

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
EYÜPSULTAN GÖKTÜRK
2 ADET MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 13.07.2026

Rapor Numarası: KORAY-2026-00004



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-2026-00002
Faaliyet Kategorisi	: SPK
Fiili Kullanım Amacı	: Konut
Hâlihazır Kullanım Durumu	: İnşaat Halinde
Sözleşme/Talep Tarihi	: 02.07.2026
Değerleme Tarihi	: 07.07.2026
Rapor Tarihi	: 13.07.2026
Tapu Tarihi/Tapu Türü/Taşınmaz ID	: A1 Blok 1.Bağımsız= 07.08.2025/136407934 A3 Blok 9.Bağımsız= 07.08.2025/136407995
Hisseli mi?	: Hayır
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, 218 ada, 1 parselde "arsa" nitelikli inşası devam etmekte olan projede 1195,23 m ² alan karşılığı "Konut" nitelikli 2 adet bağımsız bölüm değerlemesi
Mevcut Adres/UAVT Kodu	: Göktürk Mahallesi, 1.Aydın Sokak, Upland Sitesi, No: 4 Eyüpsultan/İSTANBUL A1 Blok= 539675322, A3 Blok: 441978525
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkulün pazar değeri tespiti
Yasal Brüt Kullanım Alanı	: A1 Blok 1.Bağımsız= 179 A3 Blok 9.Bağımsız= 130
Mevcut Brüt Kullanım Alanı	: A1 Blok 1.Bağımsız= 179 A3 Blok 9.Bağımsız= 130
İnşaat Seviyesi/İnşaat Kalitesi	: İnşaat Devam Ediyor (A1 Blok: 62,13% , A3 Blok: 57,45%)
Enerji Sınıfı	: --
Yapı Kullanma İzin Belgesi/Tarihi	: Yok
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Konut Alanı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	: Ekrem KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Dilek YILMAZ
Gayrimenkulün Satılabilirliği	: Satılabilir

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme 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 değerleme 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 değerleme 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
4.3.2	Göktürk.....	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.....	21
5.4	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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.....	22
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.....	23
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
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	23
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	24
5.13	Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	24
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	25
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	26
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
6.2	SWOT Analizi	26
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	27
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	27
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	27
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	28

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	30
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 Ortaklığı 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-2026-00004

Raporun Türü : İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 Ada 1 parsel üzerinde inşası devam etmekte olan projede 2 adet “Konut” nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değeri tespitine yönelik değerlendirme raporu

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 Sokak 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 getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 Ada 1 parsel üzerinde inşası devam etmekte olan projede konumlu, A1 Blok 1, A3 Blok 9 bağımsız bölüm numaralı 2 adet “Konut” nitelikli taşınmazın pazar değeri tespiti ve 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 değerlendirme 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, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

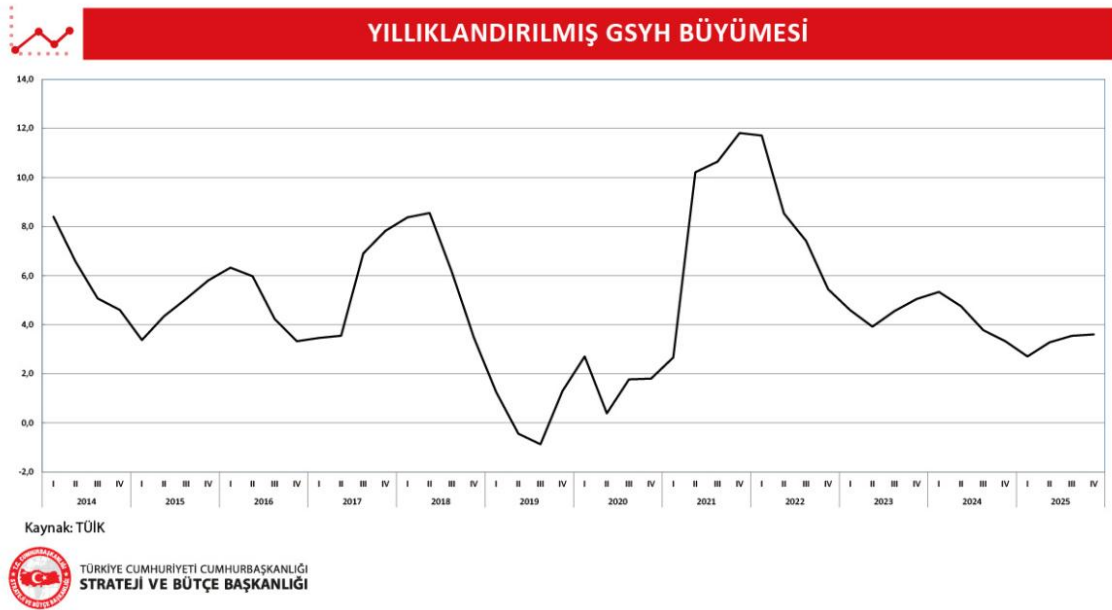
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

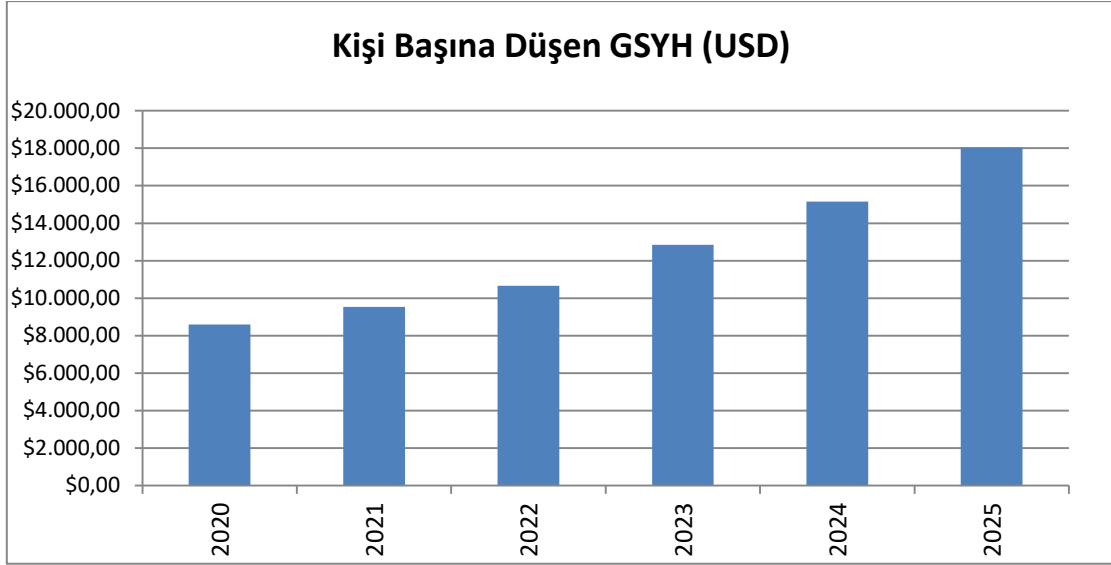
Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç nüfusuyla gelişmekte olan ülkeler arasında önemli bir yere sahiptir. Ancak yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları, cari açık ve küresel belirsizlikler ekonomide kırılganlık yaratmaktadır.

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.

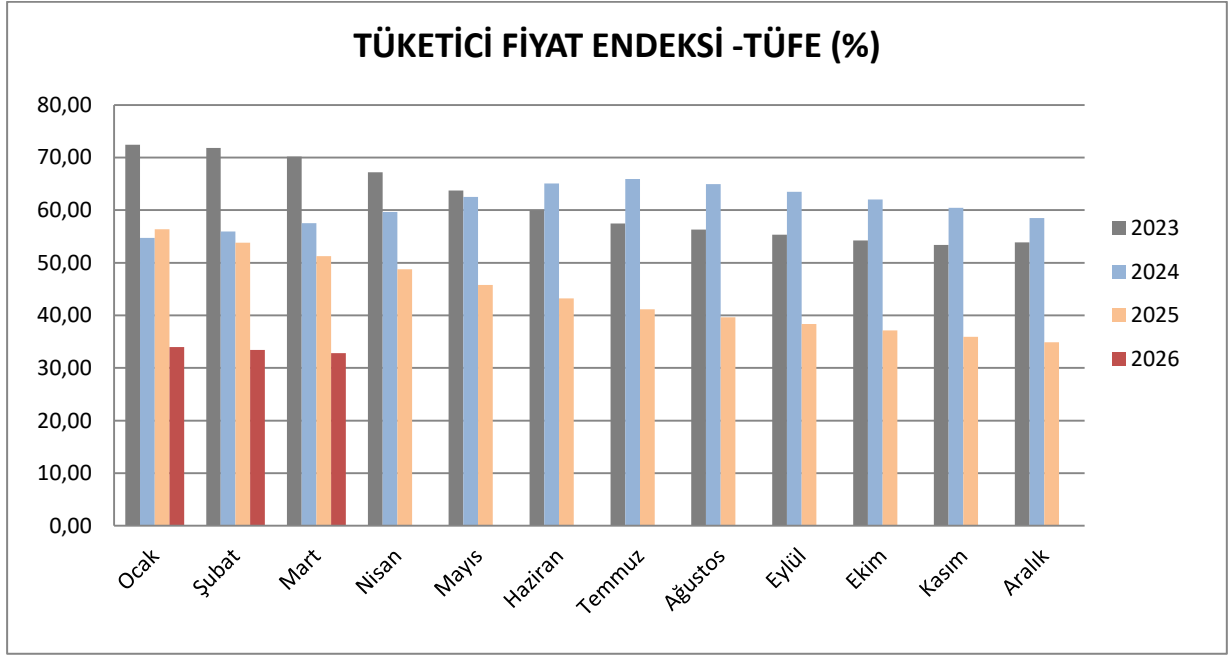
2019–2024 dönemi incelendiğinde, Türkiye’de kişi başına gelirin genel olarak artış eğiliminde olduğu görülmektedir. 2019’da 9.131 dolar olan gelir, pandemi etkisiyle 2020’de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19’un küresel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinden kaynaklanmıştır. 2021’den itibaren 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 Eskihibipler 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.

4.3.2 Göktürk

Göktürk, İstanbul'un Eyüpsultan ilçesine bağlı, Avrupa Yakası'nda prestijli bir mahalledir. Yaklaşık 40 bin nüfusa sahiptir. Osmanlı döneminde Petnahor (Horozköy) adıyla bilinen eski bir yerleşimdir. 1958'de Göktürk adını almış, 2008'de Eyüpsultan'a bağlanmıştır. Belgrad Ormanı'na yakın konumu sayesinde bol yeşil alanla çevrilidir. 1990'lardan sonra hızla gelişmiş, lüks villalar, modern siteler ve kaliteli yaşam standartlarıyla İstanbul'un gözde semtlerinden biri haline gelmiştir. Doğa ile iç içe, huzurlu bir ortam sunarken, 3. Köprü ve İstanbul Havalimanı'na yakınlığı sayesinde da erişilebilir bir bölgedir. Özellikle ailelerin tercih ettiği, Amerikan tarzı kasaba havasına sahip, hem tarihi hem modern bir mahalledir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi'nde 1.Aydın Sokak'ta yapı devbâm eden Upland Sitesinde yer almaktadır.

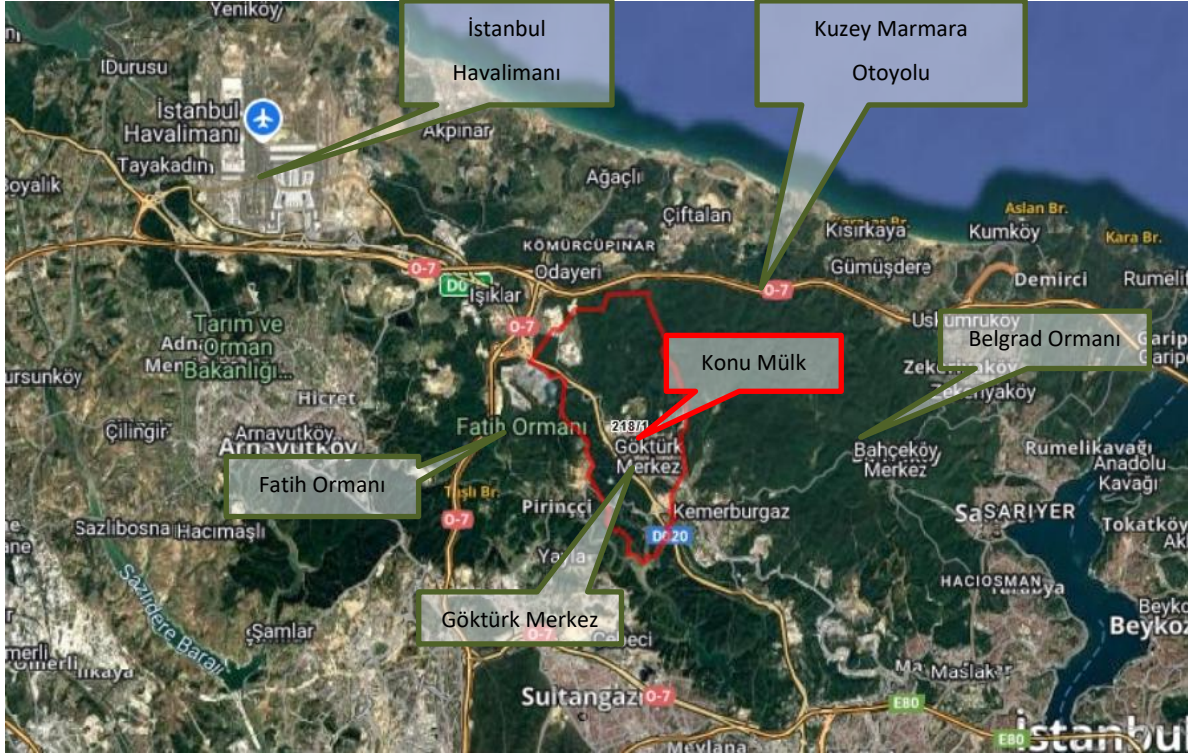
Açık tarif olarak Hisar Koleji önünden sırası ile İstanbul Caddesi, Göktürk Caddesi, 1.Kale Sokak ve 1.Aydın Sokağına bağlanılır sol tarafta kalan Upland Sitesinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmazların bulunduğu site, Kemer Country'e yaklaşık 2 km Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 5,5 km, İstanbul Havalimanı'na yaklaşık 14, km mesafede yer almaktadır.

Yakın çevrede az katlı zemin katları işyeri, normal katları konut olarak kullanılan site tarzı yapılaşma vardır.



Uydu Görüntüsü



Uzak Uydu Görüntüsü



Yakın Uydu Görüntüsü

5.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Eyüpsultan
Mahallesi	Göktürk
Mevkii	-
Ada No	218
Parsel No	1
Yüzölçümü	20.131,50 m ²
Niteliği	Arsa

Ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup değerlendirme konusu taşınmazların bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	ARSA PAYI		Maliki
				Pay	Payda	
A1	1 Bodrum	1	Konut	809085	100657500	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A3	Zemin	9	Konut	625755	100657500	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Beyanlar Hanesinde (Müştereken)

- 6831 sayılı kanunun 2/B maddesi uyarınca hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmıştır. (Şablon: 6831 sayılı orman kanununun 2/B maddesi gereği belirtme), (müştereken)
- Yönetim Planı: 01.08.2025 (Tarih: 07.08.2025, Yevmiye: 25584) , (müştereken)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 14.12.2023, Yevmiye: 37396)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 14.12.2023, Yevmiye: 37394)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 14.12.2023, Yevmiye: 37377)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 13.12.2023, Yevmiye: 37295)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 13.12.2023, Yevmiye: 37223)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 06.12.2023, Yevmiye: 36485)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 06.12.2023, Yevmiye: 36483)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 06.12.2023, Yevmiye: 36482)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 06.12.2023, Yevmiye: 36479)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 06.12.2023, Yevmiye: 36477)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 06.12.2023, Yevmiye: 36416)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 05.12.2023, Yevmiye: 36406)

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 19.09.2022, Yevmiye: 30139)
- Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketine ait birleşme işlemi beyanıdır.)
Tarih:29.12.2022, Sayı. 139080-110061 (Malik/Lehtar: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü)
(Tarih:05.01.2023, Yevmiye: 489)

Şerhler Hanesinde (Müştereken)

- Tamamında/... Hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. Lehtar: Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi (Tarih: 26.08.2022, Yevmiye: 27847)
- 6204 no'lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır. Tarih: 10.10.2024, Yevmiye: 29842)

5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

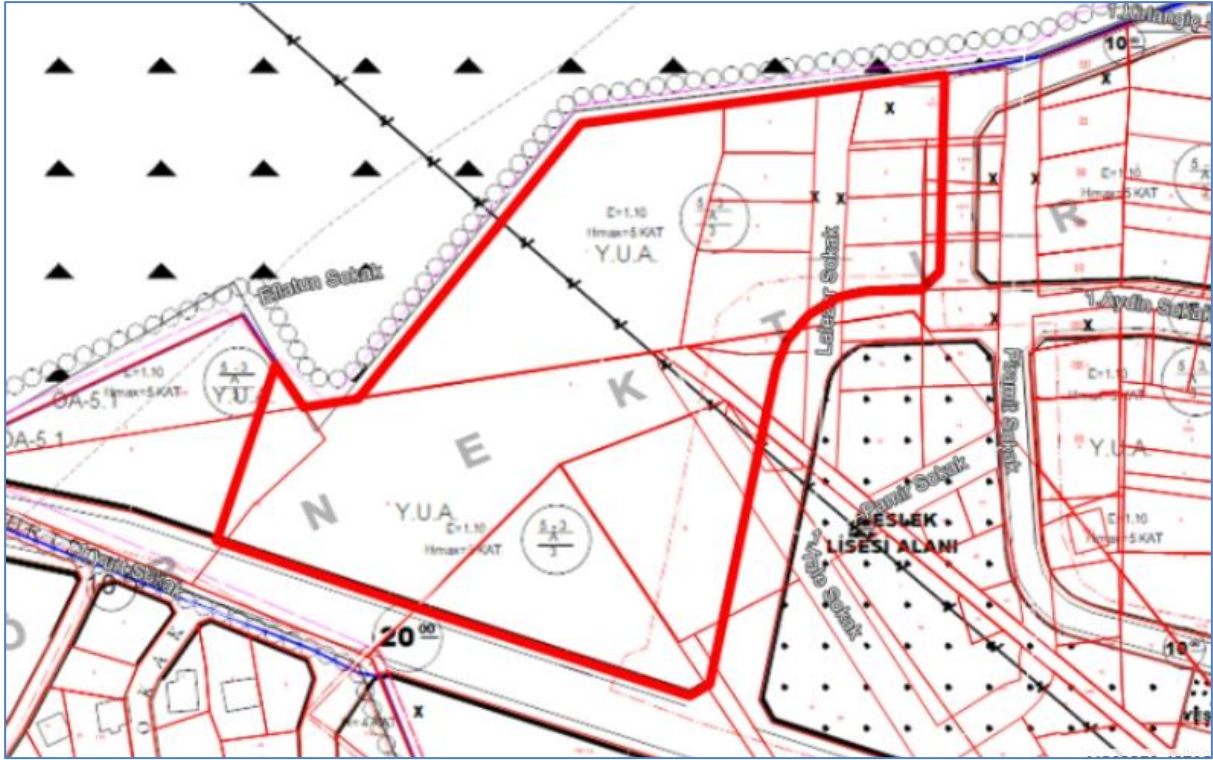
- Değerleme konusu bağımsız bölümler 07.08.2025 tarihinde 25584 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesisi işleminden Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmişlerdir.
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapı kaydı işlenmiştir. Tarih: 06.12.2023,
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi kaydı işlenmiştir. Tarih: 10.10.2024

5.4 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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. (Taşınmazlar üzerinde yer alan riskli yapı şerhi parsel üzerinde daha önce mevcut olup yıkılmış olan binaya aittir)

5.5 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazların bulunduğu 218 ada, 1 parsel, 19.06.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Uygulama İmar Planında, KAKS:1,10 5 Kat yapılaşma koşullu ayırık nizam konut alanında kalmaktadır.



5.6 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

Tarih	Sayı	Belge adı	Neden verildiği
27.11.2023	59802	Mimari Proje	-
29.12.2023	141761973	A1 Blok Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı
29.12.2023	111390902	A3 Blok Yapı Ruhsatı	Yeni Yapı
02.01.2025	121842215	A1 Blok Yapı Ruhsatı	İsim Değişikliği

Görölmüş ve incelenmiştir. Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır. Dosyasında enerji kimlik belgesine rastlanmamıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

5.8 Gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin 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 taşınmazların bulunduğu proje ile ilgili olarak, onaylı 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 taşınmazların 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

Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

5.12 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Kargir
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	A1 Blok: 3 Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat A3 Blok: 3 Bodrum + Zemin + 4 Normal Kat
Yaşı	:	İnşaat Halinde
Alanı	:	A1 Blok 1.Bağımsız= 179 m ² A3 Blok 9.Bağımsız= 130 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma/Soğutma	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Var
Otopark	:	Kapalı Otopark
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Var
Su Deposu	:	Var
Jeneratör	:	Var

5.13 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar yapımı devam eden Upland Sitesi'nde yer alan 2 adet meskendir.
- Upland projesi 20.131 metrekare arsa üzerinde 187 adet daire ile 8 adet ticari bölüm olarak projelendirilmiştir.Projede, fitness salonu, sauna, Fin hamamı gibi imkanlar sunan sosyal tesis, iki adet açık yüzme havuzu ve tüm siteyi çevreleyen koşu ve yürüyüş pisti gibi fonksiyonlar planlanmıştır. 1+1'den 4+1'e; 110 metrekareden 436 metrekareye kadar farklı seçeneklerde daire tipleri sunan projede bahçe ve teras kullanımı da bulunmaktadır.
- A1 Blok mimari projesine göre; 3 bodrum + zemin + 4 normal kattan oluşmaktadır. Bloğun; 3.ve 2. bodrum katlarında; otopark ve teknik hacimler, 1. Bodrum katında; 2 adet mesken, zemin katında 4 adet mesken, 3 normal katta; 4 er adet mesken, 4. Normal katta 2 adet mesken olmak üzere toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerlemeye esas teşkil eden A1 Blok, 1 numaralı bağımsız bölüm; ilgili binanın 1. bodrum katında konumlu olup, güney ve batı cephelerine bakmaktadır. Mimari projesine göre brüt 179 m² kullanım alanına sahip olan taşınmaz; salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, tuvalet, çamaşırılık, giyinme alanı, depo, antre ve hol hacimlerinden meydana gelmektedir.
- A3 Blok mimari projesine göre; 3 bodrum + zemin + 4 normal kattan oluşmaktadır. Bloğun 3. ve 2.bodrum katta; otopark ve teknik hacimler, 1. Bodrum katında; 3 adet mesken, otopark, teknik hacimler ve sığınak, zemin-1-2-3. katlarda; 6'şar adet mesken, 4 normal katta; 3 adet mesken, olmak üzere toplam 30 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

- Değerlemeye esas teşkil eden A3 Blok, 9 numaralı bağımsız bölüm; ilgili binanın zemin katında konumlu olup, doğu cephesinde yer almaktadır. Mimari projesine göre brüt 130 m² kullanım alanına sahip olan taşınmaz; salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, balkon, antre ve hol hacimlerinden meydana gelmektedir.
- Yerinde yapılan incelemede tüm blokların kaba inşaatları bitmiş durumda olduğu, boya, parke kaplama, mutfak dolapları, fayans, merdiven korkuluğu gibi kısımlarında çalışmaların devam ettiği görülmüştür.
- Bu gözlemler neticesinde projenin tamamlanma seviyesi A1 Blok için %62,13, A3 Blok için %57,45 olarak belirlenmiştir. İnşaat seviye tabloları rapor ekinde sunulmuştur.
- Gayrimenkuller içerisinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

5.14 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu bağımsız bölümler 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

- Taşınmazların orta-üst gelir grubuna dâhil kesimin ikamet ettiği bir semtte yer alması,
- Yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmesi,
- Otoparkı ve sosyal donatıları olan geniş peyzaj alanına sahip bir site olması,

Zayıf Yönler

- Taşınmazlar henüz oturulabilir durumda olmaması,
- İstanbul'un merkezi iş alanlarına uzaklığı,

Fırsatlar

- Projenini bulunduğu bölgenin havaalanına yakınlığı, düzenli ve planlı gelişimi, ulaşım olanaklarının iyi olması,

Tehditler

- Bölgenin hızla göç alması ve yeni imar izinleriyle artan nüfus yoğunluğu cazibesini azaltmabilir.
- Bankaların kredilere uygulamakta olduğu yüksek faiz oranları gayrimenkul sektöründe durgunluğa yol açmış olup bu durumun uzun sürmesi gayrimenkul değerlerinde düşüşe neden olabilir.

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 pazar yaklaşımı 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/büyükölçü/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 büyükölçü 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	Yapımı devam eden, bahçe katı 4+1 daire
6	Göktürk Mahallesi İstanbul İstanbul	298	129.397.500	434.220	Satış Ofisi 0 (532) 306 11 82	Yapımı devam eden, bahçe katı 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 (m²)	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	0%	0%	0%	0%	-30%	-30%
Kat Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cephe/Manzara Düzeltmesi	0%	2%	3%	5%	-2%	-2%
Büyüklük/Tip Düzeltmesi	10%	15%	5%	0%	5%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	17%	8%	5%	-27%	-22%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	248.403	243.695	229.500	237.367	245.183	254.019
Ortalama	243.028 TL					

Taşınmazların yönü cephesi göz önünde bulundurularak şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Teras alanları satış ofisinden alınan bilgilere bağlı olarak ayrıca değerlendirilmiş ve şerefiye olarak değere eklenmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm	Cephe Sayısı	Daire Brüt Alanı (m²)	Teras Alanı (m²)	Birim m² Değeri TL	Toplam Şerefiye	Teras Şerefiyesi	Bitmiş Durum Pazar Değeri	Tamamlanma Oranı	Eksik Kalan Kısım oran	Tamamlanması İçin Gerekli Tutar	Tamamlanma Oranına Göre Pazar Değeri
A1	1 Bodrum	1	2	179	254	243.027,84 TL	0,91	6.172.907 TL	45.830.000 TL	62%	38%	2.033.619 TL	43.796.000 TL
A3	Zemin	9	1	130	0	243.027,84 TL	1,02	0 TL	32.230.000 TL	57%	43%	1.659.450 TL	30.571.000 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 atrsa 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 Ortaklığı 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, inşaat 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 devredilmelerine 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 uzmanlarının mevcut durum tespiti ile 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

Toplam Pazar Değeri		
Tamamlanmış Durum	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)
	₺78.060.000	₺79.216.406

Toplam Pazar Değeri		
Mevcut Tamamlanma Oranına Göre	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)
	₺74.367.000	₺75.469.797

1. Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı güncel mevzuattaki oranlar göre uygulanmıştır.

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
3. Vaziyet Planı
4. Bağımsız Bölüm Listesi
5. Kat Planı
6. Yapı Ruhsatları
7. İnşaat Seviye Tabloları
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri