



**YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Ankara Çankaya Sitesi, 12 Adet Bağımsız Bölüm  
Çankaya / ANKARA  
2019/YKKORAY/001

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 06 Kasım 2019 tarih ve 001 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 19 Aralık 2019
<b>Raporlama Süresi</b>	: 25 Aralık 2019
<b>Rapor No</b>	: 4 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2019/YKKORAY/001
<b>Raporun Türü</b>	: Tam Mülkiyet
	: Bu rapor; Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Çankaya Mahallesi, İnan Caddesi, No:8, Ankara Çankaya Sitesi, 12 adet bağımsız bölüm, Çankaya/ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 10.264,32 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 21 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan 7 katlı betonarme AB blok ofis 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 ofis ve işyeri ve Arsası bünyesinde yer alan 12 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Bkz. Rapor / 4.1. Mülkiyet Durumu
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Konut Alanı", Plan notları: "TAKS: 3.374 m <sup>2</sup> ve KAKS: 18.100 m <sup>2</sup> "
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Konut / işyeri

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

<b>Taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin Hissesine Düşen Kısmının Toplam Pazar Değeri</b>	<b>41.433.000,-TL</b>
---	-----------------------

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	10
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	10
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	10
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	10
4.3.2.	RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	12
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYALARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	13
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	13
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	13
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	13
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER .....	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	15
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	15
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	16
5.3.	BİNALARIN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	16
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	18
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	18
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	18
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	23
6.3.	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	23
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	26
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	27
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	27
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	29
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....	30
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	30
8.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	33
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	36
10. BÖLÜM	SONUÇ .....	37

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Çankaya Mahallesi, İnan Caddesi, No:8,  
Ankara Çankaya Sitesi, 12 adet bağımsız bölüm,  
Çankaya/ANKARA
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 06 Kasım 2019 tarih ve 001 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 19 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 25 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/YKKORAY/001
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Uğur AVCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 350.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: 19 Mayıs Mahallesi, İsmet Öztürk Sokak, No: 3, Elit Residence, Kat: 17, Daire: 42, Şişli/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 380 16 80
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 25 Aralık 1996
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 40.000.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 49
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**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.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

#### 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

İLİ : Ankara

İLÇESİ : Çankaya

MAHALLESİ : Çankaya

MEVKİİ : ---

PAFTA NO : ---

ADA NO : 6049

PARSEL NO : 21

##### ANA GAYRİMENKULÜN

NİTELİĞİ : 7. katlı betonarme AB blok ofis 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 ofis ve işyeri ve Arsası (\*)

ARSA ALANI : 10.264,32 m<sup>2</sup>

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMEYE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ										
SIRA NO	SAHİBİ/HİSSESİ	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	Nazlı Manyas 170352467447/2497276980000 Mehmet Fatih Karamancı 8625878957/499455396000 Timur Ahmet Çalika 7732477471/416212830000 Murat Karamancı 10924016399/624319245000 Nesrin Çalika 268265762/2364845625 Ahmet Ata Kazaz 33242378129/416212830000 Esmâ Karamancı 4838360749/49945539600 Billur Su Kazaz 14843256491/277475220000 Semra Uçar 54193347233/832425660000 Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 293218471583/624319245000	A-B	1	1. bodrum	1. sınıf restoran	195/18267	70681	54	5264	19.09.2016



SIRA NO	SAHİBİ/HİSSESİ	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
2	Nazlı Manyas 271003851463/3972772980000 Mehmet Fatih Karamancı 11435341747/662128830000 Timur Ahmet Çalıka 2236572643/120387060000 Murat Karamancı 69513534191/3972772980000 Nesrin Çalıka 450667459841/3972772980000 Ahmet Ata Kazaz 2759132329/34545852000 Esma Karamancı 8017778383/82766103750 Billur Su Kazaz 769998101/14394105000 Semra Uçar 64659787633/993193245000 Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 1865856980177/3972772980000	A-B	2	1. bodrum	Dükkan	1103/18267	70681	54	5265	19.09.2016
3	Nazlı Manyas 95123183/13944555500 Mehmet Fatih Karamancı 95368838971/5522043780000 Timur Ahmet Çalıka 102589531237/5522043780000 Murat Karamancı 48310938109/2761021890000 Nesrin Çalıka 78301901971/690255472500 Ahmet Ata Kazaz 27564904021/345127736250 Esma Karamancı 133733863391/1380510945000 Billur Su Kazaz 59079230341/1104408756000 Semra Uçar 179750607403/2761021890000 Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 47154349613/100400796000	A-B	3	Zemin+1	2 Katlı Dükkan	391/18267	70681	54	5266	19.09.2016
4	Nazlı Manyas 260435456141/3817845900000 Mehmet Fatih Karamancı 5994215603/347076900000 Timur Ahmet Çalıka 35464316909/1908922950000 Murat Karamancı 742252221/424205100000 Nesrin Çalıka 54136585531/477230737500 Ahmet Ata Kazaz 304926393179/3817845900000 Esma Karamancı 184922576633/1908922950000 Billur Su Kazaz 68077269431/1272615300000 Semra Uçar 10356372671/159076912500 Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 66410879827/141401700000	A-B	4	Zemin+1	2 Katlı Dükkan	647/18267	70681	54	5267	19.09.2016
5	Nazlı Manyas 6341037193/92956248000 Mehmet Fatih Karamancı 16054073093/929562480000 Timur Ahmet Çalıka 767536907/41313888000 Murat Karamancı 32530010431/1859124960000 Nesrin Çalıka 26362163389/232390620000 Ahmet Ata Kazaz 1160046061/14524413750 Esma Karamancı 9004925471/92956248000 Billur Su Kazaz 19890402199/371824992000 Semra Uçar 121034477129/1859124960000 Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 31184239223/66397320000	A-B	5	Zemin	1. Sınıf Restorant	119/18267	70681	54	5268	19.09.2016



SIRA NO	SAHİBİ/HİSSESİ	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
6	Nazlı Manyas 719936983/10553895000 Mehmet Fatih Karamancı 2187261281/126646740000 Timur Ahmet Çalıka 7058598341/379940220000 Murat Karamancı 6647998163/379940220000 Nesrin Çalıka 2873336327/25329348000 Ahmet Ata Kazaz 10115110627/126646740000 Esma Karamancı 1226861539/12664674000 Billur Su Kazaz 508112953/9498505500 Semra Uçar 687089459/10553895000 Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 35688629333/75988044000	A-B	6	Zemin+1	2 Katlı 1. Sınıf Restorant	641/18267	70681	54	5269	19.09.2016
7	Nazlı Manyas 118517004679/1737396540000 Mehmet Fatih Karamancı 30005827091/1737396540000 Timur Ahmet Çalıka 32277668143/1737396540000 Murat Karamancı 3040006927/173739654000 Nesrin Çalıka 9854427433/868698270000 Ahmet Ata Kazaz 138763605011/1737396540000 Esma Karamancı 1072014937/11066220000 Billur Su Kazaz 92940272179/1737396540000 Semra Uçar 2262192013/34747930800 Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 135997932167/289566090000	A-B	7	Zemin+1	2 Katlı 1. Sınıf Restorant	388/18267	70681	54	5270	19.09.2016
8	Nazlı Manyas 118517004679/1737396540000 Mehmet Fatih Karamancı 30005827091/1737396540000 Timur Ahmet Çalıka 32277668143/1737396540000 Murat Karamancı 3040006927/173739654000 Nesrin Çalıka 17917141351/157945140000 Ahmet Ata Kazaz 138763605011/1737396540000 Esma Karamancı 1072014937/11066220000 Billur Su Kazaz 3872511341/72391522500 Semra Uçar 2262192013/34747930800 Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 135997932167/289566090000	A-B	8	2	Spor Salonu	634/18267	70681	54	5271	19.09.2016
9	Nazlı Manyas 118517004679/1737396540000 Mehmet Fatih Karamancı 30005827091/1737396540000 Timur Ahmet Çalıka 32277668143/1737396540000 Murat Karamancı 3040006927/173739654000 Nesrin Çalıka 17917141351/157945140000 Ahmet Ata Kazaz 138763605011/1737396540000 Esma Karamancı 1072014937/11066220000 Billur Su Kazaz 3872511341/72391522500 Semra Uçar 2262192013/34747930800 Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 135997932167/289566090000	A-B	9	2	Spor Salonu	629/18267	70681	54	5272	19.09.2016

SIRA NO	SAHİBİ/HİSSESİ	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
10	Nazlı Manyas 118517004679/1737396540000 Mehmet Fatih Karamancı 30005827091/1737396540000 Timur Ahmet Çalıka 32277668143/1737396540000 Murat Karamancı 3040006927/1737396540000 Nesrin Çalıka 17917141351/157945140000 Ahmet Ata Kazaz 138763605011/1737396540000 Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000 Billur Su Kazaz 3872511341/72391522500 Semra Uçar 2262192013/34747930800 Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 135997932167/2895660900000	A-B	10	3	Spor Salonu	544/18267	70681	54	5273	19.09.2016
11	Nazlı Manyas 118517004679/1737396540000 Mehmet Fatih Karamancı 30005827091/1737396540000 Timur Ahmet Çalıka 32277668143/1737396540000 Murat Karamancı 3040006927/1737396540000 Nesrin Çalıka 17917141351/157945140000 Ahmet Ata Kazaz 138763605011/1737396540000 Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000 Billur Su Kazaz 3872511341/72391522500 Semra Uçar 2262192013/34747930800 Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 135997932167/2895660900000	A-B	11	3	Spor Salonu	544/18267	70681	54	5274	19.09.2016
12	Yapı Kredi Koray Gay. Yat. Ort. A.Ş. 1/1	C	23	7	Çatı Aralı Konut	361/18267	66485	53	5186	21.10.2015

## 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

08.11.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim Planı: 21.10.2016 tarihli. (07.11.2016 tarih ve 83587 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (21.10.2015 tarih ve 66485 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Bölümü:**

- Bu yer eski eserdir. (22.04.1978 tarih ve 5905 yevmiye no ile)
- 30.10.2014 tarihinden itibaren 99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10.11.2014 tarih ve 64020 yevmiye no ile)

#### **C Blok, 23 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:**

##### **Eklentiler Bölümü:**

- Ek 22 depo (10.08.2015 tarih ve 51689 yevmiye no ile)

### 4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Eski eserdir şerhi, taşınmazların bulunduğu arsasının 3. derece doğal sit alanında kalmasından dolayı konmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı, kat mülkiyeti, eski eser, kira ve eklenti şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

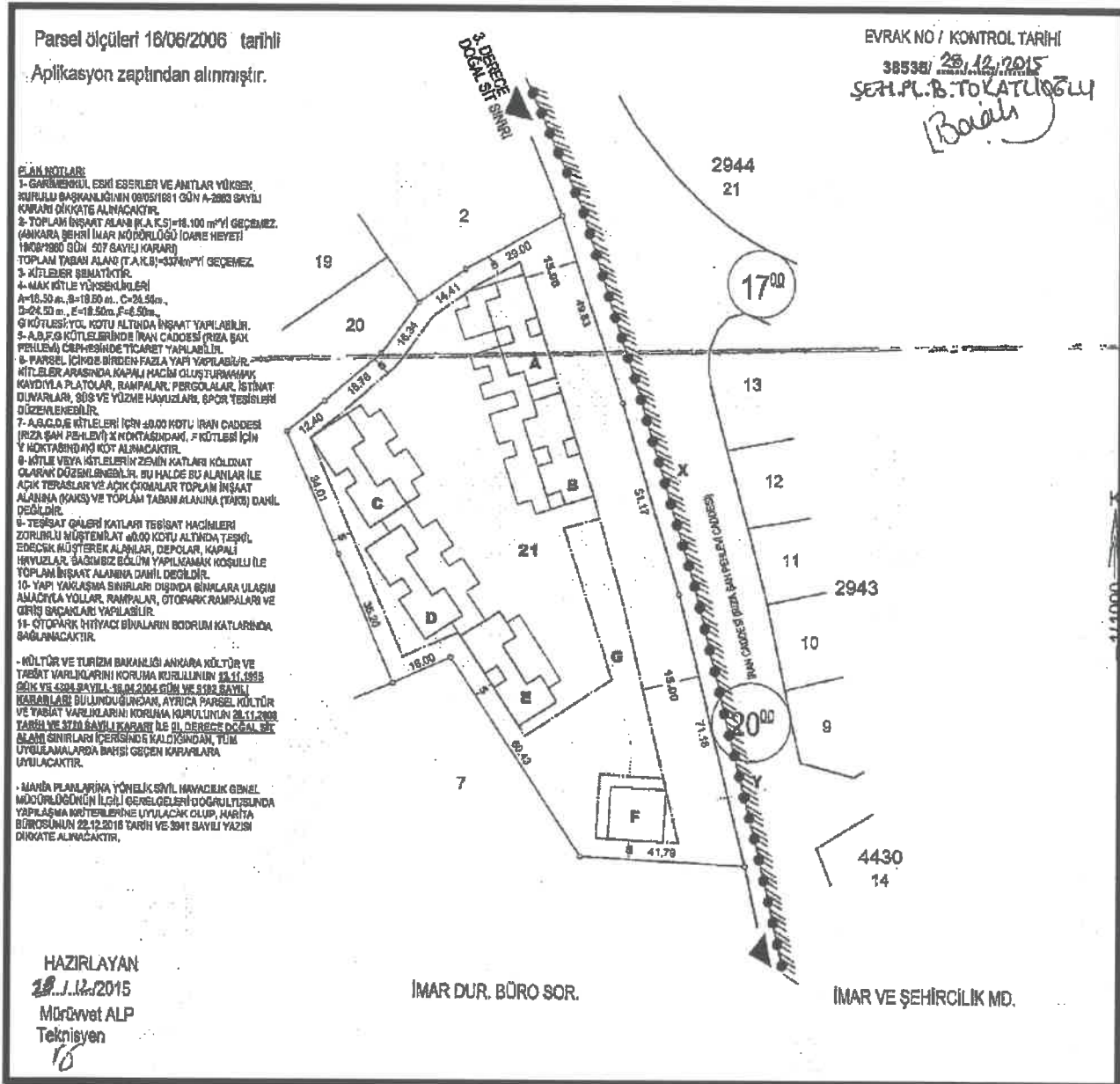
## 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

T.C. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 11.11.2019 tarih ve 53849070-115.01.07-E.50615 sayılı imar durumu yazısına göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin; uygulama imar planına göre "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

#### **Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **KAKS:** 18.100 m<sup>2</sup>
- **TAKS:** 3.374 m<sup>2</sup>
- **Yapı Nizamı:** Blok nizam



### Plan Notları:

1. Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 09.05.1981 gün A 2883 sayılı kararı dikkate alınacaktır.
2. 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. Kitleler şematiktir.
4. Max kitle yükseklikleri A:18,50 m, B:18,50 m, C:24,50 m, D:24,50 m, E:18,50 m, F:6,50 m G kütlesi yol kotu altında inşaat yapılabilir.
5. A, B, F, G kütlelerinde İran Caddesi (Rıza Şah Pehlevi Caddesi) cephesinde ticaret yapılabilir.
6. Parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabilir. Kitleler arası kapalı hacim oluşturmamak kaydıyla platolar, rampalar, pergeleler, istinat duvarları, süs ve yüzme havuzları, spor tesisleri düzenlenebilir

7. A, B, C, D, E kitleleri için  $\pm 0,00$  kotu İran Caddesi (Rıza Şah Pehlevi Caddesi) X noktasındaki, F kitesi için Y noktasındaki kot alınacaktır.
8. Kitle ve kitlelerin zemin katları kolonat olarak düzenlenebilir. Bu halde bu alanlar ile açık teraslar ve açık çıkmalar toplam inşaat alanının (KAKS) ve toplam taban alanının (TAKS) dahil değildir.
9. Tesisat galeri katları tesisat hacimleri zorunlu müşterimat  $\pm 0,00$  kotu altında teşkil edecek müşterek alanlar, depolar, kapalı havuzlar, bağımsız bölüm yapılmamak koşulu ile toplam inşaat alanına dahil değildir.
10. Yapı yaklaşma sınırları dışında binalara ulaşım amacıyla yollar, rampalar, otopark rampaları ve giriş saçakları yapılabilir.
11. Otopark ihtiyaçları binaların bodrum katlarından sağlanacaktır.
12. Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.11.1995 günve 4304 sayılı 16.04.2004 gün ve 9102 sayılı kararları bulunduğundan, ayrıca parsel Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.11.2008 tarih ve 3720 sayılı kararı ile III. Derece Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde kaldığından, tüm uygulamalarda bahsi geçen kararlara uyulacaktır.
13. Mania planlarına yönelik sivil havacılık genel müdürlüğünün ilgili genelgeleri doğrultusunda yapılaşma kriterlerine uyulacak olup, harita bürosunun 22.12.2015 tarih ve 3941 sayılı yazısı dikkate alınacaktır.

#### 4.3.2. RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Rapor konusu taşınmazların konumlandığı binalar için alınmış yapı ruhsatları detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK ADI	YAPI RUHSATI TARİH VE NO'SU	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALANLAR DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI	AÇIKLAMA
A, B, C, D, E ve F Blok	22.09.2006 / 613	62 konut 22 işyeri	32.896	III-B, IVA	İlk yapı ruhsatı iptal edilmiştir.
A, B, C, D, E ve F Blok	08.11.2007 / 193	62 konut 9 işyeri	32.896	III-B, IVA	Tadilat ruhsatı iptal edilmiştir.
A-B Blok	01.10.2013 / 51-13 A-B	4 Dükkan, 3 Lokanta, 1 Spor Salonu	10.218	IV-A	Yeniden yapı ruhsatı
C Blok	01.10.2013 / 51-13 C	24 Konut	7.577	III-B	Yeniden yapı ruhsatı
A-B Blok	12.04.2016 / 129-16	11 ofis ve işyeri	10.218,52	IV-A	Tadilat ruhsatı

- Rapor konusu taşınmazların konumlandığı binalar için alınmış yapı kullanma izin belgeleri detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK ADI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO'SU	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALANLAR DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A-B Blok	10.09.2015 / 564	8 Ofis ve İşyeri	10.218	IV-A
C Blok	10.09.2015 / 560	24 Mesken	7.577	III-B
A-B Blok	17.08.2016 / 652	11 Ofis ve İşyeri	10.218,52	IV-A



- Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

Çankaya Tapu Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı A-B Blok'a ait kat irtifakına esas 09.03.2016 tarihli, C Blok'a ait 11.10.2007 tarihli mimari projesi incelenmiştir.

#### **4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYALARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlendirme konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlendirme konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Ancak rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselde ait davalara ilişkin Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. firmasından temin edilen davayı takip eden avukatlık bürosunun hazırlamış olduğu açıklamalar aşağıda sunulmuştur.

##### **1- Ankara 9. İdare Mahkemesi 2007/237E. (yeni esas numarası: 2014/1698E.)**

Davacı: Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı

Davalı: Çankaya Belediye Başkanlığı

Davalı yanında müdahil: Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Ankara İli Çankaya ilçesi imarın 6049 ada eski durumunda 3,4 ve 5 (yeni durumunda 21) sayılı parsellerinde yapılan inşaatlara, davalı idarece verilen inşaat ruhsatlarının, anılan parsellerin park ve rekreasyon kullanımında ve Kavaklıdere Vadisi Doğal Sit Alanı içerisinde kaldığı, ayrıca Anıtlar Yüksek Kurulu kararı ve Kat Rejimi Planı gereğince yapı yüksekliği 5 kat olarak belirlenmişken, inşaatına başlanan binaların yapı yüksekliğinin 8 kat olarak yapılmak istendiği iddiasıyla, iptalini talep etmiştir.

Müvekkil şirketin taşeron firmaları da, bu davaya katılma talebinde bulunmuşlar, ancak Mahkeme, katılma talebinin reddine karar vermiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18.12.2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar tarafımıza 15.01.2009 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Davalı yanından müdahil sıfatıyla işbu davaya katıldığımız için, karar, davalı Çankaya Belediyesi'nin temyizi sonrasında, tarafımızca da temyiz edilmiştir. Temyiz incelemesi aşamasında, davanın kabulü kararı (lehimize olacak şekilde) bozulmuştur. Davacı Ankara Büyükşehir Belediyesi, bozma



kararına karşı karar düzeltme yoluna başvuru yapmıştır. Karar düzeltme yolu başvurusu da red kararı ile sonuçlanmıştır. Dava dosyasının bozma kararı sonrasında yapılan yargılaması Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2014/1698E. sayılı dosyası üzerinden yapılmış ve Mahkeme, 07.11.2014 tarihli kararı ile davanın, müvekkil şirket Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. lehine reddine karar vermiştir. Davacı tarafın temyiz yoluna başvuru yapması üzerine, tarafımızca, temyize cevap verilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi'nin 2015/4244E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Danıştay bozma kararı tebliğ edilmiş olup, karara karşı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından karar düzeltme yoluna başvurulmuştur.

Danıştay 6.Dairesi Başkanlığı 2018/6274E. üzerinden karar düzeltme ret kararı verilmiş, dosya Ankara 9. İdare Mahkemesi 2019/333 esasına kaydedilmiştir. Uyuşmazlığın çözümlenebilmesi için gerekli görüldüğünden bilirkişi marifetiyle 5.7.2019 tarihinde mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmiştir. 5.7.2019 tarihinde Mahkeme ve bilirkişiler eşliğinde mahallinde keşif yapılmış, dosya bilirkişiye teslim edilmiştir. Bilirkişi raporu 23.09.2019 tarihinde tebliğ edilmiştir. Rapor kısmen aleyhe olduğundan mal sahibi ve Çankaya Belediyesince rapora itiraz edilmiştir. Bozma sonrası yargılama devam etmektedir.

## **2- Ankara 9. İdare Mahkemesi 2006/2203E.**

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E. sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talebi olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından şirket lehine karar verilmiş olup, dosya Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. – 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gidilmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak şirket lehine sonuçlanmıştır. Dosya tamamıyla kapanmıştır.

**Yukarıdaki açıklamalara göre söz konusu davalardan 1 no'lu davada bozma sonrası yargılama devam etmektedir. 2 no'lu dava ise Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. lehine sonuçlanmış olup, taşınmazların değerine olumsuz herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.**

## **4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER**

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi üzerinde konumlu 8 kapı numaralı Ankara Çankaya Sitesi bünyesinde yer alan 12 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazlara ulaşım; Atatürk Bulvarı vasıtasıyla Kızılay yönünde ilerlenirken sağ kolda yer alan Polonya Caddesi'ne ve ilk sağ olan İran Caddesi'ne girilir. Konu taşınmazların yer aldığı site bu cadde üzerinde sağ tarafta konumlanmaktadır. Projenin yakın çevresinde Çankaya Köşkü, Çek Cumhuriyeti Büyükelçiliği, Polonya Büyükelçiliği, Slovakya Büyükelçiliği, İsviçre Büyükelçiliği, Karum Alışveriş Merkezi, Sheraton Oteli ve çok sayıda konut ve ticari amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır.

Taşınmazlar; Çankaya Köşkü'ne yaklaşık 1 km., Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne yaklaşık 2 km., Esenboğa Havalimanı'na ise yaklaşık 31 km. mesafededir.

Konumları, ulaşım rahatlığı, bölgenin tamamlanmış altyapısı, merkezi ve tercih edilen bir bölgede bulunmaları değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.



## 5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 4
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (*)</b>	10.218,52 m <sup>2</sup> (A-B Blok) 7.577 m <sup>2</sup> (C Blok)
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI (**)</b>	6.364 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut
<b>PARATONER</b>	Mevcut
<b>ISITMA</b>	Konutlarda merkezi sistem radyatör, ticari ünitelerde ise VRF
<b>ASANSÖR</b>	Mevcut
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Duman ve ısı detektörleri mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME TES.</b>	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut
<b>DIŞ CEPHESİ</b>	Cam giydirme, dış cephe boyası ve dekoratif kaplama
<b>OTOPARK</b>	Kapalı ve açık otopark alanı mevcut
<b>ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI</b>	Var

(\*) Toplam inşaat alanı bilgileri; en son alınan yapı kullanma izin belgelerinden temin edilmiştir.

(\*\*) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanları bilgisi; kat irtifakına esas mimari projeden ve mal sahibi firma yetkililerinden edinilen satışa esas brüt alan bilgisi göz önünde bulundurulularak hesaplanmıştır.

## 5.3. BİNALARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Site bünyesinde C, D ve E Bloklar (Konut), A-B ve F Blok (İşyeri) yer almaktadır.
- Halihazırda proje tamamlanmış durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar A-B Blok'ta yer alan 11 adet işyeri ve C Blok'ta yer alan 1 adet konuttur.
- Söz konusu sitede A-B, C, D ve E bloğun 3. bodrum, 2. bodrum ve 1. bodrum katları birlikte inşa edilmiştir. 3. bodrum katta otopark, sığınak, tesisat dairesi, su deposu, pompa odası ve WC, 2.bodrum katta otopark, konut çöp odası, çarşı çöp odası, güvenlik merkezi, orta gerilim odası, alçak gerilim odası, ptt odası, trafo odası, jeneratör odası ve ortak depo, 1. bodrum katta otopark, depo, kapıcı dairesi, kaloriferli dairesi, WC'ler, elektrik odası ve A-B Blok'ta 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



- A-B Blok; 3 bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. A-B Blok'un; 1.bodrum, zemin ve 3 normal katında toplam 11 adet işyeri bulunmaktadır. 1. bodrum katta; 1 adet 1. sınıf restoran, 1 adet dükkan, zemin katta; 1 adet 1. sınıf restoran, zemin + 1. normal katta; 2 adet 2 katlı dükkan ve 2 adet 2 katlı 1. sınıf restoran, 2. ve 3. normal katta; 2'şer adet spor salonu bulunmaktadır. Mevcut durumda bloktaki tüm bağımsız bölümler kiralanmış olup AB blok % 100 doluluğa sahiptir.
- C Blok; 3 bodrum, zemin , 7 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. C Blok'un zemin katında; 4 adet konut, 1. normal ila 6. normal katların her birinde 3'er adet konut ve 7. normal kat ile çatı katında ise; 2 adet çatı aralı konut bulunmaktadır. Bloкта toplam 24 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve doğu yönden yapılmaktadır. Bloкта 2 adet asansör ve 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.
- D blok; 3 bodrum, zemin ve 7 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. D Blok'un zemin katında 4 adet konut, 1. ve 2. normal katında; 3'er adet konut, 3. normal katında; 1 adet dubleks konut ve 2 adet konut, 4. normal katta; 2 adet konut, 5. normal katta; 1 adet dubleks konut ve 2 adet konut, 6. normal katta; 2 adet konut ve 7. normal kat ile çatı katında ise; 2 adet çatı aralı konut bulunmaktadır. Bloкта toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve doğu yönden yapılmaktadır. Bloкта 2 adet asansör ve 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.
- E blok; 3 bodrum, zemin, 5 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. E Blok'un zemin katında 4 adet konut, 1. normal katında; 1 adet dubleks konut ve 2 adet konut, 2. normal katında; 2 adet konut, 3. normal katında; 1 adet dubleks konut ve 2 adet konut, 4. normal katında; 2 adet konut ve 5. normal normal kat ile çatı katında 2 adet çatı aralı konut bulunmaktadır. Bloкта toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve doğu yönden yapılmaktadır. Bloкта 2 adet asansör ve 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Blokların kat sayısı ile bağımsız bölüm sayıları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK ADI	KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A-B	7	11
C	12	24
D	12	22
E	10	16
F	5	1
<b>TOPLAM</b>		<b>74</b>

#### 5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu C Blok 23 no'lu bağımsız bölümün salon ve oda zeminleri lamine parke kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Islak mahaller ve banyo duvarları mermer kaplıdır. İç kapılar panel, pencereler PVC ve dış kapı çeliktir. Taşınmaz merkezi sistem doğalgaz ile ısıtılmaktadır. Dairede ayrıca akıllı ev sistemi bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazların blok, kat, nitelik ve net / brüt alan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK ADI	KAT ADI	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	BRÜT SATIŞ ALANI (M <sup>2</sup> )
1	A-B	1. Bodrum	1	1. Sınıf Restorant	172
2	A-B	1. Bodrum	2	Dükkan	948
3	A-B	Zemin + 1	3	2 Katlı Dükkan	344
4	A-B	Zemin + 1	4	2 Katlı Dükkan	579
5	A-B	Zemin	5	1. Sınıf Restorant	135
6	A-B	Zemin + 1	6	2 Katlı 1. Sınıf Restorant	579
7	A-B	Zemin + 1	7	2 Katlı 1. Sınıf Restorant	344
8	A-B	2	8	Spor Salonu	565
9	A-B	2	9	Spor Salonu	565
10	A-B	3	10	Spor Salonu	462
11	A-B	3	11	Spor Salonu	462
12	C	7	23	Çatı Aralı Konut	399
<b>TOPLAM</b>					<b>5.554</b>

#### 5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "konut / iş yeri" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

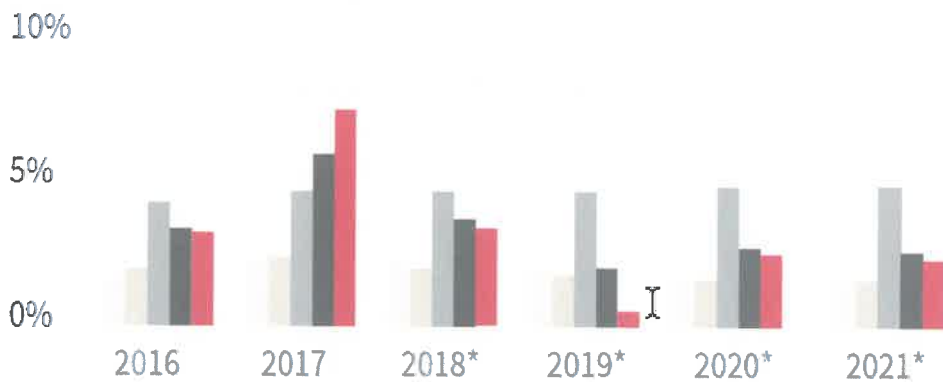
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

#### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



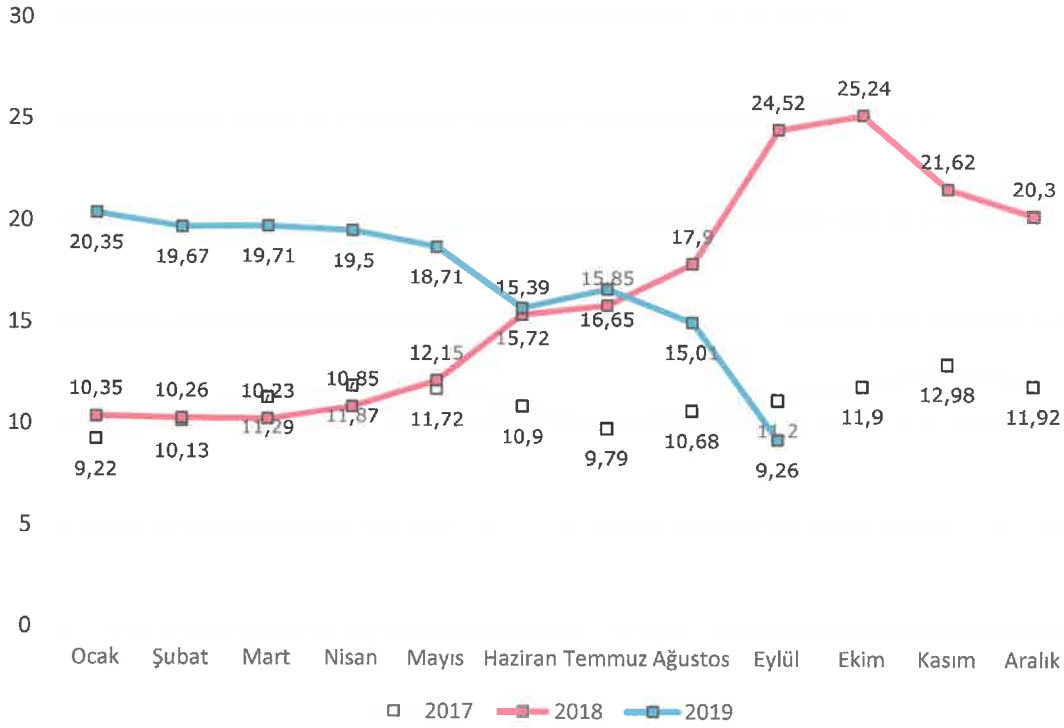
G7 Ekonomileri  
 Euro Bölgesi  
 Gelişmekte Olan Ülkeler  
 Gelişmekte Olan Ülkeler - Avrupa  
 Türkiye

\* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL



### 6.1.2. ENFLASYON

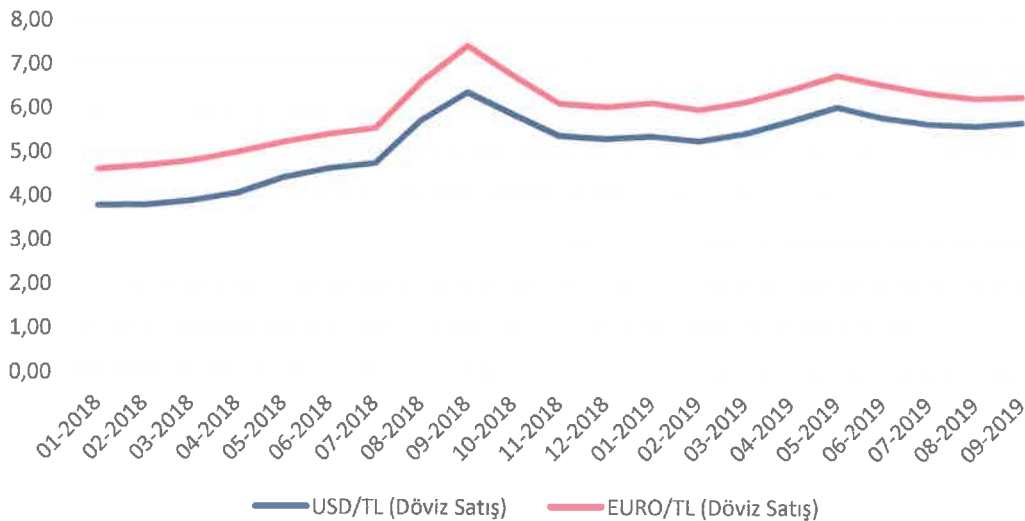
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK – Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

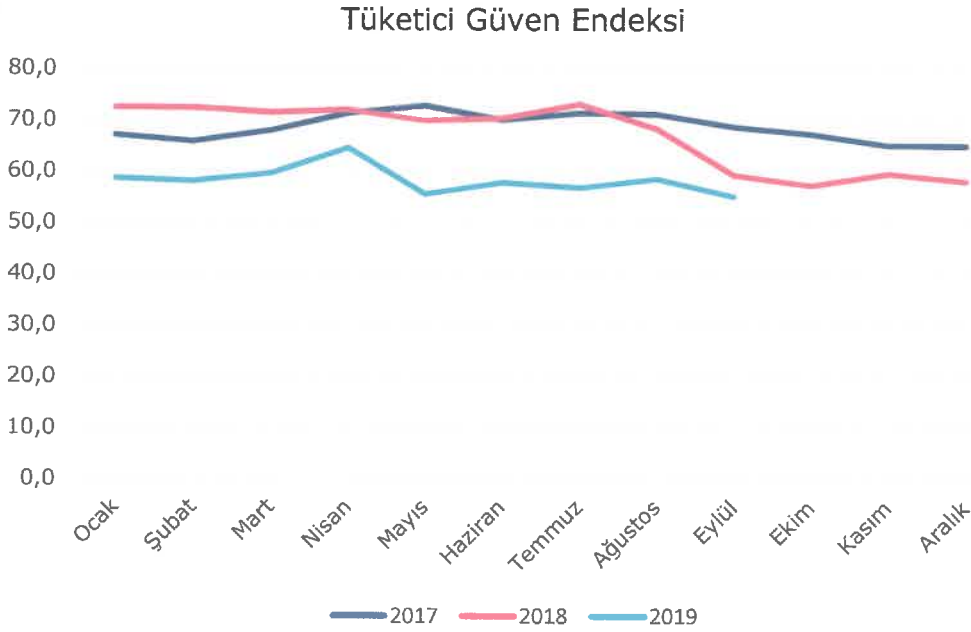
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

#### 6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

#### 6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlenen ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m<sup>2</sup> başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m<sup>2</sup> seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m<sup>2</sup> bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m<sup>2</sup> (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m<sup>2</sup> ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m<sup>2</sup>/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. ÇANKAYA İLÇESİ

İç Anadolu bölgesinde, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Doğu ve kuzey doğusunda Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur.

Türk ekonomisinde sanayi üretiminin yaklaşık %60'ı kamu sektörünün elindedir. Kamu sektörü kuruluşlarının büyük çoğunluğunun genel merkezleri Çankaya'dadır. Bunların arasında yer alan ve Çankaya'nın şehir planının oluşumunda da önemli rol oynayan Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu, Tandoğan Meydanı'ndadır.

İlçe sınırları içerisinde çok sayıda kamu kuruluşu ve büyükelçilik binaları bulunmaktadır.

Üst ve orta gelir gruplarının yanı sıra çok sayıda yabancı da yaşadığı ilçede otopark haric altyapı sorunu yoktur.

Yeni yapılanmaya müsait arsa üretimi yok denecek kadar azalmıştır. Geliştirilecek arsa sayısının az olması nedeniyle yapıların yıkılarak yeni ofis binalarına ve lüks konutlara dönüştürülmesi sıklıkla karşılaşılan durumdur.

Ankara'nın en önemli caddeleri olan Atatürk Bulvarı, İnönü Bulvarı, Gazi Mustafa Kemal Paşa Bulvarı, Celal Bayar Bulvarı, Kazım Karabekir Caddesi, Cinnah Caddesi ve Tunus Caddesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 920.890 kişidir.

## 6.3. PİYASA ARAŞTIRMASI

### 6.3.1. SATILIK VE KİRALIK DAİRELER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ve kiralık dairelere ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) Taşınmazların konumlandığı site bünyesinde yer alan bir bloğun 2. katında konumlu, iç mekan özellikleri iyi durumda olan, 165 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilen 3+1 daire 2.200.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 13.330,-TL)  
İlgili tel.: 0532 385 19 10
- 2) Taşınmazların konumlandığı site bünyesinde yer alan bir bloğun 3. katında konumlu, iç mekan özellikleri iyi durumda olan, 215 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilen 4+1 daire 3.050.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 14.190,-TL)  
İlgili tel.: 0532 510 12 35
- 3) Yakın bölgede yer alan, İran Caddesi üzerinde bulunan bir site içerisinde, 7 katlı binanın 2. katında konumlu, iç mekan özellikleri iyi durumda olan, 170 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilen 3+1 daire 1.900.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 11.180,-TL)  
İlgili tel.: 0533 641 36 32



- 4) Yakın bölgede yer alan, İran Caddesi üzerinde bulunan bir site içerisinde, 7 katlı binanın 6. katında konumlu, iç mekan özellikleri iyi durumda olan, 143 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilen 3+1 daire 1.650.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 11.540,-TL)  
İlgili tel: 0506 663 49 70
- 5) Taşınmazların konumlandığı site bünyesinde yer alan bir bloğun 2. katında konumlu, iç mekan özellikleri iyi durumda olan, 150 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilen 3+1 daire aylık 11.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı 73,30 TL)  
İlgili tel.: 0505 421 50 03
- 6) Yakın bölgede yer alan, site içerisinde, 5. katta konumlu, iç mekan özellikleri iyi durumda olan, 140 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilen 3+1 daire aylık 7.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı 53,60 TL)  
İlgili tel.: 0533 472 47 68
- 7) Yakın bölgede yer alan bir binanın 10. katında konumlu, iç mekan özellikleri iyi durumda olan, 200 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilen 4+1 daire 8.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı 42,50 TL)  
İlgili tel.: 0533 520 16 27

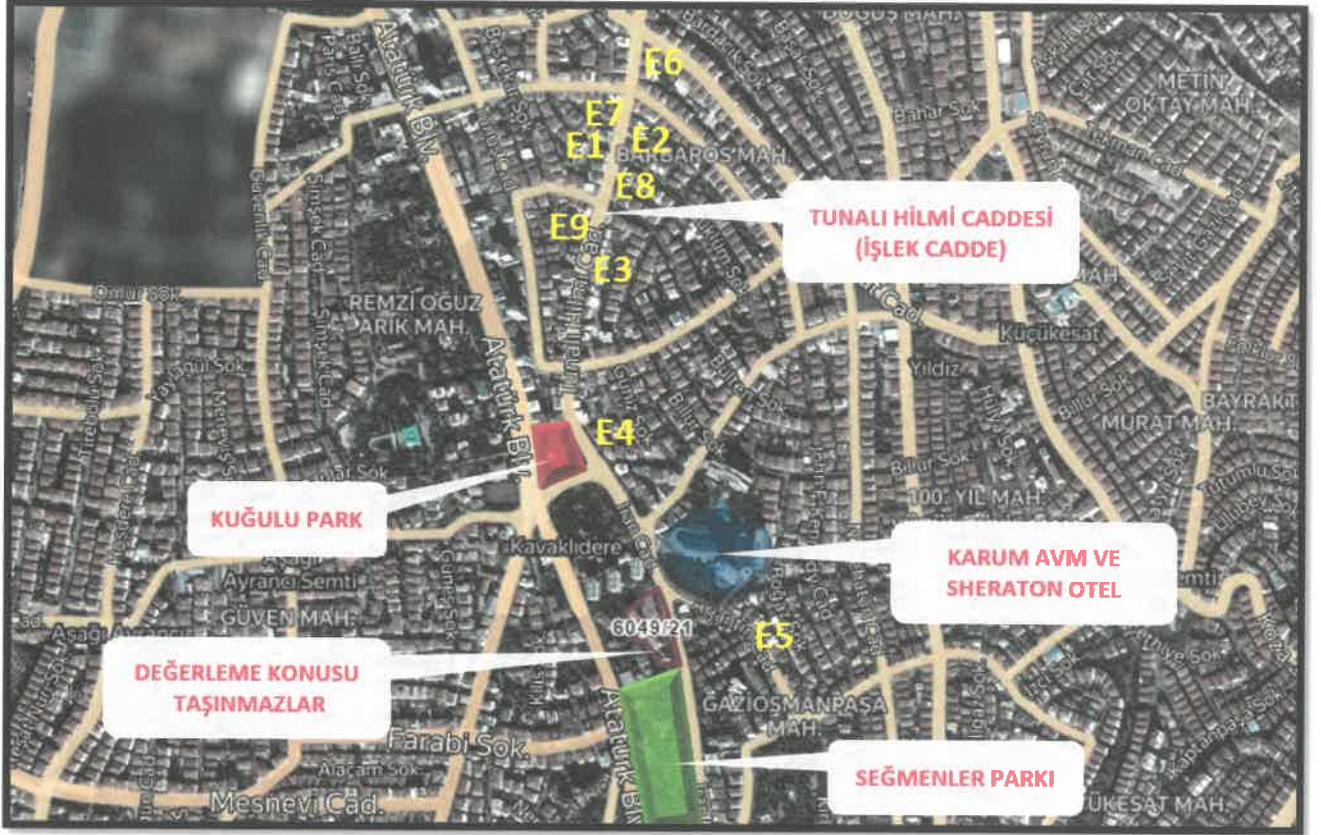


### 6.3.2. SATILIK VE KİRALIK İŞYERLERİ

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ve kiralık işyerlerine ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

- 1) Yakın bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, işlek konumda, iç özellikleri yapıli durumda olan, 600 m<sup>2</sup> alanli olduğu belirtilen dükkan aylık 75.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 125,-TL)  
İlgili tel.: 0542 414 91 12
- 2) Yakın bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, işlek konumda, iç özellikleri yapıli durumda olan, 250 m<sup>2</sup> alanli olduğu belirtilen dükkan aylık 30.000-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 120,-TL)  
İlgili tel.: 0536 554 64 86
- 3) Yakın bölgede, Arjantin Caddesi üzerinde, işlek konumda, iç özellikleri yapıli durumda olan, 150 m<sup>2</sup> alanli olduğu belirtilen dükkan aylık 17.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 117,-TL)  
İlgili tel.: 0532 426 17 87
- 4) Yakın bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, işlek konumda, iç özellikleri yapıli durumda, 120 m<sup>2</sup> alanli olduğu belirtilen dükkan aylık 13.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 108,-TL)  
İlgili tel.: 0532 465 36 90
- 5) Yakın bölgede, Arjantin Caddesi üzerinde, işlek konumda, iç özellikleri yapıli durumda, 135 m<sup>2</sup> alanli olduğu belirtilen dükkan aylık 12.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 93,-TL)  
İlgili tel.: 0538 430 24 24
- 6) Yakın bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, işlek konumda, iç özellikleri yapıli durumda, 600 m<sup>2</sup> alanli olduğu belirtilen dükkan 5.450.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 9.080,-TL) (Gayrimenkulün aylık kirası 30.000,-TL olup, kapitalizasyon oranı % 6,60'dır.) İlgili tel.: 0532 328 28 03
- 7) Yakın bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, işlek konumda, iç özellikleri yapıli durumda, 400 m<sup>2</sup> alanli olduğu belirtilen dükkan 5.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Gayrimenkulün aylık kirası 27.000,-TL olup, kapitalizasyon oranı % 5,90'dır.) (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 13.750,-TL) İlgili tel.: 0532 544 14 88
- 8) Yakın bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, işlek konumda, iç özellikleri yapıli durumda, 525 m<sup>2</sup> alanli olduğu belirtilen dükkan 6.300.000-TL bedelle satılıktır. (Gayrimenkulün aylık kirası 40.000,-TL olup, kapitalizasyon oranı % 7,60'dır.) (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı 12.000,-TL) İlgili tel.: 0532 396 28 18
- 9) Yakın bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, işlek konumda, iç özellikleri yapıli durumda, 510 m<sup>2</sup> alanli olduğu belirtilen dükkan 5.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 10.290,-TL) (Gayrimenkulün aylık kirası 34.000,-TL olup, kapitalizasyon oranı % 7,80'dir.) İlgili tel.: 0545 843 53 98





#### 6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

##### Olumlu faktörler:

- Merkezi bir konumda yer almaları,
- Ankara'nın ana akslarından birinin üzerinde yer almaları,
- Elit konut yerleşimi olarak tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti ve müşteri celbi,
- Yeni ve modern bir projede yer almaları,
- Tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Ticari üniteler için otopark ayrılmış olması,
- Tamamlanmış altyapı.

##### Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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 yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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:

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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:

- 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

## 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.



## 8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazların bir bütün halinde oluşturdukları bina için ortalama m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu C Blok 23 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır.

KONUTUN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	13.330	-5%	0%	0%	-15%	-15%	8.660
<b>Emsal 2</b>	14.190	-15%	0%	0%	-10%	-15%	8.510
<b>Emsal 3</b>	11.180	0%	0%	0%	-15%	-10%	8.390
<b>Emsal 4</b>	11.540	0%	0%	0%	-15%	-10%	8.660
<b>Ortalama</b>							<b>8.560</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. kriterler göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık işyeri emsalleri; değerlemeye konu A-B Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer işyerleri ise bina içerisinde buldukları konum bakımından A-B Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir.

İŞYERLERİNİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 6</b>	9.080	50%	20%	20%	0%	-5%	16.800
<b>Emsal 7</b>	13.750	25%	10%	10%	-10%	-10%	17.190
<b>Emsal 8</b>	12.000	30%	15%	15%	-5%	-10%	17.400
<b>Emsal 9</b>	10.290	50%	20%	20%	-5%	-10%	18.010
<b>Ortalama</b>							<b>17.350</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına, cephelerine, görünürlüklerine vb. kriterler göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyükölük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

İşyerleri; bina içerisinde buldukları konum, büyükölük, reklam kabiliyeti, mimari özellik ve fonksiyon bakımından A-B Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında şerhfiyelendirilmiş olup, dükkanların şerhfiye çalışması aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İŞYERLERİNİN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)									
SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO.	KONUM KRİTERİ (%)	BÜYÜKLÜK KRİTERİ (%)	REKLAM KABİLİYETİ KRİTERİ (%)	MİMARİ ÖZELLİK KRİTERİ (%)	FONKSİYON KRİTERİ (%)	TOPLAM DÜZELTİLMİŞ ŞEREFİYE (%)	DÜZELTİLMİŞ M <sup>2</sup> PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A-B	1	0%	40%	-5%	5%	0%	40%	24.290
2	A-B	2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	17.350
3	A-B	3	-10%	25%	-10%	5%	0%	10%	19.080
4	A-B	4	-10%	20%	0%	0%	0%	10%	19.080
5	A-B	5	-10%	40%	10%	5%	0%	45%	25.160
6	A-B	6	-10%	20%	-5%	5%	0%	10%	19.080
7	A-B	7	-10%	25%	-5%	0%	0%	10%	19.080
8	A-B	8	-30%	20%	-10%	-5%	-15%	-40%	10.410
9	A-B	9	-30%	20%	-10%	-5%	-15%	-40%	10.410
10	A-B	10	-30%	27%	-10%	-10%	-15%	-38%	10.760
11	A-B	11	-30%	27%	-10%	-10%	-15%	-38%	10.760



### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil m<sup>2</sup> birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ					
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	EKLENTİLİ BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A-B	1	172	24.290	4.180.000
2	A-B	2	948	17.350	16.450.000
3	A-B	3	344	19.080	6.565.000
4	A-B	4	579	19.080	11.045.000
5	A-B	5	135	25.160	3.395.000
6	A-B	6	579	19.080	11.045.000
7	A-B	7	344	19.080	6.565.000
8	A-B	8	565	10.410	5.880.000
9	A-B	9	565	10.410	5.880.000
10	A-B	10	462	10.760	4.970.000
11	A-B	11	462	10.760	4.970.000
12	C	23	399	8.560	3.415.000
<b>TOPLAM</b>					<b>84.360.000</b>

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hissesine düşen m<sup>2</sup> birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSESİNİN PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	EKLENTİLİ BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.'YE DÜŞEN HİSSE	M <sup>2</sup> PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A-B	1	172	293218471583 / 624319245000	24.290	1.962.000
2	A-B	2	948	1865856980177 / 3972772980000	17.350	7.725.000
3	A-B	3	344	47154349613 / 100400796000	19.080	3.083.000
4	A-B	4	579	66410879827 / 141401700000	19.080	5.188.000
5	A-B	5	135	31184239223 / 66397320000	25.160	1.595.000
6	A-B	6	579	35688629333 / 75988044000	19.080	5.188.000
7	A-B	7	344	135997932167 / 289566090000	19.080	3.083.000
8	A-B	8	565	135997932167 / 289566090000	10.410	2.762.000
9	A-B	9	565	135997932167 / 289566090000	10.410	2.762.000
10	A-B	10	462	135997932167 / 289566090000	10.760	2.335.000
11	A-B	11	462	135997932167 / 289566090000	10.760	2.335.000
12	C	23	399	1 / 1	8.560	3.415.000
<b>TOPLAM</b>						<b>41.433.000</b>

## 8.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı yöntemi iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) ile bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.**

### 8.2.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık konut emsalleri; değerlemeye konu C Blok 23 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri hesaplanmıştır.

KONUTUN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 5</b>	73,30	0%	0%	0%	-15%	-10%	55,00
<b>Emsal 6</b>	53,60	15%	5%	5%	-15%	-10%	53,60
<b>Emsal 7</b>	42,50	10%	15%	15%	-10%	-10%	51,00
<b>Ortalama</b>							<b>53,20</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. kriterler göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Kiralık işyeri emsalleri; değerlemeye konu A-B Blok, 2 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri hesaplanmıştır.

İŞYERLERİNİN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	125	-5%	-10%	-5%	0%	-10%	88
<b>Emsal 2</b>	120	0%	-5%	0%	-15%	-10%	84
<b>Emsal 2</b>	117	5%	0%	0%	-20%	-10%	88
<b>Emsal 4</b>	108	10%	0%	0%	-20%	-10%	86
<b>Emsal 5</b>	93	20%	0%	0%	-20%	-10%	84
<b>Ortalama</b>							<b>86</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına, cephelerine, görünürlüklerine vb. kriterler göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Mal sahibi firma yetkililerinden edinilen kira bilgilerine göre A-B Blok, 2 no'lu bağımsız bölümün aylık m<sup>2</sup> birim kira bedeli 86,46 TL'dir. Kira bilgisi test edilmiş olup, gelir yaklaşımı yönteminde değerlemeye konu işyerlerinin güncel kira bilgileri göz önünde bulundurulmuştur.

### 8.2.2. KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelenmiştir.

Yakın bölgedeki konut projeleri incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 13 – 15 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu konut niteliğindeki C Blok 23 no'lu bağımsız bölümün büyüklüğü dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 14 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = ~ % 7** (100 / 14 yıl)) makul olduğu kanaatindeyiz.

Raporun "6.3.2. Satılık ve Kiralık İşyerleri" başlığı altında 6., 7., 8. ve 9. no'lu emsallerde sunulan satılık işyerlerinin kira getiri oranlarından hesaplanan kapitalizasyon oranları sırasıyla % 6,60, % 5,90, % 7,60 ve % 7,80'dir. Bölgedeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ticari ünitelerin büyüklüklerine ve konumlu oldukları caddelere göre 15 – 20 yılda geri dönüş sürelerinin gerçekleştikleri öğrenilmiştir. Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 16,50 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = ~ % 6** (100 / 16,5 yıl)) makul olduğu kanaatindeyiz.

### 8.2.3. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve güncel kira bilgilerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil, kapitalizasyon oranları, aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	EKLENTİLİ BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	AYLIK M <sup>2</sup> PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A-B	1	172	6,00%	92,32	3.175.000
2	A-B	2	948	6,00%	86,46	16.390.000
3	A-B	3	344	6,00%	98,29	6.760.000
4	A-B	4	579	6,00%	97,11	11.245.000
5	A-B	5	135	6,00%	121,47	3.280.000
6	A-B	6	579	6,00%	121,54	14.075.000
7	A-B	7	344	6,00%	86,95	5.980.000
8	A-B	8	565	6,00%	65,56	7.410.000
9	A-B	9	565	6,00%	65,56	7.410.000
10	A-B	10	462	6,00%	65,56	6.060.000
11	A-B	11	462	6,00%	65,56	6.060.000
12	C	23	399	7,00%	53,20	3.640.000
<b>TOPLAM</b>						<b>91.485.000</b>



Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hissesine düşen kapitalizasyon oranları, aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSESİNİN PAZAR DEĞERLERİ							
SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO.	EKLENTİLİ BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.'YE DÜŞEN HİSSE	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	AYLIK M <sup>2</sup> PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A-B	1	172	293218471583 / 624319245000	6,00%	92,32	1.491.000
2	A-B	2	948	1865856980177 / 3972772980000	6,00%	86,46	7.699.000
3	A-B	3	344	47154349613 / 100400796000	6,00%	98,29	3.176.000
4	A-B	4	579	66410879827 / 141401700000	6,00%	97,11	5.281.000
5	A-B	5	135	31184239223 / 66397320000	6,00%	121,47	1.540.000
6	A-B	6	579	35688629333 / 75988044000	6,00%	121,54	6.610.000
7	A-B	7	344	135997932167 / 289566090000	6,00%	86,95	2.810.000
8	A-B	8	565	135997932167 / 289566090000	6,00%	65,56	3.479.000
9	A-B	9	565	135997932167 / 289566090000	6,00%	65,56	3.479.000
10	A-B	10	462	135997932167 / 289566090000	6,00%	65,56	2.845.000
11	A-B	11	462	135997932167 / 289566090000	6,00%	65,56	2.845.000
12	C	23	399	1 / 1	7,00%	53,20	3.639.000
<b>TOPLAM</b>							<b>44.894.000</b>

## 9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri **41.433.000,-TL**, gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan pazar değeri ise **44.894.000,-TL**'dir.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak pazar karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile bulunan toplam pazar değerinin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısmının toplam pazar değeri için **41.433.000,-TL (Kırkbirmilyondörtüzyötüzüçbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.



## 10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan taşınmazların toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
<b>TAŞINMAZLARIN YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNE DÜŞEN KISMININ TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	41.433.000	6.967.000	6.288.000

**Not:** 24.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9471 TL ve 1,-EURO = 6,5892 TL'dir.

21.03.2019 Tarihli ve 30721 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 843 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'na istinaden konut ve işyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmış olup, taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir. Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri; 44.747.640,-TL'dir.

**Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 19 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Uğur AVCI  
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri