

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ
GÖKTÜRK MAHALLESİ 0 ADA 1936 VE 1937
PARSELDE YER ALAN KONUT PROJESİNE
İLİŞKİN KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE**

DAYALI HAKKIN DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	20.02.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	24.02.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.03.2026
RAPOR TARİHİ	1.04.2026
RAPOR NO	EGEY-2602064
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ GÖKTÜRK MAHALLESİ 0 ADA 1936 VE 1937 PARSELDE YER ALAN KONUT PROJESİNE İLİŞKİN KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE DAYALI HAKKIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GÖKTÜRK MAHALLESİ KILINCI GÖL SOKAK (0 ADA 1936 VE 1937 PARSEL) EYÜPSULTAN / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Buket BOZACI - Değerleme Uzman Yardımcısı (Lisans No:926667) Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Yaklaşımı
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgesi
- Ek 6** - Yapılaşma ve Diğer Belgeler
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Eyüpsultan İlçesi Göktürk Mahallesi 0 ada 1936 ve 1937 parseller için imzalanmış olan 05.12.2025 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine dayalı Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin haklarının değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Altunizade Mahallesi İnci Çıkmazı No:3 İç Kapı No:8
Üsküdar/ İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Eyüpsultan İlçesi Göktürk Mahallesi 0 ada 1936 ve 1937 parseller için imzalanmış olan 05.12.2025 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine dayalı Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin haklarının değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EGEY-2602064 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Buket BOZACI ve Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı, Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

0 ADA 1936 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : EYÜPSULTAN
Bucağı :
Mahallesi : GÖKTÜRK Köyü
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 0
Parsel No : 1936
Alanı (m²) : 4100,92
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.EFOR PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**
Yevmiye No : 32450
Cilt No : 36
Sayfa No : 3576
Tapu Tarihi : 30.09.2025

0 ADA 1937 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : EYÜPSULTAN
Bucağı :
Mahallesi : GÖKTÜRK Köyü
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 0
Parsel No : 1937
Alanı (m²) : 3110,23
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : **RE-PIE PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.EFOR PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU**
Yevmiye No : 32450
Cilt No : 36
Sayfa No : 3577
Tapu Tarihi : 30.09.2025

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 18.03.2026 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde müşterek olarak:

-Diğer (Konusu: "Fon mal varlığı, portföy yönetim şirketinin ve portföy saklama hizmetini yürüten kuruluşun yönetiminin veya denetiminin kamukurumlarına devredilmesi hâlinde dahi başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dâhil olmak üzere haczedilemez, üzerine ihtiyati tedbir konulamaz ve iflas masasına dâhil edilemez. (Kurulun talebiyle verilen ihtiyati haciz/ihtiyati tedbir kararları hariç)" şeklinde belirtme yapılır. Fona ait taşınmazların devir ve temlik halinde ise işlem ile birlikte söz konusu beyan terkin edilir.) Tarih: - Sayı: - (30.09.2025 tarih, 32450 yevmiye)

Şerhler Hanesinde müşterek olarak:

-Tamamında/...hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) - Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 17.03.2026 tarih 9428 yevmiye ile.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "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." denilmekte olup, Eyüpsultan İlçesi Göktürk Mahallesi 0 ada 1936 ve 1937 parseller için imzalanmış olan 05.12.2025 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

Tebliğin 26.maddesinde; "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir.

Yukarıda belirtilen maddeler kapsamında Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tapuya şerh edildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne "Proje Sözleşmesine Dayalı Hak" olarak alınabileceği öngörülmektedir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

0 ada 1936 ve 1937 parsellerin mülkiyeti 30.09.2025 tarih ve 32450 yevmiye no ile Satış işleminden Re-Pie Portföy Yönetimi A.Ş. Efor Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu mülkiyetine geçmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C.Eyüpsultan Belediye Başkanlığı'ndan alınan imar durumuna göre değerlendirme konusu parseller 19.06.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Göktürk Uygulama İmar Planında 4 Kat, yapılaşma koşulu ile Konut alanında kalmaktadır.

19.06.2003 t.t.li 1/1000 Ölçekli Göktürk Uygulama İmar Planı Uygulama Hükümleri

** Ticaret, Ticaret+Konut, konut alanlarında yalnız kapalı otopark yapmak, bağımsız bölüm tesis etmemek şartıyla parsel boyutlarına kadar bodrum yapılabilir. Bodrumlar emsale dahil değildir. (20/01/2008 t.t'li)

** İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

A) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

B) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

C) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez.

Ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.

D) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.

E) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.

F) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.

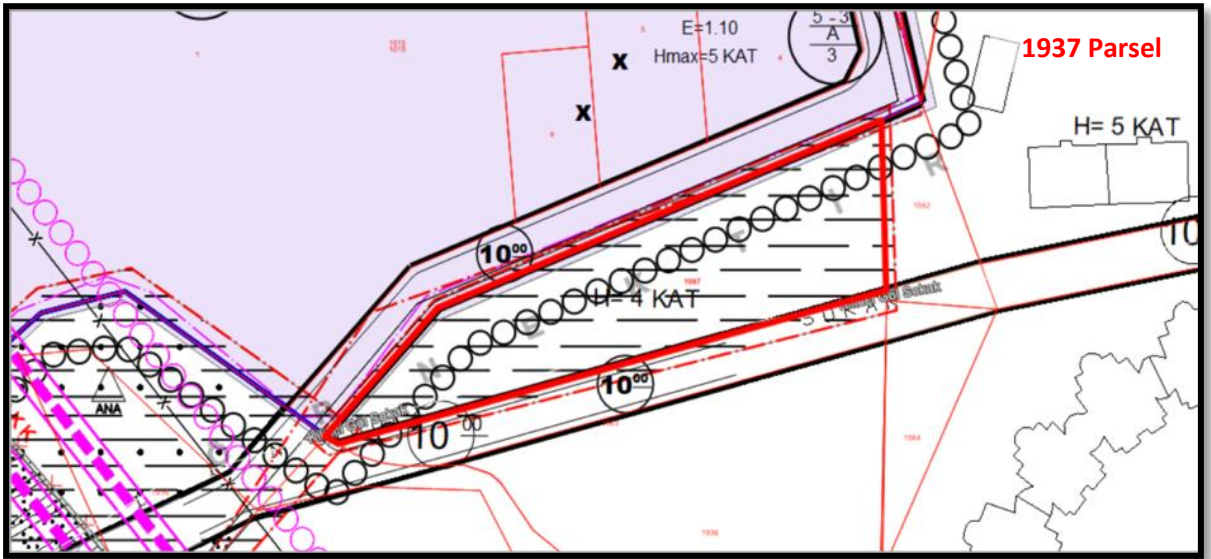
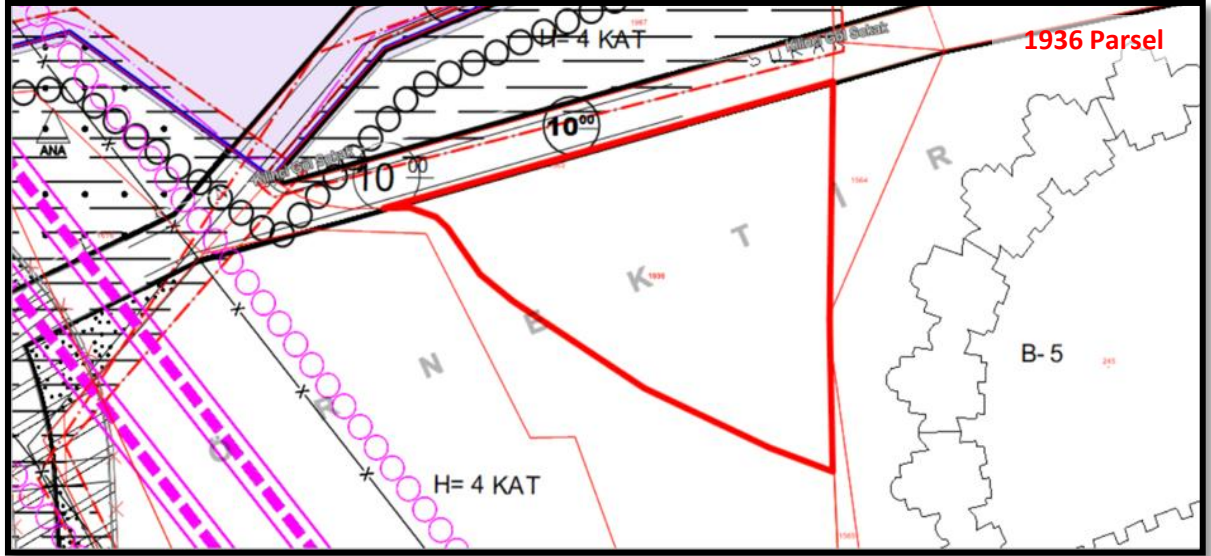
G) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

Ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

H) Çatı daireleri, binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.

I) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.

İ) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur. (22.07.2025 t.t.'li)



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın imar planında son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların yer aldığı parsellerde henüz inşaat faaliyetine başlanmadığı tespit edilmiş olup, müşteriden temin edilen belgelere göre her iki parsel için de güncel "Yeni Yapı" ruhsatları mevcuttur. 0 Ada 1936 parsel için 09.01.2026 tarihinde düzenlenen sırasıyla 111633467 ve 117097154 sayılı ruhsatlar kapsamında; A ve B blok olmak üzere toplam 2 adet blokta 128 adet bağımsız bölüm (konut) planlanmıştır. Bu parseldeki yapılar 3 kat yol kotu altı ve 4 kat yol kotu üstü olmak üzere toplam 7 katlı olup; 10.163,03 m² mesken alanı ve 8.864,02 m² ortak alan ile birlikte toplam 19.027,05 m² inşaat alanına sahiptir. Yapı sınıfı III-C olarak belirtilmiştir.

0 Ada 1937 parsel için ise yine 09.01.2026 tarihinde düzenlenen 107682403 sayılı Yeni Yapı ruhsatı uyarınca; A1-A2 bloğu bünyesinde 99 adet bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Ana yapı 2 kat yol kotu altı ve 4 kat yol kotu üstü olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Bu parselde mesken alanı 6.552,91 m², ortak alan 6.927,64 m² olmak üzere toplam inşaat alanı 13.480,55 m² olarak tescil edilmiştir. 0 Ada 1937 parselde iksa için ruhsat alınmış olup geçerliliğini korumaktadır.

Her iki parseldeki ruhsatlar geçerliliğini korumakta olup, tarafımıza projeleri ve icmal listeleri iletilmiştir.

0 ADA 1936 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M ²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A	9.01.2026	111633467	YENİ YAPI	KONUT	71	3	4	7	III-C	5.691,05	0,00	4.946,86	10.637,91
B	9.01.2026	117097154	YENİ YAPI	KONUT	57	3	4	7	III-C	4.471,98	0,00	3.917,16	8.389,14
TOPLAM					128					10.163,03	0,00	8.864,02	19.027,05

0 ADA 1937 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ													
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M ²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
A1-A2	9.01.2026	107682403	YENİ YAPI	KONUT	99	2	4	6	III-C	6.552,91	0,00	6.927,64	13.480,55
İKSA	9.01.2026	2023-5982	YENİ YAPI	KONUT					I-C				1.990,00
TOPLAM					99					6.552,91	0,00	6.927,64	15.470,55

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

1936 ve 1937 parselde ruhsatlandırma yapılmış olup inşaat faaliyetleri henüz başlamamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

1936 Parsel; İSTANBUL AHS YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ- Küçük Çamlıca Mah. Libadiye Cad. No:46 İç Kapı No:9 Üsküdar/İstanbul

1937 Parsel; TOTAL YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ- Yenişehir Mah. Viyana Sk. No:18 İç Kapı No:3 Ataşehir/İstanbul

2.3.6 - Projeyle 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

Bu değerlendirme raporu, mevcut ruhsatlar, mimari projeler ve müşteri tarafından iletilen çarşaf listeler dikkate alınarak hazırlanmış olup, bu verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1936 parselde konumlanmış 4.100,92 m² yüzölçümlü ve 1937 parselde konumlanmış 3.110,23 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. Söz konusu parseller üzerinde henüz inşaat faaliyetine başlanmamış olup, her iki parsel için de düzenlenmiş güncel yapı ruhsatları bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

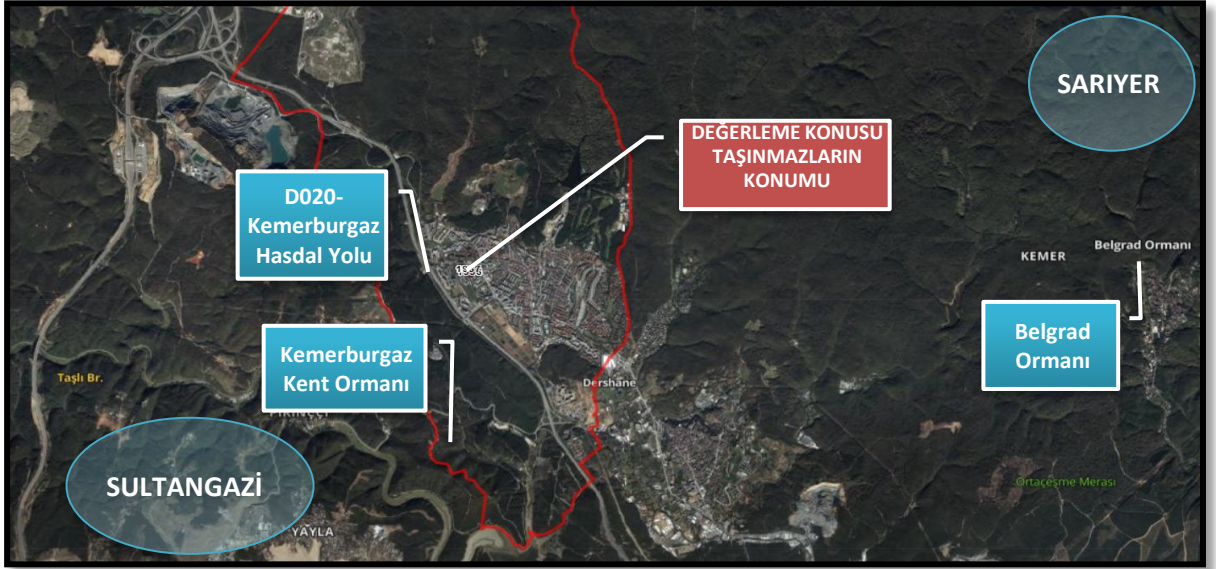
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, Kılınç Göl Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Bölge, nitelikli üst segment konut projeleri, müstakil villalar ve prestijli az katlı yapılaşmalarla gelişmiş olup; İstanbul'un en değerli yerleşim alanlarından biri olma özelliğini korumaktadır. Kılınç Göl Sokak ve yakın çevresinde, zemin katlarda yerel ve zincir ticari birimler, üst katlarda ise genellikle lüks konut fonksiyonlu yapılar yer almaktadır.

Yakın çevrede Kemer Country, Mesa Studio Evleri gibi bölgenin imajını belirleyen köklü ve nitelikli konut projeleri bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazlar, Göktürk'ün ana arterleri olan İstanbul Caddesi ve Belediye Caddesi'ne, bölgedeki popüler alışveriş merkezlerine ve sosyal donatı alanlarına yürüme mesafesinde yer alarak önemli bir referans noktası teşkil etmektedir. Bölgede Kemerburgaz Kent Ormanı, Göktürk Göleti Tabiat Parkı ve Belgrad Ormanı gibi doğal alanlar ve rekreasyon alanları bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu lokasyon, doğa ile iç içe yapısının yanı sıra inşaatı devam eden veya planlanan yeni nesil butik projelere de komşu konumdadır. Bölgeye erişimi kolaylaştıran M11 Gayrettepe-İstanbul Havalimanı Metro Hattı (Göktürk İstasyonu) ise taşınmazın ulaşılabilirlik değerini artıran en önemli unsurlardan biridir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeye hem özel araçlar hem de toplu taşıma vasıtaları ile erişim sağlanabilmektedir. Bölge içi ulaşımında İETT otobüs hatları ve minibüs güzergahları aktif olarak hizmet vermekte olup, Gayrettepe-İstanbul Havalimanı Metro Hattı (M11) bünyesindeki Göktürk İstasyonu, taşınmaza yaklaşık 1 km mesafede yer alarak önemli bir raylı sistem bağlantısı oluşturmaktadır.

Özel araçla ulaşım, bölgenin ana arterleri olan D020 (Hasdal-Kemerburgaz Yolu) Karayolu ve İstanbul Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Hasdal yönünden gelen araçlar, Göktürk sapağını takiben İstanbul Caddesi'ne bağlanmakta, buradan Belediye Caddesi istikametinde devam ederek Kılınç Göl Sokak üzerindeki taşınmaza ulaşmaktadır. Taşınmaz, Kuzey Marmara Otoyolu ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü bağlantı yollarına olan yakınlığı sayesinde ana ulaşım akslarına hızlı entegrasyon imkanına sahiptir. Konumu itibarıyla ana caddelere ve toplu taşıma duraklarına yürüme mesafesinde bulunması, ulaşılabilirlik düzeyini artırmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1936 parselde konumlanmış 4.100,92 m² yüzölçümlü ve 1937 parselde konumlanmış 3.110,23 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir ve geometrik olarak amorf formundadır. 1936 parselin kuzey cephesi, 1937 parselin güney cephesi Kılincigöl Sokağına cephelidir.

Parseller üzerinde henüz inşaat faaliyetine başlanmamıştır. Taşınmazın henüz kat irtifakı kurulmamış ana gayrimenkul niteliğindedir. Egeyapı Göktürk Proje olarak adlandırılan projede 1936 parsel üzerinde A ve B blok, 1937 parsel üzerinde A1 ve A2 bloklar olmak üzere toplamda 4 blok olarak projelendirilmiş ve yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

1936 parselde;

A blok 3 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 71 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunmaktadır.

B blok 3 bodrum, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 57 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunmaktadır.

1937 parselde;

A1 blok 2 bodrum kat, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 51 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunmaktadır.

A2 blok 2 bodrum kat, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 tip daireler tanımlanmış olup 48 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunmaktadır.

Proje kapsamında 227 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunmaktadır.

EGE YAPI GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre;
1936 parselde mesken nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı: 12.265,25 m², 1937 parselde mesken nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı: 7.989,99 m²'dir.
Proje genelinde mesken nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı: 20.255,24 m²'dir.

Parseller üzerinde henüz inşaat faaliyetine başlanmamıştır.

İş bu rapor 0 ada 1936 ve 1937 parsellerin arsa maliki ile Ege Yapı GYO A.Ş. Arasında 05.12.2025 tarihinde imzalanan Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmesi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine istinaden Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin hakkına düşen değere yönelik hazırlanmıştır.





Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

1936 ve 1937 parseller için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.754.053 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Eyüpsultan İlçesi

Eyüpsultan İlçesi; İstanbul'un fethinden sonra sur dışında kurulan ilk Türk yerleşimi olup, adını sınırları içerisinde bulunan Ebu Eyyûb el-Ensarî Türbesi'nden almaktadır. Haliç'in iç kısmından başlayarak Karadeniz kıyısına kadar uzanan ilçe, doğuda Sarıyer, Şişli ve Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa ve Fatih, batıda ise Arnavutköy ve Başakşehir ilçeleri ile komşudur. Tarihi yarımada komşu olan merkezi dokusunun yanı sıra, kuzeyde yer alan geniş orman alanları ve yeni gelişen nitelikli yerleşim bölgeleriyle heterojen bir yapı sergilemektedir.

İlçe, yaklaşık 242 km²'lik geniş bir yüzölçümüne sahip olup, toplam 28 mahalleden oluşmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre nüfusu 425.216 kişidir. Eyüpsultan, tarihi ve inanç turizminin merkezi olan güney bölgesi ile Göktürk ve Kemerburgaz gibi üst gelir grubuna hitap eden modern yerleşimlerin bulunduğu kuzey bölgesi arasında stratejik bir köprü vazifesi görmektedir. İstanbul Havalimanı'na olan yakınlığı, Gayrettepe-İstanbul Havalimanı Metro Hattı (M11) duraklarına ev sahipliği yapması ve Hasdal-Kemerburgaz (D020) yolu gibi ana arterlerin kesişim noktasında bulunması nedeniyle lojistik ve konumsal önemini her geçen gün artırmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

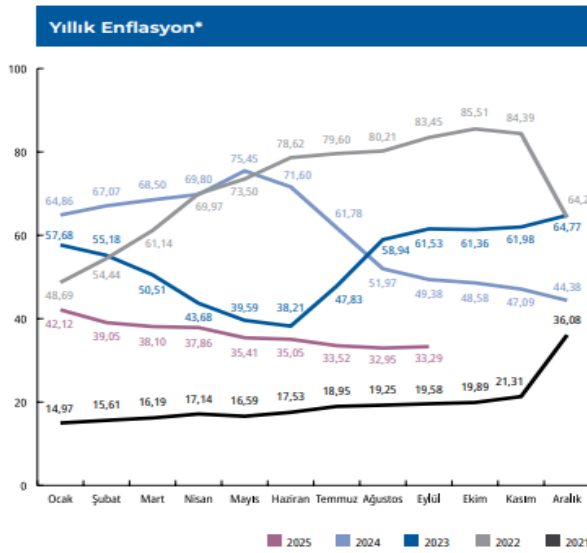
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

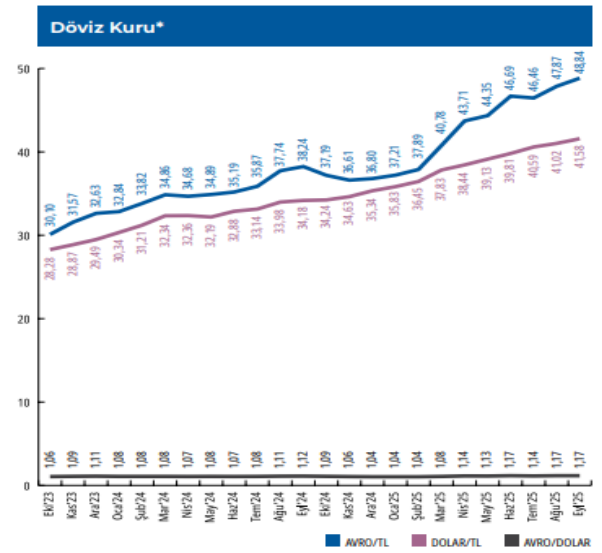
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

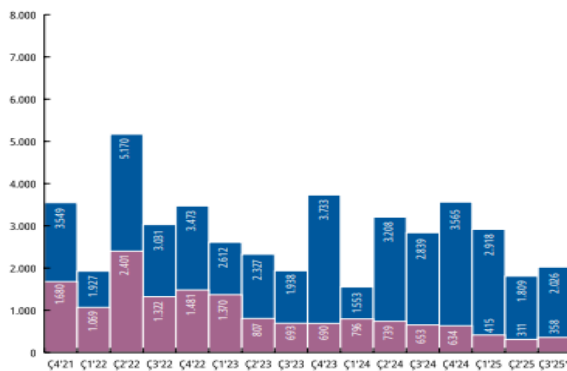
*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

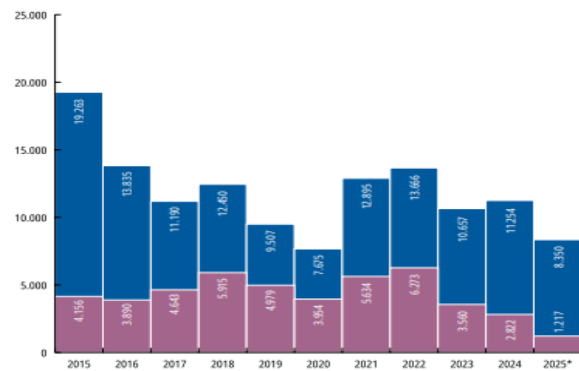
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjoktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nettle döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

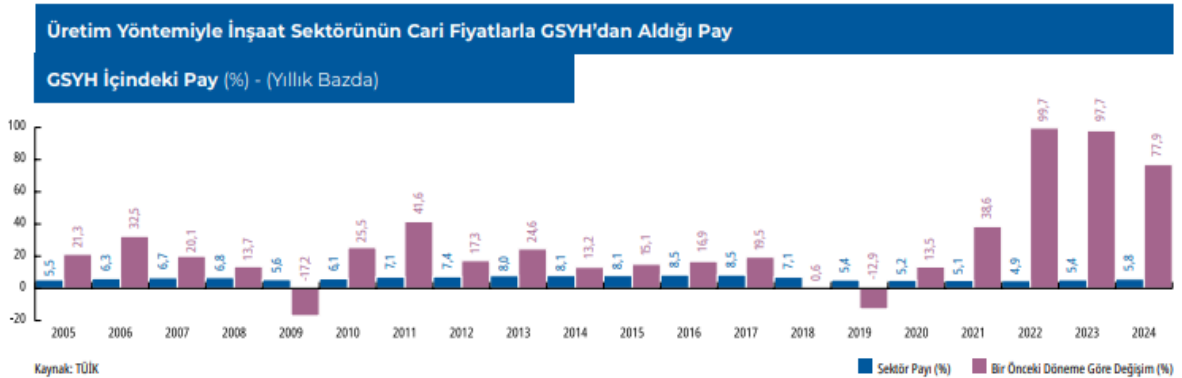
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

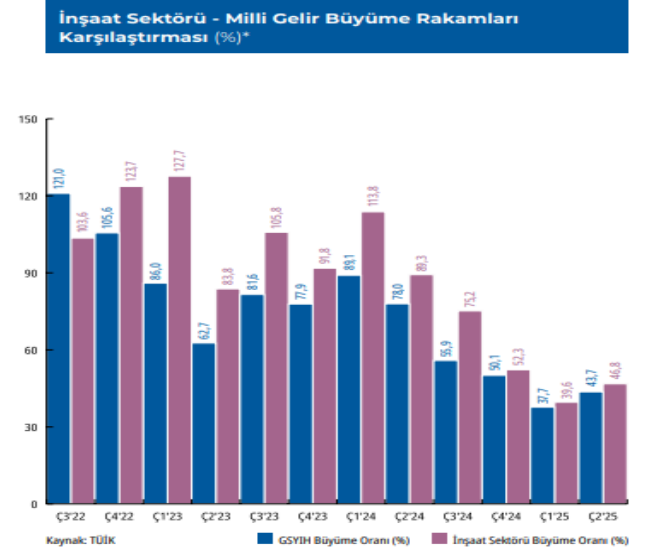
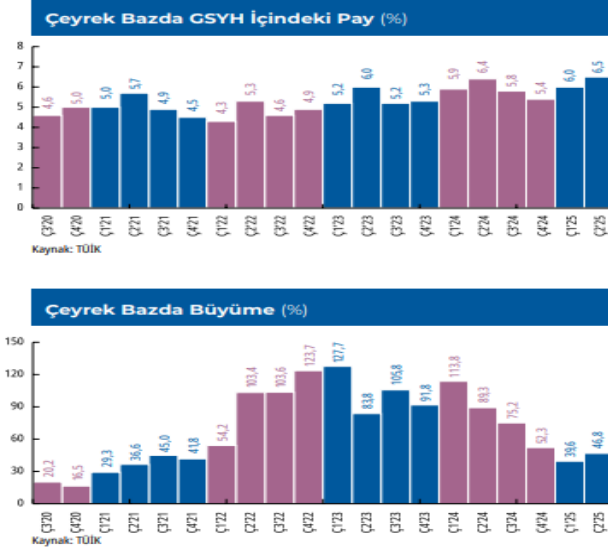
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

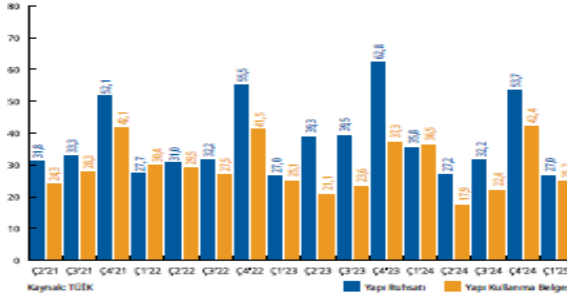
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

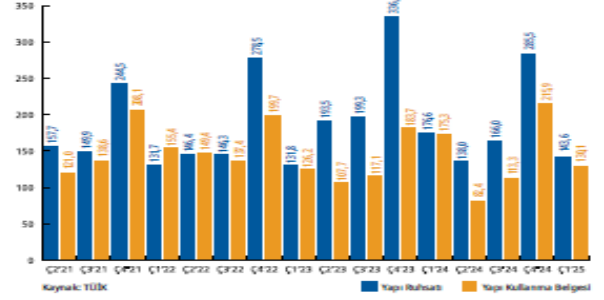
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER
Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)

Ay	Endeks Değeri
Haz'21	233
Haz'22	638
Haz'23	1.334
Haz'24	1.701
Haz'25	2.197

Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.097

Endeksa GYODER
Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)

Ay	Endeks Değeri
Haz'21	340
Haz'22	626
Haz'23	1.475
Haz'24	2.158
Haz'25	2.802

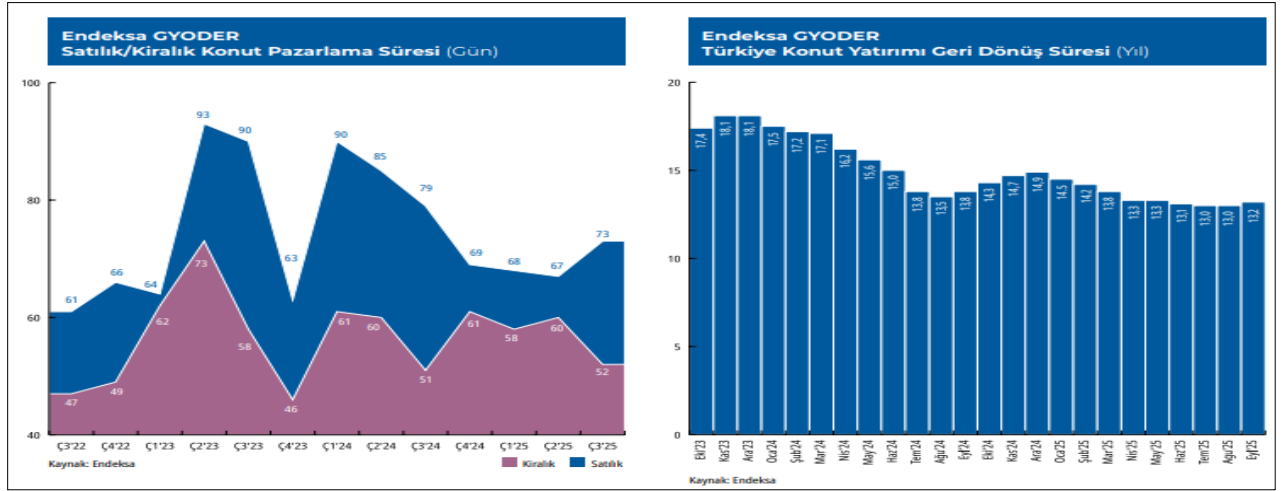
Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

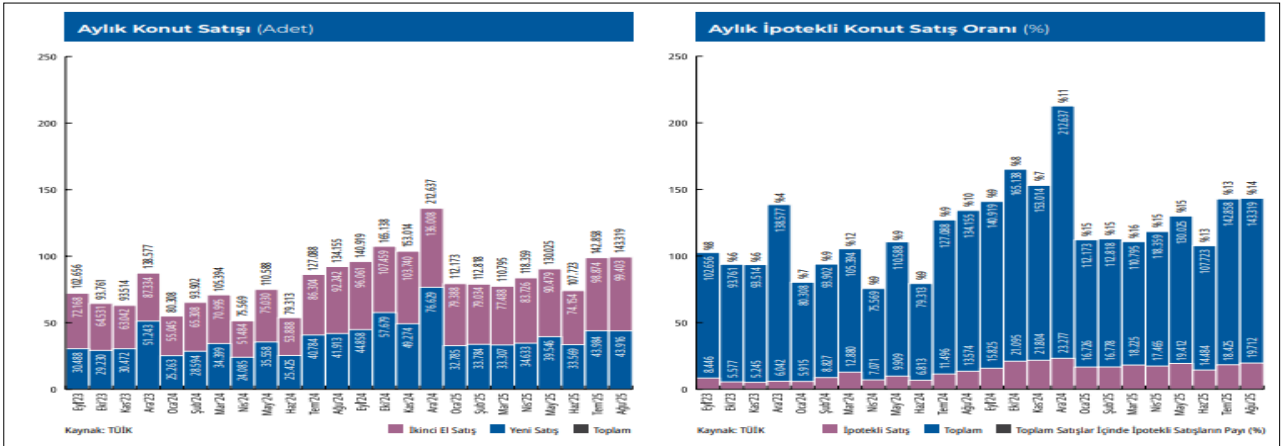
Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702



Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



(Kaynak: (Kaynak: Gyoder 41. Gösterge, 2025 3. Çeyrek))

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Eyüpsultan Belediyesi ve Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen ve talebin arttığı bir bölgede konumludur.
- * Nitelikli konut projelerine yakın konumdadır.
- * Ruhsat ve projeler onaylanmıştır.
- * Parseller üzerinde nitelikli proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı yoğunluğu yüksektir.
- * İnşaat henüz başlamamıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Proje değerlemesi için arsa değeri ve gelir yönteminde kullanılan mesken ortalama birim değerleri takdirinde Pazar yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki değer takdiri için ise yeniden inşa etme maliyeti yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin Sözleşmeye Dayalı Hakkının değer tespitinde gelir yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 SAHİBİNDEN

Tel 0 (532) 236 24 92

Taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Mahallesi'nde yer almakta olan 4.695 m² yüz ölçümüne sahip 274 parsel 450.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel, kısmen sanayi ve kısmen dere koruma alanında kalmaktadır. Konu parsellere göre imar şerefiyesi düşüktür.

SATILIK	4695 .-M ²	450.000.000 .-TL	95.847 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

2 EMLAXA EMLAK

Tel 0 (532) 438 20 49

Taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Mahallesi'nde yer almakta olan 46 m² yüz ölçümüne sahip 494 ada 5 parsel 5.800.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel, konut alanında kalmakta olup Kaks:3,00, Yükseklik: 12,50m yapılaşma koşullarına sahiptir.

SATILIK	46 .-M ²	5.800.000 .-TL	126.087 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

3 CENTURY21 STAR GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 555 04 94

Taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Mahallesi'nde yer almakta olan toplam 5.852 m² yüz ölçümüne sahip 272 ve 275 parsel 550.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel, kısmen sanayi ve kısmen dere koruma alanında kalmaktadır. Konu parsellere göre imar şerefiyesi düşüktür. Parseller hisselidir.

SATILIK	5852 .-M ²	550.000.000 .-TL	93.985 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

4 TERAPİ GYD

Tel 0 (532) 735 91 70

Taşınmaza yakın konumda Göktürk Merkez Mahallesi'nde yer almakta olan 3.000 m² yüz ölçümüne sahip arsa 400.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel, toplu konut alanında kalmakta olup Kaks:1,10, Yükseklik: 18,50m yapılaşma koşullarına sahiptir.

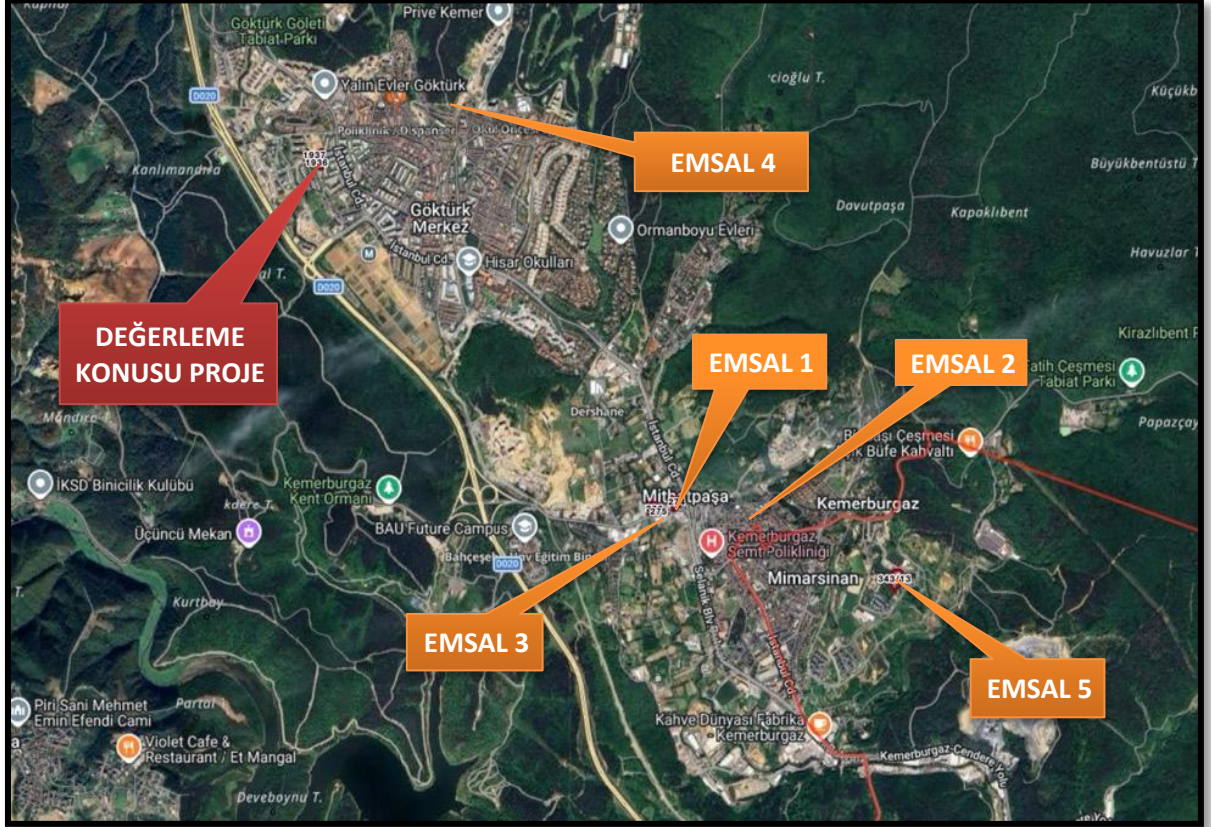
SATILIK	3000 .-M ²	400.000.000 .-TL	133.333 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

5 LOCAL212 GAYRİMENKUL

Tel 0 (538) 768 28 28

Taşınmaza yakın konumda Mimar Sinan Mahallesi'nde yer almakta olan 8.590 m² yüz ölçümüne sahip 343 ada 13 parsel 995.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Parsel, villa imarlı olup Kaks:0,30, Yükseklik: 7,50m yapılaşma koşullarına sahiptir.

SATILIK	8590	.-M ²	995.000.000	.-TL	115.832	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	---------	---------------------



İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ



1- ÖZAK 1



Özak GYO tarafından Göktürk'te geliştirilen Özak Göktürk 1 projesi, 4 blokta toplam 157 daire ile 2022 yılı 1. çeyreğinde anahtar teslim edilerek tamamlandı. 3+1'den 5,5+1'e kadar farklı tipler sunan daireler, 126 m² ile 443 m² arasında değişen ferah yaşam alanları içeriyor. Daireler yüksek tavanlı (3,5-4 m) olup, balkon, teras veya bahçe gibi açık alan imkânlarına sahip.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Hills 0 (537) 402 57 77	2+1 (1. Kat)	225m ²	43.000.000 TL	191.111 TL/m ²
Esat Koramaz Gayrimenkul 0 (532) 266 45 87	3.5+1 (5. Kat)	387m ²	48.500.000 TL	125.323 TL/m ²
Westside Kemer Gayrimenkul 0 (533) 503 03 45	2+1 (1. Kat)	125m ²	29.500.000 TL	236.000 TL/m ²
Larnes Gayrimenkul 0 (532) 627 01 45	2+1 (Bahçe Katı)	187m ²	35.000.000 TL	187.166 TL/m ²
Evo Garden Gayrimenkul 0 (532) 712 49 68	7+1 Penthouse (Çatı Katı)	666m ²	139.000.000 TL	208.709 TL/m ²
Ortalama				189.662 TL/m²

2- LARUS PALAS



Larus Palas, Vizyon İstanbul İnşaat tarafından, mimar Hakan Kıran'ın imzasıyla Göktürk'te inşa edilmiş prestijli ve özgün bir rezidans projesidir. 2021 yılı sonunda tamamlanan ve %100 satışı gerçekleştirilen proje, 66 m²'den 344 m²'ye kadar uzanan geniş daire seçenekleriyle 90–100 konuttan oluşmaktadır. Projede ayrıca 5×5×5 metrelik özel "cube" daireler gibi mimari açıdan yenilikçi çözümler de yer almaktadır.

Larus Palas'ta her daire, 1.500 m² büyüklüğündeki iç avluya açılan özel balkon veya teraslara sahiptir. Projenin sosyal donatıları arasında lounge alanı, sinema ve puro odası, çocuk oyun odası, spa, fitness merkezi, kapalı yüzme havuzu ve güneşlenme teraslı çatı havuzu gibi ayrıcalıklar yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibinden 0 (535) 867 82 82	5+1 1. Kat	321m ²	83.000.000 TL	258.567 TL/m ²
Wen Gayrimenkul 0 (541) 310 73 65	3+1 3. Kat	240m ²	41.900.000 TL	174.583 TL/m ²
Ortalama				216.575 TL/m ²

3- MODEL GÖKTÜRK



KRG İnşaat tarafından hayata geçirilen Model Göktürk projesinde 1+1'den 4+1'e geniş balkon ve teraslı 92 daire ve 14 dükkan bulunuyor. Yeşil ile başlayan, yeşil ile tamamlanan bir yaşam vaad eden Model Göktürk projesinde 1+1'ler brüt 66,67-70,66, net 52,50 metrekare, 2+1'ler brüt 96,72-130,88, net 73,00-122 metrekare, 3+1'ler brüt 166,26-194,76, net 128-139 metrekare, 4+1'ler brüt 215,06-260,05, net 165-189 metrekare olarak planlandı.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
İnfo Gayrimenkul 0 (533) 501 34 99	1+1 (Çatı Katı)	125m ²	13.900.000 TL	111.200 TL/m ²
İnfo Gayrimenkul 0 (532) 669 22 93	3+1 (Bahçe Katı)	195m ²	33.250.000 TL	170.513 TL/m ²
Royal Max Gayrimenkul 0 (537) 919 34 16	2+1 (Bahçe Katı)	150m ²	20.000.000 TL	133.333 TL/m ²
Zenit İstanbul 0 (534) 084 06 54	1+1 (Bahçe Katı)	101m ²	11.850.000 TL	117.327 TL/m ²
Ortalama				133.093 TL/m ²

4- KORAY BIANCO



Koray Bianco, Koray İnşaat'ın Göktürk'te geliştirilen karma yaşam projesidir. Toplam 232 bağımsız bölüm (167 daire + ticari üniteler + ofis) barındıran projede, 1+1'den 3+1 dubleks kadar çeşitli konut seçenekleri mevcuttur. Daire büyüklükleri net 47 m²'den 160 m²'ye kadar uzanıp, ferah ve fonksiyonel yaşam alanları sunar.

Projede, kapalı otopark, fitness alanları (yoga & pilates), kafe-restoranlar, sağlık merkezi, geniş iç avlu ve peyzaj alanları içerir.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Trio Gayrimenkul 0 (532) 495 50 30	1+1 (1. Kat)	85m ²	14.500.000 TL	170.588 TL/m ²
Bianco Gayrimenkul 0532 300 69 28	2+1 (1. Kat)	95m ²	15.500.000 TL	163.158 TL/m ²
Larnes Gayrimenkul 0 (532) 413 92 63	3+1 Çatı Dubleks	264m ²	40.000.000 TL	151.515 TL/m ²
Ortalama				161.754 TL/m ²

5- YALIN EVLER



Göktürk Yalın Evler, Keleşoğlu İnşaat ile Zilal İnşaat iş birliğiyle, Göktürk'te doğayla iç içe tasarlanan bir proje. 146 rezidans ve 10 ticari üniteden oluşan projede daire tipleri 1+1'den çatı dubleksine kadar uzanıyor; modüler planı sayesinde ücretsiz özelleştirme imkânı sunuluyor. Projede yaklaşık 800 m²'lik kapalı sosyal tesiste açık havuz, sauna, fitness, lobicafe ve toplantı alanları yer alıyor. Açık çocu oyun alanı, iç avlu ve şeffaf cam asansörlerle donatılan site, 350 araçlık otopark, misafir park yerleri ve daire başına depo alanı da sunuyor.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Vita Gayrimenkul 0 (554) 742 71 56	3+1 (2. Kat)	200m ²	33.000.000 TL	165.000 TL/m ²
Larness Real Estate 0 (532) 217 29 53	1+1 (3. Kat)	96m ²	13.900.000 TL	144.792 TL/m ²
Grand City Real Estate 0 (539) 815 55 55	3+1 Dubleks (4. Kat Çatı)	200m ²	25.200.000 TL	126.000 TL/m ²
Acce Luxury Homes 0 (545) 489 81 61	4,5+1 Dubleks (Bahçe Katlı)	220m ²	43.000.000 TL	195.455 TL/m ²
Ortalama				157.812 TL/m ²

6- EVİNPARK



Evinpark Göktürk, Sefa İnşaat tarafından Göktürk'te yükselen, 2020 yılı itibarıyla tamamlanmış bir konut projesidir. Proje, 2+1'den 5+1'e kadar uzanan konut tipleriyle geniş ailelerden ferah yaşam alanı arayanlara kadar birçok ihtiyaca hitap etmektedir. İçerisinde açık yüzme havuzu, sosyal tesis, kapalı otopark, peyzaj alanı ve çocuk oyun bölgeleri bulunan proje, Göktürk'ün doğayla iç içe, merkezi bir bölgesinde yer almaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Derin Gayrimenkul 0 (533) 607 41 07	2+1 (1. Kat)	119m ²	23.900.000 TL	200.840 TL/m ²
Derin Gayrimenkul 0 (536) 994 30 87	2+1 (2. Kat)	136m ²	25.900.000 TL	190.441 TL/m ²
Esra Akkaya Gayrimenkul 0 (533) 270 34 29	1+1 (2. Kat)	61m ²	13.500.000 TL	221.311 TL/m ²
Skyland İstanbul Gayrimenkul 0 (538) 347 74 61	3+1 (2. Kat)	190m ²	38.000.000 TL	200.000 TL/m ²
Derin Gayrimenkul 0 (533) 607 41 07	3+1 (3. Kat)	266m ²	48.500.000 TL	182.331 TL/m ²
Ortalama				198.985 TL/m ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaz imar planı kapsamında net parseldir. Yapılan incelemelerde bölgedeki farklı yapılaşma koşulları farklı imarlı parsellerin satılık bilgilerine ulaşılmıştır. Emsal taşınmazlar üzerinden pazarlık payı mevcuttur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde taşınmazların yer aldığı projenin marka değerine, taşınmazın cephesine, konumuna, niteliği, kat sayısı, havuzlu olup olmamasına göre birim m² değerlerinin değişken olduğu görülmüştür. Nitelikli projelerde yer alan konutların ortalama birim m² değeri 110.000.-220.000.-TL/m² aralığındadır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.**

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (0 ADA 1936 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		450.000.000	5.800.000	550.000.000	400.000.000	995.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	4.100,92	4.695	46	5.852	3.000	8.590
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		95.847	126.087	93.985	133.333	115.832
		BENZER	ÇOK KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK
		0%	-30%	5%	-5%	10%
NİTELİĞİ		ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU		-	E:3,00	-	E:1,10	E:0,30
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	H: 4 kat	KÖTÜ	H: 12,50m	KÖTÜ	H: 18,50m	H: 7,50m
		20%	ORTA İYİ	20%	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
			-10%		-5%	10%
FONKSİYON		Sanayi-Dere Koruma Alanı	Konut	Sanayi-Dere Koruma Alanı	Konut	Villa
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	Konut	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
		20%	0%	20%	0%	10%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%	10%	5%
CEPHE		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	-5%	0%	5%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJEYE UYGUN	BENZER	ÇOK KÖTÜ	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	30%	0%	0%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		30%	-5%	35%	-5%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	130.000	124.601	119.783	126.880	126.667	150.582

Arsa yüzölçümü emsal taşınmazlara göre büyüktür. Yüzölçümü, imar şartları, mülkiyet tipi, konum özelliklerine göre karşılaştırma yapılmıştır.

2 ADET ARSANIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)
0	1936	4.100,92	130.000	533.120.000
0	1937	3.110,23	130.000	404.330.000
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-TL)				937.450.000

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ÖZAK 1	LARUS PALAS	KORAY BIANCO	YALIN EVLER	EVİNPARK
SATIŞ FİYATI		29.500.000	41.900.000	15.500.000	13.900.000	25.900.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100,00	125	240	95	96	136
BİRİM M ² DEĞERİ		236.000	174.583	163.158	144.792	190.441
ALANA İLİŞKİN		BENZER	BÜYÜK	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTME		0%	15%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME						
KAT						
KATA İLİŞKİN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA		0%	0%	0%	0%	0%
İLİŞKİN						
DÜZELTME						
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN		0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	PROJE	4 YILLIK	5 YILLIK	6 YILLIK	5 YILLIK	6 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE	YAPIM YILI	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
İLİŞKİN		15%	15%	15%	15%	15%
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM		10%	25%	10%	10%	10%
DÜZELTİMİŞ						
DEĞER	205.000	259.600	218.229	179.474	159.271	209.485

Yukarıda yer alan karşılaştırma tablolarında, değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılarak karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer bölümlerin niteliklerine göre şerefiye farkı konularak değer takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu parseller için 130.000.-TL/m² arsa birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat henüz başlamamıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 0 ada 1936 ve 1937 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen maliyetlerin eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3C yapı sınıfına ait birim maliyet 23.400.-TL/m² 'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur. 0 ada 1936 ve 1937 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (0 Ada 1936 ve 1937 Parsellerdeki Projenin)										
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti										
0 ada 1936 parsel										
A	III-C	30.000	.-TL/M ²	X	10.637,91	M ²	=	319.137.300	.-TL	
B	III-C	30.000	.-TL/M ²	X	8.389,14	M ²	=	251.674.200	.-TL	
0 ada 1937 parsel										
A1-A2	III-C	30.000	.-TL/M ²	X	13.480,55	M ²	=	404.416.500	.-TL	
İksa	I.c	5.000	.-TL/M ²	X	1.990,00	M ²	=	9.950.000	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti								=	985.178.000	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 8'i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 985.178.000
Çevre düzeni, peyzaj (%8)	= 78.814.240
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 1.063.992.240
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 53.199.612
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 1.117.191.852
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 53.199.612
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 1.170.391.464

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
0 ada 1936 ve 1937 parsellerin Toplam Arsa Değeri	= 937.450.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 1.117.191.852 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 53.199.612
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15)	= 308.196.278 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 2.416.037.742 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 2.416.040.000 TL

1936 ve 1937 parsellerin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsel üzerinde fiziki olarak inşaat başlamamış durumdadır. Piyasadan yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu gerçekleşen ruhsat, ve yasal izinler harç bedeli maliyeti yukarıda hesaplandığı gibi uygun olduğu öngörülmuş ve yuvarlatılmış maliyet bedeli arsa değerine eklenerek taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Parsellerin Değeri (-.TL)	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)	Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (-.TL)
-	1936 & 1937	937.450.000 TL	+ 53.200.000 TL	= 990.650.000 TL

- 0 Ada 1936 ve 1937 parseldeki Egeyapı Göktürk Projesinin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-.TL)	2.416.040.000
Projenin Mevcut Toplam Değeri (-.TL)	990.650.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler eklenmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde ruhsatların alınmış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 23,00 Risksiz Oran
+ %5,00 Risk Primi
= % 28,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ina tablosunda %28,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parseller üzerinde konut projesi geliştirilmiş olup, tarafımıza iletilen icmal listelere göre 1936 parselde toplam satılabilir alan 12.265,25 m² ve toplam inşaat alanı 19.027,05 m², 1937 parselde toplam satılabilir alan 7.989,99 m² ve toplam inşaat alanı 15.470,55 m² 'dir Sözleşme incelendiğinde Arsa Sahibine %54 ve Geliştiriciye %46 düşecek şekilde paylaşım yapıldığı görülmüştür. Parsellerin tarafımıza iletilen ruhsat ve mimari projeleri ve sözleşmelere ek paylaşım krokileri dikkate alınarak, Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına tekabül eden toplam satılabilir konut alanı 9.312,28 m² 'dir.

Nakit akışı tablosu yüklenici açısından Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen satılabilir alan ve toplam inşaat maliyetleri dikkate alınarak hazırlanmıştır. İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %28,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 205.000.-TL/M² olacağı, enflasyon oranı da dikkate alınarak 2. dönem bir önceki yıla göre %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, paçal yapı inşaat birim maliyeti yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımında öngörülmüştür.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %35 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 24 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 36 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Proje için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %35 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon Farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	60,00%	40,00%	0,00%
Maliyet (TL)	887.152.645 TL	591.435.097 TL	
TOPLAM (TL)	1.478.587.742 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	60,00%	40,00%	0,00%
Maliyet (TL)	887.152.645 TL	798.437.381 TL	0 TL
TOPLAM (TL)	1.685.590.026 TL		

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %28 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için yapılan nakit akışına göre her dönemki toplam gelirlerin giderlerden çıkartılması ile net kar hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %29 indirgeme oranı kabul edilerek Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payına tekabül eden net bugünkü değeri ~236.000.000.-TL olarak tespit edilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

PROJENİN EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	305.960.503 TL
PROJENİN EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	306.000.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut ruhsat ve projesine uygun olarak inşaatın tamamlanması olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

0 ADA 1936 PARSELİN ARSA DEĞERİ	533.120.000 TL
0 ADA 1937 PARSELİN ARSA DEĞERİ	404.330.000 TL
PARSELLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	937.450.000 TL

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.416.040.000 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	990.650.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMDA EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.PAYINA DÜŞEN ÜNİTELERİN TOPLAM HASILATI	2.144.052.601 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMDA EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.PAYINA DÜŞEN ÜNİTELERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.422.049.522 TL
EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	306.000.000 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporla açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Yeniden inşa etme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu projenin pazar değeri yöntemine göre bulunan değeri bilgi amaçlı gösterilmiş olup, Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmelerden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arsa sahibi ile Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden kaynaklanan haklarının pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde "gelir indirgeme yöntemiyle" hesaplanan değer takdir edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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

Eyüpsultan İlçesi Göktürk Mahallesi 0 ada 1936 ve 1937 parseller için imzalanmış olan 05.12.2025 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır.

Ek sözleşmelerde belirtilen paylaşım koşulları ve ayrıca tarafımıza iletilen paylaşım şeması dikkate alınarak iş bu rapor hazırlanmıştır. Bu kapsamda projede Arsa Sahibi'ne %54 ve Geliştirici'ye %46 pay düzenlenmiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu proje kapsamında 0 ada 1936 ve 1937 parseller için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmış, inşaat henüz başlamamıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde "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." denilmekte olup, Eyüpsultan İlçesi Göktürk Mahallesi 0 ada 1936 ve 1937 parseller için imzalanmış olan 05.12.2025 Tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, tebliğde yapılan tanıma uygunluk arz etmektedir.

Tebliğin 26.maddesinde; "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir." denilmektedir.

Yukarıda belirtilen maddeler kapsamında Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tapuya şerh edildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne "Proje Sözleşmesine Dayalı Hak" olarak alınabileceği öngörülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda projenin Ege Yapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı hakkının;

01.04.2026 tarihli toplam değeri için ;

306.000.000 .-TL

(Üç Yüz Altı Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

367.200.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

1936 VE 1937 PARSELLERİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
937.450.000	1.031.195.000

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMDA EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.PAYINA DÜŞEN ÜNİTELERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.422.049.522	1.706.459.426

EGE YAPI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
306.000.000	367.200.000

Değerleme Uzman Yardımcısı



Buket BOZACI

Lisans No: 926667

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 402617

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.