



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul Eyüpsultan Göktürk 131 ada 4 parsel
73 adet Bağımsız Bölümün Gayrimenkul Değerleme
(Şerefiyelendirme) Raporu
Liberté



Özel 2023 - 944

Eylül, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:1271 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 31 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic- Sic. No:250996 Mersis No:0833054838000019
Matn. Vergi Dairesi 031 054 03 09



Talep Sahibi	KORAY GYO A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	05.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-944
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parsel üzerinde inşa edilen projede, kat karşılığı sözleşmesi ile Koray GYO payına karşılık gelen taşınmazların tamamlanması durumundaki değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Yirmi Sekiz (128) 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.

İÇİNDEKİLER

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

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	23
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.....	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri... 33	
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33
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	33
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	33
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	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
7.	SONUÇ.....	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.2	Nihai Değer Takdiri	34
8.	UYGUNLUK BEYANI	35
9.	RAPOR EKLERİ	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-944 / 05.09.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtlarda bulunan parsel üzerine yapılması planlanan projede, kat karşılığı sözleşmesi ile Koray GYO payına karşılık gelen 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 Merkez Mahallesi, 131 ada 4 parsel
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada 4 parselde yer alan 73 adet bağımsız bölüm
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu 131 ada 4 parsel üzerinde halihazırda inşaat başlamış durumdadır.
<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 (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Koray GYO A.Ş. Payına Düşen Bağımsız Bölümlerin Tamamlanmış Olduğu Kanaatiyle KDV Hariç Toplam Değeri</u>	555.200.363,25 TL
<u>Koray GYO A.Ş. Payına Düşen Bağımsız Bölümlerin Tamamlanmış Olduğu Kanaatiyle KDV Dahil Toplam Değeri</u>	569.505.343,65 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 04.08.2023 itibariyle başlanmış 04.09.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 05.09.2023 tarihinde Özel 2023-944 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkul üzerine yapılması planlanan projede, kat karşılığı sözleşmesi ile Koray GYO payına karşılık gelen taşınmazların tamamlanması durumundaki değer 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 04.08.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu 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 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 Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – 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 : 6.000.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

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

Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - 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.

Ödenmiş Sermayesi : 40.000.000,00 TL

Halka Açıklık Oranı : %45

Telefon : 0212 380 16 80

E-Posta : koraygyo@koraygyo.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada 4 parsel üzerinde yapılması planlanan projenin tamamlanmış olduğu varsayımıyla kat karşılığı sözleşmesi ile Koray GYO payına karşılık gelen ilgili bağımsız bölümlerin bugünkü değer tespiti için yapılmıştır. İlgili bağımsız bölümlerden 10 adet gayrimenkul noter sözleşmeli satışı gerçekleşmiş olup bu gayrimenkuller için değer takdiri sözleşmeler ile belirlenen bedel üzerinden yapılmıştır. Taşınmazlardan 35 adeti ise ortaklara devredilmiş olup bu taşınmazların değeri gerçekleşmiş bedeller üzerinden takdir edilmiştir.

2.4 İşin Kapsamı

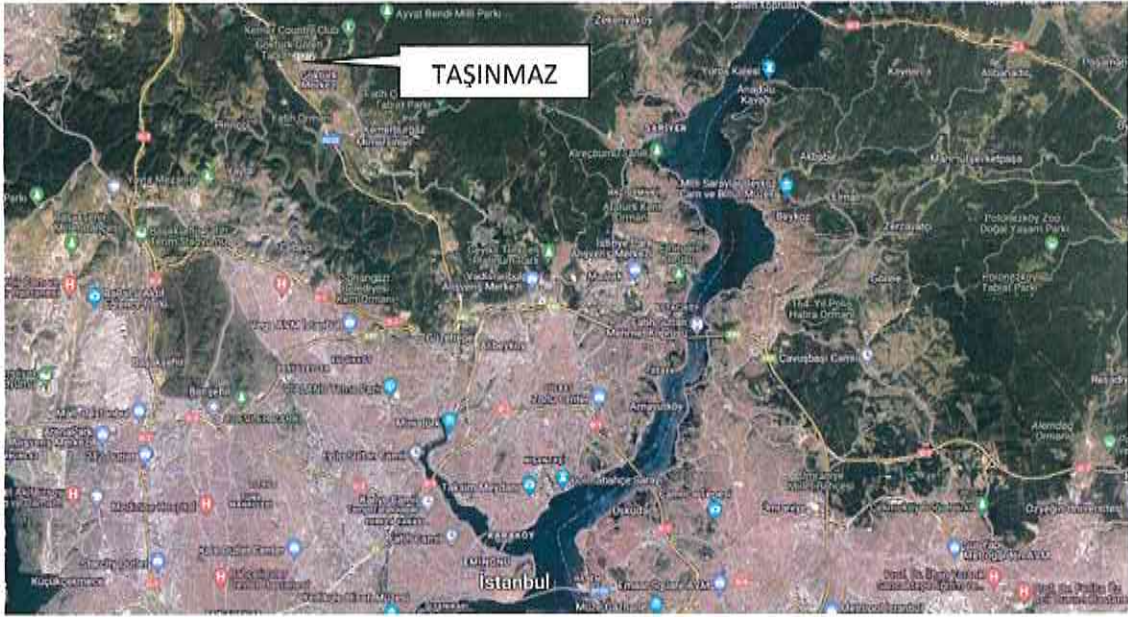
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin talep ettiği değerlendirme çalışmasını içeren raporun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkul; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada, 4 nolu parseldir. Değerleme konusu parsel yaklaşık olarak Kemerburgaz Yolu (D-20)'na 850m, İstanbul Havalimanı'na 15 km ve Eyüpsultan Belediyesi'ne 20 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

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



Koordinatlar:

131 Ada 4 Parsel: Enlem: 41.1864 – Boylam: 28.8835

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Siyet Mh. Sınır Bk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 60 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Barınayın:5.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:286995 Mersis No:0831064938900019
Maltepe Vergi Dairesi B11 BSK 44 99

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU									
İL		İSTANBUL		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		10144,84			
İLÇE		EVÜPSULTAN		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	YEVMLİYE
1	129650113	207	20423	ZEMİN	2	8304/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
2	129650114	207	20424	ZEMİN	3	11769/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
3	129650115	207	20425	ZEMİN	4	11914/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
4	129650117	207	20427	ZEMİN	6	6703/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
5	129650118	207	20428	ZEMİN	7	12101/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
6	129650119	207	20429	ZEMİN	8	11090/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
7	129650121	207	20431	ZEMİN	10	7771/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
8	129650124	207	20434	ZEMİN	13	18888/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
9	129650125	207	20435	ZEMİN	14	16060/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
10	129650126	207	20436	1	15	13216/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
11	129650129	207	20439	1	18	4945/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
12	129650131	207	20441	1	20	9841/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
13	129650133	207	20443	1	22	5743/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
14	129650134	207	20444	1	23	5985/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
15	129650135	207	20445	1	24	5986/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
16	129650136	207	20446	1	25	6004/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
17	129650137	207	20447	1	26	8424/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
18	129650138	207	20448	1	27	8074/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
19	129650143	207	20453	1	32	6198/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
20	129650144	207	20454	1	33	5769/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
21	129650147	207	20457	1	36	8407/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
22	129650148	207	20458	1	37	7043/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
23	129650149	207	20459	1	38	5380/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
24	129650150	207	20460	1	39	6878/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
25	129650152	207	20462	2	41	13434/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
26	129650153	207	20463	2	42	12470/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
27	129650154	207	20464	2	43	4855/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
28	129650156	207	20466	2	45	5930/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
29	129650158	207	20468	2	47	6048/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
30	129650159	208	20469	2	48	5786/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
31	129650163	208	20473	2	52	8483/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
32	129650167	208	20477	2	56	10603/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
33	129650168	208	20478	2	57	7862/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
34	129650169	208	20479	2	58	5842/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
35	129650170	208	20480	2	59	10402/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
36	129650173	208	20483	2	62	6195/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
37	129650174	208	20484	2	63	5898/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
38	129650176	208	20486	2	65	7104/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
39	129650177	208	20487	2	66	5419/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
40	129650179	208	20489	2	68	7260/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
41	129650180	208	20490	3	69	1358/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
42	129650183	208	20493	3	72	4957/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
43	129650188	208	20495	3	74	10071/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
44	129650190	208	20497	3	76	5868/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
45	129650191	208	20498	3	77	6099/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
46	129650192	208	20499	3	78	6111/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
47	129650193	208	20500	3	79	6075/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
48	129650195	208	20502	3	81	8100/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
49	129650196	208	20503	3	82	6253/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
50	129650197	208	20504	3	83	6027/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
51	129650202	208	20509	3	88	6291/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
52	129650203	208	20510	3	89	5898/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
53	129650206	208	20513	3	92	8599/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
54	129650207	208	20514	3	93	7132/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
55	129650209	208	20516	3	95	7049/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
56	129650213	208	20520	4	99	11623/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
57	129650215	208	20522	4	101	7054/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
58	129650216	208	20523	4	102	6965/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
59	129650217	208	20524	4	103	7137/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
60	129650219	208	20526	4	105	12494/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
61	129650222	208	20529	4	108	11934/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
62	129650223	208	20530	4	109	6956/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
63	129650224	208	20531	4	110	7002/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
64	129650227	208	20534	4	113	6965/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
65	129650228	208	20535	4	114	5454/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
66	129650229	208	20536	4	115	6609/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
67	129650230	208	20537	4	116	7093/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
68	129650232	208	20539	4	118	11970/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
69	129650233	208	20540	ZEMİN	119	6790/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
70	129650235	208	20542	ZEMİN	121	8695/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
71	129650237	208	20544	ZEMİN	123	7149/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
72	129650238	208	20545	ZEMİN	124	7028/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
73	129650239	208	20546	ZEMİN	125	7067/1014484	KONUT	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 belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

Beyanlar hanesi:

- Yönetim Planı : 14/08/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:16.08.2023 – Y:24777)
- Diğer (Konusu: 5707240 başvuru numaralı 30/08/2019 düzenlenme tarihli ZAE7FDHK belge numaralı yapı kayıt belgesi iptal edilmiştir) Tarih: 11/10/2022 Sayı: 4746359(Şablon: Diğer)(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.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (31.08.2021 - 24115)

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 131 ada 4 parsel numaralı taşınmaz 19.03.2018 tarih, 5953 yevmiye numarası ve 'İmar' işlemi, 04.10.2019 tarih, 22409 yevmiye numarası ve 'İntikal' işlemi, 31.12.2021 tarih, 40671 yevmiye numarası ve 'Satış' işlemi, 21.12.2022 tarih 41491 yevmiye numarası ve "Satış" işlemi, 22.12.2022 tarih 41778 yevmiye numarası ve "Satış" işlemi ile tescil görmüştür. Taşınmazın 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, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "GÖKTÜRK UYGULAMA İMAR PLANI" içerisinde, Konut Alanı'nda kalmakta olup, Emsal:1.10, Hmax: 5 kat, ayırık nizam kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Eyüpsultan Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür. TAKBİS kaydında yer alan riskli yapı beyanı parsel üzerindeki eski 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 131 ada 4 parsel üzerinde "Tamamında toplam yapılacak inşaat alanında bağımsız bölümlerin %75 oranında yüklenici firma ORKA YAPI TAAHHÜT VE TİCARET A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat hakkı vardır" şerhi bulunmaktadır.

Söz konusu parsel için Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi ile parsel hissedarları arasında 28.09.2021 tarihinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. (Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi Koray GYO A.Ş. ile birleşmiştir.) Sözleşmenin ilgili maddesine göre yüklenici payı %75 olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye göre; sözleşme tarihinden itibaren 1 yıl içinde inşaat ruhsatının alınması, inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içerisinde inşaatın tamamlanması hüküm altına alınmıştır.

İlave olarak 25.12.2013 tarihli sözleşmede pay sahibi oranı %55 olarak belirlenmiştir. Her iki sözleşmede belirtilen oranlar arsanın belli alanları için yapılmış olup sözleşme toplam oranı Koray GYO A.Ş. KAP bildirisinde de belirtildiği üzere %58,22 orana isabet etmektedir.

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

Rapora konu taşınmaz boş arsa olup Eyüpsultan Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda taşınmaz için düzenlenmiş 23.09.2022 tarihli onaylı mimari projesi ve 01.12.2022 tarih 11204236 sayılı 118 ada mesken 8 adet iş yeri için verilmiş 22.119,71 m² alanı kapsayan yapı ruhsatı 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 Mh., Üzümbağı Sk., No:6, D:1 Eyüpsultan/İSTANBUL adresinde konumlu Mimtek Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Yapmaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili olarak hazırlanan projeler tarafımıza gönderilmiştir. Söz konusu proje tek bloktan oluşmaktadır. Bina bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. Site içerisinde peyzaj alanı, havuz, kapalı otopark alanı mevcuttur. Bina içerisinde 8 adet dükkan, 118 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konut nitelikli bağımsız bölümler 1+1, 2+1, 3+1 tipinde, kullanım alanları 68 m² ile 176 m² aralığındadır. Kat karşılığı anlaşması sonucu Koray GYO payına karşılık gelen 68 konut 5 dükkan bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlardan 10 adet konutun satışı noter sözleşmesi ile gerçekleşmiş olup 35 adet bağımsız bölüm ortaklara devredilmiştir.

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.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. 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. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

Eyüpsultan İlçesi Hakkında

Eyüpsultan, İstanbul'un bir ilçesidir. 1936 yılında Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır.

21 Mahalle ve 7 köyden oluşan Eyüpsultan İlçesi'nin toplam alanı 24.200 ha'dır. İlçenin doğusunda Sarıyer Belediyesi, güneydoğusunda Kâğıthane Belediyesi, güneybatısında Gaziosmanpaşa Belediyesi ve Bayrampaşa Belediyesi, güneyinde Zeytinburnu Belediyesi ve Fatih Belediyesi, batısında Arnavutköy Belediyesi ve Sultangazi Belediyesi, güneybatısında Başakşehir Belediyesi yer almaktadır.

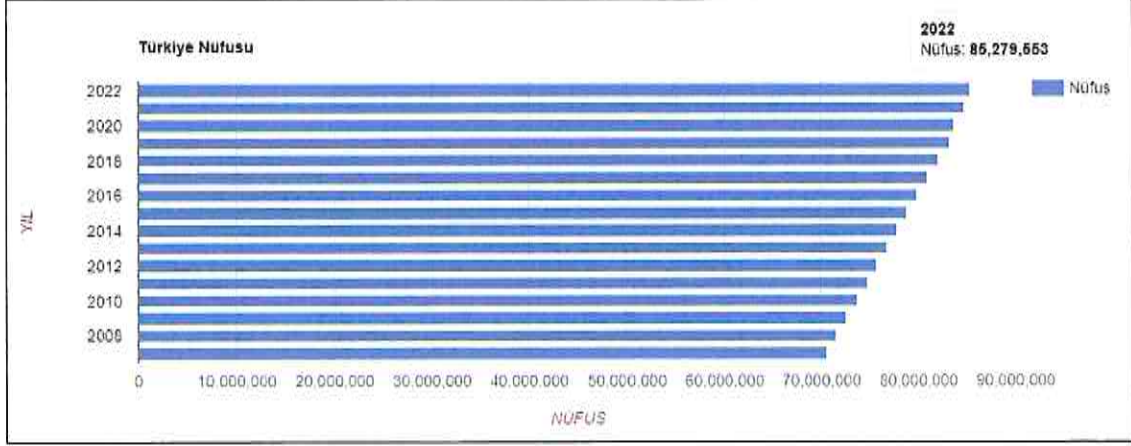
İlçeye ulaşım TEM otoyolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur.

İlçede sosyal yaşam, Pierre Lotti Tepesi ile Feshane Etkinlik alanı çevresindedir. Kemer Yapı Grup tarafından geliştirilen Kemer Country Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.



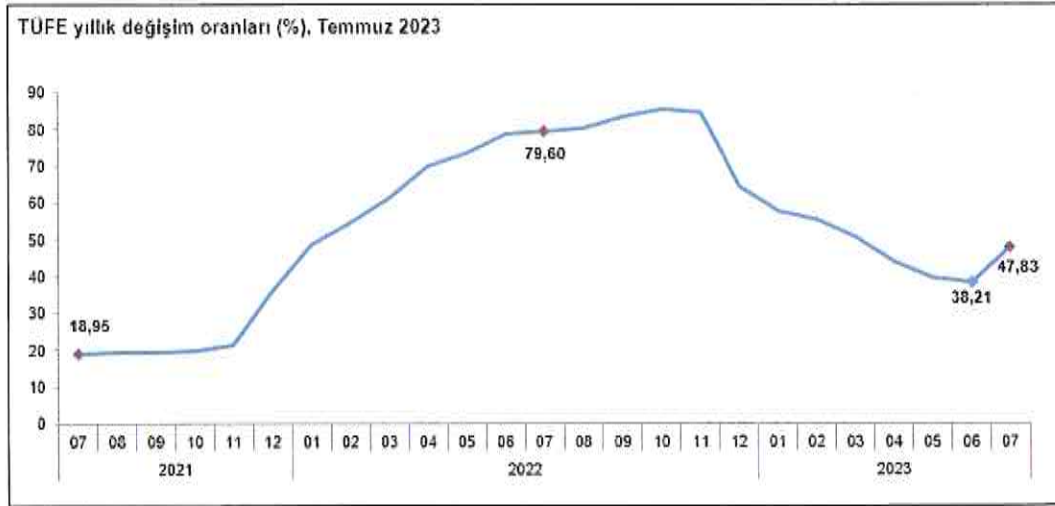
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

