



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 * 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eyüpsultan / İSTANBUL

(Konut Projesi - 27 Adet Mesken)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

 **KORAY GYO**

Rapor No: 2024/423

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	12
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	12
11.1.	İMAR DURUMU.....	12
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	13
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	15
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	15
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	17
12.2.1.	İSTANBUL İLİ	17
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	20
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	21
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,.....	25
	MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	25
12.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	28
13.	AÇIKLAMALAR.....	29
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
15.	DEĞERLENDİRME.....	31
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	31

16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	32
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI.....	33
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI.....	34
17.	FİYATLANDIRMA	35
17.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	35
17.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ)	38
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	40
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	40
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	40
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	40
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	40
18.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	41
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	41
18.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	41
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	41
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	41
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	41
18.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	41
18.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	42
19.	SONUÇ.....	43

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Göktürk Merkez Mah., Kumlu Geçit Sokak, İstanbul&İstanbul 3. Faz Projesi, 200 ada 13 nolu parsel, 27 adet mesken Eyüpsultan / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	16 Ocak 2024 tarih ve 2238 – 2024/004 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	20 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	25 Aralık 2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Konut Projesi – 27 Adet Mesken
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Mahallesi, 200 ada 13 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	“Konut Alanı” (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 27 adet meskenin bugünkü rayiçlerle tamamlanması durumundaki pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
EYÜPSULTAN İLÇESİ, GÖKTÜRK MERKEZ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 200 ADA 13 PARSELDE İNŞA EDİLEN PROJE KAPSAMINDAKİ 27 ADET MESKENİN MEVCUT DURUMU İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ	778.908.000,-TL
EYÜPSULTAN İLÇESİ, GÖKTÜRK MERKEZ MAHALLESİ'NDE YER ALAN 200 ADA 13 PARSELDE İNŞA EDİLEN PROJE KAPSAMINDAKİ 27 ADET MESKENİN TAMAMLANMASI DURUMU İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ	1.216.900.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ercan MEŞE (SPK Lisans Belge No: 406154)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Göktürk Merkez Mah., Kumlu Geçit Sokak, İstanbul&İstanbul 3. Faz Projesi, 200 ada 13 nolu parsel, 27 adet mesken Eyüpsultan / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	16 Ocak 2024 tarih ve 2238 – 2024/004 no ile
MÜŞTERİ NO	2238
RAPOR NO	2024/423
DEĞERLEME TARİHİ	20 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	25 Aralık 2024
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 27 adet meskenin bugünkü rayiçlerle tamamlanması durumundaki pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Ercan MEŞE - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406154
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıda belirtilmiştir.

RAPOR TARİHİ	04.01.2023	10.08.2023	18.12.2023
RAPOR	2022/1419	2023/568	2023/993
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ) (*)	183.400.000	275.800.000	1.251.300.000 (*)

(*) 45 adet bağımsız bölümün tamamlanmış durumu itibariyle değeridir.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza B Blok, No:1B, İç kapı No:26 Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 380 16 80
E-MAIL	info@koraygyo.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	24.12.1996
KAYITLI SERMAYE TAVANI	500.000.000 TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	61.426.385,06 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 31,47
FAALİYET KONUSU	Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek ve Şirket Esas Sözleşmesinde açıklanan diğer faaliyetler.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan proje bünyesindeki 27 adet meskenin, Türk Lirası cinsinden bugünkü rayiçlerle bitmiş durum pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLESİ	Göktürk
PAFTA NO	--
ADA NO	200
PARSEL NO	13
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI	11.693,90 m ²
YEVMIYE NO	11015
CİLT NO	211
TAPU TARİHİ	03.04.2024

(*) Kat irtifakı kurulmuştur. Proje toplamda 45 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mülkiyeti Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nde olan fakat sözleşme ile satışı yapılan taşınmazlar (17 adet) değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Sıra No	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Arsa Payı		Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m2)
1	A	ZEMİN KAT	1	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	4005	/ 188050	249,05
2	A	ZEMİN KAT	2	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3505	/ 188050	217,96
3	A	ZEMİN KAT	3	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2830	/ 188050	175,98
4	A	ZEMİN KAT	4	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3305	/ 188050	205,52
5	A	ZEMİN KAT	5	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3590	/ 188050	223,24
6	A	ZEMİN KAT	6	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3040	/ 188050	189,04
7	A	ZEMİN KAT	7	BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2725	/ 188050	169,45
8	A	1.KAT	9	KONUT	2490	/ 188050	154,84
9	A	2.KAT	11	KONUT	2325	/ 188050	144,58
10	A	2.KAT	13	KONUT	2115	/ 188050	131,52
11	A	2.KAT	14	KONUT	1835	/ 188050	114,11
12	A	3.KAT	18	KONUT	2075	/ 188050	129,03
13	A	4.KAT	22	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	2905	/ 188050	180,65
14	A	4.KAT	23	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	2690	/ 188050	167,28
15	A	4.KAT	24	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	2345	/ 188050	145,82

Sıra No	Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m2)
1	B	ZEMİN KAT	1	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	4225	/	188050	262,73
2	B	ZEMİN KAT	2	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3620	/	188050	225,11
3	B	ZEMİN KAT	3	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3495	/	188050	217,34
4	B	ZEMİN KAT	4	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	3525	/	188050	219,20
5	B	ZEMİN KAT	5	BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	2855	/	188050	177,54
6	B	ZEMİN KAT	6	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	4350	/	188050	270,50
7	B	ZEMİN KAT	7	1.KATTA VE BODRUM KATTA PİYESİ OLAN KONUT	4480	/	188050	278,59
8	B	1.KAT	8	KONUT	2320	/	188050	144,27
9	B	2.KAT	9	KONUT	2110	/	188050	131,21
10	B	2.KAT	12	KONUT	2885	/	188050	179,40
11	B	4.KAT	18	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	2165	/	188050	134,63
12	B	4.KAT	19	ÇATI ARASINDA PİYESİ OLAN KONUT	2110	/	188050	131,21

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 15.11.2024 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların olduğu görülmüştür.

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı: 29/03/2024 (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye)

Eklenti Bilgileri:

- DEPO-2 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (A-9 nolu)
- DEPO-4 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (A-11 nolu)
- DEPO-6 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (A-13 nolu)
- DEPO-7 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (A-14 nolu)
- DEPO-11 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (A-18 nolu)
- DEPO-15 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (A-22 nolu)
- DEPO-16 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (A-23 nolu)
- DEPO-17 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (A-24 nolu)
- DEPO-18 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (B-8 nolu)
- DEPO-19 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (B-9 nolu)
- DEPO-22 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (B-12 nolu)
- DEPO-28 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (B-18 nolu)
- DEPO-29 (Tip: Depo) (03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye) (B-19 nolu)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı ve eklenti notları yasal gereklilik olup taşınmazların alım satımını engellememektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında tapu kayıtları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 19.10.2022 tarihinde alınan 30804787/93076 sayılı imar yazısına göre rapora konu parsel 28.01.2015 t.t. 1/1000 Ölçekli Göktürk Yerleşiminin bir kısmına ait Uygulama İmar Planına ve 23.11.2016 tarihli 1/1000 Ölçekli plan tadilatına göre "Konut" alanında kalmaktadır. Plan notları ve imar durum belgesi ekte sunulmuştur.

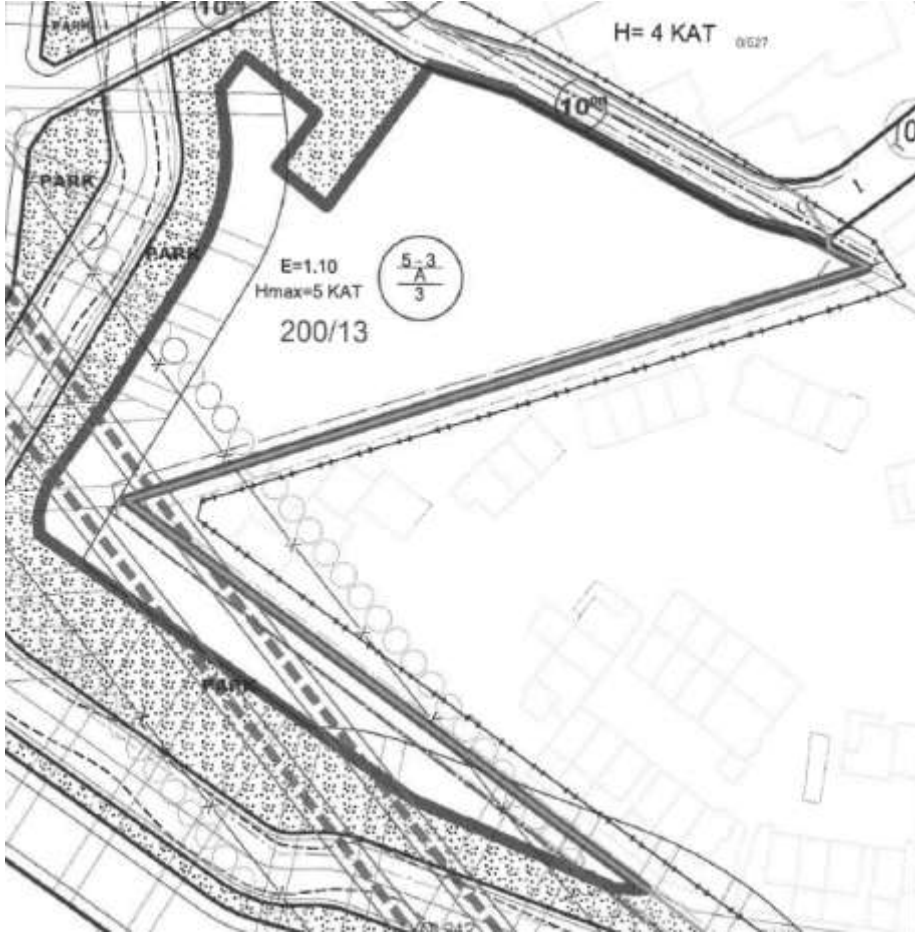
Yapılaşma Koşulları:

Emsal: 1,10

H: 5 Kat

İnşaat nizamı: Ayrık

Çekme Mesafeleri: Ön bahçe: 5 m., yan ve arka bahçe: 3 m.



11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yapılan incelemede taşınmazlara ait bilgiler aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Projede inşai faaliyetler devam etmektedir. Ayrıca tevhit işleminden sonra parselin bitişiğinde bulunan sitenin ortak alanlarının bir bölümü (spor sahaları, kısmen havuz ve kısmen bahçe) rapor konusu parselin, geometrik şekli yapılaşmaya uygun olmayan kısmı üzerinde kalmaktadır.

BELGE	TARİH	NO	VERİLİŞ NEDENİ	KAT ADEDİ	ÜNİTE SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
Yapı ruhsatı	27.12.2022	141152199	Yeni Yapı	6	45	17.527,82	4A
Yapı ruhsatı	29.12.2023	124827478	Yeni yapı A Blok	6	24	8.102,43	4A
Yapı ruhsatı	29.12.2023	145474284	Tadilat B Blok	6	21	8.010,27	4A
Yapı ruhsatı	29.12.2023	112491709	Yeni yapı C Blok	3	1	1.242	4A
Yapı ruhsatı	25.07.2024	115424301	İsim Değişikliği A Blok	6	24	8.102,43	4A
Yapı ruhsatı	25.07.2024	115240558	İsim Değişikliği B Blok	6	21	8.010,27	4A
Yapı ruhsatı	26.07.2024	127758571	İsim Değişikliği C Blok	3	1	1.242	4A

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Herhangi bir encümen kararı, riskli yapı tespiti ya da plan iptaline rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Yapı denetim şirketi bilgileri:

Firma: Mimtek Yapı Denetim Limited Şirketi.

