NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul Eyüpsultan Göktürk 218 ada 1 parsel

Gayrimenkul Değerleme Raporu

(Upland)

Özel 2024 – 755

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 2024-755
Raporun Konusu	Gayrimenkule Dayalı Hak Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 218 Ada, 1 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkulün değeri, bu parsel ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespiti ve bilgi amaçlı proje geliştirmesi.

↗ İş bu rapor, Yüz Üç(103) 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 8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 9
3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 9
3.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden 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 15

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 15
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 17
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 25
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 25
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 26
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 26
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..... 26
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 27
5.1 Pazar Yaklaşımı 29
5.2 Maliyet Yaklaşımı 34
5.3 Gelir Yaklaşımı 36
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 39
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 40
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 40
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 40
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 40
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 40
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..... 41
7. SONUÇ 42
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
7.2 Nihai Değer Takdiri 42
8. UYGUNLUK BEYANI 43
9. RAPOR EKLERİ 43

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 2024-755 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine aşağıda belirtilen gayrimenkulün değeri, bu gayrimenkule dayalı sözleşmeden kaynaklanan hakların değerinin tespiti ve bilgi amaçlı proje geliştirmesine yönelik olarak SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 218 ada 1 parsel
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 ada 1 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Değerleme tarihi itibariyle parsel üzerinde "Upland" Projesi'nin inşai faaliyetleri 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 Alanı'nda kalmakta olup, Emsal:1.10 Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb. olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmaz üzerinde çok sayıda riskli yapı beyanı bulunmakta olup bahsi geçen beyanlar parsel üzerindeki eski yapılarla alakalıdır. Konu taşınmazı etkilememektedir.
Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	**1.646.797.000,00 TL (Birmilyaraltıyüzkırkaltımilyonyediyüzdoksanyedibin Türk Lirası)**
Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	**1.811.476.700,00 TL**
Taşınmazın Mevcut Durumu İtibari İle Koray Gyo Hissesine Düşen Değer	**~947.238.000,00 TL**
Sözlemelerden Doğan Koray Gyo A.Ş Payına Düşen Hakların Değeri (Bilgi amaçlı)	**~1.551.592.000,00 TL**
Açıklama	Taşınmaz ile ilgili kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bulunmaktadır. Söz konusu sözleşmeler tapuya şerh edilmiştir. Sözleşmelerden kaynaklanan hakların değeri tespit edilirken tarafımıza iletilen projeye istinaden bilgi amaçlı verilmiştir. Parsel üzerinde gerçekleşem projeye göre bu değerlerin değişmesi muhtemeldir. Söz konusu durumda değerleme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.
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 2024-755 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, 218 Ada, 1 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkulün değeri ile bu parsel ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespiti ve bilgi amaçlı proje geliştirmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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 TORUNER 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	23.10.2023	Özel 2023 - 1235	Parsel Üzerine İnşa Edilecek Projede Yer Alması Planlanan Bağımsız Bölümlerin Blok Bazında Değerinin Türk Lirası Cinsinden Tespiti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Burak BARIŞ Raci Gökçehan SONER Erdeniz BALIKÇIOĞLU	₺2.743.322.000,00
2	22.12.2023	Özel 2022 - 1415	"Arsa" vasıflı gayrimenkulün mevcut durum değeri ve bu parsel ile ilgili sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespiti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Burak BARIŞ Raci Gökçehan SONER Erdeniz BALIKÇIOĞLU	₺880.000.000,00
3	22.12.2023	Özel 2023 - 1536	Parsel Üzerine İnşa Edilecek Projede Yer Alacak Bağımsız Bölümlerin Şerefiyelendirilmesi ve Tamamlanması Durumundaki Değerinin Türk Lirası Cinsinden Tespiti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı	Burak BARIŞ Raci Gökçehan SONER Erdeniz BALIKÇIOĞLU	₺3.142.251.546,44

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	: 61.426.385,06 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, 218 Ada, 1 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkulün değeri ile bu parsel ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin tespiti ve bilgi amaçlı proje geliştirmesi için hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

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.

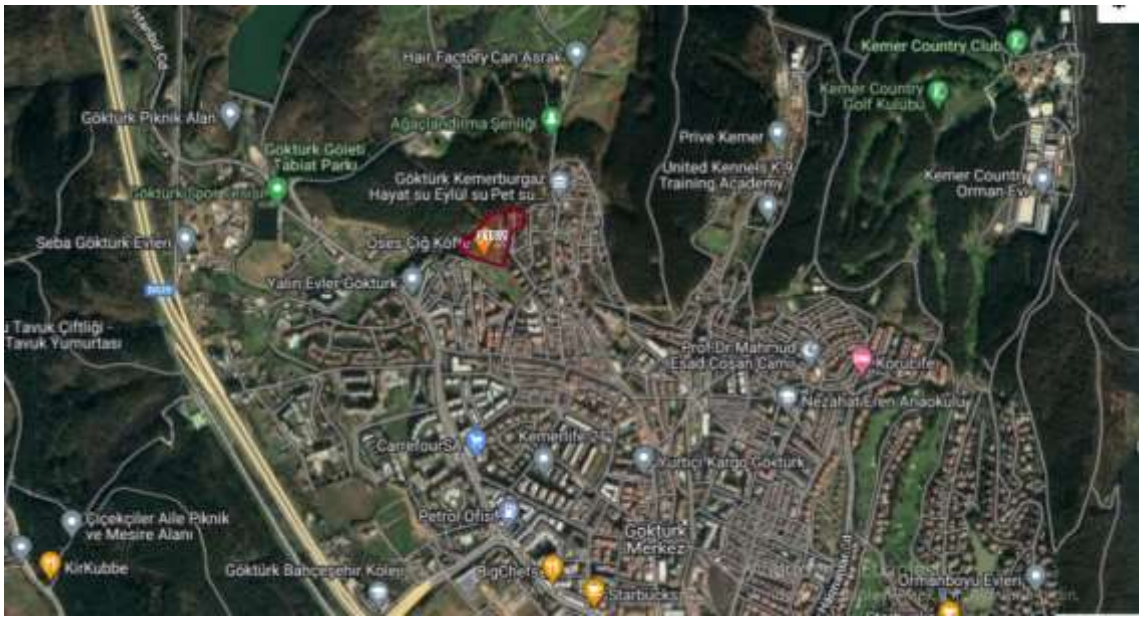
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkul; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 ada, 1 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.

Taşınmaza 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 900m. sonra sağ tarafta yer alan Çalışkan Sokağa girilir. Değerleme konusu taşınmaz Çalışkan Sokak üzerinde yaklaşık 250m. sonra sol kolda yer almaktadır. Gayrimenkullerin yer aldığı bölgede, boş arsa, ticari yapılar, konut projeleri bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, market gibi alış veriş mekânları da bulunmaktadır.



Koordinatlar:

218 Ada 1 Parsel: Enlem: 41.1788 – Boylam: 28.8835

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

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Eyüpsultan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Göktürk Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 34/3330
ADA - PARSEL	: 218/1
YÜZÖLÇÜM	: 20.131.50 m^2
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 99146154
MALİK - HİSSE	: KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (415537/671050) :DİĞER MALİKLER RAPOR EKİNDE VERİLMİŞTİR.
EDİNME SEBEBİ - TARİH – YEVMİYE – HİSSE ORANI	:Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 13.04.2023 - 11665 – 415537/671050 (12.466,11 m^2)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu portalı üzerinden alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

Beyanlar hanesi:
-6831 SAYILI KANUNUN 2/B MADDESİ UYARINCA HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞTIR. (Şablon: 6831 Sayılı Orman Kanununun 2/B Maddesi Gereği Belirtme) (Taşınmaz özel mülkiyete geçmiş olduğunu belirten beyan olup devrini ve değerini etkilememektedir.)

Şerhler hanesi:
-Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)(T: 26-08-2022 16:56 – Y:27847)

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (- 6204 no lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 tlden 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır.) (T:10.10.2024 – Y:29842)

Ayrıca parsel üzerinde 13 adet "riskli yapıdır" beyanı bulunmakta olup, bahsi geçen beyan parsel üzerindeki eski yapılarla alakalıdır. Mevcut durumu etkilememektedir.

**Orman sınırları dışına çıkarılmıştır beyanı parselin özel mülkiyete geçmiş olduğunu belirtmektedir.*

***İnşaat sözleşmesi beyanı parsel üzerinde geliştirilecek/geliştirilmekte proje ile alakalı olarak tapuya şerh edilmiştir.*

****Kira sözleşmesi beyanı gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.*

***Taşınmaz üzerinde bulunan takyidatların tasarrufa olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

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

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu 218 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 415537/671050 hissesi 13.04.2023 tarih, 11665 yevmiye numarası ile '"Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" işlemi ile KORAY GAYRİEMNKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetine geçmiştir.

Parselin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu 218 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz, 23.11.2016 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısmına Ait Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında, konut alanında kalmakta olup, Hmax: 5 kat, Kaks:1.10, Ayrık Nizam olacak şekilde yapılaşma koşullarına haizdir. Parselin terki yoktur.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Eyüpsultan Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Kök parsellerin sahipleri ile imzalanmış beş adet sözleşme bulunmaktadır:

1. Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50892 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,

2. Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50893 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,

3. Beşiktaş 25. Noterliği'nce 25.12.2013 tarih ve 50894 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,

4. Beyoğlu 6. Noterliği'nce 28.09.2021 tarih ve 13848 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,

5. Beyoğlu 6. Noterliği'nce 10.01.2022 tarih ve 00375 sayılı ile onaylı Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi,

Bahse konu sözleşmelerin 1.sayfaları rapor ekine eklenmiştir. Sözleşmeler çok fazla sayfaya sahip olduğundan tamamı rapora eklenememiştir. Firma arşivinde yer almakta olup istenildiği takdirde tamamı paylaşılabilecektir.

Anılan sözleşmeler ile KORAY GYO A.Ş. değerleme konusu parsel üzerinde arsa payı karşılığı inşaat yapma hakkına sahiptir. Sözleşmeler uyarınca değerleme konusu parsel üzerinde KORAY GYO A.Ş. tarafından inşa edilecek yapıların %57,52'si KORAY GYO A.Ş. 'ye ait olacak, kalan %42,48'i ise arsa sahiplerine verilecektir.

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

3.8 Gayrimenkul 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

Konu parsel üzerinde geliştirilen proje ile alakalı alınmış ruhsat detayları şu şekildedir;

29.12.2023 Tarihli Yeni Yapı Ruhsat Belgesi Detayları											
Sıra No	Belge No	Blok	Veriliş Amacı	B.B Sayısı	Alan (m2)	Ortak Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Yolu Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	141761973	A1	Mesken	20	2.722,65	2.456,43	5.179,08	3	5	8	IVA
2	104558691	A2	"	20	2.721,45	2.457,63	5.179,08	3	5	8	IVA
3	111390902	A3	"	30	4.180,41	3.838,11	8.018,52	3	5	8	IVA
4	101249166	B1	"	20	2.722,65	2.456,43	5.179,08	3	5	8	IVA
5	120287149	B2	"	20	2.721,45	2.456,43	5177,88	3	5	8	IVA
6	140268462	B3	"	20	2.722,65	2.456,43	5179,08	3	5	8	IVA
7	134712553	C1	Mesken	21	2.431,20	3.117,44	6.206,13	3	5	8	IVA
			Ofis ve İşyeri	4	657,49						
8	10052508	C2	Mesken	19	1.870,40	2.655,38	4.909,94	2	4	6	IVA
			Ofis ve İşyeri	4	384,16						
9	115028755	C3	Mesken	17	2.017,28	2.923,91	4.941,19	2	5	7	IVA

Değerleme tarihi itibariyle taşınmazın mevcut durumu ile alakalı olarak mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış ve yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin yapı denetim işlemleri Nişancı Mah., 1. Üzümbağı Çıkmazı Sk., No: 7, D: 5 Eyüpsultan/İstanbul adresinde konumlu Mimtek Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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 Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu proje 9 bloktan oluşmaktadır. A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1 bloklar 3 bodrum, zemin, 4 normal, C2 Blok 2 bodrum, zemin, 3 normal, C3 blok 2 bodrum, zemin, 4 normal katlıdır. Site içerisinde peyzaj alanı, havuz, kapalı otopark alanı mevcuttur. Projede 8 dükkan, 187 mesken olmak üzere toplamda 195 bağımsız bölüm bulunmaktadır. içerisinde 8 adet dükkan, 118 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konut nitelikli bağımsız bölümler 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipindedir. Değerleme tarihi itibariyle projenin kat irtifakı kurulmamıştır.

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

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

Sıra No	Blok	Bulunduğu Kat	B.B No	Niteliği	Bağımsız Bölüm Net Alanı	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı	Ortak Alan	Ortak Alan Dahil Brüt Alan	Genel Brüt Alan	Cephe	Otopark Sayısı	Ekleniti Depo Alanı	Cephe Sayısı	Manzara	Balçe Çıkış	Teras Kullanım
1	A1	1.BODRUM KAT	1	DAIRE 3+1	156,77	178,48	43,26	221,74	339,51	GB-KB	2	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
2	A1	1.BODRUM KAT	2	DAIRE 3+1	190,91	215,94	52,34	268,28	410,77	KB-KD	2	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
3	A1	ZEMIN KAT	3	DAIRE 2+1	93,28	106,57	25,83	132,40	202,72	GD-KB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
4	A1	ZEMIN KAT	4	DAIRE 3+1	135,29	151,75	36,78	188,53	288,66	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
5	A1	ZEMIN KAT	5	DAIRE 3+1	135,28	151,75	36,78	188,53	288,66	GB-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
6	A1	ZEMIN KAT	6	DAIRE 1+1	51,63	57,83	14,02	71,85	110,01	GD-GB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
7	A1	1.KAT	7	DAIRE 2+1	93,16	106,54	25,82	132,36	202,66	GD-KB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
8	A1	1.KAT	8	DAIRE 3+1	135,31	151,91	36,82	188,73	288,97	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
9	A1	1.KAT	9	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,82	188,73	288,97	GB-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
10	A1	1.KAT	10	DAIRE 2+1	76,54	86,49	20,96	107,45	164,52	GD-GB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
11	A1	2.KAT	11	DAIRE 2+1	93,16	106,54	25,82	132,36	202,66	GD-KB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
12	A1	2.KAT	12	DAIRE 3+1	135,31	151,91	36,82	188,73	288,97	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
13	A1	2.KAT	13	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,82	188,73	288,97	GB-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
14	A1	2.KAT	14	DAIRE 2+1	76,54	86,49	20,96	107,45	164,52	GD-GB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
15	A1	3.KAT	15	DAIRE 2+1	93,16	106,54	25,82	132,36	202,66	GD-KB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
16	A1	3.KAT	16	DAIRE 2+1	135,31	151,91	36,82	188,73	288,97	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
17	A1	3.KAT	17	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,82	188,73	288,97	GB-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
18	A1	3.KAT	18	DAIRE 2+1	76,54	86,49	20,96	107,45	164,52	GD-GB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
19	A1	4.KAT	19	DAIRE 4+1	165,88	184,78	44,78	229,56	351,49	GD-KD-KB	2	0,00	3	PEYZAJ+OKUL	YOK	VAR
20	A1	4.KAT	20	DAIRE 4+1	166,13	185,00	44,84	229,84	351,91	GD-GB-KB	2	0,00	3	PEYZAJ+OKUL	YOK	VAR
21	A2	1.BODRUM KAT	1	DAIRE 3+1	156,77	178,48	43,36	221,84	339,66	GB-KB	2	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
22	A2	1.BODRUM KAT	2	DAIRE 3+1	190,91	215,94	52,45	268,39	410,95	KB-KD	2	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
23	A2	ZEMIN KAT	3	DAIRE 2+1	92,73	106,27	25,81	132,08	202,24	GD-KB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
24	A2	ZEMIN KAT	4	DAIRE 3+1	135,29	151,75	36,86	188,61	288,79	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
25	A2	ZEMIN KAT	5	DAIRE 3+1	135,28	151,75	36,86	188,61	288,79	GB-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
26	A2	ZEMIN KAT	6	DAIRE 1+1	51,63	57,83	14,05	71,88	110,05	GD-GB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
27	A2	1.KAT	7	DAIRE 2+1	92,63	106,24	25,81	132,05	202,18	GD-KB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
28	A2	1.KAT	8	DAIRE 3+1	135,31	151,91	36,90	188,81	289,09	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
29	A2	1.KAT	9	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,90	188,81	289,09	GB-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
30	A2	1.KAT	10	DAIRE 2+1	76,54	86,49	21,01	107,50	164,60	GD-GB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
31	A2	2.KAT	11	DAIRE 2+1	92,63	106,24	25,81	132,05	202,18	GD-KB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
32	A2	2.KAT	12	DAIRE 3+1	135,31	151,91	36,90	188,81	289,09	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
33	A2	2.KAT	13	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,90	188,81	289,09	GB-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
34	A2	2.KAT	14	DAIRE 2+1	76,54	86,49	21,01	107,50	164,60	GD-GB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
35	A2	3.KAT	15	DAIRE 2+1	92,63	106,24	25,81	132,05	202,18	GD-KB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
36	A2	3.KAT	16	DAIRE 2+1	135,31	151,91	36,90	188,81	289,09	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
37	A2	3.KAT	17	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,90	188,81	289,09	GB-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
38	A2	3.KAT	18	DAIRE 2+1	76,54	86,49	21,01	107,50	164,60	GD-GB	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
39	A2	4.KAT	19	DAIRE 4+1	165,98	184,78	44,89	229,67	351,85	GD-KD-KB	2	0,00	3	PEYZAJ+OKUL	YOK	VAR
40	A2	4.KAT	20	DAIRE 4+1	166,13	185,00	44,94	229,94	352,07	GD-GB-KB	2	0,00	3	PEYZAJ+OKUL	YOK	VAR
41	A3	1.BODRUM KAT	1	DAIRE 4+1	206,03	225,40	56,97	282,37	432,34	GB-KB	2	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
42	A3	1.BODRUM KAT	2	DAIRE 3+1	116,77	131,90	33,34	165,24	253,00	KB-K	1	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
43	A3	1.BODRUM KAT	3	DAIRE 3+1	107,83	119,90	30,29	150,08	229,79	K	1	0,00	1	PEYZAJ	VAR	YOK
44	A3	ZEMIN KAT	4	DAIRE 3+1	137,45	153,06	38,69	191,75	293,59	GB-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
45	A3	ZEMIN KAT	5	DAIRE 2+1	105,70	119,42	30,18	149,60	229,06	GB-GD	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
46	A3	ZEMIN KAT	6	DAIRE 3+1	133,99	150,35	38,00	188,35	288,39	KB	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
47	A3	ZEMIN KAT	7	DAIRE 2+1	80,12	92,89	23,60	116,49	178,37	GD	1	0,00	1	OKUL	YOK	YOK
48	A3	ZEMIN KAT	8	DAIRE 2+1	93,47	104,94	26,50	131,34	201,10	K	1	0,00	1	ORMAN	YOK	YOK
49	A3	ZEMIN KAT	9	DAIRE 3+1	113,66	129,41	32,71	162,12	248,22	D-G-K	1	0,00	3	ORMAN+OKUL	YOK	YOK

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

Sıra No	Blok	Bulunduğu Kat	B.B No	Niteliği	Bağımsız Bölüm Net Alanı	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı	Ortak Alan	Ortak Alan Dahil Brüt Alan	Genel Brüt Alan	Cephe	Otopark Sayısı	Eklenti Depo Alanı	Cephe Sayısı	Manzara	Bahçe Çıkış	Teras Kullanım
50	A3	1.KAT	10	DAIRE 3+1	137,54	153,08	38,69	191,77	293,63	GB-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
51	A3	1.KAT	11	DAIRE 3+1	126,72	142,62	36,05	178,67	273,56	GB-GD	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
52	A3	1.KAT	12	DAIRE 3+1	134,12	150,35	38,00	188,35	288,39	KB	1	0,00	1	ORMAN	YOK	YOK
53	A3	1.KAT	13	DAIRE 2+1	80,06	92,83	23,46	116,29	178,06	GD	1	0,00	1	OKUL	YOK	YOK
54	A3	1.KAT	14	DAIRE 2+1	93,52	104,84	26,50	131,34	201,10	K	1	0,00	1	ORMAN	YOK	YOK
55	A3	1.KAT	15	DAIRE 3+1	123,14	139,99	35,38	175,37	268,52	D-G-K	1	0,00	3	ORMAN+OKUL	YOK	YOK
56	A3	2.KAT	16	DAIRE 3+1	137,54	153,08	38,69	191,77	293,63	GB-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
57	A3	2.KAT	17	DAIRE 3+1	126,72	142,62	36,05	178,67	273,56	GB-GD	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
58	A3	2.KAT	18	DAIRE 3+1	134,12	150,35	38,00	188,35	288,39	KB	1	0,00	1	ORMAN	YOK	YOK
59	A3	2.KAT	19	DAIRE 2+1	80,06	92,83	23,46	116,29	178,06	GD	1	0,00	1	OKUL	YOK	YOK
60	A3	2.KAT	20	DAIRE 2+1	93,52	104,84	26,50	131,34	201,10	K	1	0,00	1	ORMAN	YOK	YOK
61	A3	2.KAT	21	DAIRE 3+1	123,14	139,99	35,38	175,37	268,52	D-G-K	1	0,00	3	ORMAN+OKUL	YOK	YOK
62	A3	3.KAT	22	DAIRE 3+1	137,54	153,08	38,69	191,77	293,63	GB-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
63	A3	3.KAT	23	DAIRE 3+1	126,72	142,62	36,05	178,67	273,56	GB-GD	1	0,00	2	OKUL	YOK	YOK
64	A3	3.KAT	24	DAIRE 3+1	134,12	150,35	38,00	188,35	288,39	KB	1	0,00	1	ORMAN	YOK	YOK
65	A3	3.KAT	25	DAIRE 2+1	80,06	92,83	23,46	116,29	178,06	GD	1	0,00	1	OKUL	YOK	YOK
66	A3	3.KAT	26	DAIRE 2+1	93,52	104,84	26,50	131,34	201,10	K	1	0,00	1	ORMAN	YOK	YOK
67	A3	3.KAT	27	DAIRE 3+1	123,14	139,99	35,38	175,37	268,52	D-G-K	1	0,00	3	ORMAN+OKUL	YOK	YOK
68	A3	4.KAT	28	DAIRE 4+1	183,27	204,38	51,66	256,04	392,03	GD-GB	2	0,00	2	OKUL	YOK	VAR
69	A3	4.KAT	29	DAIRE 4+1	182,64	202,01	51,06	253,07	387,48	GB-KB	2	0,00	2	ORMAN	YOK	VAR
70	A3	4.KAT	30	DAIRE 4+1	176,84	196,72	49,47	246,19	375,41	K-B-G	2	0,00	3	ORMAN+PEYZAJ	YOK	VAR
71	B1	1.BODRUM KAT	1	DAIRE 3+1	156,77	178,48	43,26	221,74	339,51	GB-KB	2	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
72	B1	1.BODRUM KAT	2	DAIRE 3+1	190,91	215,94	52,34	268,28	410,77	KD-KB	2	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
73	B1	ZEMIN KAT	3	DAIRE 2+1	93,26	106,57	25,83	132,40	202,72	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
74	B1	ZEMIN KAT	4	DAIRE 3+1	135,29	151,75	36,78	188,53	288,68	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
75	B1	ZEMIN KAT	5	DAIRE 3+1	135,28	151,75	36,78	188,53	288,68	KB-GB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
76	B1	ZEMIN KAT	6	DAIRE 1+1	51,63	57,83	14,02	71,85	110,01	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
77	B1	1.KAT	7	DAIRE 2+1	93,16	106,54	25,82	132,36	202,66	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
78	B1	1.KAT	8	DAIRE 3+1	135,31	151,91	36,82	188,73	288,97	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
79	B1	1.KAT	9	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,82	188,73	288,97	KB-GB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
80	B1	1.KAT	10	DAIRE 2+1	76,54	86,49	20,96	107,45	164,52	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
81	B1	2.KAT	11	DAIRE 2+1	93,16	106,54	25,82	132,36	202,66	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
82	B1	2.KAT	12	DAIRE 3+1	135,31	151,91	36,82	188,73	288,97	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
83	B1	2.KAT	13	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,82	188,73	288,97	KB-GB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
84	B1	2.KAT	14	DAIRE 2+1	76,54	86,49	20,96	107,45	164,52	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
85	B1	3.KAT	15	DAIRE 2+1	93,16	106,54	25,82	132,36	202,66	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
86	B1	3.KAT	16	DAIRE 3+1	135,31	151,91	36,82	188,73	288,97	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
87	B1	3.KAT	17	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,82	188,73	288,97	KB-GB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
88	B1	3.KAT	18	DAIRE 2+1	76,54	86,49	20,96	107,45	164,52	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
89	B1	4.KAT	19	DAIRE 4+1	165,98	184,78	44,78	229,56	351,48	GD-KD-KB	2	0,00	3	ORMAN+PEYZAJ	YOK	VAR
90	B1	4.KAT	20	DAIRE 4+1	166,13	185,06	44,84	229,84	351,91	GD-GB-KB	2	0,00	3	ORMAN+PEYZAJ	YOK	VAR
91	B2	1.BODRUM KAT	1	DAIRE 3+1	156,77	178,48	43,36	221,84	339,68	GB-KB	2	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
92	B2	1.BODRUM KAT	2	DAIRE 3+1	190,91	215,94	52,45	268,39	410,95	KD-KB	2	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
93	B2	ZEMIN KAT	3	DAIRE 2+1	92,73	106,27	25,81	132,08	202,24	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
94	B2	ZEMIN KAT	4	DAIRE 3+1	135,29	151,75	36,86	188,61	288,79	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
95	B2	ZEMIN KAT	5	DAIRE 3+1	135,28	151,75	36,86	188,61	288,79	GB-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
96	B2	ZEMIN KAT	6	DAIRE 1+1	51,63	57,83	14,05	71,88	110,05	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
97	B2	1.KAT	7	DAIRE 2+1	92,63	106,24	25,81	132,05	202,18	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
98	B2	1.KAT	8	DAIRE 3+1	135,31	151,91	36,90	188,81	289,09	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
99	B2	1.KAT	9	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,90	188,81	289,09	GB-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK

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

Sıra No	Blok	Bulunduğu Kat	B.B No	Niteliği	Bağımsız Bölüm Net Alanı	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı	Ortak Alan	Ortak Alan Dahil Brüt Alan	Genel Brüt Alan	Cephe	Otopark Sayısı	Ekleniti Depo Alanı	Cephe Sayısı	Manzara	Bahçe Çitiş	Teras Kullanım
100	B2	1 KAT	10	DAIRE 2+1	76,54	86,49	21,01	107,50	164,60	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
101	B2	2 KAT	11	DAIRE 2+1	92,63	106,24	25,81	132,05	202,18	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
102	B2	2 KAT	12	DAIRE 3+1	135,31	151,91	36,90	188,81	289,09	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
103	B2	2 KAT	13	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,90	188,81	289,09	GB-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
104	B2	2 KAT	14	DAIRE 2+1	76,54	86,49	21,01	107,50	164,60	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
105	B2	3 KAT	15	DAIRE 2+1	92,63	106,24	25,81	132,05	202,18	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
106	B2	3 KAT	16	DAIRE 2+1	135,31	151,91	36,90	188,81	289,09	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
107	B2	3 KAT	17	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,90	188,81	289,09	GB-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
108	B2	3 KAT	18	DAIRE 2+1	76,54	86,49	21,01	107,50	164,60	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
109	B2	4 KAT	19	DAIRE 4+1	165,98	184,78	44,89	229,67	351,65	GD-KD-KB	2	0,00	3	ORMAN+PEYZAJ	YOK	VAR
110	B2	4 KAT	20	DAIRE 4+1	166,13	185,00	44,94	229,94	352,07	GD-GB-KB	2	0,00	3	ORMAN+PEYZAJ	YOK	VAR
111	B3	1 BODRUM KAT	1	DAIRE 3+1	156,77	178,48	43,26	221,74	339,51	GB-KB	2	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
112	B3	1 BODRUM KAT	2	DAIRE 3+1	190,91	215,94	52,34	268,28	410,77	KD-KB	2	0,00	2	PEYZAJ	VAR	YOK
113	B3	ZEMIN KAT	3	DAIRE 2+1	93,26	106,57	25,83	132,40	202,72	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
114	B3	ZEMIN KAT	4	DAIRE 3+1	135,29	151,75	36,78	188,53	288,66	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
115	B3	ZEMIN KAT	5	DAIRE 3+1	135,28	151,75	36,78	188,53	288,66	GB-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
116	B3	ZEMIN KAT	6	DAIRE 1+1	51,63	57,83	14,02	71,85	110,01	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
117	B3	1 KAT	7	DAIRE 2+1	93,16	106,54	25,82	132,36	202,66	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
118	B3	1 KAT	8	DAIRE 3+1	135,31	151,91	36,82	188,73	288,87	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
119	B3	1 KAT	9	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,82	188,73	288,87	GB-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
120	B3	1 KAT	10	DAIRE 2+1	76,54	86,49	20,96	107,45	164,52	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
121	B3	2 KAT	11	DAIRE 2+1	93,16	106,54	25,82	132,36	202,66	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
122	B3	2 KAT	12	DAIRE 3+1	135,31	151,91	36,82	188,73	288,87	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
123	B3	2 KAT	13	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,82	188,73	288,87	GB-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
124	B3	2 KAT	14	DAIRE 2+1	76,54	86,49	20,96	107,45	164,52	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
125	B3	3 KAT	15	DAIRE 2+1	93,16	106,54	25,82	132,36	202,66	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
126	B3	3 KAT	16	DAIRE 2+1	135,31	151,91	36,82	188,73	288,87	KD-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
127	B3	3 KAT	17	DAIRE 3+1	135,30	151,91	36,82	188,73	288,87	GB-KB	1	0,00	2	ORMAN	YOK	YOK
128	B3	3 KAT	18	DAIRE 2+1	76,54	86,49	20,96	107,45	164,52	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
129	B3	4 KAT	19	DAIRE 4+1	165,98	184,78	44,78	229,56	351,49	GD-KD-KB	2	0,00	3	ORMAN+PEYZAJ	YOK	VAR
130	B3	4 KAT	20	DAIRE 4+1	166,13	185,00	44,94	229,94	351,91	GD-GB-KB	2	0,00	3	ORMAN+PEYZAJ	YOK	VAR
131	C1	ZEMIN KAT	22	DÜKKAN	98,78	105,14	32,84	137,98	211,26	-	2	0,00	0	-	YOK	YOK
132	C1	ZEMIN KAT	23	DÜKKAN	90,31	94,54	29,53	124,07	189,96	-	2	0,00	0	-	YOK	YOK
133	C1	ZEMIN KAT	24	DÜKKAN	122,54	130,68	40,81	171,49	262,58	-	3	0,00	0	-	YOK	YOK
134	C1	ZEMIN KAT	25	DÜKKAN	317,88	327,13	102,17	429,30	657,30	-	7	0,00	0	-	YOK	YOK
135	C1	ZEMIN KAT	1	DAIRE 2+1	112,35	126,71	39,57	166,28	254,60	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
136	C1	ZEMIN KAT	2	DAIRE 3+1	133,55	152,17	47,52	199,69	305,76	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
137	C1	1 KAT	3	DAIRE 2+1	116,57	132,30	41,34	173,70	265,95	G-B	1	0,00	2	ŞEHIR	YOK	YOK
138	C1	1 KAT	4	DAIRE 1+1	63,39	71,66	22,38	94,04	143,99	G	1	0,00	1	ŞEHIR	YOK	YOK
139	C1	1 KAT	5	DAIRE 3+1	120,65	137,77	43,03	180,80	276,82	G-D	1	0,00	2	ŞEHIR	YOK	YOK
140	C1	1 KAT	6	DAIRE 3+1	125,86	141,58	44,22	185,80	284,48	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
141	C1	1 KAT	7	DAIRE 1+1	57,71	65,57	20,42	85,79	131,35	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
142	C1	1 KAT	8	DAIRE 1+1	57,68	65,57	20,42	85,79	131,35	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
143	C1	1 KAT	9	DAIRE 3+1	141,64	160,04	49,98	210,02	321,57	KD-GB	2	0,00	2	ORMAN+PEYZAJ	YOK	YOK
144	C1	1 KAT	10	DAIRE 1+1	63,99	71,79	22,42	94,21	144,25	GB	1	0,00	1	ŞEHIR	YOK	YOK
145	C1	2 KAT	11	DAIRE 2+1	116,85	132,22	41,29	173,51	265,67	G-B	1	0,00	2	ŞEHIR	YOK	YOK
146	C1	2 KAT	12	DAIRE 1+1	63,39	71,66	22,38	94,04	143,99	G	1	0,00	1	ŞEHIR	YOK	YOK
147	C1	2 KAT	13	DAIRE 3+1	120,65	137,48	42,94	180,42	276,24	G-D	1	0,00	2	ŞEHIR	YOK	YOK
148	C1	2 KAT	14	DAIRE 3+1	125,89	141,58	44,22	185,80	284,48	GD-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK

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

Sıra No	Blok	Bulunduğu Kat	B.B No	Niteliği	Bağımsız Bölüm Net Alanı	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı	Ortak Alan	Ortak Alan Dahil Brüt Alan	Genel Brüt Alan	Cephe	Otopark Sayısı	Eklenti Depo Alanı	Cephe Sayısı	Manzara	Bahçe Çıkış	Teras Kullanımı
149	C1	2.KAT	15	DAIRE 1+1	57,71	65,37	20,42	85,79	131,35	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
150	C1	2.KAT	16	DAIRE 1+1	57,69	65,37	20,42	85,79	131,35	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
151	C1	2.KAT	17	DAIRE 3+1	141,94	160,03	49,98	210,01	321,55	KD-GB	2	0,00	2	ORMAN+PEYZAJ	YOK	YOK
152	C1	2.KAT	18	DAIRE 1+1	63,94	71,79	22,42	94,21	144,25	GB	1	0,00	1	ŞEHIR	YOK	YOK
153	C1	3.KAT	19	DAIRE 4+1	144,26	160,36	50,08	210,44	322,21	GD-GB-KB	2	0,00	3	ŞEHIR	YOK	VAR
154	C1	3.KAT	20	DAIRE 3+1	123,65	138,28	43,19	181,47	277,85	GD-KD-KB	1	0,00	3	PEYZAJ	YOK	VAR
155	C1	3.KAT	21	DAIRE 4+1	146,58	162,24	50,67	212,91	325,98	GD-GB-KB-KD	2	0,00	4	ŞEHIR	YOK	VAR
156	C2	ZEMIN KAT	20	DÜKKAN	119,87	127,58	48,90	176,48	277,80	-	3	59,30	0	-	YOK	YOK
157	C2	ZEMIN KAT	21	DÜKKAN	84,92	89,94	34,48	124,42	195,87	-	2	0,00	0	-	YOK	YOK
158	C2	ZEMIN KAT	22	DÜKKAN	56,61	59,54	22,83	82,37	129,67	-	2	0,00	0	-	YOK	YOK
159	C2	ZEMIN KAT	23	DÜKKAN	100,33	107,12	41,07	148,19	233,28	-	3	0,00	0	-	YOK	YOK
160	C2	ZEMIN KAT	1	DAIRE 3+1	128,18	146,34	56,10	202,44	318,70	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
161	C2	ZEMIN KAT	2	DAIRE 1+1	56,16	63,81	24,46	88,27	138,96	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
162	C2	ZEMIN KAT	3	DAIRE 2+1	93,02	105,55	40,46	146,01	229,86	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
163	C2	1.KAT	4	DAIRE 2+1	92,93	106,69	40,90	147,59	232,35	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	YOK
164	C2	1.KAT	5	DAIRE 1+1	58,39	66,62	25,54	92,16	145,08	GB	1	0,00	1	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	YOK
165	C2	1.KAT	6	DAIRE 1+1	57,24	65,08	24,95	90,03	141,73	GB	1	0,00	1	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	YOK
166	C2	1.KAT	7	DAIRE 3+1	142,11	160,78	61,64	222,42	350,14	GB-KD	2	0,00	2	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	YOK
167	C2	1.KAT	8	DAIRE 1+1	57,34	65,55	25,13	90,68	142,75	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
168	C2	1.KAT	9	DAIRE 1+1	56,18	63,81	24,46	88,27	138,96	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
169	C2	1.KAT	10	DAIRE 2+1	94,51	105,06	40,28	145,34	228,80	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
170	C2	2.KAT	11	DAIRE 2+1	93,31	106,68	40,89	147,55	232,28	GD-GB	1	0,00	2	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	YOK
171	C2	2.KAT	12	DAIRE 1+1	58,39	66,38	25,44	91,80	144,52	GB	1	0,00	1	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	YOK
172	C2	2.KAT	13	DAIRE 1+1	57,23	65,08	24,95	90,03	141,73	GB	1	0,00	1	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	YOK
173	C2	2.KAT	14	DAIRE 3+1	142,29	160,98	61,71	222,69	350,58	GB-KD	2	0,00	2	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	YOK
174	C2	2.KAT	15	DAIRE 1+1	57,36	65,35	25,05	90,40	142,32	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
175	C2	2.KAT	16	DAIRE 1+1	56,66	63,81	24,46	88,27	138,96	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
176	C2	2.KAT	17	DAIRE 2+1	94,41	105,01	40,26	145,27	228,69	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
177	C2	3.KAT	18	DAIRE 4+1	127,23	141,42	54,21	195,63	307,98	GD-GB-KD	1	0,00	3	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	VAR
178	C2	3.KAT	19	DAIRE 2+1	131,65	146,44	56,14	202,58	318,91	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	VAR
179	C3	ZEMIN KAT	1	DAIRE 1+1	68,70	76,83	41,50	118,43	188,43	KD-KB	1	0,00	2	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	YOK
180	C3	ZEMIN KAT	2	DAIRE 2+1	116,42	130,87	70,60	201,47	320,56	KB-GB	1	0,00	2	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	YOK
181	C3	ZEMIN KAT	3	DAIRE 1+1	68,50	77,33	41,72	119,05	189,41	GB	1	0,00	1	ŞEHIR	YOK	YOK
182	C3	ZEMIN KAT	4	DAIRE 1+1	67,97	77,33	41,72	119,05	189,41	GB	1	0,00	1	ŞEHIR	YOK	YOK
183	C3	ZEMIN KAT	5	DAIRE 1+1	68,63	76,85	41,46	118,31	188,24	GB	1	0,00	1	ŞEHIR	YOK	YOK
184	C3	ZEMIN KAT	6	DAIRE 1+1	83,83	94,46	50,96	145,42	231,37	GB	1	0,00	1	ŞEHIR	YOK	YOK
185	C3	ZEMIN KAT	7	DAIRE 3+1	107,18	123,11	66,42	189,53	301,55	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
186	C3	1.KAT	8	DAIRE 4+1	193,20	214,95	115,96	330,91	526,51	GB-KB-KD	2	0,00	3	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	VAR
187	C3	1.KAT	9	DAIRE 1+1	68,94	77,09	41,59	118,68	188,83	GB	1	0,00	1	ŞEHIR	YOK	YOK
188	C3	1.KAT	10	DAIRE 3+1	157,82	157,97	85,22	243,19	386,94	GB-KD	1	0,00	2	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	YOK
189	C3	1.KAT	11	DAIRE 1+1	55,49	64,40	34,74	99,14	157,74	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
190	C3	2.KAT	12	DAIRE 4+1	164,84	185,05	99,83	284,88	453,27	GB-KB	2	0,00	2	PEYZAJ	YOK	VAR
191	C3	2.KAT	13	DAIRE 3+1	137,82	157,55	85,00	242,55	385,91	GB-KD	1	0,00	2	PEYZAJ	YOK	YOK
192	C3	2.KAT	14	DAIRE 1+1	55,50	63,23	34,11	97,34	154,88	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
193	C3	3.KAT	15	DAIRE 3+1	136,36	153,42	82,77	236,19	375,79	GB-KB	1	0,00	2	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	VAR
194	C3	3.KAT	16	DAIRE 3+1	115,15	132,04	71,23	203,27	323,42	KD	1	0,00	1	PEYZAJ	YOK	YOK
195	C3	4.KAT	17	DAIRE 3+1	137,57	154,70	83,46	238,16	378,93	GB-KD	1	0,00	2	PEYZAJ+ŞEHIR	YOK	VAR

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

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

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.
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

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

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 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

Eyüpsultan İlçesi Hakkında

Eyüpsultan, İstanbul'un bir ilçesidir. 1936 yılında Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 21 Mahalle ve 7 köyden oluşan Eyüpsultan İlçesi'nin toplam alanı 24.200 ha'dır. İlçenin doğusunda Sarıyer Belediyesi, güneydoğusunda Kâğıthane Belediyesi, güneybatısında Gaziosmanpaşa Belediyesi ve Bayrampaşa Belediyesi, güneyinde Zeytinburnu Belediyesi ve Fatih Belediyesi, batısında Arnavutköy Belediyesi ve Sultangazi Belediyesi, güneybatısında Başakşehir Belediyesi yer almaktadır.

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

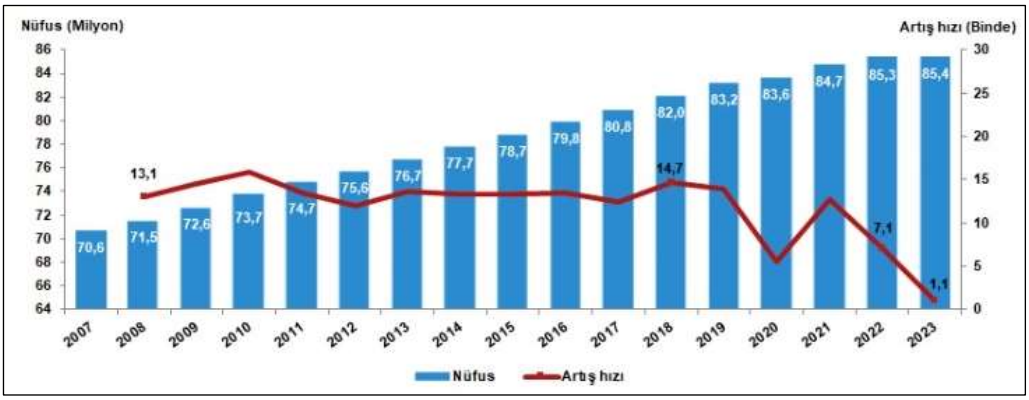
İlçede sosyal yaşam, Pierre Lotti Tepesi ile Feshane Etkinlik alanı çevresindedir. Kemer Yapı Grup tarafından geliştirilen Kemer Country Projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

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

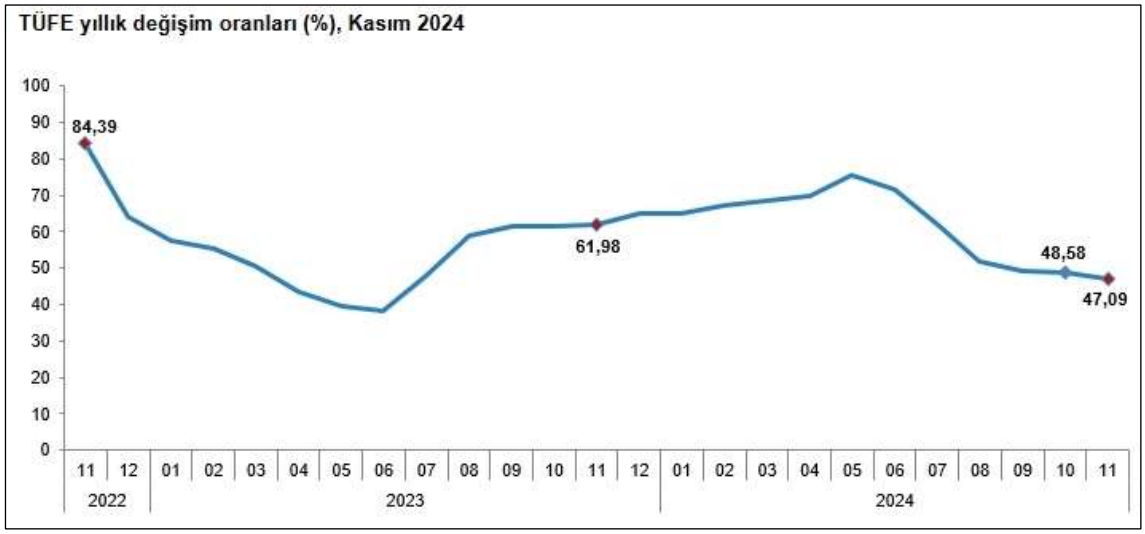
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

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.

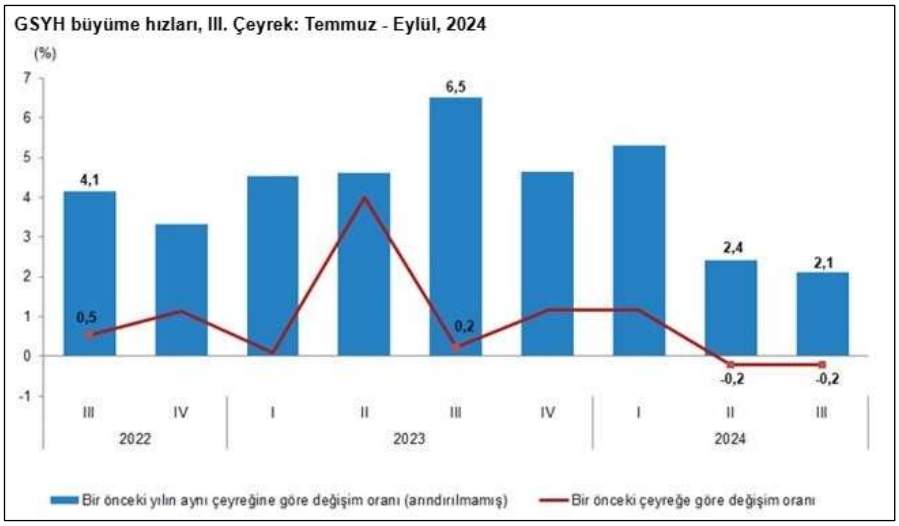
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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)

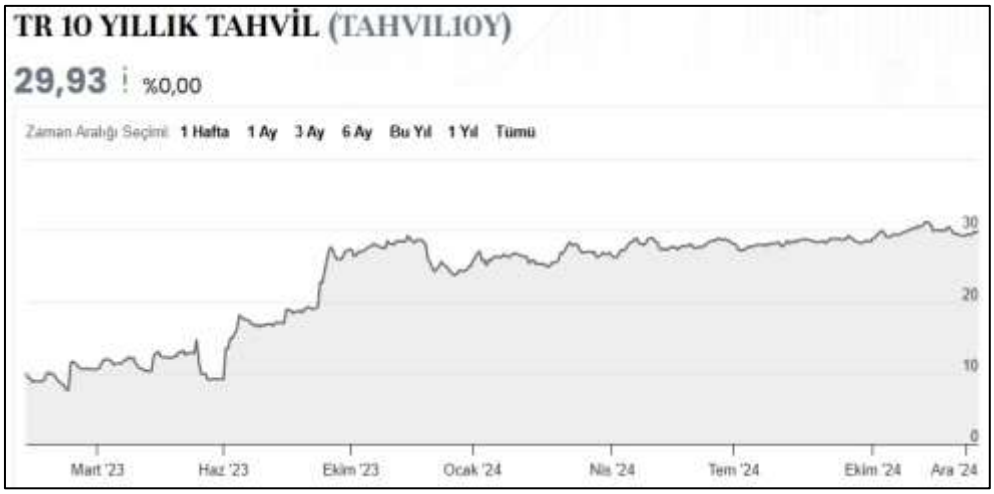
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

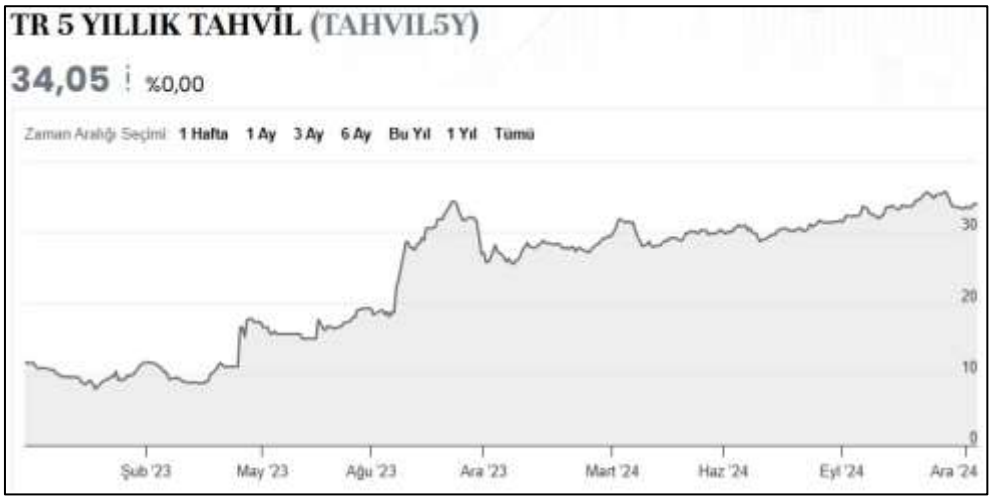
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	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

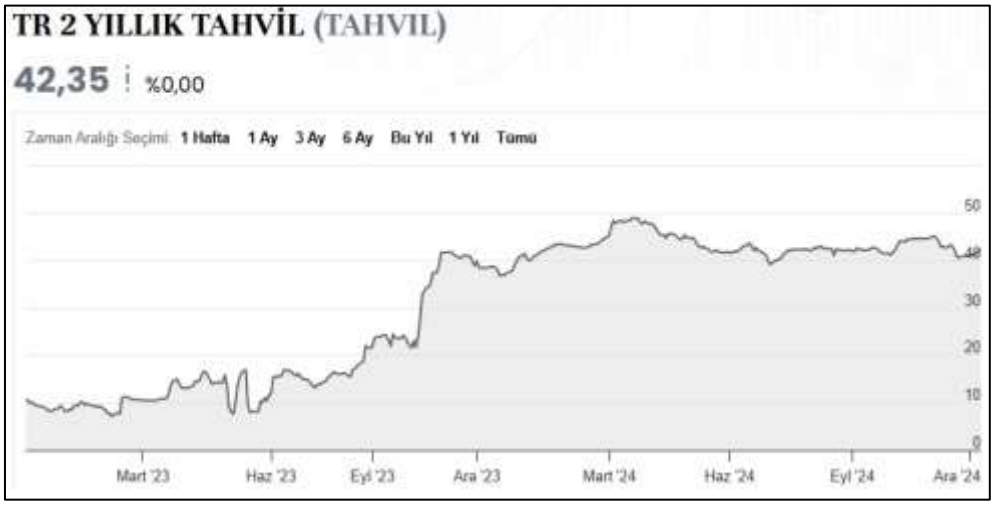
Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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)





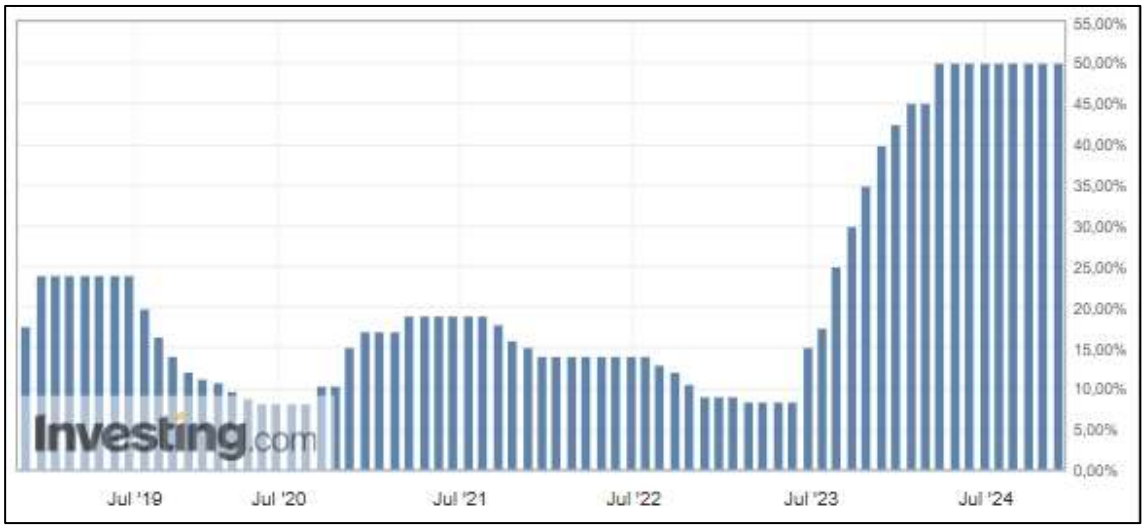


Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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;

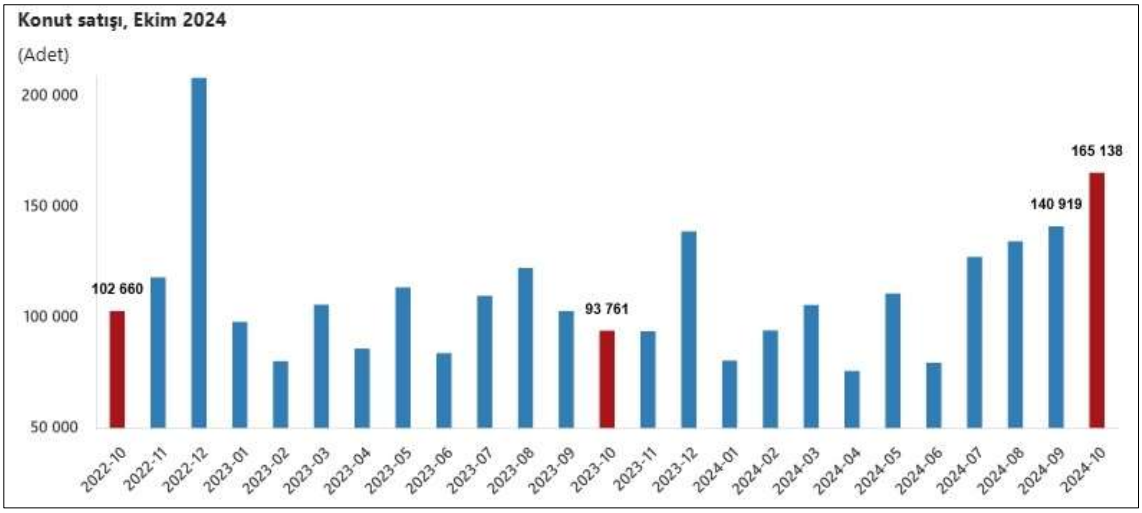


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren 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)



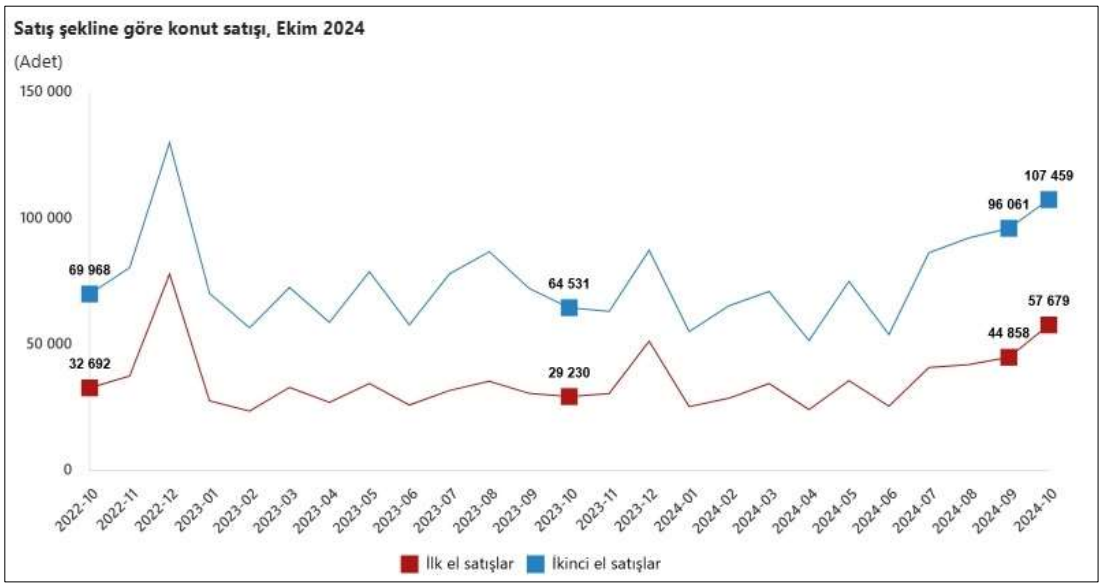
Konut satış sayısı, Ekim 2024

	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

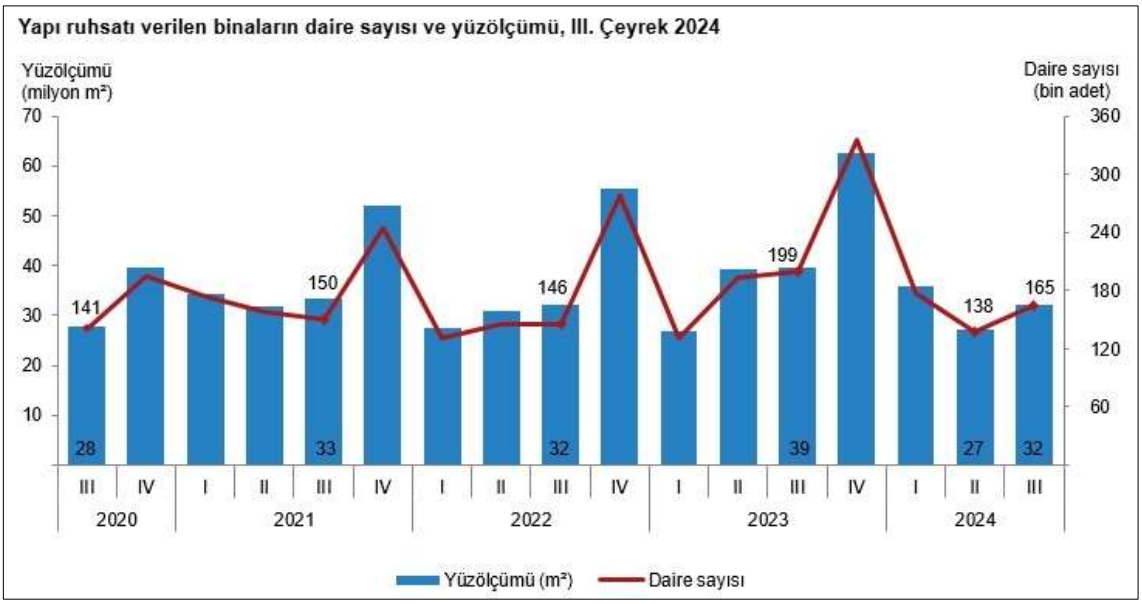
Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli 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)

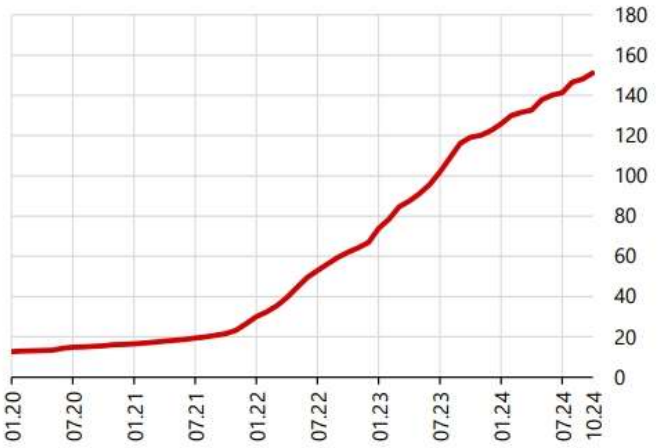
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı.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

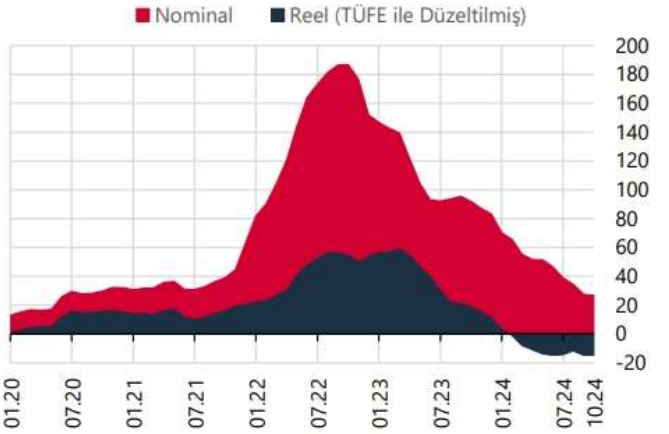
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

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 **218 ada 1 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 20.131,50 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Taşınmaz güney cepheden Lalezar Sokak'a, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz halihazırda arsa vasıflıdır.

Tarafımıza iletilen taslak projeye göre parsel üzerinde yer alacak konut+dükkan projesinde A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2 ve C3 olmak üzere 9 adet blok bulunmaktadır. Projede 30 adet 1+1, 59 adet 2+1, 79 adet 3+1, 19 adet 4+1 tipinde konut ve 8 adet dükkan olmak üzere 195 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

A1 blok, 3 adet bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarında otopark alanı, bina ortak kulanım alanları ve teknik alanlar, 1. bodrum kat, zemin kat ve diğer normal katlarda mesken nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır. 1. bodrum katta 2 adet mesken, zemin kat, 1., 2. ve 3. normal katların her birinde 4'er adet mesken, 4. normal katta 2 adet mesken olmak üzere 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin satışa esas brüt alanı toplam 3.382,53m^{2}'dir.

A2 blok, 3 adet bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarında otopark alanı, bina ortak kulanım alanları ve teknik alanlar, 1. bodrum kat, zemin kat ve diğer normal katlarda mesken nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır. 1. bodrum katta 2 adet mesken, zemin kat, 1., 2. ve 3. normal katların her birinde 4'er adet mesken, 4. normal katta 2 adet mesken olmak üzere 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin satışa esas brüt alanı toplam 3.382,53m^{2}'dir.

A3 blok, 3 adet bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarında otopark alanı, bina ortak kulanım alanları ve teknik alanlar, 1. bodrum kat, zemin kat ve diğer normal katlarda mesken nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır. 1. bodrum katta 3 adet mesken, zemin kat, 1., 2. ve 3. normal katların her birinde 6'şar adet mesken, 4. normal katta 3 adet mesken olmak üzere 30 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin satışa esas brüt alanı toplam 5.237,01m^{2}'dir.

B1 blok, 3 adet bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarında otopark alanı, bina ortak kulanım alanları ve teknik alanlar, 1. bodrum kat, zemin kat ve diğer normal katlarda mesken nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır. 1. bodrum katta 2 adet mesken, zemin kat, 1., 2. ve 3. normal katların her birinde 4'er adet mesken, 4. normal katta 2 adet mesken olmak üzere 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin satışa esas brüt alanı toplam 3.382,53m^{2}'dir.

B2 blok, 3 adet bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarında otopark alanı, bina ortak kulanım alanları ve teknik alanlar, 1. bodrum kat, zemin kat ve diğer normal katlarda mesken nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır. 1. bodrum katta 2 adet mesken, zemin kat, 1., 2. ve 3. normal katların her birinde 4'er adet mesken, 4. normal katta 2 adet mesken olmak üzere 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin satışa esas brüt alanı toplam 3.382,53m^{2}'dir.

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

B2 blok, 3 adet bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. 3. ve 2. bodrum katlarında otopark alanı, bina ortak kulanım alanları ve teknik alanlar, 1. bodrum kat, zemin kat ve diğer normal katlarda mesken nitelikli bağımsız bölümler bulunmaktadır. 1. bodrum katta 2 adet mesken, zemin kat, 1., 2. ve 3. normal katların her birinde 4'er adet mesken, 4. normal katta 2 adet mesken olmak üzere 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin satışa esas brüt alanı toplam 3.382,53m^2'dir.

C1 blok, 1 adet bodrum kat, zemin kat ve 3 adet normal kattan oluşmaktadır. 1. bodrum katında otopark alanı, bina ortak kulanım alanları ve teknik alanlar, zemin katında 4 adet dükkan, 2 adet mesken, 1. ve 2. normal katlarda 8'er adet mesken, 3. normal katında 3 adet mesken olmak üzere 25 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin satışa esas brüt alanı 862,83m^2 dükkan, 3.190,48m^2 mesken olmak üzere toplam 4.053,31m^2'dir.

C2 blok, 1 adet bodrum kat, zemin kat ve 3 adet normal kattan oluşmaktadır. 1. bodrum katında otopark alanı, bina ortak kulanım alanları ve teknik alanlar, zemin katında 4 adet dükkan, 3 adet mesken, 1. ve 2. normal katlarda 7'şer adet mesken, 3. normal katında 2 adet mesken olmak üzere 23 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin satışa esas brüt alanı 531,43m^2 dükkan, 2.587,43m^2 mesken olmak üzere toplam 3.118,86m^2'dir.

C3 blok, 1 adet bodrum kat, zemin kat ve 4 adet normal kattan oluşmaktadır. 1. bodrum katında otopark alanı, bina ortak kulanım alanları ve teknik alanlar, zemin katında 7 adet mesken, 1. Normal katında 4 adet mesken, 2. normal katlarda 3 adet mesken, 3. normal katında 2 adet mesken ve 4. Normal katında 1 adet mesken olmak üzere 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin satışa esas brüt alanı toplam 3.105,58m^2'dir.

Koray G.Y.O A.Ş'den edinilen bilgiye ve mahallinde yapılan tespitlere göre proje halihazırda %5,76 inşa seviyesindedir

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

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

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

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

4.7 <u>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</u>

Parsel üzerinde "Upland" 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 olduğu bilgisi edinilen fakat yapılaşma koşulları hakkında bilgi edinilemeyen 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: 530 200 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 imkanlara 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 **265.000,00-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%	-
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%	-
Ticari Hareketlilik Şerefiyesi	5%	-	0%	+	5%	-	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.

Taşınmaz ile ilgili kat irtifakı kurulmamış, bağımsız bölümlerin arsa payları henüz belli olmamıştır.

Upland Projesinin geliştirilmekte olduğu parselin değer detayı şu şekildedir;

Parsel Değer Detayı								
Sıra No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Alanı (m2)	Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	İstanbul	Eyüpsultan	Göktürk	218	1	20.131,50	₺78.565,00	₺1.581.631.297,50
							Düzeltilmiş Değer ~~	₺1.581.631.000,00

Projenin konumlu olduğu parsel için **~1.581.631.000,00-TL** değer takdirinde bulunulmuştur.

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 parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için "Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç" başlığı altında verilen değer takdir edilmiştir.

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 inşai 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 %5,76 olarak tespit edilmiştir. Yapı ruhsatlarına göre tespit edilen inşaat alanı 4A sınıfında 49.969,98 m²'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

Yapı Birim Maliyeti Takdiri	
20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete	
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri	
Yapı Sınıfı	**4-A**
Birim Maliyet (TL/m²)	**₺15.300**
Değerleme Tarihine Göre (31.12.2024) Güncelleme	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	60,45%
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	57,85%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	59,15%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	47,09%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	37,94%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	42,52%
Değişimlerin Ortalaması %	50,83%
Mart-Kasım için Aylık Değişim Oranı (9/12)	0,750
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	38,12%
Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)	**₺21.133**
Proje Özelinde Güncelleme	10%
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	**₺23.246**
Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)	**₺23.000**

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

Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%5,76) itibariyle itibari ile gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri : 49.969,98 m^2 x 23.000 TL/m^2 x %5,76 (İnşaat Seviyesi) = 65.165.850,91 TL ve düzeltilmiş olarak **65.166.000,00 TL** takdir ve kanaat getirilmiştir

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri : 1.581.631.000,00 TL
Toplam Yapı Değeri : 65.166.000,00 TL
Proje'nin maliyet yaklaşımına göre değeri: **1.646.797.000,00 TL** olarak takdir ve kanaat getirilmiştir.

Rapora konu taşınmaz üzerinde inşa edilen Upland projesi Koray GYO A.Ş. tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile gerçekleştirilmektedir. Projenin yer aldığı parselde değerleme tarihi itibari ile kat irtifakı kurulmamıştır. İnşaat sözleşmesince belirlenmiş Koray GYO A.Ş payı %57,52'dir. Şirket, söz konusu projedeki tüm yapı maliyetlerini karşılamaktadır.

Koray GYO A.Ş payına düşen orandan hareketle pay değer detayı şu şekildedir;

Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmaz Değeri: 1.646.797.000,00 TL
Koray GYO A.Ş Pay Oranı(%) : 57,52
Maliyet yaklaşımın yöntemine göre Koray GYO A.Ş payına düşen değer **947.237.634,4-TL** olarak, düzeltilmiş haliyle **~947.238.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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.

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

→ **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

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

Söz konusu parsel üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda mevcut imar durumuna göre taslak projenin hazırlandığı bilgisi alınmış ve bu proje tarafımıza iletilmiştir. Taslak projedeki verilere dayanarak nakit akışı analizi yapılmıştır. Projenin yaklaşık tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri varsayımlar ile dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanmış ve projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Taslak projeye göre konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümler planlanmıştır. Projede konutların satılabilir toplam brüt alanı 35.641,42m^2, dükkanların satılabilir toplam brüt alanı 1.041,65m^2'dir. Proje toplam inşaat alanı ise 49.969,98m^2'dir. Taşınmazların projesinde toplam inşaat alanı 49.971,18m^2 olarak gözükmektedir. Bu farklılık B2 Blokta ruhsatına göre toplam inşaat alanı 5.177,88 m^2 iken, blok projesinde toplam inşaat alanının 5.179,079 m^2 olarak gözükmesinden kaynaklanmaktadır. Toplam farklılık 1,19 m^2'dir. Projenin konumlandığı bölgede yapılan incelemelerde inşai faaliyetin ruhsata uygun olarak devam ettiğinin tespit edilmiş olması, diğer tüm blok proje alanlarının ruhsat uygun olması ve farklılığın çok küçük olması sebebiyle proje geliştirmede ruhsat alanı dikkate alınmıştır.

Satılabilir alan bilgileri müşteri tarafından iletilmiştir.

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında 2024 yılında başlanan projenin 2 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Değerleme tarihi itibariyle projenin tamamlanma oranı %5,76'dir, nakit akış tablosunda gerçekleşen başlığı altında sunulmuştur.

Değerleme tarihi itibariyle projede konutların %16,81, dükkânların ise %41,99'unun satıldığı müşteriden öğrenilmiştir.

İnşaatın ilk yıl %50, 2. yıl %44,24'lük bir ilerleme ile 2 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür. Değerleme tarihi için inşaat maliyet birim değeri 23.000,00 TL/m^2, takip eden yıl için %35'lik artışla 31.050,00-TL/m^2 ile devam edeceği, takip eden yıllarda ise sırasıyla %30 ve %40'lık artışlar ile devam edeceği düşünülmüştür.

Konutların ilk yıl %20,19 ve ikinci yıl %63 satılması konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin satışının 3 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüştür. Dükkânların ise ilk yıl %20 ve ikinci yıl %38'inin satılacağı öngörülmüştür.

Fiyat artış oranları ilk yıl için %50, ikinci yıl %50 olarak kabul edilmiştir.

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

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere günümüz itibari ile ortalama konut birim satış fiyatı 124.535 TL/m^2 bandında, dükkanlarda ise birim satış fiyatı 251.223 TL/m^2 bandındadır. Söz konusu fiyatlar günümüz itibari ile geçerlidir. 2025 dönemi için bu değerlerin ortalama olarak konutlarda 170.000 TL/m^2, dükkanlarda ise 340.000 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 yıllarda her yıl artış göstereceği öngörülmüştür.

Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **3.537.595.000,00 TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

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.

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 takip eden ilk yıl için %33'e düşürülmüştür.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu parsel üzerinde proje geliştirilmesi suretiyle elde edilmesi muhtemel gelirlerin net bugünkü değeri **3.537.594.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Koray GYO A.Ş. ilgili sözleşmeler uyarınca değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilecek projenin ve dolayısıyla bu projenin satışından elde edilebilecek gelirin %57,52'sini elde edecektir. Buna karşılık inşaat maliyeti, satış giderleri ve genel giderlerin tamamı Koray GYO A.Ş. tarafından karşılanacaktır. Buna göre Koray GYO A.Ş.'nin ilgili sözleşmeler uyarınca elde etmesi muhtemel nakit akışının (gelirlerin %57,52'si ve giderlerin %100'ü) bugünkü değeri ise **1.551.592.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu parsel ile ilgili kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu proje ile ilgili yapı ruhsatı alınmıştır. Gelir yaklaşımı başlığı altında verilen bu sonuç ruhsat alanlarına istinaden, Koray Gyo A.Ş.'nin sözleşmeden doğan hakların değerinin belirlenmesine yönelik bilgi amaçlı olarak verilmiştir. Taşınmaz ile ilgili mimari proje ve yapı ruhsatlarının değişmesi halinde değer değişikliği muhtemel olup değerleme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda arsa vasıflı olup, parsel üzerine konut ve dükkan ünitelerinden oluşan projenin yapılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapı kalitesine ve alana göre kira değerlerinde değişiklik bulunmaktadır. Söz konusu projenin hali hazırda inşa edilmemiş olması sebebiyle kira değer tespiti yapılamamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %50-%70 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.
Değerlemeye konu sözleşmelerde arsa sahipleri payı %42,58 olarak belirlenmiştir. Bu paylaşım oranının piyasa teamüllerine uygun olduğu düşünülmektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde devam eden "Upland" projesinin, proje ve boş arazi değeri Pazar yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Tespit edilen arsa değeri **~1.581.631.000,00-TL'**dir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında ruhsatlarına uygun şekilde yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Projenin tamamı değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

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 niteliğinin arsa olması, parsel üzerinde kat irtifakının kurulmamış olması kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değerinin tespitinde pazar yaklaşımı, proje değer tespitinde ise gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Koray GYO A.Ş.'nin değerlemeye konu parsel ile ilgili olarak arsa sahipleri ile yapmış olduğu sözleşmelerden kaynaklanan haklarının değerinin tespitinde ise gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Yakın çevrede marka değeri olan projelerin bulunması

Δ Olumsuz Özellikler

- Toplu ulaşım imkanının kısıtlı ollması

Δ Fırsatlar

- Tercih edilen bölgede yer alması

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

Konu parsel değerleme tarihi itibariyle "Arsa" vasıflı olsa da parsel üzerinde ruhsatı alınmış "Upland" Projesi inşa edilmektedir. Değerleme tarihi itibariyle kat irtifakı kurulmamış olsa da, inşai faaliyetle alakalı proje çizilmiş, ruhsat alınmıştır. Şu aşamada projeyle alakalı yasal gereklilikler yerine getirilmiş, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Söz konusu takyidatlar, taşınmazın tasarrufu kısıtlamamakta olup değerinde de herhangi bir etkisi yoktur.

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

Değerlemeye konu taşınmazın edinim tarihi üzerinden 5 yıl geçmemiştir.

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.

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

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 "**Gayrimenkul Projesi"** 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, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 ada, 1 parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkulün mevcut durum değeri ile bu parsel ile ilgili yapılmış olan sözleşmelerden kaynaklanan hakların değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve 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

Değerleme raporunun konusu, Koray GYO A.Ş.'nin İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi 218 Ada 1 Parselde bulunan "Arsa" vasıflı gayrimenkulün mevcut durum değeri ve bu parsel için arsa sahipleri ile yapmış olduğu arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinden kaynaklanan haklarının değerinin tespit edilmesidir.

Değer tespiti yapılırken rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Koray GYO A.Ş. ilgili sözleşmelerden kaynaklanan haklarının tespitinde Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesi halinde ortaya çıkabilecek gelir ve giderler tahmin edilerek Koray GYO A.Ş. payına düşen gelir ve giderlerin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile yapılan incelemeler ve hesaplamalar neticesinde, tarafımıza iletilen projeye göre Koray GYO A.Ş.'nin ilgili sözleşmelerden kaynaklanan haklarının piyasa değeri; KDV Hariç **1.551.592.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın değerleme tarihi itibariyle pazar ve maliyet yaklaşımına göre takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.646.797.000,00- TL** ve Yazıyla **Birmilyaraltıyüzkırkaltımilyonyediyüzdoksanyedibin Türk Lirası'dır.**

Yapı ruhsatı ve mimari projenin değişmesi halinde değerleme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

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$: 35.0067 TL '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 10:18:30 +03'00'	Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225 MEHMET AFŞAR Dijital olarak imzalayan MEHMET AFŞAR Tarih: 2024.12.31 10:19:15 +03'00'	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622 RACİ GÖKCEHAN SONER Dijital olarak imzalayan RACİ GÖKCEHAN SONER Tarih: 2024.12.31 10:16:09 +03'00'	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418 ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2024.12.31 10:21:29 +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 Proje Nakit Akışı

Δ Takbis Belgesi

Δ İmar Durumu

Δ Taslak Proje

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Konu taşınmazların proje görselleri çok büyük boyutlu olup tamamı raporun ekler kısmında sunulmamıştır. Ekler kısmında yalnızca proje kapak görselleri eklenmiş olup, talep edilmesi durumunda paylaşılacaktır.

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