



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkule Dayalı Hak Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1416

Aralık, 2023



Talep Sahibi	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1416
Raporun Konusu	Gayrimenkule Dayalı Hak Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 1703 ve 1935 parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkuller ile ilgili sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespiti

➤ İş bu rapor, Üç Yüz On Altı (316) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

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

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	12
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	32
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	32
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	32
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32
6.8	Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
7.	SONUÇ	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	34
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	35
9.	RAPOR EKLERİ.....	35

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1416 / 28.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkullere dayalı olarak sözleşmeden kaynaklanan hakların değerinin tespitine yönelik olarak SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 1703 ve 1935 parsel
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1703 ve 1935 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu 1703 ada 4 parselin üzerinde komşu parselde tecavüzlü 1 adet yapı bulunmaktadır. 1935 ada 1 parsel üzerinde eski 2-3 katlı betonarme yapılar bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parseller, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, 'Konut' alanında kalmakta olup, Taks:0.40, 4 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. Hali hazırda inşaat yapılması için herhangi bir kısıtlılık durumu olmadığı öğrenilmiştir.
<u>Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)</u>	195.000.000,00 TL (Yüz Doksan Beş Milyon Türk Lirası)
<u>Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)</u>	214.500.000,00 TL (İki Yüz On Dört Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>Sözleşmelerden Doğan Koray Gyo A.Ş Payına Düşen Hakların Değeri (Bilgi amaçlı)</u>	280.627.000,00 TL (İki Yüz Seksen Milyon Altı Yüz Yirmi Yedi Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme konusu parsel ile ilgili herhangi bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Taşınmaz ile ilgili kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmeler tapuya şerh edilmiştir. Sözleşmelerden kaynaklanan hakların değeri tespit edilirken tarafımıza iletilen taslak projeye istinaden bilgi amaçlı verilmiştir. Parsel üzerinde gerçekleştirilecek projeye göre bu değerlerin değişmesi muhtemeldir. Söz konusu durumda değerlendirme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 11.12.2023 itibariyle başlanmış 27.12.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 28.12.2023 tarihinde Özel 2023-1416 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 06.12.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce 05.05.2023 tarihli ve Özel 2023-439 değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 14.000.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr

Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : Levent Mahallesi Cömert sokak No: 1B/26 Beşiktaş/İstanbul

Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak.

Ödenmiş Sermayesi : 40.000.000,00 TL

Halka Açıklık Oranı : %49

Telefon : 0212 380 16 80

E-Posta : koraygyo@koraygyo.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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



Koordinatlar:

1703 Parsel Enlem: 41.1867 – Boylam: 28.8826

1935 Parsel Enlem: 41.1861 – Boylam: 28.8845

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

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

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

İL – İLÇE	: İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Göktürk
CİLT - SAYFA NO	: 37/3581
ADA - PARSEL	: -/1935
YÜZÖLÇÜM	: 3.130,62 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 128256043
MALİK - HİSSE	: Çok sayıda malik bilgisi bulunmakta olup, malik bilgileri ekler kısmında verilmiştir.
EDİNME SEBEBİ/TARİH – YEVMIYE	: Tevhit İşlemi (06.04.2023 – 10873)

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

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

-1703 Parsel

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

-1935 ada 1 Parsel :

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

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

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

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

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

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

Not: Yukarıda verilen beyanlar ve irtifak kaydının geçerliliği bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Değerlemeye konu 1703 parsel numaralı taşınmazı; 29.01.2014 tarih, 1817 yevmiye ve 'İntikal' işlemi, 27.01.2022 tarih, 2737 yevmiye, 'Elbirliği Mülkiyetinin Sona Ermesi' işlemi, 22.12.2022 tarih, 41776 yevmiye ve 'Satış' işlemi ile tescil görmüştür. Değerlemeye konu 1935 parsel numaralı taşınmaz; 06.04.2023 tarih, 10873 yevmiye ve 'Tevhit' işlemi ile tescil görmüştür.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

Kök parsellerin sahipleri ile imzalanmış beş adet sözleşme bulunmaktadır:

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

Bahse konu sözleşmeler rapor ekinde mevcuttur.

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

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

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

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

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu parsel ile ilgili herhangi bir onaylı mimari proje ve ruhsat bulunmamaktadır. Ancak avan proje hazırlanmış ve tarafımıza iletilmiştir. Söz konusu projelere göre 1703 parselde 644,07 m² satılabilir alan ve 1.044,07 m² inşaat alanı, 1935 parselde 7.436,83 m² satılabilir alan ve 10.554,58 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Söz konusu projeler 1 bodrum kat, zemin kat, 3 adet normal kat ve çatı piyesinden oluşan konut yapılarıdır.

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traça Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasıdır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece- gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Eyüpsultan İlçesi Hakkında



Eyüpsultan, İstanbul'un bir ilçesidir. 1936 yılında Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 21 Mahalle ve 7 köyden oluşan Eyüpsultan İlçesi'nin toplam alanı 24.200 ha'dır. İlçenin doğusunda Sarıyer Belediyesi, güneydoğusunda Kağıthane Belediyesi, güneybatısında Gaziosmanpaşa Belediyesi ve Bayrampaşa Belediyesi, güneyinde Zeytinburnu Belediyesi ve Fatih Belediyesi, batısında Arnavutköy Belediyesi ve Sultangazi Belediyesi, güneybatısında Başakşehir Belediyesi yer almaktadır. İlçeye ulaşım TEM otoyolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. İlçede sosyal yaşam, Pierre Lotti Tepesi ile Feshane Etkinlik alanı çevresindedir. Kemer Yapı Grup tarafından geliştirilen Kemer Country Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

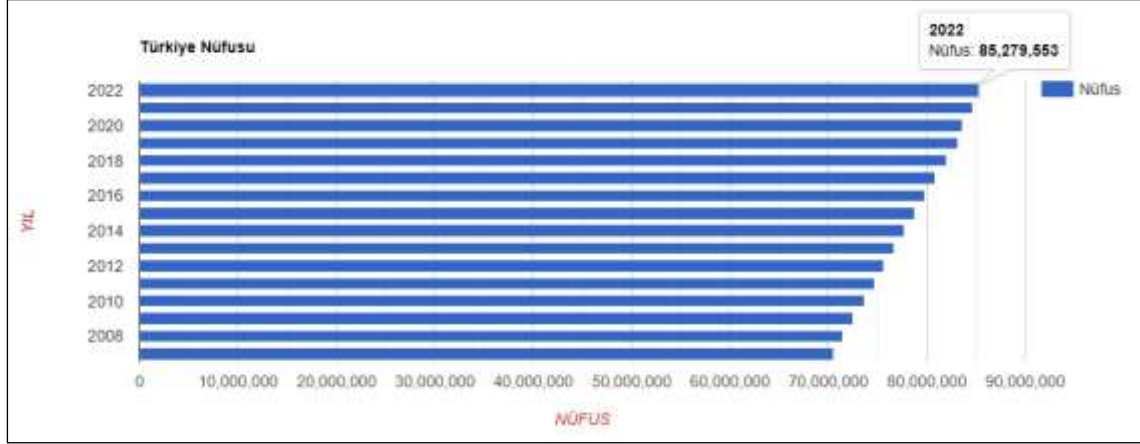


Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

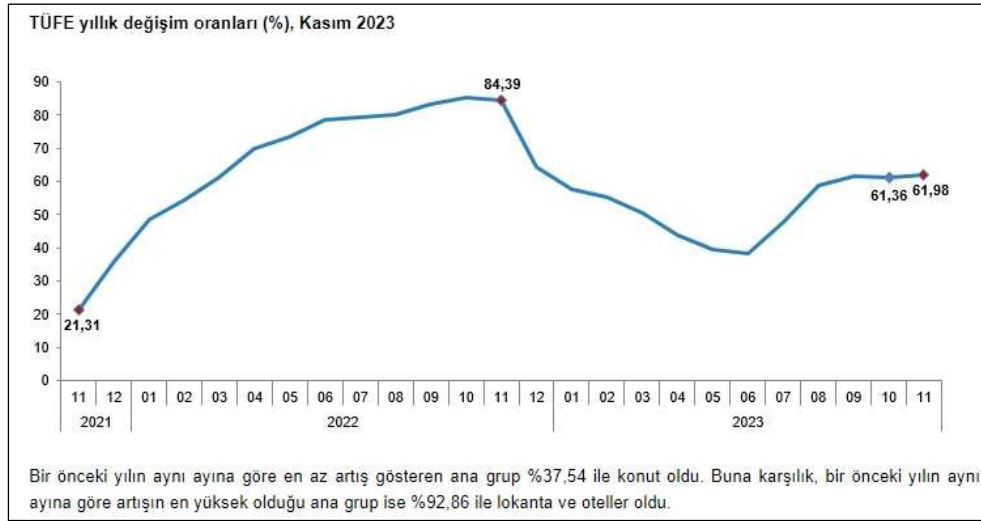
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

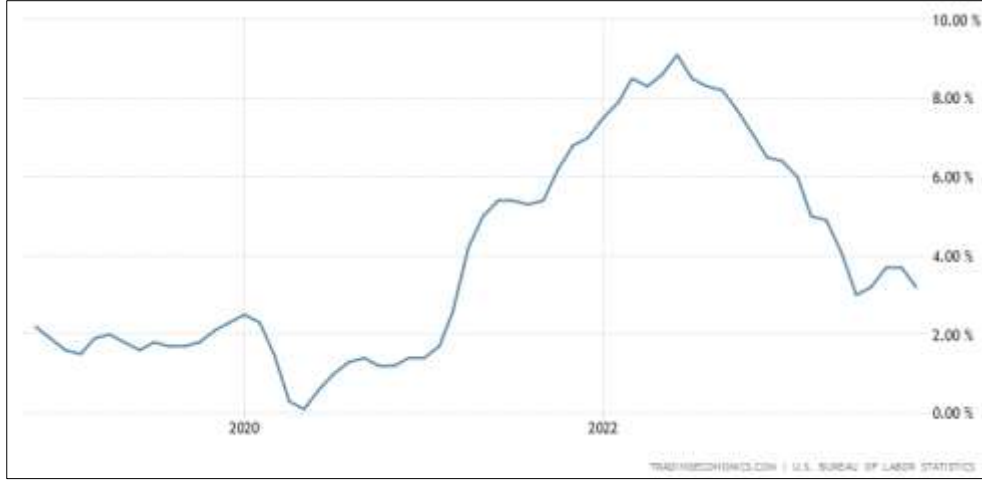


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

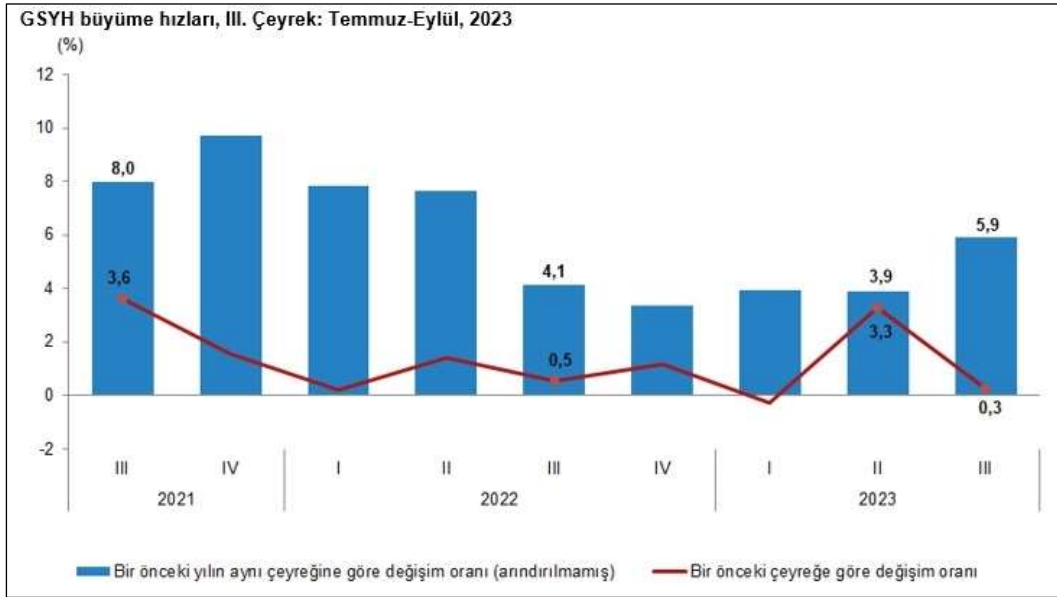


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

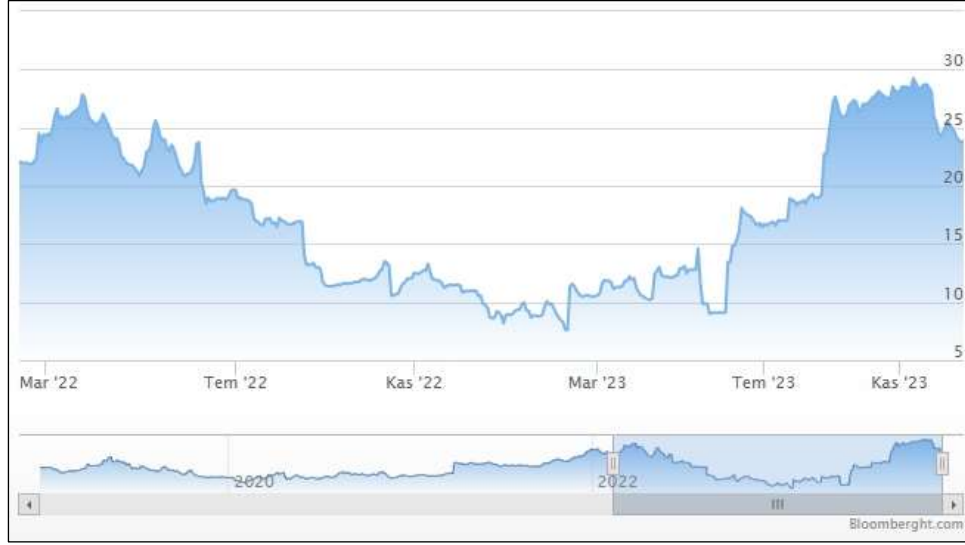
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



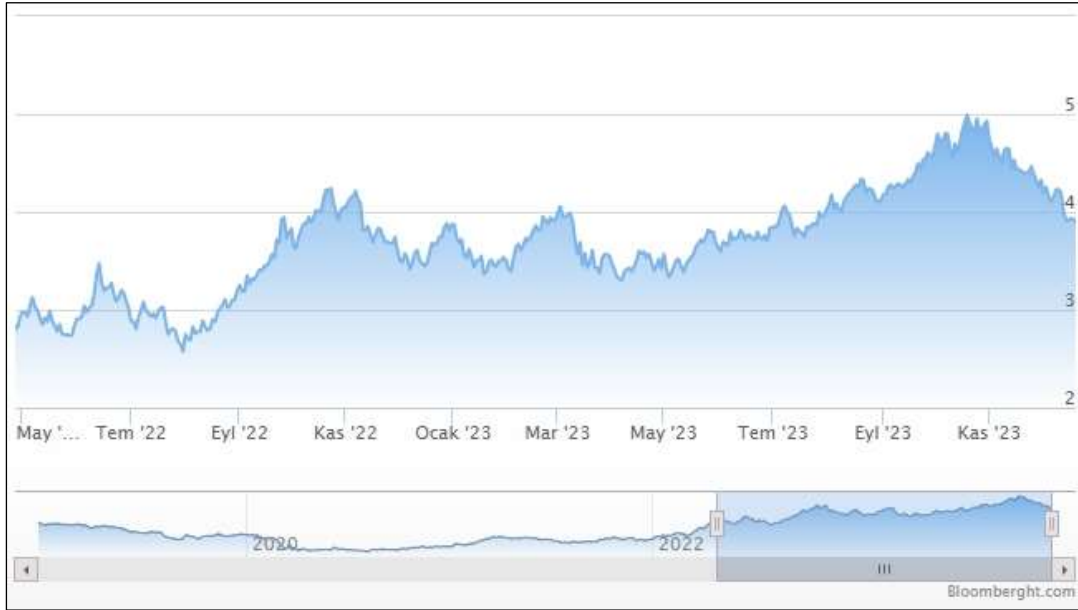
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

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

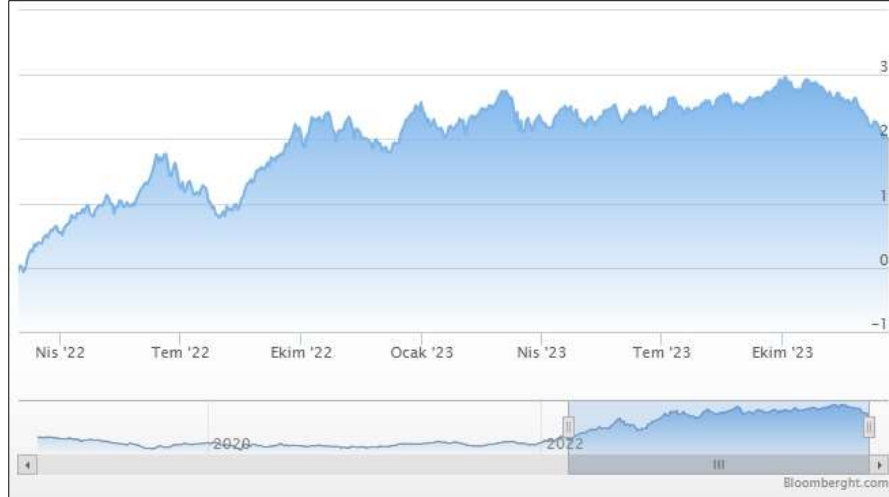
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %23,70 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

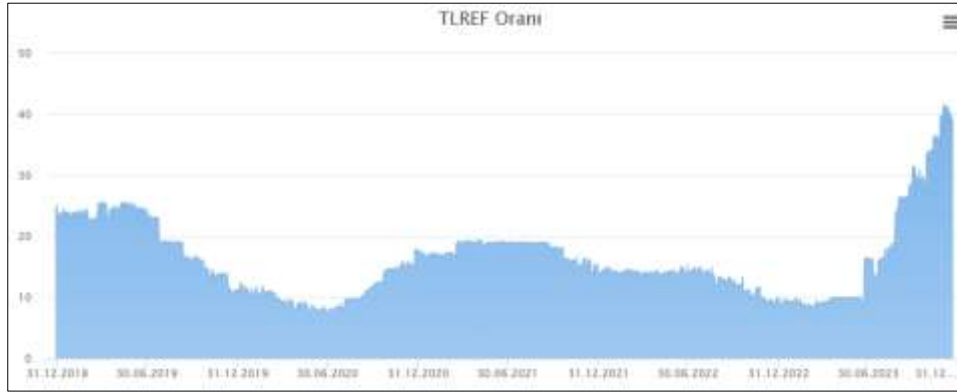


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %3,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %1,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



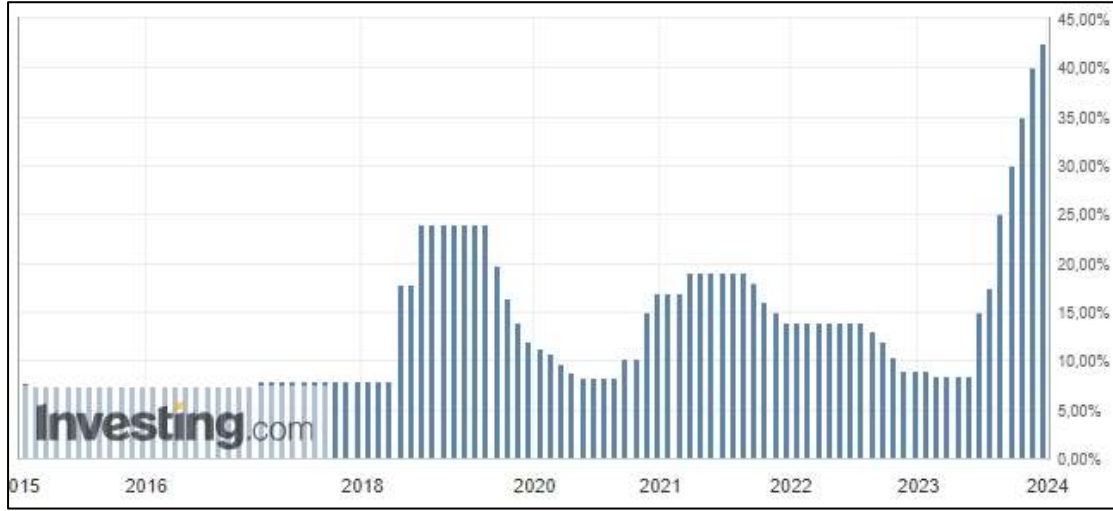
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %39 civarındadır.



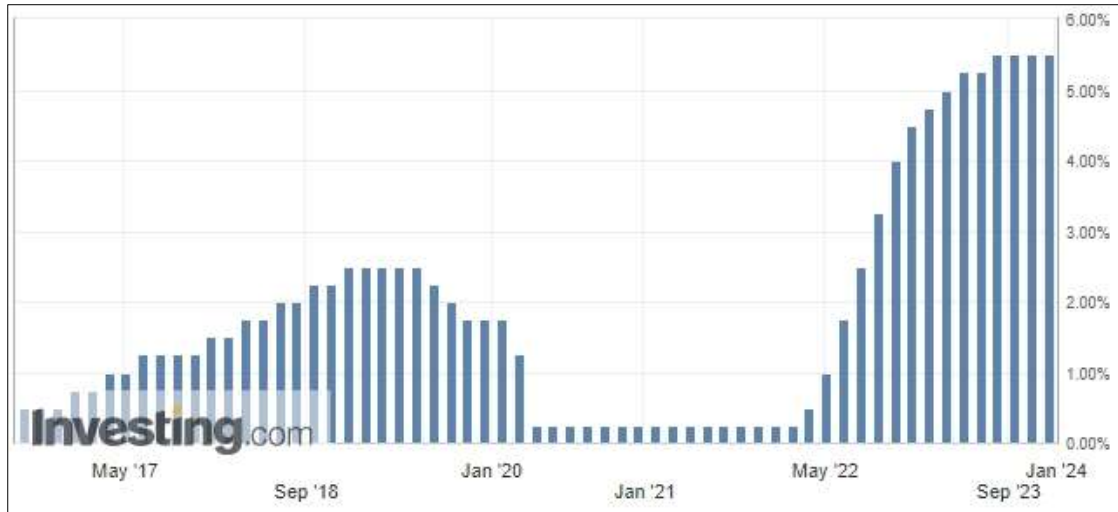
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,31 seviyesine yükselmiştir.

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %42,50 seviyesine gelmiştir.

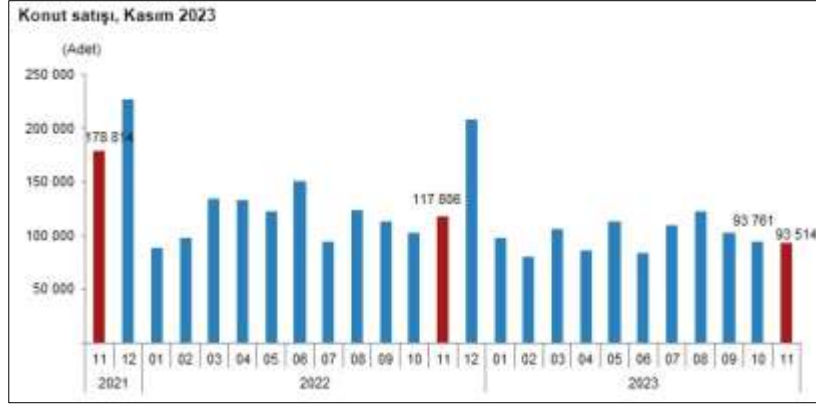


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)

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



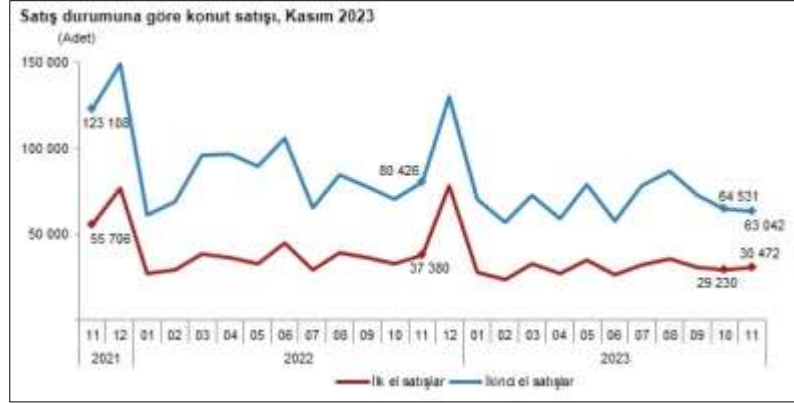
Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

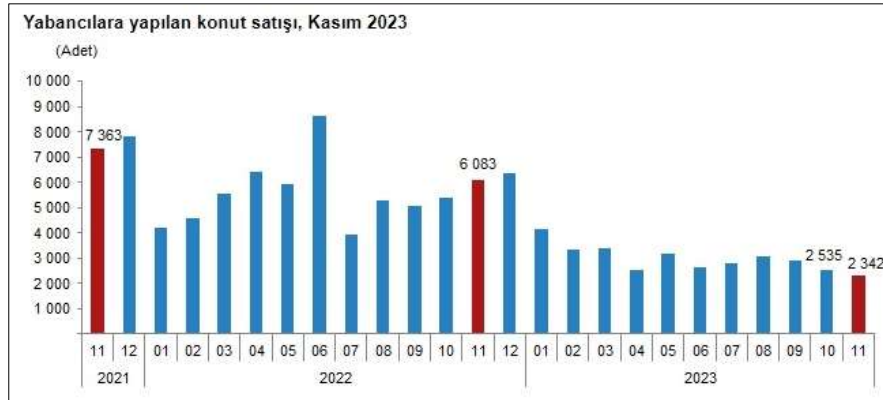
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



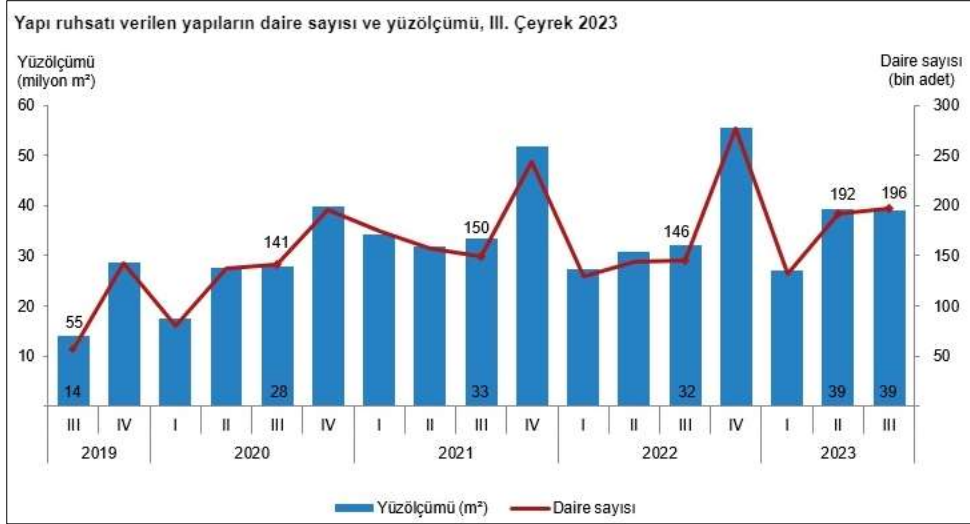
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



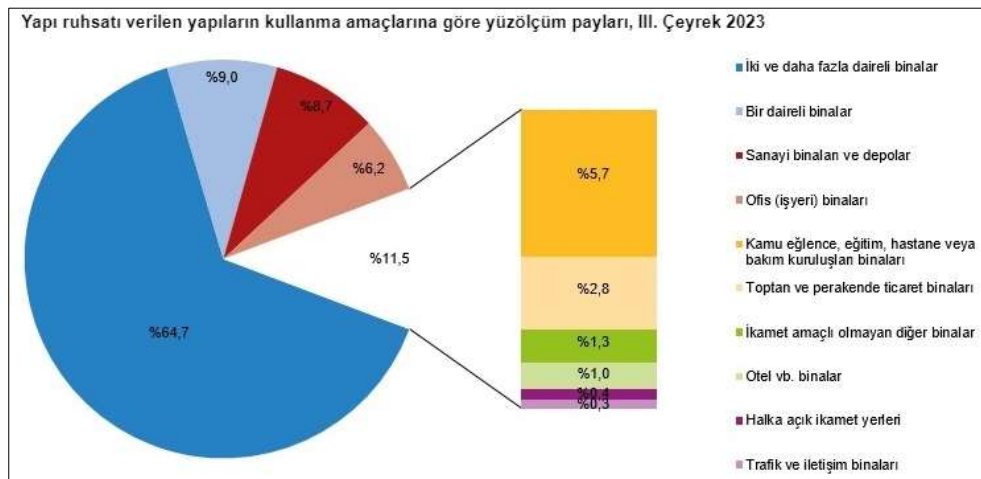
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



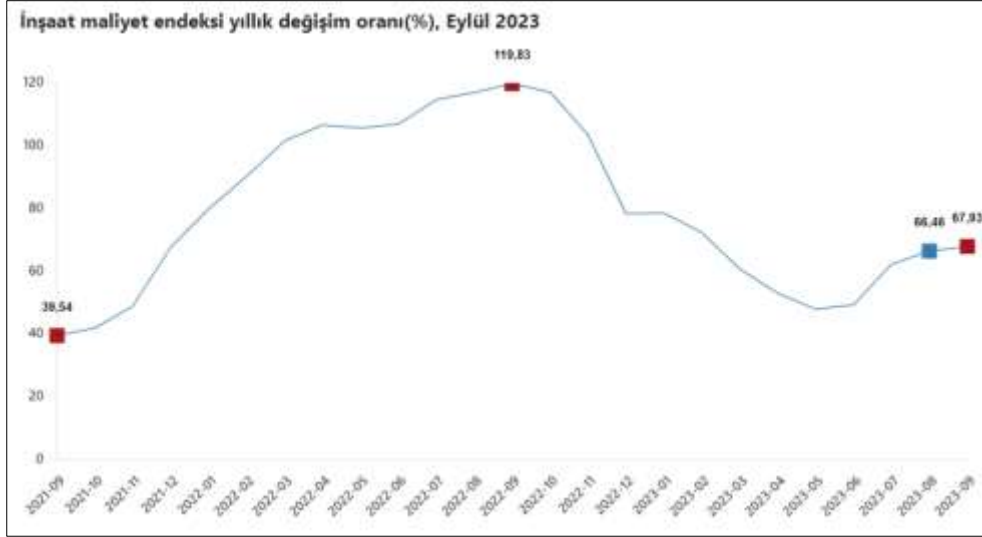
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
2023		23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

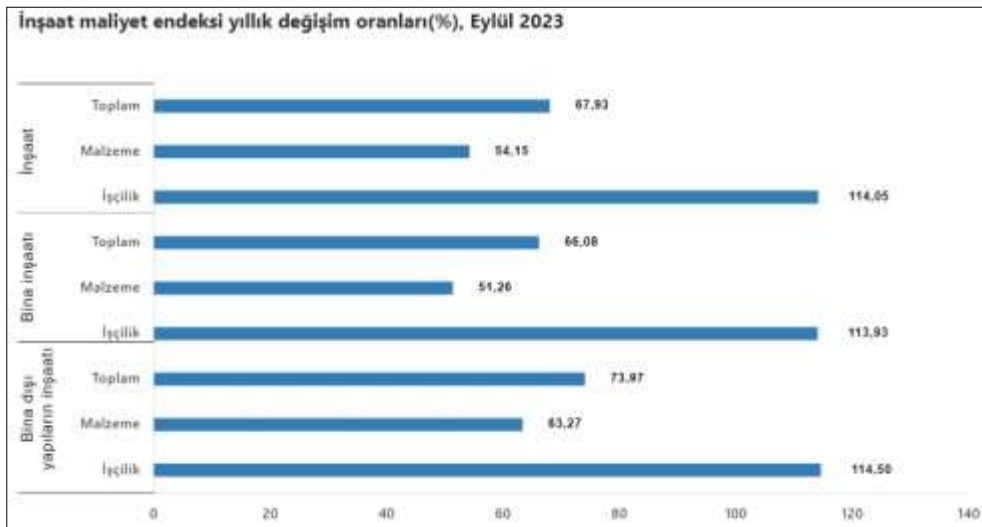
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **1703 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 407,09 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak üçgene forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Taşınmaz kuzeybatı cepheden İmar yoluna, diğer cephelerden ise komşu parsellere cephelidir. Hali hazırda arsa vasıflıdır.

Değerlemeye konu **1935 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 3.130,62 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak yamuk forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Taşınmaz güneydoğu cepheden Çalışkan Sokak'a, kuzeydoğu cepheden Kale Sokak'a diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz halihazırda arsa vasıflıdır.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu parseller mahallinde boş arsadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Emsal: 1,00 Konut Alanı içerisinde yer alan, ancak uygulama görmemiş 5.850m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa 195.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsalin uygulama görmemiş olması dezavantajlı yönüdür.

İlgilisi: 0553 568 90 38

E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Konut Alanı, Emsal: 0,60 yapılaşma koşullarına sahip, 575m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 51.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0541 296 30 50

E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Emsal: 0,25 Konut Alanı imarlı 2.600m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa 126.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir. Konum bakımından da avantajlıdır.

İlgilisi: 0530 066 17 13

E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve Konut Alanı, Emsal: 0,60 yapılaşma koşullarına sahip, 4.750m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 217.250.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0533 268 91 71

EMSA DÜZELTME TABLOSU (ARSA)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	5.850,00m²		575,00m²		2.600,00m²		4.750,00m²	
Satış fiyatı	195.000.000 TL		51.000.000 TL		126.500.000 TL		217.250.000 TL	
m² birim fiyatı	33.333 TL		88.696 TL		48.654 TL		45.737 TL	
Pazarlık	10%	-	20%	-	10%	-	10%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	60%	-	50%	-	25%	-
İmar Durumu şerefiyesi	60%	+	50%	+	75%	+	50%	+
İndirgenmiş birim fiyat	50.000 TL		62.087 TL		55.952 TL		52.597 TL	
Ortalama Birim fiyat	55.159TL/m²							

[E:5 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, daha lüks konseptte sahip sıfır site içerisinde 3. kat konumlu, yaklaşık brüt 185m² kullanım alanlı konut 24.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 220 22 53

[E:6 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, daha lüks konseptte sahip sıfır site içerisinde 1. kat konumlu, yaklaşık brüt 125m² kullanım alanlı konut 15.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 220 22 53

[E:7 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, daha basit nitelikli, sıfır site içerisinde zemin kat konumlu, yaklaşık 110m² kullanım alanlı konut 9.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0507 451 72 30

[E:8 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, daha basit nitelikli, yaklaşık 1 yıllık site içerisinde zemin katta konumlu, yaklaşık brüt 70m² kullanım alanlı konut 5.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0539 578 71 05

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

[E:9 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yaklaşık sıfır site içerisinde 4. kat konumlu, yaklaşık brüt 130m² kullanım alanlı konut 13.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

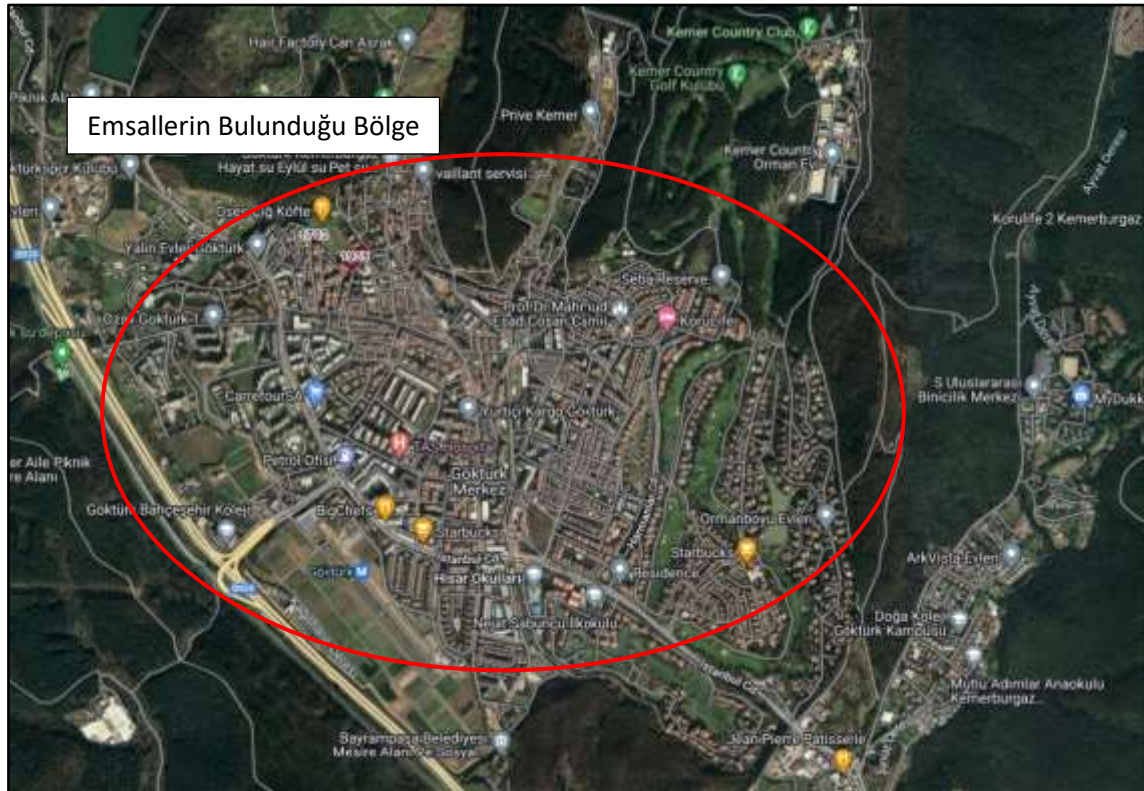
İlgilisi: 0542 212 07 67

[E:10 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yaklaşık 1 yıllık site içerisinde 3. kat konumlu, yaklaşık brüt 100m² kullanım alanlı konut 10.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0533 048 29 80

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KONUT)												
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Yüzölçüm (m ²)	185,00m ²		125,00m ²		110,00m ²		70,00m ²		130,00m ²		100,00m ²	
Satış fiyatı	24.900.000 TL		15.900.000 TL		9.500.000 TL		5.750.000 TL		13.000.000 TL		10.800.000 TL	
m ² birim fiyatı	134.595 TL		127.200 TL		86.364 TL		82.143 TL		100.000 TL		108.000 TL	
Pazarlık	2%	-	2%	-	2%	-	2%	-	2%	-	2%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	+	20%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	104.984 TL		99.216 TL		101.909 TL		96.929 TL		98.000 TL		105.840 TL	
Ortalama Birim fiyat	101.146TL/m ²											