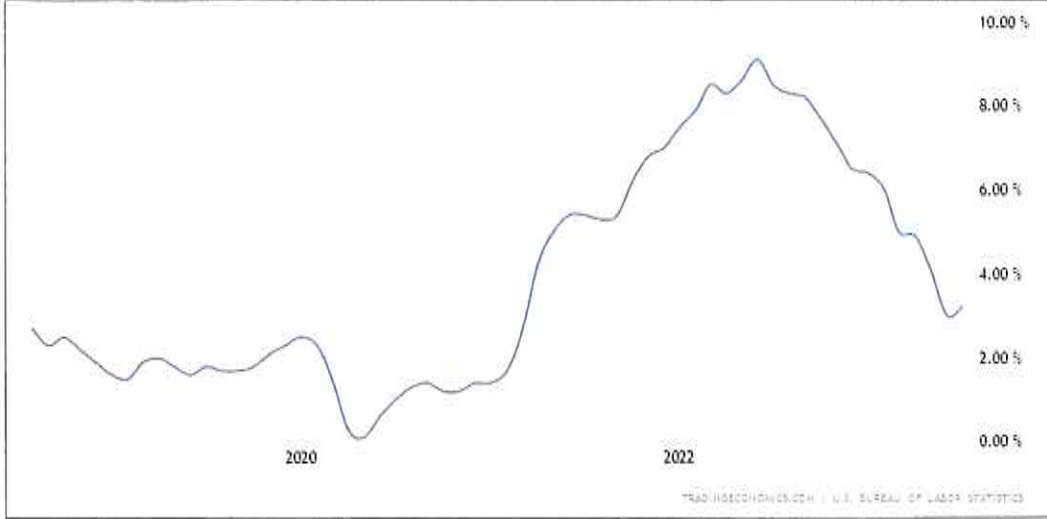


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

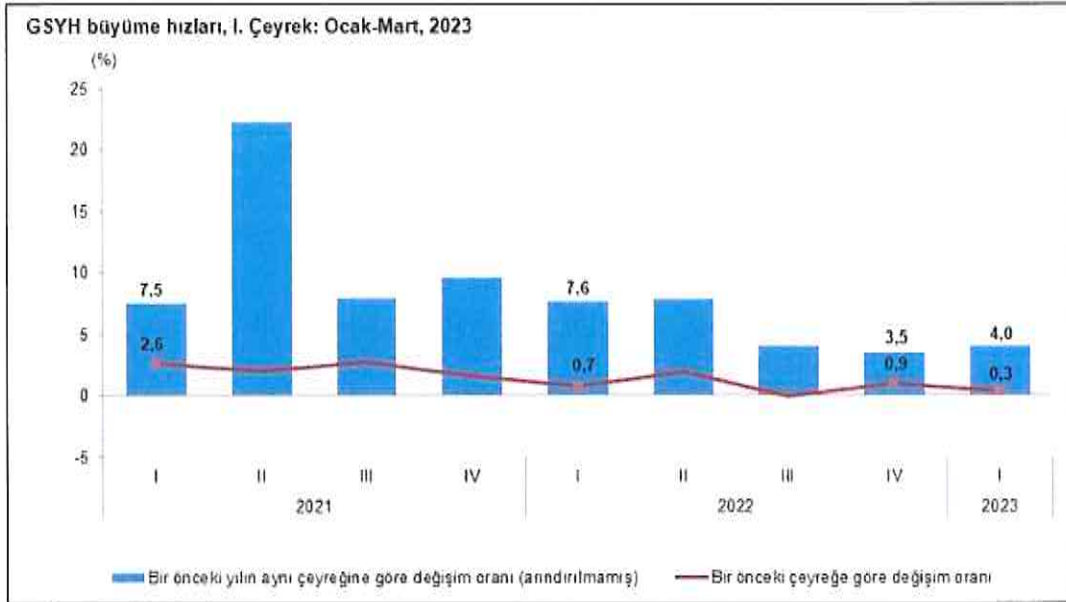


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %9,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,14, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,83 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %82,62 ile lokanta ve oteller oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en düşük olduğu ana grup ise %2,67 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %17,75 ile ulaştırma oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Temmuz ayı itibarıyla, 4 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 4 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 135 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %8,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %34,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %54,32 ve on iki aylık ortalamalara göre %58,08 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

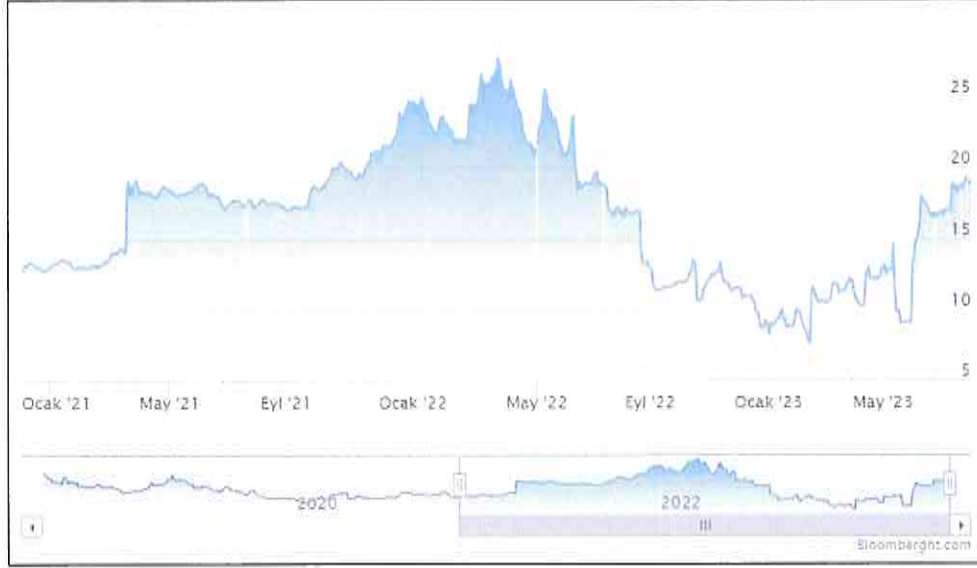


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3.2 seviyesine gelmiştir.

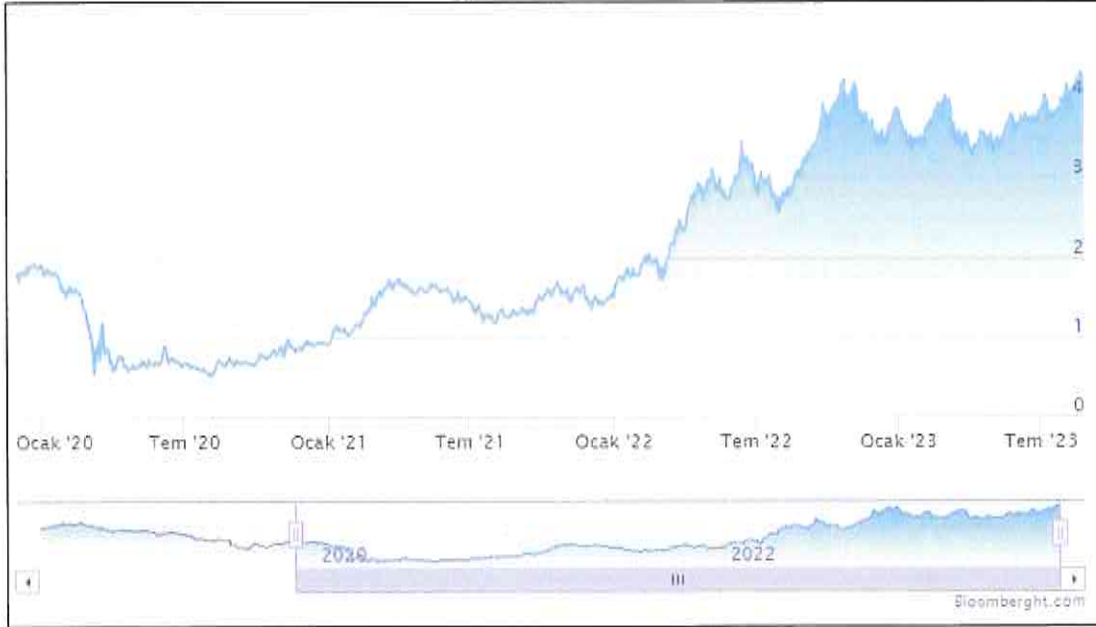
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



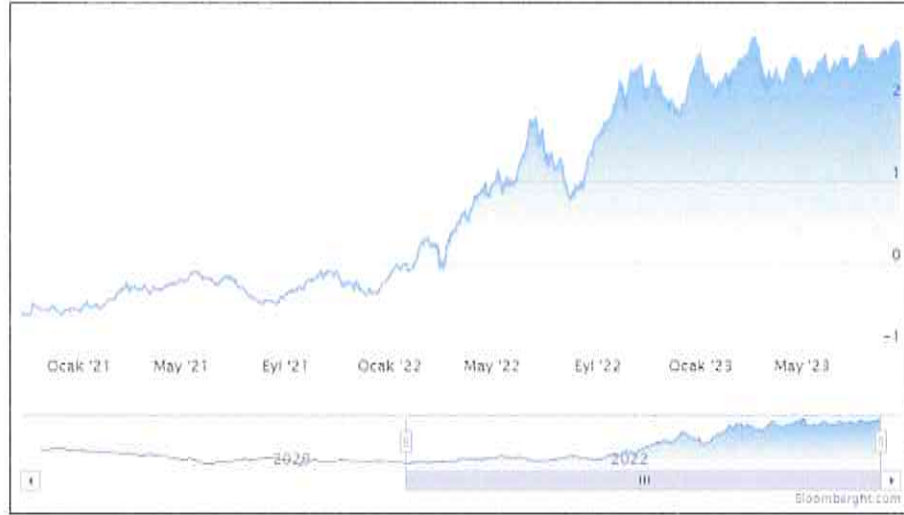
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 arttı. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

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

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %19 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

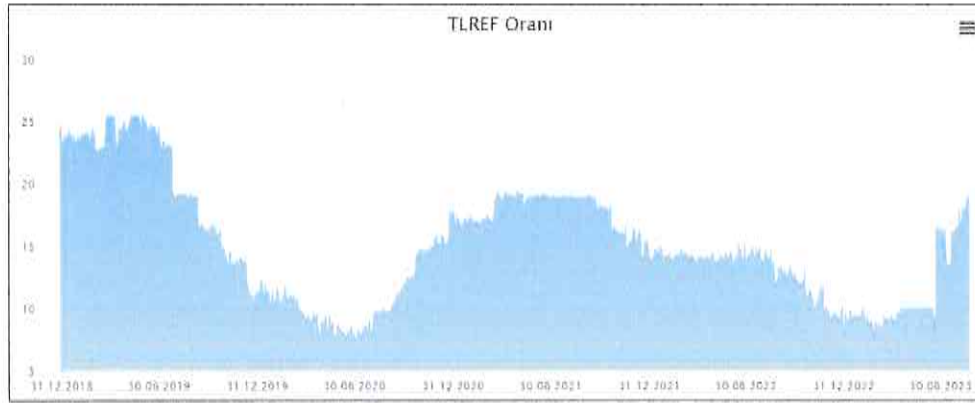


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %4 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

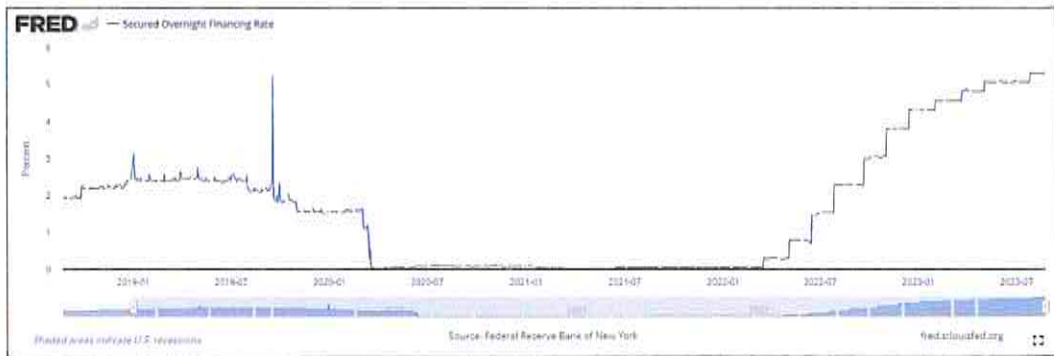


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

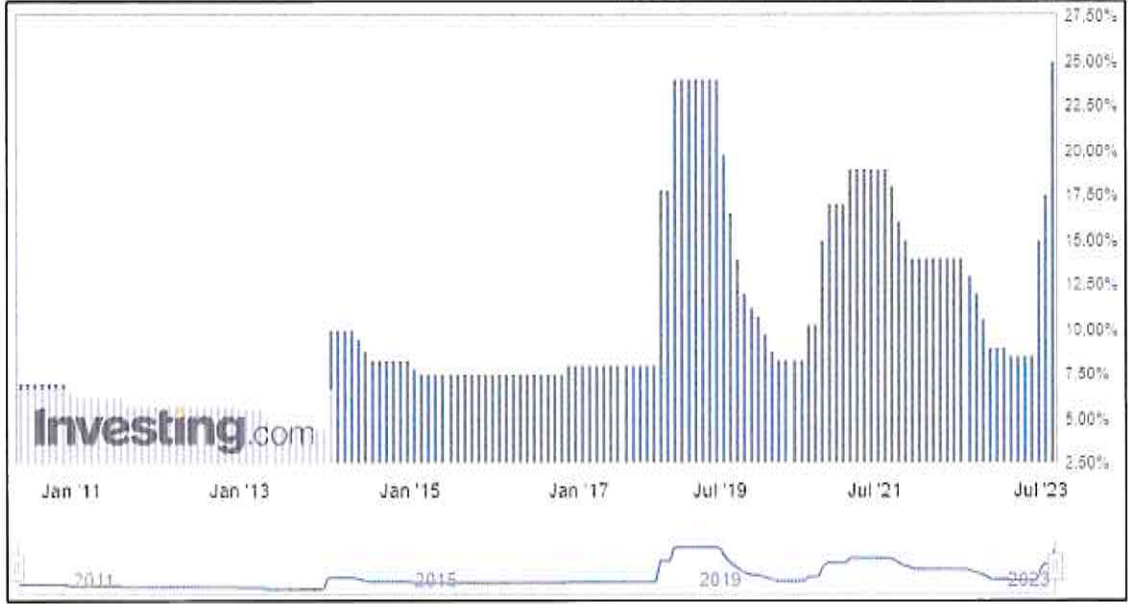


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı genel olarak %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %19 civarındadır.

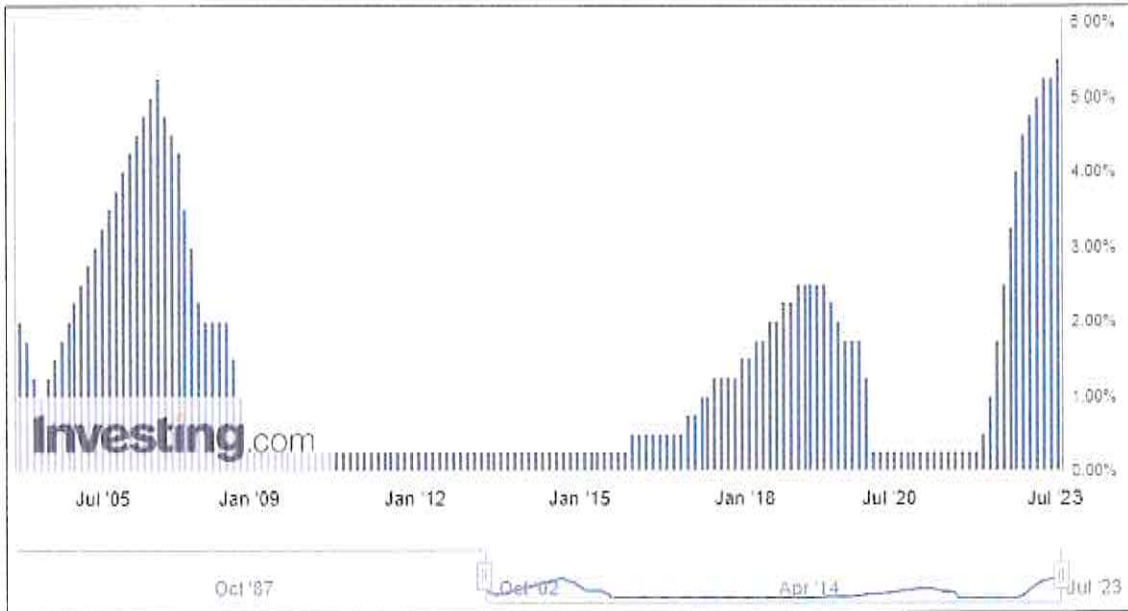


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,30 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



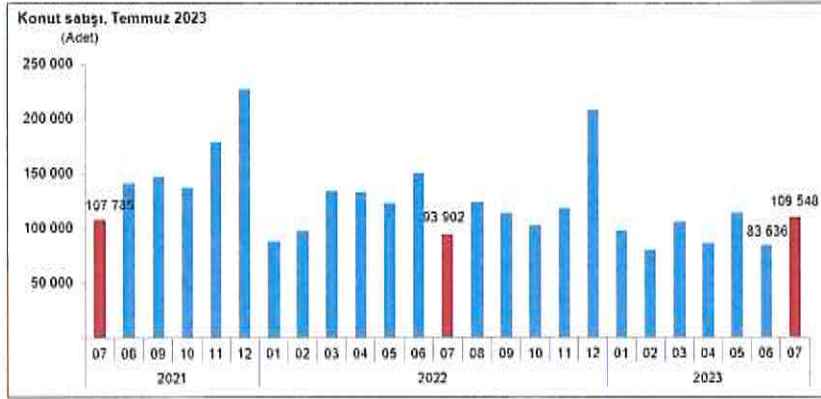
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %25 seviyesine gelmiştir.



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

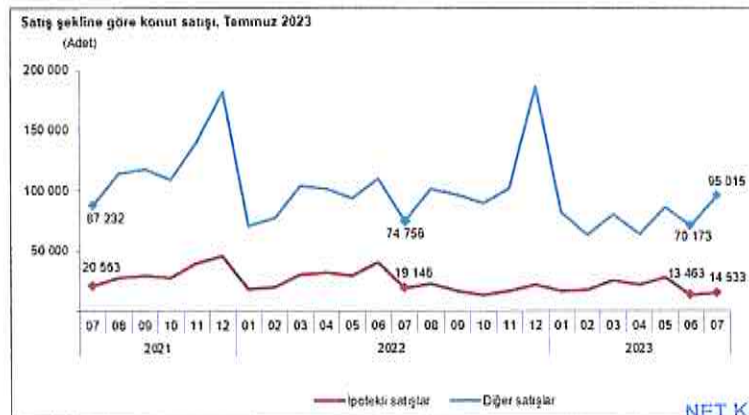
Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artarak 109 bin 548 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 724 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 688 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 203 konut satışı ve %4,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 27 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkâri, 91 konut ile Tunceli oldu. Konut satışları Ocak-Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 azalışla 675 bin 327 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



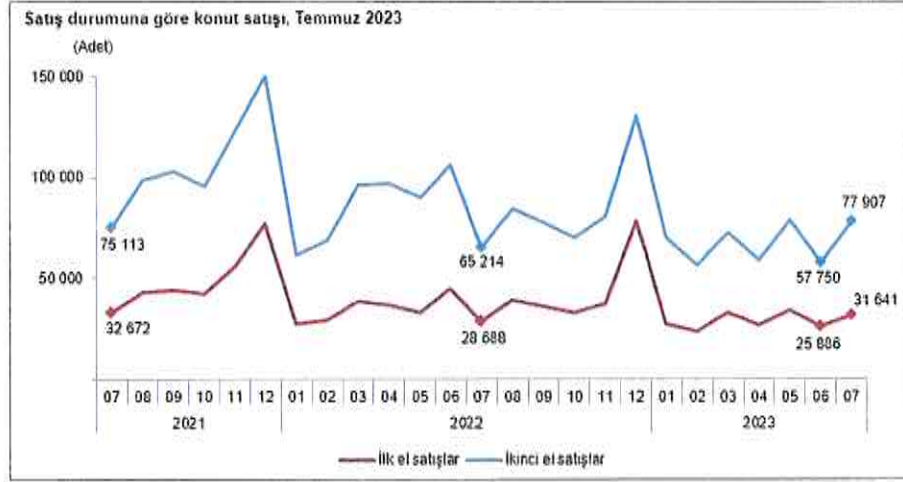
Konut satış sayısı, Temmuz 2023

	Temmuz			Ocak - Temmuz		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	109 548	93 902	16,7	675 327	820 300	-17,7
İpotekli satış	14 533	19 146	-24,1	136 063	189 463	-28,2
Diğer satış	95 015	74 756	27,1	539 264	630 837	-14,5
Satış durumuna göre toplam satış	109 548	93 902	16,7	675 327	820 300	-17,7
İlk el satış	31 641	28 688	10,3	202 799	237 139	-14,5
İkinci el satış	77 907	65 214	19,6	472 528	583 161	-19,0

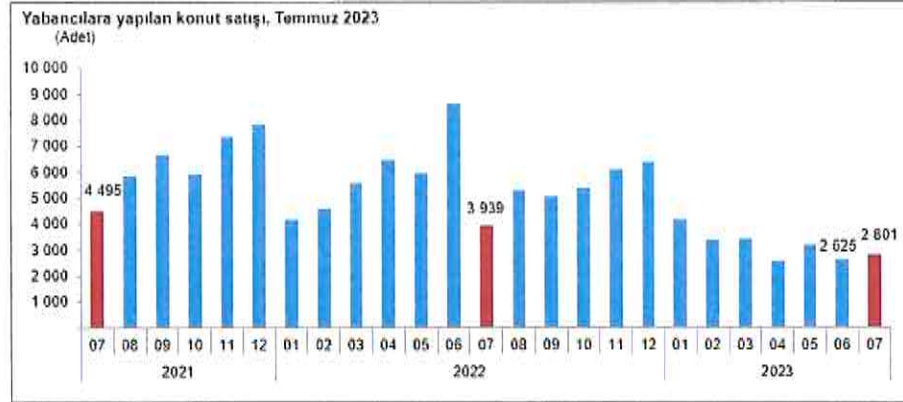
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,1 azalış göstererek 14 bin 533 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,2 azalışla 136 bin 63 oldu. Temmuz ayındaki ipotekli satışların 3 bin 633’ü; Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 43 bin 132’si ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,1 artarak 95 bin 15 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 539 bin 264 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,1 artarak 95 bin 15 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,3 artarak 31 bin 641 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 202 bin 799 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 azalarak 2 bin 801 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,6 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 996 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 832 konut satışı ile İstanbul ve 263 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. . (TÜİK)



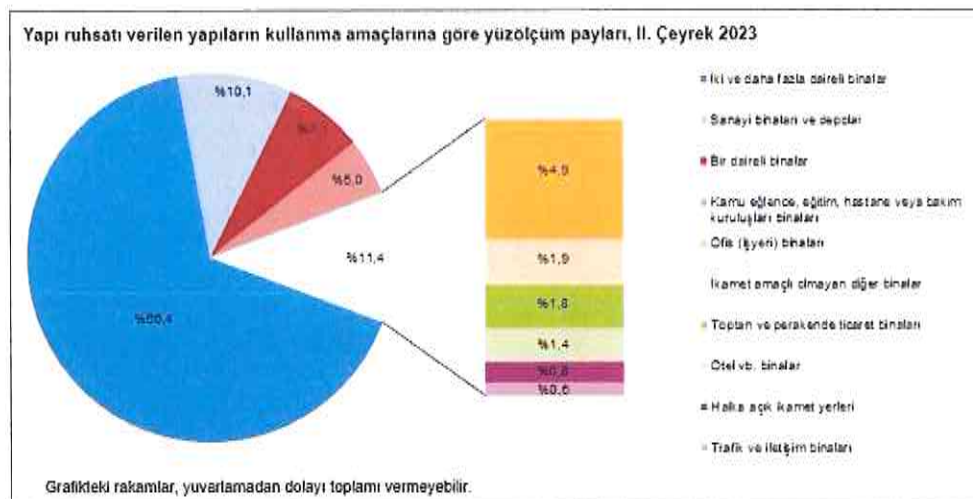
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021	I	138 556	44,1	724 544	30,5	151 328 137	34,4
	II	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	III	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	15,6
	IV	30 438	20,3	149 589	6,0	33 316 744	19,5
2022	I	43 956	18,7	242 526	23,9	51 860 668	30,6
	II	127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 875 756	-3,6
	III	26 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	IV	29 065	-4,0	143 760	-8,8	30 713 792	-3,4
2023	I	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 128	-3,6
	II	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
	III	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,0
	IV	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 889	25,6

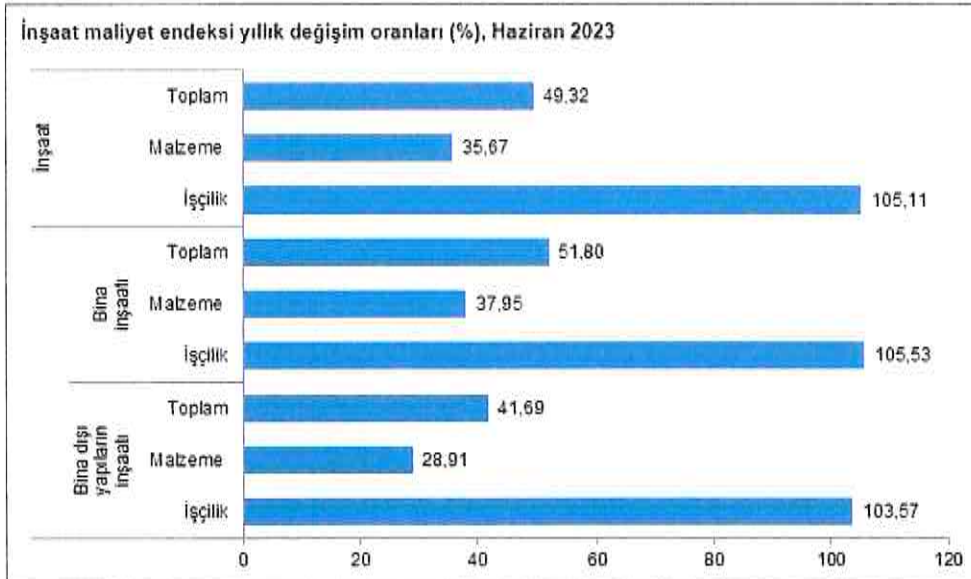
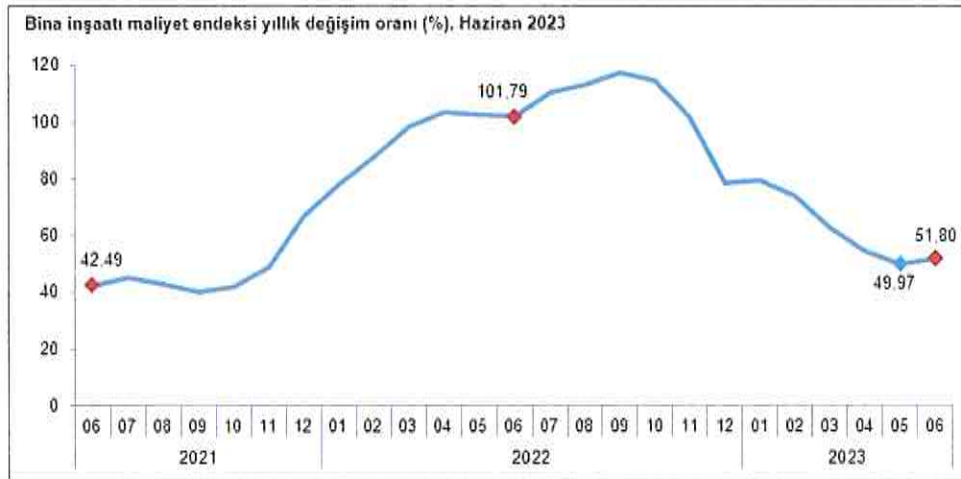
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,32 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,81, işçilik endeksi %0,86 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %35,67, işçilik endeksi %105,11 arttı. (TUIK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,83, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,04, işçilik endeksi %0,80 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,95, işçilik endeksi %105,53 arttı. (TUİK)



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 131 ada 4 parsel numaralı taşınmaz, 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. Hali hazırda arsa vasıflıdır. Parsel üzerinde inşa edilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin nitelik, kullanım alanı, cephe, kat vb. özellikleri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ						
SIRA	BULUNDUĞU KAT	B. BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	YÖN	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI
1	Zemin Kat	119	DÜKKAN	-	72,38 m ²	131,41 m ²
2	Zemin Kat	121	DÜKKAN	-	89,62 m ²	162,71 m ²
3	Zemin Kat	123	DÜKKAN	-	77,22 m ²	140,19 m ²
4	Zemin Kat	124	DÜKKAN	-	75,77 m ²	137,56 m ²
5	Zemin Kat	125	DÜKKAN	-	76,24 m ²	138,41 m ²
6	Zemin Kat	2	DAİRE 2+1	GB	87,88 m ²	159,55 m ²
7	Zemin Kat	3	DAİRE 2+1	KD	129,34 m ²	234,82 m ²
8	Zemin Kat	4	DAİRE 2+1	GB	135,69 m ²	246,35 m ²
9	Zemin Kat	6	DAİRE 1+1	KD	77,94 m ²	141,50 m ²
10	Zemin Kat	7	DAİRE 2+1	GB	138,07 m ²	250,67 m ²
11	Zemin Kat	8	DAİRE 2+1	GB-GD	102,56 m ²	186,20 m ²
12	Zemin Kat	10	DAİRE 1+1	KB	76,74 m ²	139,32 m ²
13	Zemin Kat	13	DAİRE 3+1	GB	186,82 m ²	339,17 m ²
14	Zemin Kat	14	DAİRE 3+1	KD-GD	165,87 m ²	301,14 m ²
15	1. KAT	15	DAİRE 3+1	B-KD-GB	175,81 m ²	319,19 m ²
16	1. KAT	18	DAİRE 1+1	GB	62,93 m ²	114,25 m ²
17	1. KAT	20	DAİRE 2+1	KD	129,47 m ²	235,05 m ²
18	1. KAT	22	DAİRE 1+1	KD	74,51 m ²	135,27 m ²
19	1. KAT	23	DAİRE 1+1	GB	76,66 m ²	139,18 m ²
20	1. KAT	24	DAİRE 1+1	KD	77,71 m ²	141,08 m ²
21	1. KAT	25	DAİRE 1+1	GB	76,89 m ²	139,59 m ²
22	1. KAT	26	DAİRE 2+1	GB-GD	102,73 m ²	186,51 m ²
23	1. KAT	27	DAİRE 2+1	GD-KD	102,32 m ²	185,76 m ²
24	1. KAT	32	DAİRE 1+1	GB	76,17 m ²	138,29 m ²
25	1. KAT	33	DAİRE 1+1	KD	75,65 m ²	137,34 m ²
26	1. KAT	36	DAİRE 2+1	KD	110,57 m ²	200,74 m ²
27	1. KAT	37	DAİRE 2+1	GB	88,42 m ²	160,53 m ²
28	1. KAT	38	DAİRE 1+1	KD	70,22 m ²	127,49 m ²
29	1. KAT	39	DAİRE 2+1	GD-KD	88,20 m ²	160,13 m ²
30	2. KAT	41	DAİRE 3+1	B-KD-GB	175,82 m ²	319,20 m ²
31	2. KAT	42	DAİRE 3+1	KD	168,68 m ²	306,24 m ²
32	2. KAT	43	DAİRE 1+1	GB	62,21 m ²	112,94 m ²
33	2. KAT	45	DAİRE 1+1	GB	75,39 m ²	136,87 m ²
34	2. KAT	47	DAİRE 1+1	GB	76,92 m ²	139,65 m ²
35	2. KAT	48	DAİRE 1+1	KD	74,52 m ²	135,29 m ²
36	2. KAT	52	DAİRE 2+1	GB-GD	102,73 m ²	186,51 m ²
37	2. KAT	56	DAİRE 3+1	KB-KD	137,08 m ²	248,87 m ²
38	2. KAT	57	DAİRE 2+1	KD	104,14 m ²	189,07 m ²
39	2. KAT	58	DAİRE 1+1	KD	76,08 m ²	138,12 m ²
40	2. KAT	59	DAİRE 2+1	GB	129,59 m ²	235,27 m ²
41	2. KAT	62	DAİRE 1+1	GB	77,21 m ²	140,18 m ²
42	2. KAT	63	DAİRE 1+1	KD	75,68 m ²	137,40 m ²
43	2. KAT	65	DAİRE 2+1	GB	88,57 m ²	160,80 m ²
44	2. KAT	66	DAİRE 1+1	KD	70,22 m ²	127,49 m ²
45	2. KAT	68	DAİRE 2+1	GD-GB	87,90 m ²	159,58 m ²
46	3. KAT	69	DAİRE 3+1	B-KD-GB	175,87 m ²	319,29 m ²
47	3. KAT	72	DAİRE 1+1	GB	62,14 m ²	112,82 m ²
48	3. KAT	74	DAİRE 2+1	KD	129,63 m ²	235,35 m ²
49	3. KAT	76	DAİRE 1+1	KD	74,47 m ²	135,20 m ²
50	3. KAT	77	DAİRE 1+1	GB	76,95 m ²	139,70 m ²
51	3. KAT	78	DAİRE 1+1	KD	77,60 m ²	140,88 m ²
52	3. KAT	79	DAİRE 1+1	GB	76,64 m ²	139,14 m ²
53	3. KAT	81	DAİRE 2+1	GD	101,02 m ²	183,40 m ²
54	3. KAT	82	DAİRE 1+1	GD	76,73 m ²	139,30 m ²
55	3. KAT	83	DAİRE 1+1	KB	77,18 m ²	140,12 m ²
56	3. KAT	88	DAİRE 1+1	GB	76,17 m ²	138,29 m ²
57	3. KAT	89	DAİRE 1+1	KD	75,65 m ²	137,34 m ²
58	3. KAT	92	DAİRE 2+1	KD	110,66 m ²	200,90 m ²
59	3. KAT	93	DAİRE 2+1	GB	88,22 m ²	160,16 m ²
60	3. KAT	95	DAİRE 2+1	GD-KD	88,20 m ²	160,13 m ²

61	4. KAT	99	DAIRE 3+1	GB	131,39 m ²	238,54 m ²
62	4. KAT	101	DAIRE 2+1	KD	81,42 m ²	147,82 m ²
63	4. KAT	102	DAIRE 2+1	GB	80,77 m ²	146,64 m ²
64	4. KAT	103	DAIRE 2+1	KD	82,97 m ²	150,63 m ²
65	4. KAT	105	DAIRE 2+1	GB-GD	134,78 m ²	244,70 m ²
66	4. KAT	108	DAIRE 2+1	KB-KD	136,08 m ²	247,06 m ²
67	4. KAT	109	DAIRE 2+1	GB	78,37 m ²	142,28 m ²
68	4. KAT	110	DAIRE 2+1	KD	81,79 m ²	148,49 m ²
69	4. KAT	113	DAIRE 2+1	GB	78,20 m ²	141,97 m ²
70	4. KAT	114	DAIRE 1+1	KD	63,12 m ²	114,60 m ²
71	4. KAT	115	DAIRE 1+1	KD	73,98 m ²	134,31 m ²
72	4. KAT	116	DAIRE 2+1	KD	81,72 m ²	148,36 m ²
73	4. KAT	118	DAIRE 2+1	GD-GB-KD	123,58 m ²	224,36 m ²

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

Parsel üzerinde halihazırda inşaat başlamış durumda 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 Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde halihazırda inşaat başlamış durumda olup, yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde halihazırda inşaat başlamış durumdadır.

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 arttırılmış 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 konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmemektedir*.

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 değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, site içerisinde 2. kat konumlu, yaklaşık 50m² kullanım alanlı konut 4.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0530 235 68 91

[E:2 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, site içerisinde 5. Katta konumlu, yaklaşık brüt 100m² kullanım alanlı konut 8.550.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 561 80 95

[E:3 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, site içerisinde 1. katta konumlu, yaklaşık brüt 85m² kullanım alanlı konut 6.700.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 661 34 15

[E:4 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, site içerisinde zemin katta konumlu, yaklaşık brüt 55m² kullanım alanlı 1+1 konut 5.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0539 578 71 05

[E:5 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, site içerisinde zemin katta konumlu, yaklaşık brüt 110m² kullanım alanlı 3+1 konut 10.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0543 556 41 55

[E:6 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, site içerisinde 1. katta konumlu, yaklaşık brüt 167m² kullanım alanlı 3+1 konut 20.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0542 126 63 35

[E:7 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede, site içerisinde 3. katta konumlu, yaklaşık brüt 90m² kullanım alanlı 2+1 konut 7.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0533 415 45 35

EMSA DÜZELTME TABLOSU (KONUT)							
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Brüt alanı (m ²)	50,00m ²	100,00m ²	85,00m ²	55,00m ²	110,00m ²	167,00m ²	90,00m ²
Satış fiyatı	4.850.000 TL	8.550.000 TL	6.700.000 TL	5.200.000 TL	10.000.000 TL	20.400.000 TL	7.750.000 TL
m ² birim fiyatı	97.000 TL	85.500 TL	78.824 TL	94.545 TL	90.909 TL	122.156 TL	86.111 TL
Pazarlık	3% -	3% -	3% -	3% -	3% -	3% -	3% -
Konum Şerefiyesi	0% +	50% +	0% +	0% -	0% -	0% -	0% -
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0% +	0% +	0% +	0% +	0% +	0% +	0% +
Yüzölçüm Şerefiyesi	0% -	0% +	0% +	0% -	0% -	0% -	0% -
İndirgenmiş birim fiyat	94.090 TL	125.685 TL	76.459 TL	91.709 TL	88.182 TL	118.491 TL	83.528 TL
Ortalama Birim fiyat	96.986TL/m ²						

[E:8 Satılık Dükkan] Taşınmazın bulunduğu bölgede, yaklaşık brüt 175m² kullanım alanlı dükkan 22.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (128.571 TL/m²)

İlgilisi: 0554 976 64 30

[E:9 Satılık Dükkan] Taşınmazın bulunduğu bölgede, yaklaşık brüt 200m² kullanım alanlı dükkan 24.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (120.000 TL/m²)

İlgilisi: 0532 616 47 49

Bölgede Yer Alan Projeler ve Satış Rakamları

--Göktürk Prime Sitesi



Rapora konu projeye oldukça yakın olup kuş uçuşu yaklaşık 1 km mesafedir. 2.324 m² arsa içerisinde 2 adet bloktan oluşmaktadır. Site içerisinde 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 3 tip daire mevcuttur. Bu daireler 90 m² ile 210 m² aralığında değişmektedir.

Sitede 7/24 güvenlik ve kamera sistemi, kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Sitedeki dairelerin birim fiyatları daire tipleri ve m²'lerine göre 85.000 TL ile 95.000 TL arasında değişmektedir. Hali hazırda inşaatı tamamlanma aşamasına gelmiştir.

--Bianco Sitesi



Rapora konu projeye yakın mesafede olup kuş uçuşu yaklaşık 1 km mesafedir. Proje 232 bağımsız bölümden oluşuyor. 167 dairenin bulunduğu projede 8000 metrekarelik alana yayılan mağaza, kafe ve restoran seçenekleri sunuluyor. Projede 1+1'ler brüt 57,43 ila 86,21, net 47,34 ila 71,99 metrekare, 2+1'ler brüt 89,61 ila 95,16, net 65,46 ila 71,51 metrekare, 2+1 dubleksler brüt 86,21, net 71,99 metrekare, 3+1'ler brüt 135,44, net 101,51 metrekare, 3+1 dubleksler brüt 159,53, net 118,47 metrekare büyüklüğe sahip. Sitedeki dairelerin birim fiyatları daire tipleri ve m²'lerine göre 90.000 TL ile 110.000 TL arasında değişmektedir.

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



Δ Bölgedeki Projeler Hakkında Genel Bilgi

Eyüpsultan bölgesi, İstanbul il merkezine yakınlığı, mesire alanları bakımından hafta sonu tatilleri için tercih edilen bir bölge iken, son yıllarda yapılan Kuzey İstanbul Otoyolu, İstanbul Havalimanı gibi projeler sebebiyle sürekli ikamet için de tercih edilebilmektedir. Bu durum bölgenin cazibesini artırmakta olup, bölgede her geçen gün yeni yapılaşmaların arttığı görülmektedir. Bölgede hali hazırda devam eden birçok proje bulunmakta olup, yakın zamanda tamamlanan projelerde ise boş mülklerin kalmadığı, projelerin tamamının satıldığı görülmüştür.

Yapılan araştırmalarda bölgede lüks konut projelerinin, konsept villa projelerinin yer aldığı görülmüştür. Hali hazırda devam eden projelerde kullanım alanları ve sosyal imkanlara göre fiyatlar değişiklik gösterebilmektedir.

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

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

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer projelerde konut birim değeri, bahçe kullanımı, havuzlu site olup olmadığı, otopark durumuna göre değişiklik göstermektedir. Bu durum değerlendirilerek dikkate alınarak, parsel üzerine inşa edilecek konut projesi ile karşılaştırma yapılmış ve değer takdir edilmiştir.

Projede yer alan bağımsız bölümlerin değerleri belirlenirken her birinin değer farklılığı oluşturabilecek şerefiye kriterleri göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre yapılan çalışmada taşınmazların tipi kullanım alanları, kat, cephe vb. kriterler karşılaştırılmış ve bu özelliklerine göre bir puanaj belirlenmiştir. Bazı birim değeri ve bu puanaj ile taşınmazların nihai değerine ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Elde edilen emsal verileri ile değerlendirme konusu taşınmazların karşılaştırılma analizinin ve düzeltme hesaplamalarının yapılması neticesinde değer takdir edilmiştir. Ayrıca noter sözleşmesi ile devri gerçekleştirilen taşınmazların değeri takdir edilirken bu sözleşmelerdeki bedeller esas alınmış, ortaklara devredilen taşınmazların değeri ise gerçekleşmiş devir bedeli üzerinden belirlenmiştir.

Yapılan çalışma neticesinde rapora konu taşınmazların toplam değeri **555.200.363,25 TL** olarak belirlenmiştir. Taşınmazların değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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 *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

Taşınmaz üzerinde halihazırda gelir getirici bir mülk bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların değer takdiri pazar yöntemi ile takdir edilmiştir.

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

Taşınmaz üzerinde halihazırda gelir getirici bir mülk bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların değer takdiri pazar yöntemi ile takdir edilmiştir. İskonto oranının belirlenmesine yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar için kira değer tespiti yapılmamıştır.

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 taşınmaz değerleri Pazar yöntemi ile takdir edilmiştir. Herhangi bir proje değeri takdir edilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında, tarafımıza iletilen projelere uygun şekilde yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor içerisinde bilgileri verilen 73 adet bağımsız bölümün bütünü değerlemeye konu edilmiş olup bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlara pazar yönteminden elde edilen veriler ile değer takdirinde bulunulmuştur.

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 çalışmaları başlamıştır. İlgili kurumlarda ve yerinde yapılan incelemeler neticesinde parsel üzerinde inşaa edilen 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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar kat irtifakına konu bağımsız bölüm nitelikli gayrimenkullerdir.

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 Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (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 GYO portföyüne alınabilir.

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 inşa edilen projede kat karşılığı sözleşmesi ile Koray GYO payına karşılık gelen taşınmazların tamamlanması durumundaki değerlerinin 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 bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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 yaklaşımı yöntemine göre, Koray GYO Payına karşılık gelen taşınmazların tamamlanması durumundaki piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 555.200.363,25-TL Türk Lirası'dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 569.505.343,65-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\$: 26,7605 TL' dir.

Ekte bulunan tabloda proje kapsamında bulunan konutların puan bazlı şerefiyeli değerleri takdir edilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla henüz tapu devri olmayan taşınmazlar için; noter sözleşmesi ile devredilen bağımsız bölümlere değer takdir edilirken bu sözleşmedeki bedeller, ortaklara devredilen bağımsız bölümlerin değeri için ise gerçekleşmiş devir bedeli üzerinden KDV Hariç şekilde belirtilmiştir. Şerefiye sonrası oluşan değerler ve bağımsız bölüm bilgileri rapora eklenirken, şerefiye çalışma dosyası firma arşivindedir. Raporla birlikte müşteriye gönderilecektir.

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
			

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

Değerleme Detayı

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER LİSTESİ							
BB NO	BB DURUMU	KAPI NO	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)
1	KORAY GYO	119	Zemin Kat	DÜKKAN	72,38 m²	131,41 m²	₺9.401.480,00
2	KORAY GYO	121	Zemin Kat	DÜKKAN	89,62 m²	162,71 m²	₺11.698.020,00
3	KORAY GYO	123	Zemin Kat	DÜKKAN	77,22 m²	140,19 m²	₺9.283.120,00
4	ORTAKLARA DEVREDİLEN	124	Zemin Kat	DÜKKAN	75,77 m²	137,56 m²	₺6.516.238,75
5	KORAY GYO	125	Zemin Kat	DÜKKAN	76,24 m²	138,41 m²	₺9.169.440,00
6	ORTAKLARA DEVREDİLEN	2	Zemin Kat	DAİRE 2+1	87,88 m²	159,55 m²	₺5.869.152,50
7	ORTAKLARA DEVREDİLEN	3	Zemin Kat	DAİRE 2+1	129,34 m²	234,82 m²	₺8.492.302,50
8	KORAY GYO	4	Zemin Kat	DAİRE 2+1	135,69 m²	246,35 m²	₺12.329.770,00
9	ORTAKLARA DEVREDİLEN	6	Zemin Kat	DAİRE 1+1	77,94 m²	141,50 m²	₺4.893.480,00
10	KORAY GYO	7	Zemin Kat	DAİRE 2+1	138,07 m²	250,67 m²	₺12.966.435,00
11	KORAY GYO	8	Zemin Kat	DAİRE 2+1	102,56 m²	186,20 m²	₺10.587.762,00
12	KORAY GYO	10	Zemin Kat	DAİRE 1+1	76,74 m²	139,32 m²	₺7.228.380,00
13	KORAY GYO	13	Zemin Kat	DAİRE 3+1	186,82 m²	339,17 m²	₺18.560.241,00
14	ORTAKLARA DEVREDİLEN	14	Zemin Kat	DAİRE 3+1	165,87 m²	301,14 m²	₺10.944.375,00
15	KORAY GYO	15	1. KAT	DAİRE 3+1	175,81 m²	319,19 m²	₺16.112.986,50
16	ORTAKLARA DEVREDİLEN	18	1. KAT	DAİRE 1+1	62,93 m²	114,25 m²	₺4.074.717,50
17	KORAY GYO	20	1. KAT	DAİRE 2+1	129,47 m²	235,05 m²	₺11.542.250,50
18	ORTAKLARA DEVREDİLEN	22	1. KAT	DAİRE 1+1	74,51 m²	135,27 m²	₺4.600.992,50
19	ORTAKLARA DEVREDİLEN	23	1. KAT	DAİRE 1+1	76,66 m²	139,18 m²	₺4.887.075,00
20	ORTAKLARA DEVREDİLEN	24	1. KAT	DAİRE 1+1	77,71 m²	141,08 m²	₺4.798.592,50
21	KORAY GYO	25	1. KAT	DAİRE 1+1	76,89 m²	139,59 m²	₺6.904.722,00
22	KORAY GYO	26	1. KAT	DAİRE 2+1	102,73 m²	186,51 m²	₺9.854.375,25
23	KORAY GYO	27	1. KAT	DAİRE 2+1	102,32 m²	185,76 m²	₺9.671.798,00
24	KORAY GYO	32	1. KAT	DAİRE 1+1	76,17 m²	138,29 m²	₺7.335.171,00
25	ORTAKLARA DEVREDİLEN	33	1. KAT	DAİRE 1+1	75,65 m²	137,34 m²	₺4.633.562,50
26	ORTAKLARA DEVREDİLEN	36	1. KAT	DAİRE 2+1	110,57 m²	200,74 m²	₺7.021.195,00
27	ORTAKLARA DEVREDİLEN	37	1. KAT	DAİRE 2+1	88,42 m²	160,53 m²	₺5.946.245,00
28	ORTAKLARA DEVREDİLEN	38	1. KAT	DAİRE 1+1	70,22 m²	127,49 m²	₺4.353.640,00
29	NOTER SATIŞI YAPILAN	39	1. KAT	DAİRE 2+1	88,20 m²	160,13 m²	₺5.165.347,00
30	KORAY GYO	41	2. KAT	DAİRE 3+1	175,82 m²	319,20 m²	₺16.236.977,00
31	ORTAKLARA DEVREDİLEN	42	2. KAT	DAİRE 3+1	168,68 m²	306,24 m²	₺10.500.330,00
32	KORAY GYO	43	2. KAT	DAİRE 1+1	62,21 m²	112,94 m²	₺5.720.209,50
33	ORTAKLARA DEVREDİLEN	45	2. KAT	DAİRE 1+1	75,39 m²	136,87 m²	₺4.843.807,50
34	ORTAKLARA DEVREDİLEN	47	2. KAT	DAİRE 1+1	76,92 m²	139,65 m²	₺4.942.110,00
35	ORTAKLARA DEVREDİLEN	48	2. KAT	DAİRE 1+1	74,52 m²	135,29 m²	₺4.638.870,00
36	NOTER SATIŞI YAPILAN	52	2. KAT	DAİRE 2+1	102,73 m²	186,51 m²	₺6.015.842,00
37	NOTER SATIŞI YAPILAN	56	2. KAT	DAİRE 3+1	137,08 m²	248,87 m²	₺11.485.149,00
38	ORTAKLARA DEVREDİLEN	57	2. KAT	DAİRE 2+1	104,14 m²	189,07 m²	₺6.326.505,00
39	ORTAKLARA DEVREDİLEN	58	2. KAT	DAİRE 1+1	76,08 m²	138,12 m²	₺4.697.940,00
40	KORAY GYO	59	2. KAT	DAİRE 2+1	129,59 m²	235,27 m²	₺12.848.848,50
41	KORAY GYO	62	2. KAT	DAİRE 1+1	77,21 m²	140,18 m²	₺7.103.320,00
42	KORAY GYO	63	2. KAT	DAİRE 1+1	75,68 m²	137,40 m²	₺6.962.560,00
43	NOTER SATIŞI YAPILAN	65	2. KAT	DAİRE 2+1	88,57 m²	160,80 m²	₺5.188.119,00
44	ORTAKLARA DEVREDİLEN	66	2. KAT	DAİRE 1+1	70,22 m²	127,49 m²	₺4.388.750,00
45	ORTAKLARA DEVREDİLEN	68	2. KAT	DAİRE 2+1	87,90 m²	159,58 m²	₺5.933.250,00
46	ORTAKLARA DEVREDİLEN	69	3. KAT	DAİRE 3+1	175,87 m²	319,29 m²	₺11.651.387,50
47	ORTAKLARA DEVREDİLEN	72	3. KAT	DAİRE 1+1	62,14 m²	112,82 m²	₺4.101.240,00
48	ORTAKLARA DEVREDİLEN	74	3. KAT	DAİRE 2+1	129,63 m²	235,35 m²	₺8.361.135,00
49	ORTAKLARA DEVREDİLEN	76	3. KAT	DAİRE 1+1	74,47 m²	135,20 m²	₺4.691.610,00
50	KORAY GYO	77	3. KAT	DAİRE 1+1	76,95 m²	139,70 m²	₺7.048.620,00
51	ORTAKLARA DEVREDİLEN	78	3. KAT	DAİRE 1+1	77,60 m²	140,88 m²	₺4.888.800,00
52	KORAY GYO	79	3. KAT	DAİRE 1+1	76,64 m²	139,14 m²	₺7.020.224,00
53	KORAY GYO	81	3. KAT	DAİRE 2+1	101,02 m²	183,40 m²	₺9.761.057,50
54	KORAY GYO	82	3. KAT	DAİRE 1+1	76,73 m²	139,30 m²	₺7.527.213,00
55	ORTAKLARA DEVREDİLEN	83	3. KAT	DAİRE 1+1	77,18 m²	140,12 m²	₺4.862.340,00
56	KORAY GYO	88	3. KAT	DAİRE 1+1	76,17 m²	138,29 m²	₺7.472.277,00
57	KORAY GYO	89	3. KAT	DAİRE 1+1	75,65 m²	137,34 m²	₺6.684.765,00
58	ORTAKLARA DEVREDİLEN	92	3. KAT	DAİRE 2+1	110,66 m²	200,90 m²	₺7.165.235,00
59	ORTAKLARA DEVREDİLEN	93	3. KAT	DAİRE 2+1	88,22 m²	160,16 m²	₺6.043.070,00
60	NOTER SATIŞI YAPILAN	95	3. KAT	DAİRE 2+1	88,20 m²	160,13 m²	₺5.166.337,00
61	KORAY GYO	99	4. KAT	DAİRE 3+1	131,39 m²	238,54 m²	₺12.530.126,00
62	ORTAKLARA DEVREDİLEN	101	4. KAT	DAİRE 2+1	81,42 m²	147,82 m²	₺4.986.302,50
63	NOTER SATIŞI YAPILAN	102	4. KAT	DAİRE 2+1	80,77 m²	146,64 m²	₺5.123.762,00
64	NOTER SATIŞI YAPILAN	103	4. KAT	DAİRE 2+1	82,97 m²	150,63 m²	₺5.578.218,00
65	KORAY GYO	105	4. KAT	DAİRE 2+1	134,78 m²	244,70 m²	₺13.170.909,25
66	ORTAKLARA DEVREDİLEN	108	4. KAT	DAİRE 2+1	136,08 m²	247,06 m²	₺8.609.690,00
67	ORTAKLARA DEVREDİLEN	109	4. KAT	DAİRE 2+1	78,37 m²	142,28 m²	₺5.263.390,00
68	NOTER SATIŞI YAPILAN	110	4. KAT	DAİRE 2+1	81,79 m²	148,49 m²	₺5.436.955,00
69	NOTER SATIŞI YAPILAN	113	4. KAT	DAİRE 2+1	78,20 m²	141,97 m²	₺7.227.723,00
70	ORTAKLARA DEVREDİLEN	114	4. KAT	DAİRE 1+1	63,12 m²	114,60 m²	₺3.858.900,00
71	ORTAKLARA DEVREDİLEN	115	4. KAT	DAİRE 1+1	73,98 m²	134,31 m²	₺4.626.835,00
72	NOTER SATIŞI YAPILAN	116	4. KAT	DAİRE 2+1	81,72 m²	148,36 m²	₺5.169.307,00
73	ORTAKLARA DEVREDİLEN	118	4. KAT	DAİRE 2+1	123,58 m²	224,36 m²	₺8.517.480,00

