NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul Eyüpsultan Göktürk 131 ada 4 parsel

Gayrimenkul Proje Değerleme Raporu

(Liberté)

Özel 2024 - 754

Aralık, 2024

Talep Sahibi	KORAY GYO A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 754
Raporun Konusu	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parsel Proje Değerlemesi
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı taşınmazın mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Yüz Altmış (160) 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 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 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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 12

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle 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 Gerektirir 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 24
5.1 Pazar Yaklaşımı 26
5.2 Maliyet Yaklaşımı 31
5.3 Gelir Yaklaşımı 33
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 35
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 36
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 36
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 36
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 36
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 36
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 37
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 37
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 37
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..... 37
7. SONUÇ 38
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 38
7.2 Nihai Değer Takdiri 38
8. UYGUNLUK BEYANI 39
9. RAPOR EKLERİ 39

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024 - 754 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 131 ada 4 parsel
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 131 ada 4 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu parsel üzerinde halihazırda 'Liberte' projesi inşa çalışmaları devam etmektedir.
İmar Durumu	Söz konusu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "GÖKTÜRK YERLEŞMESİNİN BİR KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI" içerisinde, konut alanında kalmakta olup, Emsal:1.10 Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Projenin Maliyet Yaklaşımına Göre Koray Gyo A.Ş. Payına Düşen Değeri(Kdv Hariç)	**724.350.000,00 TL (Yediyüzyirmidörtmilyonüçyüzellibin Türk Lirası)**
Projenin Net Bugünkü Değerinden Koray Gyo A.Ş. Payına Düşen Değeri (Kdv Hariç)	**873.160.000,00 TL (Sekizyüzyetmişüçmilyonyüzaltmışbin Türk Lirası)**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No:915831 Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	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 değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibariyle başlanmış 30.12.2024 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2024 tarihinde Özel 2024-754 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 131 Ada, 4 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı taşınmaza ait mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde inşa edilen 'Liberte' projesinin değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, parsel üzerinde inşaatına başlanan projenin yasal evraklarının tam ve doğru olduğunun tespiti ve bu projenin Türk Lirası cinsinden tespitidir.

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 değerleme 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 değerleme 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 15.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR 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

Şirketimiz tarafından hazırlanmış son üç değerlemeye ilişkin bilgiler şu şekildedir;

TARAFIMIZCA HAZIRLANMIŞ RAPOR DETAYLARI						
Sıra No	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Hazırlanma Amacı	Hazırlayan Unvanı	Hazırlayan Kişiler	Rapor Tutarı (K.D.V Hariç
1	21.08.2023	Özel 2023 - 928	Projede Yer Alması Planlanan Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Burak BARIŞ Raci Gökçehan SONER Erdeniz BALIKÇIOĞLU	₺2.687.298.409,92
2	22.12.2023	Özel 2023 - 1413	Proje Değer Tespiti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Burak BARIŞ Raci Gökçehan SONER Erdeniz BALIKÇIOĞLU	₺2.150.000.000,00
3	22.12.2023	Özel 2023 - 1535	Bağımsız Bölümlerin Şerefiyelendirilmesi ve Tamamlanması Durumundaki Değerinin Tespiti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Burak BARIŞ Raci Gökçehan SONER Erdeniz BALIKÇIOĞLU	₺2.739.709.936,97

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme 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 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi'' hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	14.000.000,-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 Mahallesi Cömert sokak No: 1B/26 Beşiktaş/İstanbul
Şirket Amacı	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak.
Ödenmiş Sermayesi	: 61.426.35,06 TL
Halka Açıklık Oranı	: %31,47
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, 131 Ada, 4 Parsel numaralı parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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

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 850 m, 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 alış veriş mekânları da bulunmaktadır.

Koordinatlar:

131 Ada 4 Parsel: 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)		10.144,84			
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	YEVMİYE
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	129650126	207	20436	1	15	13216/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
9	129650129	207	20439	1	18	4945/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
10	129650131	207	20441	1	20	9841/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
11	129650133	207	20443	1	22	5743/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
12	129650134	207	20444	1	23	5985/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
13	129650135	207	20445	1	24	5986/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
14	129650136	207	20446	1	25	6004/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
15	129650137	207	20447	1	26	8424/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
16	129650138	207	20448	1	27	8074/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
17	129650143	207	20453	1	32	6198/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
18	129650147	207	20457	1	36	8407/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
19	129650148	207	20458	1	37	7043/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
20	129650149	207	20459	1	38	5380/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
21	129650150	207	20460	1	39	6878/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
22	129650152	207	20462	2	41	13434/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
23	129650154	207	20464	2	43	4855/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
24	129650156	207	20466	2	45	5930/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
25	129650158	207	20468	2	47	6048/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
26	129650163	208	20473	2	52	8483/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
27	129650167	208	20477	2	56	10603/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
28	129650170	208	20480	2	59	10402/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
29	129650173	208	20483	2	62	6195/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
30	129650174	208	20484	2	63	5898/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
31	129650176	208	20486	2	65	7104/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
32	129650177	208	20487	2	66	5419/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
33	129650180	208	20490	3	69	1358/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
34	129650188	208	20495	3	74	10071/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
35	129650190	208	20497	3	76	5868/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
36	129650191	208	20498	3	77	6099/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
37	129650192	208	20499	3	78	6111/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
38	129650195	208	20502	3	81	8100/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
39	129650196	208	20503	3	82	6253/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
40	129650197	208	20504	3	83	6027/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
41	129650202	208	20509	3	88	6291/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
42	129650203	208	20510	3	89	5898/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
43	129650206	208	20513	3	92	8599/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
44	129650209	208	20516	3	95	7049/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
45	129650213	208	20520	4	99	11623/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
46	129650216	208	20523	4	102	6965/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
47	129650217	208	20524	4	103	7137/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
48	129650219	208	20526	4	105	12494/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
49	129650222	208	20529	4	108	11934/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
50	129650223	208	20530	4	109	6956/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
51	129650224	208	20531	4	110	7002/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
52	129650227	208	20534	4	113	6965/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
53	129650228	208	20535	4	114	5454/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
54	129650229	208	20536	4	115	6609/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
55	129650230	208	20537	4	116	7093/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
56	129650232	208	20539	4	118	11970/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
57	129650233	208	20540	ZEMİN	119	6790/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
58	129650235	208	20542	ZEMİN	121	8695/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
59	129650237	208	20544	ZEMİN	123	7149/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
60	129650238	208	20545	ZEMİN	124	7028/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
61	129650239	208	20546	ZEMİN	125	7067/1014484	KONUT	16.08.2023	24777
MALİK		KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)							

Not: Rapora konu parsel üzerinde 16.08.2023 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir. Yukarıda verilen tapu tablosunda görüldüğü üzere halihazırda 61 adet bağımsız bölüm Koray GYO A.Ş. mülkiyetindedir.

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

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 güncel tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

Beyanlar hanesi:
-Diğer (Konusu: Eyüpsultan İlçesi Göktürk mahallesi 131 ada 4 parselle ilgili olarak bodrum katta ortak otopark, ortak yol kullanımı ve su deposu, teknik hacimlerin de ortak kullanımı konusunda maliklerin muvaffakı ile Encümen kararı 07/02/2024 tarih 165 sayı ile alınmıştır) Tarih: - Sayı: (Şablon: Diğer) (T:12.03.2024 – Y:8248)
-Yönetim Planı Değişikliği: 11.01.2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:02.02.2024 – Y:3911)
-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) (Parsel üzerinde geçmişte bulunmuş yapı ile ilgilidir.)(T:14.10.2022 – Y:33065)
-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (01.06.2022 – 18484) (Parsel üzerinde geçmişte bulunmuş yapı ile ilgili olup herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

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)

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

**Diğer başlığı altındaki beyan teknik hacim ve diğer kısımların ortak kullanım izni ile alakalıdır.*
***Yönetim planı beyanı ana taşınmazın nasıl yönetileceğini belirtir beyandır.*
****Yönetim planı değişikliği beyanı yönetim planında değişiklik olduğunu belirtir beyandır.*
*****Yapı kayıt belgesi iptal beyanı parsel üzerinde yer alan eski yapının yapı kayıt belgesinin iptal olduğu gösterir beyandır, mevcut yapılaşmayı etkilememektedir.*
******6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır beyanı ruhsat tarihi öncesi konulmuş beyan olup, mevcut yapıyı etkilememektedir.*
*******İrtifak hakkı Artell A.Ş lehine konulmuş sınırlı ayni haktır. İhtiyaca binaen konulmuştur.*
Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların tasarrufa olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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 üzerinde 16.08.2023 tarih ve 24777 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Bağımsız bölüm niteliği kazanan taşınmazlardan sözleşmeden kaynaklı Koray GYO A.Ş payına düşenler Koray GYO A.Ş mülkiyetine geçmiştir.
Taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumunda son üç yıllık dönemde bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu 131 ada, 4 parsel numaralı taşınmaz, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "GÖKTÜRK YERLEŞMESİNİN BİR KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI" içerisinde, Konut Alanı'nda kalmakta olup, Emsal:1.10 Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

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 öğrenilmiştir.

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

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. 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.

Proje ile ilgili kat irtifakı kurulmuştur.

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 adet mesken 8 adet iş yeri için verilmiş 22.119,71 m^2 alanı kapsayan yeni yapı ruhsatı ve 28.03.2023 tarih, 131033672 sayılı 118 adet mesken 8 adet iş yeri için verilmiş 22.119,71 m^2 alanı kapsayan isim değişikliği 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

Rapora konu parsel üzerinde inşa edilen projenin yapı denetimi Mimtek Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir. Söz konusu firmanın adresi Nişancı Mahallesi Üzümbağı Sokak no:6/1 Eyüpsultan/İstanbul'dur.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin uUgulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu 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 tipindedir. Projede yer alan bağımsız bölümlerin bazı özellikleri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

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

SIRA	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (İÇ DUVARLAR, BALKONLAR, EKLENTİLER DAHİL ORTAK ALANLAR HARİÇ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI (DUVARLAR HARİÇ, BALKON VE TERAS HARİÇ)	BAHÇE KULLANIMI	ÇATI TERASI	ÖN KULLANIM ALANI	YÖN	CEPHE SAYISI	MANZARA	EBEVEYN BANYO	ÇAMAŞIR NİŞİ	MUTFAK TİPİ
1	Zemin Kat	119	DÜKKAN	72,38 m²	66,95 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,60 m²	-	-	-	-	-	-
2	Zemin Kat	120	DÜKKAN	117,50 m²	110,22 m²	0,00 m²	0,00 m²	28,70 m²	-	-	-	-	-	-
3	Zemin Kat	121	DÜKKAN	89,62 m²	82,76 m²	0,00 m²	0,00 m²	36,90 m²	-	-	-	-	-	-
4	Zemin Kat	122	DÜKKAN	77,35 m²	72,93 m²	0,00 m²	0,00 m²	29,20 m²	-	-	-	-	-	-
5	Zemin Kat	123	DÜKKAN	77,22 m²	72,77 m²	0,00 m²	0,00 m²	29,60 m²	-	-	-	-	-	-
6	Zemin Kat	124	DÜKKAN	75,77 m²	70,72 m²	0,00 m²	0,00 m²	29,60 m²	-	-	-	-	-	-
7	Zemin Kat	125	DÜKKAN	76,24 m²	71,55 m²	0,00 m²	0,00 m²	29,60 m²	-	-	-	-	-	-
8	Zemin Kat	126	DÜKKAN	85,25 m²	80,09 m²	0,00 m²	0,00 m²	67,70 m²	-	-	-	-	-	-
9	Zemin Kat	1	DAİRE 3+1	166,10 m²	134,55 m²	64,70 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB-B	2	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
10	Zemin Kat	2	DAİRE 2+1	87,88 m²	73,57 m²	46,40 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
11	Zemin Kat	3	DAİRE 2+1	129,34 m²	107,22 m²	77,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
12	Zemin Kat	4	DAİRE 2+1	135,69 m²	101,97 m²	55,90 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
13	Zemin Kat	5	DAİRE 1+1	74,39 m²	52,68 m²	44,80 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
14	Zemin Kat	6	DAİRE 1+1	77,94 m²	64,21 m²	27,90 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR-SİTE	YOK	YOK	AÇIK
15	Zemin Kat	7	DAİRE 2+1	138,07 m²	115,14 m²	52,20 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
16	Zemin Kat	8	DAİRE 2+1	102,56 m²	82,02 m²	102,10 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB-GD	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	KAPALI
17	Zemin Kat	9	DAİRE 2+1	118,49 m²	93,01 m²	69,70 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD-KD	2	SİTE-PEYZAJ	VAR	VAR	AÇIK
18	Zemin Kat	10	DAİRE 1+1	76,74 m²	55,08 m²	64,20 m²	0,00 m²	0,00 m²	KB	1	ŞEHİR-SİTE	YOK	YOK	AÇIK
19	Zemin Kat	11	DAİRE 2+1	130,29 m²	107,01 m²	73,20 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
20	Zemin Kat	12	DAİRE 2+1	136,71 m²	110,25 m²	106,90 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
21	Zemin Kat	13	DAİRE 3+1	186,82 m²	148,74 m²	190,90 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
22	Zemin Kat	14	DAİRE 3+1	165,87 m²	126,16 m²	179,10 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD-GD	2	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
23	1. KAT	15	DAİRE 3+1	175,81 m²	137,91 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	B-KD-GB	3	ŞEHİR	VAR		KAPALI
24	1. KAT	16	DAİRE 3+1	168,85 m²	137,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
25	1. KAT	17	DAİRE 1+1	62,21 m²	50,64 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
26	1. KAT	18	DAİRE 1+1	62,93 m²	50,43 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
27	1. KAT	19	DAİRE 1+1	75,43 m²	53,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
28	1. KAT	20	DAİRE 2+1	129,47 m²	107,38 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
29	1. KAT	21	DAİRE 1+1	76,92 m²	55,38 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
30	1. KAT	22	DAİRE 1+1	74,51 m²	52,69 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
31	1. KAT	23	DAİRE 1+1	76,66 m²	55,49 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
32	1. KAT	24	DAİRE 1+1	77,71 m²	64,28 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR-SİTE	YOK	YOK	AÇIK
33	1. KAT	25	DAİRE 1+1	76,89 m²	55,29 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
34	1. KAT	26	DAİRE 2+1	102,73 m²	82,26 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB-GD	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	KAPALI
35	1. KAT	27	DAİRE 2+1	102,32 m²	81,39 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD-KD	2	SİTE-PEYZAJ	VAR	YOK	AÇIK
36	1. KAT	28	DAİRE 3+1	139,92 m²	112,52 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KB-KD	2	ŞEHİR-SİTE	VAR	VAR	KAPALI
37	1. KAT	29	DAİRE 2+1	103,75 m²	79,17 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	AÇIK
38	1. KAT	30	DAİRE 1+1	76,08 m²	55,52 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
39	1. KAT	31	DAİRE 2+1	129,62 m²	106,97 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
40	1. KAT	32	DAİRE 1+1	76,17 m²	55,09 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK

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

41	1. KAT	33	DAİRE 1+1	75,65 m²	53,69 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
42	1. KAT	34	DAİRE 1+1	77,21 m²	56,22 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
43	1. KAT	35	DAİRE 1+1	75,83 m²	53,84 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
44	1. KAT	36	DAİRE 2+1	110,57 m²	85,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
45	1. KAT	37	DAİRE 2+1	88,42 m²	69,06 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	SİTE-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
46	1. KAT	38	DAİRE 1+1	70,22 m²	57,03 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
47	1. KAT	39	DAİRE 2+1	88,20 m²	69,12 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD-KD	2	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
48	1. KAT	40	DAİRE 2+1	88,05 m²	68,35 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD-GB	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
49	2. KAT	41	DAİRE 3+1	175,82 m²	137,95 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	B-KD-GB	3	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
50	2. KAT	42	DAİRE 3+1	168,68 m²	137,71 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
51	2. KAT	43	DAİRE 1+1	62,21 m²	50,64 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
52	2. KAT	44	DAİRE 1+1	62,88 m²	50,43 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
53	2. KAT	45	DAİRE 1+1	75,39 m²	53,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
54	2. KAT	46	DAİRE 2+1	129,50 m²	107,37 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
55	2. KAT	47	DAİRE 1+1	76,92 m²	55,38 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
56	2. KAT	48	DAİRE 1+1	74,52 m²	52,69 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
57	2. KAT	49	DAİRE 1+1	76,88 m²	55,49 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
58	2. KAT	50	DAİRE 1+1	77,60 m²	64,30 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
59	2. KAT	51	DAİRE 1+1	76,71 m²	55,25 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
60	2. KAT	52	DAİRE 2+1	102,73 m²	82,14 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB-GD	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	KAPALI
61	2. KAT	53	DAİRE 2+1	101,02 m²	81,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	YOK	AÇIK
62	2. KAT	54	DAİRE 1+1	76,73 m²	55,84 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
63	2. KAT	55	DAİRE 1+1	77,19 m²	60,49 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KB	1	ŞEHİR-SİTE	YOK	YOK	AÇIK
64	2. KAT	56	DAİRE 3+1	137,08 m²	112,53 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KB-KD	2	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
65	2. KAT	57	DAİRE 2+1	104,14 m²	79,22 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	AÇIK
66	2. KAT	58	DAİRE 1+1	76,08 m²	55,53 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
67	2. KAT	59	DAİRE 2+1	129,59 m²	107,01 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
68	2. KAT	60	DAİRE 1+1	76,17 m²	55,11 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
69	2. KAT	61	DAİRE 1+1	75,65 m²	53,57 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
70	2. KAT	62	DAİRE 1+1	77,21 m²	56,23 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
71	2. KAT	63	DAİRE 1+1	75,68 m²	53,84 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
72	2. KAT	64	DAİRE 2+1	110,68 m²	85,91 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
73	2. KAT	65	DAİRE 2+1	88,57 m²	69,06 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
74	2. KAT	66	DAİRE 1+1	70,22 m²	57,03 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
75	2. KAT	67	DAİRE 2+1	88,20 m²	69,13 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD-KD	2	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
76	2. KAT	68	DAİRE 2+1	87,90 m²	68,39 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD-GB	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
77	3. KAT	69	DAİRE 3+1	175,87 m²	137,95 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	B-KD-GB	3	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
78	3. KAT	70	DAİRE 3+1	168,50 m²	137,71 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
79	3. KAT	71	DAİRE 1+1	62,15 m²	50,63 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
80	3. KAT	72	DAİRE 1+1	62,14 m²	50,43 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
81	3. KAT	73	DAİRE 1+1	75,39 m²	53,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
82	3. KAT	74	DAİRE 2+1	129,63 m²	107,38 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR-SİTE	VAR	VAR	KAPALI
83	3. KAT	75	DAİRE 1+1	76,92 m²	55,36 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-SİTE	YOK	YOK	AÇIK
84	3. KAT	76	DAİRE 1+1	74,47 m²	52,69 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
85	3. KAT	77	DAİRE 1+1	76,95 m²	55,49 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
86	3. KAT	78	DAİRE 1+1	77,60 m²	64,31 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
87	3. KAT	79	DAİRE 1+1	76,64 m²	55,31 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
88	3. KAT	80	DAİRE 2+1	102,73 m²	82,26 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB-GD	2	ŞEHİR	YOK	YOK	KAPALI
89	3. KAT	81	DAİRE 2+1	101,02 m²	81,42 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	YOK	AÇIK
90	3. KAT	82	DAİRE 1+1	76,73 m²	55,82 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
91	3. KAT	83	DAİRE 1+1	77,18 m²	60,32 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KB	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
92	3. KAT	84	DAİRE 3+1	137,44 m²	112,53 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KB-KD	2	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
93	3. KAT	85	DAİRE 2+1	103,79 m²	79,49 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	AÇIK
94	3. KAT	86	DAİRE 1+1	76,08 m²	55,42 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
95	3. KAT	87	DAİRE 2+1	129,59 m²	107,01 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	VAR	KAPALI
96	3. KAT	88	DAİRE 1+1	76,17 m²	55,12 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
97	3. KAT	89	DAİRE 1+1	75,65 m²	53,57 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
98	3. KAT	90	DAİRE 1+1	77,20 m²	56,23 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
99	3. KAT	91	DAİRE 1+1	75,71 m²	53,84 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
100	3. KAT	92	DAİRE 2+1	110,66 m²	85,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	YOK	KAPALI
101	3. KAT	93	DAİRE 2+1	88,22 m²	69,06 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
102	3. KAT	94	DAİRE 1+1	70,22 m²	57,02 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
103	3. KAT	95	DAİRE 2+1	88,20 m²	68,98 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD-KD	2	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
104	3. KAT	96	DAİRE 2+1	88,15 m²	68,39 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	GD-GB	2	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	YOK	AÇIK
105	4. KAT	97	DAİRE 3+1	170,45 m²	135,91 m²	0,00 m²	67,00 m²	0,00 m²	GB-B-KD	3	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
106	4. KAT	98	DAİRE 2+1	124,31 m²	101,15 m²	0,00 m²	35,10 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
107	4. KAT	99	DAİRE 3+1	131,39 m²	108,47 m²	0,00 m²	36,90 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
108	4. KAT	100	DAİRE 2+1	82,00 m²	64,68 m²	0,00 m²	16,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	VAR	AÇIK
109	4. KAT	101	DAİRE 2+1	81,42 m²	63,62 m²	0,00 m²	16,00 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	VAR	AÇIK
110	4. KAT	102	DAİRE 2+1	80,77 m²	63,55 m²	0,00 m²	15,80 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	VAR	AÇIK
111	4. KAT	103	DAİRE 2+1	82,97 m²	64,83 m²	0,00 m²	16,20 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR-SİTE	YOK	VAR	AÇIK
112	4. KAT	104	DAİRE 2+1	79,99 m²	61,42 m²	0,00 m²	15,80 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR	YOK	VAR	AÇIK
113	4. KAT	105	DAİRE 2+1	134,78 m²	102,80 m²	0,00 m²	39,90 m²	0,00 m²	GB-GD	2	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	YOK	KAPALI
114	4. KAT	106	DAİRE 2+1	89,22 m²	75,31 m²	0,00 m²	43,00 m²	0,00 m²	GD	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	YOK	AÇIK
115	4. KAT	107	DAİRE 2+1	90,33 m²	70,20 m²	0,00 m²	16,50 m²	0,00 m²	KB	1	ŞEHİR-SİTE	YOK	VAR	AÇIK
116	4. KAT	108	DAİRE 2+1	136,08 m²	100,81 m²	0,00 m²	36,10 m²	0,00 m²	KB-KD	2	ŞEHİR	VAR	VAR	KAPALI
117	4. KAT	109	DAİRE 2+1	78,37 m²	61,33 m²	0,00 m²	15,20 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	VAR	AÇIK
118	4. KAT	110	DAİRE 2+1	81,79 m²	64,58 m²	0,00 m²	15,70 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	VAR	AÇIK
119	4. KAT	111	DAİRE 2+1	78,91 m²	62,17 m²	0,00 m²	15,20 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	VAR	AÇIK
120	4. KAT	112	DAİRE 2+1	79,55 m²	61,45 m²	0,00 m²	15,90 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	VAR	AÇIK
121	4. KAT	113	DAİRE 2+1	78,20 m²	60,62 m²	0,00 m²	15,50 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	YOK	VAR	AÇIK
122	4. KAT	114	DAİRE 1+1	63,12 m²	52,39 m²	0,00 m²	12,90 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
123	4. KAT	115	DAİRE 1+1	73,98 m²	58,78 m²	0,00 m²	19,40 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	YOK	AÇIK
124	4. KAT	116	DAİRE 2+1	81,72 m²	64,58 m²	0,00 m²	15,50 m²	0,00 m²	KD	1	ŞEHİR	YOK	VAR	AÇIK
125	4. KAT	117	DAİRE 2+1	77,48 m²	60,70 m²	0,00 m²	16,90 m²	0,00 m²	GB	1	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	YOK	AÇIK
126	4. KAT	118	DAİRE 2+1	123,58 m²	92,21 m²	0,00 m²	50,90 m²	0,00 m²	GD-GB-KD	3	ŞEHİR-PEYZAJ	VAR	YOK	KAPALI

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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 kültürlere 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.

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

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.

<u>Eyüpsultan İlçesi Hakkında</u>

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.

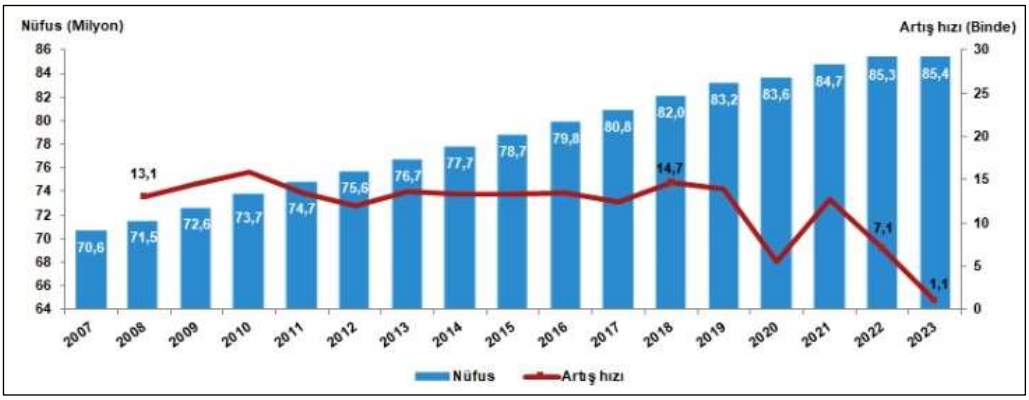
İlçede sosyal yaşam, Pierre Lotti Tepesi ile Feshane Etkinlik alanı çevresindedir. Kemer Yapı Grup tarafından geliştirilen Kemer Country Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

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

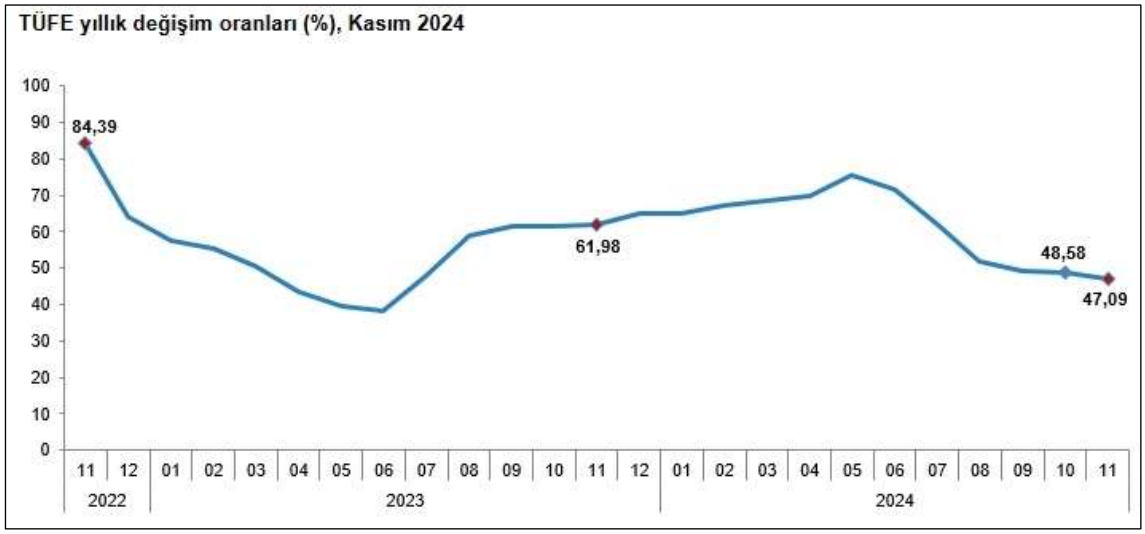
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

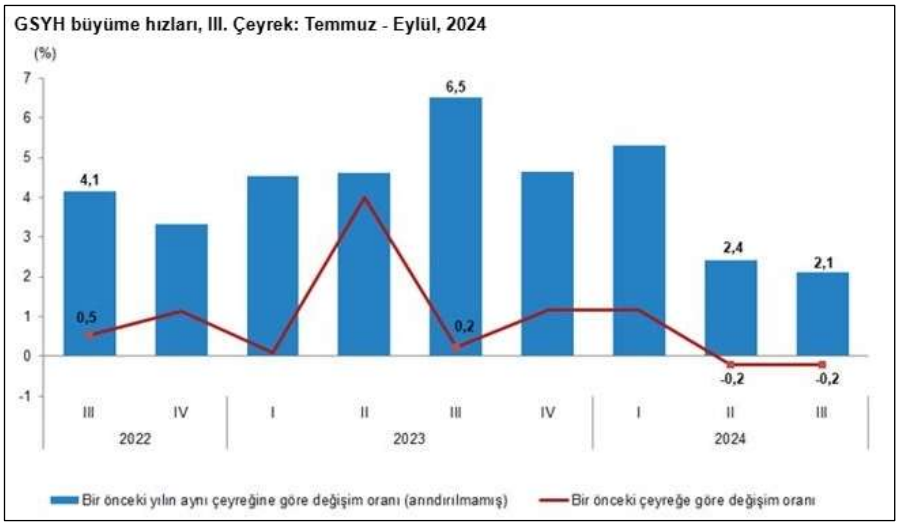
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TUİK)

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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TUİK)

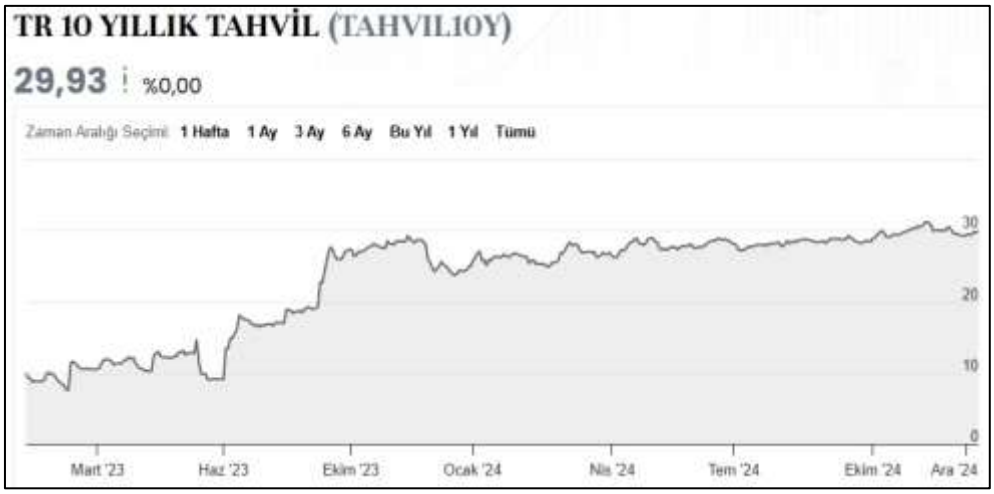
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

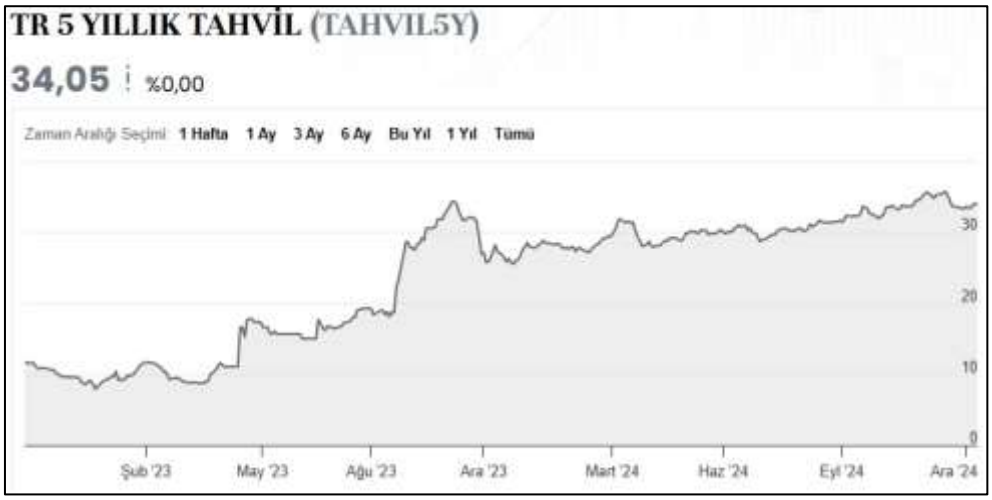
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 428	286 751	205,7	5,3
	II(r)	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III(r)	11 893 252	357 989	243,4	2,1

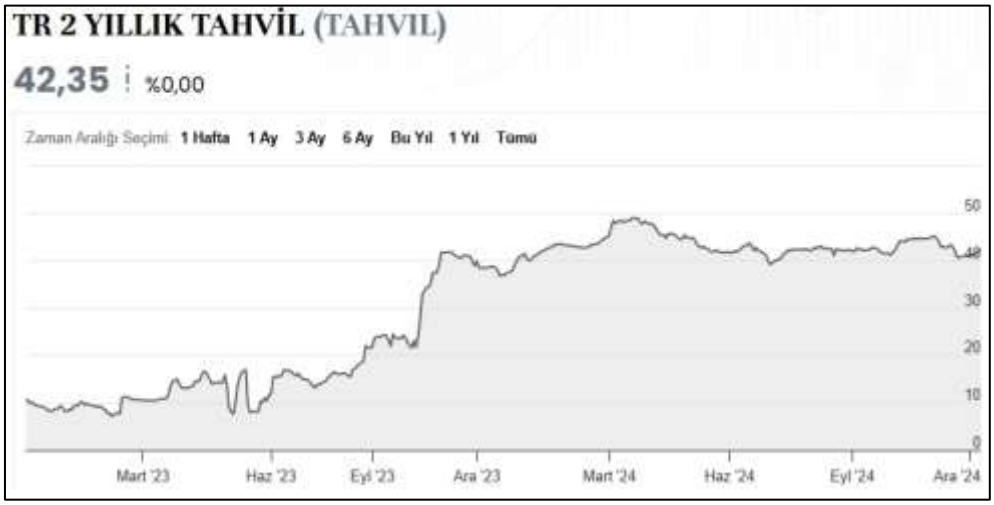
Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)





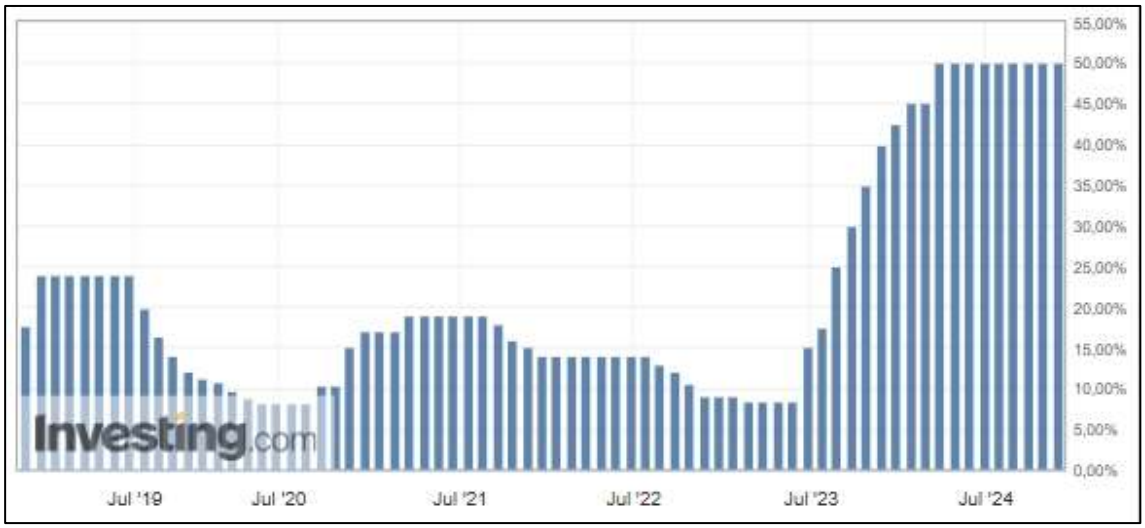


Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

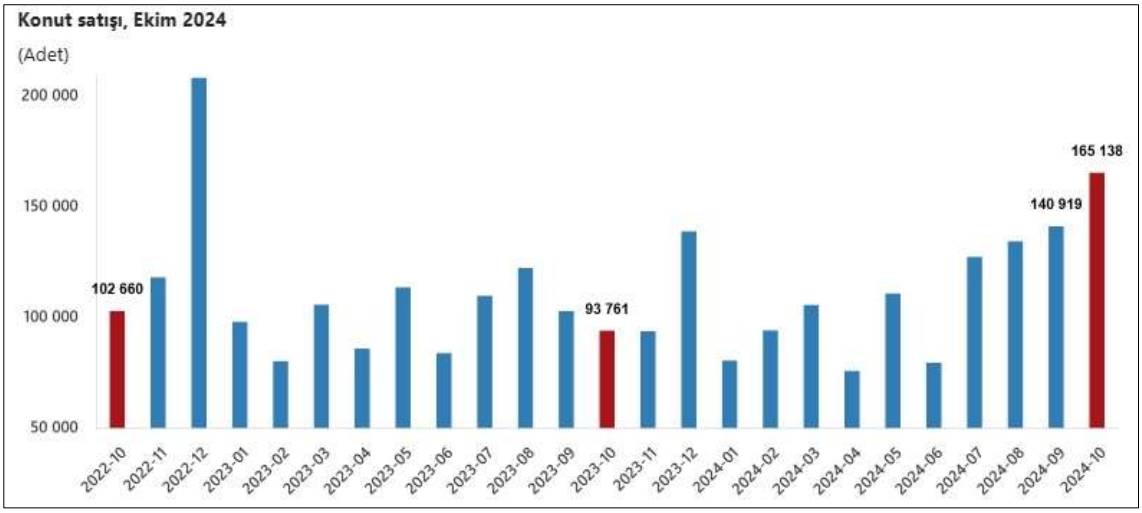


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

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

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TUİK)



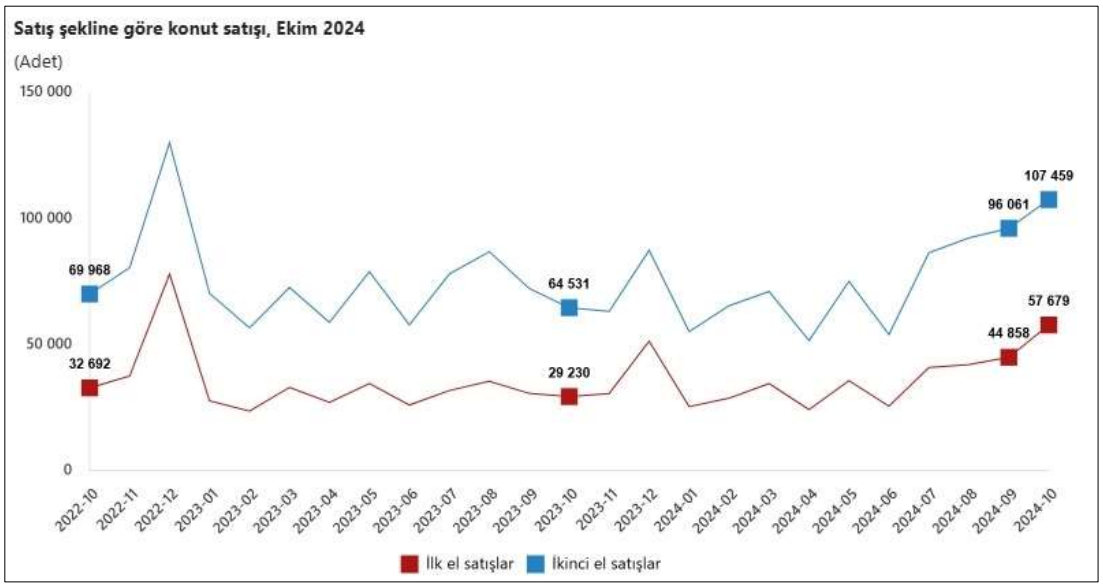
Konut satış sayısı, Ekim 2024

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**165 138**	**93 761**	**76,1**	**1 112 374**	**993 835**	**11,9**
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	**165 138**	**93 761**	**76,1**	**1 112 374**	**993 835**	**11,9**
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

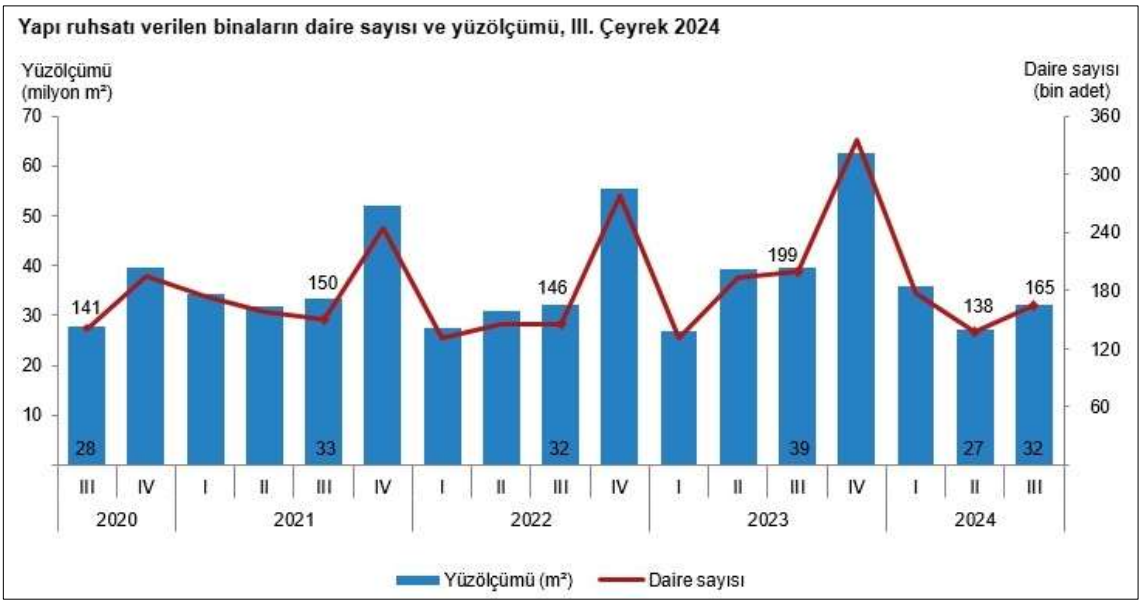
Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

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

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUİK)



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

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)

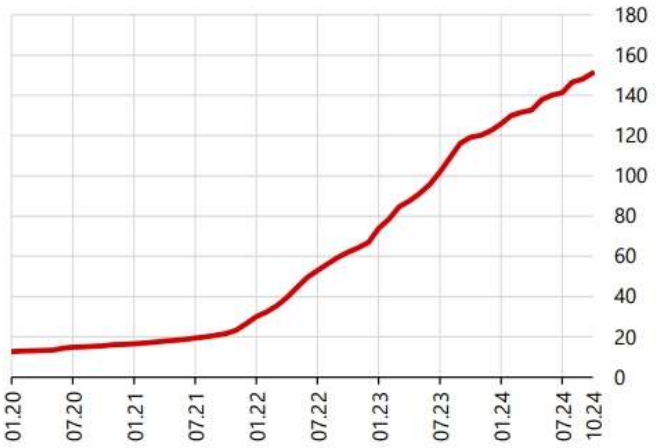
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TUİK)

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

2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

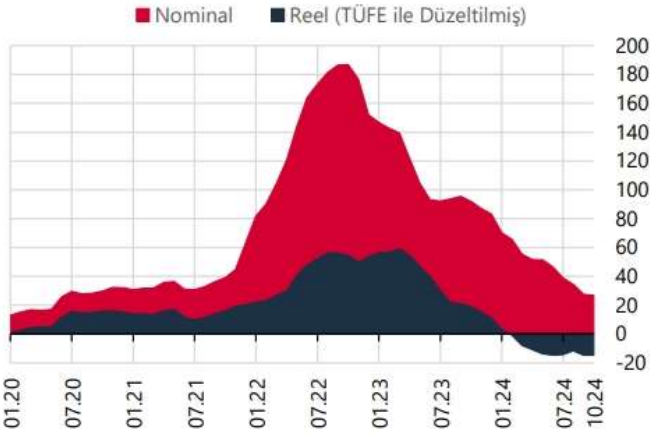
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

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), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **2,1** oranında artarak **151,1** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **26,8** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,7** oranında azalış göstermiştir.

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / 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 yakındır. Parsel kuzey cepheden imar yoluna, diğer cephelerden ise komşu parsellere cephelidir. Yerinde yapılan incelemelerde inşaatın betonarme işlemlerinin devam ettiği görülmüştür.

Koray GYO A.Ş'den edinilen bilgiye göre proje halihazırda %67,40 inşa seviyesindedir.

Bağımsız bölüm özellikleri raporun 3.10 başlığı altında açıklanmıştır.

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan 'Liberte' projesi inşa çalışmaları ruhsatlarına uygun şekilde devam etmektedir.

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

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Derlemeye konu parsel üzerinde 'Liberte' projesinin inşa çalışmaları devam etmektedir.

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

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 değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 ol*abilir*. 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 yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. 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 değerleme 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 ol*abilir*. 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.

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme 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 değerin 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 sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa]Levent Sokak üzerinde konumlu, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselle aynı imar koşullarına sahip, 1.044 m^2 alanlı arsanın 377 m^2 hissesi pazarlıklı olarak 40.000.000,00-TL bedelle satılıktır**.**
İlgilisi: 533 320 28 51

[E:2 Satılık Arsa]Göktürk Merkez Mahallesi, 202 ada 6 parsel numaralı, taşınmazla aynı imar koşullarına sahip, 3.574 m^2 alanlı arsa pazarlıklı olarak 325.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 530 606 21 81

[E:3 Satılık Arsa] Kılıncıgöl Sokak üzerinde konumlu, Ticari + Konut imarlı, 976 m^2 alanlı arsa pazarlıklı olarak 110.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 536 580 87 87

[E:4 Satılık Arsa] Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu, konut imarlı olduğu bilgisi edinilen fakat yapılaşma koşulları hakkında bilgi edinilemeyen, 514 m^2 alanlı arsa pazarlıklı olarak 53.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 531 228 83 29

Beyan: Konu projenin imal edildiği Göktürk Mahallesi ve Kemerburgaz Mahallesi'nde uzun süredir faaliyet gösteren, bölgede birçok kentsel dönüşüm/kat karşılığı arsa anlaşmasına aracılık etmiş emlak ofisinin yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın konumlandığı bölgede, taşınmazla benzer özellikli arsa birim fiyatlarının 70.000,00-TL/m^2 ila 90.000,00-TLm^2 arasında değer bulabileceği bilgisi edinilmiştir.
İlgilisi: 542 625 21 22

[E:5 Satılık Konut] GAİA Projesi'nde konumlu, 4+1 oda hacimli, 260 m2 alanlı konut pazarlıklı olarak 34.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 532 257 16 28

[E:6 Satılık Konut] Seba Göktürk Evleri Projesi'nde konumlu, 4+1 oda hacimli, 295 m2 alanlı konut pazarlıklı olarak 35.900.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 5533 815 33 99

[E:7 Satılık Konut] Yalın Evler Projesi'nde konumlu, 2,5+1 oda hacimli, 150 m2 alanlı konut pazarlıklı olarak 20.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 532 246 30 32

[E:8 Satılık Konut] Evinpark Göktürk Projesi'nde konumlu, 3+1 oda hacimli, 309 m2 alanlı konut pazarlıklı olarak 39.900.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 541 436 54 52

[E:9 Satılık Konut] Doğa Meşe Park Projesi'nde konumlu, 3+1 oda hacimli, 153 m2 oda hacimli konut pazarlıklı olarak 21.500.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 505 805 28 91

[E:10 Satılık Dükkan] İstanbul Caddesi üzerinde konumlu 180 m^2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 49.500.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 532 220 22 53

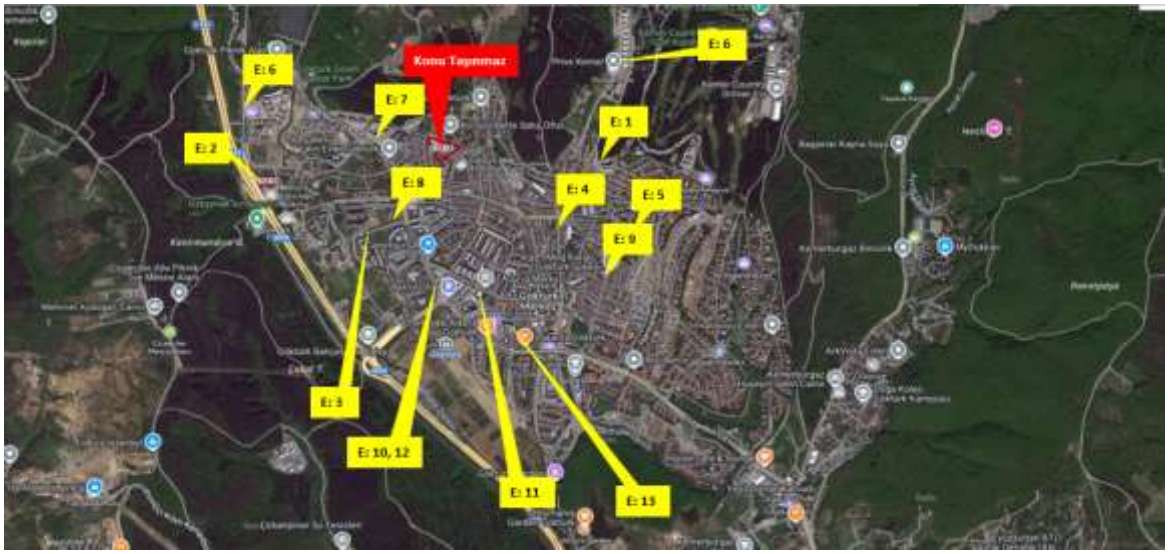
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

[E:11 Satılık Dükkan] Belediye Caddesi üzerinde konumlu 201 m^2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 51.285.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 532 616 47 49

[E:12 Satılık Dükkan] Yeni İstanbul Caddesi üzerinde konumlu, 165 m^2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 48.500.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 545 903 69 36

[E:13 Satılık Dükkan] Neo Çarşı içerisinde konumlu, 110 m^2 zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 29.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 533 200 04 48

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 ve konsept villa projelerinin de yer aldığı görülmüştür. Hali hazırda devam eden projelerde kullanım alanları ve sosyal imkânlara göre fiyatlar değişiklik gösterebilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, genel itibariyle 5 kat konut siteleri tarzında yapılaşmaya sahiptir. Yapılardan merkeze yakın kesimde yer alan konut siteleri genellikle en az 5 - 10 yıllık olup, merkezden uzaklaştıkça konsept projelerin arttığı görülmüştür.

Bölgede yapılan araştırmalarda benzer projelerde konut birim değeri, bahçe kullanımı, havuzlu site olup olmadığı, villalara ait müstakil havuz durumu, otopark durumuna göre değişiklik göstermektedir. Bu durum değerlemede dikkate alınarak, parsel üzerinde inşa edilen proje ile karşılaştırma yapılmış ve değer takdir edilmiştir.

Projenin konumlandığı bölgenin tercih edilirliğinin artması ile birlikte bölgede inşaat faaliyetleri hız kazanmış, bu durum da satılık arsa emsal sayısını oldukça düşürmüştür. Taşınmazın konumlandığı bölgede nispeten arsa emsali bulunabilir olmakla birlikte pek çoğunun gerçekçi rakamı yansıtmadığı kanaati oluşmuş, bu sebeple kendisiyle benzer özellikli ya da mantık çerçevesinde indirgenebilecek arsa emsalleri bulunmuş, ayrıca araştırmanın doğruluğunu desteklemek amacıyla nitelikli emlak ofislerinden beyan alınmıştır.

1 numaralı emsalin taşınmaza nazaran çok küçük alanlı olması sebebiyle küçük ölçekli inşaat yapılabileceği, küçük ölçekli inşaat birim fiyatının da düşük olması sebebiyle daha hızlı satılabileceği kanaatiyle birim fiyatında -%20 oranında yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.

2, 3 ve 4 numaralı emsallerin alansal olarak taşınmaza nazaran nispeten daha küçük olması sebebiyle daha kolay alıcı bulacağı kanaatiyle -%15 oranında yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.

3 numaralı emsalin ticari + konut imarlı olması sebebiyle yapılacak projede ofisleri de bünyesinde barındırabileceği, bölgede ofis birim fiyatının konut birim fiyatının %15 üzerinde olduğu yönünde emlak ofislerinden beyan alınmış, alınan beyanlar doğrultusunda yapılacak projede konumlanacak ofislerin %15 oranında daha kıymetli olacağı kanaatiyle emsale -%15 oranında imar durum şerefiyesi uygulanmıştır.

Son dönemde bölgede çok sayıda konut proje inşaatı devam etmektedir, bununla birlikte yakın dönemde inşaatı tamamlanmış çok sayıda proje bulunmaktadır. Satılık konut emsalleri bahsi geçen projelerden elde edilmiş, bu sebeple de herhangi bir düzeltme yapılmamıştır.

Dükkan nitelikli emsallerde ise 10 ve 12 numaralı emsaller taşınmaza çok uzak olmamakla birlikte bölgenin en hareketli caddesi üzerinde konumludur, bu durum cadde üzerinde yaya ve araç sirkülasyonunu dolayısı ile ticari hareketliliği de son derece artırmaktadır. Bu sebeple bahsi geçen cadde üzerinde konumlu dükkan birim fiyatlarının değerleme konusu projede konumlu dükkan birim fiyatlarına nazaran daha kıymetli olacağı kanaatiyle -%5 oranında ticari hareketlilik şerefiyesi uygulanmıştır.

Projenin konumlu olduğu bölgede pazarlık oranı %5 civarındadır.

Pazar yaklaşımı ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m² değerinin **70.000-TL** ila **90.000-TL**, konut birim değerinin **110.000,00-TL/m²** ila **130.000,00-TL/m²**, dükkan birim değerinin ise **240.000,00-TL/m²** ila **280.000,00-TL/m²** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Arsa)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçümü (m²)	377,00m²		3.547,00m²		976,00m²		514,00m²	
Satış fiyatı	40.000.000 TL		325.000.000 TL		110.000.000 TL		53.000.000 TL	
m² birim fiyatı	106.101 TL		91.627 TL		112.705 TL		103.113 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İmar Durum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	10%	-	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	20%	-	15%	-	15%	-	15%	-
İndirgenmiş birim fiyat	79.576 TL		73.301 TL		78.893 TL		82.490 TL	
Ortalama Birim fiyat	78.565TL/m²							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Konut)										
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Yüzölçümü (m²)	260,00m²		295,00m²		150,00m²		309,00m²		153,00m²	
Satış fiyatı	34.000.000 TL		35.900.000 TL		20.000.000 TL		39.900.000 TL		21.500.000 TL	
m² birim fiyatı	130.769 TL		121.695 TL		133.333 TL		129.126 TL		140.523 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İmar Durum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Proje Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	124.231 TL		115.610 TL		126.667 TL		122.670 TL		133.497 TL	
Ortalama Birim fiyat	124.535TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Dükkan)								
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13	
Yüzölçümü (m²)	180,00m²		201,00m²		165,00m²		110,00m²	
Satış fiyatı	49.500.000 TL		51.285.000 TL		48.500.000 TL		29.000.000 TL	
m² birim fiyatı	275.000 TL		255.149 TL		293.939 TL		263.636 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İmar Durum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	5%	-	0%	-	5%	-	0%	-
Proje Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	247.500 TL		242.392 TL		264.545 TL		250.455 TL	
Ortalama Birim fiyat	251.223TL/m²							

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık arsa birim değerlerinin **70.000-TL** ile **90.000-TL** arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bölge konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmektedir. Taşınmaz için **78.565-TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

Rapora konu parsel için mevcut durumda Pazar yaklaşımı ile ulaşılan piyasa değeri **~797.029.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmaz ile ilgili kat irtifakı kurulmuş olup halihazırda Koray GYO A.Ş.'nin malik olduğu 61 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Koray GYO A.Ş.'ye düşen hisse bazında değer maliyet yaklaşımı altında verilmiştir.

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

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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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

Değerlemeye konu taşınmazın arsa değerine ‘Pazar Yaklaşımı’ ile ulaşılmıştır.

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

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa faaliyetlerin ruhsat ve projelerine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemelere ve Koray GYO A.Ş tarafından alınan bilgiye göre göre genel inşaat seviyesi %67,4 olarak tespit edilmiştir. Yapı ruhsatlarına göre tespit edilen inşaat alanı 4A sınıfında 22.119,71 m^2'dir.

Maliyet yaklaşımı altında değer tespiti yapılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri asgari ölçüt olarak dikkate alınmıştır. İlgili tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir. Rapora konu projenin yapısal, donanımsal tüm özellikleri dikkate alındığında asgari yapı unsurlarının üstünde inşa edildiği görülmüştür. Rapora konu projenin asgari unsurlar dışındaki yapısal, donanımsal tüm özellikleri dikkate alınarak, mevcut inşa seviyesi de göz önünde bulundurularak asgari yapı birim maliyeti üzerine %10 pozitif yönde fark uygulanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından oluşturulan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği yayın tarihi 20.02.2024'dür. Değerleme aşamasında esas alınan yapı birim maliyetleri; değerleme tarihi itibarıyla TUİK tarafından yayınlanan ''TÜFE'' ve ''İnşaat Maliyet Endeksi'' verilerinin yıllık değişimleri ile belirli oranda eskale edilmiştir. TÜFE'deki değişim %60,45, İnşaat Maliyet Endeksindeki değişim %57,85'dir. Verilerin ortalaması alınarak birim maliyetler %59,15 oranında eskale edilmiştir. 'İnşaat Maliyet Endeksi'ne yönelik TÜİK tarafından yayınlanan son veri ekim ayına ait olup araşol verileri henüz yayınlanmamıştır. Endeksin son 3 aylık verilerinin ortalaması ekim ayı verisi olarak hesaplamaya dahil edilmiştir

Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%67,4) itibariyle itibari ile gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri: 22.119,71 m^2 x 23.000 TL/m^2 x %67,40 (İnşaat Seviyesi) = 342.899.744,42 TL ve düzeltilmiş olarak **342.900.000,00 TL** takdir ve kanaat getirilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri	: 797.029.000,00 TL
Koray hissesine düşen arsa payı değeri	: 381.450.000,00 TL (4.855,22m^2)
Toplam Yapı Değeri	: 342.900.000,00 TL

Proje'nin maliyet yaklaşımına göre ve Koray GYO A.Ş. hissesine düşen değeri: **724.350.000,00 TL** olarak takdir ve kanaat getirilmiştir.

Rapora konu taşınmaz üzerinde inşa edilen Liberte projesi Koray Gyo A.Ş. tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile gerçekleştirilmektedir. Projenin yer aldığı parselde kat irtifakı sonucu ve kat karşılığı inşaat sözleşmesince belirlenmiş şekilde Şirket payına düşen bağımsız bölümlerin arsa payı 4.855,22m^2'dir. Şirket, söz konusu projedeki tüm yapı maliyetlerini karşılamaktadır. Bu haliyle maliyet yaklaşımında takdir edilen değer, arsa bazında Şirket hissesine düşen arsa payı karşılığı ve yapı değeri olarak ise katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıkl*arla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine 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

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

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

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak halihazırda yapılmakta olan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin inşasının gelecek 1 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Halihazırda projede yer alan konutların 61 adeti Koray GYO A.Ş. mülkiyetindedir. Ancak bu taşınmazlarla birlikte Koray GYO A.Ş payına düşen konutların %89,17'lik kısmı, dükkanların %11,29'luk kısmı noter sözleşmesi ile satılmıştır. Söz konusu satışlardan elde edilen hasılat toplamda 740.656.285,95TL'dir. Firmadan alınan bilgiye göre söz konusu bedelin tamamı tahsil edilmiştir. Bu bedel nakit akış tablosuna gerçekleşen satış olarak dahil edilmiştir. Kalan bağımsız bölümlerden konut nitelikli taşınmazların 1.yıl içinde %10,83'lük satış ile tamamlanacağı öngörülmüştür. Dükkan nitelikli taşınmazların 1.yıl içinde %88,71'lik satış ile tamamlanacağı öngörülmüştür.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere günümüz itibari ile ortalama konut birim satış fiyatı 125.000 TL/m^2 bandındadır. Bu birim değerin 1. Yıl içinde %50 artışla yaklaşık **~185.000,00-TL/m^2**, dükkan nitelikli gayrimenkuller için ise ilk yıl %50 artışla **~340.000,00-TL/m^2** olacağı öngörülmüştür. Projede inşaat seviyesinin ilerlemesi, ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde konut ve ticari ünite satış birim değerlerinin ilerleyen yılda %50 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.

Rapora konu parsel üzerinde, yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 22.119,1 m^2'dir. Yerinde yapılan incelemelere ve Koray GYO'dan edinilen bilgiye göre gerçekleşen inşa seviyesi %67,40'dır. Kalan inşaat maliyetleri, güncel maliyet bedelleri dikkate alınarak nakit akış tablosuna dahil edilmiştir. Piyasa verileri dikkate alınarak inşaat maliyetleri artış oranı ilk yıl %35 olarak öngörülmüştür.

Bu bilgiler doğrultusunda nakit akışı düzenlenmiş ve projenin net bugünkü değeri bulunmuştur.

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

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
b. Değerlenen varlığı türü,
c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %30, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %44 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerleme aşamasında projeksiyon 3 yıllık yapıldığından risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %33 alınması uygun görülmüştür.

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

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde söz konusu proje için risk primi %1-2 aralığında öngörülmüş ve indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak belirlenmiştir. Ülke ekonomisinde Gelecek dönemde beklenen iyileşmeler doğrultusunda indirgeme oranı da düşürülmüştür.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak Koray GYO A.Ş. hissesine düşen net bugünkü değeri 594.391.984,06 TL olarak düzeltilmiş şekliyle **873.160.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir. Nakit Akışı tablosu rapor ekinde verilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz için kira değer tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %30-%40 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde devam eden "Liberte" projesinin, proje ve boş arazi değerleri Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda kullanım alanı, cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşteri talebi doğrultusunda bağımsız bölümlerin şerefiyelendirilmiş değeri de takdir edilmiş olup, değer detayı raporun ekler kısmında sunulmuştur.

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımı yöntemi ile ilgili arsanın hali hazır değeri KDV hariç toplam **797.029.000,00 TL** olarak, Koray GYO A.Ş hissesine düşen değeri ise **381.450.000,00-TL** olarak belirlenmiştir.

'Liberte' projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerleme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri **342.900.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin söz konusu yönteme göre değeri **1.139.929.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir. Rapora konu proje kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile gerçekleştirilmektedir. Proje'nin maliyet yaklaşımına göre Koray GYO A.Ş. hissesine düşen mevcut piyasa değer toplamı **724.350.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Projenin net bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında yer alan varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde Şirket'in inşa edilen 'Liberte' projesinde hissesine düşen bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur. Buna göre projenin Koray GYO A.Ş. için net bugünkü değeri **~873.160.000,00 TL** olarak belirlenmiştir

İlave olarak projenin bağımsız bölüm bazında satışa esas anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerleri de tespit edilmiş ve bu değerler rapor ekinde belirtilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Yakın çevrede marka değeri olan projelerin bulunması

Δ Olumsuz Özellikler

- Toplu ulaşım imkânının kısıtlı olması

Δ Fırsatlar

- Tercih edilen bölgede yer alması

Δ Tehditler

- Enflasyonist ortamın devam etme olasılığı

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, proje için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

6.6 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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde halihazırda 'Liberte' projesi inşa süreci devam etmektedir.

6.8 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.

6.9 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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği 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." ve (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.'' gereği **proje olarak** GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

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

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 numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaza ait mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespiti ile bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespiti ile yasal evraklarının tam ve eksiksiz olduğunun tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların 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 fonksiyonluğu, 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

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Değerlemeye konu projenin maliyet yaklaşımına göre değeri ve gelir yaklaşımına göre tespit edilen net bugünkü değeri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Proje'nin maliyet yaklaşımına göre ve Koray GYO A.Ş. hissesine düşen mevcut piyasa değer toplamı: **724.350.000,00 TL** olarak takdir ve kanaat getirilmiştir.

Net bugünkü değerin Koray GYO A.Ş. hissesine düşen değer **~873.160.000,00 TL** olarak takdir ve kanaat edilmiştir.

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 itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 34.8589TL 'dir.*

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Doğukan TORUNLER SPK Lisans No: 915831 DOĞUKAN TORUNLER Dijital olarak imzalayan DOĞUKAN TORUNLER Tarih: 2024.12.31 10:18:15 +03'00'	Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225 MEHMET AFŞAR Dijital olarak imzalayan MEHMET AFŞAR Tarih: 2024.12.31 10:19:39 +03'00'	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622 RACİ GÖKCEHAN SONER Dijital olarak imzalayan RACİ GÖKCEHAN SONER Tarih: 2024.12.31 10:16:40 +03'00'	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418 ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2024.12.31 10:21:00 +03'00'

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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 Arsa Değer Detayı ve Nakit Akışı,

Δ Şerefiye Çalışması Sonrası Oluşan Bağımsız Bölüm Bazlı Değerler,

Δ Şerefiye Çalışması Sonrası Oluşan Değerler,

Δ Takbis Belgesi,

Δ Yapı ruhsatı,

Δ Proje Kat Planları,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri,

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