110.000.000 | 40%  | 3.977.900.00                 | 7.213.547.00  | 32.100.000.00 | 2.218.000.00                 | 15.532.000.00 |
| 15                                                   | A2  | 4  | KOMUT | 112.43                       | 95.601.01.15 | 10.061.137.71 | 151.00                       | 45.000 | 6.831.000 | 16.041.785                   | 46.110.000.000 | 40%  | 4.096.000.00                 | 9.504.959.00  | 30.160.000.00 | 4.032.000.00                 | 24.197.000.00 |
| 16                                                   | A2  | 8  | KOMUT | 115.38                       | 95.601.01.16 | 117.94.505.71 | 152.00                       | 45.000 | 6.800.000 | 16.110.496                   | 46.110.000.000 | 40%  | 4.034.000.00                 | 9.664.297.00  | 30.160.000.00 | 4.077.000.00                 | 24.607.000.00 |

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

KDV Hariç Değer: 1.870.945.000 TL (Birmilyarsekizyüzyetmişmilyondokuzyüzkırkbeşbin Türk Lirası)

KDV Değeri: 311.037.500 TL (Üçyüzonbirmilyonotuzyedibinbeşyüz Türk Lirası)

KDV Dâhil Toplam Değer: 2.181.982.500 TL (İkimilyaryüzseksenbirmilyondokuzyüzseksenikibinbeşyüz Türk Lirası)

**Not:** Yapı ruhsatı 01.04.2022 sonrasında alınmış olan konutlar için KDV oranı 150 m2 altı konut teslimleri için %10, 150 m<sup>2</sup> üzeri konut teslimlerinde %20 işyerleri için %20 KDV uygulanmıştır. Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır. Değer takdiri KDV hariç olarak gerçekleştirilmiştir.

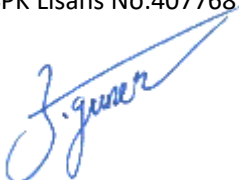
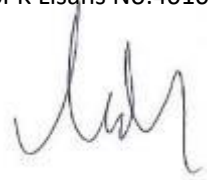
Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru, 1.USD=42,9395.TL dir.

**6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı**

Konu gayrimenkuller için geçmiş tarihlerde hazırladığımız bir rapor bulunmamaktadır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

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

**EKLER**

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