Adres: Nişancı Mah., 1. Üzümbağı Çıkmazı Sokak, No: 7/5

Eyüpsultan/İSTANBUL

11.5. Son Üç Yıl İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Parsel 22.08.2022 tarihinde 200/1 ve 200/2 parsellerin tevhit edilmesiyle oluşmuştur. Parselin tamamı Koray GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Parsel 22.08.2022 tarihinde 200/1 ve 200/2 parsellerin tevhit edilmesiyle oluşmuştur. İmar Planında meydana gelmiş bir değişiklik ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Konu parseldeki proje ile ilgili olarak Koray GYO A.Ş. ve İstanbul&İstanbul Sitesi arasında 03.07.2023 tarihinde "3. Faz İnşaat ve Taahhütler Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu sözleşmeye göre Koray GYO A.Ş., İstanbul&İstanbul Sitesi'ne (geçmişten gelen taahhütlerine ve yapılan protokollere istinaden) konu parselde inşa edilecek projenin bodrum kat, çatı kat, teraslar ve balkonlar hariç toplam 8.500 m² yi geçmeyeceğini taahhüt etmiştir. Konu sözleşme rapor ekinde sunulmuştur.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Yapı ruhsatları alınmış olup projede inşai faaliyetler devam etmektedir.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, Kumlu Geçit Sokak üzerinde yer alan 200 ada, 13 nolu parselde inşai faaliyetleri devam eden İstanbul&İstanbul 3. Faz Sitesi'nde yer alan 27 adet konuttur.

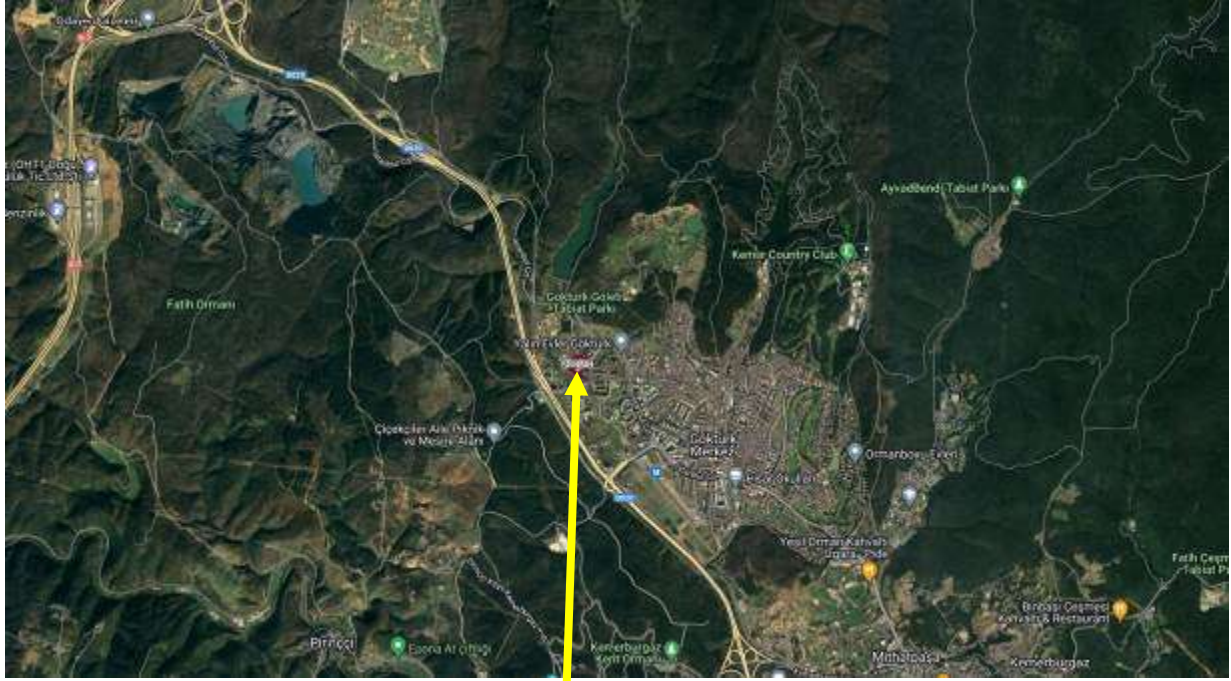
Taşınmaz, Hasdal Kemerburgaz Yolu'nun kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım; Hasdal Kemerburgaz Yolu üzerinden Havalimanına doğru devam ederken Göktürk sapağından girilir, 450 m. ilerlendikten sonra ışıklardan sola dönülür, İstanbul Caddesi üzerinde 1 km. kuzeye ilerlendikten sonra sola, Kumlu Geçit Sokağına dönülür. Rapora konu taşınmaz 200 m. ileride Riverside Göktürk Sitesinin karşısında yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde üst gelir grubu tarafından mesken ve işyeri (restaurant, cafe vb.) olarak kullanılan ayrıntı nizamda inşa edilmiş 4-5 katlı binalar ve konut siteleri bulunmaktadır. Taşınmaza yakın mesafedeki önemli noktalar olarak İstanbul İstanbul Sitesi, Yalın Evler Göktürk, Turgut Özal Ortaokulu, Mesa Yankı Evler ve Cemer Corner sayılabilir.

Taşınmaz, Göktürk Polis Merkezi Amirliği'ne 1,3 km., Kemer Country'e 2,5 km., Kemerburgaz Su Kemerine ise yaklaşık 3,1 km. mesafededir.



Konum Krokisi



Uydu Görüntüleri

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2023 yılı itibariyle nüfusu 15.655.924 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz,



güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İlerdeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

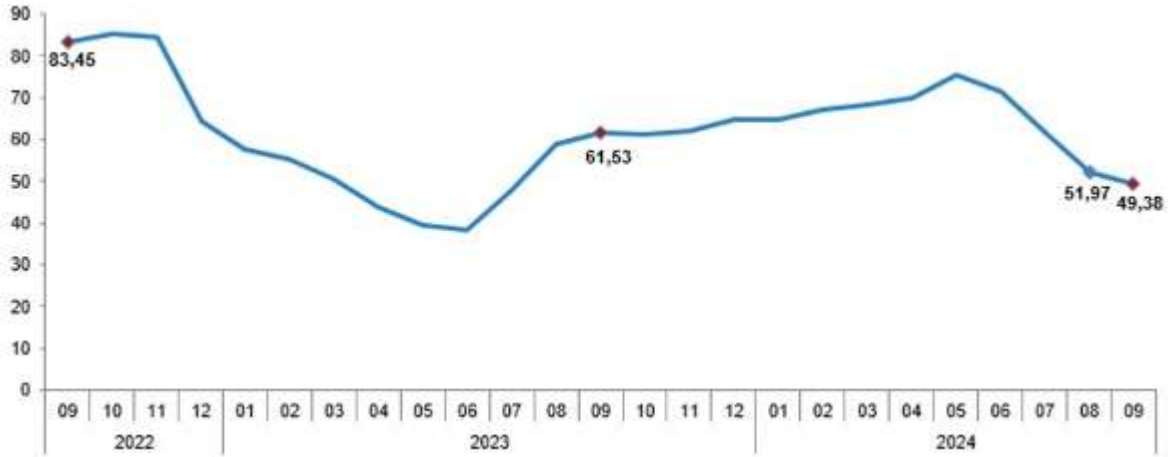
2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6, 2023 yılında ise %4,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2024 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Eylül ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %35,86 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,97 dir.

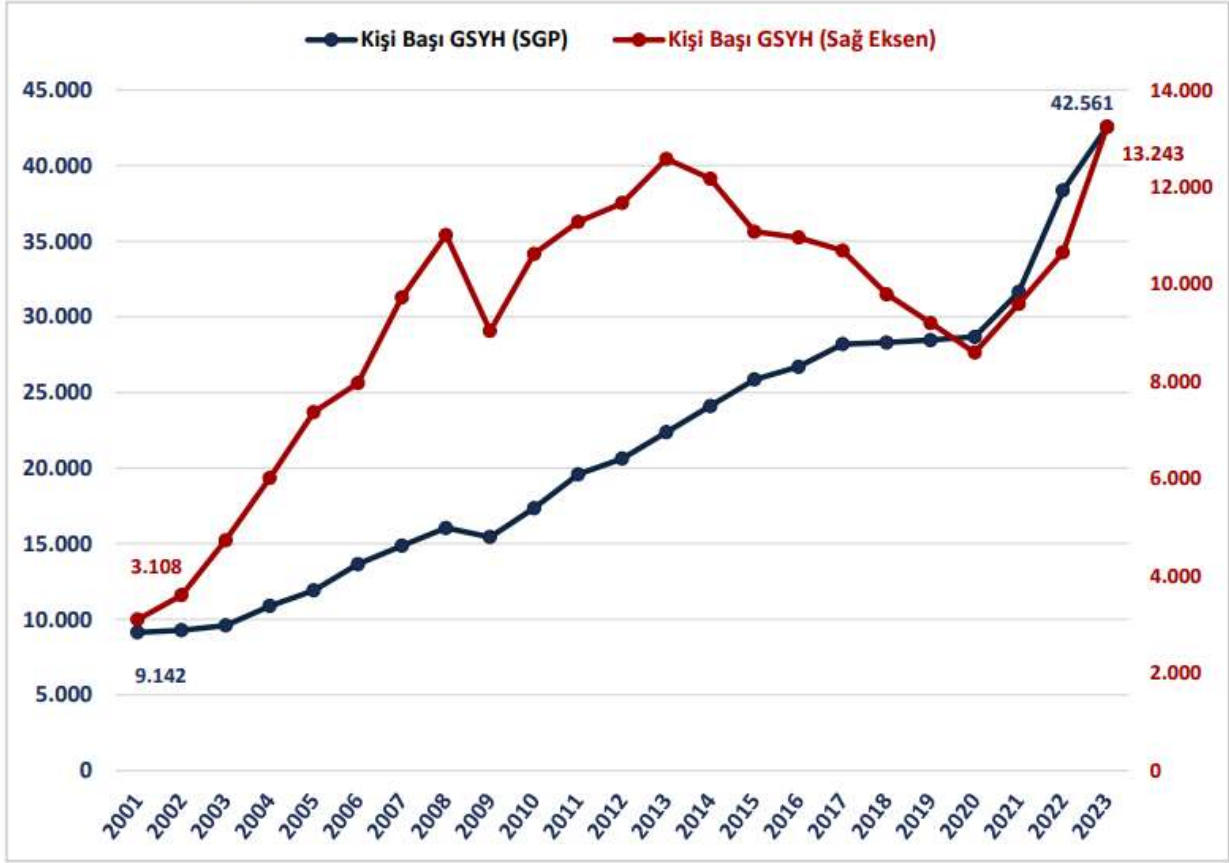


Tüfe Yıllık Değişim Oranları Eylül 2024 Kaynak: TÜİK

2024 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı 2024 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre 35 bin kişi artarak 3 milyon 100 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,7 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 yılında ise %70,7 olarak, 2024 Eylül ayında ise %78,9 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,2	27,9	45,4	49,5
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	12,9	13,7	10,7
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,1	-6,4	-46,6	-40,5
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22

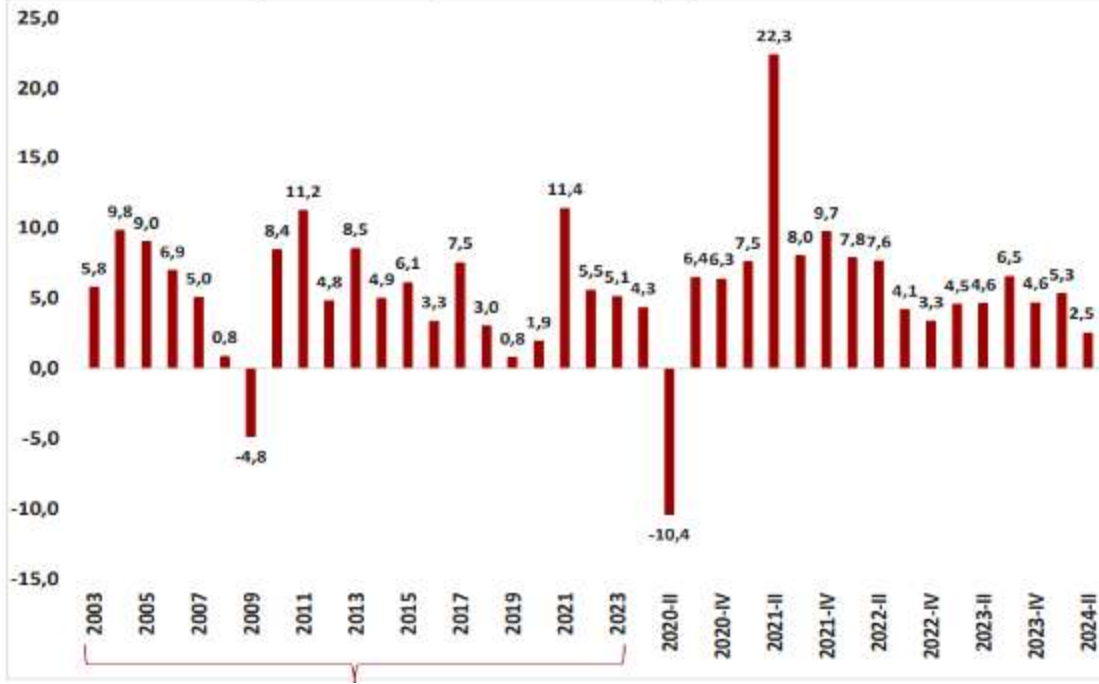
Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

2023-2025 Büyüme Tahminleri:

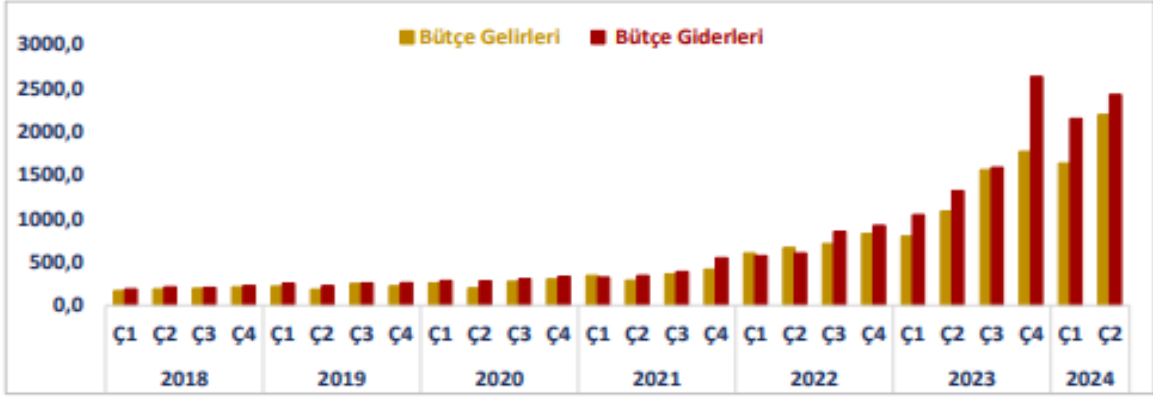
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	3,2	0,9	2,6	2,1	3,2	7,0	5,0	0,7
	2025	3,3	1,5	1,9	2,4	1,5	6,5	4,5	1,0
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)

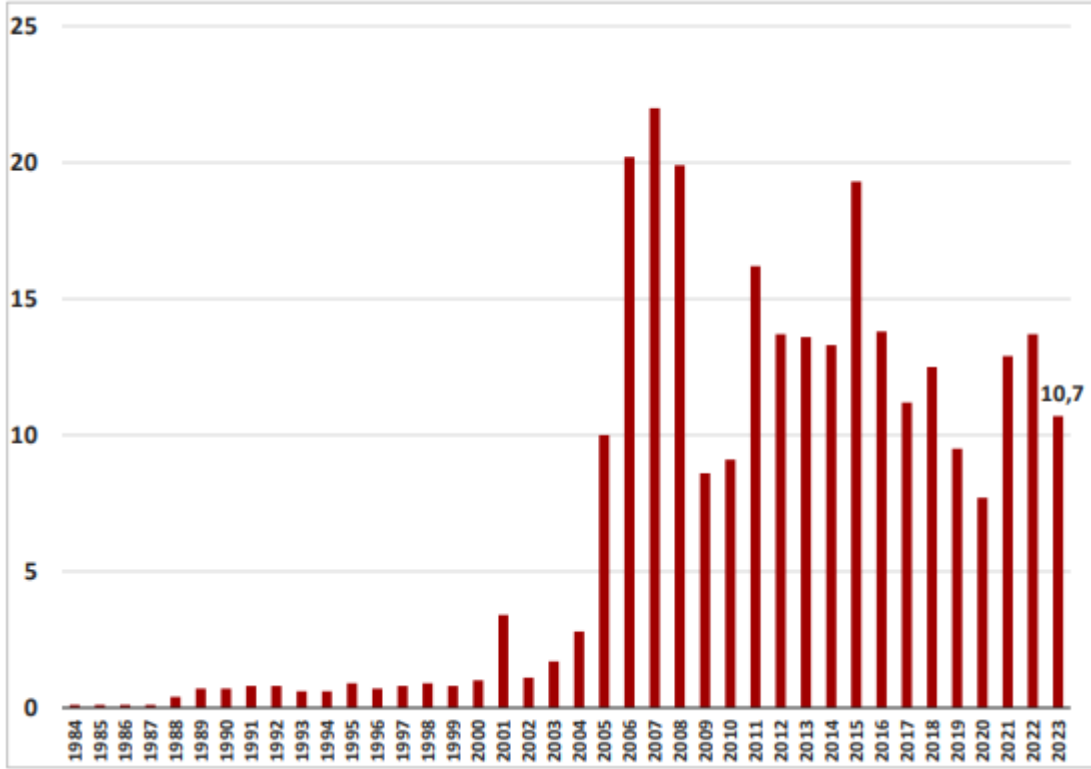
Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 827,7 milyar TL bütçe gelirleri 730,9 milyar TL ve bütçe açığı 96,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)

Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar ABD Doları)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

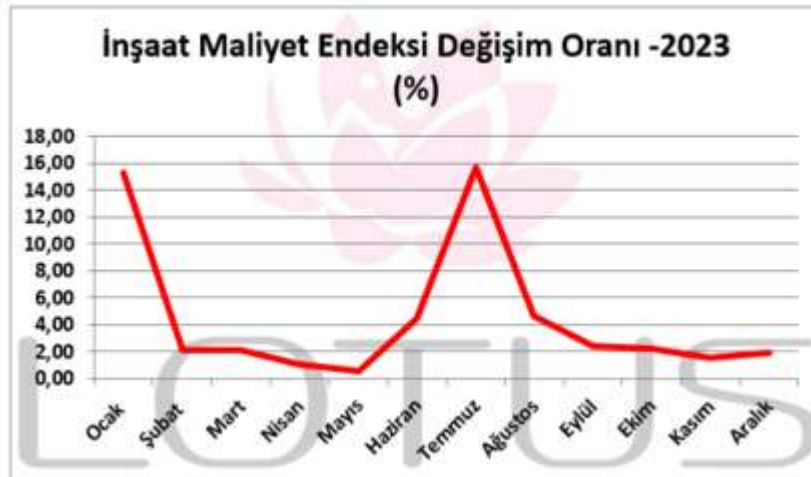
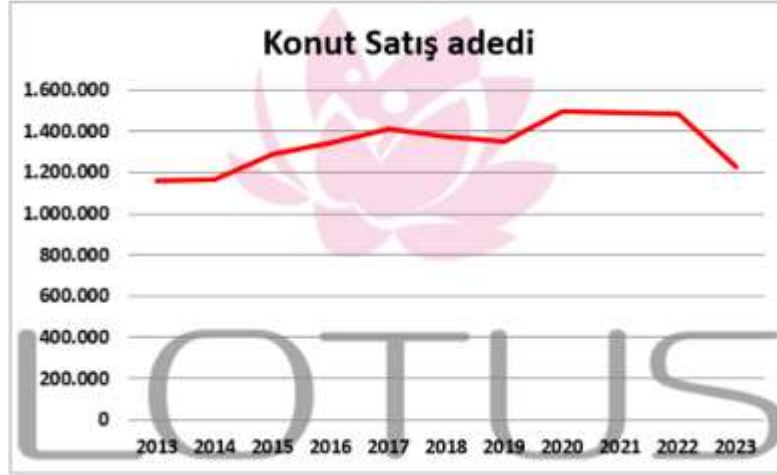
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz kurunun yükselmesi ile yabancı turistler için ülkemizdeki tesislerin cazibesinin artması,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

13. AÇIKLAMALAR

- Raporu konu projenin inşa edileceği 200 ada, 13 nolu parsel **11.693,90 m²** yüzölçümlüdür.
- 200/1 ve 200/2 parsellerin tevhit edilmesiyle oluşmuştur.
- Parselin topografik yapısı hafif eğimlidir.
- Amorf bir geometrik yapıya sahiptir. Geometrik şekli sebebiyle bir kısmı üzerinde yapılaşma imkanı bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Halihazırda inşai faaliyetlere başlanmıştır. Ayrıca tevhid işleminden sonra parselin bitişiğinde bulunan sitenin ortak alanları (spor sahaları, kısmen havuz ve kısmen bahçe) rapor konusu parselin, geometrik şekli yapılaşmaya uygun olmayan kısmı üzerinde kalmaktadır.
- Parsel üzerinde planlanan konut projesi için 27.12.2022 tarihi itibarıyla yeni yapı ruhsatı alınmış olup devamında tadilat ruhsatları düzenlenmiştir.
- Yapı ruhsatlarına ve eki mimari projesine göre proje bodrum+zemin+4 normal+çatı katlı konut binası olup 45 adet konut ve ortak alanlar planlanmıştır. C Blok sosyal tesistir.
- Projeye ait kullanım alanları aşağıdaki gibidir.

BLOK	KAT ADEDİ	ÜNİTE SAYISI	ORTAK ALANI (m ²)	KONUT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
A Blok	6	24	2.790,47	5.311,96	8.102,43
B Blok	6	21	24.78.52	5.531,75	8.010,27
C Blok	3	1	1.1242		1.242
TOPLAM			14.186,47	10.843,71	17.354,7

- Projesine göre bina "L" şeklinde planlanmış olup A ve B blok olarak adlandırılmıştır.
- A Blokte 24 adet, B Blokte ise 21 adet konut yer alacaktır. C Blok ise sosyal tesis olarak planlanmıştır.
- Projenin mevcut tamamlanma oranı yaklaşık % 18 seviyesindedir.
- Kat irtifakı kurulmuş olup taşınmazlar "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.
- Dairelerin her biri farklı büyüklüklere sahip olacaktır. Rapor konusu 27 adet dairenin tipleri ve detaylı kullanım alanları ekteki değer tablosunda mevcut olup tip bazında adetler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	DAİRE NO	DAİRE TİP NO	DAİRE TİPİ	KAT NO	NET ALANI (m2)	BALKON (m2)	TERAS (m2)	TAHSİSLİ BAHÇE ALANI (m2)	TOPLAM NET ALANI (m2)	TOPLAM BRÜT ALANI (m2)	ŞAFT ALANI (m2)	ÇIPLAK BRÜT ALANI (m2)	DEPO BRÜT ALANI (m2)	ORTAK ALAN PAYI (m2)	SATIŞA ESAS BRÜT ALANI (m2)
A	1	A-1	6+1	ZEMİN	262,69	4,18	36,07	161,57	302,94	347,90	1,27	346,63		45,88	392,51
A	2	A-2	5+1	ZEMİN	231,59	2,57	21,56	156,89	255,72	293,04	0,71	292,33		38,70	331,03
A	3	A-3	4+1	ZEMİN	194,16		15,88	64,80	210,04	244,17	0,82	243,35		32,21	275,56
A	4	A-4	5+1	ZEMİN	221,57		29,54	118,65	251,11	287,54	0,60	286,94		37,98	324,92
A	5	A-4	5+1	ZEMİN	243,58		32,32	119,59	275,90	315,22	0,42	314,80		41,67	356,47
A	6	A-4	5+1	ZEMİN	201,16		20,29	104,54	221,45	255,46	0,12	255,34		33,80	289,14
A	7	B-1	4+1	ZEMİN	181,09		15,52	133,13	196,61	225,91	0,25	225,66		29,87	255,53
A	9	D-2	3+1	1.KAT	162,38		36,44		198,82	229,86	0,69	229,17	6,40	30,34	265,91
A	11	D-5	3+1	2.KAT	138,16	15,19			153,35	177,47	0,52	176,95	7,31	23,42	207,68
A	13	D-7	3+1	2.KAT	119,27	16,72			135,99	156,83	0,51	156,32	11,38	20,69	188,39
A	14	D-8	3+1	2.KAT	97,79	14,32			112,11	131,22	0,49	130,73	8,61	17,31	156,65
A	18	D-6	3+1	3.KAT	112,03	10,88			122,91	141,69	0,39	141,30	17,43	18,70	177,43
A	22	F-2	4+1	4.KAT	189,55	7,07	51,35		247,97	288,36	0,78	287,58	8,54	38,07	334,19
A	23	F-3	5+1	4.KAT	179,22	12,83	31,58		223,63	256,81	0,51	256,30	8,29	33,93	298,52
A	24	F-4	3+1	4.KAT	148,77		49,19		197,96	233,55	0,86	232,69	7,19	30,80	270,68
GENEL TOPLAM					2.683,01	83,76	339,74	859,17	3.106,51	3.585,03	8,94	3.576,09	75,15	473,38	4.124,62

BLOK NO	DAİRE NO	DAİRE TİP NO	DAİRE TİPİ	KAT NO	NET ALANI (m2)	BALKON (m2)	TERAS (m2)	TAHSİSLİ BAHÇE ALANI (m2)	TOPLAM NET ALANI (m2)	TOPLAM BRÜT ALANI (m2)	ŞAFT ALANI (m2)	ÇIPLAK BRÜT ALANI (m2)	DEPO BRÜT ALANI (m2)	ORTAK ALAN PAYI (m2)	SATIŞA ESAS BRÜT ALANI (m2)
B	1	A-5	6+1	ZEMİN	285,22	13,30	28,14	129,36	326,66	372,70	0,64	372,06		49,25	421,31
B	2	A-6	6+1	ZEMİN	263,53	1,56	16,86	72,38	281,95	319,67	0,55	319,12		42,24	361,36
B	3	A-6	6+1	ZEMİN	241,61	6,54	16,88	113,41	265,03	306,07	0,65	305,42		40,43	345,85
B	4	A-7	6+1	ZEMİN	232,78	4,98	31,18	143,77	268,94	308,13	0,34	307,79		40,74	348,53
B	5	B-2	4+1	ZEMİN	188,78		23,20	97,79	211,98	243,44	0,85	242,59		32,11	274,70
B	6	A-8	7+1	ZEMİN	290,63		32,10	198,79	322,73	365,44	0,42	365,02		48,32	413,34
B	7	A-9	6+1	ZEMİN	306,64	2,32	37,65	152,40	346,61	395,36	1,06	394,30		52,19	446,49
B	8	D-3	3+1	1.KAT	143,48	21,49			164,97	190,21	0,78	189,43	11,42	25,08	225,93
B	9	D-9	3+1	2.KAT	112,80	20,10			132,90	153,90	0,32	153,58	13,69	20,33	187,60
B	12	C-2	4+1	2.KAT	172,63	9,86	29,68		212,17	242,15	1,25	240,90	12,54	31,89	285,33
B	18	F-6	3+1	4.KAT	137,14	9,15	31,16		177,45	207,00	0,69	206,31	6,43	27,31	240,05
B	19	F-6	3+1	4.KAT	136,46	4,35	32,55		173,36	199,94	0,00	199,94	9,51	26,47	235,92
GENEL TOPLAM					2.511,70	93,65	279,40	907,90	2.884,75	3.304,01	7,55	3.296,46	53,59	436,36	3.786,41

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alınarak yapı ruhsatına uygun şekilde konut projesi inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Uygun konumu,- Tercih edilen bir lokasyonda yer alması,- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,- Çevresinde prestijli site yerleşimlerinin bulunması,- Mevcut imar durumu,- Tamamlanmış altyapı,- Kat irtifakının kurulmuş olması,- Havalimanına olan yakınlığı.	<ul style="list-style-type: none">- Kentin ana merkezlerine göreceli olarak uzak olması,
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Yüksek gelir grubunun tercih ettiği bir bölgede yer alması,- Bölgede konut satış fiyatlarının yüksek olması.- Bölgeye olan talebin yüksek olmasına karşın proje geliştirilebilecek arsaların azlığı ve az sayıda yeni proje geliştiriliyor olması.	<ul style="list-style-type: none">- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,- Döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar,- İnşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. 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.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 sayısallaştırıldıklarına 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.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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 değerin 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 61 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.

Yukarıda 60.2 nolu maddede yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlendirme işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu taşınmazların halihazır durum değerleri ile bitmiş durum değerlerinin aşağıda belirtilen değerlendirme yaklaşımları kullanılmıştır.

17.1.Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

17.2.Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu meskenler için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, inşai kalite gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Fonksiyon/Yap. Hakkı)	Yüzdeler Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Kötü	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Kötü	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Kötü	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

SIRA	DURUMU	KONUM	BEYAN EDİLEN KULLANIM ALANI (m ²)	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT	BİRİM (TL/m ²)
1	SATILIK	GÖKTÜRK (SEBA RESERVE)	280 (3,5+1)	WA KEMER GÖKTÜRK	530 545 12 49	45.000.000	160.714
2	SATILIK	GÖKTÜRK (SEBA RESERVE)	205 (3,5+1)	PROFİT GAYRİMENKUL	532 246 30 32	34.980.000	170.634
3	SATILIK	GÖKTÜRK (ÖZAK DOA SİTESİ)	219 (3,5+1)	OLİVİA GAYRİMENKUL	555 714 58 73	42.500.000	194.064
4	SATILIK	GÖKTÜRK (ÖZAK DOA SİTESİ)	198 (3+1)	DNZ GAYRİMENKUL	532 783 08 21	36.500.000	184.343
5	SATILIK	GÖKTÜRK (SEBA GÖKTÜRK)	310 (6+1)	WEN GAYRİMENKUL	530 066 17 13	48.000.000	154.839
6	SATILIK	GÖKTÜRK (SEBA GÖKTÜRK)	200 (4,5+1)	SEBA GÖKTÜRK SATIŞ OFİŐİ	531 353 23 54	32.200.000	161.000

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Konut Emsalleri):



Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı / Kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
					Yeni Yapı		İstanbul&İstanbul 3. Faz Projesi			147.900
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	160.714	-10%	280	0%	Yeni/Benzer	0%	Az İyi	-5%	-15%	136.607
Emsal 2	170.634	-10%	205	0%	Yeni/Benzer	0%	Az İyi	-5%	-15%	145.039
Emsal 3	194.064	-10%	219	0%	Yeni/Benzer	0%	Az İyi	-5%	-15%	164.954
Emsal 4	184.343	-10%	198	0%	Yeni/Benzer	0%	Az İyi	-5%	-15%	156.692
Emsal 5	154.839	-10%	310	0%	Yeni/Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	139.355
Emsal 6	161.000	-10%	140	0%	Yeni/Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	144.900

Emsaller parsel yakınındaki konut projelerinden seçilmiştir. Emsal olarak seçilen siteler yeni veya genç yapılardır. Emsallerin konumlarına göre konum düzeltmesi proje özelliklerine göre şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Pazarlık payı %10 olarak alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizinden hareketle 200 ada 13 parselde inşa edilmesi planlanan proje bünyesinde yer alacak rapora konu 27 adet konut için takdir olunan bugünkü rayiçlerle mevcut durum değerleri ile tamamlanmış durum değerleri, aşağıdaki özet tabloda sunulmuş olup taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan satış değerleri ise rapor ekinde tablolar halinde mevcuttur.

BLOK NO	DAİRE ADEDİ	MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ (TL)
A	15	409.735.000	639.000.000
B	12	369.173.000	577.900.000
Toplam	27	778.908.000	1.216.900.000

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi)

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları ve proje bünyesindeki dairelerin yaklaşık % 40'lık kısmının satılmış olması da dikkate alınarak 2025 yılı ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

Toplam ve Satış Esas İnşaat Alanları:

Yapı ruhsatlarına göre inşa edilen yapıların toplam inşaat alanı 17.354,70 m² dir. 45 adet bağımsız bölümün satışa esas toplam alanı 13.281,42 m²dir. Projede stokta yer alan satılabilir 27 adet konutun toplam satışa esas alanı ise 7.911,03 m²dir.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Konutların rapor tarihi itibariyle ortalama satış bedeli 153.823 TL/m² (emsal karşılaştırma yöntemiyle takdir olunan ortalama satış bedelidir) olarak belirlenmiştir. Bu ortalama bedelin takip eden yıllarda tahmini cari yıl enflasyonu mertebesinde artacağı kabul edilmiştir. Hesaplamalarda kalan dairelerin (27 adet) 2025-2026 yıllarında % 50-50 satılacağı kabul edilmiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık %18 mertebesinde. Kalan imalatların 2025 yılı içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

İnşaat Maliyetleri:

Proje yapı ruhsatına göre 4A yapı sınıfında olup Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2024 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre m² birim maliyet bedeli 15.300 TL/m² dir. Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetleri ile reklam, satış, pazarlama giderlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %30-50 aralığındadır) inşaat maliyetinin %40'ı mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Ayrıca 2024 yılında maliyetlerde meydana gelen artışlara istinaden %40 oranında bir artış daha yapılmıştır. Buna göre birim inşaat maliyeti 30.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. 2025 yılı için ise % 30 mertebesinde bir maliyet artışı öngörülmüştür. Buna göre yıl bazında inşaat maliyeti aşağıda yer alan tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı (m²)	17.354,70
m² Birim İnşai Maliyet (TL/m²)	30.000
Kalan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	426.925.620
2025 yılı toplam inşai maliyeti (TL)	555.003.306

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile aşağıda yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere projenin halihazır durum değeri **824.100.000,-TL** ; projenin tamamlanmış durum değeri ise **1.300.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

200 ADA 13 PARSEL

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	11.693,90
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	17.354,70
Satışa Esas Toplam Stok Konut Alanı (m2)	7.911,03

Satış Varsayımları

	2024	2025	2026	2027
Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	153.823	199.970	239.964	275.958
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		1.581.967.878	1.898.361.454	2.183.115.672
Satış Oranı		50%	50%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini		30%	20%	15%
--------------------------------	--	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı		36%	26%	21%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,17	1,53	1,88

Etkin Vergi Oranı		0%		
-------------------	--	----	--	--

Konut Satış Gelirleri	0	790.983.939	949.180.727	0
-----------------------	---	-------------	-------------	---

Satış Oranı	0%	50%	50%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	50%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	0	1.581.967.878	1.898.361.454	2.183.115.672
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	790.983.939	949.180.727	0

İnşaat Harcamaları		555.003.306	0	
Serbest Nakit Akımı	0	235.980.633	949.180.727	0
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	202.351.723	621.762.794	0

25/12/2024 İtibarı İle Projenin halihazır durum değeri (TL)	824.100.000
25/12/2024 İtibarı İle Projenin bitmiş durum değeri (TL)	1.300.000.000



[Handwritten signature]

2024/423

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	778.908.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	824.100.000

27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	1.216.900.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	1.300.000.000

Ancak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için, nihaî değer olarak "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların halihazır durum değeri **778.908.000,-TL** ; tamamlanması durumundaki değeri ise **1.216.900.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki sorununa rastlanmamıştır.

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

18.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Rapor konusu 27 adet bağımsız bölüm için kıymet takdiri yapılmış olup boş arazi değeri hesaplanmamıştır.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

18.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.10. Yasal Gereklere yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu proje inşa halinde olup yapı ruhsatları ve diğer gerekli belgeler alınmıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede değerlendirme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

18.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Yapı ruhsatları mevcut olup kat irtifakı kurulmuştur. Projede inşai faaliyetlere devam edilmektedir.

18.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b), (c) ve (d) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında, değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunmamaktadır.

Yapı ruhsatı alınmış olan değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve inşaat işleri devam eden proje bünyesindeki 27 adet konutun yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mimari ve inşaat özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

1. Halihazır durum değeri için,

778.908.000,-TL (Yediyüzyetmişsekizmilyondokuzyüzsekizbin Türk Lirası);

2. Tamamlanmış halinin değeri için ise,

1.216.900.000-TL (Birmilyarikiyüzonaltımilyondokuzyüzbin Türk Lirası) kıymet

takdir edilmiştir.

Projenin KDV dahil halihazır durum değeri 786.697.080 TL, tamamlanmış durum değeri ise 1.229.069.000 TL dir.

Rapor konusu taşınmazlar Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer alabilir.

İşbu rapor, **Koray Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2024

(Değerleme tarihi: 20 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları
- Proje Görselleri
- İmar Durumu
- 3. Faz İnşaat ve Taahhütler Sözleşmesi
- Takbis Belgeleri
- Değer Tablosu
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Ercan MEŞE
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 406154)