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



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

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, genel itibariyle 5 kat konut siteleri tarzında yapılaşmaya sahiptir. Yapılardan merkeze yakın kesimde yer alan konut siteler genellikle en az 5 - 10 yıllık olup, meydana uzaklaştıkça konsept projelerin arttığı görülmüştür. Bu duruma ilave olarak son 2 yıldır dünya genelinde yaşanan pandemi süreci de Eyüpsultan bölgesinin sessiz ve tercih edilen bir bölge olmasından kaynaklı değeri artırmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer projelerde konut birim değeri, bahçe kullanımı, havuzlu site olup olmadığı, konutlara ait müstakil havuz durumu, otopark durumuna göre değişiklik göstermektedir. Bu durum değerlemede dikkate alınarak, parsel üzerine yapılması muhtemelen konutlar ile karşılaştırma yapılmış ve değer takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerinin 50.000-TL ile 60.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.**

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

DEĞERLEME DETAYI						
il	ilçe	Mahalle	Parsel	Yüz Ölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1703	407,09	55.270,33 ₺	₺22.500.000,00
İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	1935	3.130,62	55.100,91 ₺	₺172.500.000,00
TOPLAM						₺195.000.000,00

Pazar yaklaşımı sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak toplam arsa değeri (K.D.V hariç) **195.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazların değerlendirilmesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazların değerlendirilmesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

Avan projeye göre 1703 parsel üzerinde 644,07m² satılabilir alan ve 1.044,07m² toplam inşaat alanı, 1935 parsel üzerinde 7.436,83m² satılabilir alan ve 10.554,58m² toplam inşaat alanı tasarlanmıştır.

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında 2024 yılında başlanan projenin 2 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl için inşaat maliyet birim değeri 16.250 TL/m² ile inşaat başlanacağı, takip eden yılda %30'luk artış ile devam edeceği düşünülmüştür.

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

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere günümüz itibari ile ortalama konut birim satış fiyatı 100.000 TL/m² bandındadır. Söz konusu fiyatlar günümüz itibari ile geçerlidir. 2024 dönemi için bu değerlerin ortalama olarak 115.000 TL/m² olacağı öngörülmüştür.

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

Projede, inşaat seviyesinin ilerlemesi, ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde konut satış birim değerlerinin ilerleyen yılda %50 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.

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

Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **636.951.535,95 TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

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

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

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

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

* Risksiz getiri oranı, 2 ve 5 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 2 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %24,14 son 5 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı ise %28,41 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %26,00 olarak kabul edilmiştir

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2024 yılı indirgeme oranı %30 olarak belirlenmiştir. Takip eden yıllarda ise indirgeme oranının aynı oranda olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu parsel üzerinde proje geliştirilmesi suretiyle elde edilmesi muhtemel gelirlerin net bugünkü değeri **636.951.535,95 TL** olarak belirlenmiştir. Koray GYO A.Ş. ilgili sözleşmeler uyarınca değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilecek projenin ve dolayısıyla bu projenin satışından elde edilebilecek gelirin %55'ini elde edecektir. Buna karşılık inşaat maliyeti, satış giderleri ve genel giderlerin tamamı Koray GYO A.Ş. tarafından karşılanacaktır. Buna göre Koray GYO A.Ş.'nin ilgili sözleşmeler uyarınca elde etmesi muhtemel nakit akışının (gelirlerin %55'i ve giderlerin %100'ü) bugünkü değeri ise 280.626.880,33 TL olarak düzeltilmiş şekilde **280.627.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu parsel ile ilgili kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu proje ile ilgili yapı ruhsatı alınmamıştır. Gelir yaklaşımı başlığı altında verilen bu sonuç tarafımıza iletilen taslak projeye istinaden, Koray Gyo A.Ş.'nin sözleşmeden doğan hakların değerinin belirlenmesine yönelik

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

bilgi amaçlı olarak verilmiştir. Taşınmaz ile ilgili mimari proje ve yapı ruhsatlarının onaylanması halinde değer değişikliği muhtemel olup değerlendirme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda arsa vasıflı olup, parsel üzerine konut ünitelerinden oluşan projenin yapılması planlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapı kalitesine ve alana göre kira değerlerinde değişiklik bulunmaktadır. Söz konusu projenin hali hazırda inşa edilmemiş olması sebebiyle kira değer tespiti yapılamamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %50-%70 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir. Değerlemeye konu sözleşmelerde arsa sahipleri payı %45 olarak belirlenmiştir. Bu paylaşım oranının piyasa teamüllerine uygun olduğu düşünülmektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Söz konusu parsel ile ilgili müşteri tarafından hazırlanan taslak proje tarafımıza iletilmiştir. Taşınmaz ile ilgili kat karşılığı inşaat sözleşmeleri hazırlanmış olup tapu siciline de şerh edilmiştir. Ancak proje ile ilgili henüz ruhsat alınmamıştır. Proje değeri ise bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda, tarafımıza iletilen taslak projeye istinaden bilgi amaçlı olarak gelir yöntemi başlığı altında verilmiştir. Söz konusu projenin tadil edilmesi, farklı bir projenin uygulanması durumunda değerinde düşüşe uğrayabileceği muhtemeldir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Değerleme tarihi itibari ile yapılan incelemeler ve hesaplamalar neticesinde, tarafımıza iletilen avan projeye göre Koray GYO A.Ş.'nin ilgili sözleşmelerden kaynaklanan haklarının piyasa değeri; KDV Hariç **280.627.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

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

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1\$:29.3973 TL dir.

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Paftası

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri