



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 815

Ağustos, 2022 (Değerleme Tarihi:29.06.2022)



<b>Talep Sahibi</b>	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	02.08.2022 (Değerleme Tarihi:29.06.2022)
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2022-815
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Çankaya Mahallesi, 6049 Ada 21 no lu parselde bulunan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 numaralı bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Bir (101) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b> .....	5
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı .....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
<b>2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER</b> .....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
<b>3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b> .....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.7 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	11
3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
<b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	12

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	12
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	14
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	22
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	23
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	23
<b>5.</b>	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>23</b>
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	29
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	30
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	32
<b>6.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>33</b>
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33	
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	33
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33
6.5	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 .....	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	33
6.7	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 .....	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	34
<b>7.</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>34</b>
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	34
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	35
<b>8.</b>	<b>UYGUNLUK BEYANI .....</b>	<b>36</b>
<b>9.</b>	<b>RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>36</b>

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-815 / 02.08.2022 (Değerleme Tarihi:29.06.2022)
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Çankaya Mahallesi İnan 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
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Çankaya Mahallesi, 6049 Ada 21 nolu parselde bulunan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar halihazırda ticari işletme olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu ana taşınmazlar ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çankaya İlçesi ve Çankaya Mahallesi, 6049 Ada 21 nolu parsel 1/1000 ölçekli imar planına göre 10.264,32 m <sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel "Konut+Ticaret" lejantlı, bitişik nizam, Hmax:18,50m ön bahçe mesafesi 15m, yan bahçe mesafesi 5m, arka bahçe mesafesi de 5m dir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların "YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR." beyanı dışında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>73.544.233,71-TL</b> <b>(Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisse Değeri)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>86.782.195,78-TL</b> <b>(Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisse Değeri)</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 29.07.2022 itibariyle başlanmış 30.07.2022 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.08.2022 tarihinde Özel 2022-815 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır. Taşınmazın değeri 29.06.2022 tarihi esas alınarak takdir edilmiştir.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; Çankaya İlçesi ve Çankaya Mahallesi, 6049 Ada 21 nolu parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlara ait piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yıl sonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabii ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 29.07.2022 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.



## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Şirket Adresi : LEVENT MAHALLESİ CÖMERT SK. YAPIKREDİ PLAZA Sit. B BLOK Apt. NO: 1B/26 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak.  
Ödenmiş Sermayesi : 40.000.000,00 TL  
Halka Açıklık Oranı : %48,97  
Telefon : 0212 380 16 80  
E-Posta : [koraygyo@koraygyo.com](mailto:koraygyo@koraygyo.com)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Çankaya Mahallesi, 6049 Ada 21 no lu parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

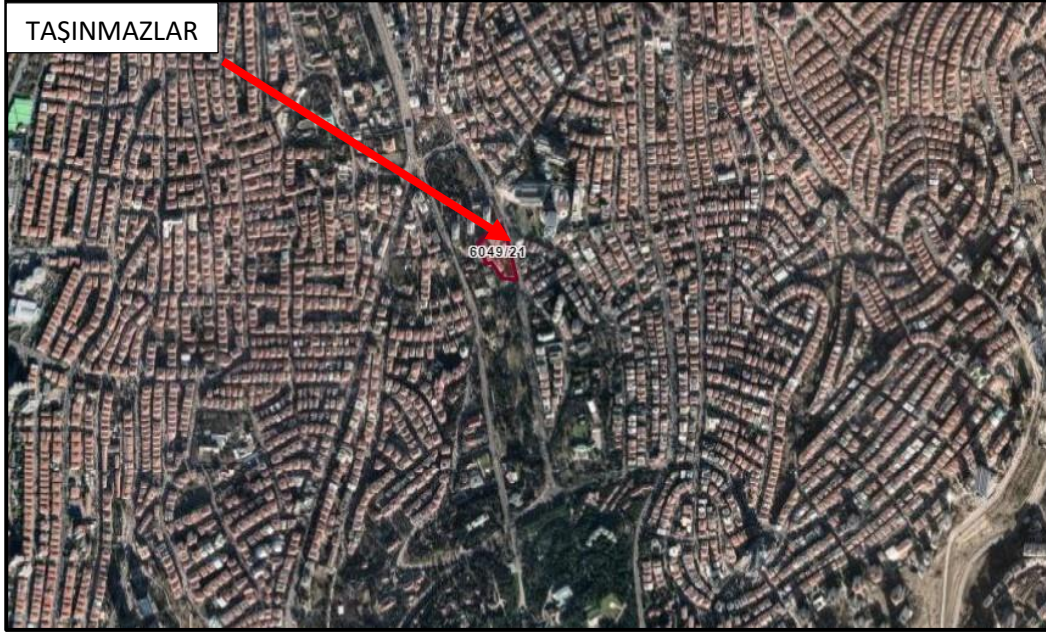
### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Çankaya Mahallesi, 6049 Ada 21 nolu parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır.

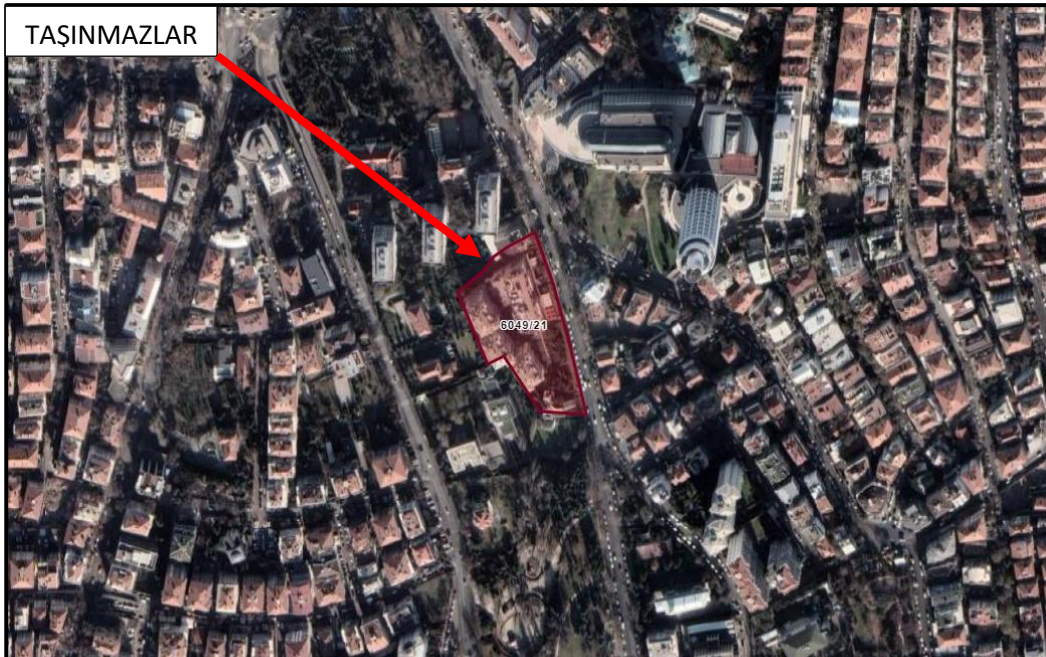
Ana gayrimenkul, şehrin ana arterlerinden olan İran Caddesi üzerinde 10.264,32 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa üzerine kurulmuştur. Şehir merkezindedir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Karum Avm, Sheraton Hotel, Hilton Hotel ve Kuğulu park, bulunmaktadır.

Ana gayrimenkul Çankaya ilçesinde merkezi konumludur. Bölgede yapılaşma üst seviyede olup, büyük çoğunluğu konut + ticari yapılarından oluşmaktadır. Ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



#### Koordinatlar

Enlem: 39.8988 Boylam: 32.8624





### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL	ANKARA			AT YÜZÖLÇÜM(m2)			10264.32			
İLÇE	ÇANKAYA			ANA TAŞINMAZ NİTELİK			7.katlı betonarme AB blok ofs ve işyeri ve 11 katlı betonarme c blok mesken ve 11 katlı betonarme D blok mesken ve 9 katlı betonarme E blok mesken ve 5 katlı betonarme F blok ofs ve işyeri ve Arsası			
MAHALLE	ÇANKAYA									
ADA-PARSEL	6049/21									
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE
1	94313253	54	5264	A-B	1.BODRUM	1	195	1.SINIF RESTORANT	19.09.2016	70681
	MALİK	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 293218471583 / 624319245000								
2	94313255	54	5265	A-B	1.BODRUM	2	1103	DÜKKAN	19.09.2016	70681
	MALİK	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 1865856980177 / 3972772980000								
3	94313256	54	5266	A-B	ZEMİN VE 1.KAT	3	391	2 KATLI DÜKKAN	19.09.2016	70681
	MALİK	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 47154349613 / 100400796000								
4	94313257	54	5267	A-B	ZEMİN VE 1.KAT	4	647	2 KATLI DÜKKAN	19.09.2016	70681
	MALİK	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 66410879827 / 141401700000								
5	94313258	54	5268	A-B	ZEMİN	5	119	1.SINIF RESTORANT	19.09.2016	70681
	MALİK	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 31184239223 / 66397320000								
6	94313259	54	5269	A-B	ZEMİN VE 1.KAT	6	641	1.SINIF RESTORANT	19.09.2016	70681
	MALİK	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 35688629333 / 75988044000								
7	94313260	54	5270	A-B	ZEMİN VE 1.KAT	7	388	1.SINIF RESTORANT	19.09.2016	70681
	MALİK	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 135997932167 / 289566090000								
8	94313261	313	5271	A-B	2.KAT	8	634	SPOR SALONU	19.09.2016	70681
	MALİK	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 135997932167 / 289566090000								
9	94313262	313	5272	A-B	2.KAT	9	629	SPOR SALONU	19.09.2016	70681
	MALİK	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 135997932167 / 289566090000								
10	94313263	313	5273	A-B	3.KAT	10	544	SPOR SALONU	19.09.2016	70681
	MALİK	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 135997932167 / 289566090000								
11	94313264	313	5274	A-B	3.KAT	11	544	SPOR SALONU	19.09.2016	70681
	MALİK	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 135997932167 / 289566090000								

### 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 24.06.2022 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

#### **Beyan:**

-Diğer 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)

#### **Şerh:**

-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)

### **3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkuller için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır.

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 Ada 21 nolu parsel 1/1000 ölçekli imar planına göre, 10.264,32 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, imar planına göre 10.264,32 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel "Konut+Ticaret" lejantlı, bitişik nizam, Hmax:18,50m ön bahçe mesafesi 15m, yan bahçe mesafesi 5m, arka bahçe mesafesi de 5m dir. Taşınmaz plan notlarına göre, 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.

### **3.5 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Çankaya Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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. - 2013/7093 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. - 2013/7093 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 itibarı 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.

**3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

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. Parselin elektrik kullanımı ile ilgili olarak konulmuş olup olumsuz bir durum yoktur.

**3.7 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu ana taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Yeni Yapı Ruhsatı : 22.09.2006 tarih ve 613 sayılı,08.11.2007 tarih 193 sayılı, 01.10.2013 tarih 51/13 sayılı belgeler yapının tamamı olan 10218,52 m<sup>2</sup> için mevcuttur.

Yapı Kullanım İzin Belgesi :10.09.2015 tarih ve 564 sayılı ve 17.08.2016 tarih ve 652 sayılı belge yapının tamamı olan 10218,52 m<sup>2</sup> için mevcuttur.

**3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

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.

**3.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, yapı kullanma izin belgesine sahip yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu parsel üzerinde yer alan A Blok ta konumlu 11 adet bağımsız için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, Ankara ilinin merkezi, Türkiye'nin en kalabalık ikinci ve dünyanın en kalabalık otuz sekizinci kenti. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır. Ankara; kedisi, keçisi ve bu keçinin yünü, tavşanı, armudu, balı, çiğdemi ve Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür. Ortalama 938 m rakıma sahip olan kentin nüfusu, 2022 yılı itibarıyla 5.747.325 kişidir. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, Hattileri, Hititleri, Frigleri, Lidyalıları, Ahamenişleri (Persler), Makedonyalıları, Galatları (Keltler), Romalıları, Selçukluları ve Osmanlıları ağırlamış, Batı ve Doğu medeniyetlerine ev sahipliği yapmıştır. Geçmişte, Galatlar'ın bir boyu olan Tektosaglara ve sonrasında Friglere başkentlik yapmış olan kent, 1923'ten beridir de Türkiye Cumhuriyeti'ne başkentlik etmektedir.

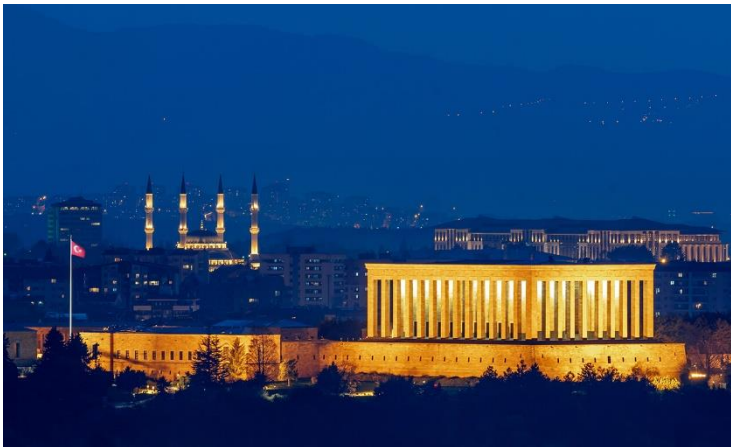


Ankara, Sakarya Nehri'ni besleyen Ankara Çayı'nın geçtiği ovanın doğu kenarında kurulmuştur. Çubuk Ovası, kenti çevreleyen verimli bir tarım alanıdır. Sonradan Ankara Kalesi'nin kurulduğu tepenin ve eteklerinin sarp yamaçlı olması, tarihte bölgeyi düşman saldırılarına karşı korunaklı kılmaktaydı. Bentderesi'nin dar

vadisi, Ankara Kalesi'nin bulunduğu volkanik tepeyi, yaylanın ovaya hakim dik kenarından ayırdığından, askeri öneme haizdi. Kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber, kentin bilinen tarihi Eski Taş Çağına (yak. M.Ö. 2 milyon - M.Ö. 10 bin)[22] kadar uzanmaktadır. Bu döneme ait çeşitli eserlere Gâvurkale, Ergazi, Lodumlu ve Maltepe'de rastlanmıştır.

Ankara, doğuda Kırıkkale ili'ne bağlı Bahşılı ve Yahşihan, kuzeydoğuda Ankara ili'ne bağlı Kalecik, kuzeyde Çankırı ili'ne bağlı Şabanözü, ve Ankara ili'ne bağlı Kızılcahamam, kuzeybatı ve batıda Ankara ili'ne bağlı Gündül ve Beypazarı, güneyde Ankara ili'ne bağlı Polatlı ve Haymana, güneydoğuda ise Ankara ili'ne bağlı Bala ile komşudur.

Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, kentin merkezinden geçmektedir. Bu çayın üzerinde, Anadolu Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubad zamanında yaptırılan Akköprü bulunmaktadır.



Genel olarak Karasal iklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.



Kent içi ulaşımda son zamanlarda en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağına halihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Ankaray Metroya göre daha hafif bir raylı sistemdir.

Kentin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı kente havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlar için kullanılsa da gerektiğinde alternatif olarak kullanılabilir. Kente giriş çıkışlarda diğer önemli yer Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi yani kısaca AŞTİ'dir. Avrupanın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan tesislerde restoranlar, emanetçiler, büfeler ve firmalar için servis istasyonları da bulunur. Tesislerin Ankaray bağlantısı olduğu gibi taksi servisi de vardır.

Kentin büyük merkezlere uzaklığı (km) şöyledir: İstanbul 454, Antalya 544, Bursa 380, Diyarbakır 981, Eskişehir 232, Gaziantep 682, İzmir 582, Konya 258, Samsun 417, Kayseri 310, Erzurum 880 km.

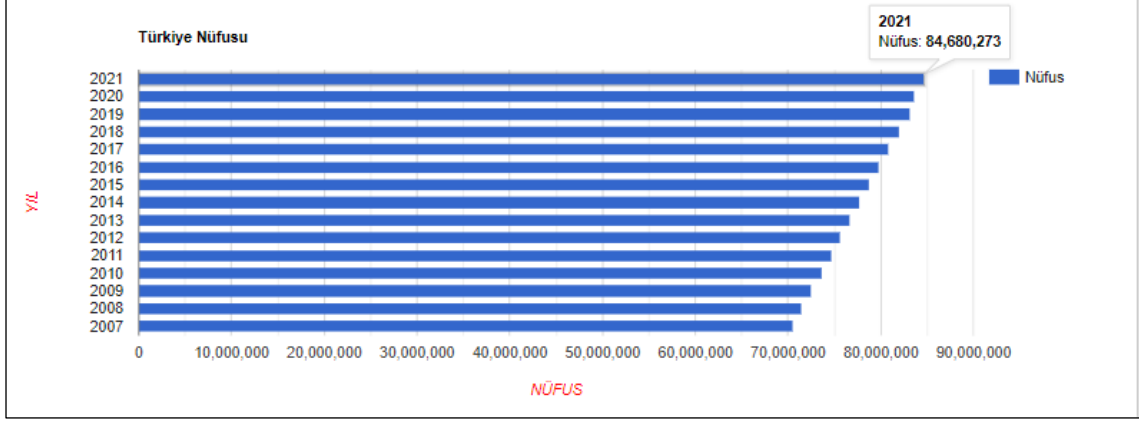
**Çankaya ilçesi:** Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurularak yerleşime açılmıştır. Ankara ilinin en yüksek ikinci nüfusuna sahiptir. Nüfusun tamamı kentte yaşar.



#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

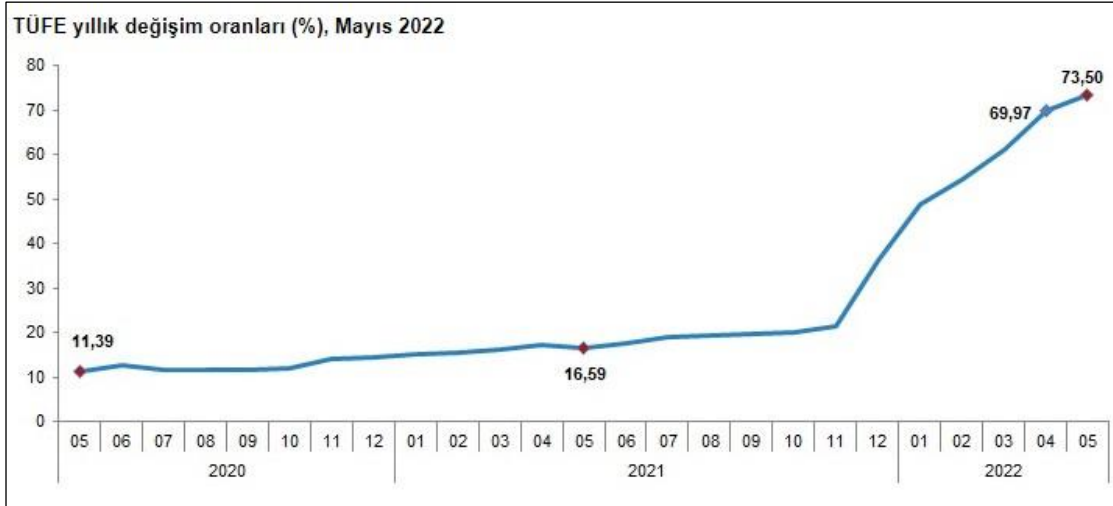
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

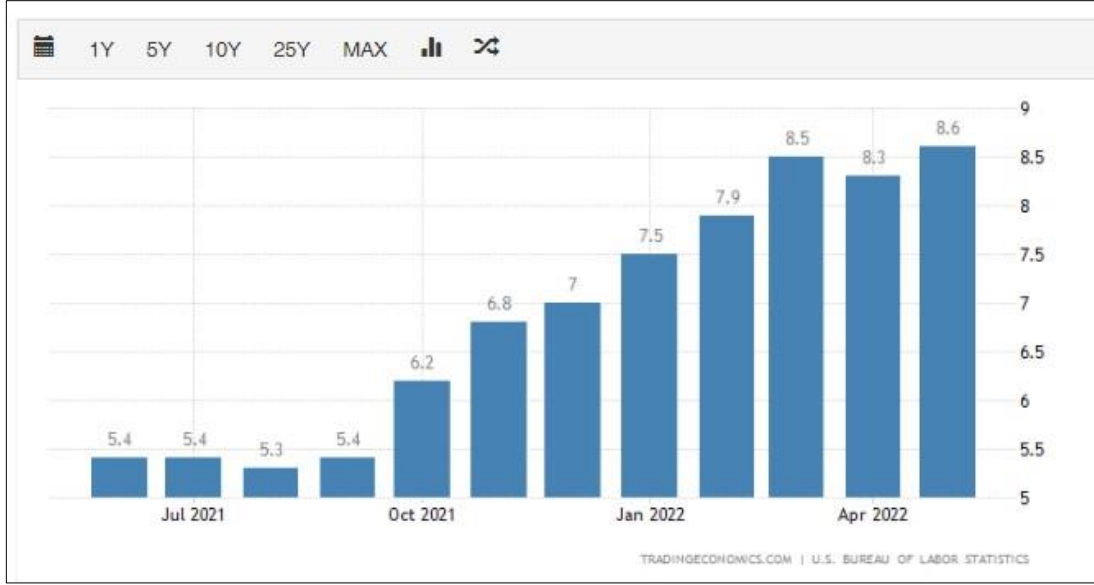


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

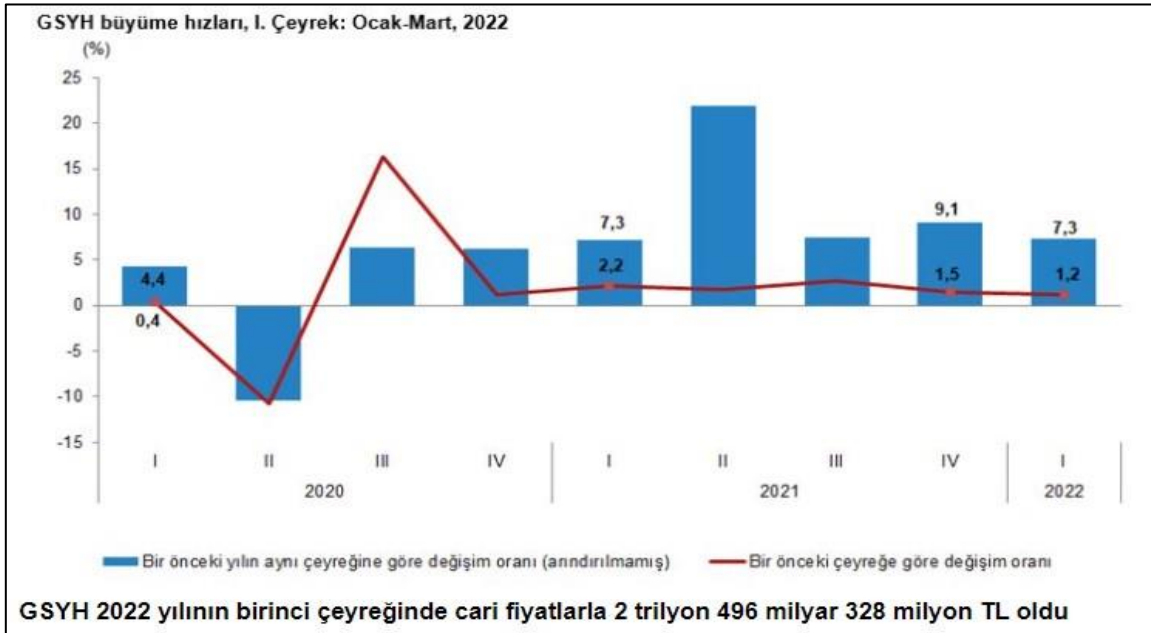


TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış gerçekleşti. (TÜİK.)

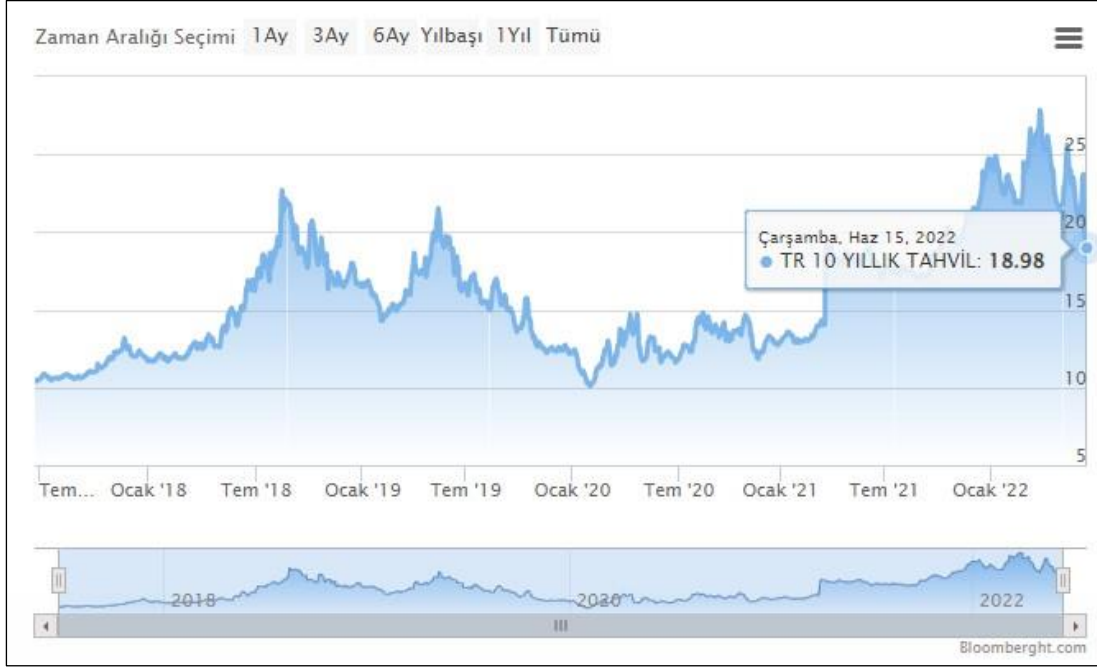


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 2022 Mayıs ayı itibariyle %8,6 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



**GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.** GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %24,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %16,8, hizmetler %14,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %8,9, sanayi %7,4, diğer hizmet faaliyetleri %6,8, gayrimenkul faaliyetleri %5,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,2 ve tarım %0,9 arttı. İnşaat sektörü ise %7,2 azaldı. (TUİK)

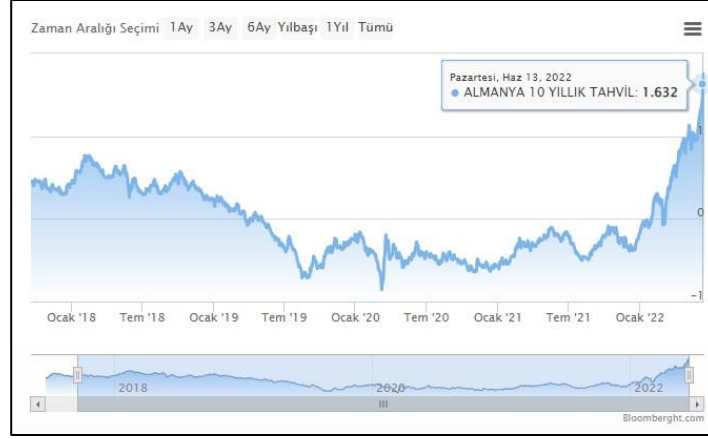
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2022 itibariyle ortalama %18,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



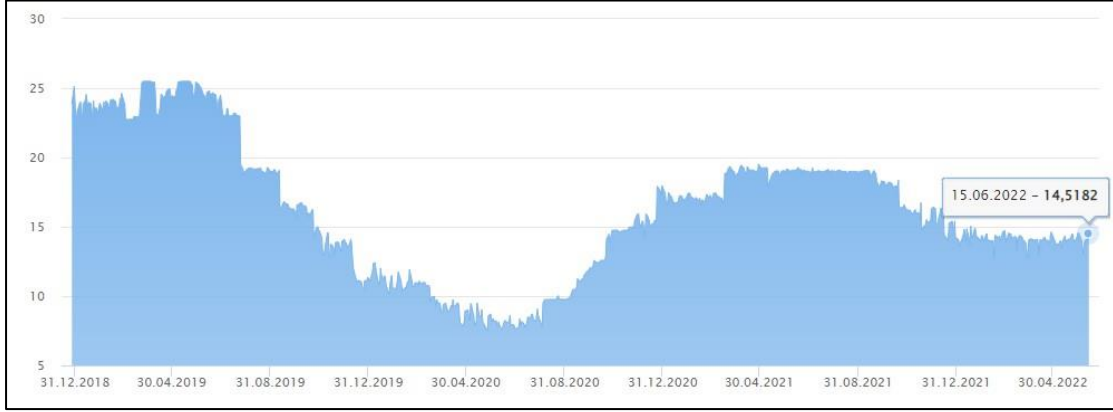
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle düşüşe geçmiştir. 2021 yılından itibaren ise artış eğiliminde olup Haziran 2022 itibariyle ortalama %3,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



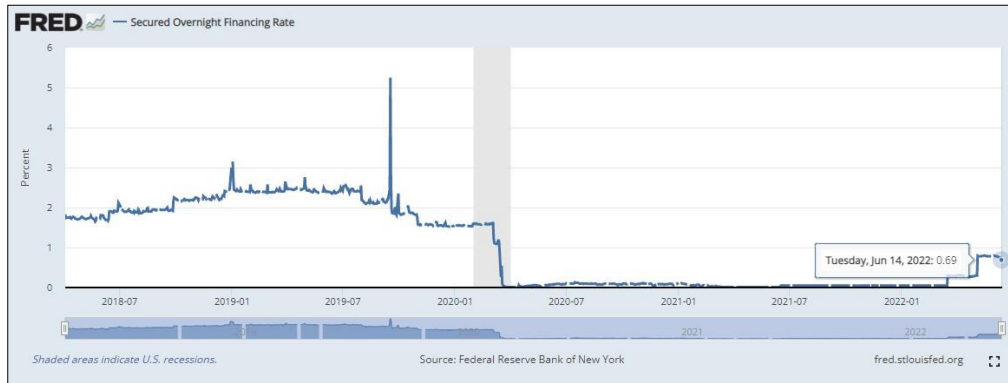


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2022 Ocak ayından sonra 0 üzerine çıkmıştır. Bu süre zarfından sonra artış eğiliminde olup Haziran 2022 itibariyle ortalama % 1,6 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

### **LIBOR Faiz Oran Değişimi;**

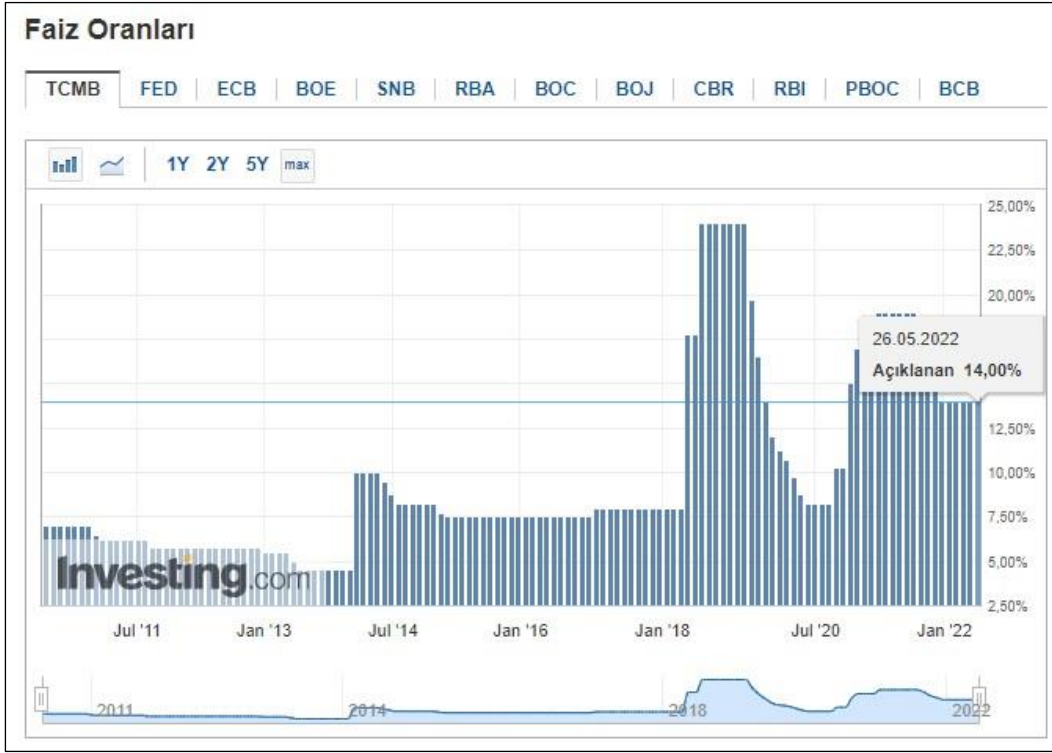


TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim sonrası %18-19 seyrine devam etmiş olup Kasım ayı itibariyle düşüşe geçmiştir. Haziran ayı itibariyle %14-15 aralığında seyrine devam etmektedir.

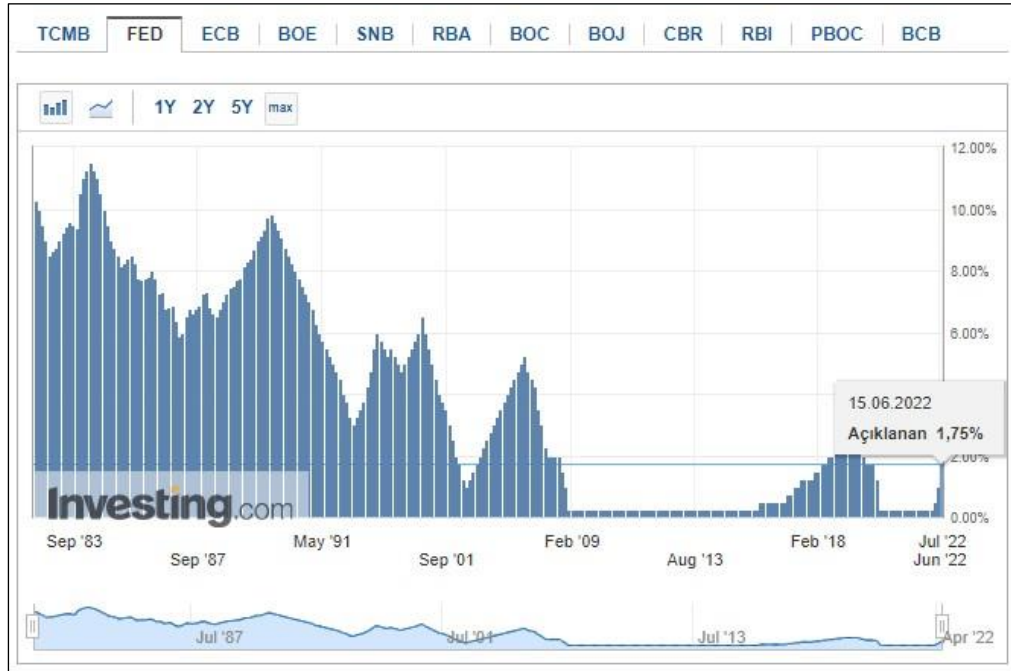


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekim itibariyle 0,5% altına düşse de Mart 2022 itibariyle yukarı yönlü seyretilmektedir. Haziran ayı itibariyle %0,69 seviyesindedir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 14,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %14,00 dir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle yukarı yönlü seyretmiştir. Haziran 2022 itibariyle 1,75% seviyelerindedir.

### Δ Risksiz Getiri Oranları

RİSKSİZ GETİRİ ORANLARI								
Moody's	S&P	Fitch	(1/1/22)					
by Ergun UNUTMAZ			Açıklama	Güncelleme	Hisse Senedi Risk Primi	Ölke Riski	Temerrüt Farkı	Risksiz Getiri Oranı
Almanya (GER)	(GER)						% 0,00	% 0,85
ABD (USA)	(USA)						% 0,00	% 2,83
Aaa	AAA	AAA	En yüksek kalite					
Türkiye (TUR)	(TUR)						% 3,83	% 20,35
	B+			13 Ara 2021			% 3,83	% 20,35
	B2	B+	Oldukça spekülative	12 Şub 2022			% 4,68	% 19,50
				14 Eyl 2020				
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (TUR):			% 24,180	14 Nis 2022	% 9,68	% 5,44		
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (GER):			% 0,849	14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00		
10 Yıllık Devlet Tahvili Getirisi (USA):			% 2,828	14 Nis 2022	% 4,24	% 0,00		

*Temerrüt farkları Prof. Aswath Damodaran'ın blog sayfasından alınmıştır.  
10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri ise World Government Bonds üzerinden çekilmiştir.*

Nisan ayı itibarıyla yapılan araştırmada risksiz getiri oranları belirlenmiştir. Hisse senedi risk primleri oranları getiri oranı olarak kabul edilebilirken, Türkiye'nin ülke riski, yatırımcının güveninin azalması gibi durumlar dikkate alınarak %5-6 seviyelerinin üzerindedir. (ergununutmaz.com)

### Δ Türkiye CDS Risk Primi ;



Türkiye'nin kredi ödeyebilme durumunu gösteren ve risk primi olarak adlandırılan "5 yıllık CDS göstergesi" 800 baz puanı aşarak 2008 yılı sonrası en yüksek seviyeye çıktı.

## **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.



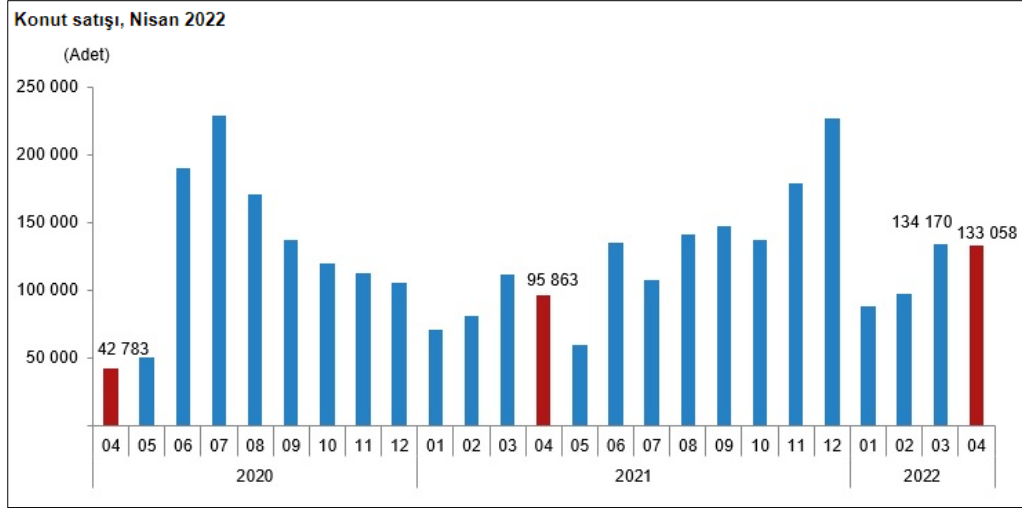
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2022 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,8 artarak 133 bin 58 oldu. Konut satışlarında İstanbul, 26 bin 330 konut satışı ve %19,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 12 bin 195 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 8 bin 459 konut satışı ve %6,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 25’er konut ile Ardahan ve Hakkari, 47 konut ile Bayburt oldu.

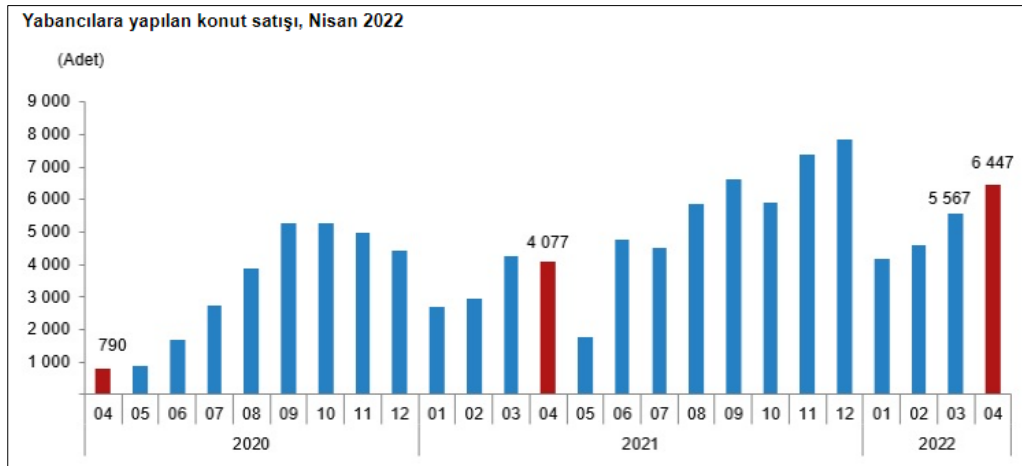




Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %82,9 artış göstererek 32 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %55,1 artışla 100 bin 372 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların, 7 bin 239'u; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 724'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 artarak 101 bin 28 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,9 artışla 352 bin 749 oldu.

	Nisan		Değişim (%)	Ocak - Nisan		Değişim (%)
	2022	2021		2022	2021	
	<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>133 058</b>	<b>95 863</b>	<b>38,8</b>	<b>453 121</b>	<b>358 913</b>
İpotekli satış	32 030	17 514	82,9	100 372	64 730	55,1
Diğer satış	101 028	78 349	28,9	352 749	294 183	19,9
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>133 058</b>	<b>95 863</b>	<b>38,8</b>	<b>453 121</b>	<b>358 913</b>	<b>26,2</b>
İlk el satış	36 421	29 212	24,7	130 858	109 582	19,4
İkinci el satış	96 637	66 651	45,0	322 263	249 331	29,3

Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,1 artarak 6 bin 447 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,8 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 564 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 970 konut satışı ile Antalya, 333 konut satışı ile Ankara izledi.



#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

Rapora konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul 10.264,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine 4 bodrum, zemin ve 3 normal kattan oluşmakta olup, bitişik nizam betonarme yapı tarzında yapılmış dükkan olarak kullanılmaktadır. Ekspertize konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesine göre brüt: 5.089,14 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

Mimari projesine göre; bodrum katında 1 ve 2 numaralı bağımsız bölüm, zemin ve 1.katında 3, 4, 5,6 ve 7 numaralı bağımsız bölümler ve bina girişi, 2. Katında 8 ve 9 numaralı bağımsız bölümler, 3. Katında; 10 ve 11 numaralı bağımsız bölümler bulunmaktadır. Binaya giriş İran Caddesi'ne göre ön cepheden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi klasik sıva üzeri dış cephe boyalıdır. Bina bakımlı durumdadır.

##### **Δ Bağımsız Bölüm Özellikleri;**

1 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre bodrum katta bina girişine göre sağ yan cephede konumlandırılmıştır. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 176m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Söz konusu taşınmaz rapora konu bağımsız bölüm 1.sınıf restoran olarak kullanılmakta olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

2 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre bodrum katta bina girişine göre sol yan cephede konumlandırılmıştır. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 935m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Söz konusu taşınmaz bağımsız bölüm dükkan olarak kullanılmakta olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

3 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre zemin kat ve 1.katta bina girişine göre sağ yan cephede konumlandırılmıştır. Taşınmazın mimari projesine göre zemin katında yaklaşık brüt 164m<sup>2</sup> , 1.katında yaklaşık brüt 164m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 328m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu taşınmaz bağımsız bölüm dükkan olarak kullanılmakta olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

4 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre zemin kat ve 1.katta bina girişine göre sağ ön cephede konumlandırılmıştır. Taşınmazın mimari projesine göre zemin katında yaklaşık brüt 260 m<sup>2</sup> , 1.katında yaklaşık brüt 300m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 560,00m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu taşınmaz bağımsız bölüm dükkan olarak kullanılmakta olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

5 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre zemin katta bina girişine göre ön cephede konumlandırılmıştır. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 125m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Söz konusu taşınmaz rapora konu bağımsız bölüm 1.sınıf restoran olarak kullanılmakta olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

6 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre zemin kat ve 1. katta bina girişine göre sol ön cephede konumlandırılmıştır. Taşınmazın mimari projesine göre zemin katında yaklaşık 271 m<sup>2</sup>, 1. katında yaklaşık brüt 310 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 581 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu taşınmaz bağımsız bölüm 1.sınıf restoran olarak kullanılmakta olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

7 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre zemin kat ve 1. katta bina girişine göre sol yan cephede konumlandırılmıştır. Taşınmazın mimari projesine göre zemin katında yaklaşık 172m<sup>2</sup>, 1. katında yaklaşık brüt 175m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 346,79m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu taşınmaz bağımsız bölüm 1.sınıf restoran olarak kullanılmakta olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

8 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre 2. katta bina girişine göre sağ yan cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 548m2 kullanım alanına sahiptir. Söz konusu taşınmaz rapora konu bağımsız bölüm spor salonu olarak kullanılmakta olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

9 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre 2. katta bina girişine göre sol yan cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 547m2 kullanım alanına sahiptir. Söz konusu taşınmaz rapora konu bağımsız bölüm spor salonu olarak kullanılmakta olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

10 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre 3. katta bina girişine göre sağ yan cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 458m2 kullanım alanına sahiptir. Söz konusu taşınmaz rapora konu bağımsız bölüm spor salonu olarak kullanılmakta olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

11 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre 3. katta bina girişine göre sol yan cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre yaklaşık brüt 458m2 kullanım alanına sahiptir. Söz konusu taşınmaz rapora konu bağımsız bölüm spor salonu olarak kullanılmakta olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

#### **4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

#### **4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır.

### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

**(a)** "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

**(b)** "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

**(c)** “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

**(d)** “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

**(e)** “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

**(f)** “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

**(g)** “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**(h)** “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

**(i)** “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.



➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

#### **(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

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

**Emsal 1 [Dükkan Satılık]:** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 700 m2 giriş kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz 32.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Remax Premium : 0 312 242 02 22

**Emsal 2 [Dükkan Satılık]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 580m2 teras kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz 27.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Emart Gayrimenkul: 0 312 442 04 03

Not: Emsal taşınmazın alanı küçük olması sebebi ile m2 birim şerefiyesi yüksektir.

**Emsal 3 [Dükkan Satılık]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda 100m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz 3.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Borseem Karum: 0 312 468 90 98

Not: Emsal taşınmazın alanı küçük olması sebebi ile m2 birim şerefiyesi yüksektir.

**Emsal 4 [Dükkan Satılık]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda 100m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz 3.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Borseem Filistin: 0 312 446 17 77

Not: Emsal taşınmazın alanı küçük olması sebebi ile m2 birim şerefiyesi yüksektir.

**Emsal 5 [Dükkan Satılık]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda 24m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz 1.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Borseem Karum: 0 312 468 90 98

Not: Emsal taşınmazın alanı küçük olması sebebi ile m2 birim şerefiyesi yüksektir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	700,00m <sup>2</sup>		580,00m <sup>2</sup>		100,00m <sup>2</sup>		100,00m <sup>2</sup>		24,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	32.000.000 TL		27.500.000 TL		3.100.000 TL		3.400.000 TL		1.950.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	45.714 TL		47.414 TL		31.000 TL		34.000 TL		81.250 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	35%	+	35%	+	35%	+
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-	50%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	43.429 TL		45.043 TL		40.300 TL		44.200 TL		60.938 TL	
Ortalama Birim fiyat	46.782TL/m <sup>2</sup>									

**Emsal 6 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 219m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan kullanımlı taşınmaz 20.000 TL/ ay bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 312 229 55 43

**Emsal 7 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 500m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan kullanımlı taşınmaz 130.000 TL/ ay bedelle kiralıktır.

Tunalım Gayrimenkul: 0 312 428 00 66

**Emsal 8 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 70m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan kullanımlı taşınmaz 9.250 TL/ ay bedelle kiralıktır.

A Plus Gayrimenkul: 0 312 474 00 35

**Emsal 8 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 92m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan kullanımlı taşınmaz 10.000 TL/ ay bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 238 05 07

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9			
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	219,00m <sup>2</sup>		500,00m <sup>2</sup>		70,00m <sup>2</sup>		92,00m <sup>2</sup>			
Satış fiyatı	20.000 TL		130.000 TL		9.250 TL		10.000 TL			
m <sup>2</sup> birim fiyatı	91 TL		260 TL		132 TL		109 TL			
Pazarlık	5%	-	10%	-	5%	-	5%	-		
Konum ve diğer şerefiye	100%	+	15%	-	75%	+	100%	+		
Kullanım Alanı Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-		
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	30%	-		
İndirgenmiş birim fiyat	178 TL		195 TL		225 TL		179 TL			
Ortalama Birim fiyat	194TL/m <sup>2</sup>									



## **Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



## **Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre 'dükkan' vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede ana cadde üzerinde yer alan yapıların zemin katları genellikle dükkan nitelikli olup restoran, dükkan vb. şekilde kullanılabilir. Bu durum göz önüne alınarak konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada restoran ve dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır.

Rapora konu taşınmazların bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık dükkan emsalleri elde edilmiş ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşülerek emsaller ile ulaşılan sonuç desteklenmiştir. Taşınmazlar, İnan Caddesi üzerinde olup cadde yaya ve araç yoğunluğu bakımından üst seviyededir. Cadde üzerinde yer alan dükkanların birim fiyatlarının 40.000-TL/m<sup>2</sup> ile 80.000-TL/m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir. Bölgede benzer nitelikte 20 ve üzeri yaşındaki binalarda mesken-ofis değerlerinin ise 25.000-50.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu tespit edilmiştir.

## **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda belirtilen açıklamalar neticesinde dükkanların konumu, cephesi, kullanım alanı gibi özellikler dikkate alınarak farklı birim değerler takdir edilmiştir.

DEĞER DETAYI							
B.B NO	KAT	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER	KORAY GYO HİSSE ORANI		KORAY GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER
					PAY	PAYDA	
1	1. BODRUM	176	₺50.000,00	8.800.000,00 ₺	293218471583	624319245000	₺4.133.017,80
2	1. BODRUM	935	₺30.000,00	28.050.000,00 ₺	1865856980177	3972772980000	₺13.173.994,22
3	ZEMİN	164	₺40.000,00	6.560.000,00 ₺	47154349613	100400796000	₺4.621.465,35
	1. KAT	164	₺20.000,00	3.280.000,00 ₺			
TOPLAM				9.840.000,00 ₺			
4	ZEMİN	260	₺45.000,00	11.700.000,00 ₺	66410879827	141401700000	₺8.665.247,54
	1. KAT	300	₺22.500,00	6.750.000,00 ₺			
TOPLAM				18.450.000,00 ₺			
5	ZEMİN	125	₺50.000,00	6.250.000,00 ₺	31184239223	66397320000	₺2.935.381,96
6	ZEMİN	271	₺45.000,00	12.200.000,00 ₺	35688629333	75988044000	₺8.932.954,37
	1. KAT	310	₺22.000,00	6.820.000,00 ₺			
TOPLAM				19.020.000,00 ₺			
7	ZEMİN	172	₺45.000,00	7.740.000,00 ₺	135997932167	289566090000	₺5.443.372,30
	1. KAT	175	₺22.000,00	3.850.000,00 ₺			
TOPLAM				11.590.000,00 ₺			
8	2. KAT	548	₺27.000,00	14.800.000,00 ₺	135997932167	289566090000	₺6.950.984,47
9	2. KAT	547	₺25.000,00	13.680.000,00 ₺	135997932167	289566090000	₺6.424.964,03
10	3. KAT	458	₺30.000,00	13.740.000,00 ₺	135997932167	289566090000	₺6.453.143,70
11	3. KAT	458	₺27.000,00	12.370.000,00 ₺	135997932167	289566090000	₺5.809.707,97
TOPLAM				156.590.000,00 ₺			₺73.544.233,71

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 11 adet bağımsız bölüm için **156.590.000 TL** Pazar değeri takdir edilmiştir. Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değer ise **73.544.233,71 TL** olarak belirlenmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlendirme yapılmamıştır.



### **Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

## **5.3 Gelir Yaklaşımı**

### **Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çererebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### **→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

### **Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde söz konusu ticari nitelikteki taşınmazların değerini amorti etme süresi yaklaşık 20 yıl civarındadır. Bu oran geçmiş yıllarda 16-18 yıl civarında iken, gayrimenkullerin hızla artan değerlerine göre kira bedellerinin aynı oranda artış göstermemesi sebebiyle 20 yıl civarına çıkmıştır.

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Taşınmazlardan 8-9-10 ve 11 nolu bağımsız bölümler zemin ve bodrum kat dükkanlara göre daha düşük reklam kabiliyetine sahip olmasından dolayı birim değerleri düşüktür. Zemin ve bodrum kattaki dükkanların farklı katlarda farklı alanları bulunması sebebiyle ortalama bir birim değer üzerinden kira değeri belirlenmiştir. Bu bedellere göre direkt kapitalizasyon oranı ile taşınmazların toplam kira değeri belirlenmiştir.

B.B. NO	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
1	176	₺215,91	₺38.000,00	₺456.000,00	/	0,05	₺9.120.000,00
2	935	₺139,04	₺130.000,00	₺1.560.000,00	/	0,05	₺31.200.000,00
3	328	₺137,20	₺45.000,00	₺540.000,00	/	0,05	₺10.800.000,00
4	560	₺148,21	₺83.000,00	₺996.000,00	/	0,05	₺19.920.000,00
5	125	₺216,00	₺27.000,00	₺324.000,00	/	0,05	₺6.480.000,00
6	581	₺154,91	₺90.000,00	₺1.080.000,00	/	0,05	₺21.600.000,00
7	347	₺149,86	₺52.000,00	₺624.000,00	/	0,05	₺12.480.000,00
8	548	₺91,24	₺50.000,00	₺600.000,00	/	0,05	₺12.000.000,00
9	547	₺82,27	₺45.000,00	₺540.000,00	/	0,05	₺10.800.000,00
10	458	₺98,25	₺45.000,00	₺540.000,00	/	0,05	₺10.800.000,00
11	458	₺87,34	₺40.000,00	₺480.000,00	/	0,05	₺9.600.000,00
TOPLAM							₺154.800.000,00

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu bağımsız bölümleri içeren taşınmazlar için toplamda **154.800.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değerleri tabloda verilmiştir.

KİRA DEĞER DETAYI							
B.B NO	KAT	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER	KORAY GYO HİSSE ORANI		KORAY GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER
					PAY	PAYDA	
1	1. BODRUM	176	₺215,50	38.000,00 ₺	293218471583	624319245000	₺17.847,12
2	1. BODRUM	935	₺139,00	130.000,00 ₺	1865856980177	3972772980000	₺61.055,94
3	ZEMİN	164	₺182,50	30.000,00 ₺	47154349613	100400796000	₺21.134,75
	1. KAT	164	₺91,00	15.000,00 ₺			
	TOPLAM			45.000,00 ₺			
4	ZEMİN	260	₺203,50	53.000,00 ₺	66410879827	141401700000	₺38.981,87
	1. KAT	300	₺100,00	30.000,00 ₺			
	TOPLAM			83.000,00 ₺			
5	ZEMİN	125	₺216,00	27.000,00 ₺	31184239223	66397320000	₺12.680,85
6	ZEMİN	271	₺210,00	57.000,00 ₺	35688629333	75988044000	₺42.269,50
	1. KAT	310	₺106,25	33.000,00 ₺			
	TOPLAM			90.000,00 ₺			
7	ZEMİN	172	₺200,50	34.500,00 ₺	135997932167	289566090000	₺24.422,38
	1. KAT	175	₺100,00	17.500,00 ₺			
	TOPLAM			52.000,00 ₺			
8	2. KAT	548	₺91,10	50.000,00 ₺	135997932167	289566090000	₺23.483,06
9	2. KAT	547	₺82,20	45.000,00 ₺	135997932167	289566090000	₺21.134,75
10	3. KAT	458	₺98,25	45.000,00 ₺	135997932167	289566090000	₺21.134,75
11	3. KAT	458	₺87,30	40.000,00 ₺	135997932167	289566090000	₺18.786,44
TOPLAM				645.000,00 ₺			₺302.931,42

##### Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu çalışma, tapu kayıtları verilen taşınmazlar için yapılmış olup, herhangi bir proje değerlemesi işlemi yapılmamıştır.

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı b.b. ler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar analizi esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazların dükkan olarak işletilmesi sebebiyle nakit akışı ile gelir getiren bir mülk değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmazlar için iki farklı yöntem de değerlemede dikkate alınmış bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerlerin yakın olduğu görülmüş olup kira gelirinin değişiklik gösterebileceği göz önüne alınarak değerlendirme yalnızca Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmıştır.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### 6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde yönetim planı, kat mülkiyeti tesisi ve yabancı kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerinin yasaklanması beyanı dışında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

### 6.5 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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır. Taşınmazların tapu kaydında "YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR." Beyanı bulunmaktadır. Bu beyan haricinde herhangi bir kısıtlılık durumu oluşmamaktadır.

### 6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde belirtilen taşınmazlar bulunmaktadır.

### 6.7 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

## **6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkülü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## **7. SONUÇ**

### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Çankaya Mahallesi, 6049 Ada 21 nolu parselde bulunan 'Dükkan' vasıflı 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 ve 11 numaralı bağımsız bölüm piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.



## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların 29.06.2022 tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **156.590.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yüz Elli Altı Milyon Beş Yüz Doksan Bin Türk Lirası)**

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen değer: **73.544.233,71 TL**'dir.

Taşınmazların toplam aylık kira bedeli 645.000 TL/ay, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kira bedeli ise 302.931,42 TL/ay olarak tespit edilmiştir.

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 184.776.200,-TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:16,6690 TL'dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri