



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul Eyüpsultan Göktürk 131 ada 4 parsel

Üç Adet Bağımsız Bölüm

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2025-448

Ağustos, 2025



Talep Sahibi	KORAY GYO A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	15.08.2025
Rapor Numarası	Özel 2025-448
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 131 Ada, 4 Parsel üzerinde yer alan üç adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve tamamlanması halindeki durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Sekiz (58) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	9
3.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	17
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	25
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	29
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	31
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	32
9.	RAPOR EKLERİ.....	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-448 / 15.08.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtlarda bulunan 3 adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve taşınmazların tamamlanması durumundaki değer tespitine yönelik, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1.Kale Sokak No:1/8, 119, 121
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada 4 parselde yer alan 3 adet bağımsız bölüm. Detaylı tapu bilgisi rapor içerisinde verilmiştir.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar halihazırda konut ve dükkandır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "GÖKTÜRK UYGULAMA İMAR PLANI" içerisinde, konut alanında kalmakta olup, Emsal:1.10 Hmax: 5 kat, ayırık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (Kdv Hariç)</u>	48.237.000,00 TL
<u>Taşınmazların Tamamlanması Halindeki Durum Değeri (Kdv Hariç)</u>	48.520.000,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Mehmet Afşar – SPK Lisans No: 406225
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 15.08.2025 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2025-448 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parselde bulunan üç adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve tamamlanması halindeki durum değerinin tespitine yönelik hazırlanan rapordur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 13.08.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 15.03.2022 yılı ve Özel – 343 sayılı "Hak Değer Tespiti", ile 30.06.2022 tarih Özel 0922 numaralı "Sözleşmelerden Kaynaklanan Hak Değer Tespiti", 06.12.2022 tarih 2022 – 1086 sayılı "Şerefiye Değer Tespiti" ve 30.12.2022 tarih 2022 – 1416 sayılı "Mevcut Piyasa Değer Tespiti ve Yasal Evraklarının Tam ve Eksiksiz Olduğunun Tespiti" amaçlı değerlendirme raporu, 24.03.2023 tarih, Özel 2023-323 numaralı değerlendirme raporu, 05.09.2023 tarih, Özel 2023-944 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye _____ : 70.000.000,-TL

Ticaret Sicil _____ : 256696

Telefon _____ : 0 312 467 00 61 Pbx

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı _____ : Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi _____ : LEVENT MAHALLESİ CÖMERT SK. YAPIKREDİ PLAZA Sit. B BLOK Apt. NO: 1B/26 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

Şirket Amacı _____ : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak.

Sermayesi _____ : 1.000.000.000,00 TL

Halka Açıklık Oranı _____ : %35,36

Telefon _____ : 0212 380 16 80

E-Posta _____ : info@koraygyo.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada 4 parsel üzerinde yer alan üç adet bağımsız bölümün mevcut durum değeri ve tamamlanması halindeki durum değerinin tespiti için yapılmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

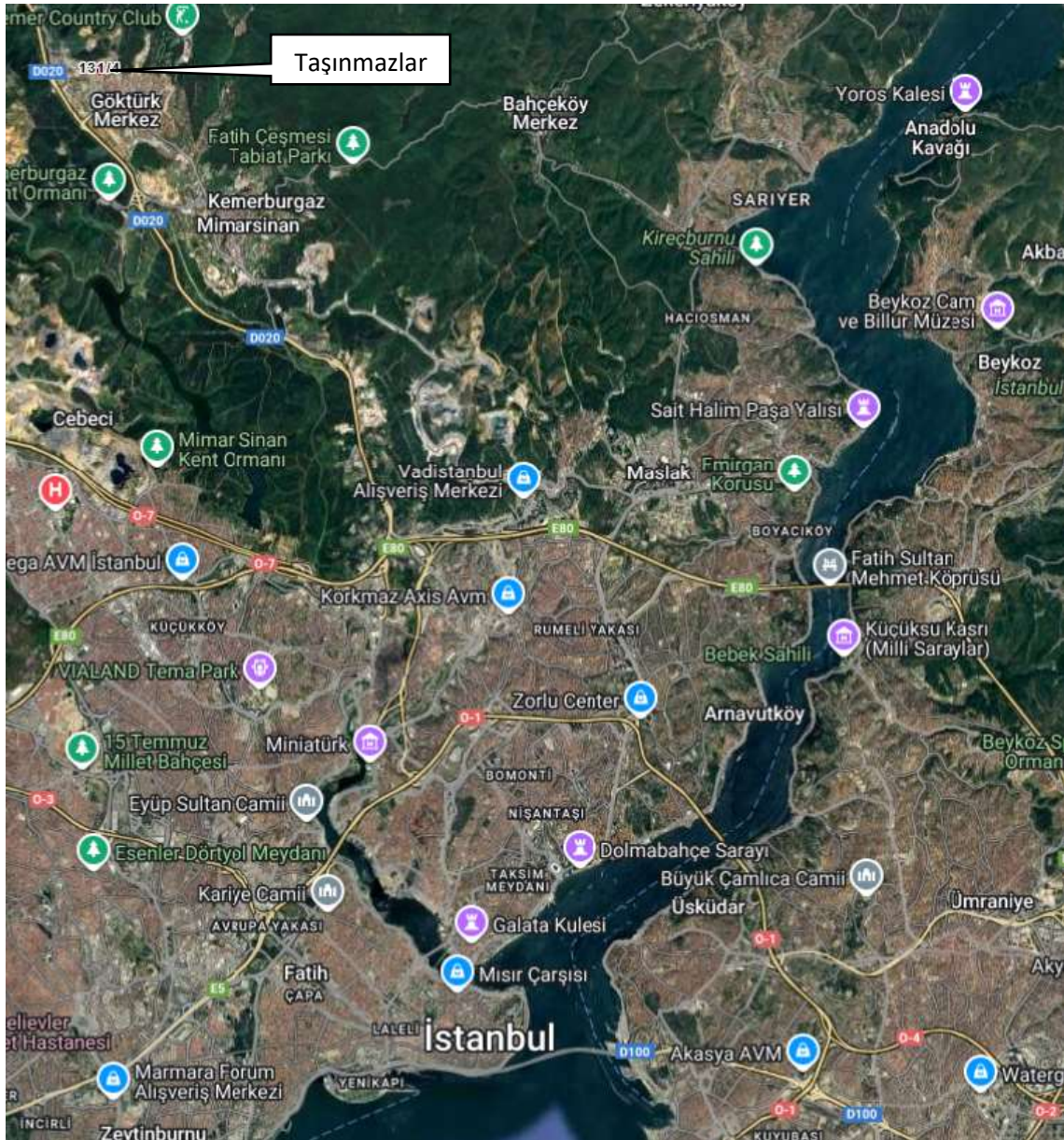
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin talep ettiği değerlendirme çalışmasını içeren raporun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkuller; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada, 4 parselde yer almaktadır. Taşınmazlar Kemerburgaz Yolu'na yaklaşık 850m., İstanbul Havalimanı'na 15km. ve Eyüpsultan Belediyesi'ne 20km. kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

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



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



Koordinatlar:

Enlem: 41.1864 – Boylam: 28.8835

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

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU									
İL		İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		10144,84			
İLÇE		EYÜPSULTAN		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE		GÖKTÜRK							
ADA-PARSEL		131/4							
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	KAT	BB NO	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE
1	129650119	207	20429	ZEMİN	8	11090/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
2	129650233	208	20540	ZEMİN	119	6790/1014484	DÜKKAN	16.08.2023	24777
3	129650235	208	20542	ZEMİN	121	8695/1014484	DÜKKAN	16.08.2023	24777
MALİK		KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)							

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı üzerinden alınan tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak bulunan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

Beyanlar hanesi:

- Yönetim Planı : 14/08/2023 (T:16.08.2023 – Y:24777)
- Yönetim Planı Değişikliği : 11.01.2024 (02.02.2024 – 3911)
- Diğer (Konusu: Eyüpsultan İlçesi Göktürk mahallesi 131 ada 4 parsel ile ilgili olarak bodrum katta ortak otopark, ortak yol kullanımı ve su deposu, teknik hacimlerin de ortak kullanımı konusunda maliklerin muvafakı ile Encümen kararı 07/02/2024 tarih 165 sayılı ile alınmıştır) (12.03.2024 – 8248)
- Diğer (Konusu: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl müdürlüğünün 23/05/2025 tarih 12518217 sayılı yazısı gereği 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16.maddesi kapsamında değerlendirilmemesi ve listede belirtilen Yapı Kayıt Belgelerinin iptali)(28.05.2025-17048)
- Diğer (Konusu: 5707240 başvuru numaralı 30/08/2019 düzenleme tarihli ZAE7FDHK belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) Tarih: 11/10/2022 Sayı: 4746359 (14.10.2022-33065)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)(01.06.2022 – 18484)

**Yapı Kayıt Belgesi iptal beyanı parsel üzerindeki eski yapı ile alakalıdır.

**Riskli yapı beyanı; parsel üzerinde evvelce bulunmuş yapı ile ilgilidir.

İrtifaklar hanesi:

Diğer İrtifak Hakkı : Krokisinde (a) ile gösterilen 2315,74 m2 lik kısımda 100 yıllık süre ile bu parsel lehine Artell Yatırım İnşaat Ticaret Anonim Şirketi lehine irtifak hakkı vardır. (31.08.2021 - 24115)

Şerhler hanesi:

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine 99 yıl müddetle 1 TL bedeli ile kira sözleşmesi)(10.05.2024-14122)

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

Değerlemeye konu taşınmazlar 16.08.2023 tarih, 24777 yevmiye ve 'Kat İrtifakı Tesis' işlemi ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazların imar durumunda son üç yıllık dönemde değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu 131 ada, 4 parsel numaralı taşınmaz, 19.06.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli "GÖKTÜRK UYGULAMA İMAR PLANI" içerisinde, Konut Alanı'nda kalmakta olup, Emsal:1.10, Hmax: 5 kat, ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Eyüpsultan Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür. TAKBİS kaydında yer alan riskli yapı beyanı ve yapı kayıt belgelerinin iptaline yönelik beyan parsel üzerinde geçmiş dönemde yer almış yapı ile alakalıdır.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulde kat irtifakı tesis edilmiş ve rapora konu bağımsız bölümler Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir. Rapora konu taşınmazlar ile ilgili halihazırda başlıkta belirtildiği üzere bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlara yönelik Eyüpsultan Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda taşınmaz için düzenlenmiş 23.09.2022 tarihli onaylı mimari projesi ve 01.12.2022 tarih 11204236 sayılı 118 adet mesken ve 8 adet iş yeri için verilmiş 22.119,71 m² alanı kapsayan yapı ruhsatı incelenmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden kat irtifakına esas bila tarih onaylı mimari proje incelenmiştir.

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

Değerleme konusu projenin yapı denetimini Nişancı Mahallesi, Üzümbağı Sokak, No:6, D:1 Eyüpsultan/İSTANBUL adresinde konumlu Mimtek Yapı Denetim LTD. ŞTİ. gerçekleştirmektedir. Yapı denetimine yönelik olumsuz bir karar, tutanak vb. durum bulunmamaktadır.

Taşınmazların yapı denetim işlerine yönelik yapılan incelemelerde %95 oranı ile seviye tespit tutanağının düzenlendiği görülmüştür. İlgili evraka göre 05.08.2025 tarihi itibarıyla yapının gerçekleştirme oranı %95'dir. Seviye tespit tutanağı ekler kısmında verilmiştir.

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

Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durumu ve kat irtifakına esas onaylı mimari projesi esas alınarak hazırlanmıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. **GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

4.1 **Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler** **İstanbul İli Hakkında**

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

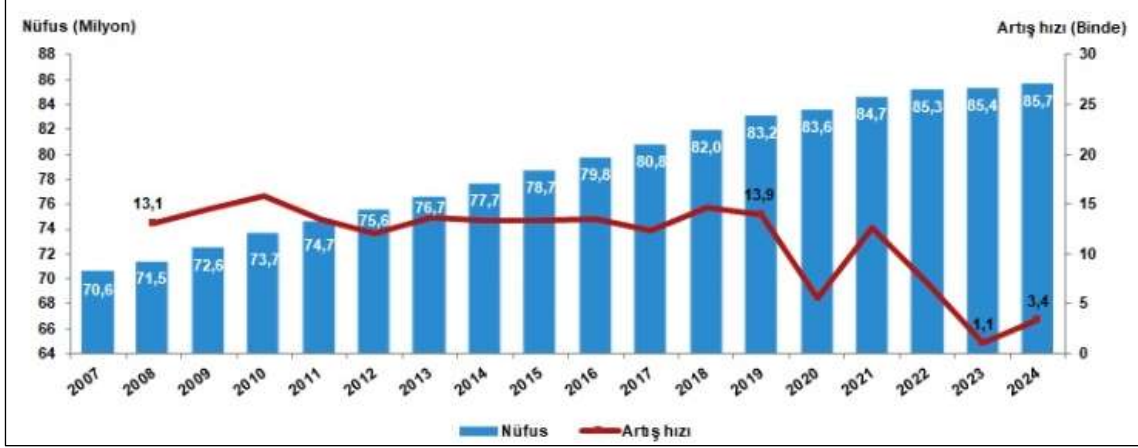
Eyüpsultan-Göktürk Hakkında

İstanbul'un kuzeybatısında, Eyüpsultan ilçesine bağlı Göktürk Mahallesi, son yıllarda hızlı bir demografik, ekonomik ve yapısal dönüşüm geçirmiştir. Gerek doğal çevresi, gerekse lüks konut projeleriyle dikkat çeken bu mahalle, nüfus yapısı, sosyo-ekonomik düzeyi, yapılaşma tarzı ve ulaşım olanakları bakımından önemli bir örnek teşkil etmektedir. Göktürk Mahallesi'nin nüfus yoğunluğu yaklaşık 1.500 kişi/km² seviyesindedir. Bu oran İstanbul ortalamasının altındadır, ancak bölgenin mevcut yapılaşma kapasitesi göz önüne alındığında, ilerleyen yıllarda yoğunluğun artması beklenmektedir. Göktürk Mahallesi, İstanbul'un en yüksek gelir düzeyine sahip yerleşim alanlarından biridir. Mahallede yükseköğrenim görmüş bireylerin oranı oldukça yüksektir; lisans, yüksek lisans ve doktora mezunlarının toplamı mahalle nüfusunun önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. 1990'larda kırsal bir yapıya sahip olan bölge, Kemer Country gibi lüks konut projeleri ile sosyo-ekonomik dönüşüm geçirmiş ve günümüzde üst gelir grubuna hitap eden bir yerleşim yeri haline gelmiştir. Göktürk, İstanbul'da planlı yapılaşmanın öne çıktığı nadir bölgelerden biridir. Mahallede site tipi konutlar, villalar ve az katlı lüks konut projeleri yaygındır. Yapı yoğunluğu görece düşüktür; ancak yeni inşaat projeleriyle birlikte nüfusun 70.000'e kadar çıkabileceği öngörülmektedir. Bölge, yeşil alanlar ile iç içe olan, modern mimari anlayışla inşa edilmiş konut projeleriyle öne çıkmaktadır. Ancak, imar planlarıyla orman alanlarının korunması konusundaki tartışmalar devam etmektedir. Göktürk Mahallesi, ulaşım açısından da önemli avantajlara sahiptir. 2023 yılında açılan M11 metro hattı ile İstanbul Havalimanı ve şehir merkezi arasında doğrudan bağlantı sağlanmıştır. Metro istasyonunda otopark, bisiklet park alanı ve engelli erişimi gibi modern olanaklar bulunmaktadır. Bunun dışında, mahalleden geçen çok sayıda otobüs hattı (48, 48A, 48G, 48K, H-2 vb.) İstanbul'un farklı noktalarına erişimi kolaylaştırmaktadır. Ayrıca, Eyüpsultan Belediyesi tarafından başlatılan Göktürk Bağlantı Yolu Projesi ile mahalleye ulaşım daha da rahatlatılacaktır.

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

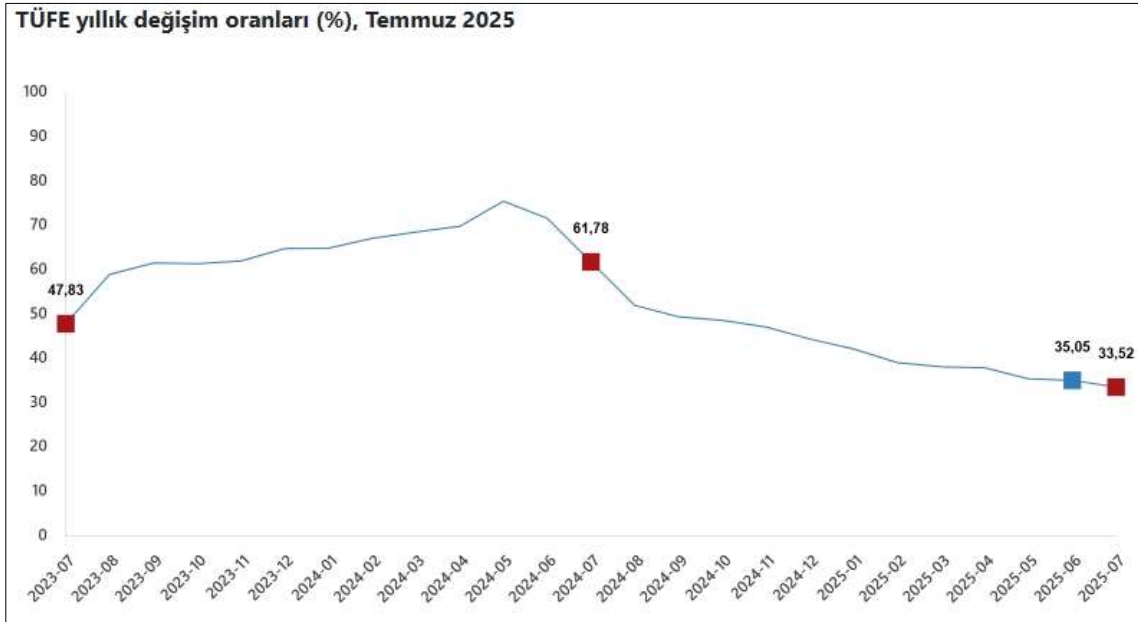
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



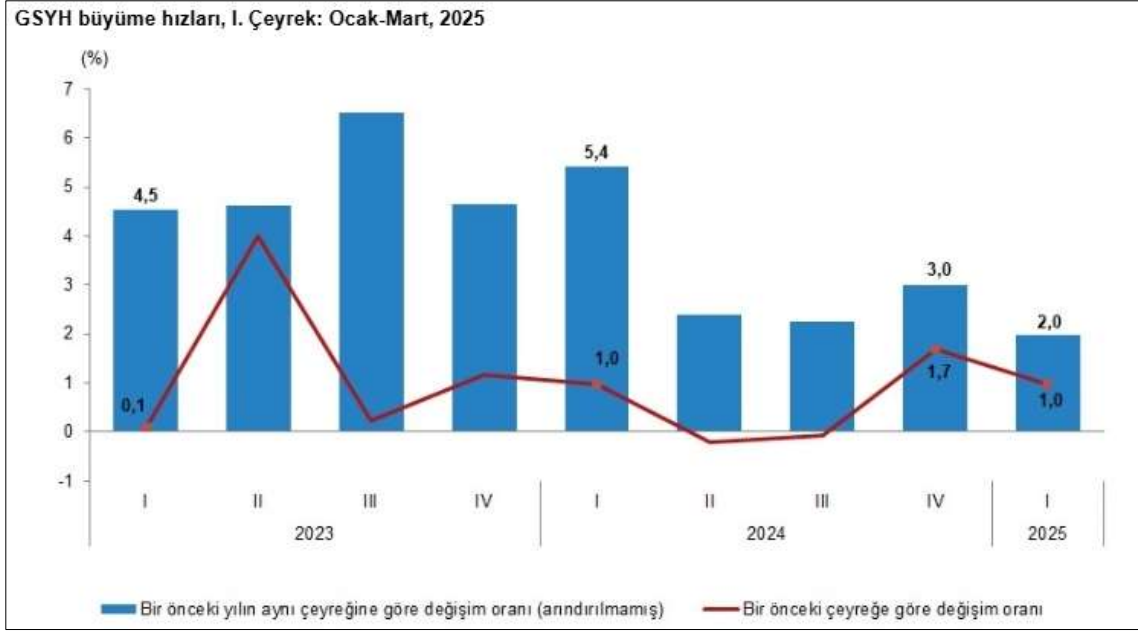
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %2,06 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,08 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,52 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %41,13 artış olarak gerçekleşti. (TÜİK)

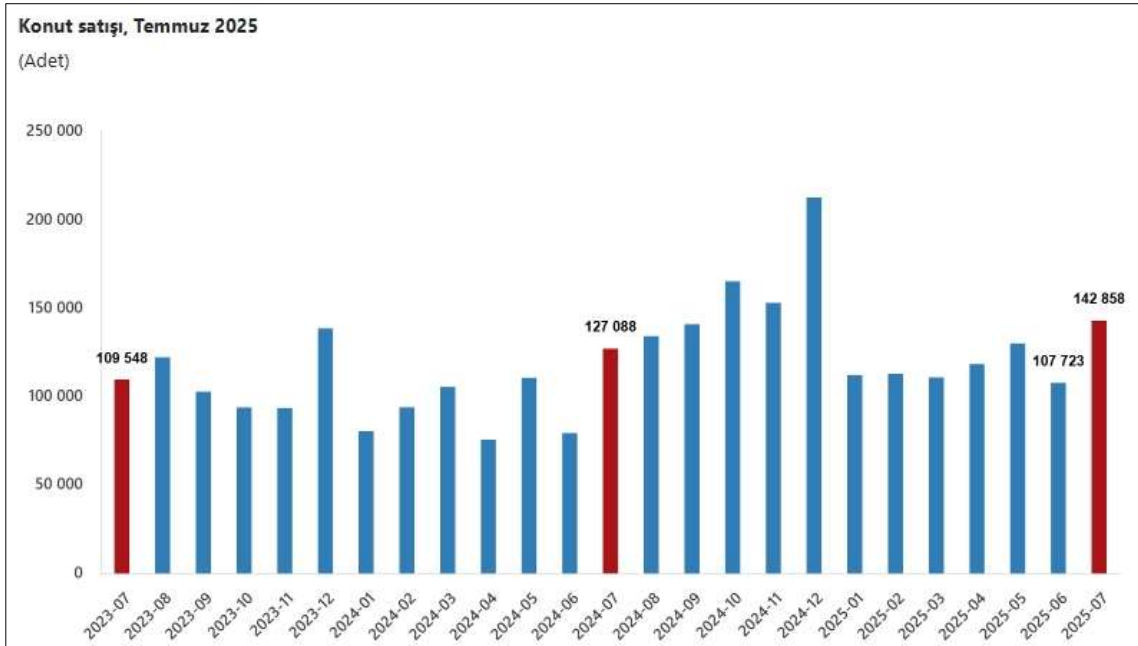
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36,7 artarak 12 trilyon 125 milyar 173 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 335 milyar 504 milyon olarak gerçekleşti. (TUİK)

Δ Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

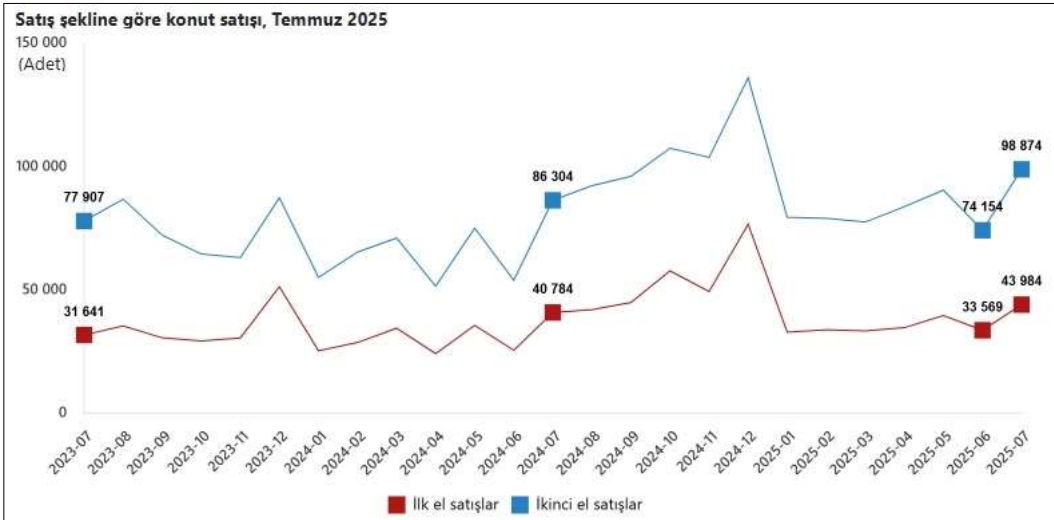
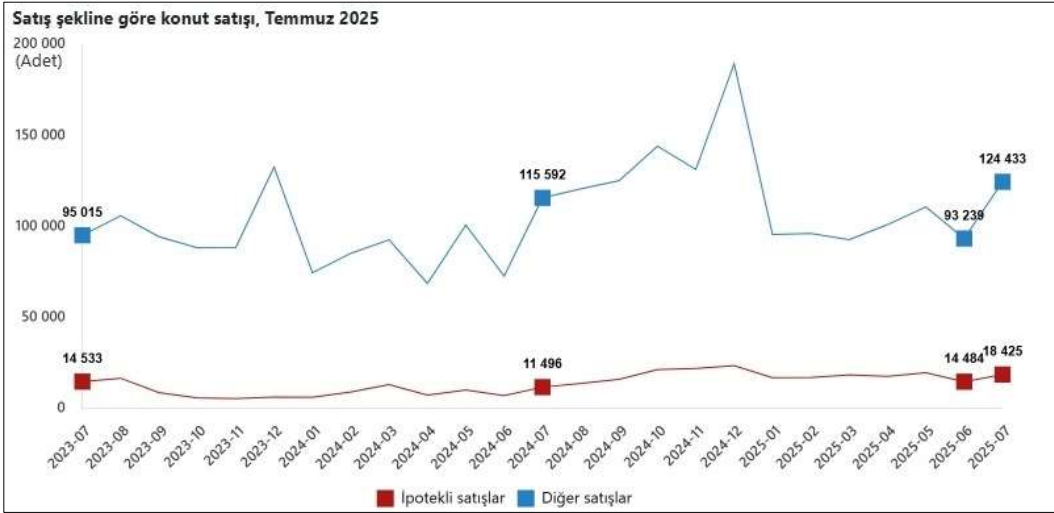
Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 oranında artarak 142 bin 858 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 23 bin 152 ile İstanbul, 12 bin 491 ile Ankara ve 7 bin 815 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 58 ile Ardahan, 93 ile Bayburt ve 103 ile Hakkari olarak gerçekleşti. Konut satışları Ocak-temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 834 bin 751 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Konut satış sayısı, Temmuz 2025

	Temmuz			Ocak-Temmuz		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	142 858	127 088	12,4	834 751	672 162	24,2
İpotekli satış	18 425	11 496	60,3	121 515	62 911	93,2
Diğer satış	124 433	115 592	7,6	713 236	609 251	17,1
Satış durumuna göre toplam satış	142 858	127 088	12,4	834 751	672 162	24,2
İlk el satış	43 984	40 784	7,8	251 608	214 108	17,5
İkinci el satış	98 874	86 304	14,6	583 143	458 054	27,3

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 oranında artarak 18 bin 425 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %93,2 oranında artarak 121 bin 515 oldu. Temmuz ayında 4 bin 438; Ocak-Temmuz döneminde ise 28 bin 884 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,6 oranında artarak 124 bin 433 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,1 oranında artarak 713 bin 236 oldu. (TUIK)



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

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,37 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,58 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,35 arttı, işçilik endeksi %0,35 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,37 arttı, işçilik endeksi %31,99 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,97 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,21 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,76 arttı, işçilik endeksi %0,38 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,06 arttı, işçilik endeksi %31,16 arttı. (TÜİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,68 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,19 arttı, işçilik endeksi %0,24 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,31 arttı, işçilik endeksi %35,00 arttı. (TÜİK)

2025 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre yüzde 0,9 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,5 oranında azalmıştır.

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

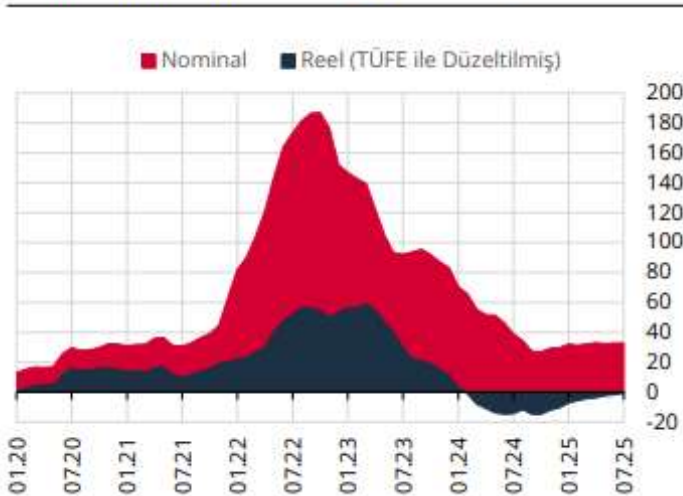
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	187,7	174,2	206,1	181,8
Yıllık Değişim	%32,8	%33,5	%42,9	%31,0
Aylık Değişim	%0,9	%0,6	%1,2	-%1,0

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre yüzde **0,9** oranında artarak **187,7** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **32,8** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **0,5** oranında azalış göstermiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 131 ada 4 parsel, tapu kaydına göre 10.144,84 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak üçgene forma yakın şekle sahiptir. Parsel üzerinde halihazırda inşaat başlamış durumdadır. Taşınmaz kuzey cepheden İmar yoluna, diğer cephelerden ise komşu parsellere cephelidir. Parsel üzerinde yer alan proje konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Projede yer alan konutlar 1+1, 2+1 ve 3+1 tiplerinde imal edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan bina ayrı nizam olarak, betonarme şekilde 1 bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kat olarak inşa edilmiştir. Binanın bodrum katında otopark alanları bulunmakta, diğer katlarda bağımsız bölümler bulunmaktadır. Projede 8 adet dükkan ve 118 adet konut olmak üzere 126 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede yer alan 1+1 konutlar ortalama 75m², 2+1 konutlar ortalama 102m², 3+1 konutlar ortalama 160m² kullanım alanına sahiptir. Binanın dış cephesi ısı yalıtımlı olup dekoratif taş kaplamalıdır. Bina içerisinde kat holleri seramik kaplamalı, merdivenler mermer kaplamalıdır. Duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Merdiven korkulukları demir doğramadan imal edilmiştir. Binada ısınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır. Binada 3 adet asansör mevcuttur. Projede peyzaj alanları kısıtlı olup bahçe alanında açık yüzme havuzu mevcuttur. Bina yüksek kalitede malzeme ve işçilik ile inşa edilmiştir. Binada inşai faaliyetler tamamlanmıştır. Peyzaj alanları hazır halde olup iskan aşamasında olduğu bilgisi edinilmiştir.

8 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre zemin katta ve güneybatı cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre 2 adet oda, salon, mutfak, banyo-wc hacimleri olmak üzere yaklaşık brüt 102m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz köşe konumlu olup güneybatı ve güneydoğu yönlerine cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın mutfak, oda ve salon hacimlerinde duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Zeminler parke ve seramik kaplamalıdır. Taşınmazın giriş kapısı çelik kapı, iç kapılar lake boyalıdır. Banyo-wc alanında zeminler ve duvarların yarıya kadar kısmı seramik kaplamalıdır. Bu alanda duşakabin, klozet ve lavabo mevcuttur. Mutfakta mutfak dolabı ve tezgahı mevcuttur. Taşınmazın halihazırda eksik bir imalatı bulunmamaktadır.

119 numaralı bağımsız bölüm; binanın zemin katında ve kuzey cephesinde konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 72m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz köşe konumlu olup çift cephe imkanına sahiptir. Halihazırda iç mekanı satış ofisi kullanımına yönelik düzenlenmiştir. İç mekanda zemin parke ve seramik kaplamalı, duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Taşınmazın cephe doğramaları alüminyumdan imal edilmiştir.

121 numaralı bağımsız bölüm; binanın zemin katında ve kuzey cephesinde konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 89m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz köşe konumlu olup çift cephe imkanına sahiptir. Halihazırda iç mekanı satış ofisi kullanımına yönelik düzenlenmiştir. İç mekanda zemin kısmen şap beton halde, kısmen seramik kaplamalıdır. Duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Taşınmazın cephe doğramaları alüminyumdan imal edilmiştir.

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

Parsel üzerinde halihazırda inşa çalışmaları tamamlanmış olup ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde halihazırda inşa çalışmaları tamamlanmış olup ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda konut ve dükkandır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Konut / Satılık Emsal Bilgileri Tablosu

No	Emsal Bilgisi	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İrtibat
1	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde 2. kat konumlu, yaklaşık 105m ² kullanım alanlı 2+1 konut 18.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	105	₺18.000.000	₺171.429	Emlak Ofisi 053271262**
	Açıklama:	-			
2	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde 1. kat konumlu, yaklaşık 135m ² kullanım alanlı 2+1 konut 24.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	135	₺24.000.000	₺177.778	Emlak Ofisi 053699430**
	Açıklama:	-			
3	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde 2. kat konumlu, yaklaşık 105m ² kullanım alanlı 2+1 konut 16.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	105	₺16.750.000	₺159.524	Emlak Ofisi 054979475**
	Açıklama:	-			
4	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde 1. kat konumlu, yaklaşık 112m ² kullanım alanlı 2+1 konut 17.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	112	₺17.500.000	₺156.250	Emlak Ofisi 055331188**
	Açıklama:	-			

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

5	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde 2. kat konumlu, yaklaşık 125m2 kullanım alanlı 2+1 konut 20.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	125	₺20.000.000	₺160.000	Emlak Ofisi 053266922**
	Açıklama:	-			

Konut / Kiralık Emsal Bilgileri Tablosu

No	Emsal Bilgisi	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İrtibat
6	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde 3. kat konumlu, yaklaşık 90m2 kullanım alanlı 2+1 konut aylık 70.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.	90	₺70.000	₺778	Emlak Ofisi 053278308**
	Açıklama:	-			
7	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde 2. kat konumlu, yaklaşık 132m2 kullanım alanlı 2+1 konut aylık 110.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.	132	₺110.000	₺833	Emlak Ofisi 053233553**
	Açıklama:	-			
8	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde 3. kat konumlu, yaklaşık 105m2 kullanım alanlı 2+1 konut aylık 85.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.	105	₺85.000	₺810	Emlak Ofisi 053054512**
	Açıklama:	-			
9	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde 4. kat konumlu, yaklaşık 90m2 kullanım alanlı 2+1 konut aylık 65.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.	90	₺65.000	₺722	Emlak Ofisi 053143654**
	Açıklama:	-			
10	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip yeni inşa edilmiş site içerisinde 2. kat konumlu, yaklaşık 90m2 kullanım alanlı 1+1 konut aylık 65.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.	90	₺65.000	₺722	Emlak Ofisi 053262725**
	Açıklama:	-			

Dükkan / Satılık Emsal Bilgileri Tablosu

No	Emsal Bilgisi	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İrtibat
11	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, yaklaşık brüt 235m2 kullanım alanlı dükkan 49.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	235	₺49.500.000	₺210.638	Emlak Ofisi 053227556**
	Açıklama:	<i>Konum bakımından dezavantajlıdır.</i>			
12	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, yaklaşık brüt 65m2 kullanım alanlı dükkan 10.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	65	₺10.500.000	₺161.538	Emlak Ofisi 053770908**
	Açıklama:	<i>Konum bakımından dezavantajlıdır.</i>			
13	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, yaklaşık brüt 25m2 kullanım alanlı dükkan 10.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	25	₺10.400.000	₺416.000	Emlak Ofisi 053236138**
	Açıklama:	<i>Konum bakımından avantajlıdır.</i>			
14	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, yaklaşık brüt 30m2 kullanım alanlı dükkan 15.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	30	₺15.000.000	₺500.000	Emlak Ofisi 054474990**
	Açıklama:	<i>Konum bakımından avantajlıdır.</i>			
15	Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, yaklaşık brüt 150m2 kullanım alanlı dükkan 38.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.	150	₺38.000.000	₺253.333	Emlak Ofisi 053261647**
	Açıklama:	<i>Konum bakımından avantajlıdır.</i>			

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

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

Verilen emsallerin pazarlık payları oluşturulurken ilgilileri ile görüşülmüş ve maksimum pazarlık payı öğrenilmeye çalışılmıştır. Ayrıca bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanları ile yapılan görüşmelerde konut nitelikli taşınmazlar için pazarlık paylarının %2-3 düzeyinde olduğu, dükkan nitelikli gayrimenkuller için ise %5-10 aralığında olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme aşamasında bölgedeki benzer konseptte sahip konut projeleri içinde konut emsalleri incelenmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde sıfır konut projelerinde konut birim fiyatlarının 150.000 TL/m² ile 180.000 TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Verilen emsaller rapora konu taşınmazların bulunduğu proje ile yapısal özellikler ve sosyal donanımlar (otopark, yüzme havuzu vb.) bakımından benzer özelliklere sahiptir.

Emsal Değer Karşılaştırma Analizi

Karşılaştırma Kriteri	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme
Birim Değer (₺/m ²)	₺171.429		₺177.778		₺159.524		₺156.250		₺160.000	
Pazarlık		-3%		-3%		-3%		-3%		-3%
Düzeltilme Miktarı Düzeltilme Oranı	-₺5.143	-3%	-₺5.333	-3%	-₺4.786	-3%	-₺4.688	-3%	-₺4.800	-3%
Düzeltilmiş Birim Değerler (₺/m ²)	₺166.286		₺172.444		₺154.738		₺151.563		₺155.200	
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (₺/m²)	₺160.046									

Emsal Değer Karşılaştırma Analizi

Karşılaştırma Kriteri	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme
Birim Değer (₺/m ²)	₺778		₺833		₺810		₺722		₺722	
Pazarlık		-3%		-3%		-3%		-3%		-3%
Düzeltilme Miktarı Düzeltilme Oranı	-₺23	-3%	-₺25	-3%	-₺24	-3%	-₺22	-3%	-₺22	-3%
Düzeltilmiş Birim Değerler (₺/m ²)	₺754		₺808		₺785		₺701		₺701	
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (₺/m²)	₺750									

Emsal Değer Karşılaştırma Analizi

Karşılaştırma Kriteri	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15	
	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme
Birim Değer (₺/m ²)	₺210.638		₺161.538		₺416.000		₺500.000		₺253.333	
Pazarlık		-5%		-5%		-5%		-10%		-5%
Konum / Ulaşım	▼	10%	▼	30%	▲	-50%	▲	-50%	▲	-20%
Düzeltilme Miktarı Düzeltilme Oranı	₺10.532	5%	₺40.385	25%	-₺228.800	-55%	-₺300.000	-60%	-₺63.333	-25%
Düzeltilmiş Birim Değerler (₺/m ²)	₺221.170		₺201.923		₺187.200		₺200.000		₺190.000	
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (₺/m²)	₺200.059									

Emsal Değer Karşılaştırma Analizi

Karşılaştırma Kriteri	Emsal 16		Emsal 17		Emsal 18		Emsal 19		Emsal 20	
	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme	Tanım	Düzeltilme
Birim Değer (₺/m ²)	₺1.125		₺1.111		₺2.000		₺1.000		₺1.300	
Pazarlık		-5%		-5%		-5%		-5%		-5%
Konum / Ulaşım	≈	0%	≈	0%	▲	-30%	≈	0%	≈	0%
Düzeltilme Miktarı Düzeltilme Oranı	-₺56	-5%	-₺56	-5%	-₺700	-35%	-₺50	-5%	-₺65	-5%
Düzeltilmiş Birim Değerler (₺/m ²)	₺1.069		₺1.056		₺1.300		₺950		₺1.235	
Düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (₺/m²)	₺1.122									

Tanımlar:

≈	Benzer, Yakın, Dengeli, Eşit	▲	İyi, üstün, avantajlı	▼	Kötü, düşük, dezavantajlı
---	------------------------------	---	-----------------------	---	---------------------------

Rapora konu taşınmazların bulunduğu alanın ticari hareketliliği göz önünde bulundurularak bölgedeki dükkan nitelikli gayrimenkullere yönelik piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede ticari hareketliliğin yoğun olduğu noktalarda satış birim fiyatları 400.000 TL/m² ile 500.000 TL/m² aralığına ulaşabilmektedir. Rapora konu taşınmazların bulunduğu alan ticari hareketlilik henüz düşüktür. Yapılan emsal incelemeleri neticesinde rapora konu dükkan nitelikli gayrimenkullerin birim fiyatlarının 190.000 TL/m² ile 210.000 TL/m² aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. 13, 14, 15 ve 18 numaralı emsaller rapora konu taşınmazlara göre ticari bakımdan daha hareketli noktada yer almaktadır. Bu durum dikkate alınarak rapora konu taşınmazlar için negatif yönde konum şerefiyesi uygulanmıştır. 11 ve 12 numaralı emsaller ise rapora konu taşınmazlara göre ticari bakımdan daha kötü alanda yer almaktadır. Bu durum dikkate alınarak rapora konu taşınmazlar için pozitif yönde konum şerefiyesi uygulanmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Elde edilen emsal verileri ile değerlendirme konusu taşınmazların karşılaştırılma analizinin ve düzeltme hesaplamalarının yapılması neticesinde değer takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Değer Detayı					
Sıra	B.B. No	Nitelik	Brüt Alan	Birim Fiyat	Tamamlanması Durumundaki Değeri
1	8	Konut	102,00 m ²	₺160.000,00	₺16.320.000,00
2	119	Dükkan	72,00 m ²	₺200.000,00	₺14.400.000,00
3	121	Dükkan	89,00 m ²	₺200.000,00	₺17.800.000,00
TOPLAM					₺48.520.000,00

Yapılan çalışma neticesinde rapora konu taşınmazların tamamlanması halindeki durumlar için toplam değer **48.520.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı Değer Detayı								
Sıra	B.B. No	Nitelik	Brüt Alan	Tamamlanması Durumundaki Değeri	İnşa Seviyesi	Yapı Birim Maliyeti	Tamamlanması İçin Gerekli Maliyet	Mevcut Durum Değeri
1	8	Konut	102,00 m ²	₺16.320.000,00	95,00%	₺21.500,00	₺109.650,00	₺16.210.000,00
2	119	Dükkan	72,00 m ²	₺14.400.000,00	95,00%	₺21.500,00	₺77.400,00	₺14.323.000,00
3	121	Dükkan	89,00 m ²	₺17.800.000,00	95,00%	₺21.500,00	₺95.675,00	₺17.704.000,00
TOPLAM								₺48.237.000,00

Rapora konu taşınmazların yapısal anlamda tüm inşaa faaliyetleri tamamlanmış, taşınmazların yer aldığı projenin çevre düzenlemesi vb. işlemler tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alım aşamasına geçilmiştir. Firmadan alınan bilgiye göre bu sürece yönelik ilgili başvurular yapılmıştır. Söz konusu proje için kat irtifakı tesis edilmiş olup henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir. Bu nedenle rapora konu taşınmazların tamamlanma seviyesi %95 olarak belirlenmiştir. Taşınmazların yer aldığı proje ile ilgili %95 oranlı seviye tespit tutanağı mevcuttur. Mevcut tamamlanma seviyesi dikkate alınmış ve kalan maliyetler tamamlanması durumundaki değerden düşülerek taşınmazların mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Bu aşamada taşınmazların tamamlanması için gerekli maliyet hesaplanırken, taşınmazların yer aldığı proje için alınmış yapı ruhsatında belirtilen inşaat sınıfına esas alınmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'e göre birim maliyeti 21.500 TL/m² dir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir

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

varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı bağımsız bölüm niteliğinde olup arsa değerinin tespitine yönelik çalışma yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı bağımsız bölüm niteliğinde olup değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı bağımsız bölüm niteliğinde olup değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu taşınmazlar hâlihazırda herhangi bir direkt gelir getirici mülk değildir. Ancak gelir yaklaşımı başlığı altında kapitalizasyon oranı ile taşınmazlara değer takdirinde bulunulmuştur. Bu yöntem dahilinde bölgedeki kiralık emsaller incelenmiş, rapora konu taşınmazlar ile konum vb. diğer özellikler bakımından kıyaslanmış ve birim kira değerleri takdir edilmiştir. Kapitalizasyon oranı belirlenirken bölgedeki satılık ve kiralık taşınmazlar kendi içlerinde kıyas edilmiş, bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarının görüşü alınmıştır. Rapora konu taşınmazlardan konut nitelikli gayrimenkul için kapitalizasyon oranı 0.055, dükkan nitelikli gayrimenkul için kapitalizasyon oranı 0.065 olarak kabul edilmiştir.

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

Değerleme aşamasında iskonto oranının belirlenmesine yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımı altında yapılan çalışmalar ve araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların toplam piyasa değeri **~49.980.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir. Değerleme detayı aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Gelir Yaklaşımı Değer Detayı								
Sıra	B.B. No	Nitelik	Brüt Alan	Birim Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapt. Oranı	Tamamlanması Halindeki Durum Değeri
1	8	Konut	102,00 m ²	₺750,00	₺76.500,00	₺918.000,00	0,055	₺16.691.000,00
2	119	Dükkan	72,00 m ²	₺1.120,00	₺80.640,00	₺967.680,00	0,065	₺14.887.000,00
3	121	Dükkan	89,00 m ²	₺1.120,00	₺99.680,00	₺1.196.160,00	0,065	₺18.402.000,00
TOPLAM								₺49.980.000,00

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Pazar yaklaşımı altında taşınmazların kira bedellerinin tespitine yönelik emsal çalışmaları verilmiş olup verilen ulaşılan emsaller ve bu emsaller üzerinden yapılan düzeltmeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlar için aylık toplam kira bedeli **256.820,00 TL** olarak belirlenmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar kat irtifakına konu bağımsız bölüm nitelikli olup hasılat paylaşımı ve kat karşılığı oran belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemeye konu taşınmazlar kat irtifakına konu bağımsız bölüm nitelikli olup arsa değeri ve herhangi bir proje değeri takdir edilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumunun en iyi ve verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor içerisinde bilgileri verilen 3 adet bağımsız bölümün bütünü değerlendirme konu edilmiş olup bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazların niteliği, kat irtifakının kurulu olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde potansiyel bir kira geliri takdir edilmiştir. Gelir yaklaşımında taşınmazların kat irtifaklı olmaları sebebiyle ayrı ayrı kira değerleri belirlenmiş ve belli kapitalizasyon oranları yardımıyla toplam değere ulaşılmıştır.

Taşınmazların kat irtifakına konu olması, her birinin ayrı ayrı kullanılabilir olması göz önüne alınarak en uygun değerlendirme yönteminin Pazar Yaklaşımı analizi olacağına kanaat getirilmiştir. Bu sebeple nihai değer takdiri pazar yaklaşımı esas alınarak yapılmıştır.

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

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

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

131 ada 4 parsel ile ilgili kat irtifakı kurulmuş olup mahallinde inşaa çalışmalarının tamamlandığı ve yapı kullanma izin belgesi alım aşamasına geçildiği görülmüştür. İlgili kurumlarda ve yerinde yapılan incelemeler neticesinde söz konusu süreç için başvuruların yapıldığı öğrenilmiş olup parsel üzerinde yer alan yapı için belgeler tam ve eksiksiz durumdadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar kat irtifakına konu konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerdir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre 'Konut' ve 'Dükkan' nitelikli olup ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı tesis edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde de taşınmazların tapu nitelikleri ve fiili durumlarının uyumlu olduğu görülmüştür. Rapora konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulde tüm inşaa faaliyetleri tamamlanmıştır. İlgili kurumlardan edinilen bilgilere göre yapı kullanma izin belgesi alım sürecine geçilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının

b) bendi; *“Portföyelerine 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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.”*

(ç) bendi; *“(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. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.”*

Belirtmesi gereği rapora konu taşınmazların GYO portföyünde ‘Proje’ olarak bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Eyüpsutan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada, 4 parsel üzerinde yer alan üç adet gayrimenkulün mevcut durum değeri ve tamamlanması halindeki durum değerinin tespitine yönelik, SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu rapor tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Değerleme tarihi itibarıyla, pazar yaklaşımına göre, taşınmazların mevcut durumundaki piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **48.237.000,00 TL Türk Lirası'dır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 52.083.130,00 TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 40.7313 TL' dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Mehmet AFŞAR Kontrolör SPK Lisans No: 406225	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Şerefiye Çalışması Sonrası Oluşan Değerler

Δ Takbis Belgesi

Δ Proje Kat Planları

Δ Kat Karşılığı Anlaşması

Δ Ruhsat

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri