



KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Mahallesi, 11
ada 87 parsel Üzerinde Bulunan, A blok 9
no.lu Bağımsız Bölüm Numaralı İmalathane
vasıflı taşınmaz
Öİ-2025.0266**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	24.11.2025
Değerleme Konusu Gayrimenkul	İstanbul İli, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa Mah, 11 ada 87 Parselde kain Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'e ait A Blok, 9 numaralı imalathane
Gayrimenkulün Adresi	Maslak Mahallesi, Dereboyu Caddesi 2, A Blok, No: 6 / 9 Sarıyer/İSTANBUL
Değerleme Tarihi	24.12.2025
Rapor Tarihi Ve Numarası	30.12.2025 / Öİ-0266
İmar Durumu	1/1000 Ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	9034 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	3.300 m2
Değerlemeyi Yapan Uzman	Elif ERBİL (SPK Lisans No: 405651, 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, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 Parsel’de yer alan A blok, 9 numaralı "İmalathane" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Elif ERBİL(Spk No:405651) ve Mehmet Emin KIZILBOĞA(Spk Lisans No:401040) ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU(Spk Lisans No:400131) tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 Parsel’de yer alan A blok, 9 numaralı "İmalathane" vasıflı taşınmaz için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve kurumsal kimliğimiz/kültürümüz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

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

EKLER

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

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 24.11.2025 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde Öİ-2025.0266 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 Elif ERBİL (SPK Lisans No: 405651) tarafından hazırlanmış olup, Mehmet Emin KIZILBOĞA(Spk Lisans No:401040) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Davut Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131 - Sorumlu Değerleme Uzmanı) tarafından kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

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

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES’in 1 nolu 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 ili, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 parsel üzerinde bulunan, A Blok, 9 numaralı taşınmazın 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.

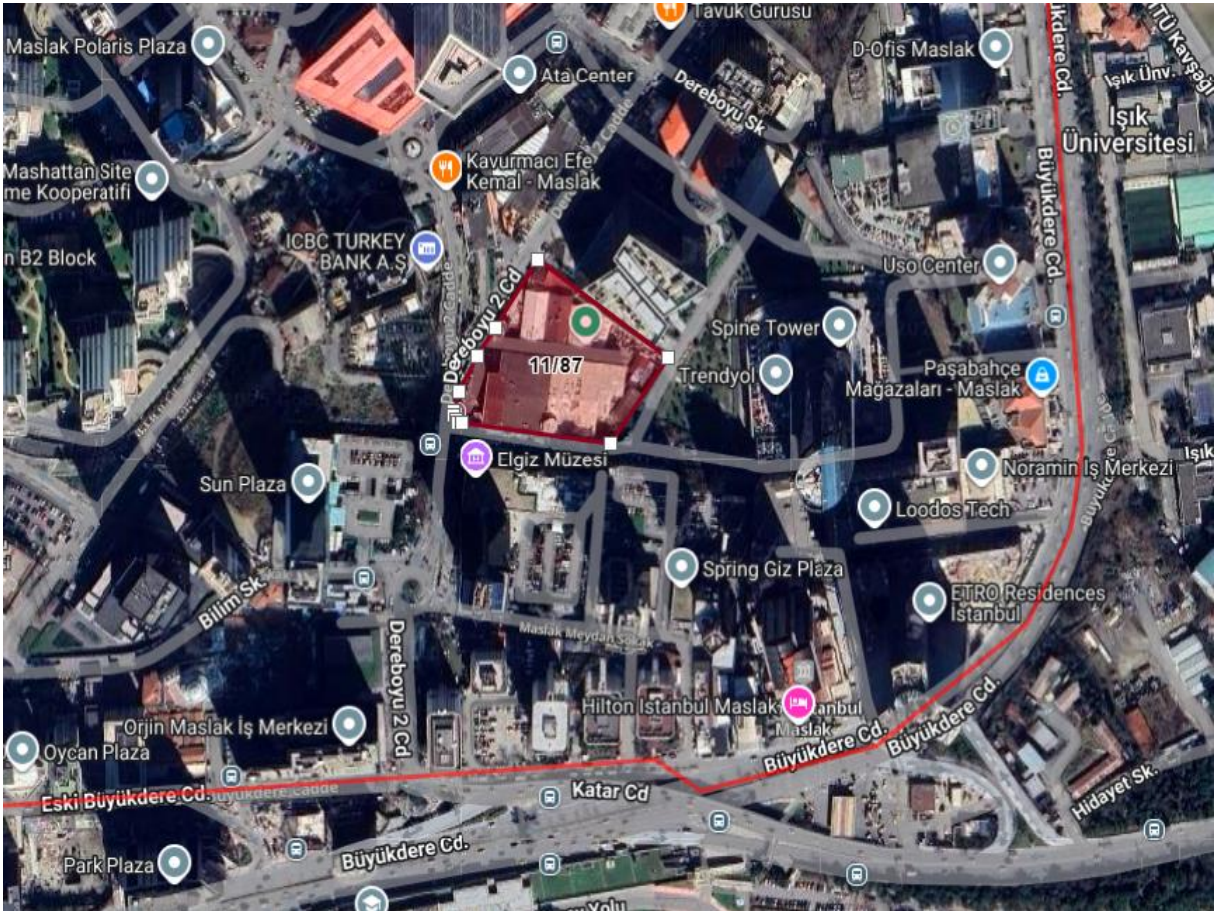
BÖLÜM 3:
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı**

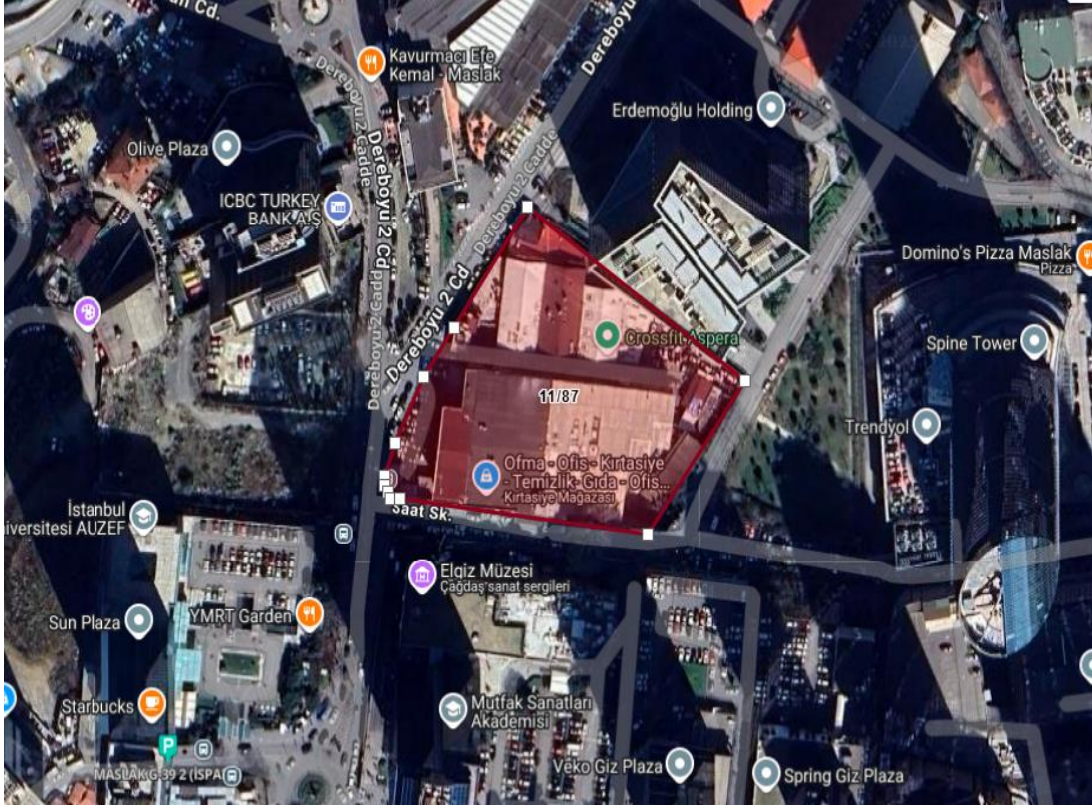
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Avrupa yakası, Sarıyer ilçesi, Maslak Mahallesi, Dereboyu 2 Caddesi, No:6, D:9 posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara erişim sağlanırken, Büyükdere Caddesi üzerinde Sarıyer-Beşiktaş istikametinde ilerlenirken sağ kolda yer alan Eski Büyükdere Caddesine geçilir. Cadde üzerinde yaklaşık 200 metre ilerlenir ve sağ kolda yer alan Dereboyu 2. Caddesine geçilerek yaklaşık 200 metre ilerlenir. Sağ tarafta konumlu olan ana taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazların çevresinde genellikle üst gelir düzeyine sahip ailelerce tüm katları mesken amaçlı kullanılan konut fonksiyonlu siteler ile ofis amaçlı kullanılan plazalar yer almaktadır. Taşınmazın yakın konumunda ING, Beybi Giz Plaza, Mashattan, İTÜ-Ayazağa Metro İstasyonu yer almaktadır. (UAVT: **2842026508**)

Yakın konumlu önemli röper noktaları

- Maslak Metro İstasyonu yaklaşık 250 metre
- Büyükdere Caddesi yaklaşık 300 metre





3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi / Köyü	M. Ayazağa
Mevkii	Şişli Büyükdere Asfaltı
Pafta	2
Ada	11
Parsel	87
Yüzölçümü	9.034,00 m ²
Bağımsız Bölüm No	9
Blok No	A
Kat	1
Niteliği	İmalathane
Arsa Payı	15/100
Cilt / Sayfa	1 / 90
Tarih / Yevmiye	26.04.2024 / 8253
Hisse	Hisseli
Malik	- KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1089/5000) - AYDIN TUNCER (1/3) - AYŞEGÜL TUNCER (6733/30000) - HÜRREM AYDAN KARADERELER (6733/30000)

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

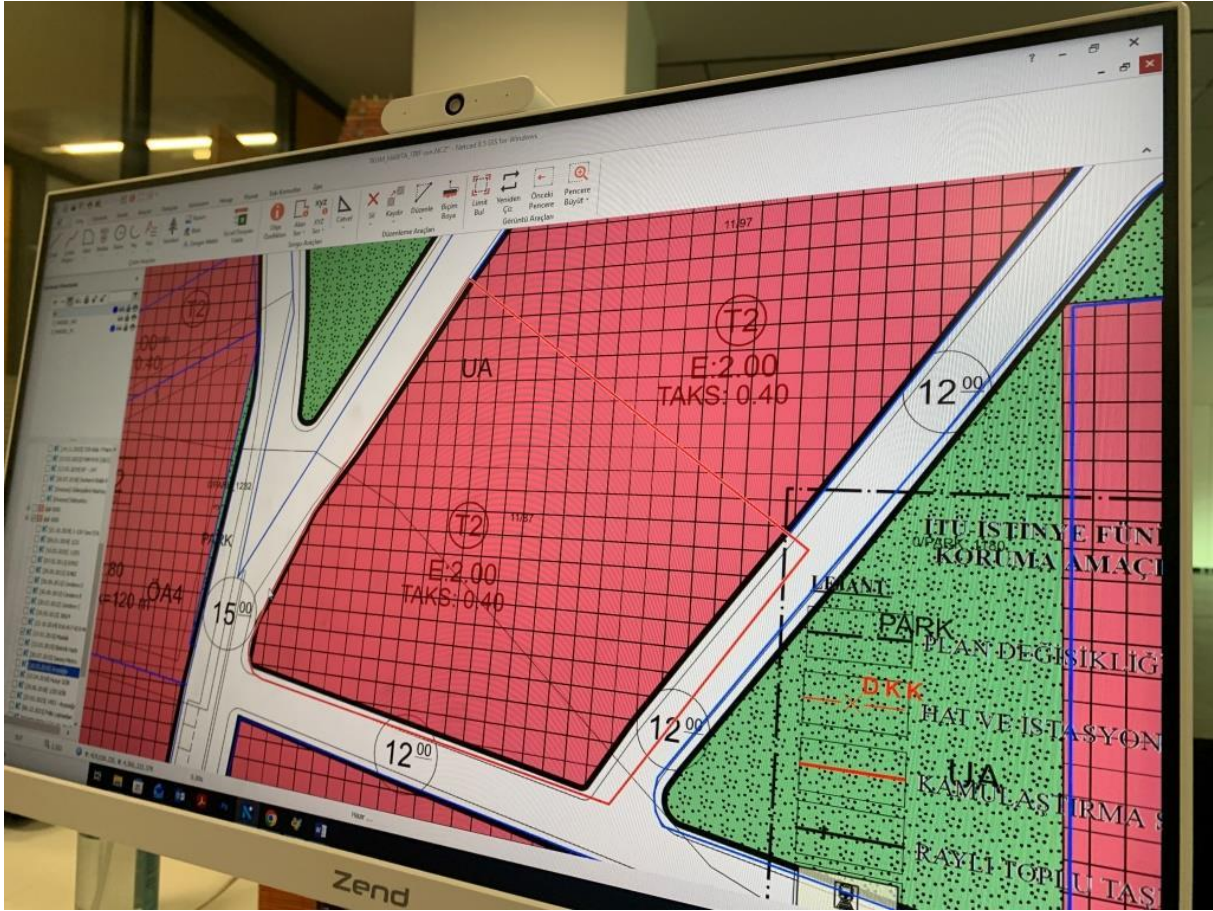
Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

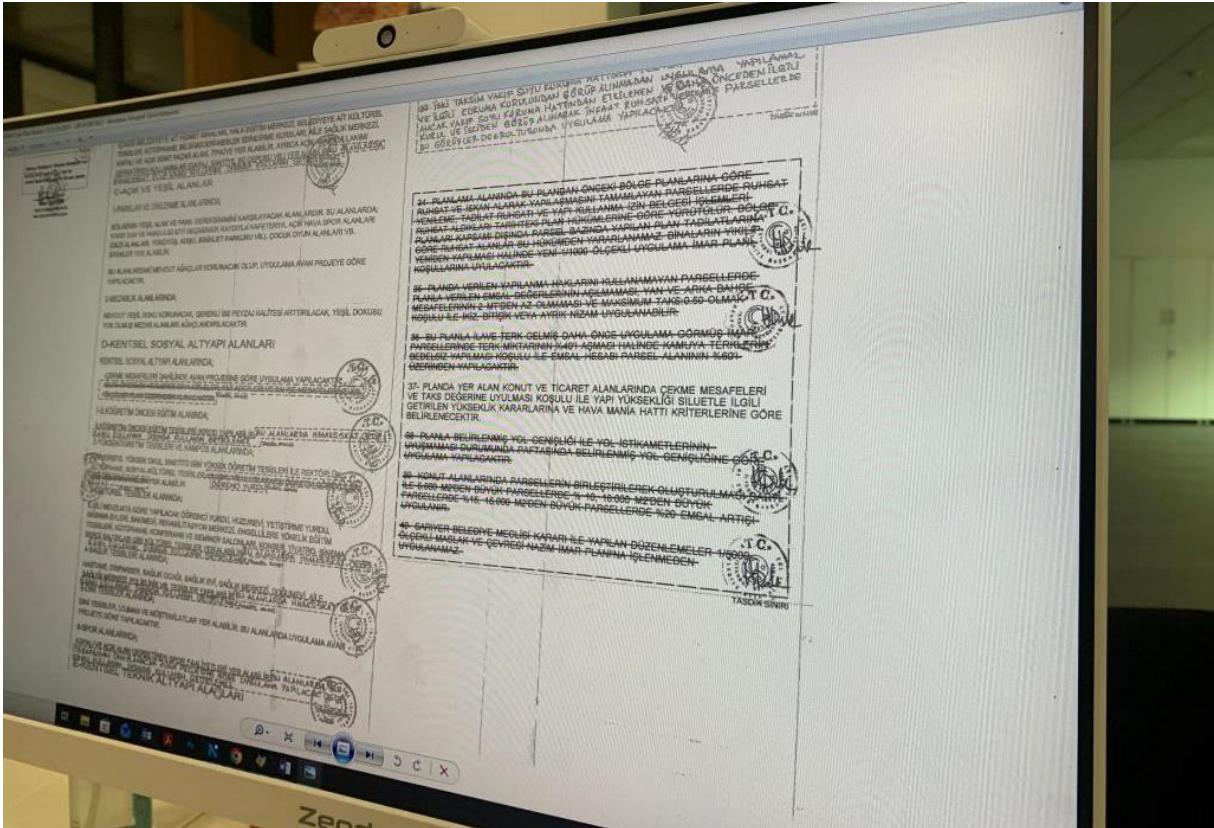
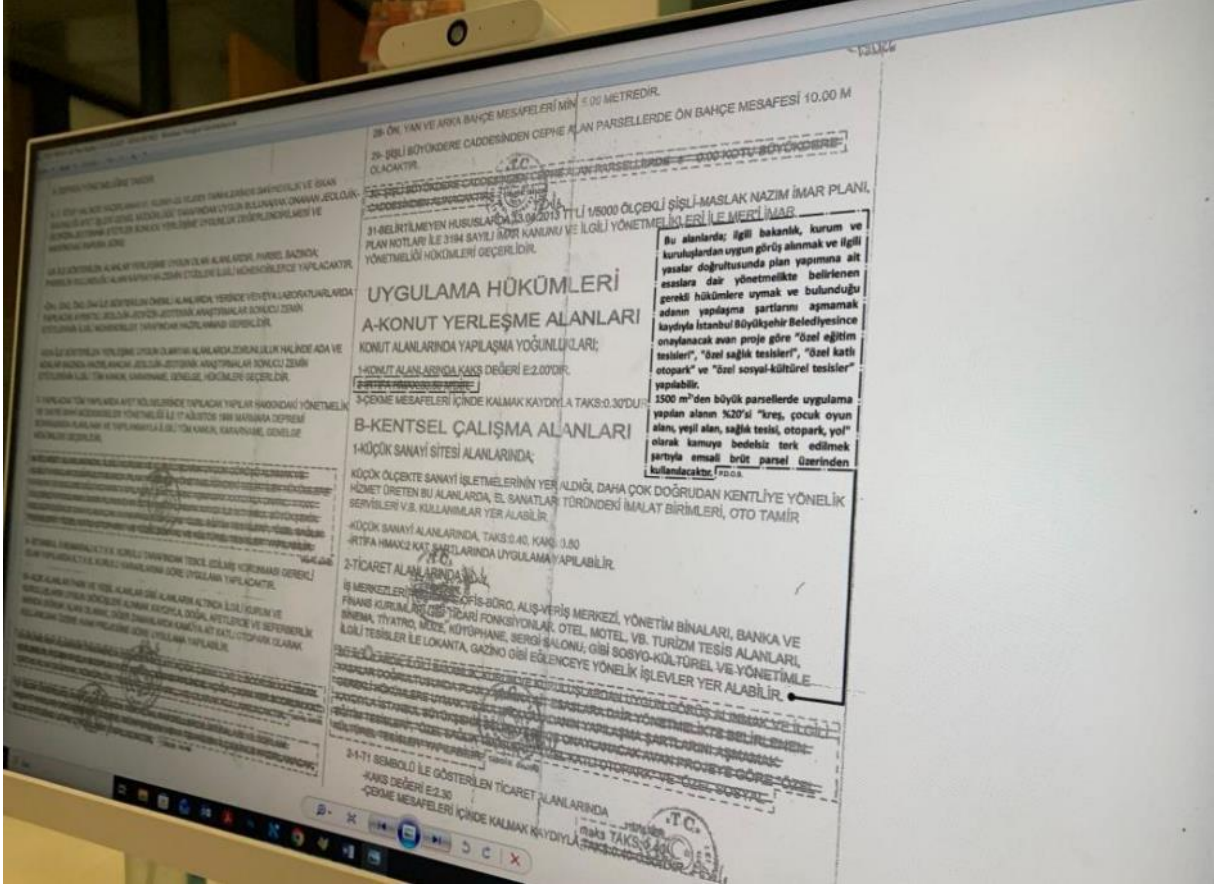
İmar Durumu:

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden şifahen alınan bilgiye göre taşınmazın bulunduğu parsel 17.01.2015 tarihli ve 1/1000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı" sınırları dahilinde "Ticaret" lejandında bulunmakta olup, Taks:0.40, Kaks:2.00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Planlama Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede parselin yaklaşık 300 m2 terkinin olduğu öğrenilmiştir. Yola terkten blokların etkilenmediği bilgisi öğrenilmiştir.

Plan notuna göre bu alanlarda İBB tarafından onaylanacak avan projeye göre `özel eğitim tesisi, özel katlı otoparklar, özel sosyal kültürel tesisler` yapılabilir. 1500 m2 alandan büyük parsellerde uygulama alanının %20 si `kreş, çocuk oyunu alanı, yeşil alan, sağlık tesisi, otopark, yol` olarak kamuya bedelsiz terk edilmek şartı ile emsali brüt parsel üzerinden kullanılacaktır. Yazılı imar durum belgesi alınması hususu dikkatlerinize sunulur.

Yazılı imar durum belgesi alınması hususu dikkatlerinize sunulur.





Resmi İncelemeler:**Mimari proje**

Webtapu sisteminde ve Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait proje bulunmamaktadır. Tarafımızca daha önce hazırlanan raporlar için Sarıyer Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 24.10.1986 tarihli, 86/7366 nolu Röleve Projesi görülmüştür. Parsel bünyesinde 5 adet blok yer almakta olup değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı A blok parselin güneybatısında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu A blok, blok nizam yapı düzeninde, betonarme karkas tarzda zemin + 2 normal kat + çk olmak üzere toplam 4 katlı olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre bloğun zemin katında 8 adet imalathane, 1.normal katında 1 adet imalathane, 2.normal katında 2 adet imalathane, çatı katında 1 adet imalathane olmak üzere toplam 12 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Parsele Dereboyu 2 Caddesi'nden bakıldığında blok sağ-ön tarafta konumlanmaktadır. Değerleme konusu 9 nolu taşınmazın bloğun 1.normal katında ve katta konumlu tek iş yeridir.

Projesine göre taşınmazın tek hacimden oluşmakta olup yaklaşık 3.300 m2 alanlıdır. Taşınmaz girişi Saat Sokak üzerinden gösterilmiştir.

Mahallinde yapılan tespitlerde taşınmazın uygun olan bölümleri gösterilmiştir. Gösterilen bölümler itibari ile projesine konum ve alansal olarak uyumlu olduğu görülmüştür. Projesinden farklı olarak kullanım ihtiyacına göre taşınmazın bölümlendirildiği, yaklaşık 500 m2 alanlı kendi içinde otopark alanı oluşturulduğu görülmüştür. Taşınmaza ait mimari ve statik projesinin bulunmuyor olması sebebi ile statik kontrolleri yapılamamıştır. Söz konusu durum dikkatlerinize önemle sunulmaktadır.

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu gayrimenkün bulunduğu 11 ada 87 no.lu parsel eğimli bir topografik arazi üzerinde, amorfik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorfik
- ✓ Alanı ; 9034,00 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri ; Bölge lüks konut projeleri ve plazalardan oluşmaktadır. Ayrıca küçük sanayi tesislerinin bulunduğu sanayi sitesi yer almaktadır.
- ✓ Parsel 5 bloktan oluşmakta olup, küçük sanayi tesisi ve iş yeri amaçlı kullanılmaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmaz "BEŞ BLOK YİRMİBİR KARGİR İMALATHANE" vasıflı olup 9.034,00 m2 yüzölçümlü, 11 ada 87 parsel üzerinde yer almaktadır. Parselin yaklaşık 106.7 metre Dereboyu 2 Sokak cephesi bulunmaktadır. Ayrıca köşe parsel niteliğinde olup yaklaşık 95.5 metre Saat Sokak cephesi bulunmaktadır.

Parsel bünyesinde 5 adet blok yer almakta olup değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı A blok parselin güneybatısında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu A blok, blok nizam yapı düzeninde, betonarme karkas tarzda zemin + 2 normal kat + çk olmak üzere toplam 4 katlı olarak projelendirilmiştir. Mimari projesine göre bloğun zemin katında 8 adet imalathane, 1.normal katında 1 adet imalathane, 2.normal katında 2 adet imalathane, çatı katında 1 adet imalathane olmak üzere toplam 12 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Parsel bünyesinde yer alan B blok projesine göre zemin kat olmak üzere 1 katlı inşa edilmiş olup 3 adet imalathane, C blok projesine göre zemin + 1.normal kat olmak üzere 2 katlı inşa edilmiş olup 4 adet imalathane, D blok projesine göre zemin kat olmak üzere 1 kattan oluşmakta olup 1 adet imalathane,

E blok projesine göre zemin kat olmak üzere 1 kattan oluşmakta olup 1 adet imalathane olarak projelendirilmiştir.

Bina dış cephesi akrilik esas boya kaplaması ile sonlandırılmıştır.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu A blok parselin güney batısında konumludur. Parcele Dereboyu 2 Caddesi'nden bakıldığında blok sağ-ön tarafta konumludur. Değerleme konusu 9 nolu taşınmazın bloğun 1.normal katında ve katta konumlu tek iş yeridir. Taşınmaz girişi müstakil formda olup Saat Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mahallinde otopark, kırtasiye ürünleri satışı, depo, ofisler, wc, mutfak-yemekhane, teknik hacimler gibi mahallerden oluşmakta olup yaklaşık 3.300 m2 alanlıdır. Taşınmazın yaklaşık 500 m2 alanlı bölümü iş yerine ait otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın zeminleri kısmen seramik, kısmen laminant parke ile, duvarları saten boya ile kaplıdır. Mutfak hacminde zemin seramik döşeli, duvarlar kısmen saten boyalı, kısmen seramik kaplı olup granit tezgah ve hazır ahşap mutfak dolapları bulunmaktadır. Islak yüzeyli hacimlerde zemin ve duvarlar seramik döşeli olup, vitrifiye tamdır.

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

Web Tapu portalından elektronik ortamda 28.11.2025 tarih ve saat 14:36 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-YÖNETİM PLANI:29/07/1987(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

- İSTANBUL 7.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 20/11/2017 tarih 2016/33 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi) (13.12.2017 tarih, 12408 yevmiye) (Söz konusu beyan içeriği ile alakalı tarafımıza iletilen belgeye göre beyanın "arsa paylarının hatalı düzenlendiği, arsa payının 101 olduğu ile ilgili dava açılmış olup arsa payların bağımsız bölümlerin yüzölçümü, konumu ve değeri dikkate alınarak yeniden belirlenmesi gerektiği" ve bu nedenle dava açıldığı, dava sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Dava henüz sonuçlanmamıştır. Taşınmazın değerini önemli ölçüde etkileyecek arsa payı değişikliği olmayacağı varsayılmıştır.)

Şerhler Hanesinde:

-KİRA ŞERHİ:18/01/1996 Y:210 (18.01.1996 tarih, 210 yevmiye)

-01/03/2001 TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE İLE OFMA OFİS MALZEMELERİ PAZ.TİC.VE SAN.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ:01/04/1996 YEV:1188 (01.04.1996 tarih, 1188 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

*Son üç yıl içerisinde taşınmazın mülkiyet bilgilerinde bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Taşınmaza ait incelenen takyidatlarda “İSTANBUL 7.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 20/11/2017 tarih 2016/33 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.” beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyanın arsa payları düzenlemesi sebebi ile ilgili konulduğu bilgisi alınmıştır. Dava henüz sonuçlanmamıştır. Taşınmazın değerini önemli ölçüde etkileyecek arsa payı değişikliği olmayacağı kabulüyle takyidat açısından GYO portföyüne alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

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)

İskan alınmış olup kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ: Sarıyer Belediyesi İmar Arşivinde incelenen taşınmaza ait dosya içerisinde 17.11.1986 tarihli, 86/7366 nolu Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. İskan 21 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.

CEZAI TUTANAK: Sarıyer Belediyesi İmar Arşivinde incelenen taşınmaza ait dosya içerisinde 02.12.1987 tarihli, 0302 nolu 1 nolu Yapı Tatil Tutanağı görülmüştür. Tutanak 303 kapı numaralı taşınmaz için düzenlenmiş olup çizimlerden anlaşıldığı kadarı ile taşınmazın zemin kat kotunda olduğu görülmüştür. Tutanağa istinaden düzenlenen 13.03.1989 tarihli 445 nolu Encümen Kararı görülmüştür. Encümen Kararı kaçak kısımlar için para ve yıkım kararı ile sonlandırılmıştır. Aynı bağımsız bölüm için 11.11.2003 tarihli, 2763 nolu 1 nolu Yapı Tatil Tutanağı görülmüştür. Tutanak 303 kapı numaralı taşınmaza ilave edilen proje hilafı imalatlar için düzenlenmiştir. Tutanak sonrasında 10.02.2004 tarihli, 102 ve 103 nolu Encümen Kararı düzenlenmiştir. Karar para ve yıkım cezası amacı ile oluşturulmuştur. Dosya içerisinde 20.11.2013 tarihli, 003515 nolu 1 nolu Yapı Tatil Tutanağı görülmüştür. Tutanak 15 numaralı taşınmaz için ilave edilen proje hilafı imalatlar için düzenlenmiştir. Tutanak sonrasında 17.12.2013 tarihli, 585 ve 584 nolu yıkım ve para cezası için düzenlenmiş Encümen Kararları görülmüştür. Dosyası içerisinde 2016/33 nolu 7.Sulh Mahkemesi evrağı görülmüştür. Söz konusu evrak içeriğinde Tapu Kaydında Düzeltme (Yüzölçümü Düzeltmesi) davası belirtmesi bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YKİB	Tarih	Nosu	B Blok Alanı m ²
Y.K.İ.B	17.11.1986	86/7366	12.042 m ²

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

Yürürlükteki mevzuata göre değerlendirme konusu taşınmazın mevcut haliyle de GYO portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde "(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 fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." belirtmesi bulunmakta olup konu taşınmazın ilgili duruma uyumlu olması nedeniyle GYO Portföyüne iş yeri olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün 2000 yılı öncesi inşa edilmiş olması sebebi ile Yapı Denetim hizmetinden faydalanmadığı tespit edilmiştir.

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

Boğaz'daki en eski yerleşim bölgelerinden biri olan semtin ismi antik çağda "Simas" olarak geçer. Tarihsel süreç içinde "Kutsal Ana", bazı kaynaklarda da "Kutlu/Güzel Akarsu" veya "Kutlu/Güzel Su" anlamında kullanılan "Simas" isminin yanı sıra "Skeletrinas", "Saron" ve Bizans döneminde "Limas" isimleri de kullanılır. Ancak Osmanlı dönemi başlarına dek yaygın olarak "Simas" ismi kullanılmıştır. "Simas" isminin "Sarıyer" ismine dönüşmesi hakkında kesin bir bilgi bulunmazken çeşitli söylenceler bulunmaktadır. Bu söylencelerden biri "Sarıyer" isminin, İstanbul'un fethi sırasında ölen "Sarı Er" lakaplı bir yeniçeriden alınmış olduğuna dayanan söylencedir. Buna göre semtte türbesi bulunan "Sarı Er" zaman içinde "Sarı Baba" ismiyle anılmaya başlar... Söylencelerden bir diğeri de "Sarıyer" isminin bir zamanlar Maden Mahallesi çevresinde altın ve bakır madenlerinin çıkarıldığı sarı renkli yarlardan aldığı ve semtin isminin önce "Sarı Yar", sonra "Sarı Yeri" ve nihayet "Sarıyer" olarak anılmaya başladığına inanılan söylencedir. Bizans döneminin sonuna dek esas yerleşim merkezleri arasında ismi sayılmayan Sarıyer, eski çağlarda daha çok boş arazi ve tepeleri ile bilinir. Bizans İmparatorluğu döneminde semt, kıyı kesimlerinde ayazma, kilise ve limanı bulunan birkaç hanelik köylerin bulunduğu az sayıda yerleşim merkezi ile anılır. Bu küçük köyler eski çağlardan başlayarak balıkçılıkla geçinmekteydi. İstanbul'un fethinden sonra Anadolu ve Adalar'dan getirilen göçmenlerin iskân edildiği Sarıyer köyleri zaman içinde inşa edilen liman, cami, hamam, çeşme, konak ve sahilhaneler ile gelişmeye, büyümeye başlar.

Evliya Çelebi, Seyahatname isimli eserinde 17. Yüzyılda gelişmiş köylerin bulunduğu Sarıyer'i bin kadar bağlı, bahçeli ve mamur haneli bir semt olarak anlatır. İki mahallede Müslümanların, yedi mahallede de Hristiyanların yaşadığı Sarıyer'de Müslüman halkın bağcılıkla, Hristiyan halkın da balıkçılıkla geçimini

sağladığını belirtir. 18. yüzyıldan başlayarak Boğaz’a Karadeniz’den gelebilecek saldırılara karşı savunma mevzileri oluşturulmaya başlanır. I. Abdülhamid’in yaptırdığı Delice Tabya ve III. Selim’in kurdurduğu tahkimatlar bu dönemde inşa edilir. Saray çevresinin yalı ve konaklarının yer almaya başladığı bu dönemde Sarıyer köylerine gayrimüslim ailelerin iskânına izin verilir. 19. yüzyılda Trakya köylerinden fes ve şayak boyama ustaları, bu sanatı öğretmeleri için İstanbul’a getirilerek bugün Boyacıköy ismini taşıyan Baltalimanı ile Emirgan arasına yerleştirilir. 1877 ile 1888 yılları arasında yapılan, “93 Harbi” olarak da bilinen Osmanlı-Rus Savaşı sırasında Balkanlar’dan ve Karadeniz’den göçenler ile Sarıyer nüfusu giderek büyümeye başlar.

Sarıyer’in Boğaz kıyılarındaki semtleri 1960’lara kadar daha çok yazın kalabalıklaşan bir sayfiye yeri iken, kara yollarının yapılması ve sahil yolunun genişletilmesiyle birlikte yapılaşma hızla artmaya başlar. Uzun yıllar boyunca bir Boğaz köyü özelliğini koruyan, yazın plaj ve gazinoları ile özellikle hafta sonları mesire yeri olarak seçilen su kaynakları ile ünlene Sarıyer, hızla değişime uğrayarak bu özelliklerini kısmen kaybeder. Kıyı bölgelerine lüks konutlar, sırtlara ise gecekondular mahalleleri inşa edilir. 1975 tarihli Boğaziçi Yasası öngörünüm bölgesini korumaya çalışmışsa da kontrolsüz büyüme önlenemez. 1980’lerde yeni yolların yapımıyla artık İstanbul’a çok yakın olan köylere doğa ile iç içe yaşamak için yerleşenlerle birlikte Sarıyer’in konut yapısı ve doğal görünümü değişir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

Reel Kesim

GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)

GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)

GSYH (Milyon \$)

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

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı

İşgücü

İstihdam (Bin Kişi)

İşgücüne Katılım Oranı

İşsizlik Oranı

Tarım Dışı İşsizlik Oranı

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)

Cari İşlemler Dengesi / GSYH

Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)

Temmuz

Ağustos

Eylül

Ekim

5,2

7,3

2,9

74,2

73,5

74,0

74,2

33.088

33.420

32.697

54,3

55,0

53,8

8,3

8,5

8,6

-

-

-

1.705

5.455

-4.661

-2.806

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim
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)

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)

GSYH'ye Oran

Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)

GSYH'ye Oran

Mali Piyasalar

Bankacılık Sektörü

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

Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)

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

Faiz Oranları (Yüzde)

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim
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 işlemini 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 gayrimenkulün bulunduğu 11 ada 87 no.lu parsel eğimli bir topografik arazi üzerinde, amorfik bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli : Amorfik
- ✓ Alanı ; 9034,00 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin trendleri ; Bölge lüks konut projeleri ve plazalardan oluşmaktadır. Ayrıca küçük sanayi tesislerinin bulunduğu sanayi sitesi yer almaktadır.
- ✓ Parsel 5 bloktan oluşmakta olup, küçük sanayi tesisi ve iş yeri amaçlı kullanılmaktadır.

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. Bu bağlamda;

Elektrik	:Mevcut
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut
Su Deposu	:Mevcut
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Mevcut
Klima Santralleri	:Mevcut
Yangın Tesisatı	:Mevcut
Asansörler	:Mevcut
Otoparklar	:Mevcut

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 pazarlanabildir.
- 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 sağlamadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor "Yapı Kredi 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

- ✓ Ulaşımı kolay noktada bulunması.
- ✓ Metro İstasyonuna yakın mesafede bulunması.
- ✓ Otopark ihtiyacının karşılanıyor olması
- ✓ Ticari kabiliyetin yüksek olduğu bölgede yer alıyor olması
- ✓ Yapıya ait iskan belgesinin bulunuyor olması
- ✓ Müstakil girişinin bulunuyor olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Yapıya ait statik projesinin bulunmuyor olması
- ✓ Yapı yaşının yüksek 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 Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Benzer nitelikte olan taşınmazlar nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemi, gelir getirme potansiyeline sahip işyeri olması nedeniyle gelir yöntemi kullanılmıştır.

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 ofis emsallerine rastlanmıştır.

Satılık Ofis Örnekleri:

Emsal 1: Polaris Plaza içerisinde 250 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 150 m2 alanlı olduğu düşünülen 3.katta konumlu ofis 25.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup alanının küçük olması sebebi ile birim değeri daha yüksektir.
Emlak Ofisi: 05326022086

Emsal 2: Polaris Plaza içerisinde 250 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 150 m2 alanlı olduğu düşünülen 17.katta konumlu ofis 25.900.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup alanının küçük olması sebebi ile birim değeri daha yüksektir.
Emlak Ofisi: 05335952030

Emsal 3: Maslak Giz 2000 Plaza içerisinde 225 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 160 m2 alanlı olduğu düşünülen 11.katta konumlu ofis 35.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup taşınmazın plaza içerisinde konumlu olması, konumu sebepleri ile şerefyesi yüksek, alanının küçük olması sebebi ile birim değeri daha yüksektir.
Emlak Ofisi: 05323540420

Emsal 4: Beybi Giz Plaza içerisinde 250 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 125 m2 alanlı olduğu düşünülen 12.katta konumlu ofis 27.550.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup taşınmazın plaza içerisinde konumlu olması, konumu sebepleri ile şerefyesi yüksek, alanının küçük olması sebebi ile birim değeri daha yüksektir.
Emlak Ofisi: 05336883738

Emsal 5: Atatürk Oto Sanayi 2.kısım içerisinde 110 m2 alanlı olduğu beyan edilen asma katlı dükkan 14.500.000 TL bedelle satılıktır. (Dükkan alanlarının 75 m2 zemin, 35 m2 asma kat olduğu bilinmektedir. Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.) Taşınmazın dükkan vasıflı olması sebebi ile şerefyesi yüksek, konumu sebebi ile şerefyesi düşüktür. Alanı sebebi ile birim değeri daha yüksektir.)
Emlak Ofisi: 05333086173

Emsal 6: Atatürk Oto Sanayi 1.kısım içerisinde 123 m2 alanlı olduğu beyan edilen asma katlı dükkan 22.450.000 TL bedelle satılıktır. (Dükkan alanlarının 95 m2 zemin, 28 m2 asma kat olduğu bilinmektedir. Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.) Taşınmazın dükkan vasıflı olması sebebi ile şerefyesi yüksek, konumu sebebi ile şerefyesi düşüktür. Alanı sebebi ile birim değeri daha yüksektir.)
Emlak Ofisi: 05392569726

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS/İMALATHANE)							
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satışa Arz Fiyatı		25.500.000	25.900.000	35.500.000	27.550.000	14.500.000	22.450.000
Alanı (m2)	3.350	150	150	160	125	87	104
m2 Birim Değeri		170.000	172.667	221.875	220.400	166.667	215.865
Satışa Arz Tarihi		2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		Küçük	Küçük	Küçük	Çok Küçük	Küçük	Çok Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-15%	-10%	-15%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Çok İyi	İyi	Kötü	Orta Kötü
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	-10%	-5%	10%	5%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	Çok İyi
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	-10%	-15%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	İyi	İyi	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	-10%	-10%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-5%	-10%	-10%	-5%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme		-15%	-20%	-40%	-35%	-15%	-35%
Birim Değer (TL)	140.166	144.500	138.133	133.125	143.260	141.667	140.313
Düzeltilmiş Ara Kat Birim Değer (TL)	140.599						

Emsal bilgilerin yorumu:

Emsallerin pazarlanırken belirtilen alanlarının; ortak alanlar, ön bahçe mesafesi vb alanların da eklenmesi sureti ile olağandan %20-30 daha büyük beyan edilerek söylendiği düşünülmektedir. Yakın çevredeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda detayları verilen emsal bilgilerinden yola çıkılarak taşınmazların diğer olumlu/olumsuz özellikleri (manzara, iç mekan kalitesi, büyüklük vb) dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir. Bölgede benzer nitelikli gayrimenkul sayısının kısıtlı olması sebebi ile bulunan emsaller yakın yoğunlukta ana caddeler üzerinden bulunmuştur.

Emsallerden hareketle değerlendirme konusu taşınmazın Pazar değeri;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER			
KAT	ALAN	BİRİM DEĞER (TL/M2)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL) Yuvarlama
9 NOLU BB	3300	140.599	464.000.000

4.8-2 Maliyet Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

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

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

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

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

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

Maliyet Yöntemi: Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Bir gayrimenkulden gelecek belirli dönem içinde elde edilecek net gelirlerin ve belirli dönemin sonundaki gayrimenkulün artık değerinin, piyasadan elde edilecek ve gelecek yıllar tahminine bağlı olarak elde edilecek belirli bir iskonto ile bugüne indirgenmesi sonucu bir değer göstergesine ulaşılmaması yöntemidir.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün gelecek belirli dönem için tüm gelir gider kalemlerini bir projeksiyon halinde inceleyerek yıllık net gelir anuitelerini ve dönemin sonunda gayrimenkulün değerinin belirler, anuiteleri ve dönem sonu gayrimenkul değerini bugüne indirgeyerek gelecekte oluşacak değerlerin bugünkü değerini bularak gayrimenkulün değerini tayin etmiş olur.

Yöntem, belirli bir dönemi, bu dönemdeki birçok finansal değişeni ve dönem sonunda mülkün değerini tahmine ve seçilecek iskonto oranını kapsadığından, analistin parasal argümanların seyrini iyi takip eden ve geleceğe yönelik isabetli tahminlerde bulunan biri olmasını gerektirir.

Değerleme konusu taşınmazın gelir getirici bir mülk olması sebebi ile bu yöntem kullanılmıştır.

Kira değer analizine yönelik elde edilen pazara arz edilmiş konumdaki emsal mülklerin özellikleri ve fiyatlarına ilişkin karşılaştırma aşağıdadır.

Kiralık Ofis Örnekleri:

Emsal 1: Polaris Plaza içerisinde 250 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 150 m2 alanlı olduğu düşünülen 3.katta konumlu ofis 150.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup taşınmazın plaza içerisinde konumlu olması sebebi ile şerefiyesi yüksek, alanının küçük olması sebebi ile birim değeri daha yüksektir.

Emlak Ofisi: 05326022086

Emsal 2: İz Giz Plaza içerisinde 900 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 520 m2 alanlı olduğu düşünülen 10.katta konumlu tam kat ofis 700.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup taşınmazın plaza içerisinde konumlu olması, konumu sebepleri ile şerefiyesi yüksek, alanının küçük olması sebebi ile birim değeri daha yüksektir.

Emlak Ofisi: 05336883738

Emsal 3: Beybi Giz Plaza içerisinde 1.000 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 520 m2 alanlı olduğu düşünülen 10.katta konumlu ofis 580.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup taşınmazın plaza içerisinde konumlu olması, konumu sebepleri ile şerefiyesi yüksek, alanının küçük olması sebebi ile birim değeri daha yüksektir.

Emlak Ofisi: 05336883738

Emsal 4: Veko Giz Plaza içerisinde 450 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 265 m2 alanlı olduğu düşünülen 10.katta konumlu ofis 300.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup taşınmazın plaza içerisinde konumlu olması, konumu sebepleri ile şerefiyesi yüksek, alanının küçük olması sebebi ile birim değeri daha yüksektir.

Emlak Ofisi: 05423121212

Emsaller tablo ile desteklendiğinde;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kiralık/Ofis)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı		150.000	700.000	580.000	300.000
Alanı (m2)	3.350	150	520	520	265
m2 Birim Değeri		1.000	1.346	1.115	1.132
Satışa Arz Tarihi		2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025	2.12.2025
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		Çok Küçük	Orta Küçük	Orta Küçük	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-15%	-5%	-5%	-10%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Çok İyi	İyi	İyi
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	-15%	-10%	-10%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Çok İyi	İyi	İyi
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	-15%	-10%	-10%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-15%	-10%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme		-30%	-45%	-35%	-35%
Birim Değer (TL)	725	700	740	725	736

Detaylar aşağıda belirtilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede dükkan-işyeri vasıflı olan taşınmazlar için kapitalizasyon oranı 16-20 yıl arası olup ortalaması 18 yıl üzerinden hesaplanmıştır. Ro=0,056

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER					
ALAN-m2	Birim Kira Değeri (TL/M2/AY)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı -geri dönüş süresi 16-20 yıl arası- 18 yıl alındı	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL) Yuvarlama
3300	725	2.393.518	28.722.213	0,0556	517.000.000

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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas olmasından dolayı değerleme aşamasında proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Uzlaştırma:

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

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

Soru Setinin Uygulanması:

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülatif arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
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 metotda inşa ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde 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	

UYUMLAŞTIRMA KRİTERLERİ	
Uygunluk Kriteri	Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uygundur
Doğruluk Kriteri	Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur
Kanıtların Miktarı	Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.

Uyumlaştırma sonucu ulaşılan nihai değer aşağıdaki gibidir;

9 NOLU TAŞINMAZ - UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER	NİHAİ DEĞERE ETKİSİ (%)	NİHAİ DEĞERE ETKİSİ (TL)	NİHAİ DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	464.000.000	50%	232.000.000	490.500.000
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ	517.000.000	50%	258.500.000	

Rapor tarihi olan 05.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 parsel üzerinde yer alan A Blok, 9 Nolu Bağımsız bölümün pazar değeri uyumlaştırma yapılmak sureti ile ulaşılan değer olarak kabul edilmiştir.

5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

Konu taşınmaz projesine inşa edilmiş olup, iskan alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tamdır.

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

Konu taşınmaz projesine inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

Taşınmaza ait incelenen takyidatlarda “İSTANBUL 7.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 20/11/2017 tarih 2016/33 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.” Beyanı bulunmaktadır Söz konusu beyan içeriği ile alakalı tarafımıza iletilen belgeye göre beyanın “arsa paylarının hatalı düzenlendiği, arsa payının 101 olduğu ile ilgili dava açılmış olup arsa payların bağımsız bölümlerin yüzölçümü, konumu ve değeri dikkate alınarak yeniden belirlenmesi gerektiği” ve bu nedenle dava açıldığı, dava sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Dava henüz sonuçlanmamıştır. Taşınmazın değerini önemli ölçüde etkileyecek arsa payı değişikliği olmayacağı kabulüyle GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel olmadığı düşünülmektedir.

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, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 parselde A Blok, 9 numaralı "İmalathane" vasıflı değerlendirme konusu taşınmaz için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden 464.000.000 TL, Gelir Yaklaşımı Yönteminden ise 517.000.000 TL değer hesap edilmiştir. İki yöntem ortalaması esas alınarak taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup nihai değeri 490.500.000 TL olarak takdir edilmiştir.

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

KDV Hariç Değer : 490.500.000 TL (Dörtüzdoksanmilyonbeşyüzbin Türk Lirası)

KDV Değeri : 98.100.000 TL (Doksansekizmilyonyüzbin Türk Lirası)

KDV Dâhil Toplam Değeri : 588.600.000 TL (Beşyüzseksensekizmilyonaltıyüzbin Türk Lirası)

MALİKLER	HİSSE PAY/PAYDA	HİSSE ORANI	HİSSEYE DÜŞEN DEĞER -TL KDV HARIÇ
AYDIN TUNCER : HAYRİ ERDOĞAN Oğlu	1 / 3	0,333333333	163.500.000
AYŞEGÜL TUNCER :HAYRİ ERDOĞAN Kızı	6733 / 30000	0,224433333	110.084.550
HÜRREM AYDAN KARADERELER : HAYRİ ERDOĞAN Kızı	6733 / 30000	0,224433333	110.084.550
KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1089 / 5000	0,2178	106.830.900
TOPLAM			490.500.000

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1089/5000 hissesine düşen değer 106.830.900 TL (Yüzaltımilyonsekizyüzotuzbindokuzyüz Türk Lirası)

Not: KDV Oranı %20 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.

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

NOT- Hisse bazında değerler aşağıda tabloda yer almaktadır.

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkullerin daha önce şirketimiz tarafından değerlendirilmesi yapılmamıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şirket Kaşe ve İmza
Elif ERBİL Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:405651	Mehmet Emin KIZILBOĞA Denetmen SPK Lisans No:401040	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400131	

EKLER

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