

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İSTANBUL 3. ETAP

1 ADET MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 13.07.2026

Rapor Numarası: KORAY-2026-00003



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor No	: KORAY-2026-00003
Faaliyet Kategorisi	: SPK
Fiili Kullanım Amacı	: Konut
Hâlihazır Kullanım Durumu	: İnşaatı devam ediyor
Sözleşme/Talep Tarihi	: 02.07.2026
Değerleme Tarihi	: 07.07.2026
Rapor Tarihi	: 13.07.2026
Tapu Tarihi/Tapu Türü/Taşınmaz ID	: 03.04.2024/132811937
Hisseli mi?	: Tam
Deprem Derecesi	: 3
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler(İl, İlçe, Mahalle, Ada, Parsel, Parsel Yüzölçümü m ² , Ana Taşınmaz Niteliği, Bağımsız Bölüm Niteliği, Sayısı)	: İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 200 ada, 13 parselde "Arsa" nitelikli ana taşınmazda konumlu, B Blok 7 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz
Mevcut Adres/UAVT Kodu	: Göktürk Mahallesi, Kumluçeçit Sokak, İstanbul 3. Etap, B Blok No:5/7 Eyüpsultan/İSTANBUL
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkulün pazar değeri tespiti
Yasal Brüt Kullanım Alanı	: 358 m ²
Mevcut Brüt Kullanım Alanı	: 358 m ²
İnşaat Seviyesi/İnşaat Kalitesi	: İnşaat Devam Ediyor (86,64%)/İyi
Enerji Sınıfı	: Yok
Yapı Kullanma İzin Belgesi/Tarihi	: Yok
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Konut Alanı
Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı/TCKN	: -
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı/TCKN/Çalışma Şekli	: Ekrem KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Dilek YILMAZ
Gayrimenkulün Satılabilirliği	: Satılabilir

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
2.4	İşin Kapsamı.....	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	13
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
4.3.1	Eyüpsultan İlçesi	17
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	18
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	18

5.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	20
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	20
5.3	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	20
5.4	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.5	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	21
5.6	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	21
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	22
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	22
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	23
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	23
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	24
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	25
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
6.2	SWOT Analizi	25
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	26
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	26
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	26
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	27

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	29
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	30
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	30
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	31
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
8	SONUÇ	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
8.2	Nihai Değer Takdiri	33
9	EKLER	34

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 13.07.2026

Rapor Numarası : KORAY-2026-00003

Raporun Türü : İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 200 ada, 13 parselde "Arsa" nitelikli ana taşınmazda konumlu, B Blok 7 bağımsız bölüm no'lu taşınmazın güncel pazar değeri tespiti için değerlendirme raporu hazırlanması işidir.

SPK Kapsamı :Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Ekrem KAYA

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 07.07.2026 tarihinde çalışmalara başlanmış 13.07.2026 tarihinde çalışmalar ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 02.07.2026 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2 Şişli / İstanbul

Şirket Web Sitesi : www.epos.com.tr

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Müşteri Adresi : Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/İstanbul

Şirket Web Sitesi : www.koraygyo.com/tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş talebine istinaden hazırlanan ilgili gayrimenkulün değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 200 ada, 13 parselde “Arsa” nitelikli ana taşınmazda konumlu, B Blok 7 bağımsız bölüm no’lu taşınmazın güncel pazar değeri tespiti için değerlendirme raporu hazırlanması işidir.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi: İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

