



## Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

**11 Adet Bağımsız Bölüm**

**Değerleme**

**Çankaya / Ankara**

**Raporu**

**2021REVB255 / 31.12.2021**



**Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Levent Mah. Cömert Sokak Yapı Kredi Plaza B Blok No: 1B İç Kapı No: 26 Beşiktaş / İstanbul

**Sayın Korkmaz KAYA,**

Talebiniz doğrultusunda Çankaya’da konumlu olan “**11 Adet Bağımsız Bölüm**”ün pazar değerine yönelik **2021REVB255** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 10.264,32 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 5.089,14 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.645.827.-TL	Kırksekizmilyonaltıyüzkırkbeşbinsekizyüzyirmiyedi.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	57.402.076.-TL	Elliyedimilyondörtüyükibinyetmişaltı.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 01.12.2021 tarih, 103 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Tuğçe Nur YILDIZ**  
Değerleme Uzman Yardımcısı  
Lisans no: 411042

**Simge SEVİN, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 401772

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri .....	23
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	28
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	41
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler .....	46

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Çankaya Mahallesi İran Caddesi Ankara Çankaya Ticari Merkezi No: 8 A-B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümler Çankaya/Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel A-B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.264,32 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı Emsal Alanı: 18.100,00 m <sup>2</sup> H <sub>maks</sub> : 18,50 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	1, 5, 6, 7 no.lu bağımsız bölümler <b>"Restorant"</b> , 2, 3, 4 no.lu bağımsız bölüm <b>"Dükkan"</b> ve 8, 9, 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümler <b>"Spor Salonu"</b>	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (A-B Blok)	Bağımsız bölüm sayısı: 11	Yapım yılı: 2015-2016
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi:238 araç	Asansör Kapasitesi: 1
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ticaret	
İNŞAAT ALANI (A-B Blok)	Toplam İnşaat Alanı	10.218,52 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	5.089,14 m <sup>2</sup>
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	15,4 Yıl	

<b>DÜKKAN BİRİM DEĞERİ</b>	13.750-34.750 TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	70-185 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	
<b>KULLANILAN YAKLAŞIM</b>	Pazar Yaklaşımı
<b>DEĞER TARİHİ</b>	31.12.2021
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	48.645.827.-TL
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	57.402.076.-TL

*Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.*

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2021 tarihinde, 2021REVB255 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 21 parsel üzerinde yer alan A-B Bloktaki 11 adet bağımsız bölümün 31.12.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No: 411042) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 08.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 103 no.lu ve 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 103 no.lu ve 01.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 21 parsel üzerinde yer alan A-B Bloktaki 11 adet bağımsız bölümün 31.12.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

#### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporlarına ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.



Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	23.12.2014	2014REVB117	Bilge BELLER ÖZÇAM Bilge KALYONCU	89.532.000*
<b>Rapor 2</b>	07.10.2015	2015REVB124	Bilge BELLER ÖZÇAM Bilge KALYONCU	82.640.000**

\*Proje değerlendirme raporudur.

\*\*39 adet bağımsız bölümü içermektedir.

### 1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Levent Mah. Cömert Sokak Yapı Kredi Plaza B Blok No: 1B İç Kapı No: 26 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

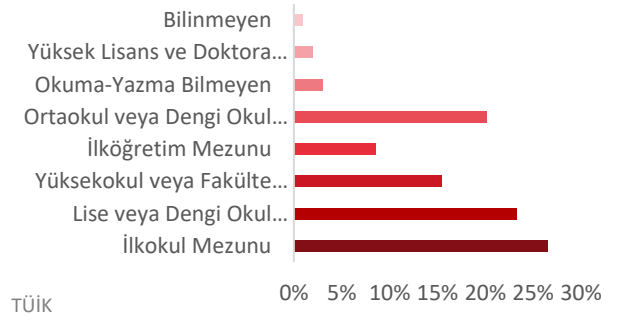
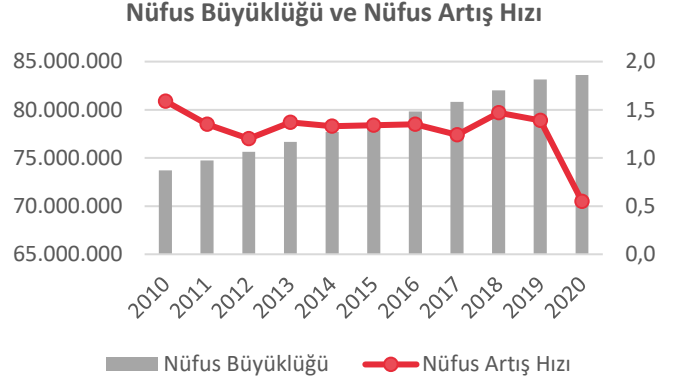
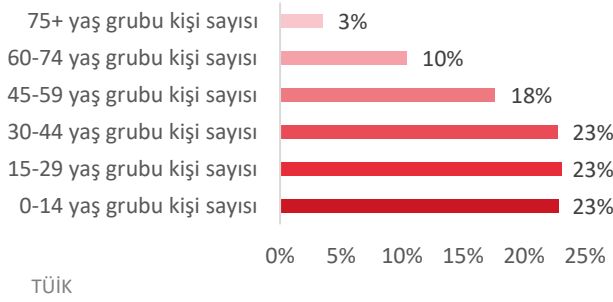
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

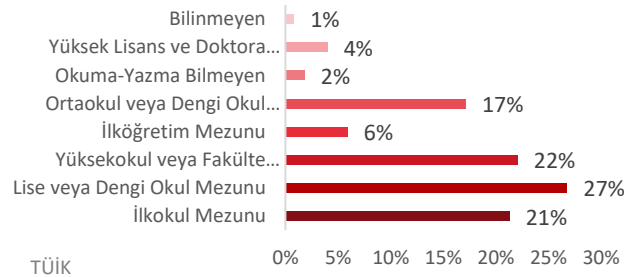
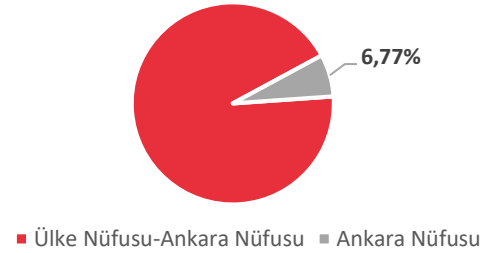
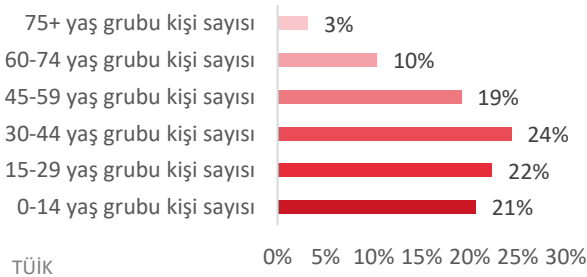
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



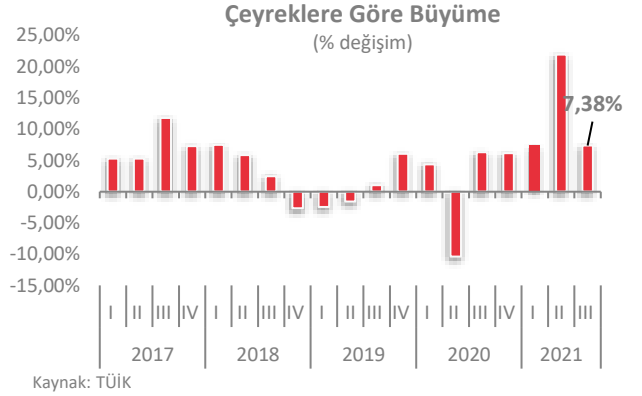
##### Ankara

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %6,77’sinin ikamet ettiği Ankara, 5.663.322 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2020 yılında yaklaşık %0,43 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

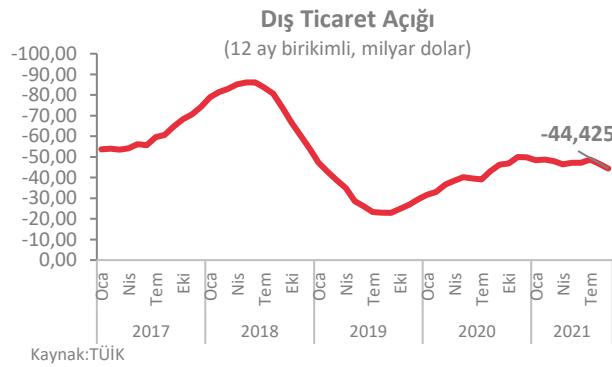
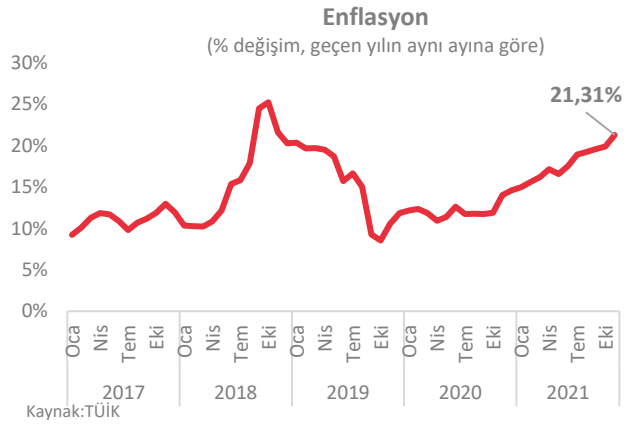


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamlar üzerinden yıllık büyüme performansı ise %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise bir önceki çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir.



Kasım'da tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) mal ve hizmet fiyatlarındaki genele yayılan hızlanma ile piyasa ortalama beklentilerinin üzerinde artmıştır. Genel TÜFE aylık enflasyonu %3,5 gelirken, yıllık enflasyon %21,3'e çıkmıştır. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıdadan gelirken bunu birikimli maliyet etkilerinin yüksek olduğu ulaştırma, konut ve mobilya grupları izlemiştir. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise önceki aya göre %10,0 artmış ve genel ÜFE yıllık enflasyonu yeni bir rekor seviye olan %54,6'ya yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yine bir zirve seviye olan 33,3 yüzde puana genişlemiştir.



Ekim ayında ihracatın ithalattan hızlı artışıyla dış ticaret açığında daralma sürmüştür. Ekim ayında ihracat yıllık bazda %20,1 artışla 20,8 milyar dolar olurken ithalat %12,8'lik ılımlı artışla 22,2 milyar dolar seviyesinde kalmıştır. Bu tablo ile uyumlu olarak mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler ekim ayında ihracatın ithalattan güçlü performans kaydettiğini ortaya koymuştur. Bu sonuçlarla ilk on ayda ihracat 2020'nin aynı dönemine göre %33,9 artışla 181,7 milyar dolara çıkarken ithalat %22,5 artışla 215,5 milyar dolar olmuştur.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

<b>İli</b>	Ankara
<b>İlçesi</b>	Çankaya
<b>Mahallesi</b>	Çankaya
<b>Köyü</b>	-
<b>Sokağı</b>	-
<b>Mevki</b>	-
<b>Ada No</b>	6049
<b>Parsel No</b>	21
<b>Ana Gayrimenkulün Niteliği</b>	7 Katlı Betonarme A-B Blok Ofis, İşyeri, 11 Katlı Betonarme C Blok Mesken, 11 Katlı Betonarme D Blok Mesken, 9 Katlı Betonarme E Blok Mesken, 5 Katlı Betonarme F Blok Ofis, İşyeri ve Arsası
<b>Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü</b>	10.264,32 m <sup>2</sup>

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Katı	Arsa Payı	Maliki Hissesi	Hissesi
A-B	1	1. Sınıf Restoran	1. Bodrum Kat	195 / 18267	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	293218471583 / 624319245000
A-B	2	Dükkan	1. Bodrum Kat	1103 / 18267	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1865856980177 / 3972772980000
A-B	3	2 Katlı Dükkan	Zemin ve 1. Kat	391 / 18267	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	47154349613 / 100400796000
A-B	4	2 Katlı Dükkan	Zemin ve 1. Kat	647 / 18267	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	66410879827 / 141401700000
A-B	5	1. Sınıf Restoran	Zemin	119 / 18267	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	31184239223 / 66397320000
A-B	6	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	Zemin ve 1. Kat	641 / 18267	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	35688629333 / 75988044000
A-B	7	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	Zemin ve 1. Kat	388 / 18267	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	135997932167 / 289566090000
A-B	8	Spor Salonu	2. Kat	634 / 18267	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	135997932167 / 289566090000
A-B	9	Spor Salonu	2. Kat	629 / 18267	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	135997932167 / 289566090000
A-B	10	Spor Salonu	3. Kat	544 / 18267	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	135997932167 / 289566090000
A-B	11	Spor Salonu	3. Kat	544 / 18267	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	135997932167 / 289566090000

#### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 08.12.2021 tarih, saat 15:08-15:11 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

### **Tüm Taşınmazlar Üzerinde;**

#### **Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı Değişikliği: 21.10.2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (07.11.2016 tarih ve 83587 yevmiye no)
- KM'ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM'ye çevrilmiştir.) (21.10.2015 tarih ve 66485 yevmiye no)

#### **Şerhler Hanesinde;**

- Bu yer eski eserdir. (22.04.1978 tarih ve 5905 yevmiye no)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30/10/2014 tarihinden itibaren 99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi vardır.) (10.11.2014 tarih ve 64020 yevmiye no)

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

### **3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 08.12.2021 tarih, saat 15:08-15:11 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

### **3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle ayırık nizam 4-5 katlı konut alanları ve İran Caddesi ve Tahran Caddesi üzerinde ise otel ve büyükelçilik alanları bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 08.12.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 13.11.1995

**Lejandı:** Konut + Ticaret

#### **Yapılaşma şartları;**

- Taban Alanı: 3.374,00 m<sup>2</sup>
- Emsal Alanı: 18.100,00 m<sup>2</sup>
- H<sub>maks</sub>: 18,50 m
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi 15 m, yan bahçe mesafesi 5 m, arka bahçe mesafesi 5 m'dir.

### **Plan Notları**

- Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 09.05.1981 gün A 2883 sayılı kararı dikkate alınacaktır.
- Toplam inşaat alanı KAKS: 18.100,00 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Ankara Şehri İmar Müdürlüğü İdare Heyeti 19.09.1980 gün 507 sayılı kararı ile TAKS: 3.374,00 m<sup>2</sup>'yi geçemez.
- Kitleler şematiktir.
- Max kitle yükseklikleri A: 18,50 m, B: 18,50 m, C: 24,50 m, D: 24,50 m, E: 18,50 m, F: 6,50 m, G kütlesi yol kotu altında inşaat yapılabilir.
- A, B, F, G kütlelerinde İran Caddesi (Rıza Şah Pehlevi Caddesi) cephesinde ticaret yapılabilir.
- Parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabilir. Kitleler arası kapalı hacim oluşturmamak kaydıyla platolar, rampalar, pergeleler, istinat duvarları, süs ve yüzme havuzları, spor tesisleri düzenlenebilir.
- A, B, C, D, E kitleleri için  $\pm 0,00$  kotu İran Caddesi (Rıza Şah Pehlevi Caddesi) X noktasındaki, F kütlesi için Y noktasındaki kot alınacaktır.
- Kitle veya kitlelerin zemin katları kolonat olarak düzenlenebilir. Bu halde bu alanlar ile açık teraslar ve açık çıkımlar toplam inşaat alanının (KAKS) ve toplam taban alanının (TAKS) dahil değildir.
- Tesisat galeri katları tesisat hacimleri zorunlu müştemilat  $\pm 0,00$  kotu altında teşkil edecek müşterek alanlar, depolar, kapalı havuzlar, bağımsız bölüm yapılmamak koşulu ile toplam inşaat alanına dahil değildir.
- Yapı yaklaşma sınırları dışında binalara ulaşım amacıyla yollar, rampalar, otopark rampaları ve giriş saçakları yapılabilir.
- Otopark ihtiyaçları binaların bodrum katlarında sağlanacaktır.



T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ					Parselasyon Plan No : Çap No :
İMARA PLANI :					18050/A
İMARA DURUMU BELGESİ					
ADA No	PARSEL No	ESKİ ADA No	ESKİ PARSEL No	TOPLAM Alan m <sup>2</sup>	DEĞİŞİKLİKLER / KARARLAR / NOTLAR :
6049	21			10264.32	6049 ADA 3-4 VE 5 SAYILI PARSELLERİ TEVHİDEN 21 SAYILI PARSEL OLDU. BELEDİYE ENCÜMENİNİN 23/12/2004 GÜN 2864 SAYILI KARARI
İMARA DURUMU					
Yola Mesafesi	: KROKİDE	İnşaat tarzı	: KROKİDE		
İnşaat Cephesi (En Çok)	: KROKİDE	Kat adedi(Bodrum hariç)	: KROKİDE		
İnşaat Derinliği	: YÖNETMELİK	Saçak seviyesi (Hmax)	: KROKİDE		

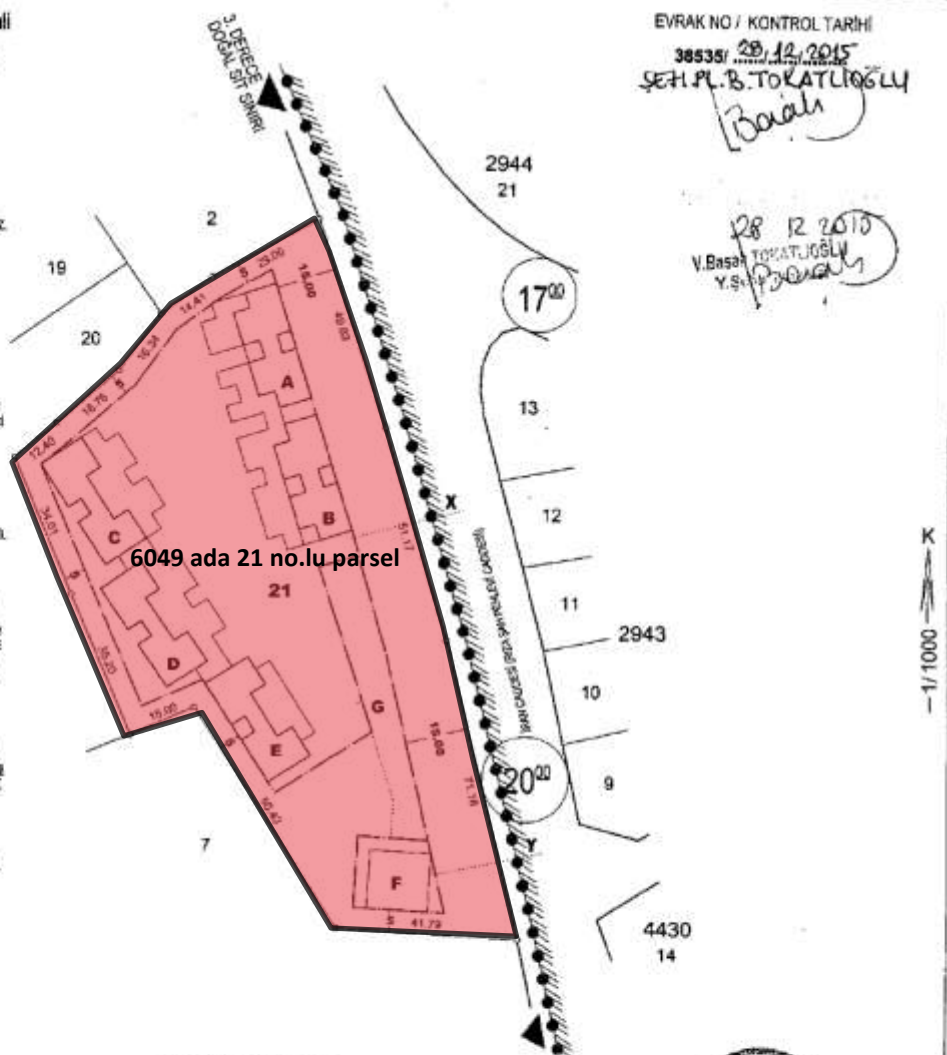
Parsel ölçüleri 16/06/2006 tarihli  
Aplikasyon zaptından alınmıştır.

#### PLAN NOTLARI:

- 1- GARİMENKUL ESERLER VE ANITLAR YÜKSEK KURULU SAĞKAYLIĞININ 09/09/1991 GÜN A-2083 SAYILI KARARI DİKKATE ALINACAKTIR.
- 2- TOPLAM İNŞAAT ALANI (K.A.K.S) 18.100 m<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEZ. ANKARA ŞEHİR İMARA MÜDÜRLÜĞÜ İZARE HEYETİ 19/03/1990 GÜN 507 SAYILI KARARI TOPLAM TARAF ALANI (T.A.K.S) 103.000 m<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEZ.
- 3- KİTLELER ŞEMATİKTR.
- 4- MAKİTLE YÜKSEKLİKLERİ  
A=18,00 m, B=18,50 m., C=24,30m., D=24,50 m., E=16,50m., F=6,00m.,
- 5- KİTLELERİN KOTU ALINDI İNŞAAT YAPILABİLİR.
- 6- ARIYU KÖTÜLÜĞÜNDE İRAN CADDESİ (RZA SAH PEKLE) CEPHESİNDE TİCARİET YAPILABİLİR.
- 7- PARSEL İÇİNDE BİRİDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. KİTLELER ARASINDA KAPALI HACİM OLUŞTURMAMAK KAYITLI PLATOLAR, RAMPALAR, PİRİDOLAR, İSTİFAT DUVARLARI, SÜS VE YÜZME HAVUZLARI, SPOR TESİSLERİ DÜZENLENİBİLİR.
- 8- ARIYU KÖTÜLÜĞÜ İÇİN ARIYU KÖTÜ İRAN CADDESİ (RZA SAH PEKLE) K NOTASINDAKİ F KÖTÜLÜĞÜ İÇİN Y NOTASINDAKİ KÖT ALINACAKTIR.
- 9- KİTLE VEYA KİTLELERİN ZEMİN KATLARI KÖLÜKAT OLARAK DÜZENLENİBİLİR. BU HALDE BU ALANLARI İLE AÇIK TERASLAR VE AÇIK ÇIKIMLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA (TAKS) DAHİL DEĞİLDİR.
- 10- TEŞİAT GÜLERİ KATLARI TEŞİAT HACİMLERİ ZARFINDA MÜSTEBİLİTİ ZEMİN KATLARI TEŞİAT EDİLECEK MÜSTEBİLİTİ ALANLAR, DEĞİRLER, KAPALI HAVUZLAR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAMAK KÖŞÜLÜ İLE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.
- 11- YAPI YAKLAŞIM SINIRLARI ÇERÇİME BİNALARA ULAŞMI AMACIYLA YOLLAR, RAMPALAR, OTOPARK RAMPALARI VE GİRİŞ SAÇAKLARI YAPILABİLİR.
- 12- OTOPARK İHTİYACI BİNALARIN BODRUM KATLARINDA SAĞLANACAKTIR.

- KÖLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI ANKARA KÖLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUŞUNUN 23.11.2005 GÜN VE 5361 SAYILI, 16.06.2004 GÜN VE 8000 SAYILI KARARLARI İÇERİSİNDEKİLERİ AYRICA PARSEL KÖLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUŞUNUN 28.11.2008 TARİHİ VE 3791 SAYILI KARARI İLE B. DERECEDE GÖZÜMLÜ BİR ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALDIĞINDAN, İLİM UYGULAMALARINDA BAKIŞI GEÇEN KARARLARA UYULACAKTIR.

- İMARA PLANLARINDA YÖNETİM SİVİL HAVUZLUK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN İLİMİ GENELGELENERİ DOKÜMANTUSUNDA YAPILAN KİTİLELERİN UYULACAK OLAN, HARİTA BÜYÜKÖLÜĞÜNÜN 23.12.2015 TARİHİ VE 3941 SAYILI YAZAR DİKKATE ALINACAKTIR.



EVRAK NO / KONTROL TARİHİ  
38535 / 28.12.2015  
ŞEH. PL. B. TOKATLIOĞLU  
Bozkuurt

28.12.2015  
V. Başar TOKATLIOĞLU  
Y.Ş.Ş. Bozkuurt

6049 ada 21 no.lu parsel

HAZIRLAYAN  
28.12.2015  
Mürüvvet ALP  
Teknisyen

İMARA DUR. BÜRO SOR.  
Ayşe FITOZ BOZKURT  
Mimar  
İmar Durum Büro Sorumlusu

İMARA VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ  
Nispetiye  
Mimarlar Odası  
Mimarlar Odası

- A- İmar Yönetmeliği B1. maddesi: Yapı İzni (Ruhsat) Başvurularında, İmar Durumu en fazla bir sene içerisinde onaylanmış olmalıdır.  
Bu süre içinde İmar planı değişmişse İmar durumunu gösteren çap hükümsüzdür.  
B- Aplikasyonsuz İmar Durumu Belgesi ile Proje onayı yapılamaz.

**NOT: 23.12.2004 tarih 2864 sayılı Belediye Encümen Kararı ile 6049 ada, 3, 4 ve 5 parsellerin tevhid edilmesi sonucunda 6049 ada, 21 parsel oluşmuştur. Tevhid işleminin dayanağı olan taşınmazların "Park ve Yeşil Alan" kullanımında "Ticaret ve Konut" kullanım kararına dönüştürülmesine ilişkin işleminin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı tarafından Ankara 9. İdare Mahkemesi'nde 2006/2203 E. sayılı dosyasıyla dava açılmıştır. Ankara 9. İdare Mahkemesi nezdinde açılan dava neticesinde verilen 09.01.2008 tarihli, 2008/6 K. sayılı dava konusu idari işlemlerin iptaline ilişkin karar, karar düzeltme inceleme aşamasında Danıştay 6. Dairesi'nin 15.10.2012 tarih, 2011/634 E. - 2012/5266 K. sayılı kararı ile bozulduğu, bozma kararının Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 15.07.2013 tarih, 2013/1089 K. sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmiştir. 20.11.2013 tarihinde, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/586 E. - 2013/1089 K. sayılı kararı Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/7556 E. - 20137093 K. sayılı kararı ile oy çokluğu ile onanmıştır. 09.05.2014 tarihinde, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/586 E. - 2013/1089 K. sayılı kararının kesinleşmesi (Danıştay 6. Dairesi'nin 2013/7556 E. - 20137093 K. sayılı onama kararı ile ilgili olarak yasal süresi içinde karar düzeltme talebinde bulunulmadığından söz konusu karar kesinleşmiştir.) Yapı Ruhsatları'nın iptali talebi kararı ile Ankara 9. İdari Mahkemesi'nde açılan davanın 18.12.2008 tarih, 2008/2183 E. sayılı dava konusu idari işlemlerin (Yapı Ruhsatları'nın) iptaline ilişkin kararın da Danıştay 6. Dairesi'nin 26.11.2012 tarih 2009/2706 E. - 2012/6756 K. sayılı kararı ile bozulmuştur (09.07.2014 tarihinde, Danıştay 6. Dairesi'nce verilen 26.11.2012 tarih, E: 2009/2706, K: 2012/6756 sayılı kararının; Danıştay 6. Dairesi'nin E: 2013/4436, K: 2014/5209 sayılı kararı ile, karar düzeltme talebinin reddine karar verilmiştir. 07.11.2014 tarihinde, Yapı Ruhsatı ile ilgili davanın Danıştay'da karar düzeltme talebinin reddi (E: 2013/4436, K: 2014/5209) üzerine Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin E: 2014/1698, K: 2014/1119 sayılı kararı ile Şirket lehine davanın reddine karar verilmiştir.). Bunun neticesinde iptal edilen ruhsatların kullanılmayan süreleri yeni tadilat ruhsatlarına eklenmiştir. Eklenen ruhsat süresi aşağıda yer almaktadır. Sonuç olarak 04.09.2008 tarihli yapı tatil zaptı - mühürleme tutanağı 01.10.2013 gün 51/13 A-B-C-D-E-F sayılı ruhsat yenilemesine istinaden iptal edilmiş olup, çalışmaların devamına izin verilmiştir (Mahkeme kararları detaylı bir şekilde rapor ekinde yer almaktadır.). 10.09.2015 tarihi itibari ile de, yapı kullanma izin belgeleri Belediye'ce düzenlenmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesinde görülen 2007/237 sayılı davada toplam inşaat alanına itiraz ve imar planına aykırı yapılaşma ile ilgili olup, 05.07.2019 tarihli bilirkişi raporunda taşınmazın toplam inşaat alanının KAKS: 17.336,63 m<sup>2</sup> olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın kurul onaylı projesine uygun inşa edildiği belirtilmiştir. Mahkeme davacı tarafın talebinin reddine karar vermiş olup, karar davacı taraf itiraz ederek davayı temyiz incelemesi için Danıştay 6. Dairesine 2020/7153 sayılı başvurmuş ve dava red edilerek kapatılmıştır.**

### **3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde Ankara 9. İdare Mahkemesinde görülen 2007/237 sayılı davada toplam inşaat alanına itiraz ve imar planına aykırı yapılaşma ile ilgili olup, 05.07.2019 tarihli bilirkişi raporunda taşınmazın toplam inşaat alanının KAKS: 17.336,63 m<sup>2</sup> olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın kurul onaylı projesine uygun inşa edildiği belirtilmiştir. Mahkeme davacı tarafın talebinin reddine karar vermiş olup, karar davacı taraf itiraz ederek davayı temyiz incelemesi için Danıştay 6. Dairesine 2020/7153 sayılı başvurmuş ve dava red edilerek kapatılmıştır. Söz konusu davanın taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

### **3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler**

Çankaya Belediyesi'nde 08.12.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	11.10.2007	-	33.139,08	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 33.139,08 m <sup>2</sup>
Onaylı Mimari Proje	09.03.2016	-	32.896,26	Tadilat	Toplam İnşaat Alanı: 32.896,26 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	22.09.2006	613	32.896	Yeni Yapı	Konut (62 bb): 20.512 m <sup>2</sup> İşyeri (9 bb): 12.384 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	08.11.2007	193	32.896	Tadilat	Konut (62 bb): 20.797 m <sup>2</sup> İşyeri (9 bb): 12.099 m <sup>2</sup> Dükkan (4 bb): 3.373 m <sup>2</sup> Lokanta (3 bb): 1.461 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	01.10.2013	51/13	10.218	Yeniden	Kapalı Spor Salonu (1 bb): 1.478 m <sup>2</sup> Ortak Alan: 3.906 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	12.04.2016	129/16	10.218,52	Tadilat	Ofis ve İşyeri (11 bb): 5.089,14 m <sup>2</sup> Ortak Alan: 5.129,38 m <sup>2</sup>
Yapı Kullanma İzni	10.09.2015	564	10.218	Yeniden	Ofis ve İşyeri (8 bb): 6.312,41 m <sup>2</sup> Ortak Alan: 3.905,59 m <sup>2</sup>
Yapı Kullanma İzni	17.08.2016	652	10.218,52	Tadilat	Ofis ve İşyeri (11 bb): 5.089,14 m <sup>2</sup> Ortak Alan: 5.129,38 m <sup>2</sup>

### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Mehmet Akif Ersoy Mah. 266. Cadde Urankent Sitesi B-6 Blok No: 36B İç Kapı No: 23 Yenimahalle / Ankara adresinde faaliyet gösteren Doruk Tek Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

### 3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 6049 ada 21 parsel üzerinde yer alan bloklara ait 11.10.2007 ve 09.03.2016 tarihli "Mimari Proje"; 22.09.2006 tarih, 613 sayılı, 08.11.2007 tarih, 193 sayılı, 01.10.2013 tarih, 51/13 sayılı ve 12.04.2016 tarih, 129/16 sayılı "Yapı Ruhsatları"; 10.09.2015 tarih, 564 sayılı ve 17.08.2016 tarih, 652 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmazlar kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmazlardan 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler onaylı mimari projeden farklı olarak birleştirilerek kullanılmakta olup yapılan değişiklikler dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış 1 TL bedel karşılığında, 30/10/2014 tarihinden itibaren 99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi vardır.

### 3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkullerin Konum Analizi

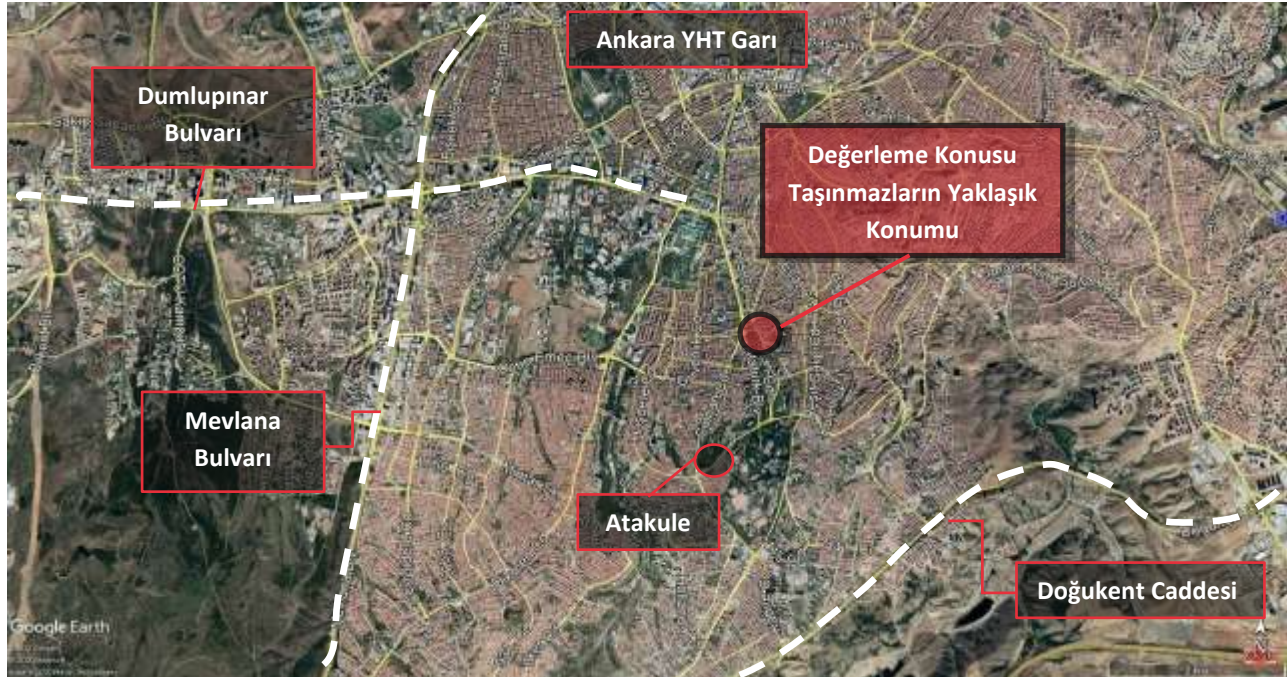
#### 4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkullerin açık adresi:** Çankaya Mahallesi İran Caddesi Ankara Çankaya Ticari Merkezi No: 8 A-B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümler Çankaya/Ankara

Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın merkezi noktalarındandır. Bölgenin en popüler caddeleri Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Nenehatun Caddesi ve Filistin Sokak'tır. Söz konusu bölge Ankara'nın en eski yerleşim yerlerinden olup Ankara'nın üst gelir grubunun tercih ettiği bir bölgedir. Bölgenin en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi, İran Caddesi, Arjantin Caddesi ve Filistin Sokak'ta alışveriş merkezi, restoran ve mağazalar yer almaktadır. Ankara'nın eskiden beri süregelen popüler caddelerinden Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin ve Filistin Sokak, özellikle lüks restoranlarla dikkat çekmektedir. Bunlara ek olarak bölgede genel olarak prestijli firmaların holding binaları ve marka zincir gruplarının otelleri ve butik alanlar bulunmaktadır. Ayrıca bölge üst gelir grubunun tercih ettiği konut alanlarını da içermektedir.

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede eski yapı binaların yanı sıra özellikle yer yer yeni ofis binaları da görmek mümkündür. Bölgede genellikle 3-5 katlı, ayırık ve bitişik nizam olarak inşaa edilmiş konut alanları yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması, bölgede birçok holding binalarının bulunmasından dolayı bölgede birçok holding binasının bulunması sebebiyle ve şehir dışından seyahat amaçlı gelen kişiler tarafından bölge konaklama amaçlı tercih edilmektedir.

Rapor konusu taşınmazların yakın çevresinde Limak Holding, İran Büyükelçiliği, Portekiz Büyükelçiliği, Papazın Bağı, prestijli kafeler, Limak Butik Otel, Divan Ankara Otel, Sheraton Otel, Karum Alışveriş Merkezi, İlbank Blokları, Kuğulu Park, Seymenler Park, bölgenin en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, Nenehatun Caddesi ve Filistin Sokak bulunmaktadır.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Atatürk Bulvarı	200 m
Kuğulu Park	400 m
Atakule	1,5 km
Kızılay Meydanı	2,5 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel no.lu 10.264,32 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip “7 Katlı Betonarme A-B Blok Ofis ve İşyeri, 11 Katlı Betonarme C Blok Mesken, 11 Katlı Betonarme D Blok Mesken, 9 Katlı Betonarme E Blok Mesken, 5 Katlı Betonarme F Blok Ofis, İşyeri ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına hisseli “1. Sınıf Restoran” vasıflı 1, 5, 6, 7 no.lu bağımsız bölümler, “Dükkan” vasıflı 2, 3, 4 no.lu bağımsız bölümler ve “Spor Salonu” vasıflı 8, 9, 10, 11 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Konu taşınmazların bulunduğu parsel topoğrafik olarak eğimli olup geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Ana gayrimenkul 10.264,32 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerine, betonarme karkas yapı cinsinde inşa edilmiş konut ve ticaret bloklarından oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı A-B Blok parselin doğusunda yer almakta olup 3 bodrum, zemin ve 3 normal katlı olarak inşa edilmiştir. A-B Blok 2 blok bitişik olarak inşa edilmiştir. A-B Blok’un 3. bodrum, 2. bodrum ve 1. bodrum katları C, D ve E Blok ile birlikte inşa edilmiştir. 3. bodrum katında otopark alanı, sığınak, tesisat dairesi, su deposu, pompa odası; 2. bodrum katında otopark alanı, A-B Blok’a ait ortak depo, tesisat odaları bulunmaktadır. A-B Blok’un 1. bodrum, zemin, 1. normal, 2. normal ve 3. normal katlarında ise 11 adet bağımsız dükkan yer almaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler onaylı mimari projesine göre ve mevcutta konu ana taşınmazın 1. bodrum katında bulunmakta olup bu dükkanların caddeden girişleri bulunmaktadır, 1 no.lu bağımsız bölüm 167,98 m<sup>2</sup>, 2 no.lu bağımsız bölüm 929,36 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan; 3, 4, 6 ve 7 no.lu bağımsız bölümler onaylı mimari projesine göre ve mevcutta konu ana taşınmazın zemin ve 1. normal katında bulunmakta olup 3 no.lu bağımsız bölüm 335,96 m<sup>2</sup>, 4 no.lu bağımsız bölüm 576,76 m<sup>2</sup>, 6 no.lu bağımsız bölüm 576,78 m<sup>2</sup> ve 7 no.lu bağımsız bölüm 335,96 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan; 5 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre ve mevcutta konu ana taşınmazın zemin katında bulunmakta olup 132,47 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan; 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler onaylı mimari projesine göre ve mevcutta konu ana taşınmazın 2. normal katında bulunmakta olup 8 no.lu bağımsız bölüm 554,52 m<sup>2</sup>, 9 no.lu bağımsız bölüm 555,45 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan; 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümler onaylı mimari projesine göre ve mevcutta konu ana taşınmazın 3. normal katında bulunmakta olup 10 no.lu bağımsız bölüm 461,95 m<sup>2</sup>, 11 no.lu bağımsız bölüm 461,95 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Mevcut durumda 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler bir bütün olarak kullanılmakta olup toplam kapalı alanında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların iç hacimlerinde mimari projeden farklı olarak bölümlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu yapılan değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
1 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Bodrum Kat	167,98
2 No.lu Bağımsız Bölüm	2. Bodrum Kat	929,36
3 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	167,98
	1. Normal Kat	167,98
4 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	264,38
	1. Normal Kat	312,38
5 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	132,47
6 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	263,47
	1. Normal Kat	313,31
7 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	167,98
	1. Normal Kat	167,98



8 No.lu Bağımsız Bölüm	2. Normal Kat	554,52
9 No.lu Bağımsız Bölüm	2. Normal Kat	555,45
10 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	461,95
11 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	461,95
<b>TOPLAM</b>		<b>5.089,14</b>

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	7 Katlı (3 adet bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat) (A-B Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	10.218,52 m <sup>2</sup> (A-B Blok) (Yasal duruma göre)
Yaşı	~5-6
Dış Cephe	Sıva üstü boya, cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtma
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	1 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Paratoner, sığınak, ortak depo

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	5.089,14 m <sup>2</sup> (11 adet bağımsız bölümün toplam brüt alanı)
Zemin	Kismen laminat parke, seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

## 5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlardan 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler onaylı mimari projeden farklı olarak birleştirilerek kullanılmakta olup yapılan değişiklikler dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

## 5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup mevcut kullanımının projeye uygun hale getirilmesinin istenmesi durumunda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların otopark ve güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz yaklaşık 175 m İran Caddesi'ne cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Konu bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar bilinirliği yüksek ve prestijli projede yer almaktadır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümler onaylı mimari projesinden farklı olarak bölümlendirme ve birleştirme yapılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar hisseli mülkiyete sahiptir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu ana taşınmaz konut ve ticari alanların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır.
- Konu taşınmazın yakın çevresinde elçilik binaları, alışveriş merkezi ve prestijli markalara ait oteller bulunmaktadır.

#### ✘ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

##### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

##### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

#### 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

## **Pazar Değeri**

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

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkullerin "Dükkan" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Dükkan Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Remzi Oğuz Arık Mah. Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 1,5 yıl önce)	150	3.500.000	23.333	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Zemin kattan oluşan dükkandır.</li> <li>* Yaklaşık 7 metre cadde cephe genişliği bulunmaktadır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır.</li> <li>* 15 yıllık binada konumludur.</li> <li>* Bulunduğu binanın zemin katında konumludur.</li> </ul>
2	Nil Emlak 0532 343 26 89	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kavaklıdere Mah. John F. Kennedy Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	170	2.600.000	15.294	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Zemin kattan oluşan dükkandır.</li> <li>* Yaklaşık 5 metre cadde cephe genişliği bulunmaktadır.</li> <li>* Yapı kalitesi daha düşüktür.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konumdadır.</li> <li>* Bulunduğu binanın zemin katında konumludur.</li> </ul>
3	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Barbaros Mah. Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 2 yıl önce)	300	5.500.000	18.333	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 100 m<sup>2</sup> bodrum, 100 m<sup>2</sup> zemin ve 100 m<sup>2</sup> 1. normal kattan oluşan dükkandır.</li> <li>* Cadde cepheli dükkandır.</li> <li>* 15 yıllık binada konumludur.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır.</li> </ul>
4	Remax Arı 0539 744 51 20	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. Arjantin Caddesi üzerinde yer almaktadır.	Dükkan	Satılık	130	2.950.000	22.692	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Benzer kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konumdadır.</li> <li>* Zemin kattan oluşan dükkandır.</li> <li>* 25 yıllık binada konumludur.</li> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> </ul>
5	Borseml Filistin 0532 445 67 14	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. İran Caddesi üzerinde Karum AVM'de yer almaktadır.	Dükkan	Satılık	100	2.200.000	22.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumdadır.</li> <li>* AVM içerisinde tek bölümden oluşmaktadır.</li> <li>* 1. normal katta konumludur.</li> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> </ul>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
6	Remax Premium 0552 382 06 91	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. İran Caddesi üzerinde Karum AVM'de yer almaktadır.	Dükkan	Satılık	700	13.500.000	19.286	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumdadır. * AVM içerisinde tek bölümden oluşmaktadır. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
7	Mülkkaynak Project 0530 155 29 30	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kavaklıdere Mah. Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık	280	8.000.000	28.571	* Zemin kattan oluşan dükkanlıdır. * Cadde cephe dükkanlıdır. * 20 yıllık binada konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
8	Mülk Kaynak 0532 328 28 03	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Barbaros Mah. Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık	280	7.650.000	27.321	* 100 m <sup>2</sup> bodrum ve 180 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşan dükkanlıdır. * Cadde cephe dükkanlıdır. * 10 yıllık binada konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

\* Satılık dükkan emsalleri karşılaştırmasında 1 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.

#### Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki dükkan satışlarında bulunduğu cadde, büyüklüğü, binanın durumu ve yaşı, cephe uzunluğu gibi etkenler etkilidir. Konu taşınmazlardan 1. bodrum katta yer alan dükkanlar emsallerde yer alan zemin kattan oluşan dükkanlar ile eş değer konumdadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddenin ticari potansiyeli, kapalı alanı, cephesi vb. özellikleri dikkate alındığında 1. bodrum katta bulunan dükkan m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 23.750-35.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği, zemin ve normal kattan oluşan dükkan m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 22.250-24.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği, zemin kattan oluşan dükkan m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 29.000-29.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği, normal katlarda bulunan dükkan m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 13.750-15.250 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği değerlendirilmiştir. Ayrıca dükkan satış m<sup>2</sup> birim değerlerinde dükkanların cephe genişliğinin de önemli faktör olduğu tespit edilmiştir.



**Dükkan Emsalleri / Kira**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Remzi Oğuz Arık Mah. Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralınmış (Yaklaşık 1,5 yıl önce)	63	6.500	103	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Zemin kattan oluşan dükkandır. * Bulunduğu binanın zemin katında konumludur.
2	Re/Store 0533 652 31 10	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mah. İran Caddesi üzerinde Karum AVM'de yer almaktadır.	Dükkan	Kiralık	200	20.000	100	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumdadır. * AVM içerisinde tek bölümden oluşmaktadır. * 1. normal katta konumludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	AB+ Gayrimenkul Danışmanlık 0532 510 12 31	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Remzi Oğuz Arık Mah. Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık	275	35.000	127	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Zemin kattan oluşan dükkandır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Nil Emlak 0533 691 43 09	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Barbaros Mah. Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık	85	11.000	129	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Zemin kattan oluşan dükkandır. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Coldwell Banker Elit Gayrimenkul 0505 232 38 98	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Meşrutiyet Mah. Meşrutiyet Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık	250	35.000	140	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * 150 m <sup>2</sup> zemin ve 100 m <sup>2</sup> asma kattan oluşan dükkandır. * Pazarlık payı mevcuttur.
6	Borseman Oran Temsilciliği 0532 207 48 36	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kızılay Mah.	Dükkan	Kiralık	300	50.000	167	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumdadır.

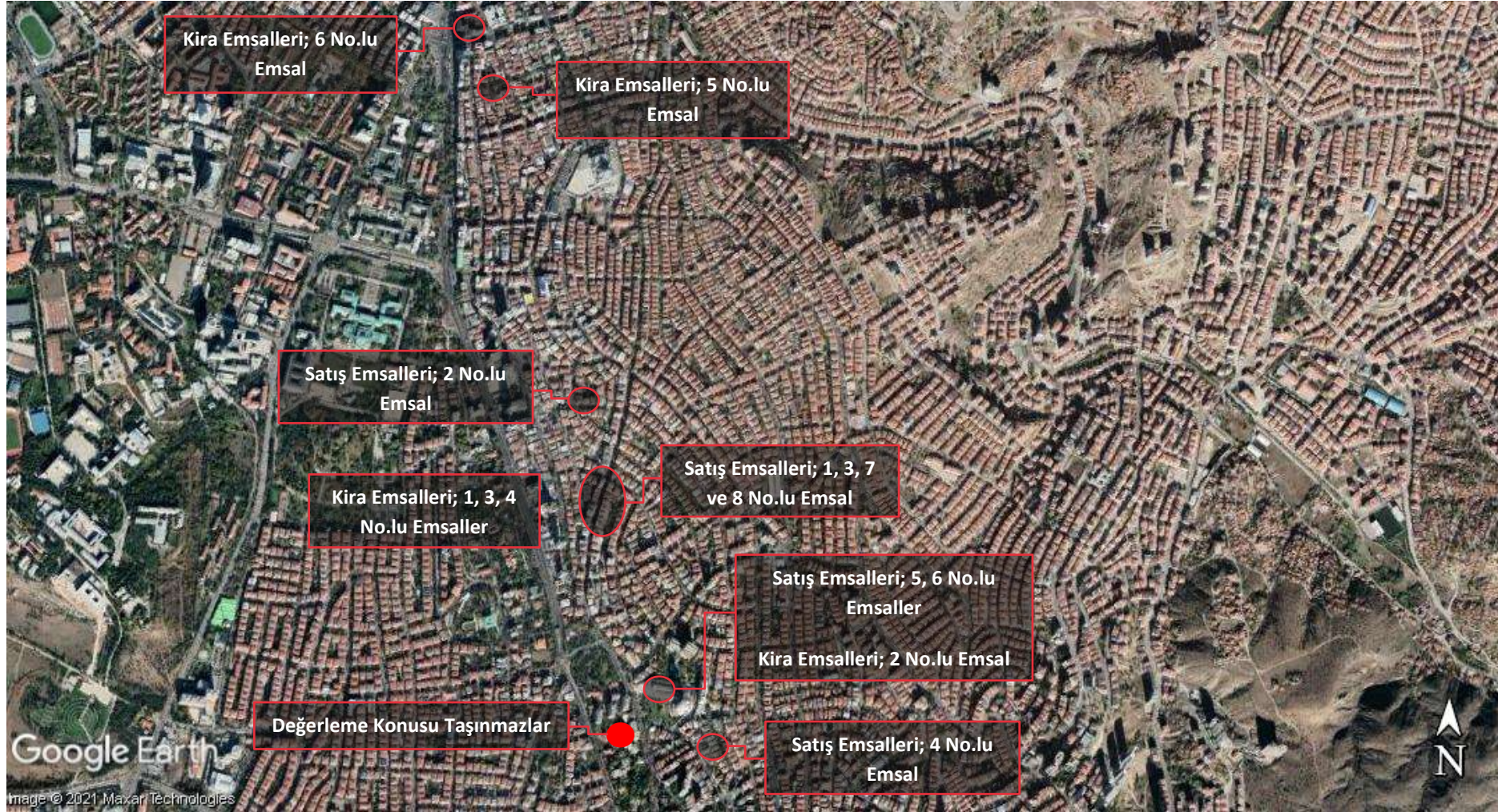
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
		Atatürk Bulvarı üzerinde konumludur.						* Yapı kalitesi daha düşüktür. * 120 m <sup>2</sup> zemin, 80 m <sup>2</sup> asma kat ve 100 m <sup>2</sup> bodrum kattan oluşan dükkandır. * Pazarlık payı mevcuttur.

\* Kiralık dükkan emsalleri karşılaştırmasında 1 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.

#### Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralamalar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki dükkan kiralarında bulunduğu cadde, büyüklüğü, binanın durumu ve yaşı, cephe uzunluğu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddenin ticari potansiyeli, kapalı alanı, cephesi vb. özellikleri dikkate alındığında 1. bodrum katta bulunan dükkan m<sup>2</sup> birim kira fiyatlarının 125-185 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği, zemin ve normal kattan oluşan dükkan m<sup>2</sup> birim kira fiyatlarının 115-125 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği, zemin kattan oluşan dükkan m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 150-155 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği, normal katlarda bulunan dükkan m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 70-85 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği değerlendirilmiştir. Ayrıca dükkan satış m<sup>2</sup> birim değerlerinde dükkanların cephe genişliğinin de önemli faktör olduğu tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi / Satış ve Kira



**Dükkan Satış;**

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Alım-Satım	Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	23.333	15.294	18.333	22.692	22.000	19.286	28.571	27.321
		Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	15%	10%	20%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza	Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	25%	-10%	0%	0%	0%	-10%	-10%
		Bina Yaşı/Kalitesi	10%	25%	10%	15%	20%	20%	15%	5%
		Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	25%	25%	20%	5%	0%	25%
		Kullanım Alanı	-2%	0%	10%	0%	-15%	20%	5%	7%
		Konfor Koşulları	10%	20%	10%	15%	15%	15%	10%	10%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>28.980</b>	<b>28.600</b>	<b>31.899</b>	<b>33.414</b>	<b>29.260</b>	<b>29.315</b>	<b>32.571</b>	<b>35.558</b>	

**Dükkan Kira;**

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
			1	2	3	4	5	6
Kiralamaya	Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL /m <sup>2</sup> /ay)	103,00	100,00	127,00	129,00	140,00	167,00
		Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	15%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza	Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	0%	-10%	-10%	-15%	-15%
		Bina Yaşı/Kalitesi	25%	20%	25%	25%	15%	5%
		Bulunduğu Kat/Manzara	10%	20%	0%	10%	0%	0%
		Kullanım Alanı	-10%	10%	15%	-5%	15%	15%
		Konfor Koşulları	15%	15%	15%	15%	15%	15%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>154,00</b>	<b>157,00</b>	<b>175,00</b>	<b>165,00</b>	<b>173,00</b>	<b>190,00</b>	

\*Söz konusu tablo değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup aynı kriterler doğrultusunda değerlendirme yapılarak değerlendirme konusu diğer bağımsız bölümlerin de değeri takdir edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri (TL)
1 No.lu Bağımsız Bölüm	167,98	34.750	5.835.000	293218471583 / 624319245000	<b>2.741.555</b>
2 No.lu Bağımsız Bölüm	929,36	23.750	22.070.000	1865856980177 / 3972772980000	<b>10.366.501</b>
3 No.lu Bağımsız Bölüm	335,96	24.500	8.230.000	47154349613 / 100400796000	<b>3.865.790</b>
4 No.lu Bağımsız Bölüm	576,76	22.250	12.835.000	66410879827 / 141401700000	<b>6.027.119</b>
5 No.lu Bağımsız Bölüm	132,47	29.500	3.910.000	31184239223 / 66397320000	<b>1.835.372</b>
6 No.lu Bağımsız Bölüm	576,78	22.250	12.835.000	35688629333 / 75988044000	<b>6.027.328</b>
7 No.lu Bağımsız Bölüm	335,96	24.500	8.230.000	135997932167 / 289566090000	<b>3.865.790</b>
8 No.lu Bağımsız Bölüm	554,52	15.250	8.455.000	135997932167 / 289566090000	<b>3.971.656</b>
9 No.lu Bağımsız Bölüm	555,45	15.250	8.470.000	135997932167 / 289566090000	<b>3.978.317</b>
10 No.lu Bağımsız Bölüm	461,95	13.750	6.350.000	135997932167 / 289566090000	<b>2.983.199</b>
11 No.lu Bağımsız Bölüm	461,95	13.750	6.350.000	135997932167 / 289566090000	<b>2.983.199</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>103.570.000</b>		<b>48.645.827</b>

### Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan 250 m<sup>2</sup> kapalı alanlı dükkan, 25.000 TL fiyat ile kiralık olup 5.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 25.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.000.000 = 0,06$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan 500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı dükkan, 42.000 TL fiyat ile kiralanmış, 7.500.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 42.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 7.500.000 = 0,067$$

Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,5 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ							
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri
1 No.lu Bağımsız Bölüm	167,98	185	31.076,30	6,50%	5.735.000	293218471583 / 624319245000	2.694.522
2 No.lu Bağımsız Bölüm	929,36	125	116.170,00	6,50%	21.445.000	1865856980177 / 3972772980000	10.072.714
3 No.lu Bağımsız Bölüm	335,96	125	41.995,00	6,50%	7.755.000	47154349613 / 100400796000	3.641.246
4 No.lu Bağımsız Bölüm	576,76	115	66.327,40	6,50%	12.245.000	66410879827 / 141401700000	5.751.028
5 No.lu Bağımsız Bölüm	132,47	155	20.532,85	6,50%	3.790.000	31184239223 / 66397320000	1.780.335
6 No.lu Bağımsız Bölüm	576,78	115	66.329,70	6,50%	12.245.000	35688629333 / 75988044000	5.751.227
7 No.lu Bağımsız Bölüm	335,96	125	41.995,00	6,50%	7.755.000	135997932167 / 289566090000	3.641.246
8 No.lu Bağımsız Bölüm	554,52	85	47.134,20	6,50%	8.700.000	135997932167 / 289566090000	4.086.849
9 No.lu Bağımsız Bölüm	555,45	85	47.213,25	6,50%	8.715.000	135997932167 / 289566090000	4.093.704
10 No.lu Bağımsız Bölüm	461,95	70	32.336,50	6,50%	5.970.000	135997932167 / 289566090000	2.803.790
11 No.lu Bağımsız Bölüm	461,95	70	32.336,50	6,50%	5.970.000	135997932167 / 289566090000	2.803.790
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>100.325.000</b>		<b>47.120.452</b>

TAŞINMAZLARIN AYLIK KİRA DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Hisse	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Ait Hisse Değeri
1 No.lu Bağımsız Bölüm	167,98	185	31.076,30	293218471583 / 624319245000	14.595,33
2 No.lu Bağımsız Bölüm	929,36	125	116.170,00	293218471583 / 624319245000	54.560,53
3 No.lu Bağımsız Bölüm	335,96	125	41.995,00	1865856980177 / 3972772980000	19.723,42
4 No.lu Bağımsız Bölüm	576,76	115	66.327,40	47154349613 / 100400796000	31.151,40
5 No.lu Bağımsız Bölüm	132,47	155	20.532,85	66410879827 / 141401700000	9.643,48
6 No.lu Bağımsız Bölüm	576,78	115	66.329,70	31184239223 / 66397320000	31.152,48
7 No.lu Bağımsız Bölüm	335,96	125	41.995,00	35688629333 / 75988044000	19.723,42
8 No.lu Bağımsız Bölüm	554,52	85	47.134,20	135997932167 / 289566090000	22.137,10
9 No.lu Bağımsız Bölüm	555,45	85	47.213,25	135997932167 / 289566090000	22.174,23
10 No.lu Bağımsız Bölüm	461,95	70	32.336,50	135997932167 / 289566090000	15.187,20
11 No.lu Bağımsız Bölüm	461,95	70	32.336,50	135997932167 / 289566090000	15.187,20
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>543.446,70</b>		<b>255.235,78</b>

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 1, 5, 6, 7 no.lu bağımsız bölümler "**Restorant**", 2, 3, 4 no.lu bağımsız bölüm "**Dükkan**", 8, 9, 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümler "**Spor Salonu**" amaçlı kullanımudur.

#### 7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

\*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.



## **BÖLÜM 8**

### **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

#### 8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkullerin veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 13.11.1995 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 6049 ada 21 parsel üzerinde yer alan bloklara ait 11.10.2007 ve 09.03.2016 tarihli “Mimari Proje”; 22.09.2006 tarih, 613 sayılı, 08.11.2007 tarih, 193 sayılı, 01.10.2013 tarih, 51/13 sayılı ve 12.04.2016 tarih, 129/16 sayılı “Yapı Ruhsatları”; 10.09.2015 tarih, 564 sayılı ve 17.08.2016 tarih, 652 sayılı “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmazlar kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Mevcut durumda 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler bir bütün olarak kullanılmakta olup toplam kapalı alanında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların iç hacimlerinde mimari projeden farklı olarak bölümlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu yapılan değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**1. Sınıf Restorant**”, “**Dükkan**”, “**2 Katlı Dükkan**”, “**2 Katlı 1. Sınıf Restorant**” ve “**Spor Salonu**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne 1 ve 5 no.lu bağımsız bölümler “**1. Sınıf Restorant**”, 2 no.lu bağımsız bölüm “**Dükkan**”, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler “**2 Katlı Dükkan**”, 6 ve 7 no.lu bağımsız bölümler “**2 Katlı 1. Sınıf Restorant**” ve 8, 9, 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümler “**Spor Salonu**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 9.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 6049 ada 21 parsel üzerinde yer alan bloklara ait 11.10.2007 ve 09.03.2016 tarihli "Mimari Proje"; 22.09.2006 tarih, 613 sayılı, 08.11.2007 tarih, 193 sayılı, 01.10.2013 tarih, 51/13 sayılı ve 12.04.2016 tarih, 129/16 sayılı "Yapı Ruhsatları"; 10.09.2015 tarih, 564 sayılı ve 17.08.2016 tarih, 652 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmazlar kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. Bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmazlardan 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler onaylı mimari projeden farklı olarak birleştirilerek kullanılmakta olup yapılan değişiklikler dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, Yönetim Planı Değişikliği: 21.10.2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (07.11.2016 tarih ve 83587 yevmiye no), KM'ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM'ye çevrilmiştir.) (21.10.2015 tarih ve 66485 yevmiye no) beyanları ve bu yer eski eserdir. (22.04.1978 tarih ve 5905 yevmiye no), 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30/10/2014 tarihinden itibaren 99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi vardır.) (10.11.2014 tarih ve 64020 yevmiye no) şerhleri bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların devrine ilişkin etkisi bulunmamaktadır.

#### 9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

#### 9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 ve 5 no.lu bağımsız bölümler "1. Sınıf Restorant", 2 no.lu bağımsız bölüm "Dükkan", 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler "2 Katlı Dükkan", 6 ve 7 no.lu bağımsız bölümler "2 Katlı 1. Sınıf Restorant" ve 8, 9, 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümler "Spor Salonu" niteliğindedir.

#### 9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

## 9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	48.645.827
Gelir Yaklaşımı	47.120.452

**\*Değerleme konusu taşınmazların Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen değerleridir.**

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Gayrimenkullerin “Dükkan” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımı ile hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

## 9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	48.645.827.-TL	Kırksekmilyonaltıyüzkırkbeşbinsekizyüzyirmiyedi.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	57.402.076.-TL	Elliyedimilyondörtüyükibinyetmişaltı.-TL

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	---	--

## **BÖLÜM 10**

### **EKLER**

## Bölüm 10

### Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	İmar Durumu
3	Mimari Proje
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
9	Takyidat Belgeleri