



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 172

Nisan, 2024

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. 5. Sür. Sk. No: 7/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel: 0312 467 09 31 Fax: 0312 467 09 34  
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000 TL  
Tic. Sic. No: 256686 / Arca'nın No: 063105191790019  
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0309



Talep Sahibi	KORAY GYO A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.04.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 172
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 parselde yer alan; A Blok 1.katta konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı "imalathane" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk dört (44) 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sımsıkı No:171 Yenimahalle/ANKARA  
Tel:0312 467 30 31 Fax:0312 467 09 34  
www.netgd.com.tr E-Posta:14.000.000@NETGD.COM.TR  
Tic.Sic.No:250899 Mers:081500110014049000019  
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9329  
S a y f a | 44

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	8
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 .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 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 .....	10
3.9 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 .....	10
3.10 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 .....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	21
4.7	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 .....	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	22
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	28
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereççeleri31	
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş .....	31
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 .....	31
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 .....	31
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 .....	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fılli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	31
7.	SONUÇ .....	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	32
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	32
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	32
9.	RAPOR EKLERİ .....	33

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<b>Talep Sahibi</b>	KORAY GYO A.Ş.
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	Özel 2024 – 172 / 26.04.2024
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkulün değerlendirilme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
<b>Taşınmazın Açık Adresi</b>	Maslak Mahallesi, Dereboyu 2 Caddesi Sokak, A Blok, NO:6 BBn: 9 Sarıyer/İSTANBUL
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 parselde yer alan; A Blok 1 . katta konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı "İmalathane" nitelikli taşınmaz.
<b>Fili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	Taşınmaz yerinde kısmen otopark, kısmen mağaza olarak kullanılmaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	İmar durumu ile alakalı olarak 27.04.2022 tarihinde belediye yetkilisinden alınan bilgiye göre 1000'lik planının 2. idare Mahkemesinin 07.01.2022 tarih 2022/46 sayılı kararı ile iptal edildiği, iptal öncesinde 13.04.2013 onay tarihli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planında T2 ticaret alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Yine belediye yetkilisinden edinilen bilgiye göre parselin terk durumu ile alakalı bilginin 1000 ölçekli plan mevcut olmadığı için edinilemeyeceği öğrenilmiştir.
<b>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</b>	Konu taşınmazın tapu kaydında "Davalı" olduğunu belirtir beyan bulunmakta olup dava konusunun hisse paylaşımı ile ilgili olduğu öğrenilmiştir. Halihazırda dava sürecinin devam ettiği ancak olumlu ya da olumsuz bir ilerleme olmadığı öğrenilmiştir. Dava henüz sonuçlanmamıştır.
<b>Taşınmaz Piyasa Değeri</b>	<b>264.435.000,00 -TL</b> (İki Yüz Altmış Dört Milyon Dört Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası)
<b>Piyasa Değeri Koray GYO Hisse Değeri (1089/5000)</b>	<b>57.594.000,00-TL</b>
<b>Piyasa Değeri Koray GYO Hisse Değeri (1089/5000) KDV Dahil</b>	<b>69.112.800,00-TL</b>
<b>Açıklama</b>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 404713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış 26.04.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 26.04.2024 tarihinde Özel 2024 - 172 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 parselde yer alan; A Blok 1. katta konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı "İmalathane" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin ve Koray GYO A.Ş. hisse değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini 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 tabi 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 A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 15.01.2024 sözleşme tarihli, 13.03.2024 tarihli tadil protokolü ile imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından 28.06.2022 tarih, Özel 2022 – 524 rapor numaralı, 93.500.000,00-TL tutarlı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye \_\_\_\_\_ : 14.000.000,-TL  
Ticaret Sicil \_\_\_\_\_ : 256696  
Telefon \_\_\_\_\_ : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web \_\_\_\_\_ : info@netgd.com.tr\_\_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, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazğa Mahallesi 11 Ada, 87 Parsel üzerinde konumlu, Maslak Mahallesi, Dereboyu 2 Caddesi, NO:6 BBN:9 açık adresli konumda yer alan bağımsız bölümün değer tespiti.

### 2.4 İşin Kapsamı

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

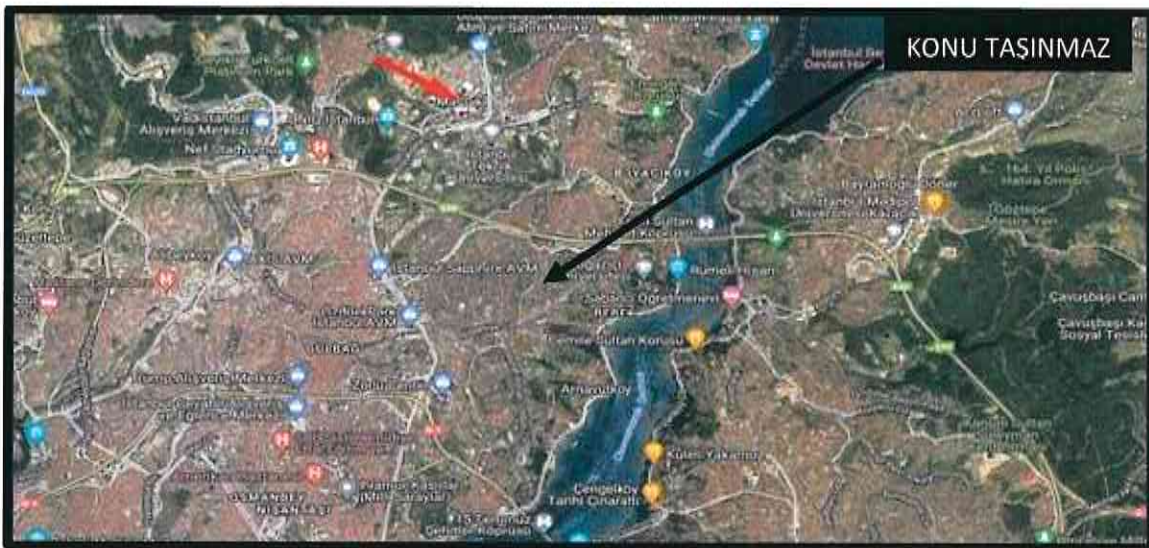
### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi sınırları içerisinde Dereboyu 2 Caddesi, NO:6 BBN:9 adresinde konumlanmıştır. (UAVT: 2842026508)

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Büyükdere Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken Maslak Oto Sanayi mevkiine gelindiğinde sola Ahi Evran Caddesi'ne girilir. Ahi Evran Caddesi üzerinde güney istikametinde devam edilip sola Dereboyu2 Caddesi'ne sapılır. Taşınmaz bu caddede sol kol üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın yer aldığı bölge ticari olarak gelişmiş olup yakın çevrede genellikle ofis vb. şekilde kullanılan plazalar, iş merkezleri vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi üst düzeyde olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



**Enlem: 41.110923 – Boylam: 29.021023**



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - SARIYER
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: M.AYAZAĞA MAHALLESİ - ŞİŞLİ BÜYÜKDERE ASFALTI
CİLT - SAYFA NO	: 1 - 90
ADA - PARSEL	: 11 – 87
YÜZÖLÇÜM	: 9.034,00 M <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BEŞ BLOK YİRMİBİR KARGİR İMALATHANE
TAŞINMAZ ID	: 25631342
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: İmalathane
Blok – Kat – Giriş - BBNo:	: A – 1 - / - 9
ARSA PAY/PAYDA	: 15/100
MALİK - HİSSE	: Tablo - 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tablo - 1

Tablo - 1					
Sıra No	Malik	Hisse Oranı	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	AYDIN TUNCER : HAYRİ ERDOĞAN Oğlu	1/3	İntikal	28.07.2023	15544
2	HÜRREM AYDAN KARADERELER : HAYRİ ERDOĞAN Kızı	6733/30000	Satış	26.04.2024	8253
3	AYŞEGÜL TUNCER : HAYRİ ERDOĞAN Kızı	6733/30000	Satış	26.04.2024	8253
4	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1089/5000	Satış	26.04.2024	8253

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesinde göre rapora konu taşınmazın Koray GYO A.Ş hissesi üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- Beyan YÖNETİM PLANI:29/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
- İSTANBUL 7.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 20/11/2017 tarih 2016/33 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. ( Şablon: Davalıdır Belirtmesi) (13/12/2017 tarih 12408 yevmiye ile.)
- Diğer (Konusu: TERLAN OSKAY'un veraset ve intikal vergisi ilişkisi kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: (T:17.07.2023 – Y:14517)

#### **Şerhler Hanesinde:**

- KİRA ŞERHİ:18/01/1996 Y:210 Kısıtlı (18/01/1996 tarih 210 yevmiye ile.)
- 01/03/2001 TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE İLE OFMA OFİS MALZEMELERİ PAZ.TİC.VE SAN.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ:01/04/1996 YEV:1188 (01/04/1996 tarih 1188 yevmiye ile.)

### **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**

İmar durumu ile alakalı olarak 27.04.2022 tarihinde belediye yetkilisinden alınan bilgiye göre 1000'lik planının 2. idare Mahkemesinin 07.01.2022 tarih 2022/46 sayılı kararı ile iptal edildiği, iptal öncesinde 13.04.2013 onay tarihli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planında T2 ticaret alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir. Yine belediye yetkilisinden edinilen bilgiye göre parselin terk durumu ile alakalı bilginin 1000lik plan mevcut olmadığı için edinilemeyeceği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın;

1089/5000 hissesi 26.04.2024 tarihinde, 8253 yevmiye numarası ile satış işleminden "KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" mülkiyetine,

1/3 hissesi 28.07.2023 tarihinde, 15544 yevmiye numarası ile intikal işleminden "AYDIN TUNCER : HAYRİ ERDOĞAN Oğlu" mülkiyetine,

6733/30000 hissesi 26.04.2024 tarihinde, 8253 yevmiye numarası ile satış işleminden "HÜRREM AYDAN KARADERELER : HAYRİ ERDOĞAN Kızı" mülkiyetine,

6733/30000 hissesi 26.04.2024 tarihinde, 8253 yevmiye numarası ile satış işleminden "AYŞEGÜL TUNCER : HAYRİ ERDOĞAN Kızı" mülkiyetine geçmiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

İlgili belediyeden alınan bilgiye göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 2. İdare Mahkemesinin 07.01.2022 tarih 2022/46 sayılı kararı ile iptal edildiği, iptal öncesinde 13.04.2013 onay tarihli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planında, T2 ticaret alanında kaldığı, E:2,00, TAKS:0,40 yapılaşma koşullarına haiz olduğu öğrenilmiştir. Hâlihazırda parselin terk bilgisi vs. bilgiler belediyeden öğrenilememiştir.

### **3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Sarıyer Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**3.8 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**

Değerleme konusu taşınmazın Sarıyer Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğünde yer alan dosyasında taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul için;

**Yeni Yapı Ruhsatı:** 23.10.1986 tarih 86/7366 s ayılı; yol altı: 0 yol üstü: 4 toplam: 4 kat, 12.042,00m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 23.10.1986 tarih 86/7366 s ayılı; yol altı: 0 yol üstü: 4 toplam: 4 kat, 12.042,00m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

Taşınmazın, Webtapu sisteminde ve Sarıyer Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğünde yer alan dosyasında projesi bulunmamış olup işbu rapor müşteri aracılığıyla tarafımıza gönderilen röleve projesine göre hazırlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın blok, kat, konum ve büyüklük bakımından tarafımıza gönderilen röleve projesine uygun olduğu görülmüştür.

**3.9 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**

Taşınmazın Sarıyer Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğünde yer alan dosyasında yapı denetim şirketi bilgisine rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "imalathane" niteliklidir. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup>'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz, kış, gece- gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

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

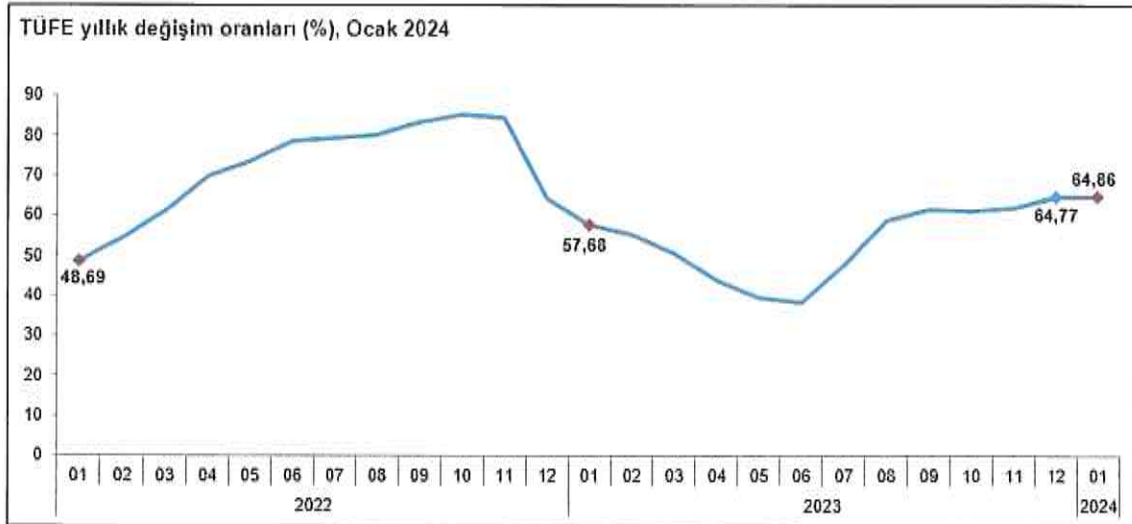
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Nüfus;

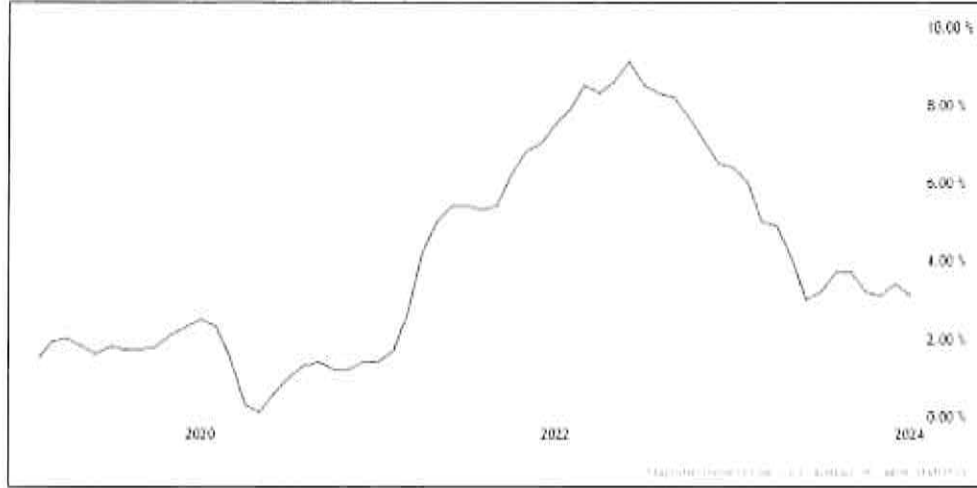


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

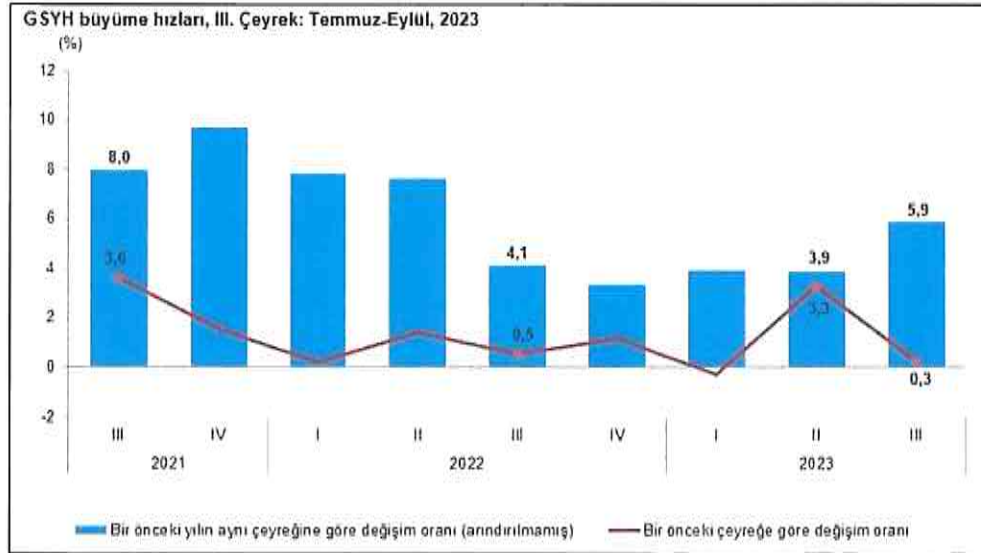


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %6,70, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,70, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,86 ve on iki aylık ortalamalara göre %54,72 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %40,62 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,27 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,61 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %17,68 ile sağlık oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %6,85, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,85, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,60 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



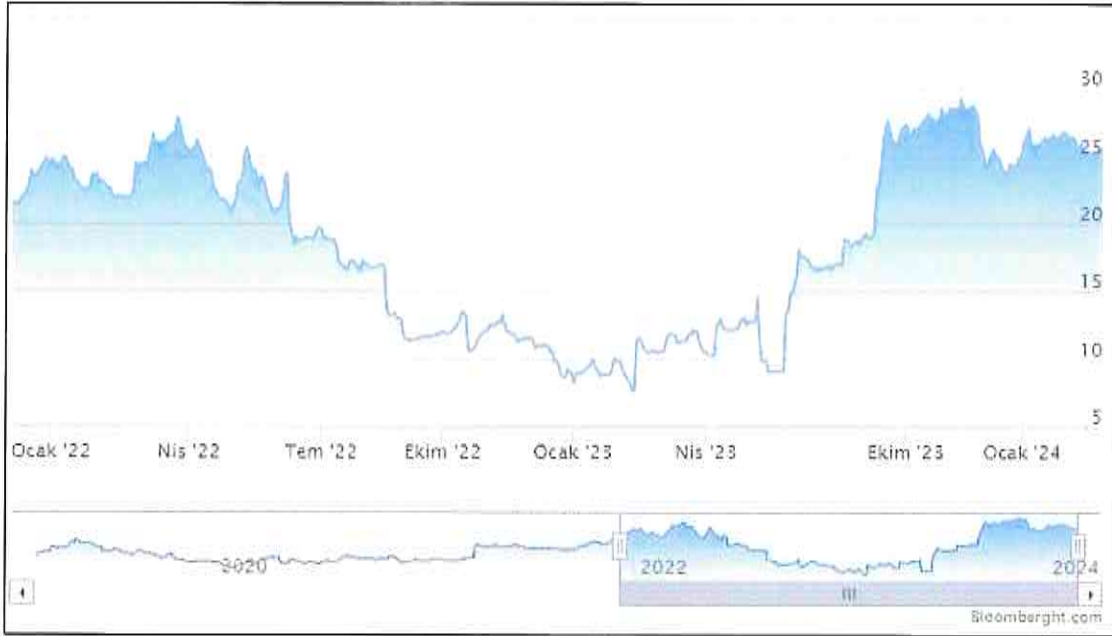
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,1 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

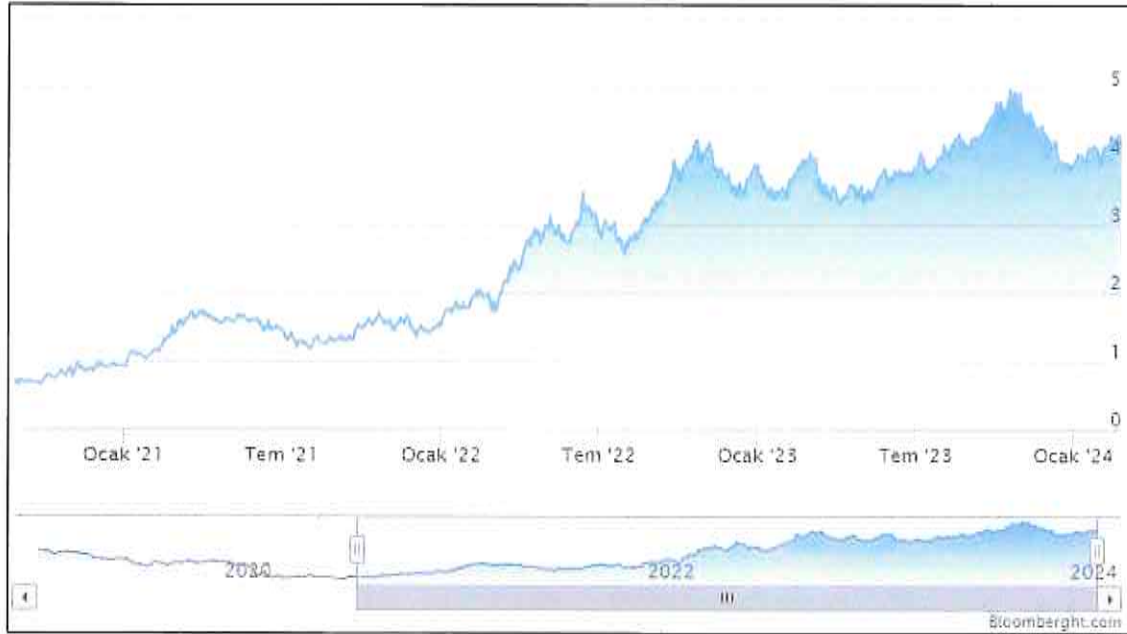


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

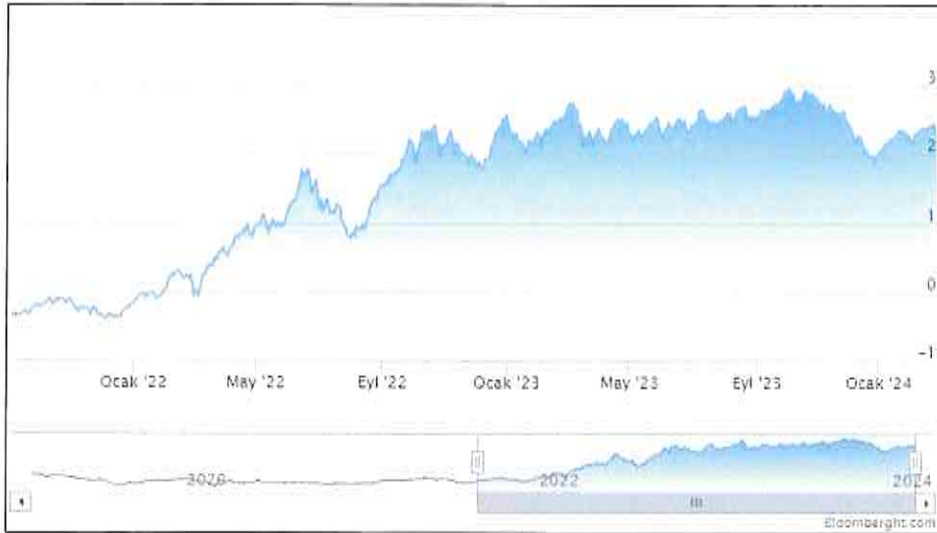
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %25,57 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, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,22 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

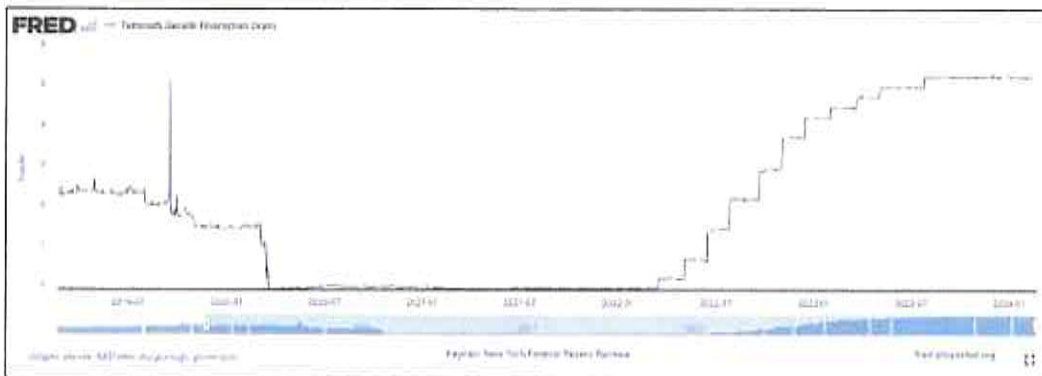


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,37 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



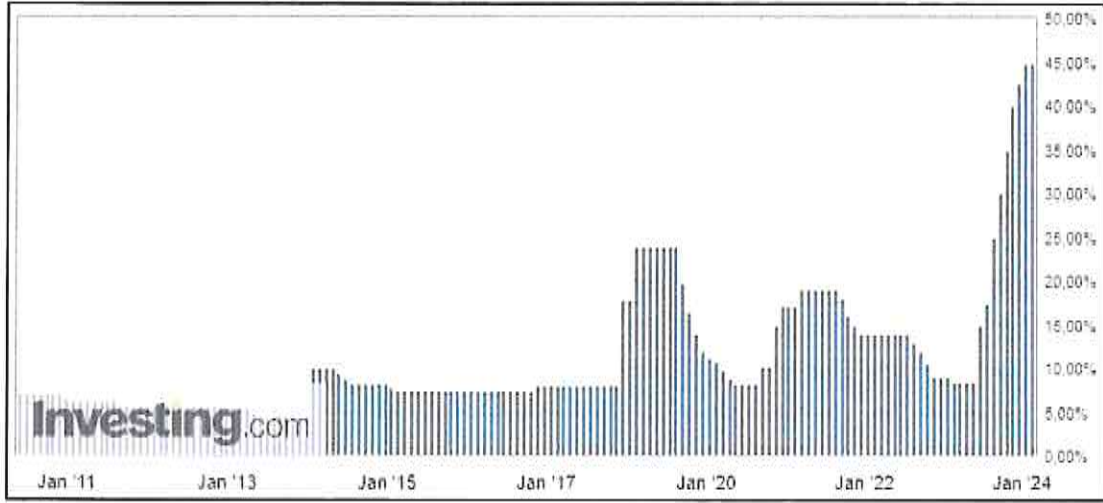
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %46,50 civarındadır.



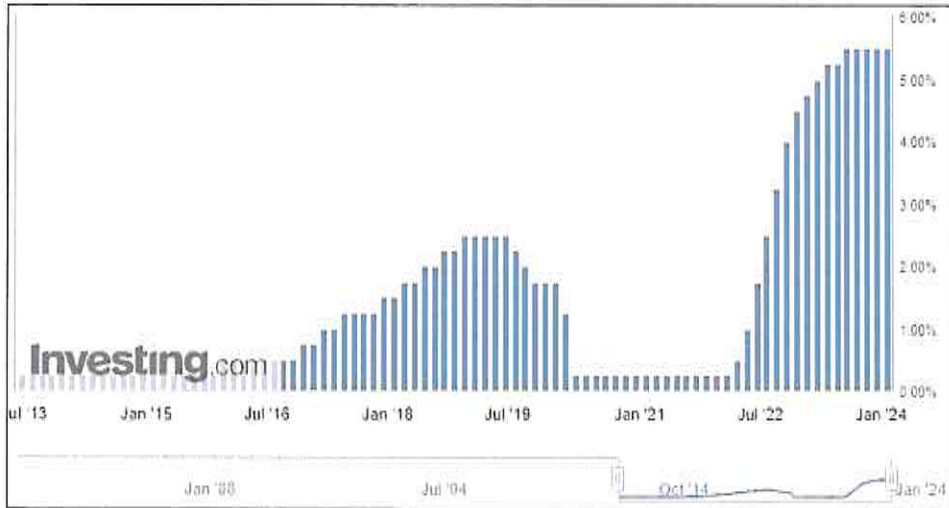
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir.



### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



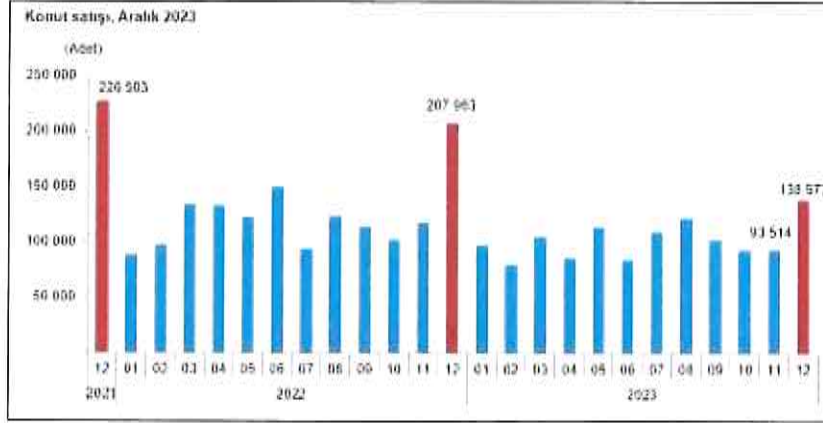
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %45 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

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

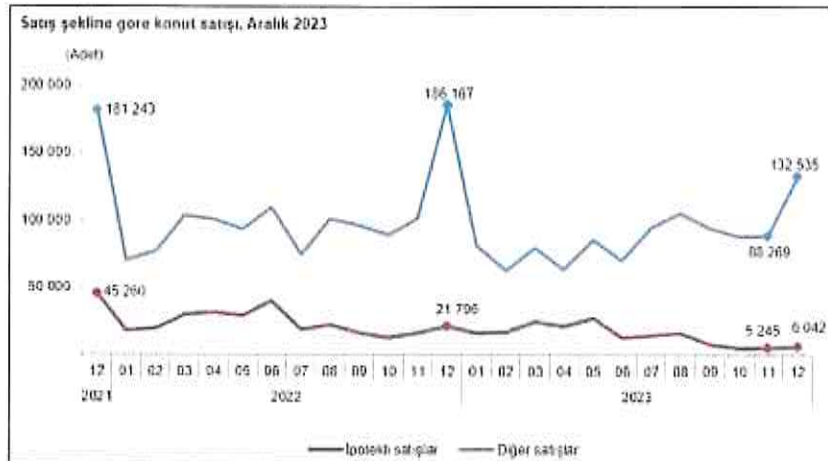
Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 426 konut ile Ardahan, 501 konut ile Hakkari ve 970 konut ile Tunceli oldu. (TÜİK)



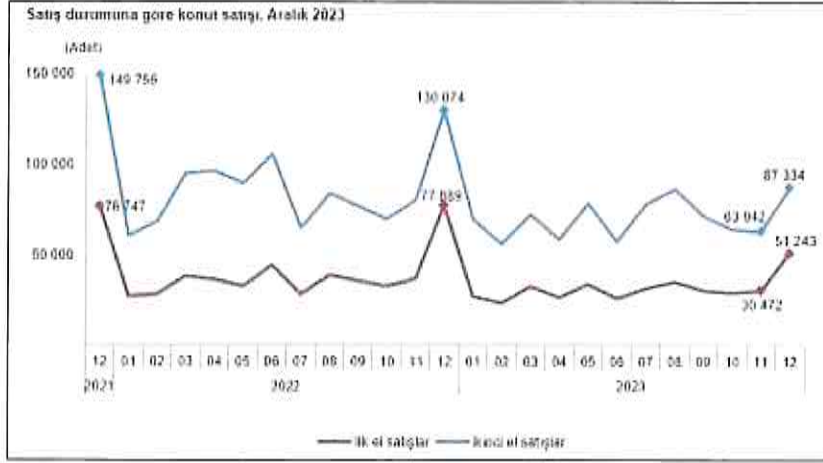
Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım		Değişim (%)	Ocak - Kasım		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>93.514</b>	<b>117.806</b>	<b>-20,6</b>	<b>1.087.349</b>	<b>1.277.659</b>	<b>-14,9</b>
İpotekli satış	8.245	16.656	-49,5	171.706	260.524	-33,6
Diğer satış	86.269	101.151	-12,7	915.643	1.010.135	-10,2
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>93.514</b>	<b>117.806</b>	<b>-20,6</b>	<b>1.087.349</b>	<b>1.277.659</b>	<b>-14,9</b>
İlk el satış	30.472	37.300	-18,5	328.299	382.190	-14,1
İkinci el satış	63.042	80.426	-21,6	759.050	895.469	-15,2

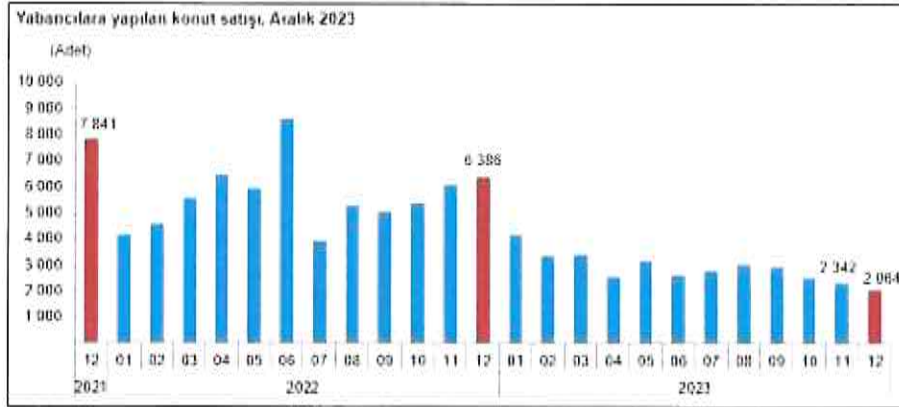
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,3 azalış göstererek 6 bin 42 oldu. 2023 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %36,6 azalışla 177 bin 748 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %4,4, 2023 yılında %14,5 olarak gerçekleşti. Aralık ayındaki ipotekli satışların, bin 831'i; 2023 yılındaki ipotekli satışların ise 53 bin 455'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 azalarak 132 bin 535 oldu. 2023 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %13,0 azalışla 1 milyon 48 bin 178 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %95,6, 2023 yılında %85,5 olarak gerçekleşti. (TUIK)



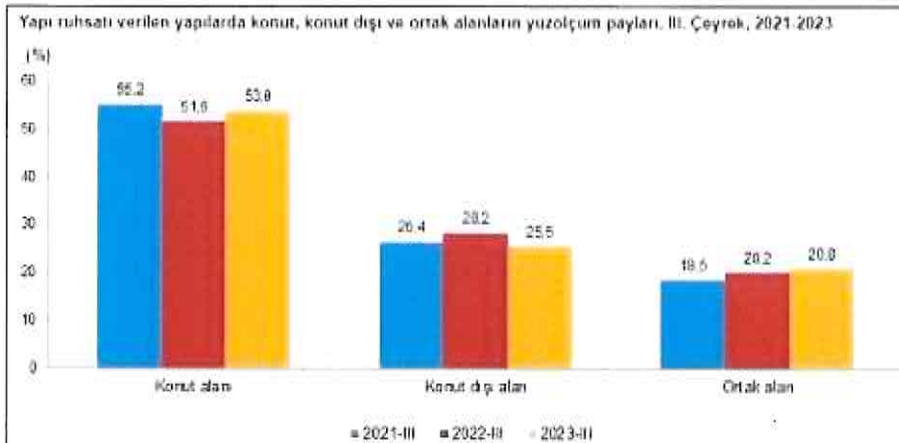
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,2 azalarak 51 bin 243 oldu. İlk el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 379 bin 542 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,0, 2023 yılında %31,0 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalış göstererek 87 bin 334 oldu. İkinci el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 846 bin 384 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %63,0, 2023 yılında %69,0 oldu. (TUIK)



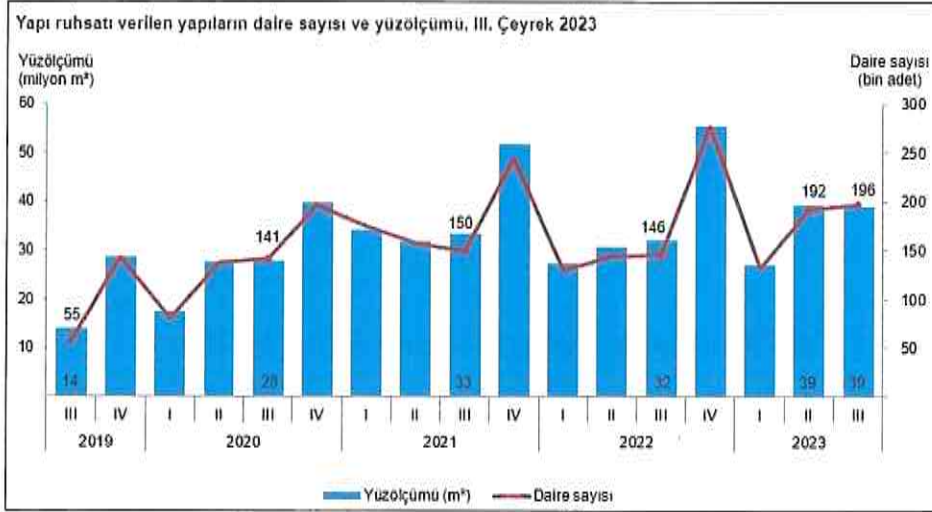
Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %67,7 azalarak 2 bin 64 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,5 oldu. Aralık ayında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 796 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 609 konut satışı ile Antalya, 230 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 21,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



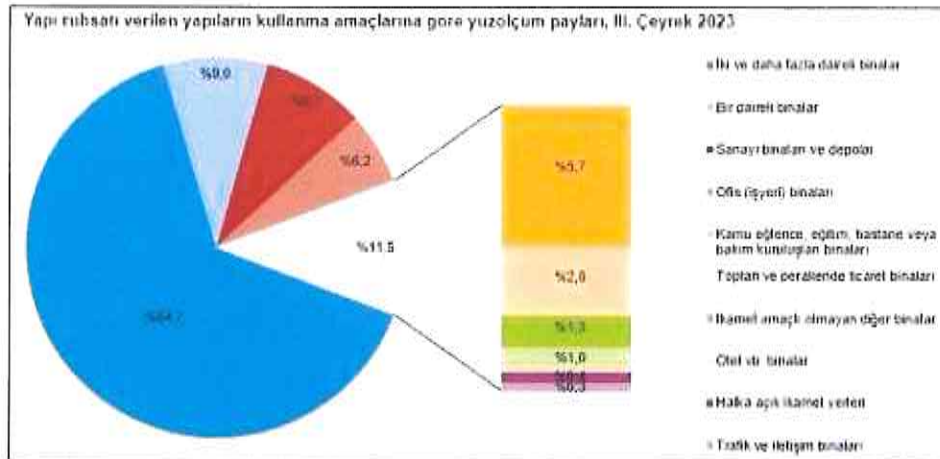
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



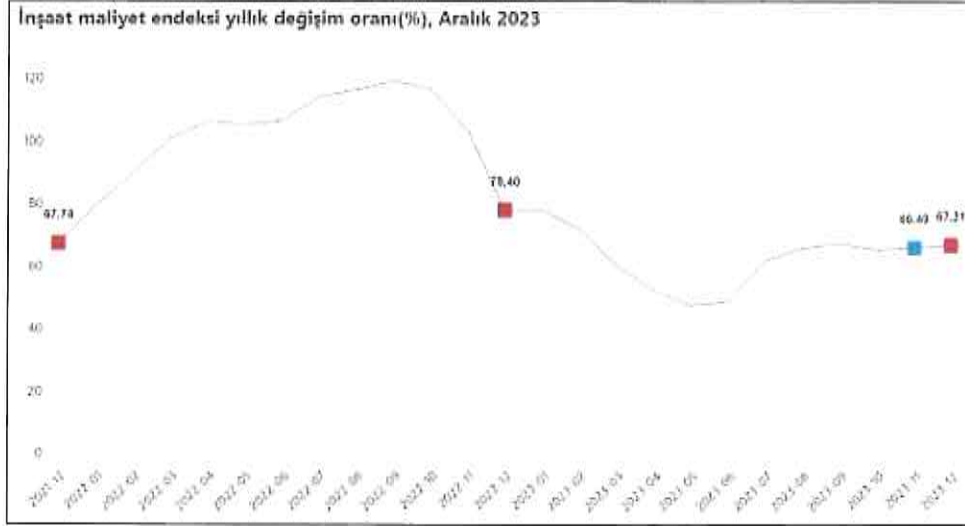
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
2023		23 887	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

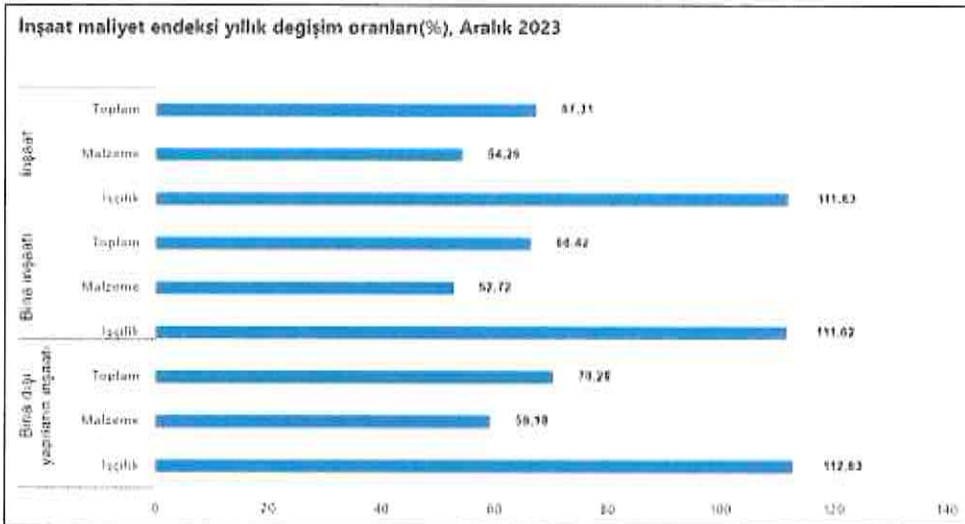
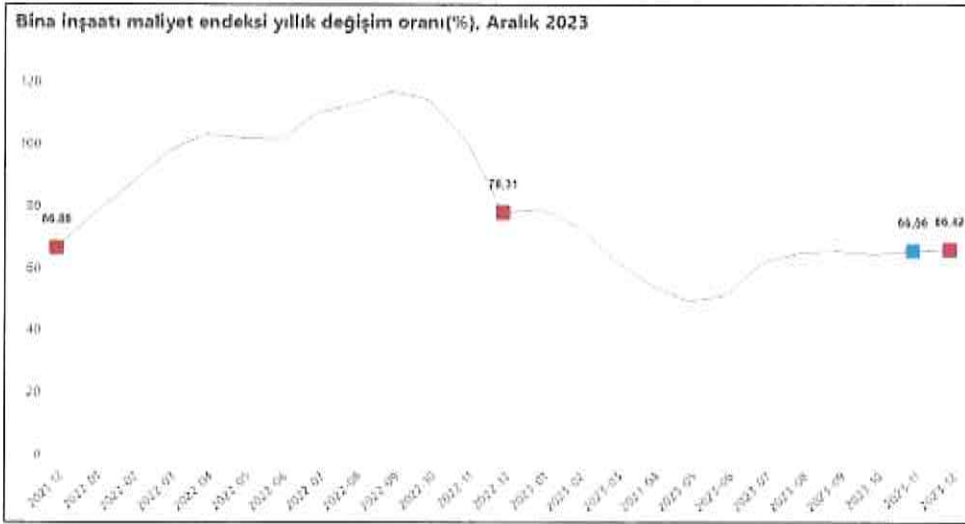
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,06 arttı, işçilik endeksi %0,19 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,46 arttı, işçilik endeksi %110,77 arttı. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,94 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,31 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,05 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,26 arttı, işçilik endeksi %111,83 arttı. (TUIK)



#### **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 / Gayrimenkul Özellikleri;**

##### **ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı **11 ada 87 parsel** numaralı ana taşınmaz, tapu kaydına göre 9.034,00m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu parsel geometrik olarak yamuk formundadır. Parselin her bir kenarı yola cephelidir. Parsel üzerinde halihazırda betonarme şekilde inşa edilmiş, dört blokta, 21 adet bağımsız bölümden oluşan kat mülkiyetli yapı bulunmaktadır.

##### **BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu A blok, 1. kat, 9 bağımsız bölüm numaralı "İmalathane"; röleve projesine göre brüt ~3.300 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın kısmen otopark, kısmen mağaza olarak kullanıldığı görülmüştür.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarı ile kısmen otopark, kısmen mağaza 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 artırılmış 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 belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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. Varlığı 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 hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* 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 değerlemede 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

#### A 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**

**[E:1 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 80 m<sup>2</sup> zemin kat, 40 m<sup>2</sup> asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 8.750.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin asma kat alanı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 100 m<sup>2</sup>). **İlgilisi: 532 562 07 03**

**[E:2 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 70 m<sup>2</sup> zemin kat, 60 m<sup>2</sup> asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 8.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin asma kat alanı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 100 m<sup>2</sup>). **İlgilisi: 532 605 97 59**

**[E:3 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 110 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 8.750.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 430 58 82**

**[Beyan]** Taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazla benzer özellikli emsallerin satış birim fiyatlarının 90.000,00-TL/m<sup>2</sup> ila 100.000,00-TL/m<sup>2</sup> arasında fiyatlandığı bilgisi edinilmiştir. **İlgilisi: Bölge Emlakçları**

EMSALE DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Beyan		
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	100,00m <sup>2</sup>		100,00m <sup>2</sup>		110,00m <sup>2</sup>		1,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	8.750.000 TL		8.500.000 TL		9.000.000 TL		85.000 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	87.500 TL		85.000 TL		81.818 TL		85.000 TL		
Pazarlık	10%	-	7%	-	5%	-	0%	-	
Konum Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	0%	+	
Alan Şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	0%	-	
Reklam Görünürlük Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	78.750 TL		79.050 TL		77.727 TL		85.000 TL		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>80.132TL/m<sup>2</sup></b>								

\*Satılık emsallerin küçük alanlı olması sebebiyle birim fiyatlarının yüksek olacağı düşünülmesi sebebiyle alan şerefiyesi uygulanmış olup, konu taşınmazın reklam görünürlük kapasitesinin emsallere nazaran yüksek olduğuna kanaat getirilmiş bu sebeple reklam görünürlük şerefiyesi uygulanmıştır. Ayrıca emsallerin konum açısından dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

[E:4 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 400 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 185.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, Büyükdere Caddesine cepheli olması sebebiyle konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza nazaran avantajlıdır. **İlgilisi: 533 542 93 93**

[E:5 Kiralık Dükkan] ] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 300 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 200.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, Büyükdere Caddesine cepheli olması sebebiyle konum ve proje açısından değerlendirme konusu taşınmaza nazaran avantajlıdır. **İlgilisi: 530 346 28 16**

[E:6 Kiralık Dükkan] ] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 460 m<sup>2</sup> zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 220.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza nazaran avantajlıdır. **İlgilisi: 544 372 18 28**

[Beyan] Taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazla benzer özellikli emsallerin kira birim fiyatlarının 350,00-TL/m<sup>2</sup> ila 400,00-TL/m<sup>2</sup> arasında fiyatlandırıldığı bilgisi edinilmiştir. **İlgilisi: Bölge Emlakçıları**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KIRALIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6		Beyan	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	400,00m <sup>2</sup>		300,00m <sup>2</sup>		460,00m <sup>2</sup>		1,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	185.000 TL		200.000 TL		220.000 TL		375 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	463 TL		667 TL		478 TL		375 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	20%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	20%	-	20%	-	10%	-	0%	+
Proje Şerefiyesi	0%	-	30%	-	0%	-	0%	-
Alan Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	0%	-
Reklam Görünürlük Şerefiyesi	20%	+	20%	+	20%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	370 TL		333 TL		383 TL		375 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>365TL/m<sup>2</sup></b>							

**\*\*Satılık emsallerin küçük alanlı olması sebebiyle birim fiyatlarının yüksek olacağı düşünülmesi sebebiyle alan şerefiyesi uygulanmış olup, konu taşınmazın reklam görünürlük kapasitesinin emsallere nazaran yüksek olduğuna kanaat getirilmiş olması sebebiyle reklam görünürlük şerefiyesi uygulanmıştır.**

#### **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**

Taşınmazlarının bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip satılık ve kiralık "dükkan" emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan benzer konumlu dükkanlar için birim satış fiyatının dükkan alanına ve cephesine göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Kullanıma hazır dükkanların m<sup>2</sup> birim değeri 75.000 TL ile 85.000 TL arasında değişmektedir. Bölgede kira birim değeri ise dükkan alan ve konumuna göre 350 - 400 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Taşınmazın mevcut kullanım alanının çok büyük olması birim fiyatını düşürmektedir. Taşınmazın alan olarak büyük olması, eski yapıda yer alması taşınmazın değerini etkileyen olumsuz etkenler olarak yer almaktadır. Bunun yanı sıra taşınmazın konumu, iş merkezlerine yakınlığı, tabela görünürlüğü olması taşınmaz için olumlu etkenler olarak yer almaktadır.

**Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, ulaşım imkanı, vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz değer detayı şu şekildedir;

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Taşınmaz Değer Detayı				
Sıra No	Kat	Kat Alanı (m2)	Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	1	3.300	₺80.132,00	₺264.435.600,00
				~~
				₺264.435.000,00

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Koray GYO A.Ş Hissesine Düşen Değer Detayı			
Sıra No	Taşınmaz Değeri	Kora GYO A.Ş Hisse Oranı	Koray GYO A.Ş Hisse Değeri (TL)
1	₺264.435.000,00	1089/5000	₺57.593.943,00
			~~
			₺57.594.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza proje alanı dikkate alınarak toplam taşınmaz satış değeri (K.D.V hariç) **264.435.000,00- TL**, Koray GYO A.Ş hisse değeri **~57.594.000,00-TL** takdir edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak taşınmazın 29.12.2023 tarihli değeri de hesaplanmıştır. Bahsi geçen hesaplama 2024 yılı mart ayı ile (2024 yılı nisan ayı üfe oranının henüz açıklanmamış olmasından dolayı) 2023 yılı aralık ayı üfesinin oranlanmasıyla bulunmuştur.

Üfe hesaplamasına göre bilgi amaçlı takdir edilen 29.12.2023 tarihli taşınmaz değer detayı şu şekildedir;

Üfe Oranına Göre Taşınmazın 29.12.2023 Tarihli Değeri				
Sıra No	15.03.2024 Tarihli Taşınmaz Değeri	Mart 2024 Üfe Oranı	Aralık 2023 Üfe Oranı	29.12.2023 Tarihli Taşınmaz Değeri
1	₺264.435.000,00	3252,79	2.915,02	₺236.976.046,32
				~~
				₺236.980.000,00

Üfe Oranına Göre 29.12.2023 Tarihli Koray GYO A.Ş Hisse Değeri				
Sıra No	29.12.2023 Tarihli Taşınmaz Değeri (TL)	Hisse Pay	Hisse Payda	29.12.2023 Tarihli Koray GYO A.Ş Hisse Değeri (TL)
1	₺236.980.000,00	1089	5000	₺51.614.244,00
				~~
				₺51.614.000,00

Üfe oranına göre taşınmazın 29.12.2023 tarihli değeri (K.D.V hariç) **236.980.000,00- TL**, Koray GYO Hisse Değeri (1089/5000) **51.614.000,00- TL** olarak hesaplanmıştır.

## 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

Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır

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

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

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz 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 *çerçebilir*. 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.

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

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

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

Söz konusu gayrimenkul 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 dükkân nitelikli taşınmazlar için bu süre ortalama yaklaşık 16-20 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre konu taşınmaz için için 0,055 (%5,5) olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranı sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değer Detayı							
Sıra No	Kat	Alan (m2)	Birim Fiyat (TL/m2)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Taşınmaz Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmaz Değeri (TL)
1	1	3.300	₺365,00	₺1.204.500,00	₺14.454.000,00	0,055	₺262.800.000,00

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu bağımsız bölüm için toplamda 262.880.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Taşınmazın kira değerinin aylık 1.204.500,00 TL/Ay olacağına kanaat getirilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın "arsa" vasıf olmaması sebebiyle proje geliştirme uygulanmamıştır.

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

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumu ile uyumlu şekilde yapılaşması ve kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi 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 taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşum, Pazar analizi yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile toplam kapalı alan üzerinden dükkan değeri hesaplanmıştır. Gelir analizinde ise toplam kapalı alanı üzerinden kira birim değerleri ve amortisman süresine göre taşınmazın değeri belirlenmiştir.

### 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 Gereklileri 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, taşınmaz 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 taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

### 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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### 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 taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz 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 Birbiriyle 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 (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 taşınmazın tapudaki niteliğiyle bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.



## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Koray GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada 87 parsel üzerinde A blok, 1. kat, 9 nolu bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın 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 yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi 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 bulundurulmuş ve yapılmıştır.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza 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.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın Pazar Yaklaşımı Yöntemi analizine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **264.435.000,00-TL** ve Yazıyla **İkiyüztüzdörtmilyondörtüyüzotuzbeşbin Türk Lirası'dır.**

Koray GYO Hisse Değeri (1089/5000) **~57.594.000,00- TL** olarak hesaplanmıştır.

### **Bilgi amaçlı 29.12.2023 tarihli taşınmaz değeri:**

Üfe oranına göre Koray GYO Hisse Değeri (K.D.V hariç) (1089/5000) **~51.614.000,00- TL** olarak hesaplanmıştır.

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\$:32,4527 TL'dir.*

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	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.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Adres Kodu Ekranı,

Δ Proje Görselleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-4-2024-15:29

Kaydı Oluşturan: VEHBİ ERGİN ÖZTÜRK ( KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	11/87
Taşınmaz Kimlik No:	25631342	AT Yüzölçümü(m2):	9034.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İmalathane
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.AYAZAĞA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞİŞLİ BÜYÜKDERE ASFALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1//9
Cilt/Sayfa No:	1/90	Arsa Pay/Payda:	15/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ BLOK YIRMİBİR KARGIR İMALATHANE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:29/07/1987( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	İSTANBUL 7.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 20/11/2017 tarih 2016/33 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.		Sarıyer - 13-12-2017 14:51 -	

1 / 4

	( Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		12408	
--	---------------------------------	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
759282255	(SN:160557730) AYDIN TUNCER : HAYRİ ERDOĞAN Oğlu	-	1/3	-	-	İntikal 28-07-2023 15544	-
814476161	(SN:160557727) AYŞEGÜL TUNCER : HAYRİ ERDOĞAN Kızı	-	6733/30000	-	-	Satış 26-04-2024 8253	-
814476165	(SN:159995828) HÜRREM AYDAN KARADERELER : HAYRİ ERDOĞAN Kızı	-	6733/30000	-	-	Satış 26-04-2024 8253	-
814476202	(SN:8473577) KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1089/5000	-	-	Satış 26-04-2024 8253	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KİRA ŞERHİ:18/01/1996 Y:210	AYDIN TUNCER	(SN:53409017) H.ERDOĞAN TUNCER : KN:	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) -18-01-1996 00:00 - 210	
Serh	01/03/2001 TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE İLE OFMA OFİS MALZEMELERİ	AYDIN TUNCER	(SN:4964919) OFMA OFİS MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ A.Ş	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı)	

2 / 4

	PAZ.TİC.VE SAN.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ:01/04/1996 YEV:1188		VKN:	- 01-04-1996 00:00 - 1188
Beyan	Diğer (Konusu: TERLAN OSKAY'un veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -	AYDIN TUNCER	(SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7350323890	Sarıyer - 17-07-2023 11:33 - 14517
Serh	KİRA ŞERHİ:18/01/1996 Y:210	AYŞEGÜL TUNCER	(SN:53409017) H.ERDOĞAN TUNCER : KN:	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 18-01-1996 00:00 - 210
Serh	01/03/2001 TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE İLE OFMA OFİS MALZEMELERİ PAZ.TİC.VE SAN.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ:01/04/1996 YEV:1188	AYŞEGÜL TUNCER	(SN:4964919) OFMA OFİS MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ A.Ş VKN:	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 01-04-1996 00:00 - 1188
Beyan	Diğer (Konusu: TERLAN OSKAY'un veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -	AYŞEGÜL TUNCER	(SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7350323890	Sarıyer - 17-07-2023 11:33 - 14517
Serh	KİRA ŞERHİ:18/01/1996 Y:210	HÜRREM AYDAN KARADERELE R	(SN:53409017) H.ERDOĞAN TUNCER : KN:	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 18-01-1996 00:00 - 210
Serh	01/03/2001 TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE İLE OFMA OFİS MALZEMELERİ PAZ.TİC.VE SAN.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ:01/04/1996 YEV:1188	HÜRREM AYDAN KARADERELE R	(SN:4964919) OFMA OFİS MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ A.Ş VKN:	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 01-04-1996 00:00 - 1188
Beyan	Diğer (Konusu: TERLAN OSKAY'un veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -	HÜRREM AYDAN KARA	(SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ 390	Sarıyer - 17-07-2023 11:33 - 14517
Serh	KİRA ŞERHİ:18/01/1996 Y:210	KC GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM	IAN TUNCER : KN:	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 18-01-1996 00:00 - 210

3 / 4

Serh	01/03/2001 TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL SÜRE İLE OFMA OFİS MALZEMELERİ PAZ.TİC.VE SAN.A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ:01/04/1996 YEV:1188	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4964919) OFMA OFİS MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ A.Ş VKN:	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 01-04-1996 00:00 - 1188
Beyan	Diğer (Konusu: TERLAN OSKAY'un veraset ve intikal vergisi ilişiği kesilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7350323890	Sarıyer - 17-07-2023 11:33 - 14517

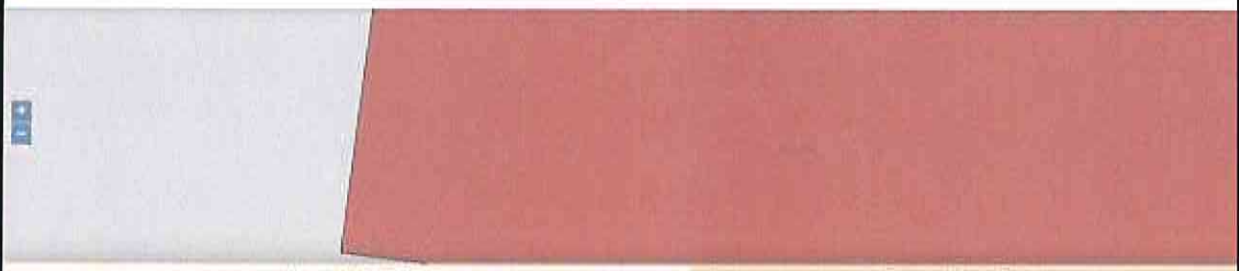
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TnIYZvVh3eM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

İSTANBUL / SARIYER / MASLAK MAHALLESİ / DEREBOYU 2 (Cadde) / 6 - İşyer - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 9 - Kullanım An



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
284173511	11	87	2	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	6	2842026508	9	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	9

[Düzenle](#)

**İMAR VE PLANLAMA BAKANLIĞI**

**YAPININ**

Bölgelendirme	İlçe	Mahalle	Köy	Yatırım No	Ada No	Parsel No
BAĞIRCIYI E.ÖZ. B.Ö. 1.1.	ŞİŞLİ	ATAKÖY	BEŞİRCİ	2	11	8

**YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRO**

Adı - Soyadı	Ünvanı	Kart no	İmzası
BRUNO DATECU	MİMAR	3-215	

**YUKARIDA ADRESİ ve SÖZÜMLÜSÜ YAZILI  
Bodrum Zemin : 2. Kat + GAT  
kat'ından ibaret olan imar mevzuatına uygun hususlar aşağıdadır**

Yapının kat in'likleri mülkiyet kurulumu:  1-11 yemine 20

*Reloetsiz Yapıda*  
*Dayanıklıdır*

İhmalat mevzuatı ilgili tapu Sicil mevzuatına aykırı ve 2918 sayılı yasanın 10.maddesine göre ihmalat yapılmamıştır.

Bu işin ilgili mevzuatına göre ihmalat yapılmamıştır.

T.C.  
Şişli İlçe  
Tapu Müdürlüğü

**İC**

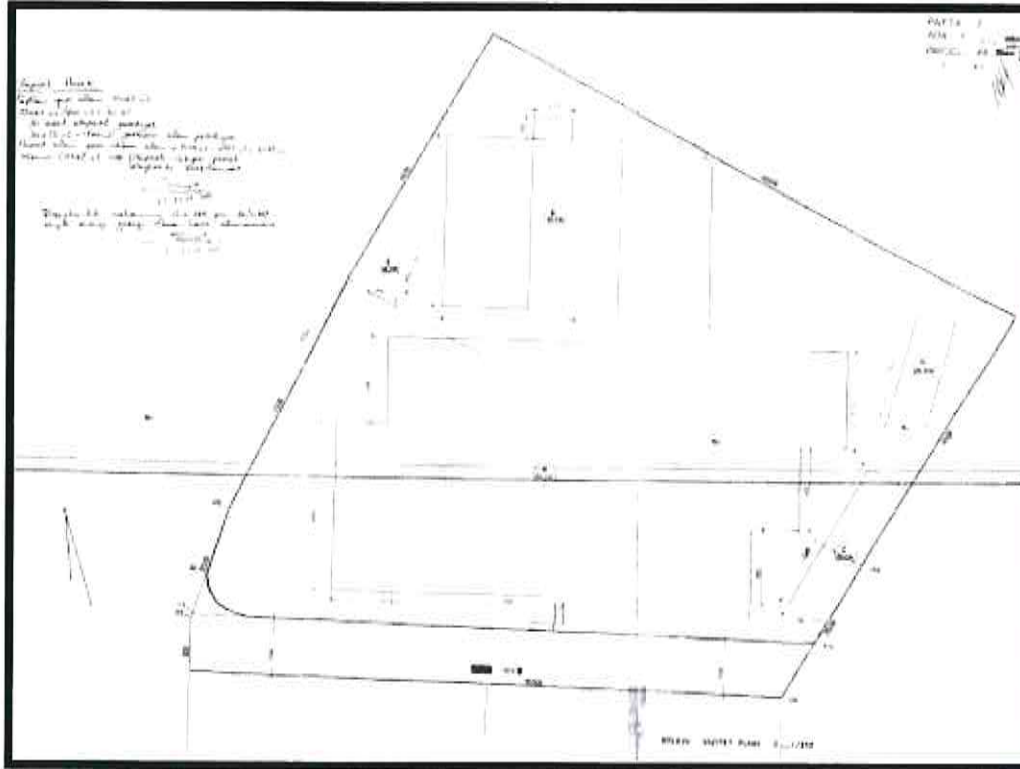
**İSTANBUL İLİ**

**ŞİŞLİ İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI: 86/2366

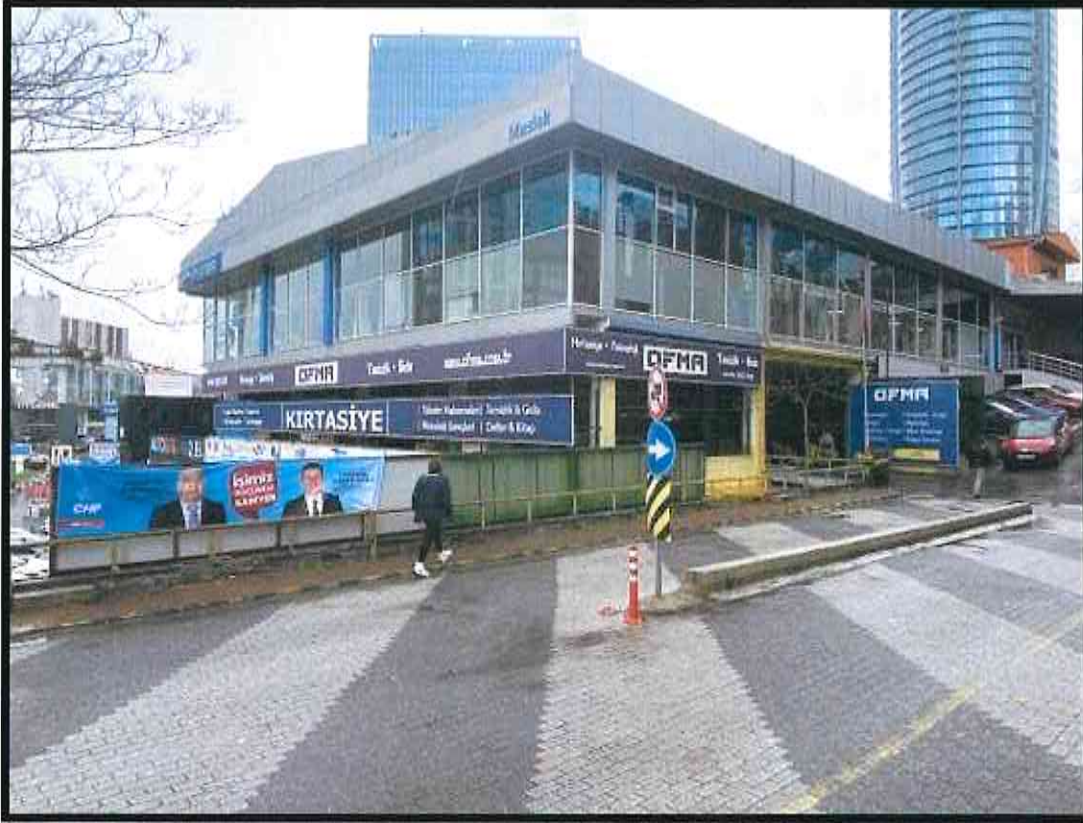
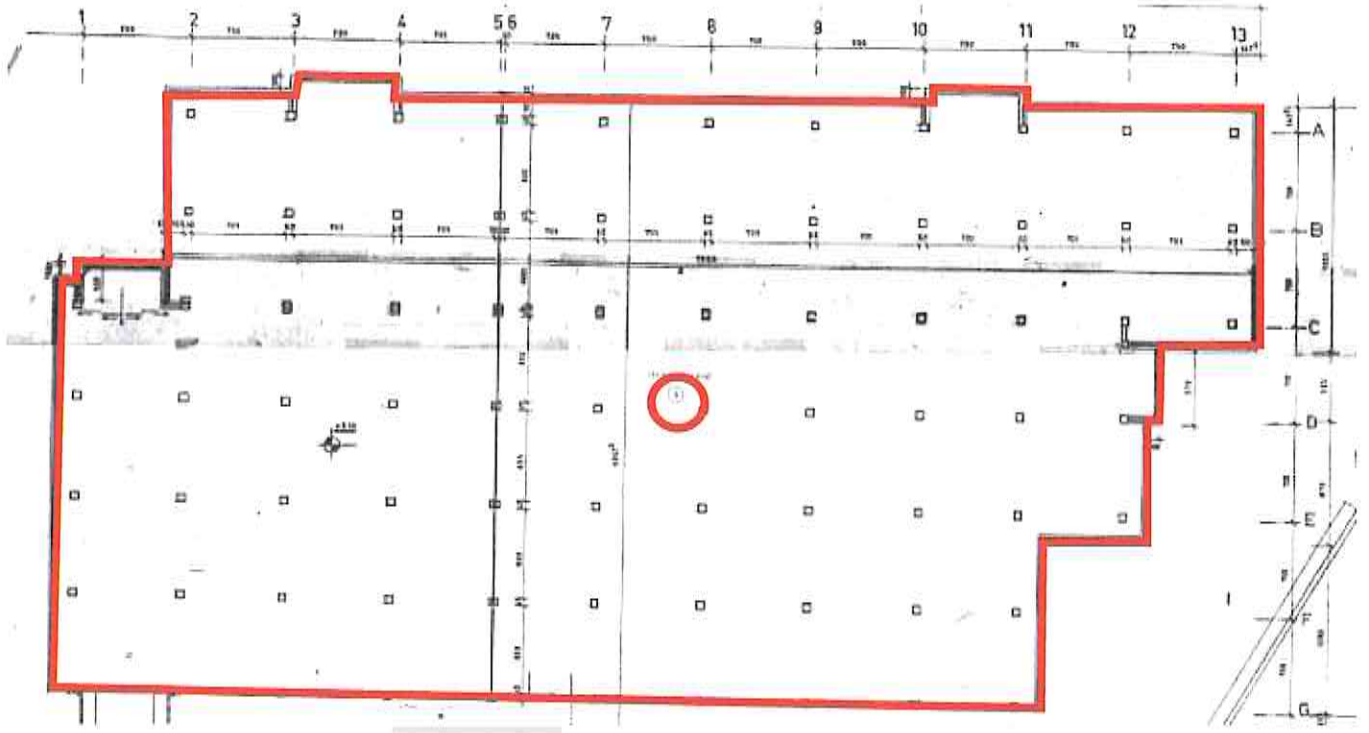
Teknik eleman	Şef	Mühür	Mühür
BRUNO DATECU	BRUNO DATECU		



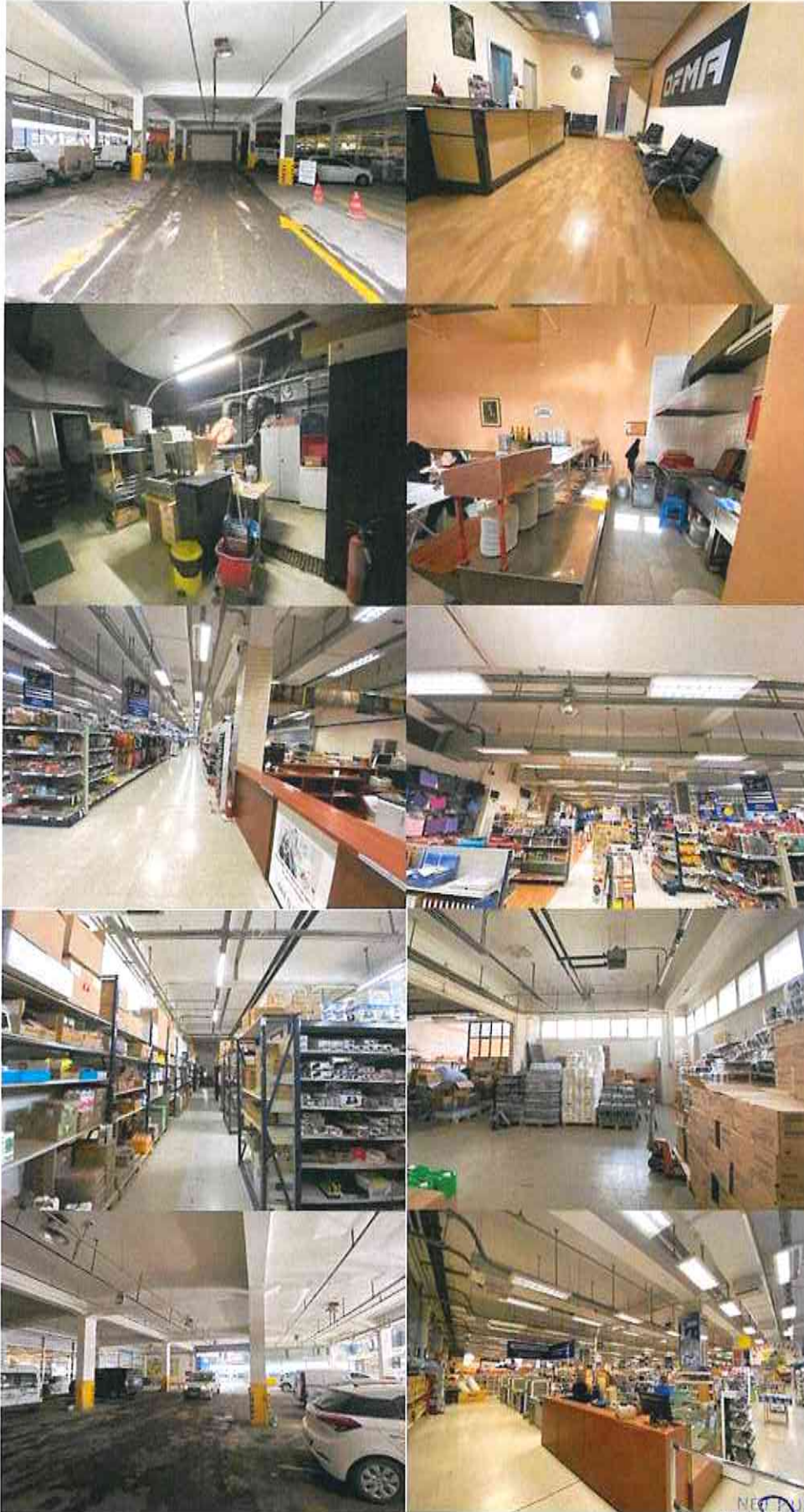
BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

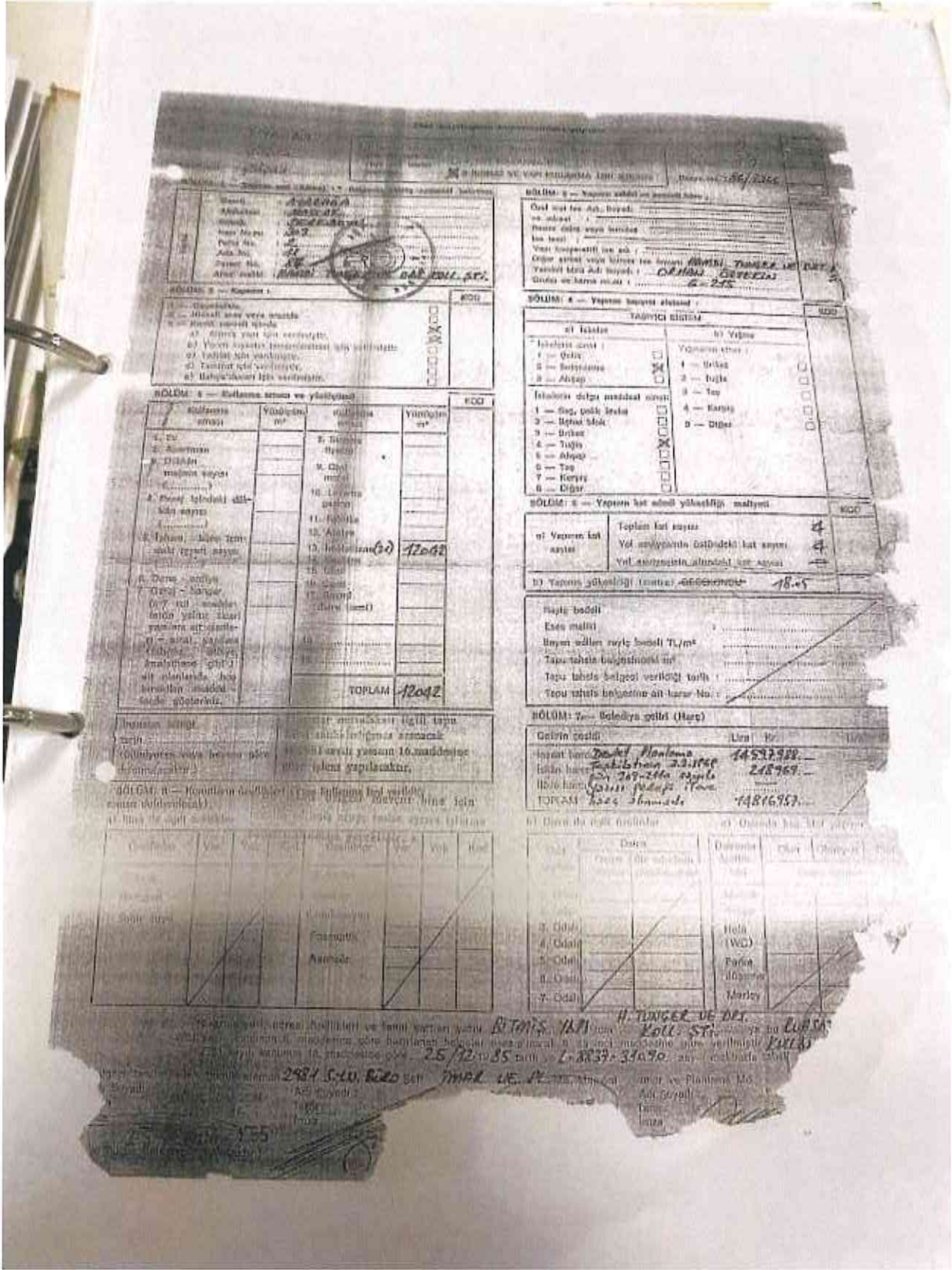
kat no	bağ bl.no	vastı	ek.antis:	arsa pay	şahibi
A Blok Zemin kat	1	Malathane	Yol	4/100	
"	2	"	"	28/100	4
"	3	"	"	1/100	
"	4	"	"		
"	5	"	"	3/100	
"	6	"	"	3/100	
"	7	"	"	3/100	
"	8	"	"	3/100	
A Blok 1. Katman kat	9	"	"	15/100	
A Blok 2. Katman kat	10	"	"	5/100	
"	11	"	"	5/100	
A Blok göç kat	12	"	"	1/100	
B Blok Zemin kat	13	"	"	3/100	
"	14	"	"	3/100	
"	15	"	"	3/100	
C Blok Zemin kat	16	"	"	1/100	
"	17	"	"	1/100	
C Blok 1. Katman kat	18	"	"	1/100	
"	19	"	"	1/100	
B Blok Zemin kat	20	"	"	15/100	
B Blok Zemin kat	21	"	"	2/100	
TOPLAM (21) BAGIMSIZ BÖLÜM İBARETTİR.					



ORJİ LTD. ŞTİ  
YENİSİ SÖZ KURU 503









Tarhi: 13.07.2017 No: 406713

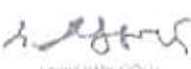

Düzenleme Tarihi: 13.04.2017 Sayfa No: 1/1

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128.7) uyarınca


**DOĞUKAN TORUNLER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarhi: 13.07.2017 No: 406713

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128.7) uyarınca

**Burak BARIŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarhi: 13.07.2015 No: 404622

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (VII-128.7) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