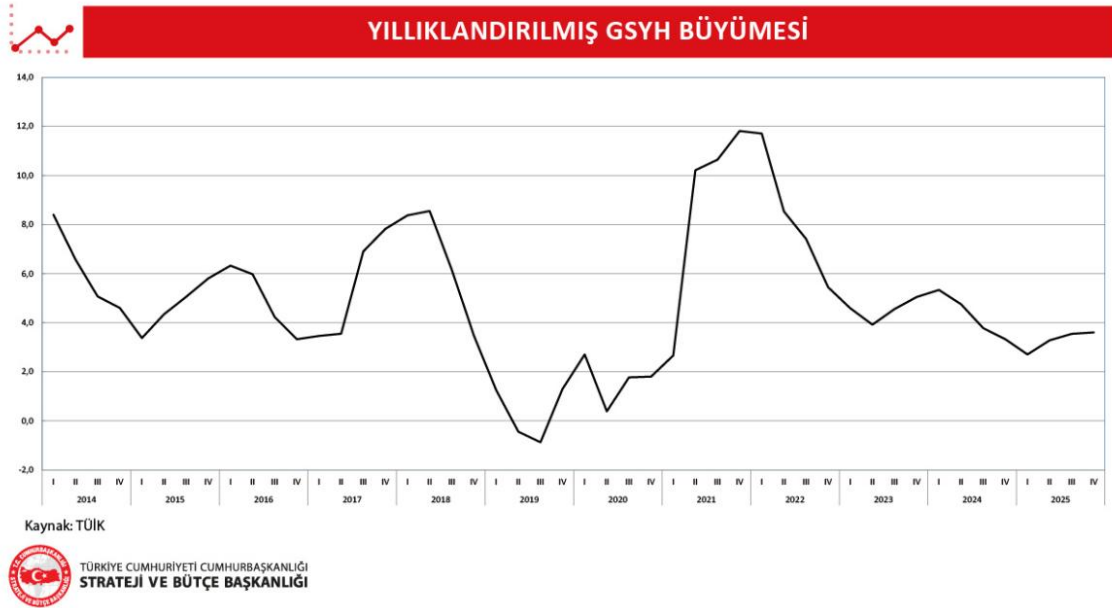
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

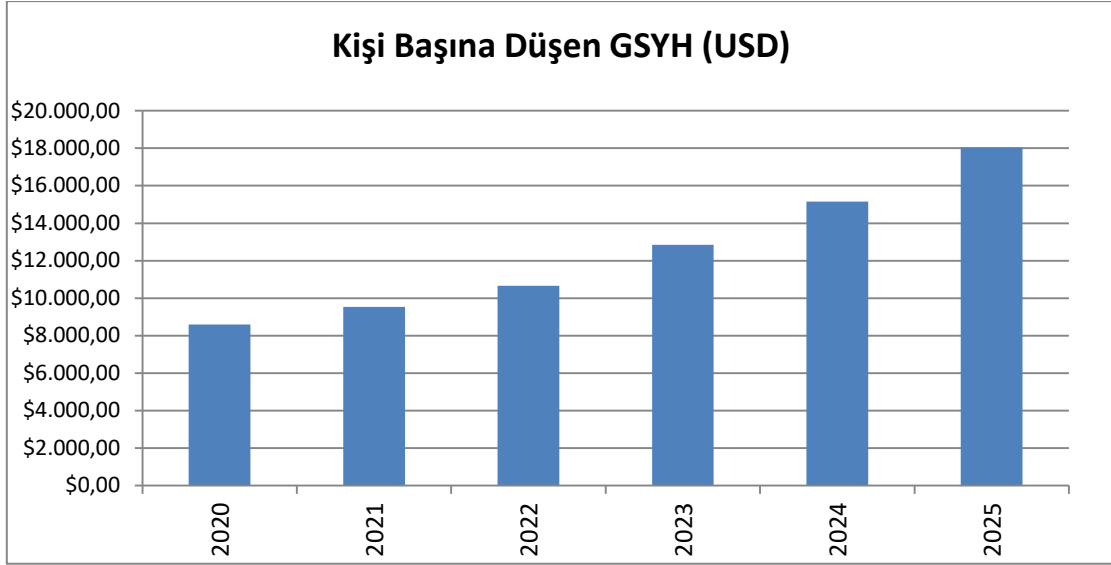
Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç nüfusuyla gelişmekte olan ülkeler arasında önemli bir yere sahiptir. Ancak yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları, cari açık ve küresel belirsizlikler ekonomide kırılganlık yaratmaktadır.

2024 yılında ekonomi, pandemi sonrası dengelenme sürecinde %3,2 büyüme göstermiş; bu büyümede iç talep, kamu yatırımları ve ihracattaki toparlanma etkili olmuştur. Buna karşın küresel durgunluk ve enflasyon baskıları büyümeyi sınırlamıştır. 2025 yılında ise büyüme oranı %3,6 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye ekonomisi dengeli büyüme eğilimini sürdürmektedir. Ancak sürdürülebilir büyüme için fiyat istikrarının sağlanması, dış finansman dengesinin güçlendirilmesi ve para ile maliye politikalarının uyum içinde yürütülmesi kritik önem taşımaktadır.



Grafikteki Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış GSYH büyüme oranlarının 2014–2025 döneminde dalgalı bir büyüme performansı sergilediğini göstermektedir. 2018-2019 yıllarında büyüme belirgin şekilde gerileyerek negatif seviyelere yaklaşmıştır. 2020’de pandemi etkisiyle daralma yaşanırken, 2021’de güçlü bir toparlanma ile en yüksek büyüme oranına ulaşılmıştır. 2022 ve 2023’te büyüme yeniden yavaşlamış ancak pozitif kalmış, 2024 itibarıyla ise daha dengeli bir seyir izlenmiştir. Genel olarak ekonomi, dönemsel dalgalanmalarla birlikte toparlanma ve yavaşlama evrelerinden geçmiştir.



Kişi Başına Düşen Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir ülkede belirli bir dönemde üretilen tüm mal ve hizmetlerin toplam değerinin nüfusa bölünmesiyle elde edilen önemli bir ekonomik göstergedir.

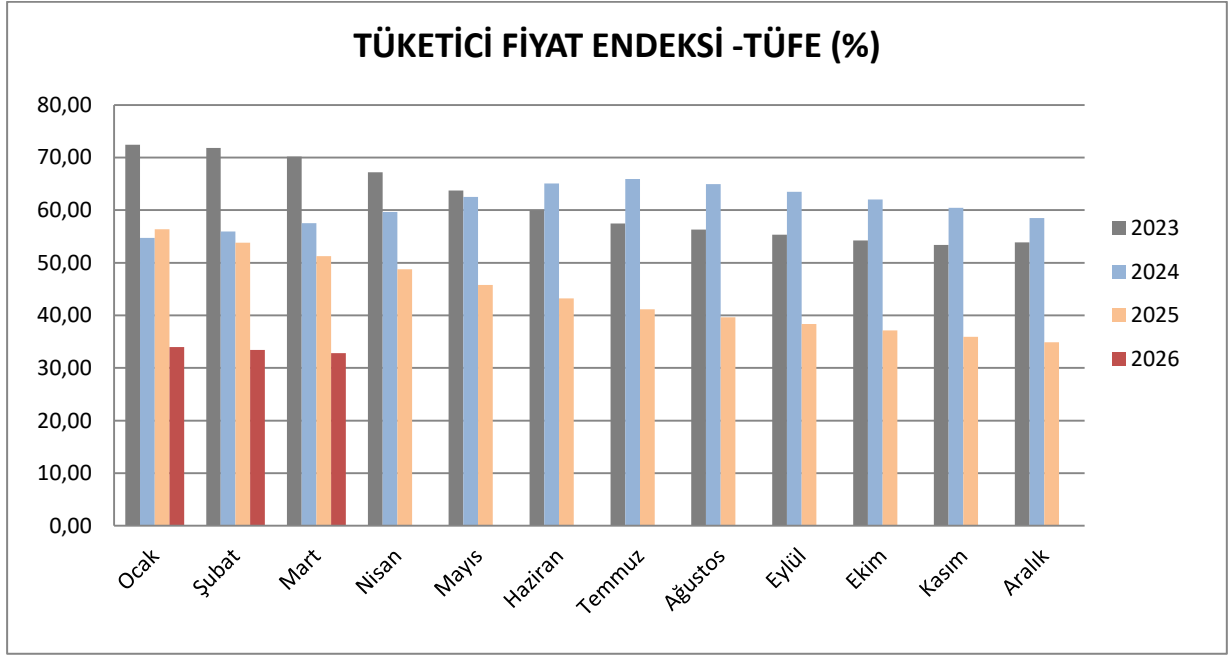
2019–2024 dönemi incelendiğinde, Türkiye’de kişi başına gelirin genel olarak artış eğiliminde olduğu görülmektedir. 2019’da 9.131 dolar olan gelir, pandemi etkisiyle 2020’de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19’un küresel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinden kaynaklanmıştır. 2021’den itibaren toparlanma başlamış; kişi başına gelir 9.639 dolara, 2022’de ise 10.659 dolara yükselmiştir. 2023 yılında 13.339 dolara çıkan değer, 2024’te 15.463 dolara yükselmiş ve 2025 yılında 18.000 dolarla zirveye ulaşmıştır.

Buna göre; Türkiye ekonomisi pandemi sonrasında kademeli bir iyileşme sürecine girerek kişi başına gelirden istikrarlı bir artış yakalamıştır. Bununla birlikte, yüksek enflasyon ve döviz kuru oynaklığı ekonominin temel sorunları olmaya devam etmektedir. 2021–2022 döneminde %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon, 2023 sonunda uygulanan sıkı para politikalarıyla %50 civarına gerilemiş, ancak 2024’te hâlâ önemli bir risk unsuru olmuştur. Merkez Bankası’nın faiz artırımları ve rezerv politikaları enflasyonu kontrol etmeyi hedeflerken, artan kredi maliyetleri iç talep ve ekonomik faaliyet üzerinde sınırlayıcı etki yaratmıştır.

Tüketici Fiyat İndeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07
2025	56,35	53,83	51,26	48,73	45,80	43,23
2026	33,98	33,39	32,82			

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2023	57,45	56,28	55,30	54,26	53,40	53,86
2024	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	58,51
2025	41,13	39,62	38,36	37,15	35,91	34,88
2026						



TÜİK verilerine dayanarak hazırlanan grafikte, 2020–2025 döneminde Tüketici Fiyat Endeksi’nin (TÜFE) aylık değişimi yer almaktadır. Buna göre enflasyon oranları yıllar içinde genel olarak yükselme eğilimi göstermiştir. 2020 ve 2021’de görece düşük seviyelerde seyreden TÜFE, 2022’den itibaren hızlı bir artış sürecine girmiş; özellikle 2023 ve 2024 yıllarında belirgin biçimde yükselmiştir. 2025 yılında ise sınırlı bir gerileme görülmekle birlikte, oranlar hâlâ 2020 seviyelerinin oldukça üzerinde kalmaktadır. Bu tablo, son yıllarda tüketici fiyatlarında yaşanan güçlü artışı açıkça ortaya koymaktadır.

2025 yılı itibarıyla Türkiye’nin dış ticaret yapısında ihracat odaklı yaklaşımın önemini koruduğu görülmektedir. Yılın ilk sekiz ayında ihracat 178,1 milyar dolara ulaşarak yıllık bazda yaklaşık %4,3 artış göstermiştir. Ancak ithalattaki artış da devam etmiş ve bu durum cari denge üzerindeki baskının sürmesine neden olmuştur. Bu çerçevede turizm gelirlerinin artırılması, yenilenebilir enerji yatırımlarının yaygınlaştırılması ve enerji ithalatına alternatif çözümler geliştirilmesi, cari açığın azaltılması açısından kritik önem taşımaktadır.

İşgücü piyasasında ise 2025 yılı işsizlik oranı yaklaşık %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bununla birlikte genç işsizlik oranlarının daha yüksek seyretmesi, genç ve eğitilmiş nüfusun etkin kullanımı için yapısal reform ihtiyacına işaret etmektedir. Öte yandan, Türkiye’nin stratejik konumu nedeniyle 2024’te öne çıkan jeopolitik riskler 2025’te de etkisini sürdürmektedir. Yüksek enflasyon, kur oynaklığı ve cari açık gibi unsurlar büyümeyi

sınırlarken; genç nüfus, ihracat potansiyeli ve coğrafi avantajlar uzun vadede önemli fırsatlar sunmaktadır. Bu doğrultuda, yapısal reformların hayata geçirilmesi, istihdamın artırılması ve fiyat istikrarının sağlanması ekonomik sürdürülebilirlik açısından belirleyici olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

2021-2022 döneminde düşük faizler ve artan taleple ısınan piyasa, 2023'ten itibaren yüksek enflasyon, kur dalgalanmaları ve ekonomik belirsizlikler nedeniyle çalkantılı bir dönem geçirmiştir. Pandemi sonrası konut ve ofis talebinde yaşanan yapısal değişimler, uzaktan çalışmanın etkisiyle kırsal ve yazlık piyasaların canlanmasına neden olmuştur. Proje bazlı satışlar ve yabancı yatırımcının ilgisi, yüksek finansman maliyetlerine rağmen sektörü hareketli tutan unsurlar olmuştur.

Günümüzde, piyasa daha dengeli ancak seçici bir görünüm sergilemektedir. Talep, ucuz ve orta segmentten ziyade kaliteli, enerji verimliliği yüksek, akıllı ev konseptli projelere kaymaktadır. Büyük şehirlerde fiyat artış hızı düşerken, ikincil şehirlerde nitelikli projeler değer kazanmaktadır.

Hibrit çalışma modelinin kalıcı hale gelmesi, daha küçük ancak esnek ve teknolojik altyapısı güçlü ofis alanlarına talebi arttırmıştır. Yeşil bina sertifikalı (LEED, BREEAM) yapılar önemli bir rekabet avantajı sağlamaktadır.

E-ticaret hacminin büyümesi lojistik ve depolama alanlarına olan ihtiyacı sürdürmekte, perakende alanlarında ise deneyim odaklı tasarımlar öne çıkmaktadır.

Enerji maliyetlerinin yüksekliği, yeşil dönüşümü zorunlu kılmaktadır. Pasif ev konseptleri, güneş enerjisi sistemleri ve su yönetimi tercih nedenleri arasındadır. Genç nüfus deneyim odaklı, sosyal alanları geniş, kiralık konut projelerine ilgi göstermektedir.

Banka kredi sistemlerinin yanı sıra, kira garanti fonları, tasarruf finansmanı şirketleri ve yatırım araçları finansman portföyünü çeşitlendirmektedir.

İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerde büyük projeler devam ederken, Eskişehir, Kocaeli, Tekirdağ gibi teknopark ve üniversite etrafında gelişen şehirler de yeni cazibe merkezleri olarak öne çıkmaktadır.

Gelecekte sürdürülebilir yapılar, yaşlı dostu konutlar veya akıllı ofisler gibi niş alanlarda gelişme beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Eyüpsultan İlçesi

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242km²'dir. 29 mahallesi



bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2024 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 420.706'dır. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihişar Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy ve Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.

İlçe yıllar itibarı ile geçirdiği değişimlerle ve yeni gelişme alanlarının açılması ile düzenli nüfus artışı gösteren bir ilçedir. Tarihi Yarımada, ilin önemli tarihi merkezi olup, ilçe sınırlarında yer almaktadır. Eyüpsultan Belediyesi 2016 yılında ilçenin tarihi dokusuna göre yenileyerek, yerli ve yabancı ziyaretçilere daha iyi bir hizmet verebilmek adına ESTAM (Eyüp Sultan Tarihi Merkez) kimliği ile çalışmalara başlamıştır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi Kumluğçeit Sokak, İstanbul İstanbul Sitesi, 3. Etap, B Blok No:5 adresinde yer almaktadırlar. Açık tarif olarak, taşınmaza Hisar Koleji önünden İstanbul Caddesi takip edilir. İstanbul İstanbul Evleri sitesinden sola Kumluğçeit Sokak'a dönülür. Konu taşınmazların bulunduğu proje 325 m sonra, solda yer almaktadırlar.

Göktürk, orta ve üst gelir grubunun bulunduğu, son 15-20 yılda hızlı gelişim göstermiş konut bölgesidir. Bölgede villa ve az katlı bloklardan oluşan siteler yer almaktadır. Konu taşınmaz, Kemer Country Golf Kulübü 1,83 km mesafede, Ali Sami Yen Stadına yaklaşık 12 km mesafede, O-7 oto yoluna yaklaşık 5 buçuk km mesafede, Yeni Atatürk Havalimanı'na yaklaşık 15 km mesafede yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü



5.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Eyüp Sultan
Mahallesi	Göktürk
Mevkii	-
Ada No	200
Parsel No	13
Yüzölçümü	11.693,90 m ²
Niteliği	Arsa

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup değerlendirme konusu taşınmazın bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	ARSA PAYI		Maliki
				Pay	Payda	
B	Zemin	7	1. Katta ve Bodrum Katta Piyesi Olan Konut	4480	188050	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Web Tapu portalından elektronik ortamda alınan ve rapor ekinde yer alan tapu kayıt örneklerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- 03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı: 29.03.2024 beyanı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde

28.01.2026 tarih ve 3099 yevmiye numarası ile “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(6120 no’lu Trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL’den kira sözleşmesi vardır.”

5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

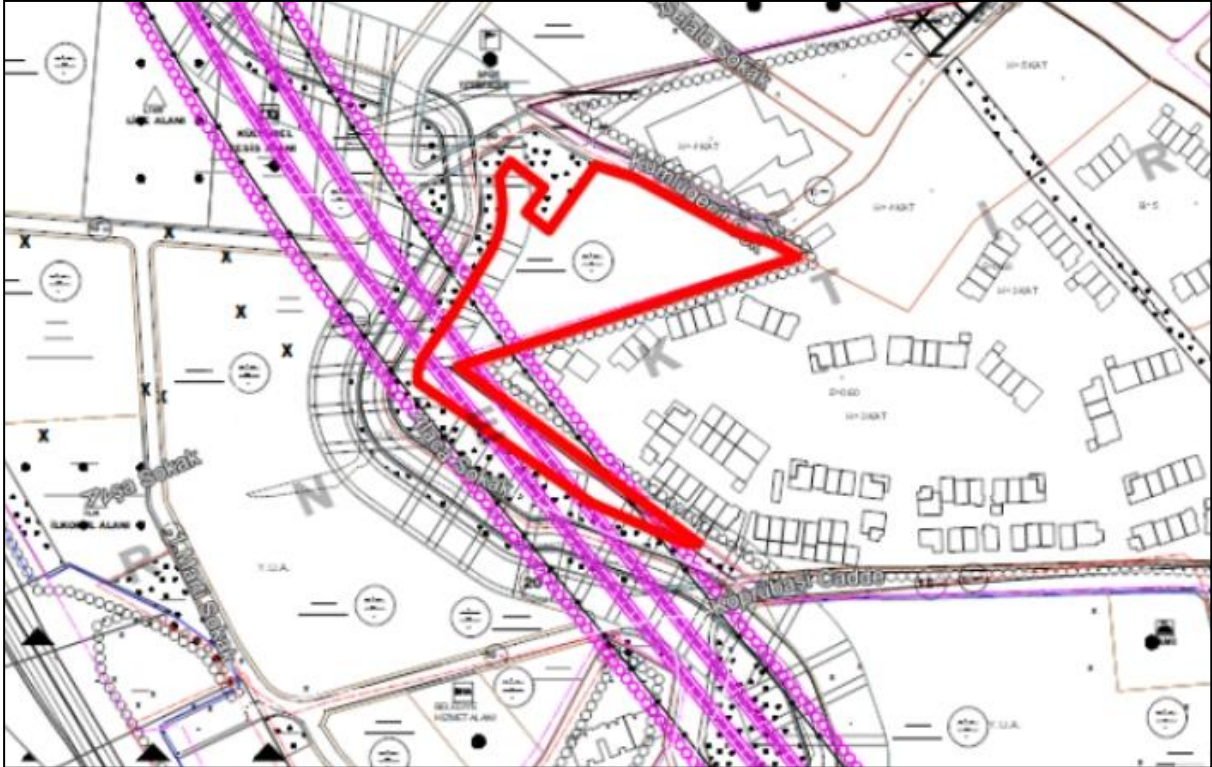
- 28.01.2026 tarih ve 3099 yevmiye numarası ile TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.
- 03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı: 29.03.2024 beyanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, 03.04.2024 tarihinde, 11015 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesisi ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

5.4 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar üzerinde değeri etkileyecek ya da tasarrufu kısıtlayacak herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.5 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu 200 ada, 13 parsel, 28.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı kapsamında, 5 Kat, KAKS: 1,10 ayırık nizam konut Alanı'nda kalmaktadır. Metro hattında kalması nedeni ile Ulaştırma Bakanlığı görüşü alınması şartı vardır.



5.6 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 14.04.2026 tarihinde temin edilen arşiv dosyasına göre;

- B Blok 27.12.2022 tarih ve 141152199 sayılı yeni yapı ruhsatı
- B Blok 29.12.2023 tarih ve 145474284 sayılı tadilat ruhsatı
- B Blok 25.07.2024 tarih ve 115240558 sayılı isim değişikliği ruhsatı
- 26.12.2023 tarih ve 6573 numaralı kat irtifaklı mimari projesi incelenmiştir.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi Nişancı Mahallesi, 1. Üzümbağı Çıkmazı Sokağı, No:7, İç kapı no: 5 Eyüpsultan/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Mimtek Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

5.8 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Eyüpsultan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul projesi ile ilgili olarak, onaylı uygulama mimari projesi ve yapı ruhsatı yer almakta olup, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

5.11 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

Çalışma kapsamında oluşturulan proje değeri konu mülk üzerinde inşaatı devam eden projeye aittir. Söz konusu projenin bir kısmının ve/veya tamamının değiştirilmesi ve farklı bir proje uygulanması halinde bulunacak değer farklı olabilir.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Kargir
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	1 Bodrum + Zemin + 4 Normal + Çatı Kat
Yaşı	:	İnşaat Halinde (%86,64)
Yasal Brüt Kullanım Alanı	:	358 m ²
Mevcut Brüt Kullanım Alanı	:	358 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma/Soğutma	:	Klima
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Var
Otopark	:	Kapalı Otopark
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul İstanbul 3. Etap projesi A, B ve C blok olmak üzere 3 bloktan oluşmaktadır.
- İstanbul İstanbul 3.Etap projesi 11.694 m²arsa üzerinde yeni bir gölet ve ek sosyal tesis alanı ile 1. ve 2. etap ile birleşmesi planlanmaktadır. Projede 3+1'den 7+1'ekadar değişen 5 farklı daire tipi mevcut olup bahçe katı dublex-triplex,üst katlar ise ara kat şeklindedir.
- Projede ayrıca mevcut yaklaşık 12.000 m²'lik gölet alanına 650–700 m² büyüklüğünde yeni bir gölet daha eklenmesi planlanmaktadır..
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu B blok 1 bodrum + zemin + 4 normal + çatı kattan oluşmaktadır.
- Binanın; 1. Bodrum katında; otopark, depolar ve teknik hacimler, zemin katta; bina girişi ve 7 adet mesken, 1. Normal katta 1 adet mesken, 2.normal katta; 5 adet mesken, 3.normal katta; 4 adet mesken, 4. Katta 5 adet çatı piyesli mesken olmak üzere toplam 21 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz B blokta yer alan 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır.

B Blok 7 No'lu Bağımsız Bölüm,

- Güneybatı/Güneydoğu cepheli olup zemin kattan güneydoğu yönünden müstakil girişi bulunmaktadır.
- 1. Normal kat ve zemin katta hacimlere sahiptir.

- 1. Katta; 4 adet oda, 2 adet banyo, çamaşır odası, antre ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmakta, zemin katta; salon, mutfak, 1 adet oda, WC, Banyo, 2 adet bahçe terası hacimlerinden oluşmaktadır.
- Daireye ait zemin katta toplam 37,65 m² büyüklüğünde 2 adet bahçe terası bulunmaktadır.
- Gayrimenkul içerisinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu bağımsız bölüm inşaat halinde ve boş durumdadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler:

- Taşınmazın bulunduğu proje üst- orta gelir grubuna dâhil kesimin ikamet ettiği bir semtte yer almaktadır.
- Donatıları olan nitelikli bir site olarak projelendirilmiştir.
- Otoparklı, az katlı bir yapıdır.
- TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve İstanbul Havalimanına yakın konumda yer almaktadır.

Zayıf Yönler:

- Bağımsız bölümler henüz oturulabilir durumda değildir.
- Parsel şekli oldukça biçimsizdir.

Fırsatlar:

- Taşınmazın bulunduğu bölgede metro bağlantısının bulunması şehrin diğer kısımlarına erişim açısından büyük avantaj sağlamıştır.

Tehditler:

- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gayrimenkul sektöründe durgunluğa yol açmış olup bu durumun uzun sürmesi gayrimenkul değerlerinde durağanlığa sebep olmuştur.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin konut nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs.) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz / taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Yakın çevrede benzer nitelikte satılık konut fiyatları araştırılmış olup satılık konut emsal ve düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	Brüt Alanı (m ²)	İstenen Fiyat (TL)	Birim m ² Fiyatı (TL)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Göktürk Mahallesi Evin Park Projesi	335	89.000.000	265.672	Derin Gayrimenkul 0 (532) 306 11 81	Yeni binada, zemin katta 4+1 tipinde bahçe teraslı tripleks konut
2	Göktürk Mahallesi En Göktürk	382	88.406.000	231.429	Neva Gayrimenkul 0 (212) 322 90 30	Yeni binada, zemin katta 5+1 tipinde bahçe teraslı tripleks konut
3	Göktürk Mahallesi Seba Göktürk	282	70.500.000	250.000	Profit Gayrimenkul 0 (532) 246 30 32	Yeni binada, zemin katta 5,5+1 tipinde bahçe teraslı dubleks konut
4	Prive Kemer	188	50.000.000	265.957	WA Kemer Danışmanlık 0 (212) 239 69 80	Yapımı devam eden projede 1. kat 4+1 daire
5	Göktürk Mahallesi İstanbul İstanbul	238	106.582.000	447.824	Satış Ofisi 0 (532) 306 11 81	Aynı sitede bahçe kat 4+1 daire
6	Göktürk Mahallesi İstanbul İstanbul	298	129.397.500	434.220	Satış Ofisi 0 (532) 306 11 82	Aynı sitede bahçe kat 6+1 daire

Emsal listesinde yer alan taşınmazların konumu aşağıdaki emsal krokide yer almaktadır.



Emsal Kroki

Emsal tablosunda yer alan emsaller konum, proje, kat, cephe/manzara, büyüklük/tip durumlarına göre düzeltmelere tabi tutulmuş olup emsal düzeltme tablosu aşağıdadır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	89.000.000	88.406.000	70.500.000	50.000.000	106.582.000	129.397.500
Pazarlık/Komisyon Payı	15%	10%	15%	15%	25%	25%
Brüt Alanı (m ²)	335	382	282	188	238	298
Birim M2 Satış Değeri	225.821	208.286	212.500	226.064	335.868	325.665
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Proje Düzeltmesi	30%	30%	30%	30%	0%	0%
Kat Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cephe/Manzara Düzeltmesi	-5%	0%	0%	0%	-5%	0%
Büyüklik/Tip Düzeltmesi	2%	5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	27%	35%	25%	20%	-10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	286.793	281.187	265.625	271.277	302.281	309.382
Ortalama	281.000 TL					

Konu taşınmaz kat, yön, cephe, manzara durumuna göre şerefiyelendirilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm	Cephe Sayısı	Daire Brüt Alanı (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri TL	Teras Şerefiyesi	Bitmiş Durum Pazar Değeri	Tamamlanma Oranı	Eksik Kalan Kısım oran	Tamamlanması İçin Gerekli Tutar	Tamamlanma Oranına Göre Pazar Değeri
B	Zemin + 1. Kat	7	2	357,71	37,65	281.000,00	2.116.000 TL	102.630.000 TL	87%	13%	1.627.581 TL	101.000.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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.

Taşınmazların bulunduğu Göktürk/Kemerburgaz bölgesine arsa stokları çok azalmış olup emsal olarak imarsız arsalar ya da çok daha düşük yapılaşma koşullarına sahip villa yapılabilecek arsalar bulunmaktadır. Emsaller üzerinde yüksek düzeltmeler yapılması gerektiğinden ve bölgede taşınmazlara emsal olabilecek projelerde yeterince satılık konut bulunduğundan bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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.

Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık konut emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerinde geliştirilmiş mevcut proje en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin müşterek ve bölünmüş kısımları bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Yeterli sayıda emsalin olduğu durumlarda pazar yaklaşımı, konut nitelikli taşınmazlarda en güvenilir yaklaşım olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle taşınmazların değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerler dikkate alınmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. Maddesi “ç” bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları 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.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. Maddesi “d” bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gereklidir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu gayrimenkul projesi ile ilgili olarak, onaylı uygulama mimari projesi ve yapı ruhsatı yer almakta olup, gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

Bu kapsamda, inşaatı süren ve raporda detaylarına yer verilen projedeki değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin “gayrimenkul projesi” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme taşınmazların toplam değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

13.07.2026 Tarihli

KDV Hariç	
Mevcut Durum Pazar Değeri	Tamamlanması Durumunda Pazar Değeri
101.000.000 TL	102.630.000 TL

KDV Dahil	
Mevcut Durum Pazar Değeri	Tamamlanması Durumunda Pazar Değeri
116.261.100 TL	118.137.393 TL

1. Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı güncel mevzuattaki oranlara göre kabul edilmiştir.

Ekrem KAYA
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 902948

Dilek YILMAZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566

9 EKLER

1. Tapu Kayıt Örnekleri
2. Mimari Proje Kapak
3. Vaziyet Planı
4. Bağımsız Bölümü
5. Kat Planları
6. Kesitler
7. Yapı Ruhsatları
8. İnşaat Seviye Tablosu
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri