



KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk
Mahallesi, 0 Ada 1703 Parsel Numaralı,
Arsa Nitelikli Taşınmaz
Öİ-2025.0272**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	24.11.2025
Değerleme Konusu Gayrimenkul	Değerlemeye konu olan gayrimenkul, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi Göktürk Merkez Mahallesi, Mustafa Gül Caddesi ve 2. Kaynak Sokağı üzerinde bulunan, 0 ada 1703 parsel numaralı, arsa nitelikli gayrimenkuldür.
Gayrimenkulün Adresi	Göktürk Merkez Mahallesi, Mustafa Gül Caddesi, 2. Kaynak Sokağı, 0 ada-1703 parsel Eyüpsultan/İstanbul
Değerleme Tarihi	24.12.2025
Rapor Tarihi Ve Numarası	30.12.2025, Öİ-0272
İmar Durumu	19.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Göktürk Uygulama İmar Planı içerisinde, ayırık nizam, konut alanında kalmakta olup Taks:0,40 ve Hmax:4 kattır. İmar paftasında parselin terki bulunmakta olup mevcut durumda söz konusu terkler yapılmıştır.
Arsa Yüzölçümü	407,09 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parselde yapı bulunmamaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Zekai GÜNER (SPK Lisans No: 407768, Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden	Mehmet EMİN KIZILBOĞA (SPK Lisans No: 401040 – Denetmen)
Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131, Sorumlu Değerleme Uzmanı)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İstanbul İli, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Mahallesi, 0 ada 1703 parsel numaralı, arsa nitelikli gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Zekai GÜNER (Spk Lisans No:407768) ve Mehmet Emin KIZILBOĞA(Spk Lisans No:401040) ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Davut Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU(Spk Lisans No:400131) tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve kurumsal kimliğimiz/kültürümüz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

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

EKLER

BÖLÜM 1:**RAPOR BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 24.11.2025 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde Öİ-2025.0272 rapor numarası tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad-Soyadı

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

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

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

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

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

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

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

BÖLÜM 2:

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 Değerleme Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
ORHUN KARTAL	646.393.496,64	64,64	64,64
HEDEF PORTFÖY LOTUS SERBEST FON	73.405.487,92	7,34	7,34
DİĞER	280.201.015,44	28,02	28,02
TOPLAM	1.000.000.000	100	100

Ticaret Sicil Bilgileri**UNVAN**

Koray GYO Anonim Şirketi

ADRES

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

TESCİL TARİHİ

Aralık 1996

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -

SİCİL NUMARASI

359254

MERSİS NUMARASI

0937010013000015

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye ait olan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 0 ada 1703 parsel numaralı, arsa nitelikli gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ -Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ -Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ -Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ -Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ -Gayrimenkul satış işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3:
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı**

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

Taşınmaza Çeşmebaşı Caddesinden 2. Kaynak Sokağına girilerek ulaşılmaktadır. 2. Kaynak Sokağı düzenlemesi yapılmış olan asfalt bir yoldur. Abdullah Gül Caddesi ise bölge içerisindeki iki ana ulaşım aksı arasında bağlantıyı sağlamak için açılan, henüz cadde düzenlemesi tam olarak bitirilmemiş olan geniş bir caddedir. Ekspertiz günü itibarıyla caddeye henüz asfalt dökülmemiş olup topraktır. Bölgeye ulaşım belediye otobüsleri ve metro ile sağlanmakta olup konu gayrimenkul toplu taşıma duraklarına yakın konumdadır.

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

Yakın konumlu önemli röper noktaları

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



3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Eyüpsultan
Mahallesi / Köyü	Göktürk
Mevkii	Çeşme Başı
Ada	0
Parsel	1703
Yüzölçümü	407,09 m ²
Ana Gayrimenkul Vasfı	Arsa
Hisse	Tam
Malik	NEVİN BALLYEDİ (175/2812), NİHAT BALLYEDİ (525/11248), SUAT BALLYEDİ (525/11248), MURAT BALLYEDİ (525/11248), FUAT BALLYEDİ (525/11248), AYSEL TETİK (353/1406), ERDİNÇ KORKMAZ (353/1406), YAKUP SÜNNETCİ (105/2812), SERVET SÜNNETCİ (105/2812), AYŞE SÜNNETCİ (105/2812), LEYLA BUDAK (105/2812), YAHYA SÜNNETCİ (105/2812), ALİ İHSAN SÜNNETCİ (175/2812).

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

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

İmar Durumu:

Tarafımıza güncel yazılı imar durumu iletilmemiştir. 2024 yılında düzenlenmiş olan rapordan güncel imar durum bilgileri esas alınmış, belediyeden söz konusu bilgiler teyit edilmiştir. Resmi imar durum belgesinin alınması gerekmektedir.

Konu parsel, 19.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Göktürk Uygulama İmar Planı içerisinde, ayrık nizam, konut alanında kalmakta olup Taks:0,40 ve Hmax:4 kattır. İmar paftasında parselin terki bulunmakta olup mevcut durumda söz konusu terkler yapılmış olduğu bilgisi alınmıştır.

Plan Notları;**Uygulama Hükümleri:**

- İmar yolu açılmadan uygulama yapılamaz.
- İmar istikametinin önünde kalan alan bedelsiz yola terk edilecektir.
- Jeolojik harita yerleşimine uygun alanda kalmaktadır.
- Plan ve Proje Müdürlüğünün 16.09.2022 tarih ve 44281 (87424) sayılı görüşüne göre uygulama yapılacaktır.
- Blok şekil şematiktir. Ölçümler minimumdur.

- f) İstanbul İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin 6. Fıkrasına göre Ayrık veya Blok Nizam yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise Taks:%40 ı geçemez.
- g) İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre uygulama yapılacaktır.
- h) 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- i) 02.09.1997 tarih 23098 sayılı Resmi Gazetede (mükerrer) Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- j) 14.12.1984 gün ve 202 sayılı İBB Meclisi Kararı ile İmar Kanununun 23ncü maddesi ile ilgili olarak, Fen İşleri Müdürlüğünden yol ve kanal durumu incelenmeden uygulama yapılamaz.



Resmi incelemeler:

Mimari proje

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp imar dosyası içerisinde de onaylı bir mimari proje bulunmamaktadır.

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu olan taşınmaz, 407,09 m2 yüzölçümüne sahip 3 pafta 0 ada 1703 parsel numaralı hafif eğimli, arsa nitelikli bir taşınmazdır. Taşınmazın düzgün bir geometrik yapısı bulunmayıp üçgen formuna yakın bir formdadır. Taşınmazın en büyük iki cephesi, yan parsellerle olan cephesidir.

Taşınmazın hem 20 metre genişliğindeki Mustafa Gül Caddesine hem de 10 metre genişliğindeki 2. Kaynak Sokağına cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın cadde cephesi 2,50 metre olup sokak cephesi de 19,50 metredir. 2. Kaynak Sokağı düzenlemesi yapılmış olan asfalt bir yoldur. Abdullah Gül

Caddesi ise bölge içerisindeki iki ana ulaşım aksı arasında bağlantıyı sağlamak için açılan, henüz cadde düzenlemesi tam olarak bitirilmemiş olan geniş bir caddedir. Ekspertiz günü itibarıyla caddeye henüz asfalt dökülmemiş olup topraktır.

Taşın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çevresi metal bir çit ile çevrilidir. Cadde cephesinde, yanında bulunan 131 ada 4 parsel ile olan sınırı belirgin değildir.

Not: Konu parsel 560,71 m² yüzölçümlü, 0 ada 1703 parsel numaralı, tarla nitelikli bir taşınmaz iken 04.01.2023 tarih 05 sayılı Encümen Kararına istinaden yola terkleri yapılmış ve 407,09 m² yüzölçümlü, 0 ada 1703 parsel numaralı, arsa nitelikli bir taşınmaz olmuştur.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı; 407,09 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

Arsa Özellikleri bölümünde anlatılmıştır.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

Konu parsel üzerinde bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

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

Web Tapu portalından elektronik ortamda 01.12.2025 tarih ve saat 11:02 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

Suat Balyedi Hissesi Üzerinde;

- Bila tarih ve yevmiye numaralı, Beyan: Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)

Yakup Sünnetçi, Servet Sünnetçi, Ayşe Sünnetçi, Leyla Budak ve Yahya Sünnetçi Hisseleri Üzerinde;

- 21.10.2021 tarih ve 30566 yevmiye numaralı, Eyüpsultan Tapu Müdürlüğüne konulmuş Beyan: Halil Sünnetçi'nin veraset ve intikal vergisi ile ilişkisi kesilmiştir.

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

*Son üç yıl içerisinde taşınmazın bazı maliklerin mülkiyet bilgilerinde değişiklik olmuştur.

- 27.01.2022 tarihinde, 2737 yevmiye numarası ile Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi işlemiyle Yakup Sünnetci, Servet Sünnetci, Ayşe Sünnetci, Leyla Budak ve Yahya Sünnetci hisseleri tescil edilmiştir.

- 22.12.2022 tarihinde, 41776 yevmiye numarası ile Satış işlemiyle Ali İhsan Sünnetci hissesi tescil edilmiştir.

Eklenti Bilgileri:

- Eklentisi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfındadır. Arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Konu mülkün imar dosyası, Eyüpsultan Belediyesinde dijital olarak incelenmiştir. Konu taşınmazın imar dosyası içerisinde herhangi bir mimari proje bulunmamaktadır. İmar dosyası içerisinde sadece yazışmalar ile Encümen Kararı bulunmaktadır.

Konu parselin bedelsiz yola terkleri için 04.01.2023 tarihinde 05 numaralı Encümen Kararı alınmıştır. Söz konusu kararda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre 1703 parselin krokisinde A ile gösterilen kısmının bedelsiz yola terk edilmesine karar verilmiştir. Alınan bilgiye göre parsel terki yapılarak net parsel olarak tescil edilmiştir. Herhangi bir ruhsat başvurusu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 13 hissedara ait olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar MADDE 22 ç bendinde,

“ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.” denilmektedir.

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 taşınmaz ile ilgili tapu kayıtları incelendiğinde tapuya şerh edilmiş herhangi bir sözleşme bulunmadığından mevcut koşullara göre söz konusu taşınmazın gyo portföyüne alınamamaktadır.

Tarafımıza iletilen ve KORAY GYO nun taraf olduğu “DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ” incelenmiş olup sözleşmenin tapuya şerh edilmediği görülmüştür. Bu nedenle de bu halde GYO portföyüne alınamayacağı değerlendirilmektedir.

Ancak sözleşmenin tapuya tescil edilmesi durumunda **SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde** GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan, arsa nitelikli boş parseldir. İmar dosyası içerisinde herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Ayrıca imar dosyasında onaylı mimari projesi de yoktur.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE, İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 228 km²'dir. 29 mahallesi bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2021 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 417.360'tır. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy ve Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.

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

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

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



4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Reel Kesim

GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)

GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)

GSYH (Milyon \$)

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

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı

Temmuz

Ağustos

Eylül

Ekim

5,2

7,3

2,9

74,2

73,5

74,0

74,2

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Temmuz Ağustos Eylül Ekim

İşgücü

İstihdam (Bin Kişi)	33.088	33.420	32.697	
İşgücüne Katılım Oranı	54,3	55,0	53,8	
İşsizlik Oranı	8,3	8,5	8,6	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	-	-	-	

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	1.705	5.455		
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-4.661	-2.806		
İhracat (FOB, Milyon \$)	24.910	21.729		
İthalat (CIF, Milyon\$)	31.381	25.940		
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-1.534	-986		
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-5.097	662		
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-12.473	-1.582		

Kamu Maliyesi

Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)

Gelir	1.096.914	1.288.072	1.021.358	
Gider	1.120.775	1.191.367	1.331.001	
Faiz Dışı Gider	986.188	1.011.636	1.094.380	
Denge	-23.862	96.705	-309.643	
Faiz Dışı Denge	110.726	276.436	-73.022	

Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)

Denge

Faiz Dışı Denge

Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	12.046,5	12.477,1	12.964,0	
---	----------	----------	----------	--

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	6.885,1	7.251,4	7.593,5	
---	---------	---------	---------	--

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	5.161,4	5.225,7	5.370,5	
--	---------	---------	---------	--

GSYH'ye Oran

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER
Mali Piyasalar**Temmuz** **Ağustos** **Eylül** **Ekim****Bankacılık Sektörü**

Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,2	18,3		
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	1.695	1.577	1.977	
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	2,2	2,2		

Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)

M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	40,1	36,5	37,7	
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	42,9	38,7	39,1	
Kredi Hacmi (Milyar TL)	19.924	20.550	21.032	

Faiz Oranları (Yüzde)

TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	41,50	39,00	39,00	
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	46,00	43,50	43,50	
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	43,00	40,50	40,50	
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	43,00	43,00	40,50	

Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	86.625	91.031	86.699	
---	--------	--------	--------	--

Fiyatlar ve Kurlar

TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	33,52	32,95	33,29	32,87
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,06	2,04	3,23	2,55
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	24,19	25,16	26,59	27,00
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,73	2,48	2,52	1,63
Ortalama Dolar Kuru (TL)	40,11	40,73	41,22	41,73
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	40,50	40,97	41,50	41,90
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	46,77	47,74	48,65	48,66

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul olan 0 ada 1703 no.lu parsel eğimli bir topoğrafik arazi üzerinde, amorfik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı; 407,09 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri; Bölge iskan mıntıkası şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

Elektrik	:Mevcut
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:-
Su Deposu	:-
Hidrofor ve Pompalar	:-

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayımlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor " Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Cepheli olduğu caddenin henüz düzenlemesinin bitmemiş olması. Halihazırda toprak bir yol olması.
- ✓ Yakın çevresindeki birçok parselde inşaatların devam ediyor olması.
- ✓ Sözleşmenin tapuya tescil edilmemiş olması

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Satılık Arsa Emsalleri

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

Emlak Ofisi: 532-7359170

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

Emlak Ofisi: 532-2217584

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

Mal Sahibi: 541-4807447

Emsal 4: Kemerburgaz içerisinde 0,30 emsale sahip 2.525 m2 yüzölçümlü konut arsası (335/22 parsel), 273.000.000 TL'ye satılıktır.
Emlak Ofisi: 532-7124968

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

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

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)							
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	400.000.000	420.000.000	275.000.000	273.000.000	180.000.000	98.000.000
Alanı (m2)	407,09	3.000	3.576	2.870	2.525	2.380	950
m2 Birim Değeri		133.333	117.450	95.819	108.119	75.630	103.158
Satışa Arz Tarihi	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük
Alana İlişkin Düzeltme		10%	10%	10%	10%	10%	10%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Orta İyi	Orta İyi	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		-5%	-5%	10%	10%	10%	10%
Konum Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Çok Kötü	Orta Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	30%	10%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Çok İyi	Çok İyi	Çok İyi	Çok İyi	Çok İyi	Çok İyi
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-20%	-15%	-15%	-20%	-20%	-30%
Toplam Düzeltme		-45%	-40%	-25%	-30%	0%	-30%
Birim Değer (TL)	73.199	73.333	70.470	71.864	75.683	75.630	72.211
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	73.202						

Taşınmazın üçgen şeklinde olması nedeniyle çap proje olacağı hususu göz önünde bulundurularak Emsal yaklaşımına göre arsa değeri $407,09 \text{ m}^2 \times 73.202 \text{ TL/M}^2 = \sim 29.800.000 \text{ TL}$ olarak hesap edilmiştir.

4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunan yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Değerlemeye konu gayrimenkul, arsa niteliğinde olduğundan bu yöntem uygulanmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

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

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

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir üretmiyor ve boş arsa olması sebebiyle işbu değerlendirme yöntemi bu raporumuzda kullanılmamıştır.

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Buna göre bulunan emsaller ve düzenlenmiş tablomuz aşağıdaki gibidir;

Satılık Konut Emsalleri

Emsal 1: Yan parseldeki yeni yapılmış site (Koray Liberte Sitesi) içerisinde, zemin katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere 70 m2 olduğu beyan edilen daire, 17.500.000 TL'ye satılıktır.

Emlak Ofisi: 532-2101170

Emsal 2: Yan parseldeki yeni yapılmış site (Koray Liberte Sitesi) içerisinde, 1.normal katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere 98 m2 olduğu beyan edilen daire, 24.000.000 TL'ye satılıktır.

Emlak Ofisi: 532-5750089

Emsal 3: Yan parseldeki yeni yapılmış site (Koray Liberte Sitesi) içerisinde, 2.normal katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere 92 m2 olduğu beyan edilen daire, 21.000.000 TL'ye satılıktır.

Emlak Ofisi: 533-2703429

Emsal 4: Yan parseldeki yeni yapılmış site (Koray Liberte Sitesi) içerisinde, 4.normal katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere 100 m2 olduğu beyan edilen daire, 23.500.000 TL'ye satılıktır.

Emlak Ofisi: 532-2021625

Emsal 5: Aynı cadde üzerindeki yeni yapılmış site (ICS Vivere Sitesi) içerisinde, 2.normal katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere 73 m2 olduğu beyan edilen daire, 16.600.000 TL'ye satılıktır.

Emlak Ofisi: 532-5620917

Emsal 6: Aynı cadde üzerindeki inşa halinde olan site (Metropol Göktürk Sitesi) içerisinde, 1.normal katta yer alan, 1 oda ve 1 salonlu olmak üzere 55 m2 olduğu beyan edilen daire, 12.500.000 TL'ye satılıktır.

Emlak Ofisi: 532-6227800

Emsal 7: Aynı cadde üzerindeki inşa halinde olan site (Metropol Göktürk Sitesi) içerisinde, bodrum katta yer alan, 2 oda ve 1 salonlu olmak üzere 69 m2 olduğu beyan edilen daire, 13.500.000 TL'ye satılıktır.

Emlak Ofisi: 532-6227800

Emsal 8: Aynı bölge içerisindeki yeni yapılmış site (Demir Panorman Sitesi) içerisinde, zemin katta yer alan, 3 oda ve 1 salonlu olmak üzere 125 m2 olduğu beyan edilen daire, 32.000.000 TL'ye satılıktır.

Emlak Ofisi: 536-2285891

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)									
Veriler	Değerleme Konusu	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	17.500.000	24.000.000	21.000.000	23.500.000	16.600.000	12.500.000	13.500.000	32.000.000
Alanı (m2)	1,00	70	98	92	100	73	55	69	125
m2 Birim Değeri		250.000	244.898	228.261	235.000	227.397	227.273	195.652	256.000
Satışa Arz Tarihi	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme-Projesinden daha yüksek ifade edilen alanlar için düzeltme kat sayısı		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi
Lokasyona İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	20%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-15%	-10%	-5%	-10%	-5%	-5%	-15%	-15%
Toplam Düzeltme		-35%	-30%	-25%	-30%	-25%	-25%	-15%	-35%
Birim Değer (TL)	167.916	162.500	171.429	171.196	164.500	170.548	170.455	166.304	166.400
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	168.000								

Tarafımıza iletilen proje bilgileri esas alınarak proje geliştirme yapılmıştır. Onaylanacak farklı bir proje olması durumunda değer bu doğrultuda revize edilebilecektir. Proje geliştirme çalışmasına göre toplam inşaat alanı yaklaşık 1.044 m2 olup proje geliştirmede bu alan dikkate alınmıştır. Değerleme konusu arsanın alanı 407,09 m2 olup net imar parselidir. Taşınmaz üzerine düşünülen projenin nitelikli ve özellikli olacağı kabul edilmiştir. Yapı maliyet birim fiyatı diğer maliyetler hariç 38.000 TL/m2 olarak alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırması sonucunda, yeni inşa edilmiş binalardaki dairelerin (ara katlarda bulunan dairelerin) ortalama birim fiyatının 168.000 TL/m2 olabileceği, konu parseldeki dairelerin ve proje geliştirme buna göre hazırlanmıştır. Geliştirme ile elde edilen yuvarlatılmış nihai arsa değeri; 29.800.000.TL'dir. Parsel şeklinin kullanışlı olmaması hususu göz önünde bulundurularak nihai değer takdir edilmiştir.

Tablo aşağıda gösterilmiştir.

GAYRİMENKUL GENEL VERİLERİ					
Arsa Alanı	407,09	Girişimci Kar Oranı Seçiniz	45%		
Lejant	KONUT	Pazarlanabilir Ticari Alan	0,00		
Emsal Yapılaşma Alanı	590	Pazarlanabilir Ticari Alan Ort. m ² Birim Değeri	0,00		
Emsal Harici Yapılaşma Alanı	454	Pazarlanabilir Konut Alanı	590,00		
Toplam İnşaat Alanı	1.044	Pazarlanabilir Konut Alan Ort.m ² Birim Değeri	168.000		
İnşaat Tamamlama Süresi	2	İndirgeme Oranı	30%		
İnşaat Başlama Yılı	2026	Satış Fiyatı Senelik Artış Oranı	25%		
Pazarlama Süresi (Yıl)	2	İnşaat Ort.m ² Birim Maliyeti	38.000,00		
Maliyet Kalemleri					
			Diğer Maliyetler		
Kaba İnşaat	15.868.800	Mimarlık-Müh.Giderleri	1.586.880		
Çatı İşleri	1.190.160	Proje Yön.Yapı Denetim	396.720		
İç Sıva İşleri (Kaba-ince)	1.983.600	Yasal İzinler-Danışmanlık	1.785.240		
Pencere, Kapı ve Mutfak Dolap	5.950.800	Pazarlama ve Diğer Muhtelif Giderler	3.967.200		
Tesisat	2.777.040	Girişimci Karı	21.333.618		
Yer Döşemeleri/İslak zeminler	3.173.760				
Dış cephe-korkuluk denizlik	2.380.320				
Boya İşleri	1.586.880				
Kalorifer Kazanı-tesisatı-asansör	3.570.480				
Çevre Düzenlemesi	1.190.160				
		Toplam Ciro	99.120.000		
		Toplam Maliyet	68.741.658		
GELİR-GİDER PROJEKSİYONU					
	2026	2027	2028	2029	2030
MALİYET					
Maliyet Yüzdesi (Her bir senede oluşacak maliyet)	50%	50%	0%	0%	0%
Sene Bazlı Maliyet	34.370.829	34.370.829	0	0	0
Enflasyon Düzeltmesi İle Maliyet	34.370.829	42.963.536	0	0	0
GELİR					
Gelir Yüzdesi (Her bir senede oluşacak gelir)	50%	50%	0%	0%	0%
Sene Bazlı Gelir	49.560.000	49.560.000	0	0	0
Enflasyon Düzeltmesi İle Gelir	49.560.000	61.950.000	0	0	0
Net Nakit Akışları (EBITDA)	15.189.171	18.986.464	0	0	0
İndirgenmiş Nakit Akım	15.189.171 TL	14.604.972 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Net Bugünkü Değer-BOŞ ARSA DEĞERİ			29.800.000 TL		

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu parsel, KORAY GYO dışındaki hissedarlara ait olup söz konusu parsel ile ilgili GYO lehine "DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ" bulunmaktadır. Söz konusu sözleşme tapuya şerh edilmemiştir.

Sözleşme tarihindeki taşınmaz sahipleri ile imzalanmış beş adet sözleşme bulunmaktadır:

- 1-Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50892 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
2. Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50893 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
3. Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50894 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
4. Beyoğlu 6. Noterliği'nce 28.09.2021 tarih ve 13848 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,
5. Beyoğlu 6. Noterliği'nce 10.01.2022 tarih ve 00375 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Anılan sözleşmeler ile KORAY GYO A.Ş. değerleme konusu iki adet parsel üzerinde arsa payı karşılığı inşaat yapma hakkına sahiptir.

Sözleşmeler uyarınca değerlendirme konusu parseller üzerinde inşa edilecek yapıların yapımını üstlenip yüklenici olarak %55'i KORAY GYO A.Ş.'ye ait olacak, kalan %45'i ise arsa sahiplerine verilecektir. 1935 parsel numaralı taşınmaz bahsi geçen sözleşmelerde 1844 ve 1702 parsel olarak Adlandırılmaktadır. 1844 ve 1702 parselin 06.04.2023 tarihinde tevhid edilmesi ile 1935 parsel oluşmuştur. Sözleşmenin tapuya tescil edilmesi gerekmektedir.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi bulunmamakta olup imar hakkına göre kullanımın en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

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

Konu parselin imar dosyası içerisinde onaylı herhangi bir mimari proje bulunmamaktadır. Koray GYO'dan konu parsel için hazırlanmış olan onaysız mimari proje (kat planları) temin edilmiştir. Ancak henüz resmi onay alınmadığı için işbu bilgiler de raporda resmi hesaplamalarda kullanılmamıştır.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, arsa vasfı ile kayıtlı olup, 407,09 m² alanın satışına yönelik değer takdir ve tahmin edilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmamıştır, bilgi amaçlı arsa değer tahmini tam mülkiyet üzerinden gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi

gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir.

Nihai değer takdirinde güvenilirliği yüksek seviyede itimat edilen yöntem emsal karşılaştırma yöntemi olması nedeniyle bilgi amaçlı arsa değerinin tespitinde bu yöntem esas alınmıştır. Bu yöntemi desteklemek için de yine rapor içeriğinde sunulan proje geliştirme ile (gelir indirgeme) analiz yapılmıştır.

SORULAR	CEVAPLAR
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlendirilmesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin karşılaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotta inşaat ve satış için zaman faktörü tahminlemede bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	
Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp imar dosyasında onaylı bir mimar projesi bulunmamaktadır.

Tarafımıza resmi yazılı imar durum belgesi iletilmemiş olup belgenin güncel olarak alınarak tarafımıza iletilmesi gerekmektedir.

DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ tapuya tescil edilmesi gerekmektedir.

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

Arsa vasfında olan taşınmaz başka kişilerin mülkiyetinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tapu kayıtları incelendiğinde tapuya şerh edilmiş herhangi bir sözleşme bulunmadığından mevcut koşullara göre söz konusu taşınmazın GYO portföyüne alınamayacağı değerlendirilmektedir.

Başka kişilere ait olan arsanın hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmelerinin ancak tapuya tescil edilmesi durumunda SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

Tapuya tescille birlikte raporun yenilenmesi önerilmektedir.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında seneden İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 0 ada 1703 parsel numaralı, arsa nitelikli taşınmaz için,

-BOŞ ARSA DEĞERİ: 29.800.000 TL olarak hesaplanmıştır. İşbu değer portföy değeri olarak değil bilgilendirme amaçlı olarak belirtilmiştir.

Söz konusu boş arsa Koray GYO dışındaki kişilerin mülkiyetinde olup Koray GYO ile taşınmaz malikleri arasında DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ yapılmış olmakla birlikte sözleşmenin tapuya tescil edilmemiş olması, proje-ruhsatın onaylatılmamış olması, projeye henüz başlanmamış olması nedeniyle yasal-mevcut değer takdir edilmemiştir. Sözleşmenin tapuya tescili, yapı ruhsatı ve mimari projenin onaylatılması durumunda raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

Yasal/Mevcut Durum Değeri (Toplam);**Türk Lirası Para Birimi İle:**

KDV Hariç Değer : 0 TL (SıfırTürk Lirası – Değer takdir edilmemiştir)

KDV Değeri : 0 TL (SıfırTürk Lirası – Değer takdir edilmemiştir)

KDV Dâhil Toplam Değer : 0 TL (SıfırTürk Lirası – Değer takdir edilmemiştir)

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

GAYRİMENKUL GENEL VERİLERİ					
Arsa Alanı	407,09	Girişimci Kar Oranı Seçiniz	45%		
Lejant	KONUT	Pazarlanabilir Ticari Alan	0,00		
Emsal Yapılaşma Alanı	590	Pazarlanabilir Ticari Alan Ort. m² Birim Değeri	0,00		
Emsal Harici Yapılaşma Alanı	454	Pazarlanabilir Konut Alanı	590,00		
Toplam İnşaat Alanı	1.044	Pazarlanabilir Konut Alan Ort.m²Birim Değeri	168.000		
İnşaat Tamamlama Süresi	2	İndirgeme Oranı	30%		
İnşaat Başlama Yılı	2026	Satış Fiyatı Senelik Artış Oranı	25%		
Pazarlama Süresi (Yıl)	2	İnşaat Ort.m² Birim Maliyeti	38.000,00		
Maliyet Kalemleri		Diğer Maliyetler			
Kaba İnşaat	15.868.800	Mimarlık-Müh.Giderleri	1.586.880		
Çatı İşleri	1.190.160	Proje Yön.Yapı Denetim	396.720		
İç Sıva İşleri (Kaba-ince)	1.983.600	Yasal İzinler-Danışmanlık	1.785.240		
Pencere, Kapı ve Mutfak Dolap	5.950.800	Pazarlama ve Diğer Muhtelif Giderler	3.967.200		
Tesisat	2.777.040	Girişimci Karı	21.333.618		
Yer Döşemeleri/İslak zeminler	3.173.760				
Dış cephe-korkuluk denizlik	2.380.320				
Boya İşleri	1.586.880				
Kalorifer Kazanı-tesisatı-asansör	3.570.480	Toplam Ciro	99.120.000		
Çevre Düzenlemesi	1.190.160	Toplam Maliyet	68.741.658		
GELİR-GİDER PROJEKSİYONU					
	2026	2027	2028	2029	2030
MALİYET					
Maliyet Yüzdesi (Her bir senede oluşacak maliyet)	50%	50%	0%	0%	0%
Sene Bazlı Maliyet	34.370.829	34.370.829	0	0	0
Enflasyon Düzeltmesi İle Maliyet	34.370.829	42.963.536	0	0	0
GELİR					
Gelir Yüzdesi (Her bir senede oluşacak gelir)	50%	50%	0%	0%	0%
Sene Bazlı Gelir	49.560.000	49.560.000	0	0	0
Enflasyon Düzeltmesi İle Gelir	49.560.000	61.950.000	0	0	0
Net Nakit Akışları (EBITDA)	15.189.171	18.986.464	0	0	0
İndirgenmiş Nakit Akım	15.189.171 TL	14.604.972 TL	0 TL	0 TL	0 TL
Net Bugünkü Değer-BOŞ ARSA DEĞERİ			29.800.000 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞER			74.780.000 TL		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ KORAY GYO %55 PAYINA DÜŞEN NET BUGÜNKÜ DEĞER-BİLGİ AMAÇLI			41.130.000 TL		

KORAY GYO A.Ş. sözleşme uyarınca değerleme konusu parseller üzerinde yüklenici olarak projeyi inşa edecek ve bunun karşılığı olarak %55 pay KORAY GYO A.Ş.'ye ait olacak, kalan %45 pay ise arsa sahiplerine verilecektir.

Koray GYO A.Ş. ilgili sözleşmelerden kaynaklanan haklarının tespitinde Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tarafımıza iletilen taslak proje kaynaklı ortaya çıkabilecek gelir-giderler tahmin edilerek projenin tamamlanması durumundaki Koray GYO A.Ş. %55 payına düşecek net bugünkü değeri bilgi amaçlı hesaplanmıştır.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ KORAY GYO %55 PAYININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ-BİLGİ AMAÇLI DEĞER (Toplam);Türk Lirası Para Birimi İle:

KDV Hariç Değer	: 41.130.000 TL (Kırkbirmilyonyüzotuzbin Türk Lirası)
KDV Değeri	: 8.226.000 TL (Sekizmilyonikiyüzymialtıbin Türk Lirası)
KDV Dâhil Toplam Değer	: 49.356.000 TL (Kırkdokuzmilyonüçyüzellialtıbin Türk Lirası)

Not: %20 KDV uygulanmıştır. Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır. Değer takdiri KDV hariç olarak gerçekleştirilmiştir.

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

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkuller için geçmiş tarihlerde hazırladığımız bir rapor bulunmamaktadır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKLER

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