

DEĞERLEME RAPORU
YAPI KREDİ KORAY
GYO A.Ş.
ÇANKAYA / ANKARA
ANKARA ÇANKAYA PROJESİ
(42 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi : 01 Kasım 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 03 Kasım 2016
Rapor Tarihi : 07 Kasım 2016
Müşteri / Rapor No : 003 – 2016/9670

Değerleme Konusu : Ankara Çankaya,
Gayrimenkullerin Adresi : Çankaya Mahallesi, İran Caddesi, No:29,
42 adet bağımsız bölüm,
Çankaya / ANKARA

Tapu Bilgileri Özeti : Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 10.264,32 m² 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 42 adet bağımsız bölüm

Sahibi : Bkz. Tapu Kayıtları Bölümü

İmar Durumu : Konut Alanı

Raporun Konusu : Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	84.149.210,-TL	26.794.845,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Serkan KARKAŞ (SPK Lisans Belge No: 404329)	

07 Kasım 2016 tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 3,1405 TL'dir

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2016/9670

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	15
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	15
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	19
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	19
3.4.2	Belediye İncelemesi	21
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi.....	21
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	23
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	23
4.2	TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	24
4.3	AÇIKLAMALAR	24
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	27
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	28
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	28
5.2	BÖLGE ANALİZİ	34
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	36
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	37
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	41
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	41
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	41
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	42
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	42
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	48
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	52
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	52
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	53

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sk. No.3 Elit Residence Kat:17 Daire:42 Şişli 34363 İstanbul/ Türkiye
TELEFON NO	: +90 (212) 380 16 80
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 40.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 25 Aralık 1996
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirilme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan pazar değeri tespitine yönelik gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLE : Çankaya
ADA NO : 6049
PARSEL NO : 21

ANA GAYRİMENKUL 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

: 10264,32 m²

Sıra No	Blok	Kat	BB No	Arsa Pay/Payda	Tarih	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No	Malik - Hissesi	Bağımsız Bölüm Niteliği
1	A-B	1.Bodrum	1	195/18267	19.09.2016	70681	54	5264	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 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 293218471583/624319245000 Nazlı Manyas 271003851463/3972772980000 Mehmet Fatih Karamancı 11435341747/662128830000 Timur Ahmet Çalika 2236572643/120387060000 Murat Karamancı 69513534191/3972772980000 Nesrin Çalika 450667459841/3972772980000 Ahmet Ata Kazaz 2759132329/34545852000 Esmâ Karamancı 8017778383/82766103750 Billur Su Kazaz 769998101/14394105000 Semra Uçar 64659787633/993193245000 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1865856980177/3972772980000	1. SINIF RESTORANT
2	A-B	1.Bodrum	2	1103/18267	19.09.2016	70681	54	5265	Nazlı Manyas 271003851463/3972772980000 Mehmet Fatih Karamancı 11435341747/662128830000 Timur Ahmet Çalika 2236572643/120387060000 Murat Karamancı 69513534191/3972772980000 Nesrin Çalika 450667459841/3972772980000 Ahmet Ata Kazaz 2759132329/34545852000 Esmâ Karamancı 8017778383/82766103750 Billur Su Kazaz 769998101/14394105000 Semra Uçar 64659787633/993193245000 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1865856980177/3972772980000	DÜKKAN

3	A-B	Zemin+1	3	391/18267	19.09.2016	70681	54	5266	Nazlı Manyas 95123183/1394455500 Mehmet Fatih Karamancı 95368838971/5522043780000 Timur Ahmet Çalika 102589531237/5522043780000 Murat Karamancı 48310938109/2761021890000 Nesrin Çalika 78301901971/690255472500 Ahmet Ata Kazaz 27564904021/345127736250 Esmâ Karamancı 133733863391/1380510945000 Billur Su Kazaz 59079230341/1104408756000 Semra Uçar 179750607403/2761021890000 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 47154349613/100400796000	2 KATLI DÜKKAN
									Nazlı Manyas 260435456141/3817845900000 Mehmet Fatih Karamancı 5994215603/347076900000 Timur Ahmet Çalika 35464316909/1908922950000 Murat Karamancı 7422522221/424205100000 Nesrin Çalika 54136585531/477230737500 Ahmet Ata Kazaz 304926393179/3817845900000 Esmâ Karamancı 184922576633/1908922950000 Billur Su Kazaz 68077269431/1272615300000 Semra Uçar 10356372671/159076912500 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 66410879827/141401700000	2 KATLI DÜKKAN

5	A-B	Zemin	5	119/18267	19.09.2016	70681	54	5268	1. SINIF RESTORANT	Nazlı Manyas 6341037193/92956248000	Mehmet Fatih Karamancı 16054073093/929562480000	Timur Ahmet Çalika 767536907/41313888000	Murat Karamancı 32530010431/1859124960000	Nesrin Çalika 26362163389/232390620000	Ahmet Ata Kazaz 1160046061/14524413750	Esmâ Karamancı 9004925471/92956248000	Billur Su Kazaz 19890402199/371824992000	Semra Uçar 121034477129/1859124960000	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31184239223/66397320000
										Nazlı Manyas 719936983/10553895000	Mehmet Fatih Karamancı 2187261281/126646740000	Timur Ahmet Çalika 7058598341/379940220000	Murat Karamancı 6647998163/379940220000	Nesrin Çalika 2873336327/25329348000	Ahmet Ata Kazaz 10115110627/126646740000	Esmâ Karamancı 1226861539/12664674000	Billur Su Kazaz 508112953/94985055500	Semra Uçar 687089459/10553895000	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 35688629333/75988044000
										6	A-B	Zemin+1	6	641/18267	19.09.2016	70681	54	5269	2 KATLI 1. SINIF RESTORANT



7	A-B	Zemin+1	7	388/18267	19.09.2016	70681	54	5270	<p>Nazlı Manyas 118517004679/1737396540000</p> <p>Mehmet Fatih Karamancı 30005827091/1737396540000</p> <p>Timur Ahmet Çalika 32277668143/1737396540000</p> <p>Murat Karamancı 3040006927/1737396540000</p> <p>Nesrin Çalika 98544277433/868698270000</p> <p>Ahmet Ata Kazaz 138763605011/1737396540000</p> <p>Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000</p> <p>Billur Su Kazaz 92940272179/1737396540000</p> <p>Semra Uçar 2262192013/34747930800</p> <p>YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 135997932167/289566090000</p>	2 KATLI 1. SINIF RESTORANT
8	A-B	2	8	634/18267	19.09.2016	70681	54	5271	<p>Nazlı Manyas 118517004679/1737396540000</p> <p>Mehmet Fatih Karamancı 30005827091/1737396540000</p> <p>Timur Ahmet Çalika 32277668143/1737396540000</p> <p>Murat Karamancı 3040006927/1737396540000</p> <p>Nesrin Çalika 17917141351/157945140000</p> <p>Ahmet Ata Kazaz 138763605011/1737396540000</p> <p>Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000</p> <p>Billur Su Kazaz 3872511341/72391522500</p> <p>Semra Uçar 2262192013/34747930800</p> <p>YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 135997932167/289566090000</p>	SPOR SALONU

9	A-B	2	9	629/18267	19.09.2016	70681	54	5272	118517004679/1737396540000 Nazlı Manyas	SPOR SALONU
									118517004679/1737396540000	
									30005827091/1737396540000 Mehmet Fatih Karamancı	
									30005827091/1737396540000	
									32277668143/1737396540000 Timur Ahmet Çalika	
									32277668143/1737396540000	
									3040006927/1737396540000 Murat Karamancı	
									3040006927/1737396540000	
									17917141351/157945140000 Nesrin Çalika	
									17917141351/157945140000	
									138763605011/1737396540000 Ahmet Ata Kazaz	
									138763605011/1737396540000	
									Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000	
									Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000	
3872511341/72391522500 Billur Su Kazaz										
3872511341/72391522500										
2262192013/34747930800 Semra Uçar										
2262192013/34747930800										
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ										
135997932167/289566090000										
135997932167/289566090000										
10	A-B	3	10	544/18267	19.09.2016	70681	54	5273	118517004679/1737396540000 Nazlı Manyas	SPOR SALONU
									118517004679/1737396540000	
									30005827091/1737396540000 Mehmet Fatih Karamancı	
									30005827091/1737396540000	
									32277668143/1737396540000 Timur Ahmet Çalika	
									32277668143/1737396540000	
									3040006927/1737396540000 Murat Karamancı	
									3040006927/1737396540000	
									17917141351/157945140000 Nesrin Çalika	
									17917141351/157945140000	
									138763605011/1737396540000 Ahmet Ata Kazaz	
									138763605011/1737396540000	
									Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000	
									Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000	
3872511341/72391522500 Billur Su Kazaz										
3872511341/72391522500										
2262192013/34747930800 Semra Uçar										
2262192013/34747930800										

20	C	4	16	167/18267	21.10.2015	66485	53	5179	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
21	C	5	18	170/18267	21.10.2015	66485	53	5181	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
22	C	5	19	167/18267	21.10.2015	66485	53	5182	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
23	C	7	23	361/18267	21.10.2015	66485	53	5186	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	ÇATI ARALI KONUT
24	D	Zemin	1	103/18267	21.10.2015	66485	53	5188	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
25	D	Zemin	2	103/18267	21.10.2015	66485	53	5189	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
26	D	Zemin	3	109/18267	21.10.2015	66485	53	5190	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
27	D	Zemin	4	109/18267	21.10.2015	66485	53	5191	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
28	D	2	8	173/18267	21.10.2015	66485	53	5195	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
29	D	2	9	171/18267	21.10.2015	66485	53	5196	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
30	D	2	10	168/18267	21.10.2015	66485	53	5197	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
31	D	3	13	214/18267	21.10.2015	66485	53	5200	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	DUBLEKS KONUT
32	D	5	16	200/18267	21.10.2015	66485	53	5203	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
33	D	5	18	214/18267	21.10.2015	66485	53	5205	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	DUBLEKS KONUT
34	D	7	22	364/18267	21.10.2015	66485	53	5209	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	ÇATI ARALI KONUT
35	E	Zemin	2	109/18267	21.10.2015	66485	53	5211	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
36	E	Zemin	3	103/18267	21.10.2015	66485	53	5212	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
37	E	1	5	200/18267	21.10.2015	66485	53	5214	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
38	E	1	7	214/18267	21.10.2015	66485	53	5216	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	DUBLEKS KONUT
39	E	3	10	200/18267	21.10.2015	66485	53	5219	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT

40	E	3	11	200/18267	21.10.2015	66485	54	5220	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
41	E	3	12	214/18267	21.10.2015	66485	54	5221	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1 Nazlı Manyas 11938372493/175010220000 Mehmet Fatih Karamancı 54405469927/3150183960000 Timur Ahmet Çalika 7741361/416691000 Murat Karamancı 55120295449/3150183960000 Nesrin Çalika 22334610649/196886497500 Ahmet Ata Kazaz 17971507231/225013140000 Esmâ Karamancı 305166918733/3150183960000 Billur Su Kazaz 56171969173/1050061320000 Semra Uçar 68362065787/1050061320000	DUBLEKS KONUT
42	F	1. Bodrum +Zemin+1	1	854/18267	21.10.2015	66485	54	5226	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 44833906223/95460120000	3 KATLI DÜKKAN

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

λ

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu kayıt sisteminden temin edilen 14.10.2016 tarihli takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların üzerinde aşağıdaki müşterek notların bulunduğu belirlenmiştir. Tapu takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü

- o Yönetim Planı: 30.07.2015 (10.08.2015 tarih ve 51689 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (21.10.2015 tarih ve 66485 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü

- o Eski eserdir. (22.04.1978 tarih ve 5905 yevmiye no ile)
- o 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30.10.2014 tarihinden itibaren 99 yıl süre ile TEDAŞ genel müdürlüğü lehine kira şerhi vardır) (10.11.2014 tarih ve 64020 yevmiye no ile) (*)

Not: Yukarıda yer alan beyan ve şerhlerin rapor konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. TEDAŞ lehine olan kira şerhi rutin uygulama olup herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Rapor ekinde sunulan tapu kayıt belgelerinden kira şerhi şerh yazılmamış olup taşınmazlara ait tapu kütüğünde bu şerhler yer almaktadır.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili 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 ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

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.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların yer aldığı 6049 ada 21 no'lu parsel 60525 nolu Uygulama İmar Planı'na göre "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

- KAKS: 18.100 m²
- TAKS: 3.374 m²
- Blok Nizam

Parsel Çizimi 16.04.2004 tarihli
Applikasyon raporuyla alınmıştır.
22.06.2006

PLAN NOTLARI:

- 1- Gayrimenkul eski eserler ve anıtlar yüksek kurulu başkanlığından 9.5.1981 gün A 2883 sayılı kararı şikâte alınacaktır.
- 2- Toplam inşaat alanı KAKS=18.100m²'yi geçemez. Ankara şehri İmar Müdürlüğü İdare Heyeti 19.9.1980 gün 507 sayılı kararı Toplam taban alanı TAKS= 3374m²'yi geçemez.
- 3- Kitleler şematiktir.
- 4- Max.kitle yükseklikleri A=18.50m., B=18.50m., C=24.50m., D=24.50m., E=18.50m., F=6.50m., C kütlesi: yol kotu altında inşaat yapılabilir.
- 5- A, B, E, G kütlelerinde (Rıza Şeh. Pehlivi) caddesi cephesinde ticaret yapılabilir. İran Caddesi
- 6- Parsel içinde birden fazla yapı yapılabilir. Kitleler arasında kapalı hacim oluşturmak kaydıyla platolar, rampalar, pergolalar, istinat duvarları, elle ve yüreme havuzları, spor tesisleri düzenlenebilir.
- 7- A, B, C, D, E kitleleri için 20.00 kotu (Rıza Şeh. Pehlivi Caddesi X noktasındaki F kütlesi için Y noktasındaki kot alınacaktır.
- 8- Kitle veya kitlelerin zemin katları kolonlar olarak düzenlenebilir. Bu halde bu alanlar ile açık tedaviler ve açık çıkmalılar toplam inşaat alanına (KAKS) ve toplam taban alanına (TAKS) dahil değildir.
- 9- Tesisat galeri katları tesisat hacimleri zorunlu sınırların altında 40.00 kotu altında teşkil edecek müsterek alanlar depolar, kapalı havuzlar, bağımsız bölüm yapılmamak koşulu ile toplam inşaat alanına dahil değildir.
- 10- Yapı yaklaşma sınırları dışında binalara ulaşım amacıyla yollar, rampalar, oto park rampaları ve giriş saçakları yapılabilir.
- 11- Otopark ihtiyacı binaların bodrum katlarında sağlanacaktır.

ÇİZEN
29.12.2004
Emel BİNGÖL

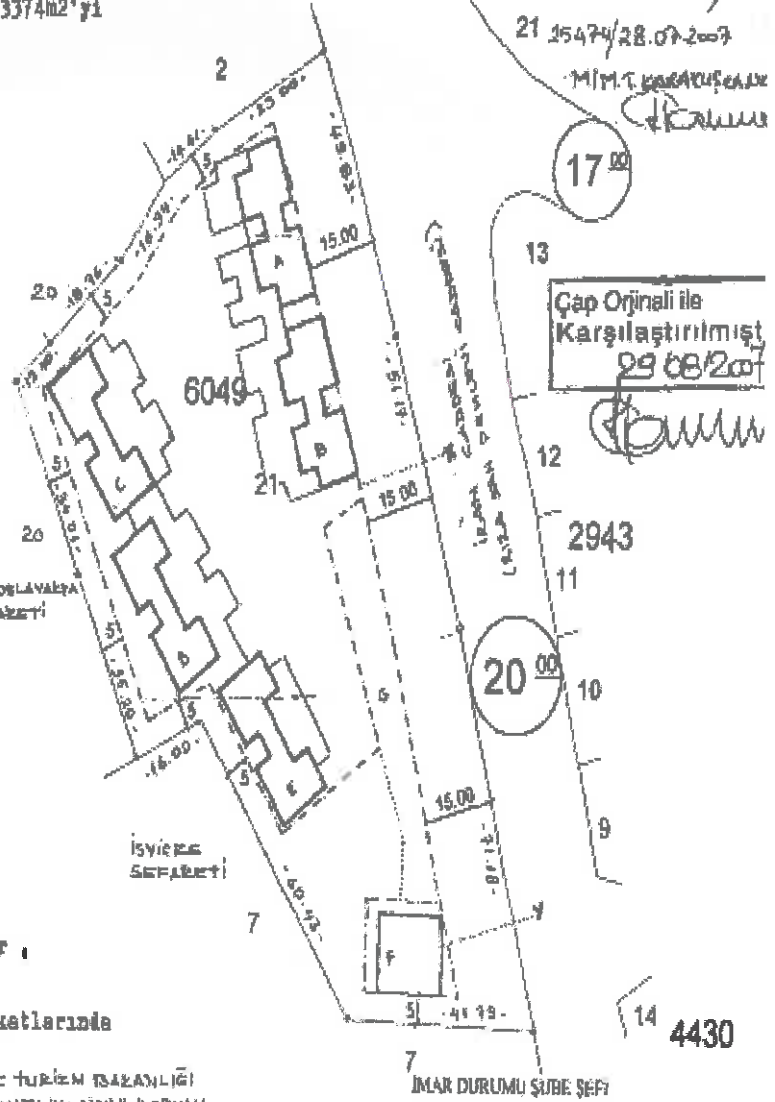
PROJE ÖZETİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANKARA KÜLTÜR VE TURİZM VAKIFLARINI KORUMA
KURULUNUN 17.11.1995 GÜN. 4204 SAYILI VE
16.04.2004 GÜN 9102 SAYILI KARARINA
UYULACAKTIR.

37860/3m.12.2004
APLİKASYON RAPORU
BÜYÜK M. YAKAR
M. M. B. B. B.

2944 20.06.2006
M. M. B. B. B.

21 25474/28.07.2007

M. M. B. B. B.



İMAR DURUMU ŞİBİ ŞEŞİ

Ayşe FİDZ BOZKURT
M. M. B. B. B.

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 m²'yi geçemez. Ankara Şehri İmar Müdürlüğü İdare Heyeti 19.09.1980 gün 507 sayılı kararı ile TAKS: 3.374,00 m²'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 kütlesi 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 müstemilat $\pm 0,00$ 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.

3.3.1 Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için alınmış yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIF I	AÇIKLAMA
6049 / 21	A, B, C, D, E ve F Blok	22.09.2006 / 613	62 konut 22 işyeri	32.896	III-B, IVA	İlk yapı ruhsatı İptal edilmiştir.
	A, B, C, D, E ve F Blok	08.11.2007 / 193	62 konut 9 işyeri	32.896	III-B, IVA	Tadilat ruhsatı İptal 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
	D Blok	01.10.2013 / 51-13 D	22 Konut	7.529	III-B	Yeniden yapı ruhsatı
	E Blok	01.10.2013 / 51-13 E	16 Konut	5.692	III-B	Yeniden yapı ruhsatı
	F Blok	01.10.2013 / 51-13 F	1 Dükkan	1.881	IV-A	Yeniden yapı ruhsatı
	A-B Blok	12.04.2016 / 129- 16	11 ofis ve işyeri	10218,52	IV-A	Tadilat ruhsatı

Taşınmazlar için alınan yapı kullanma izin belgelerinin detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
6049 / 21	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
	D Blok	10.09.2015 / 561	22 Mesken	7.529	III-B
	E Blok	10.09.2015 / 562	16 Mesken	5.692	III-B
	F Blok	10.09.2015 / 563	1 Ofis ve İşyeri	1.881	IV-A
	A-B Blok	17.08.2016 / 652	11 Ofis ve İşyeri	10.218,52	IV-A

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Taşınmazların inşaat işleri tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgelerini alarak kat mülkiyetine geçmişlerdir. Taşınmazların halihazırda yapı denetim ile bir ilgisi kalmamıştır. Eski yapı denetim firması ise İstanbul Yolu 8. Km Erciyes İşyerleri Sitesi 9. Cad. No: 55 Çankaya Ankara adresinde bulunan EKC Yapı Denetim firmasıdır.

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

İlgili mevzuat uyarınca taşınmazlar için gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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,

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu taşınmazların son üç yıl içerisinde yapılan değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

1. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu projenin kat irtifakı kurulmadan önce yapılan malik değişiklikleri aşağıda sunulmuştur.

"Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 4171/129375 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 7783/51750 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 16727/258750 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 16727/517500 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 16727/517500 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 7783/51750 hissesi, "Semra UÇAR" adına kayıtlı 7783/51750 hissesi ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 7/50 hissesi satış, kat karşılığı temlik ve birleşme işleminden sonra 23.12.2013 tarih, 68791 yevmiye ile "Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 53352401/1844370000 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 24216737/184437000 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 4710439/111780000 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 106651931/3688740000 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 106651931/3688740000 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 204343/1518000 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 204343/1518000

hissesi, "Semra UÇAR" adına kayıtlı 2859131/22356000 hissesi ve "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 11179/48600 hissesi olmuştur.

"Şaban KARAMANCI" adına kayıtlı 7783/51750 hissesi intikal işleminden sonra 25.12.2013 tarih, 69188 yevmiye ile "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 7783/103500 hissesi ve "Gülşen KARAMANCI" adına kayıtlı 7783/103500 hissesi olmuştur.

"Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 7783/103500 hissesi ve "Gülşen KARAMANCI" adına kayıtlı 7783/103500 hissesi satış işleminden sonra 26.12.2013 tarih, 69685 yevmiye ile "Billur Su KAZAZ" ve "Ahmet Ata KAZAZ" olmuştur.

"Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 16727/517500 hissesi satış işleminden sonra 01.12.2014 tarih, 70222 yevmiye ile "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 125/32076 hissesi ve ipka işleminden sonra "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 6553441/230546250 hissesi olmuştur.

"Nazlı MANYAS" adına kayıtlı 175/11664 hissesi, "Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 1075/256608 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 4825/256608 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 775/128304 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 175/42768 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 175/42768 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 25/1296 hissesi, "Sema UÇAR" adına kayıtlı 100/8019 hissesi, "Billur Su KAZAZ" adına kayıtlı 125/11664 hissesi, "Ahmet Ata KAZAZ" adına kayıtlı 125/11664 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 1175/256608 hissesi satış işleminden sonra 05.12.2014 tarih, 71503 yevmiye ile "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 2181253/6415200 olmuştur.

"Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 6553441/230546250 hissesi, "Nazlı MANYAS" adına kayıtlı 8309539/167670000 hissesi ve "Semra UÇAR" adına kayıtlı 85151923/737748000 hissesi satış ve tevhid işleminden sonra 08.12.2014 tarih, 72179 yevmiye ile "Nazlı MANYAS" adına kayıtlı 3425041/41917500 hissesi ve ipka işleminden sonra "Semra UÇAR" adına kayıtlı 61432573/737748000 hissesi olmuştur.

"Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 125/32076 hissesi, "Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 8295607/335340000 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 82995073/737748000 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 133163237/3688740000 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 8523471/335340000 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 8323471/334340000 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 1186659/10246500 hissesi, "Billur Su KAZAZ" adına kayıtlı 2162317/33534000 hissesi, "Ahmet Ata KAZAZ" adına kayıtlı 2162347/33534000 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 29341477/1229580000 hissesi, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 2181253/6415200 hissesi, "Semra UÇAR" adına kayıtlı 61432573/737748000 hissesi ve "Nazlı MANYAS" adına kayıtlı 3425041/41917500 hissesi satış, ipka, satış ve tevhid, kat karşılığı temlik ve birleşme işleminden sonra 29.12.2014 tarih, 78128 yevmiye ile "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 25/7776 hissesi, "Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 24906809/1223580000 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 67901323/737748000 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 108725757/3688740000 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 35008977/1229580000 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 25005977/1229580000 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 69626323/737748000 hissesi, "Billur Su KAZAZ" adına kayıtlı 19472987/368874000 hissesi, "Ahmet Ata KAZAZ" adına kayıtlı 19472987/368874000 hissesi, "Nesrin ÇALIKA"

adına kayıtlı 543883/27945000 hissesi, "Semra UÇAR" adına kayıtlı 50220073/737748000 hissesi, "Nazlı MANYAS" adına kayıtlı 246419233/3688740000 hissesi, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 133948/291600 hissesi ve "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 175/256608 hissesi olmuştur.

"Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 108725757/3688740000 hissesi ve "Ahmet Ata KAZAZ" adına kayıtlı 19472987/368874000 hissesi ipka, satış ve tevhid işleminden sonra 30.06.2015 tarih, 43363 yevmiye ile 101151869/1229580000 hisse ile "Ahmet Ata KAZAZ" adına geçmiştir.

2. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu proje için 10.08.2015 tarihinde kat irtifakı, 21.10.2015'de de kat mülkiyeti kurulmuş olup, konut niteliğinde olan taşınmazların maliki Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur. Rapor tarihi itibarıyla de konut niteliğinde olan taşınmazlarda herhangi bir malik değişikliği olmamıştır.
3. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu proje için 10.08.2015 tarihinde kat irtifakı, 21.10.2015 tarihinde ise kat mülkiyeti kurulmuş olup, ticari nitelikte olan taşınmazların malikleri Nazlı Manyas, Mehmet Fatih Karamancı, Timur Ahmet Çalika, Murat Karamancı, Nesrin Çalika, Ahmet Ata Kazaz, Esmâ Karamancı, Billur Su Kazaz, Semra Uçar ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur. Bu taşınmazlardan A-B Blok'ta yer alan taşınmazlar 19.09.2016 tarih ve 70681 yevmiye ile bağımsız bölümlerin ayrılması işlemi görmüş, malikleri değişmemiş ancak bağımsız bölüm satışı 8 iken 11 olmuştur. Hisselerinin son dağılımı rapor ekinde sunulan tapu kayıtlarında belirtilmiştir. Bu taşınmazlardan F Blok'ta yer alan ticari nitelikli taşınmazda herhangi bir malik değişikliği olmamıştır.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel ile ilişkili 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.

Yukarıda belirtilen dava açıklamasına göre dava Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. lehine sonuçlanmış ve halihazırda temyiz süreci devam etmektedir. Bu durumun taşınmazların değeri üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmadığı kanaatindeyiz.

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 davalar Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. lehine sonuçlanmış olup taşınmazların değerine olumsuz herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi üzerinde konumlu 8 kapı numaralı Ankara Çankaya Sitesi bünyesinde yer alan 42 adet bağımsız bölümdür.

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

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

Taşınmazlar genel olarak Çankaya Köşkü'ne yaklaşık 1 km, TMBB'ne 2 km, Esenboğa Havalimanı'na ise 31 km mesafededir.

Taşınmazlar, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.



4.2 TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.264,32 m ²
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 32.897 m ² (*)
İNŞAAT TARZI	: Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Blok
BİNANIN YAŞI	: ~1
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Var
ISITMA SİSTEMİ	: Konutlarda merkezi sistem radyatör, ticari ünitelerde ise VRF
ASANSÖR	: Var
YANGIN MERDİVENİ	: Var
YANGIN TESİSATI	: Var
DIŞ CEPHE	: Cam Giydirme, Dış cephe boyası ve Dekoratif kaplama
PENCERE DOĞRAMALARI:	PVC / Alüminyum
KAPI DOĞRAMALARI	: Panel, alüminyum
PARK YERİ	: Açık otopark, kapalı otopark

(*) İnşaat alanı taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir.

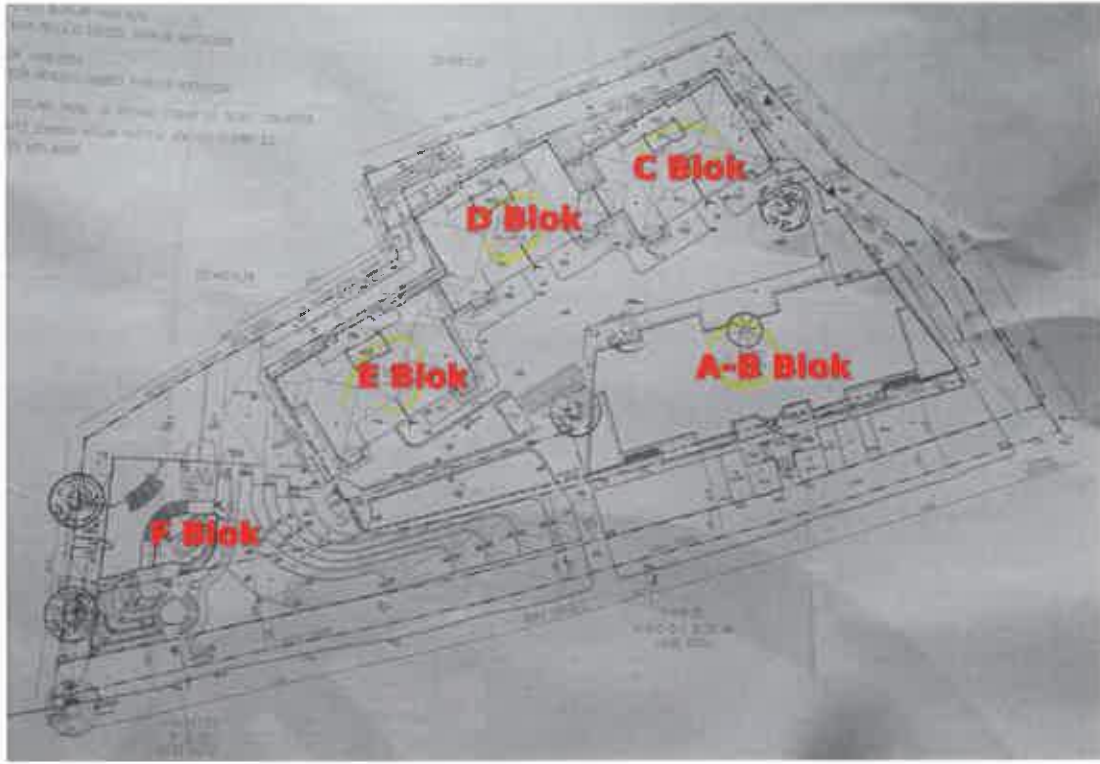
4.3 AÇIKLAMALAR

- o Söz konusu taşınmazlar 6049 ada 21 no'lu parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- o Site bünyesinde C, D ve E Bloklar (Konut), A-B ve F Blok (İşyeri) yer almaktadır.
- o Halihazırda proje tamamlanmış durumdadır.
- o Değerleme konusu taşınmazlar A-B blokta yer alan 11 adet işyeri, C blokta yer alan 12 adet konut, D blokta yer alan 11 adet konut, E blokta yer alan 7 adet konut ve F blokta yer alan 1 adet işyeridir.
- o 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 blokta 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- o A-B blok 3 bodrum + zemin + 3 normal kattan oluşmaktadır. A-B Bloğun 1.bodrum, zemin ve 3 normal katında 11 adet işyeri bulunmaktadır. 1.bodrum katta 1 adet 1. sınıf restoran, 1 adet dükkan, zemin katta 1 adet 1. sınıf restoran, zemin + 1 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. Söz konusu işyerleri Shell & Core olarak kiralanmaktadır. Mevcut durumda blokta boş halde 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

- o C blok 3 bodrum + zemin + 7 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. C bloğun zemin katında 4 adet konut, 1. normal kattan 6. normal kata kadar 3'er adet konut ve 7. normal katta ve çatı katında 2 adet çatı aralı konut bulunmaktadır. Blokta toplam 24 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve doğu yönden yapılmaktadır. Blokta 2 adet asansör ve 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.
- o D blok 3 bodrum + zemin + 7 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. D bloğun zemin katında 4 adet konut, 1. ve 2. normal katta 3'er adet konut, 3.normal katta 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 katta ve çatı katında 2 adet çatı aralı konut bulunmaktadır. Blokta toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve doğu yönden yapılmaktadır. Blokta 2 adet asansör ve 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.
- o E blok 3 bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. E bloğun zemin katında 4 adet konut, 1. normal katta 1 adet dubleks konut ve 2 adet konut, 2. normal katta 2 adet konut, 3. normal katta 1 adet dubleks konut ve 2 adet konut, 4. normal katta 2 adet konut ve 5. normal katta ve çatı katında 2 adet çatı aralı konut bulunmaktadır. Blokta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve doğu yönden yapılmaktadır. Blokta 2 adet asansör ve 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.
- o F blok 2 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Bloğun 1.bodrum, zemin ve 1. Normal katında 1 adet dükkan bulunmaktadır. Söz konusu işyerleri Shell & Core olarak kiralanmaktadır. Mevcut durumda boş haldedir.

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



- o Konut nitelikli bağımsız bölümlerin iç özellikleri benzer tiptedir. Salon ve oda zeminleri lamine parke, duvarlar saten boyalıdır. Islak mahaller ve banyo duvarları mermer kaplıdır. İç kapılar panel, pencereler pvc ve dış kapı çeliktir. Taşınmazlar merkezi sistem doğalgaz ile ısıtılmaktadır. Dairelerde ayrıca akıllı ev sistemi bulunmaktadır.
- o Rapor konusu taşınmazların blok, kat, nitelik ve net / brüt alan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT SATIŞ ALANI (m ²)
A-B	1.Bodrum	1	1. Sınıf Restoran	172
A-B	1.Bodrum	2	Dükkan	948
A-B	Zemin+1	3	2 Katlı Dükkan	344
A-B	Zemin+1	4	2 Katlı Dükkan	579
A-B	Zemin	5	1. Sınıf Restoran	135
A-B	Zemin+1	6	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	579
A-B	Zemin+1	7	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	344
A-B	2	8	Spor Salonu	565
A-B	2	9	Spor Salonu	565
A-B	3	10	Spor Salonu	462
A-B	3	11	Spor Salonu	462
C	Zemin	1	Konut	122,02
C	Zemin	4	Konut	123,07
C	1	5	Konut	191,93
C	1	7	Konut	188,42
C	2	8	Konut	192,18
C	2	10	Konut	188,55
C	4	14	Konut	191,94
C	4	15	Konut	190,72

C	4	16	Konut	188,89
C	5	18	Konut	190,66
C	5	19	Konut	188,54
C	7	23	Konut	399,01
D	Zemin	1	Konut	119,16
D	Zemin	2	Konut	119,16
D	Zemin	3	Konut	126,76
D	Zemin	4	Konut	126,76
D	2	8	Konut	194,79
D	2	9	Konut	194,56
D	2	10	Konut	188,13
D	3	13	Konut	239,30
D	5	16	Konut	225,91
D	5	18	Konut	240,41
D	7	22	Konut	402,10
E	Zemin	2	Konut	125,37
E	Zemin	3	Konut	120,57
E	1	5	Konut	226,22
E	1	7	Konut	241,49
E	3	10	Konut	226,26
E	3	11	Konut	225,37
E	3	12	Konut	240,82
F	1.Bodrum +Zemin + 1	1	3 Katlı Dükkan	810,00

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarda izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, yasal izinleri ve mimari ve inşai özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımları olan "konut / iş yeri" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

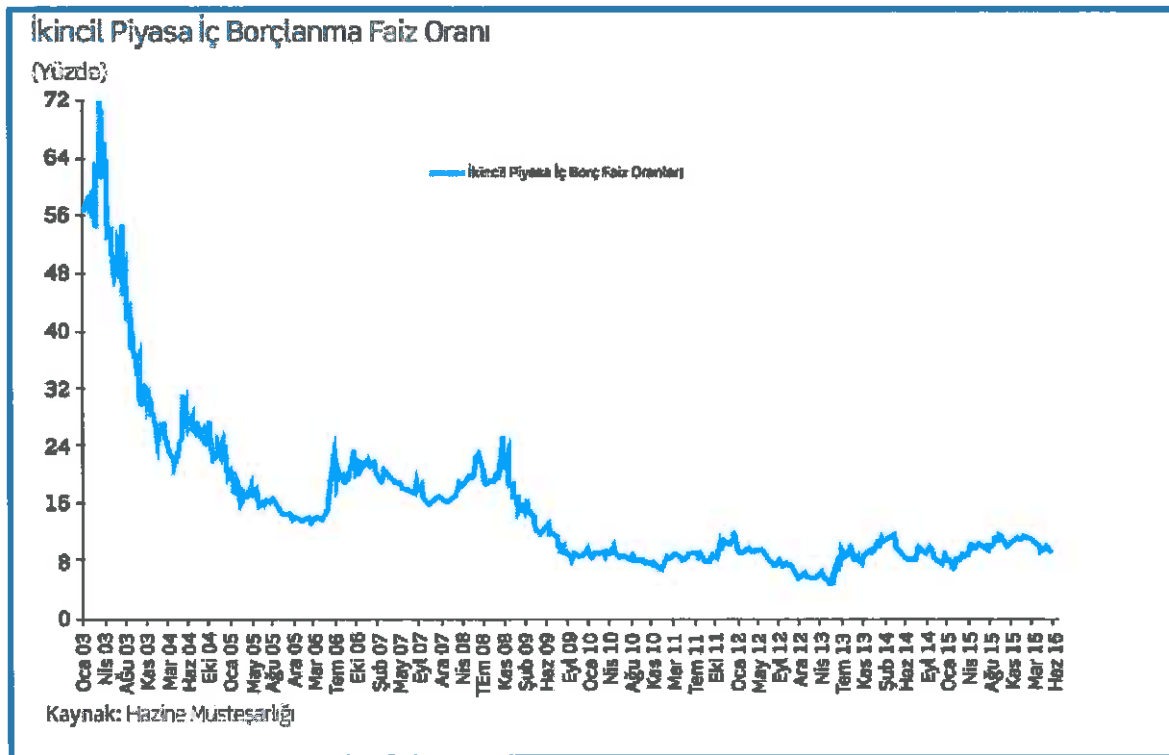
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

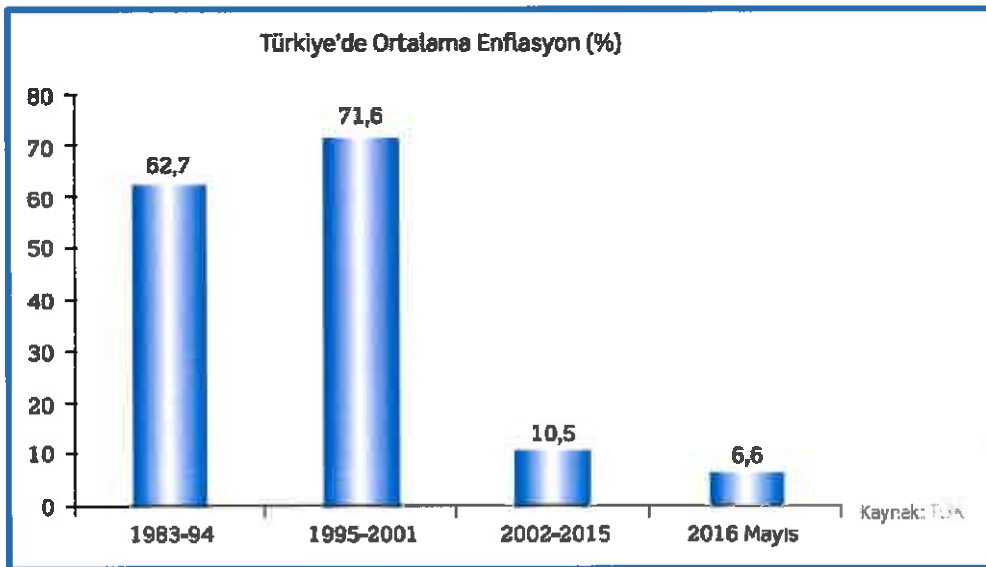
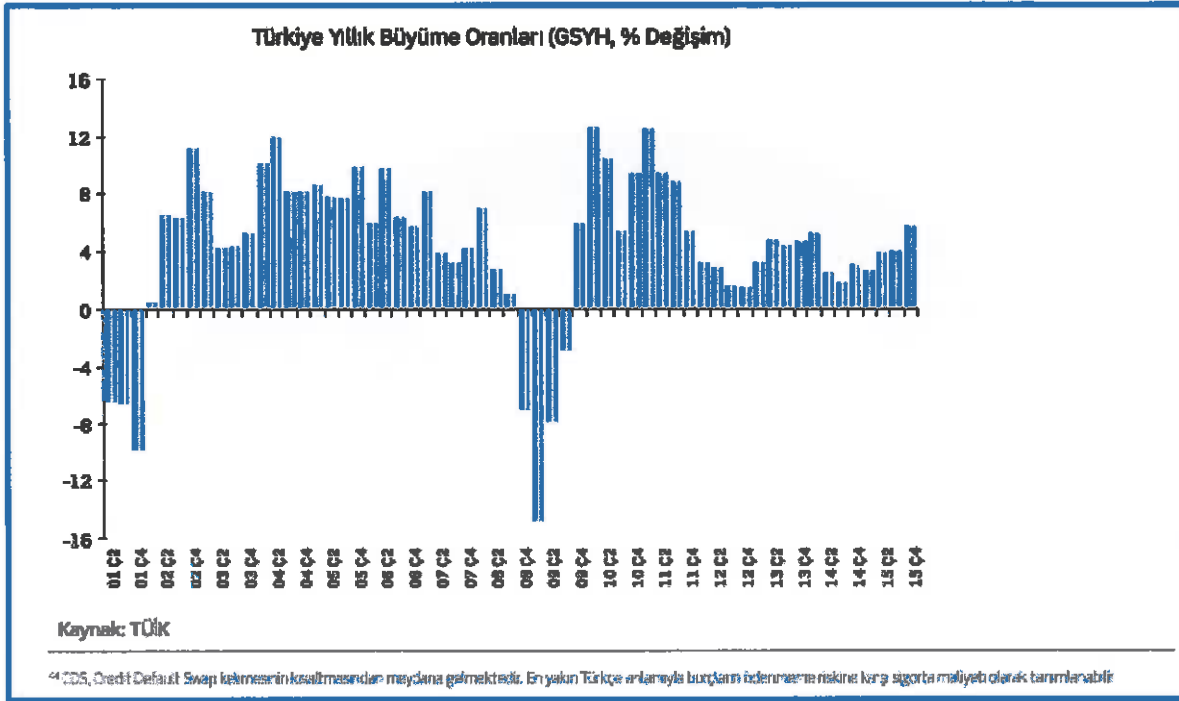
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. 2016 yılının son çeyreğinde ise faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmektedir.



5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

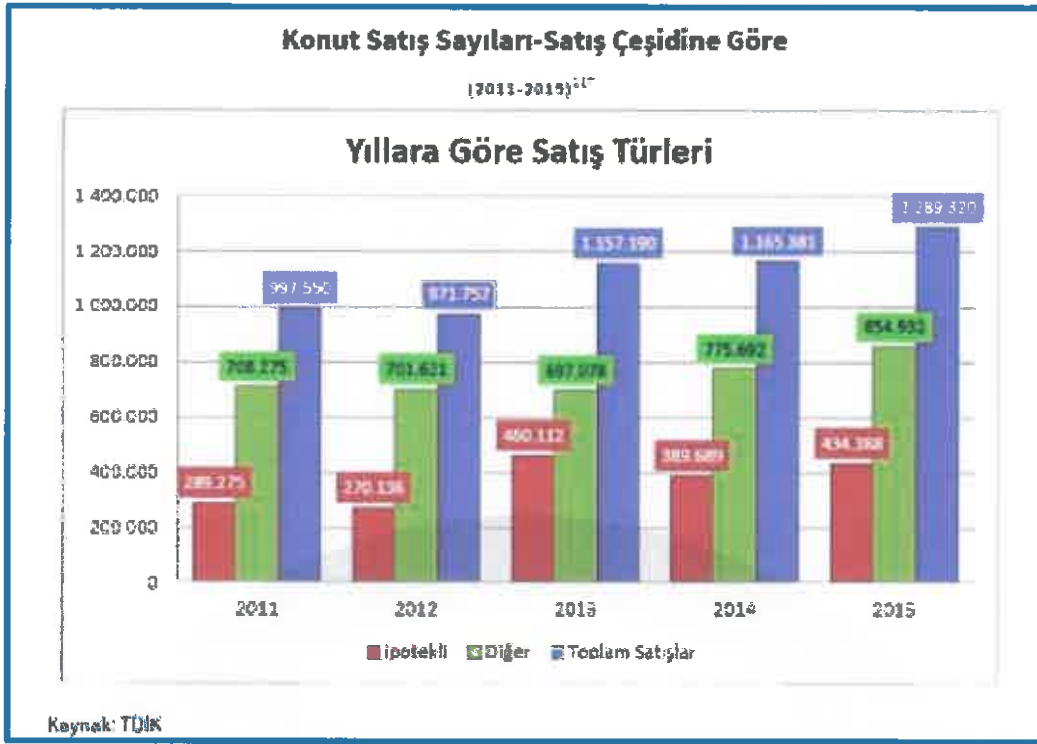
Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 yılına kadarki konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28 yüzölçümü % 31,6 değeri % 38,5 daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ⁽¹⁾	2014 ⁽¹⁾	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

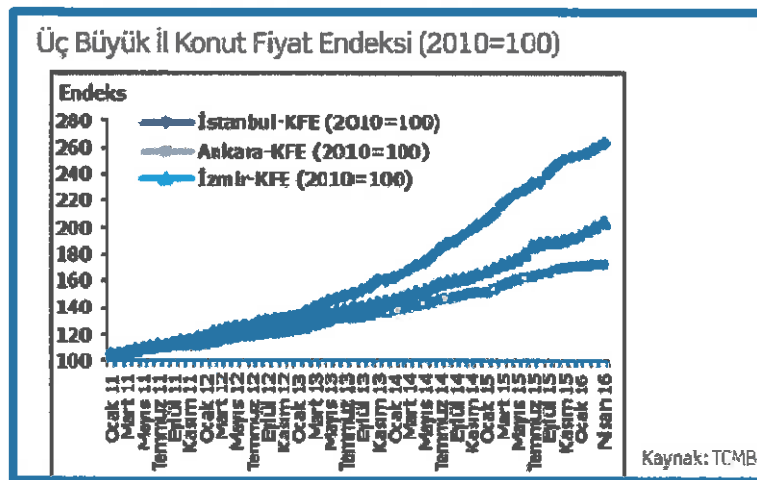
⁽¹⁾: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

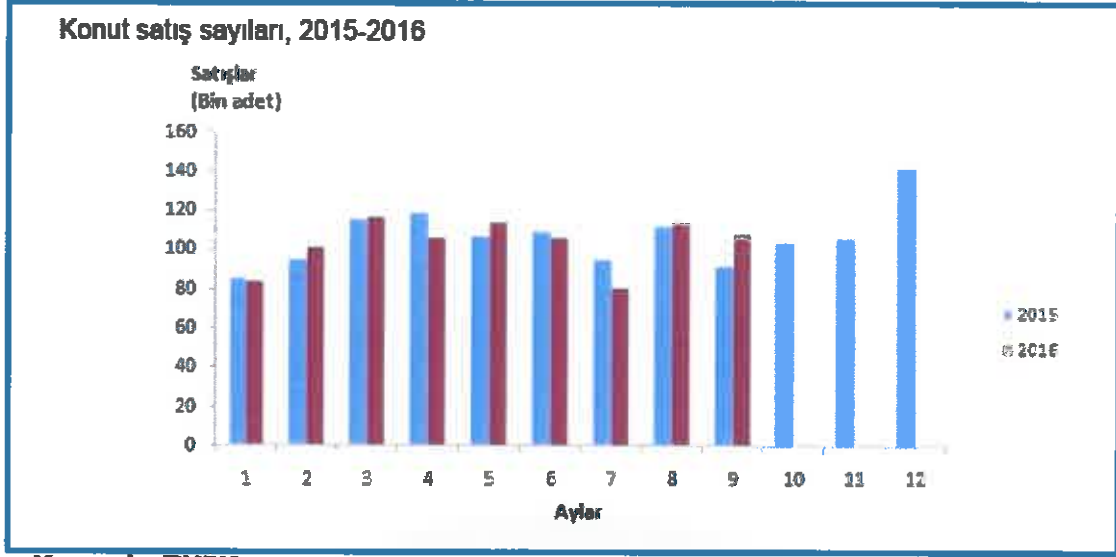
Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden derlediği bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaştı. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayına kadar 935.811 adet olmuştur. Bu rakam bir önceki yılın ilk dokuz ayı ile hemen hemen aynıdır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,42, yüzde 0,42 ve yüzde 1,61 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul %18,73, Ankara %9,14 ve İzmir'de %17,30 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB)





Kaynak: TUIK

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 oranında artarak 108 918 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 040 konut satışı ile en yüksek paya (%15,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 564 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 6 050 konut satışı (%5,6) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 12 konut ile Hakkari, 13 konut ile Ardahan ve 32 konut ile Şırnak oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 oranında artış göstererek 42 083 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,6 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7.310 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 53,8 ile Ardahan oldu.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıran olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,

- o Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- o İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılının ilk 3 çeyreği için öngörümüz göreceli olarak 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılının ilk yarısına göre gerçekleşen yüksek faiz oranları nedeniyle satışların durağan olarak seyredeceği, yatırımların ise ağırlık olarak kentsel dönüşüm projeleri yönünde olacağı yönündeydi. 2016 son çeyreğinde ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler ve düşen konut kredileri neticesinde gayrimenkule olan talebin sınırlı olsa artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALIZI

Ankara ili



Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar.

Güneyde İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

Ankara, başkent olmadan önce otuz bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Ankara bugün dünyanın en kalabalık 38. kentidir. Kent nüfusu bugün beş milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir.

Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindedir. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hâsılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen Nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.[44] 2001 yılı itibarıyla Gayri Safi Yurtiçi Hâsılasının Ankara'ya düşen kısmının %45,3'ü ticarettten

kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocakçılığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hâsıla'sının %9'una sahiptir.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, yerleşik nüfusu 913.715 kişi itibarıyla Ankara'nın ve Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçesi olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara ili'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselteler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır. İlçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları

sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülür. İlkbahar mevsiminde kırkikinci olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. İç Anadolu Bölgesi'nde Türkiye'nin en az yağış alan bölümü olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçer. Ankara il merkezinin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşer.

Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2015 sayımlarına göre 922.536 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 15 yılda yaklaşık 153.205 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 442.058'i erkek; 472.443'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

- o Ticari üniteler için bölgedeki genel otopark sıkıntısı,
- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45), Kılavuz notu 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi, Madde 5.22 – Karşılaştırma Unsurları esas alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
Finansman Şartları	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
Satış Koşulları	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
Fiziksel Özellikler	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmıştır.
Ekonomik Özellikler	Bu raporda kira getiren emsaller bulunmaktadır.
Kullanım	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmayan kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgedeki satışta / kirada olan konut ve ticari üniteler (dükkan, bina ve ofis)

Rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan konut ve ticari üniteler aşağıda sıralanmıştır.



1. Mesa Koza Projesi bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde 6. normal katta yer alan brüt 80 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 460.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.750,-TL)
 - Proje bünyesinde 1. normal katta yer alan brüt 170 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 875.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.150,-TL)
 - Proje bünyesinde 6. normal katta yer alan brüt 145 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 780.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.380,-TL)
 - Proje bünyesinde bahçe katında yer alan brüt 80 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 625.000,-TL'dir. (m² satış değeri 7.810,-TL)
 - Proje bünyesinde 3. normal katta yer alan brüt 145 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin kiralık değeri 4.500,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 31,-TL)
 - Proje bünyesinde 9. normal katta yer alan brüt 70 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin kiralık değeri 3.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 42,-TL)
2. Sinpaş Altınoran bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde bahçe katta yer alan brüt 130 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 785.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.040,-TL)
 - Proje bünyesinde 10. normal katta yer alan brüt 216 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 1.350.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.250,-TL)

- Proje bünyesinde 2. normal katta yer alan brüt 180 m² kullanım alanına sahip 4,5+1 dairenin satış değeri 1.100.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.110,-TL)
 - Proje bünyesinde bahçe katta yer alan brüt 130 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 780.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.000,-TL)
 - Proje bünyesinde 6.normal katta yer alan brüt 85 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 525.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.175,-TL)
 - Proje bünyesinde 10.normal katta yer alan brüt 60 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin satış değeri 335.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.585,-TL)
 - Proje bünyesinde 13.normal katta yer alan brüt 60 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin kiralık değeri 1.850,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 30,-TL)
 - Proje bünyesinde 4.normal katta yer alan brüt 100 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin kiralık değeri 3.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 30,-TL)
 - Proje bünyesinde 3.normal katta yer alan brüt 140 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin kiralık değeri 4.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 28,-TL)
3. Pylon Rezidans Projesi bünyesinde yer alan konutların sıfır satışları aşağıda sunulmuştur.
- Proje bünyesinde 12. normal katta yer alan brüt 100 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 650.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.500,-TL)
 - Proje bünyesinde 6. normal katta yer alan brüt 170 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 900.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.300,-TL)
 - Proje bünyesinde 25. normal katta yer alan brüt 520 m² kullanım alanına sahip 6+1 dairenin satış değeri 3.700.000,-TL'dir. (m² satış değeri 7.115,-TL)
4. Aloha Evleri Projesi bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
- Proje bünyesinde 7. normal katta yer alan brüt 180 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 1.250.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.950,-TL)
 - Proje bünyesinde bahçe katta yer alan brüt 260 m² kullanım alanına sahip 5+1 bahçe dubleks dairenin satış değeri 1.950.000,-TL'dir. (m² satış değeri 7.500,-TL)
 - Proje bünyesinde 8. normal katta yer alan brüt 300 m² kullanım alanına sahip 4+2 dubleks dairenin satış değeri 2.050.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.835,-TL)
 - Proje bünyesinde 8. normal katta yer alan brüt 320 m² kullanım alanına sahip 5+2 dubleks dairenin satış değeri 2.200.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.875,-TL)
 - Proje bünyesinde 7.normal katta yer alan brüt 190 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin kiralık değeri 9.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 47,-TL)
 - Proje bünyesinde zemin katta yer alan brüt 220 m² kullanım alanına sahip 5+1 bahçe dubleks dairenin kiralık değeri 7.000,-TL'dir. (aylık m² satış değeri 32,-TL)

5. Taşınmazlar ile aynı mahallede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan zemin katında konumlu olan 490 m² kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 8.000.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri 16.325,-TL) * Emsal taşınmazın aylık kira bedeli 40.000,-TL'dir. (m² birim kira değeri ~ 82,-TL)
6. Aynı bölgede, Moonlight Residence sitesi içerisinde yer alan zemin katında konumlu olan 287 m² kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 2.870.000,-TL'dir. (m² birim satış değeri 10.000,-TL)
7. Taşınmazlar ile aynı mahallede, Arjantin Caddesi ile Filistin Sokak kesişiminde yer alan zemin katında konumlu olan 300 m² kullanım alanına sahip dükkânın kira değeri 24.500,-TL (m² birim kira değeri 82,-TL)
8. Taşınmazlar ile aynı mahallede, Arjantin Caddesi üzerinde yer alan zemin ve 1.katında konumlu olan (200 m² + 200 m²) 400 m² kullanım alanına sahip dükkânın kira değeri 28.000,-TL (m² birim kira değeri 70,-TL)
9. Konu taşınmaza yakın bölgede Filistin Caddesi devamında Büyükesat Mahallesi sınırları içinde cadde üzeri 500 m² alanlı olarak pazarlanan 39.500,-TL banka kiracısı bulunan taşınmazın 7.700.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri 15.400,-TL) (m² kira değeri 79,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (542) 354 60 66
10. Taşınmazlar ile aynı mahallede, Filistin Caddesi üzerinde yer alan zemin ve bodrum katta oluşan 210 m² alanlı olarak pazarlanan iki katında hemen hemen aynı büyüklükte olduğu beyan edilen dükkânın satış değeri 1.250.000,-TL'dir. Bodrum kat zemin kata 1/5 oranında indirgenmiştir. (m² birim satış değeri 9.920,-TL) * Emsal taşınmazın aylık kira bedeli 4.750,-TL 'dir. (m² birim kira değeri 38,-TL)
11. Rapor konusu taşınmazlardan dükkân niteliğinde olan 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10 ve 11 no'lu taşınmazlar halihazırda kiracıları tarafından kullanılmaktadır. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'den alınan bilgilere göre aylık kira birim değerleri, kira sözleşme süreleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Müşteriden alınan bilgiye göre bu birim kira değerleri minimumda taahhüt altına alınmış olup kiracıların cirolarında oluşacak artışlara göre bu değerler yukarı doğru değişebileceklerdir. Değerlemede kira sözleşmelerinin yeni başlamış olması nedeniyle güvenli tarafta da kalınarak bu minimum değerler dikkate alınmıştır. Tabloda belirtilen kira değerlerine KDV dahil değildir.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	M2 KİRA (TL)	SÜRE
A-B	8, 9, 10, 11	42,0	10 yıl
A-B	2	52,7	10 yıl
A-B	6	67,2	5+5 yıl
A-B	1	69,8	10 yıl
A-B	3	58,1	10 yıl

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır. Taşınmazların pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 EMSALLERİN ANALİZİ

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, mevcut durumu, fiziksel / inşaat özellikleri gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benze	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Konut Satış Birim Değeri Emsal Analizi

	Mesa Koza	Sinpaş Altınoran	Pylon Residence	Aloha Evleri
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	6.025	6.025	6.305	7.040
Lokasyon için ayarlama	Çok Kötü % 30	Çok Kötü % 50	Çok Kötü % 20	Çok Kötü % 25
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Orta Kötü % 10	Orta Kötü % 5	Orta Kötü % 10	Orta Kötü % 10
Kullanım alanı / Büyüklük	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Fonksiyonu	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	8.185	9.015	7.905	9.195
Ortalama Emsal Değeri (TL)	8.575			

Konut Kira Birim Değeri Emsal Analizi

	Mesa Koza	Sinpaş Altınoran	Aloha Evleri
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	37	29	40
Lokasyon için ayarlama	Çok Kötü % 30	Çok Kötü % 50	Çok Kötü % 25
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Orta Kötü % 10	Orta Kötü % 5	Orta Kötü % 10
Kullanım alanı / Büyüklük	Benzer % 0	Benzer % 0	Orta Büyük % 5
Fonksiyonu	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	50	43	55
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 50		

Dükkan Satış Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 9	Emsal 10
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	16.325	10.000	15.400	9.920
Lokasyon için ayarlama	İyi - % 15	Çok Kötü % 25	İyi - % 15	İyi - % 15
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Orta Kötü % 5	Orta Kötü % 10	Orta Kötü % 5	Orta Kötü % 5
Kullanım alanı / Büyüklük	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Fonksiyonu	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	13.840	13.065	13.060	8.410
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 12.095			

Not: Yukarıda hesaplanan ortalama emsal değeri rapor konusu taşınmazların genel ortalama birim değerini ifade etmektedir. Rapora konu dükkan niteliğindeki taşınmazlar büyüklük ve konumları bakımından kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilmiştir.

Dükkan Kira Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 5	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	82	82	70	79	38
Lokasyon için ayarlama	İyi - % 15	Çok İyi - % 25	Çok İyi - % 25	İyi - % 15	İyi - % 15
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	Orta Kötü % 5	Benzer % 0	Orta Kötü % 5	Orta Kötü % 5	Orta Kötü % 5
Kullanım alanı / Büyüklük	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Fonksiyonu	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0	Benzer % 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	69	58	52	67	32
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 55				

7.1.2.ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen m² birim, piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	BRÜT SATIŞ ALAN (m ²)	YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. HİSSESİ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (TL)
A-B	1.Bodrum	1	1. Sınıf Restoran	172	293218471583/624319245000	18.545	3.190.000	1.498.219
A-B	1.Bodrum	2	Dükkan	948	1865856980177/3972772980000	13.235	12.545.000	5.891.899
A-B	Zemin+1	3	2 Katlı Dükkan	344	47154349613/100400796000	14.650	5.040.000	2.367.092
A-B	Zemin+1	4	2 Katlı Dükkan	579	66410879827/141401700000	14.450	8.365.000	3.928.715
A-B	Zemin	5	1. Sınıf Restoran	135	31184239223/66397320000	18.630	2.515.000	1.181.198

A-B	Zemin+1	6	2 Kati 1. Sınıf Restoran	579	35688629333/75988044000	14.450	8.365.000	3.928.715
A-B	Zemin+1	7	2 Kati 1. Sınıf Restoran	344	135997932167/289566090000	14.650	5.040.000	2.367.092
A-B	2	8	Spor Salonu	565	135997932167/289566090000	7.850	4.435.000	2.082.947
A-B	2	9	Spor Salonu	565	135997932167/289566090000	7.850	4.435.000	2.082.947
A-B	3	10	Spor Salonu	462	135997932167/289566090000	8.000	3.695.000	1.735.680
A-B	3	11	Spor Salonu	462	135997932167/289566090000	8.000	3.695.000	1.735.680
C	Zemin	1	Konut	122,02	1/1	8.690	1.060.000	1.060.000
C	Zemin	4	Konut	123,07	1/1	8.655	1.065.000	1.065.000
C	1	5	Konut	191,93	1/1	8.260	1.585.000	1.585.000
C	1	7	Konut	188,42	1/1	8.065	1.520.000	1.520.000
C	2	8	Konut	192,18	1/1	8.170	1.570.000	1.570.000
C	2	10	Konut	188,55	1/1	8.060	1.520.000	1.520.000
C	4	14	Konut	191,94	1/1	8.360	1.605.000	1.605.000
C	4	15	Konut	190,72	1/1	8.755	1.670.000	1.670.000

C	4	16	Konut	188,89	1/1	8.180	1.545.000	1.545.000
C	5	18	Konut	190,66	1/1	8.865	1.690.000	1.690.000
C	5	19	Konut	188,54	1/1	8.300	1.565.000	1.565.000
C	7	23	Konut	399,01	1/1	8.335	3.325.000	3.325.000
D	Zemin	1	Konut	119,16	1/1	8.685	1.035.000	1.035.000
D	Zemin	2	Konut	119,16	1/1	8.645	1.030.000	1.030.000
D	Zemin	3	Konut	126,76	1/1	8.995	1.140.000	1.140.000
D	Zemin	4	Konut	126,76	1/1	8.915	1.130.000	1.130.000
D	2	8	Konut	194,79	1/1	8.755	1.705.000	1.705.000
D	2	9	Konut	194,56	1/1	8.170	1.590.000	1.590.000
D	2	10	Konut	188,13	1/1	8.610	1.620.000	1.620.000
D	3	13	Konut	239,3	1/1	8.315	1.990.000	1.990.000
D	5	16	Konut	225,91	1/1	9.165	2.070.000	2.070.000
D	5	18	Konut	240,41	1/1	8.445	2.030.000	2.030.000
D	7	22	Konut	402,1	1/1	8.130	3.270.000	3.270.000
E	Zemin	2	Konut	125,37	1/1	8.215	1.030.000	1.030.000
E	Zemin	3	Konut	120,57	1/1	9.040	1.090.000	1.090.000
E	1	5	Konut	226,22	1/1	9.040	2.045.000	2.045.000
E	1	7	Konut	241,49	1/1	8.135	1.965.000	1.965.000
E	3	10	Konut	226,26	1/1	9.350	2.115.000	2.115.000
E	3	11	Konut	225,37	1/1	8.650	1.950.000	1.950.000
E	3	12	Konut	240,82	1/1	8.345	2.010.000	2.010.000
F	B + Z + 1	1	3 katlı dükkan	810	44833906223/95460120000	12.650	10.250.000	4.814.026
GENEL TOPLAM							122.105.000	84.149.210

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **“direkt ya da doğrudan kapitalizasyon”** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **“getiri kapitalizasyonu”** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için 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.

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

Konut projelerinde 1 nolu emsal için geri dönüş süresi ortalama 162 ay (~ 13,5 yıl), 2 no'lu emsal için geri dönüş süresi 207 ay (~ 17 yıl), 4 no'lu emsal için 176 aydır. (~ 14,5 yıl) Görüldüğü üzere bölgede geri dönüş süreleri 14 - 17 yıl arasında değişmektedir. Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak $(13,5 + 14,5 + 17) / 3 = 15$ yıl hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında bu süre üzerinden % 5 iskonto yapılması öngörülmüştür. Bu durumda geri dönüş süresi $15 \text{ yıl} \times 0,95 = 14,25$ yıl hesaplanmıştır.

Ticari birimlerde ise 5 nolu emsal için geri dönüş süresi ortalama 200 ay (~ 17 yıl), 9 no'lu emsal için geri dönüş süresi 195 aydır. (16,25 yıl) ve 10 nolu emsal için geri dönüş süresi ortalama 263 ay (22 yıl) Görüldüğü üzere bölgede ticari birimlerin geri dönüş süreleri ortalama 18 - 19 yıl civarındadır. Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında 19 yılın geri dönüş süresi olarak makul olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BLOK	KAT	BB No	NİTELİĞİ	TOPLAM ALAN (m ²)	HİSSESİ	AYLIK BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YILIK KİRA DEĞERİ (TL)	K. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)
A-B	1. Bodrum	1	1. Sınıf Restoran	172	293218471583/6 24319245000	69,8	144.067	5,26	2.740.000	1.286.871
A-B	1. Bodrum	2	Dükkan	948	1865856980177/ 3972772980000	52,7	599.515	5,26	11.400.000	5.354.137
A-B	Zemin+1	3	2 Katlı Dükkan	344	47154349613/10 0400796000	58,1	239.837	5,26	4.560.000	2.141.655
A-B	Zemin+1	4	2 Katlı Dükkan	579	66410879827/14 1401700000	60,0	416.880	5,26	7.925.000	3.722.064
A-B	Zemin	5	1. Sınıf Restoran	135	31184239223/66 397320000	70,0	113.400	5,26	2.155.000	1.012.120
A-B	Zemin+1	6	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	579	35688629333/75 988044000	67,2	466.906	5,26	8.875.000	4.168.242
A-B	Zemin+1	7	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	344	135997932167/2 89566090000	70,0	288.960	5,26	5.495.000	2.580.788
A-B	2	8	Spor Salonu	565	135997932167/2 89566090000	42,0	284.760	5,26	5.415.000	2.543.215
A-B	2	9	Spor Salonu	565	135997932167/2 89566090000	42,0	284.760	5,26	5.415.000	2.543.215
A-B	3	10	Spor Salonu	462	135997932167/2 89566090000	42,0	232.848	5,26	4.425.000	2.078.250

A-B	3	11	Spor Salonu	462	135997932167/2 89566090000	42,0	232.848	5,26	4.425.000	2.078.250
C	Zemin	1	Konut	122,02	1/1	52	76.140	7,00	1.090.000	1.090.000
C	Zemin	4	Konut	123,07	1/1	52	76.796	7,00	1.100.000	1.100.000
C	1	5	Konut	191,93	1/1	49	112.855	7,00	1.610.000	1.610.000
C	1	7	Konut	188,42	1/1	48	108.530	7,00	1.550.000	1.550.000
C	2	8	Konut	192,18	1/1	49	113.002	7,00	1.615.000	1.615.000
C	2	10	Konut	188,55	1/1	48	108.605	7,00	1.550.000	1.550.000
C	4	14	Konut	191,94	1/1	50	115.164	7,00	1.645.000	1.645.000
C	4	15	Konut	190,72	1/1	52	119.009	7,00	1.700.000	1.700.000
C	4	16	Konut	188,89	1/1	49	111.067	7,00	1.585.000	1.585.000
C	5	18	Konut	190,66	1/1	53	121.260	7,00	1.730.000	1.730.000
C	5	19	Konut	188,54	1/1	50	113.124	7,00	1.615.000	1.615.000
C	7	23	Konut	399,01	1/1	50	239.406	7,00	3.420.000	3.420.000
D	Zemin	1	Konut	119,16	1/1	52	74.356	7,00	1.060.000	1.060.000
D	Zemin	2	Konut	119,16	1/1	52	74.356	7,00	1.060.000	1.060.000
D	Zemin	3	Konut	126,76	1/1	53	80.619	7,00	1.150.000	1.150.000
D	Zemin	4	Konut	126,76	1/1	53	80.619	7,00	1.150.000	1.150.000
D	2	8	Konut	194,79	1/1	52	121.549	7,00	1.735.000	1.735.000
D	2	9	Konut	194,56	1/1	49	114.401	7,00	1.635.000	1.635.000
D	2	10	Konut	188,13	1/1	52	117.393	7,00	1.675.000	1.675.000
D	3	13	Konut	239,3	1/1	50	143.580	7,00	2.050.000	2.050.000
D	5	16	Konut	225,91	1/1	55	149.101	7,00	2.130.000	2.130.000
D	5	18	Konut	240,41	1/1	51	147.131	7,00	2.100.000	2.100.000
D	7	22	Konut	402,1	1/1	49	236.435	7,00	3.380.000	3.380.000
E	Zemin	2	Konut	125,37	1/1	49	73.718	7,00	1.055.000	1.055.000
E	Zemin	3	Konut	120,57	1/1	54	78.129	7,00	1.115.000	1.115.000
E	1	5	Konut	226,22	1/1	54	146.591	7,00	2.095.000	2.095.000

E	1	7	Konut	241,49	1/1	49	141.996	7,00	2.030.000	2.030.000	
E	3	10	Konut	226,26	1/1	56	152.047	7,00	2.170.000	2.170.000	
E	3	11	Konut	225,37	1/1	52	140.631	7,00	2.010.000	2.010.000	
E	3	12	Konut	240,82	1/1	50	144.492	7,00	2.065.000	2.065.000	
F	1.Bodrum +Zemin+ 1	1	3 katli dukkkan	810	44833906223/95 460120000	60,0	583.200	5,526	11.090.000	5.208.542	
GENEL TOPLAM										121.305.000	86.592.349

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. toplam hissesi için ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	84.149.210,-TL
Gelir Kapitalizasyonu	86.592.349,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	84.149.210,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerın tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme 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. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayıçlarının ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerın alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **84.149.210,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8. BÖLÜM

TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmazlar için daha önden şirketimiz tarafından hazırlanmış herhangi bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine, mevcut durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların toplam pazar değeri	84.149.210	26.794.845

(*) 07 Kasım 2016 tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 3,1405 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazların KDV dahil değeri 94.576.017,80 TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 07 Kasım 2016
(Ekspertiz tarihi: 03 Kasım 2016)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Serkan KARAKAŞ
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)