KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EYÜPSULTAN-GÖKTÜRK

7 ADET MESKEN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 20.11.2026

Rapor Numarası: KORAY-2026-00008

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-2026-00008
Faaliyet Kategorisi	:	SPK
Fiili Kullanım Amacı	:	Konut
Hâlihazır Kullanım Durumu	:	İnşaatı Yeni Tamamlanmış/ Boş
Sözleşme/Talep Tarihi	:	13.11.2026
Değerleme Tarihi	:	16.11.2026
Rapor Tarihi	:	20.11.2026
Tapu Tarihi/Tapu Türü/Taşınmaz ID	:	A Blok Zemin 3.Bağımsız= 03.04.2024/132811928 A Blok 4.Kat 23.Bağımsız=03.04.2024/132811926 B Blok Zemin 1.Bağımsız= 03.04.2024/132811895 B Blok Zemin 2.Bağımsız= 03.04.2024/132811920 B Blok Zemin 5.Bağımsız= 03.04.2024/132811933 B Blok Zemin 6.Bağımsız= 03.04.2024/132811935 B Blok 2. Kat 9. Bağımsız= 03.04.2024/132811941
Hisseli mi?	:	Tam
Deprem Derecesi	:	3
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler(İl, İlçe, Mahalle, Ada, Parsel, Parsel Yüzölçümü m², Ana Taşınmaz Niteliği, Bağımsız Bölüm Niteliği, Sayısı)	:	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 200 ada 13 parselde yer alan, ana taşınmaz niteliği "Arsa" olan taşınmaz üzerinde konumlu; A Blok 3 ve 23 numaralı ve B Blok 1, 2, 5, 6 ve 9 numaralı bağımsız bölümler olmak üzere toplam 7 adet taşınmaz
Mevcut Adres/UAVT Kodu	:	Göktürk Mahallesi, Kumlugeçit Sokak, İstanbul İstanbul 3. Etap, A Blok No: 5-1/ 3-23, B Blok No: 5/ 1-2-5-6-9 Eyüpsultan/İSTANBUL A Blok Zemin 3.Bağımsız= 5444617921 A Blok 4.Kat 23.Bağımsız= 5315933654 B Blok Zemin 1.Bağımsız= 5041317586 B Blok Zemin 2.Bağımsız= 5039363998 B Blok Zemin 5.Bağımsız= 5145621677 B Blok Zemin 6.Bağımsız= 5491740386 B Blok 2. Kat 9. Bağımsız= 5022530413
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün pazar değeri tespiti
Brüt Kullanım Alanı m²	:	A Blok Zemin 3.Bağımsız= 228 m² A Blok 4.Kat 23.Bağımsız=225 m² B Blok Zemin 1.Bağımsız= 345 m² B Blok Zemin 2.Bağımsız= 303 m² B Blok Zemin 5.Bağımsız= 220 m² B Blok Zemin 6.Bağımsız= 333 m² B Blok 2. Kat 9. Bağımsız= 154 m²
İnşaat Seviyesi/İnşaat Kalitesi	:	Yeni Tamamlanmış/İyi
Enerji Sınıfı	:	B
Yapı Kullanma İzin Belgesi/Tarihi	:	Yok
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Konut Alanı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı/TCKN/Çalışma Şekli	:	Ekrem KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ
Gayrimenkulün Satılabilirliği	:	Satılabilir

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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

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 Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 21

5.5 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi 21

5.6 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar 22

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri 23

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 26

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ 27

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 27

6.2 SWOT Analizi 27

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 28

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri 28

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 28

6.5.1 Pazar Yaklaşımı 29

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri 30
6.5.2 Maliyet Yaklaşımı 31
6.5.3 Gelir Yaklaşımı 32
6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 32
6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 32
6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi 32
6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 32
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 33
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması 33
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33
7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler 33
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33
7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 34
7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş 34
8 SONUÇ 35
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 35
8.2 Nihai Değer Takdiri 35
9 EKLER 36

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi **:** 20.11.2026

Rapor Numarası **:** KORAY-2026-00008

Raporun Türü **:** İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 200 ada 13 parselde yer alan, ana taşınmaz niteliği "Arsa" olan taşınmaz üzerinde konumlu; A Blok 3 ve 23 numaralı ve B Blok 1, 2, 5, 6 ve 9 numaralı bağımsız bölümler olmak üzere toplam 7 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespitine yönelik değerleme raporunun hazırlanması işidir.

SPK Kapsamı :Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ekrem KAYA

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 16.11.2026 tarihinde çalışmalara başlanmış 20.11.2026 tarihinde çalışmalar ve rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 13.11.2026 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.1 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

Şirket Web Sitesi : www.epos.com.tr

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

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

Şirket Web Sitesi : www.koraygyo.com/tr

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile şirketimiz arasındaki 13.11.2026 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanan ilgili gayrimenkulün değerleme raporudur. Müşteri tarafından bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 200 ada 13 parselde yer alan, ana taşınmaz niteliği "Arsa" olan taşınmaz üzerinde konumlu; A Blok 3 ve 23 numaralı ve B Blok 1, 2, 5, 6 ve 9 numaralı bağımsız bölümler olmak üzere toplam 7 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespitine yönelik değerleme raporunun hazırlanması işidir.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki 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 değerleme 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir 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 örneklere 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin 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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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 değerleme 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.

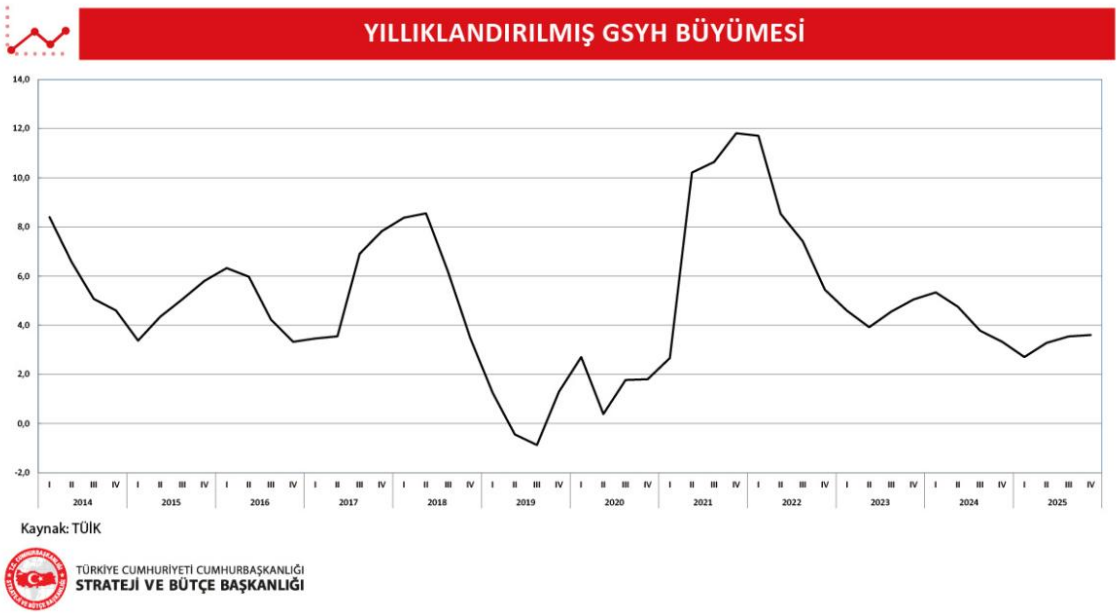
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

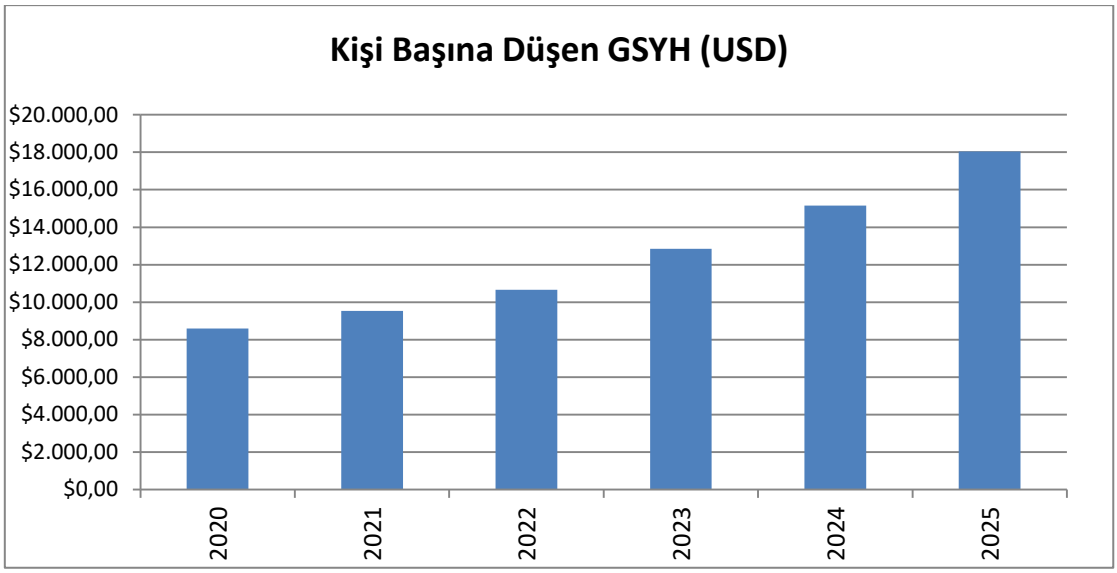
Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç nüfusuyla gelişmekte olan ülkeler arasında önemli bir yere sahiptir. Ancak yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları, cari açık ve küresel belirsizlikler ekonomide kırılganlık yaratmaktadır.

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.

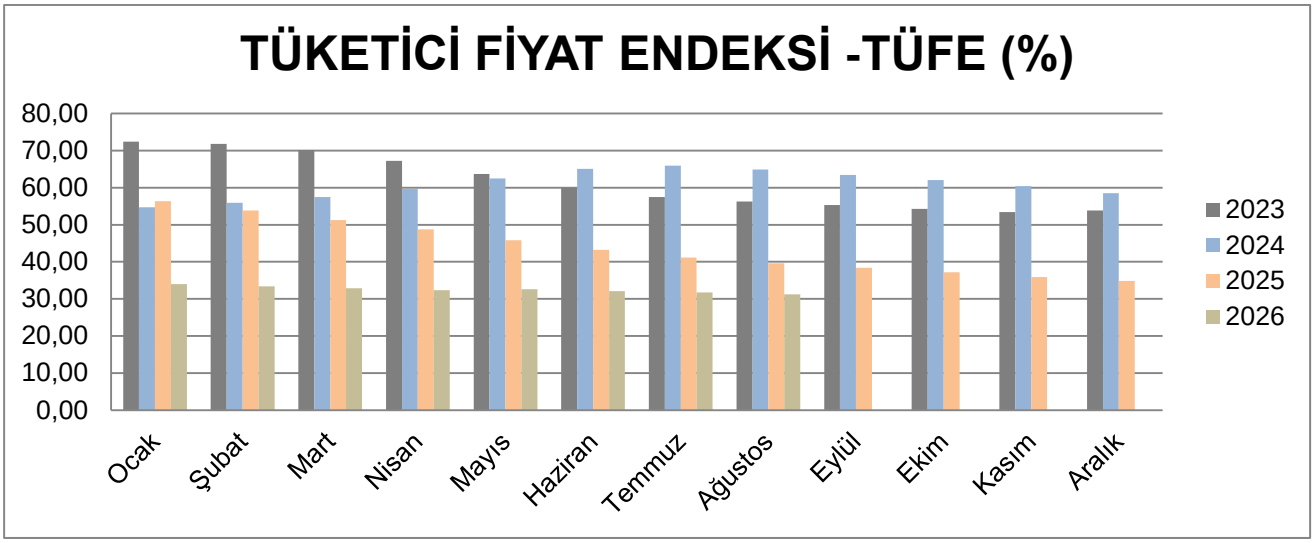
2019–2024 dönemi incelendiğinde, Türkiye'de kişi başına gelirin genel olarak artış eğiliminde olduğu görülmektedir. 2019'da 9.131 dolar olan gelir, pandemi etkisiyle 2020'de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19'un küresel ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinden kaynaklanmıştır. 2021'den itibaren 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 gelirde 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	32,37	32,61	32,11

	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	31775	31,51	29,73	31,23		



TÜİK verilerine dayanarak hazırlanan grafikte, 2020–2026 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. 2026 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. 2026 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye GSYH yıllık bazda %2,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Dünya Bankası gibi uluslararası kuruluşlar, sıkılaşma politikaları ve artan enerji maliyetleri sebebiyle 2026 yıl sonu büyümesini %2,8 olarak öngörmektedir.

Türkiye ekonomisi, uygulanmakta olan sıkı para ve maliye politikalarının etkisiyle bir dengelenme ve dezenflasyon sürecinden geçmektedir. Nominal GSYİH büyüklüğüyle dünyanın 16. büyük ekonomisi konumunda olan Türkiye, makroekonomik istikrarı öncelerken iç talep ile sanayide bir miktar yavaşlama yaşamaktadır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) dezenflasyon sürecini desteklemek amacıyla politika faizini ve sıkı duruşunu korumaktadır. Enflasyonun %30'un altına inmesiyle birlikte önümüzdeki dönemde kademeli faiz indirimleri için alan açıldığı değerlendirilmektedir.

Türkiye ekonomisi 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.

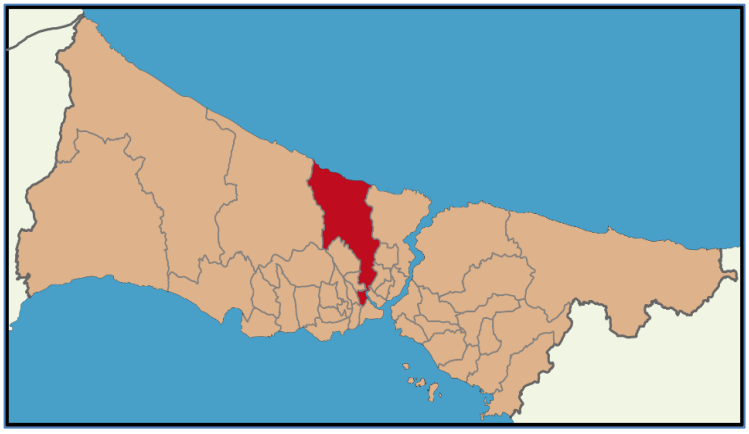
Banka kredi sistemlerinin yanı sıra, kira garanti fonları, tasarruf finansmanı şirketleri ve yatırım araçları finansman portföyünü çeşitlendirmektedir.

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 242km²dir. 29 mahallesi bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2025 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 Eskihabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy ve Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Mahallesi, Kumlugeçit Sokak üzerinde bulunan İstanbul İstanbul Sitesi 3. Etap A ve B Bloklarda yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için Hisar Koleji önünden İstanbul Caddesi boyunca ilerlenerek İstanbul İstanbul Evleri Sitesi'nden sola, Kumlugeçit Sokak'a dönülür. Söz konusu proje, yaklaşık 325 m ileride, yolun sol tarafında konumlanmaktadır.

Göktürk, orta ve üst gelir grubuna hitap eden, son 15-20 yılda hızlı gelişim göstermiş bir konut bölgesidir. Bölgede ağırlıklı olarak villa tipi yapılar ve az katlı konut bloklarından oluşan siteler bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar; Kemer Country Golf Kulübü'ne yaklaşık 1,83 km, Ali Sami Yen Spor Kompleksi'ne yaklaşık 12 km, O-7 Otoyolu'na yaklaşık 5,5 km ve İstanbul Havalimanı'na yaklaşık 15 km mesafede konumlanmaktadır.



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup değerleme konusu taşınmazların bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	ARSA PAYI		Maliki
				Pay	Payda	
A	Zemin	3	1. Katta ve Bodrum Katta Piyesi Olan Konut	2830	188050	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
A	4. Kat	23	Çatı Arasında Piyesi Olan Konut	2690	188050	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	1	1. Katta ve Bodrum Katta Piyesi Olan Konut	4225	188050	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	2	1. Katta ve Bodrum Katta Piyesi Olan Konut	3620	188050	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	5	Bodrum Katta Piyesi Olan Konut	2855	188050	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	Zemin	6	1. Katta ve Bodrum Katta Piyesi Olan Konut	4350	188050	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
B	2. Kat	9	Konut	2110	188050	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Müşteriden 12.11.2026 tarihinde temin edinilen tapu kayıt örneğine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

<u>Beyanlar Hanesinde</u> (Müştereken)

- 03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye numarası ile "Yönetim Planı: 29.03.2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi") beyanı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde (Müştereken)

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

Eklenti Bilgileri Hanesinde

- 03.04.2024 tarih 11015 yevmiye numarası ile "Depo-19" eklentisi bulunmaktadır. (B blok 9 numaralı bağımsız bölüm)
- 03.04.2024 tarih 11015 yevmiye numarası ile "Depo-16" eklentisi bulunmaktadır. (A blok 23 numaralı bağımsız bölüm)

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

- 03.04.2024 tarih, 11015 yevmiye numarası ile "Yönetim Planı: 29.03.2024 beyanı bulunmaktadır.
- 03.04.2024 tarih 11015 yevmiye numarası ile "Depo-19" eklentisi bulunmaktadır. (B blok 9 numaralı bağımsız bölüm)
- 03.04.2024 tarih 11015 yevmiye numarası ile "Depo-16" eklentisi bulunmaktadır. (A blok 23 numaralı bağımsız bölüm)
- Değerleme konusu taşınmazlar, 03.04.2024 tarihinde, 11015 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesisi ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmişlerdir.
- 28.01.2026 tarih ve 3099 yevmiye numarası ile 1 TL bedel karşılığında 6120 no' lu Trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL'den kira sözleşmesi şerhi vardır."

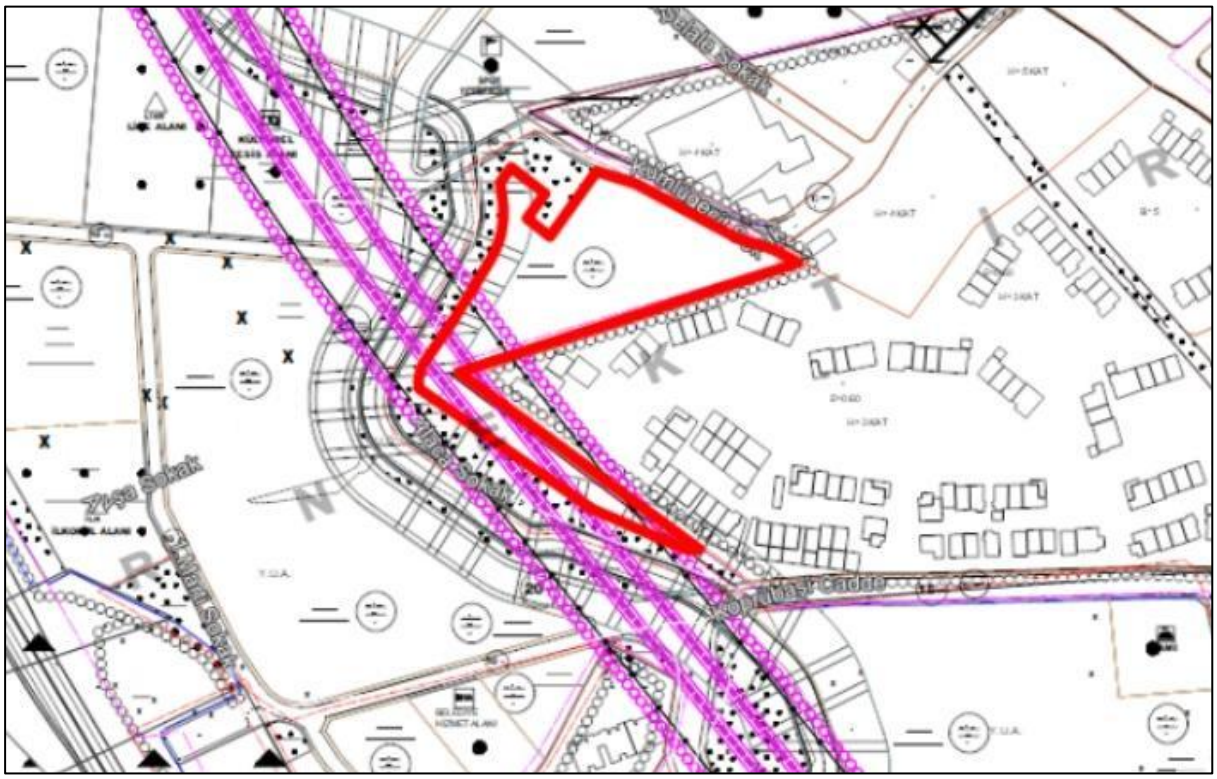
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

5.6 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazın bulunduğu 200 ada, 13 parsel, 28.01.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısmına Ait Uygulama

İmar Planı kapsamında, 5 Kat, KAKS: 1,10 Ayrık Nizam Konut Alanı'nda kalmaktadır. Metro hattında kalması nedeni ile Ulaştırma Bakanlığı görüşü alınması şartı vardır.



İmar Planı

5.7 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;

A Blok
29.12.2023 tarih ve 124827478 sayılı tadilat ruhsatı
25.07.2024 tarih ve 115424301 sayılı isim değişikliği ruhsatı
26.12.2023 tarih ve 6573 numaralı kat irtifaklı mimari projesi incelenmiştir.
B Blok
27.12.2022 tarih ve 141152199 sayılı yeni yapı ruhsatı
29.12.2023 tarih ve 145474284 sayılı tadilat ruhsatı
25.07.2024 tarih ve 115240558 sayılı isim değişikliği ruhsatı
26.12.2023 tarih ve 6573 numaralı kat irtifaklı mimari projesi
A Bloğa Ait 04.11.2024 tarih Y2234ED016E75 numaralı, B Bloğa Ait 04.11.2024 tarih Y223485C3C407 numaralı, enerji kimlik belgesi (B sınıfı)

Projede henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

5.9 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 gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

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

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

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

5.12 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

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

5.13 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

<table>
<tr><td>İnşaat Tarzı</td><td>:</td><td>Betonarme Kargir</td></tr>
<tr><td>İnşaat Nizamı</td><td>:</td><td>Ayrık</td></tr>
<tr><td>Binanın Kat Adedi</td><td>:</td><td>1 Bodrum + Zemin + 4 Normal + Çatı Kat (A ve B Bloklar)</td></tr>
<tr><td>Yaşı</td><td>:</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Brüt Kullanım Alanı m2</td><td>:</td><td>
<table>
<tr><th>Blok</th><th>Kat</th><th>Bağımsız Bölüm No</th><th>Brüt Alan m²</th></tr>
<tr><td>A</td><td>Zemin</td><td>3</td><td>228</td></tr>
<tr><td>A</td><td>4. Kat</td><td>23</td><td>225</td></tr>
<tr><td>B</td><td>Zemin</td><td>1</td><td>345</td></tr>
<tr><td>B</td><td>Zemin</td><td>2</td><td>303</td></tr>
<tr><td>B</td><td>Zemin</td><td>5</td><td>220</td></tr>
<tr><td>B</td><td>Zemin</td><td>6</td><td>333</td></tr>
<tr><td>B</td><td>2. Kat</td><td>9</td><td>154</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Elektrik</td><td>:</td><td>Mevcut</td></tr>
<tr><td>Su</td><td>:</td><td>Mevcut</td></tr>
<tr><td>Isınma/Soğutma</td><td>:</td><td>Klima</td></tr>
<tr><td>Kanalizasyon</td><td>:</td><td>Mevcut</td></tr>
<tr><td>Asansör</td><td>:</td><td>Var</td></tr>
<tr><td>Yangın Merdiveni</td><td>:</td><td>Var</td></tr>
<tr><td>Otopark</td><td>:</td><td>Kapalı Otopark</td></tr>
<tr><td>Yangın Söndürme Tesisatı</td><td>:</td><td>Yok</td></tr>
<tr><td>Su Deposu</td><td>:</td><td>Yok</td></tr>
<tr><td>Jeneratör</td><td>:</td><td>Yok</td></tr>
</table>

5.14 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu İstanbul İstanbul 3. Etap projesi A, B ve C blok olmak üzere 3 bloktan oluşmaktadır.
- İstanbul İstanbul 3.Etap projesi 11.694 m²arsa üzerinde yeni bir gölet ve ek sosyal tesis alanı ile 1. ve 2. etap ile birleşmesi planlanmaktadır. Projede 3+1'den 7+1'e kadar değişen 5 farklı daire tipi mevcut olup bahçe katı dublex, triplex, üst katlar ise ara kat şeklindedir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu A ve B Blokları 1 bodrum + zemin + 4 normal + çatı kattan oluşmaktadır.
- 3 ve 23 numaralı bağımsız bölümlerin yer aldığı A Blok; 1. Bodrum katında; otopark, depolar ve teknik hacimler, zemin katta; bina girişi ve 7 adet mesken, 1. Normal katta 2 adet mesken, 2.normal katta; 6 adet mesken, 3.normal katta; 5 adet mesken, 4. Katta 4 adet çatı piyesli mesken olmak üzere toplam 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 1-2-5-6 ve 9. bağımsız bölümlerin yer aldığı B Blok; 1. Bodrum katında; otopark, depolar ve teknik hacimler, zemin katta; bina girişi ve 7 adet mesken, 1. Normal katta 1 adet mesken, 2.normal katta; 5 adet mesken, 3.normal katta; 4 adet mesken, 4. Katta 5 adet çatı piyesli mesken olmak üzere toplam 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

A Blok 3 no' lu bağımsız bölüm,

- Kuzeybatı/Kuzeydoğu cepheli olup zemin kattan girişi bulunmaktadır.
- Normal kat, zemin kat ve bodrum katta hacimlere sahiptir.
- 1. Katta; 4 adet oda, 3 adet banyo hol hacimlerinden oluşmakta, zemin katta; salon, mutfak, 1 adet oda, WC, Banyo, 2 adet bahçe terası bodrum katta; sandık odası hacimlerinden oluşmakta olup brüt 228 m² alanlıdır.
- Daireye ait zemin katta toplam 16 m² büyüklüğünde bahçe terası bulunmaktadır.

A Blok 23 no' lu bağımsız bölüm,

- Kuzeybatı/Güneydoğu cepheli olup 4. Kattan kattan girişi bulunmaktadır.
- 4. Normal katta ve çatı katında hacimlere sahiptir.
- 4. Katta; 2 adet oda, 2 adet banyo, çamaşır odası, antre ve balkon hacimlerinden oluşmakta, çatı katında; 3 oda, salon, mutfak, WC, 2 Banyo, antre, hol hacimlerinden oluşmakta olup 225 m² kullanım alanına sahiptir.
- Daireye ait çatı arası piyesinde kuzeybatı ve güneydoğu cephelerinde toplam 32 m² büyüklüğünde 2 adet terası bulunmaktadır.

B Blok 1 no' lu bağımsız bölüm,

- Kuzeybatı/Kuzeydoğu/Güneybatı cepheli olup zemin kattan kuzeydoğu yönünden müstakil girişi bulunmaktadır.
- Normal kat, zemin kat ve bodrum katta hacimlere sahiptir.
- Katta; 4 adet oda, 3 adet banyo, çamaşır odası, antre ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta, zemin katta; salon, mutfak, 1 adet oda, WC, Banyo, 2 adet bahçe terası hacimlerinden oluşmakta, bodrum katta; sandık odası hacminden oluşmakta olup brüt 345 m² alanlıdır.
- Daireye ait zemin katta toplam 28 m² büyüklüğünde 2 adet bahçe terası bulunmaktadır.

B Blok 2 no' lu bağımsız bölüm,

- Kuzeydoğu/Güneybatı cepheli olup zemin kattan kuzeydoğu yönünden müstakil girişi bulunmaktadır.
- Normal kat, zemin kat ve bodrum katta hacimlere sahiptir.
- Katta; 4 adet oda, 3 adet banyo, çamaşır odası, antre ve balkon hacimlerinden oluşmakta, zemin katta; salon, mutfak, 1 adet oda, WC, Banyo, hol hacimlerinden oluşmakta, bodrum katta; sandık odası hacminden oluşmakta olup brüt 303m² alanlıdır.
- Daireye ait zemin katta toplam 17 m² büyüklüğünde bahçe terası bulunmaktadır.
-

B Blok 5 no' lu bağımsız bölüm,

- Kuzeydoğu/Güneybatı cepheli olup zemin kattan girişi bulunmaktadır.
- Zemin kat ve bodrum katta hacimlere sahiptir.
- Zemin katta; salon, mutfak, 3 adet oda, WC, 2 banyo, çamaşır odası, antre ve hol hacimlerinden oluşmakta, bodrum katta; sandık odası hacminden oluşmakta olup brüt 220m² alanlıdır.
- Daireye ait zemin katta toplam 23 m² büyüklüğünde terası bulunmaktadır.

B Blok 6 no' lu bağımsız bölüm,

- Kuzeydoğu/Güneydoğu cepheli olup zemin kattan ve kuzeydoğu yönünden müstakil girişi bulunmaktadır.
- Normal kat, zemin kat ve bodrum katta hacimlere sahiptir.
- 1. Normal katta; 5 adet oda, 3 adet banyo, çamaşır odası, antre ve hol hacimlerinden oluşmakta, zemin katta; salon, mutfak, 1 adet oda, WC, banyo, bodrum katta; sandık odası hacminden oluşmakta olup brüt 333 m² alanlıdır.

B Blok 9 no' lu bağımsız bölüm,

- Kuzeybatı/Kuzeydoğu/Güneybatı cepheli olup bina içinden 2. kattan girişi bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz; salon, 3 adet oda, mutfak, 3 adet banyo, antre, hol, wc ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 154 m² alanlıdır. Daireye ait 1. Bodrum katta 11,31 m² büyüklüğünde Depo-19 no'lu depo bulunmaktadır.

- Yerinde yapılan incelemede blokların fiziki olarak tamamlandığı site çevre düzenlemesinin devam ettiği henüz sitede oturumun başlamadığı tespit edilmiştir.
- Gayrimenkullerde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

5.15 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu bağımsız bölümler 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 yer aldığı bölge, orta ve üst gelir grubuna mensup kişilerin ikamet ettiği bir yerleşim alanıdır.
- Proje, çeşitli sosyal donatılarla desteklenen nitelikli bir site konseptinde geliştirilmiştir.
- Otopark imkânına sahip olması ve az katlı yapılaşma özelliğiyle öne çıkmaktadır.
- TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve İstanbul Havalimanı'na yakın konumuyla ulaşım açısından avantaj sağlamaktadır.

Zayıf Yönler:

- Parselin geometrik açıdan düzensiz bir şekle sahip olması, arazi kullanımını ve proje yerleşimini olumsuz etkileyebilmektedir.
- Yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamıştır.

Fırsatlar:

- Bölgede metro ulaşımının bulunması, toplu taşıma olanaklarını artırarak şehrin farklı bölgelerine erişimi kolaylaştırmaktadır.

Tehditler:

- Banka kredilerindeki yüksek faiz oranları, gayrimenkul sektöründeki talebi ve işlem hacmini olumsuz etkileyerek piyasa hareketliliğinin azalmasına ve taşınmaz değerlerinde durağanlık yaşanmasına neden olabilmektedir.

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması 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 değerleme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz / taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklük/yaş/inşaat 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 değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük 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 ögeler 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 değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.
Yakın çevrede benzer nitelikte satılık konut fiyatları araştırılmış olup satılık konut emsal ve düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

EMSAL LİSTESİ						
Emsal	**Yeri**	**BB Brüt Alanı (m²)**	**İstenen Fiyat (TL)**	**Birim m² Fiyatı (TL)**	**Kaynak**	**Emsal Özellikleri**
1	Göktürk Mahallesi İstanbul İstanbul	230	₺110.650.000	481.087	Satış Ofisi 0532 306 11 81	İstanbul İstanbul Sitesinde, zemin katta, 4+1 tipinde bahçe teraslı konut
2	Göktürk Mahallesi Prive Kemer Projessi	200	₺75.000.000	375.000	Vita Properties 0 (554) 742 71 56	Yen binada geniş teraslı bahçeli zemin kat daire
3	Özak Doa Sitesi	235	₺68.750.000	249.094	ART Investment 0 (530) 255 77 61	Yeni binada orman manzaralı 4+1 daire
4	Kemer Göktürk Evleri	240	₺75.000.000	260.417	Sertaş Gayrimenkul 0 (551) 728 86 82	Yeni binada gölet manzaralı 5+1 daire
5	Göktürk Mahallesi İstanbul İstanbul	250	₺128.000.000	418.301	Satış Ofisi 0532 306 11 81	İstanbul İstanbul Sitesinde, zemin katta, 5+1 tipinde bahçeli konut



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
Satış Fiyatı	₺110.650.000	₺75.000.000	₺68.750.000	₺75.000.000	₺128.000.000
Pazarlık/Komisyon Payı	25%	20%	10%	15%	25%
Brüt Alanı (m²)	230	200	235	240	250
Birim m² Satış Değeri	₺360.815	₺300.000	₺263.298	₺265.625	₺384.000
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Proje Düzeltmesi	0%	30%	30%	30%	0%
Kat Düzeltmesi	0%	0%	-3%	-3%	0%
Cephe/Manzara Düzeltmesi	-5%	0%	5%	5%	-10%
Teras/Bahçe Düzeltmesi	0%	-10%	-5%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	20%	27%	32%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri (TL)	342.774	360.000	334.388	350.625	345.600
Ortalama	**347.000 TL**				

Yapılan düzeltme çalışmaları neticesinde B Blok 1 no'lu taşınmaz baz alınarak birim m² değeri 347.000 TL olarak bulunmuştur. Taşınmazlar bulundukları kat, yön, cephe, manzara ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmişlerdir.

Değerlemeye konu taşınmazlar fiziken tamamlanmış olsa da henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamış kat mülkiyeti kurulmamış olduğundan mali olarak tamamlanmamıştır. İskân harçları, abonelik bağlantı bedelleri, tapuda cins değişikliği masrafları gibi oluşacak maliyetler (birim m2 inşaat maliyetinin %1 i) bitmiş durum değerinden düşülerek mevcut durum değeri hesaplanmıştır. Buna göre değerleme konusu taşınmazların değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm	Daire Brüt Alanı (m²)	Teras Alanı (m²)	Birim m² Değeri TL	Manzara Şerefiyesi	Cephe Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Büyüklük Şerefiyesi	Toplam Şerefiye	Teras Şerefiyesi	Bitmiş Durum Pazar Değeri	Tamamlanması İçin Gerekli Tutar	Tamamlanma Oranına Göre Pazar Değeri
A	Zemin	3	228	16	₺347.000	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	₺1.110.000	₺76.270.000	91.200 TL	76.179.000 TL
A	4. Kat	23	225	32	₺347.000	1,00	0,95	0,95	1,00	0,90	₺2.221.000	₺72.680.000	90.000 TL	72.590.000 TL
B	Zemin	1	345	28	₺347.000	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	₺1.943.000	₺115.670.000	138.000 TL	115.532.000 TL
B	Zemin	2	303	17	₺347.000	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	₺1.180.000	₺104.220.000	121.200 TL	104.099.000 TL
B	Zemin	5	220	23	₺347.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	₺1.596.000	₺77.940.000	88.000 TL	77.852.000 TL
B	Zemin	6	333	32	₺347.000	0,95	0,98	1,00	0,95	0,88	₺2.221.000	₺104.420.000	133.200 TL	104.287.000 TL
B	2. Kat	9	154		₺347.000	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	₺0	₺50.770.000	61.600 TL	50.708.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Taşınmazların bulunduğu Göktürk/Kemerburgaz bölgesine arsa stokları çok azalmış olup emsal olarak imarsız arsalar ya da çok daha düşük yapılaşma koşullarına sahip villa yapılabilecek arsalar bulunmaktadır. Emsaller üzerinde yüksek düzeltmeler yapılması gerektiğinden ve bölgede taşınmazlara emsal olabilecek projelerde yeterince satılık konut bulunduğundan bu değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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. Taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir

Tamamlanması Durumundaki Değer		
Bağımsız Bölüm	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)
A Blok, 3 No'lu	76.270.000 TL	85.628.329 TL
A Blok, 23 No'lu	72.680.000 TL	81.597.836 TL
B Blok, 1 No'lu	115.670.000 TL	129.862.709 TL
B Blok, 2 No'lu	104.220.000 TL	117.007.794 TL
B Blok, 5 No'lu	77.940.000 TL	87.503.238 TL
B Blok, 6 No'lu	104.420.000 TL	117.232.334 TL
B Blok, 9 No'lu	50.770.000 TL	56.999.479 TL
Toplam	**₺601.970.000**	**675.831.719 TL**

Mevcut Tamamlanma Durumuna Göre Değer		
Bağımsız Bölüm	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)
A Blok, 3 No'lu	76.179.000 TL	85.526.163 TL
A Blok, 23 No'lu	72.590.000 TL	81.496.793 TL
B Blok, 1 No'lu	115.532.000 TL	129.707.776 TL
B Blok, 2 No'lu	104.099.000 TL	116.871.947 TL
B Blok, 5 No'lu	77.852.000 TL	87.404.440 TL
B Blok, 6 No'lu	104.287.000 TL	117.083.015 TL
B Blok, 9 No'lu	50.708.000 TL	56.929.872 TL
Toplam	**601.247.000 TL**	**675.020.007 TL**

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

B blok 1 ve 9 numaralı bağımsız bölümler için şirketimiz tarafından 14.05.2026 tarihinde KORAY-2026-00001 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklılarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. Maddesi "ç" bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıları 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 ortaklılarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. Maddesi "d" bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıları gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması 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.

Değerleme konusu taşınmazlar GYO portföyünde yer alan bir gayrimenkul projesi kapsamında geliştirilmiş olup inşaatı fiziken %100 seviyesinde tamamlanmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi henüz düzenlenmemiş olup tapuda kat irtifakı tesislidir.
Bu kapsamda, değerleme konusu bağımsız bölümlerin "gayrimenkul projesi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

20.11.2026 Tarihli

Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri	
(KDV Hariç)	(KDV Dâhil)
601.970.000 TL	675.831.719 TL

Mevcut Tamamlanma Durumuna Göre Toplam Pazar Değeri	
(KDV Hariç)	(KDV Dâhil)
601.247.000 TL	675.020.007 TL

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

Hazırlayan:
Ekrem KAYA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 902948

EKREM KAYA
Dijital olarak imzalayan EKREM KAYA
Tarih: 2026.11.20 16:41:11 +03'00'

Onaylayan:
Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177

NEŞE CAN ÇEKİCİ
Dijital olarak imzalayan NEŞE CAN ÇEKİCİ
Tarih: 2026.11.20 16:44:47 +03'00'

9 EKLER

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