

**YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**



**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

**Revizyon Tarihi: 24.08.2016
Rapor Tarihi: 30.12.2015
Değer Tarihi: 30.12.2015**

R. No: 2015REVB257

**YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**LODUMU
MAHALLESİ'NDE
2 MESKEN**

ÇANKAYA / ANKARA

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş. için 30.12.2015 tarihinde hazırlanan ve 24.08.2016 tarihinde revize edilen, 2015REVB257 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULLERİN AÇIK ADRESİ

Lodumu Mahallesi, 2082. Cadde, Ankara Ankara Evleri, A Blok, No: 45 ve B2 Blok, No: 44, Çankaya / ANKARA

GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI

Söz konusu taşınmazlar mevcutta mesken olarak kullanılmakta olup, boştur.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m² arsa üzerinde yer alan "Apartman-Beton" vasıflı "Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı, "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu ve "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlar.

İMAR DURUMU

Ana taşınmaza ait imar durumu "4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri" bölümünde ayrıntılı olarak sunulmuştur.

TAŞINMAZLARIN 30.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE HİSSELERİNE DÜŞEN

TOPLAM ARSA PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)*

820.000.- TL

(Sekizyüzyirmibin.-
Türk Lirası)

281.000.- USD

(İkiyüzseksekbirbin.-
Amerikan Doları)

TAŞINMAZLARIN 30.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE HİSSELERİNE DÜŞEN

TOPLAM ARSA PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)*

967.600.- TL

(Dokuzyüzaltmışyedibinaltıyüz.-
Türk Lirası)

311.580.- USD

(Üçyüzonbirbinbeşyüzseksen.-
Amerikan Doları)

*** Konu ana taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi de iptal olmuştur. Bu nedenle konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 29.12.2015 tarihindeki TCMB döviz satış kurları baz alınmıştır.
1 USD= 2,9137.- TL, 1 Euro= 3,1978.- TL kabul edilmiştir. Dolar ve Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Değerlemeye Yardım Eden
Bilge KALYONCU

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

RAPOR NO: 2015REV8257

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

* GİZLİDİR

2

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	6
1.10 Müşteri Bilgileri	6
BÖLÜM 3	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER	11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 Ankara İli	13
3.2.2 Çankaya İlçesi	14
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	20
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	20
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	24
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş	25
4.5 Hukuki Sorumluluk	25
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	25
BÖLÜM 5	27
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	27
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	27
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	28
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	29
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri	29
5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespit	30
5.6 Harici ve Müteferrik İşler	30
BÖLÜM 6	32
EN ETXİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	32
BÖLÜM 7	34
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	34
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	34
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	34
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	34
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	40
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	40
BÖLÜM 8	44
SONUÇ	44
BÖLÜM 9	46
EKLER	46

BÖLÜM 1

**RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu değerleme raporu Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2015 tarihinde hazırlanmış ve 24.08.2016 tarihinde revize edilmiş olup 2015REVB257 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m² arsa üzerinde yer alan "Apartman-Beton" vasıflı "Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı, "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu ve "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların 30.12.2015 tarihi itibari ile hisselerine düşen toplam arsa piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerleme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM kontrolünde hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Bilge KALYONCU yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış 28.12.2015 tarihinde çalışmalarını tamamlamış ve 30.12.2015 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 26.11.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Konu ana taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi de iptal olmuştur. Bu nedenle konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.11.2015 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazlar için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	24.12.2013	23.12.2014
Rapor Numarası	2013B117	2014REVB118
Raporu Hazırlayanlar	Bilge KALYONCU – Bilge BELLER ÖZÇAM	Bilge KALYONCU – Bilge BELLER ÖZÇAM
Gayrimenkul Toplam Değeri (TL)	1.555.000 TL*	1.270.000 TL**

*** Söz konusu değerlendirme raporu A Blok / 45 B.B., B2 Blok / 44 B.B., C Blok / 1 ve 4 B.B. no'lu taşınmazlar için hazırlanmış olup, değerlemeye konu A Blok / 45 B.B. ve B2 Blok / 44 B.B. no'lu taşınmazların değeri ilgili raporda toplam 646.262 TL'dir.**

**** Söz konusu değerlendirme raporu A Blok / 45 B.B., B2 Blok / 44 B.B. ve C Blok / 1 B.B. no'lu taşınmazlar için hazırlanmış olup, değerlemeye konu A Blok / 45 B.B. ve B2 Blok / 44 B.B. taşınmazların değeri ilgili raporda toplam toplam 745.687 TL'dir.**

***** KDV hariç değerdir.**

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Meşrutiyet Mahallesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence, Kat: 17, Daire: 42, Şişli / İSTANBUL adresinde bulunan Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2**DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI****2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

Bu yöntemin alt yaklaşımlarından biri de proje geliştirme yaklaşımıdır. Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulun bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ", binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulun alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulun en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulun satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulun alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulunu satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

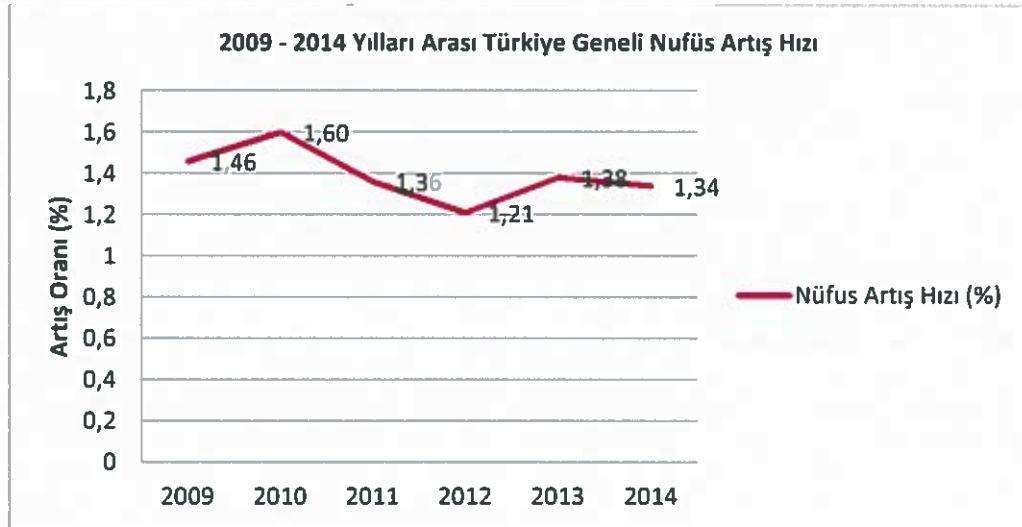
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 kişidir. 2014 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Nüfusun %50,20’sini (38.984.302 kişi) erkekler, %49,80’ini (38.711.602 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602

Nüfus artış hızı değerlendirildiğinde, 2010 yılında %1,60 olan nüfus artış hızının, azalan bir ivmeyle 2011 yılında %1,36, 2012 yılında %1,21 olduğu görülmektedir. 2013 yılında nüfus artış hızı ivmesi tekrar artarak %1,38 seviyesine yükselmiş olup, 2014 yılında %1,34 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2009 - 2014 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranları gösterilmektedir.



2014 yılında, Türkiye nüfusunun %18,50'sinin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Türkiye toplam nüfusunun %18,50'si (14.377.018 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,60 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,30 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,60 ile (2.787.539 kişi) Bursa, %2,90 ile (2.222.562 kişi) Antalya takip etmektedir. Türkiye'de en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 80.607'dir.

Ülke ortalamasında, 2013 yılında 30,40 olan ortalama yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,70 olmuştur. Ortanca yaş erkeklerde 30,10 iken, kadınlarda 31,30 olarak gerçekleşmiştir. 15 - 64 yaş grubunda bulunan (Çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,70) göre 8,10 puan artarak %75,80 (58.892.781 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "Bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 101 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.767 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.767 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep ve 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267'dir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.377.018
Ankara	5.150.072
İzmir	4.113.072
Bursa	2.787.539
Antalya	2.222.562

3.1.2 Ekonomik Veriler

2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve 2008 yılında yaşanan krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı içerisinde çıkartılan Kentsel Dönüşüm ve Mütakabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, piyasaya etkisi olumlu olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa öncesi konut satışlarının %2 ile 4'ü yabancılara yapılırken, bu oran 2013'te %10 seviyesine ulaşmıştır. TÜİK Konut Satış İstatistikleri incelendiğinde, 2014 yılı ilk 11 ayında ise yabancılara toplam 17.104 konut satılmış olup, aynı dönemdeki toplam konut satışlarının yaklaşık %1,66'sı kadar bir oranda yabancılara konut satışının gerçekleştiği görülmektedir.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm Yasası ile başta büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başladığı ve konut piyasasının yeniden canlı bir yapıya kazandırıldığı görülmüştür. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir.

2013 yılında %1,4 oranında büyüyen gelişmiş ekonomiler, 2014 yılında ılımlı bir şekilde büyümeye devam etmekle birlikte, bu ülkelerin büyüme performansları arasında ayrışma gözlemlenmiştir. 2014 yılının ikinci çeyreğinde ABD ekonomisinde güçlü bir büyüme gözlenirken, diğer gelişmiş ekonomiler

daha zayıf bir performans gerçekleştirmiştir. 2014 yılı Türkiye enflasyon oranı TÜFE'de %8,85, ÜFE'de ise %10,25 olarak gerçekleşmiştir. Buna paralel olarak Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standard&Poor's Kasım 2014'te Türkiye'nin kredi notunu "BB+" olarak belirlemiş ve görünümünü "negatif" olarak açıklamıştır. Fitch ise 2014 yılı Ekim ayında Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden "BBB-" olan kredi notu ile "durağan" ve "yatırım yapılabilir" not görünümünü koruduğunu açıklamıştır.

2015 yılı için Orta Vadeli planda GSYH büyümesi %4 olarak öngörülmüştür. 2016 ve 2017 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı %4 olarak hedeflenmiştir. Enflasyon hedefinin 2015 yılı sonunda %8-%9 aralığında gerçekleşebileceği planlanmakta ve takip eden yıllarda %7-%8 civarında olacağı beklenmektedir.

2015 yılı Haziran ayında yapılmış olan genel seçimler Kasım ayında tekrarlanmış olup, devam eden süreçte yeni hükümetin kurulması ve faaliyetlere başlanması için 2016 yılının ilk çeyreğinin uygun olabileceği düşünülmektedir. İki seçim dönemi arasındaki süreçte piyasalardaki dalgalanmaların ve kurlardaki artışların da etkisi ile gayrimenkul sektöründe de dönemsel bir durgunluk yaşanmıştır. Ancak 2016 yılı başından itibaren şehir merkezlerinde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları ve devam eden proje satışları ile gayrimenkul piyasasında artışların olacağı düşünülmektedir. Ayrıca dış piyasalar anlamında en büyük riskin ABD Merkez Bankası'nın faiz oranlarını ne zaman ve ne oranda artıracığı, kısa ve orta vadede nasıl bir geçiş yapılacağı için belirsizliğini korumaktadır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



Yüzölçümü 30.715,00 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890,00 m'dir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargah olarak seçilen Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

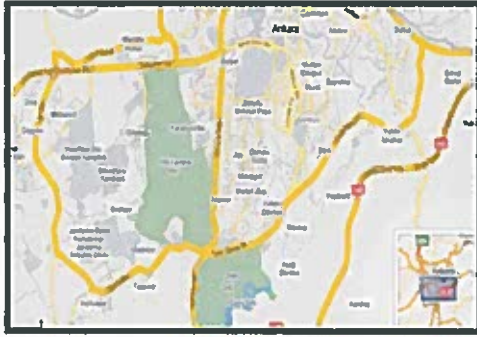
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %	2012	Oran %	2013	Oran %	2014	Oran %
Kırsal Nüfus	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49	0	0	0	0
Kentsel Nüfus	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27	4.762.116	97,46	4.842.136	97,51	5.045.083	100,00	5.150.072	100,00
Toplam	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00	4.890.893	100,00	4.965.542	100,00	5.045.083	100,00	5.150.072	100,00

* Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%)

3.2.2 Çankaya İlçesi



İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı bir ilçe olan Çankaya doğusunda Mamak; kuzeyinde Altındağ; batısında Yenimahalle; güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir.

Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya,

Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semti durumuna gelmiştir.

Nüfus verileri şu şekildedir;

Nüfus Durumu	2009	2010	2011	2012	2013	2014
İlçe Merkezi	794.288	797.109	813.339	832.075	914.501	913.715
Köyler	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Genel Toplam	794.288	797.109	813.339	832.075	914.501	913.715

Çankaya ilçesi, Ankara bütünü içerisinde sanayi sektöründe en yoğun işyeri ve işgücü sayısına sahip ilçelerden biridir. Konut alanları içindeki sanayi gelişimlerinin yoğun olduğu Çankaya ilçesinde özellikle tekstil sektörü baskın niteliğe sahiptir. Bunun yanında, Mevlana Bulvarı (Konya Yolu) üzerinde Balgat yakınlarında bulunan daha çok gıda ürünlerine yönelik fabrikalar ve İmrahor Vadisi'ndeki taş - toprağa dayalı faaliyet kolunun yoğunlaştığı işletmeler bulunmaktadır.

Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanı haline gelmiştir.

Merkezi İş Alanı; Ankara Büyükşehir Belediyesi kapsamında, Kızılay odağı ve güney yönündeki prestij merkez gelişimlerini içine alan Çankaya ilçesi, yalnız Ankara'nın değil ülkenin de en büyük ve katma değer içinden en fazla payı alan ilçelerinden birisidir. Sıhhiye'den Turan Güneş Bulvarı'na dek Merkezi İş Alanı'nın en yoğun kullanılan bölümlerini de içererek gelişen kentsel servisler hemen her konuda kentteki en üst düzey ve kaliteli hizmetleri oluşturmaktadır. Ayrıca Ziya Gökalp Bulvarı ile birleşerek merkez uzantısı niteliği kazanan Cebeci ile üst gelir grubu yerleşimi olarak farklı karakteristik özellikler

taşıyan; fiziksel ve işlevsel olarak yer yer merkezden kopuk, yer yer merkezle bütünleşen bir niteliğe sahip, kişisel-tüketim hizmetleri ve iş-meslek hizmetlerinde de yoğunlaşma özelleşme ve uzmanlaşma eğilimi taşıyan Bahçelievler-Emek Semtleri de Çankaya ilçesi sınırları içinde bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

BÖLÜM 4**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri**

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Çankaya
Mahallesi	:	Lodumu
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	16140
Parsel No.	:	3
Yüzölçümü	:	17.952,00 m ²
Niteliği	:	Apartman-Beton

Kat mülkiyet listesi aşağıdaki gibidir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	KATI	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE
45	A	12	Konut-Çatı Aralıklı	224/28456	Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A. Ş.	Tam
44	B2	12	Konut-Çatı Aralıklı	170/28456	Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A. Ş.	Tam

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 17.12.2015 tarih, saat 14:57 itibariyle yapılan incelemelere ve ekte sunulan 17.12.2015 tarihli onaylı takyidat belgesine göre konu taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15.07.2009 tarih 16611 sayılı ile 16140 ada, 3 parselle ilgili Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 gün 2009/133 E. sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir.) (24.07.2009 tarih, 1774 sayılı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)
- Yönetim Planı: 14.04.2008 (17.04.2008 tarih, 8614 yevmiye)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (19.06.2008 tarih, 13309 yevmiye)
- Diğer (Konusu: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10.10.2008 TA. 24182 S.Y. ile 16140 ada, 3 parselle ilgili Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 18.07.2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir.) (15.10.2008 tarih, 4058 sayılı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)
- Diğer (Konusu: İmar Müdürlüğü'nün 12.05.2008 tarihli tadilat projesi.) (28.05.2008 tarih, 2348 sayılı) (28.05.2008 tarih, 11798 yevmiye)

Serhler Hanesinde:

- 1 YTL bedel karşılığında kira serhi. (Başlama Tarihi: 23.01.2008, Süre: 99 Yıl) (23.01.2008 tarih, 1412 yevmiye) (Malik/Lehdar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ))

A Blok 45 no'lu bağımsız bölüm üzerinde:

Eklenti Bilgileri:

- 2317829 sistem numarası, E45 Depo olarak tanımlı eklenti bulunmaktadır. (17.04.2008 tarih, 8614 yevmiye)

B2 Blok 44 no'lu bağımsız bölüm üzerinde:

Eklenti Bilgileri:

- 2317920 sistem numarası, E136 Depo olarak tanımlı eklenti bulunmaktadır. (17.04.2008 tarih, 8614 yevmiye)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akhif Mülkler için Detaylı + ŞBİ var)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	: 161403	
Zemin No	: 27074512	Yüzölçümü	: 17.952,00 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Aso Top. Nitelik	: APARTMAN-BETON	
Karım Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: A / 12 KAT / - (Bağ.Böl.No 45)	
Mahalle / Köy Adı	: 1 ODUMU (Mİ) Mah	Alan Pay/Payda	: 234/28456	
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: KONSİT-Çın Aralık-	
Çift / Sayfa No	: 67 / 6622			
Kayıt Durumu	: AMİF			

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD 15/07/2009 TARİHİ 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11 İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPILAN KULLANIM İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ		
Beyan	Yönetim Planı: 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	
Beyan (AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		19/06/2008 - 13309	

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2317829	Depo	E45 DEPO	17/04/2008 - 8614

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Mevki	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322810	KORAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ		YAKI		Kat İrtifakı Yevmi - 17/04/2008 - 8614	

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BŞK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD 10/10/2008 TA.24182 S.Y.İLE 16140 ADA 3 parselle ilgili ANKARA 7 İDARE MAHKEMESİNİN 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRÜ Ö İMAR UYUMLULUK İZİNLERİNİN DÜRÜDURULMASI BİLDİRİLMİŞTİR. 15/10/2008 Sayı: -4038	ÇANKAYA BELEDİYESİ		
Serh	1 YTL bedel karşılığında kira serhi. (Başlama Tarihi: 23.01/2008 Süre: 99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR MÜDÜRLEĞİNİN 12/05/2008 TARİHLİ TADIRAT PRAMİSİ) Tarih: -28/05/2008 Sayı: -2348		28/05/2008 - 11798	

Rapor Tarihi / Sayı : 17.12.2015 / 14.17

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Mallikler için Detaylı + ŞİH var)			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 161403
Zemin No	: 27076603	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA ÇANKAYA	Ada Tap. Nitelik	: APARTMAN-İHTİSAS
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Güçlü - B.B.No	: B2 / 12.KAT / - (Bağ Böl No -41)
Mahalle / Köy Adı	: EDDİMİ (M) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 170/28456
Mevki		Bağ. Böl. Nitelik	: KONTU-4, an Aralık-
Çift / Sayfa No	: 68 / 6713		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İHTİFAK				
S/Şİ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes
Beyan	Diger (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 1907/2009 TARİHİ 16611 SAYILI 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA İDARE MAHMET MESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 L.SAYILI KARARI İLE YAPILAN İZANMAZLON YÜNİDİN İPTAL (İHTİSAS) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1771	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	-
Beyan	Yönetim Planı: 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	-
Beyan(AI)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir		19/06/2008 - 13309	-

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	İşin	Tarım	Tarih / Yevmiye
2317920	Depo	1136 Dİ PO	17/04/2008 - 8614

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallik	İhtisastaki No	Hisse Pay/Payda	Meterkare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes	Terkin Sebebi - Tarih - Yes
63322740	KORAY YAPILANDIRMA VE TRAFİK ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İhtisastaki Tesisi - 17/04/2008 - 8614	-

S/Şİ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes
Beyan	Diger (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 19/10/2008 TA 24182 S.Y. İL 16140 ada 3 parseli ilgilil ANKARA İDARE MAHMET MESİNİN 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA İHTİSAS İMAR LA GÜLELAMA İŞLEMLERİNİN DÜRDÜRÜLMESİ BİLDİRİLMİŞTİR. 15/10/2009 Sayı: -4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	-
Şehir	1 YIL - Beşerlet karşılığında kira şehri (Başlama Tarih: 23/01/2008 Sıra: 99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEİİAS)	23/01/2008 - 1412	-
Beyan	Diger (Konusu: İMAR MÜHÜRLEME GÜNÜN 12/05/2008 TAKRİBİ TAHRİMAT İMZAOLAN) Tarih: 28/05/2008 Sayı: -2348		28/05/2008 - 11798	-

Rapor Tarihi / Saati: 17.12.2015 14:17

* Tesisi edilen şehitler ve beyanlar sağı elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Saati: 17.12.2015 14:17

Raporlayan: tk 30338
 Çankaya KAYMAKAMLIĞI
 Kayıtlar ve Şahitler
 17.12.2015
 İbrahim Kasım (H) TR
 Tapu Müdür Yardımcısı

* Konu taşınmazlara ait tapu kaydı müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza sunulmuştur.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nda 17.12.2015 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve aşağıda sunulan 28.12.2015 tarih 90226917-53849070/310.03/[16140/3]Hrt.3999-48799-Ref:944679 (44657) sayılı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu ana taşınmaza ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir.

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu ana taşınmaz, Çankaya Belediyesi Belediye Meclisi'nin 25.06.2004 gün ve 223 sayılı kararı ile uygun görülen, Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye Meclisi'nce de 13.05.2005 gün ve 1321 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı"nda kalmaktadır. Ana taşınmazın yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

- Emsal: 1,30,
- Ortalama Konut Büyüklüğü: 140,00 m²,
- Hmaks: 40,50 m (13 kat)'dır.

Ancak daha sonra söz konusu planın iptali amacıyla açılan davada Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2008 gün ve E. 2007/867, K. 2008/1680 sayılı kararı ile "... 16140 ada, 3 parsel üzerinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmakta olan inşaatın yapı ruhsatının ve bu yapı ruhsatına dayanak oluşturan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama tekniklerine aykırı olduğu sonucuna varılmakta, tesis edilen işlemde hukuka ve mevzuata uyarlılık görülememiştir. ..." denilerek dava konusu işlemin iptal edildiği, bu kararın Danıştay 6. Dairesi'nin 17.03.2009 gün ve E. 2008/13272, K. 2537 sayı ile onaylandığı, buna göre 16140 ada, 3 parselde tüm imar uygulama işlemleri 05.08.2008 tarihinde durdurulduğu, mahkeme kararı doğrultusunda 16140 ada, 3 parselde ait tüm yapı ruhsatları, yapı ruhsatlarının dayanağı olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edildiği, konu parselin plansız alanda kaldığı bilgisi verilmiş olup, söz konusu mahkeme kararları nedeniyle tüm imar işlemlerinde durdurma olduğu tespit edilmiştir.



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 90226917-53849070/310.03/[16140/3]Hn.3999-48799-Ref:944679
Konu: İmar durumu hk.

.../.../2015

(44657) 28 Aralık 2015

Sayın : Bilge KALYONCU
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aziziye Mh. Piyade Sk.
No:3 B Blok 7
Çankaya/ANKARA

İlgi: 07/12/2015 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, ilçemiz Lodumlu Mahallesiinde bulunan 16140 ada 3 parselin imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; ilçemiz Lodumlu Mahallesiinde bulunan 16140 ada 3 parselin 74920 no.lu parsellasyon planı sonucu E:1.30 Hmax:40.50 yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak oluşturduğu, ancak Ankara 7. İdare Mahkemesinin 10/10/2008 tarih ve E:2007/867, K:2008/1680 sayılı kararı ile 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptali yönünde verilen karar doğrultusunda Belediyemizce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde yapılan yürütmeyi durdurma işleminin, Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 20/05/2009 tarih ve 2009/2198 sayılı kararı ile kesinleştiği tespit edilmiş olup, yapı kullanma izin belgelerinin iptal edildiği Ankara Büyükşehir Belediyesi, Başkent Elektrik Dağıtım ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgili birimlerine bildirilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Cumhuriyet Mah. Ziya Gökalp Cad. No:11 Kızılay/ ANKARA
Lütfen yazışmalarda ada parsel numarasını belirtiniz.

İnt.Tel 0 312 458 89 00
www.Cankaya-bel.tr

* Konu onaylı imar durum belgesi müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza sunulmuştur.

Parselin Kadastral Durumu



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Ekranı Görüntüsü



✓ Ruhsat ve İzinler:

- 17.04.2006, 10.07.2007, 08.04.2008 ve 12.05.2008 onay tarihli mimari projeler bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B1, B2, C Blok)" ait 44.542,00 m² kapalı alan için verilmiş 21.04.2006 tarih, 218 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B1, B2, C Blok)" ait "Bahçe Duvarı" için 291,00 m² alan için verilmiş 02.08.2007 tarih, 64 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B1, B2, C Blok)" ait 44.542,00 m² kapalı alan için verilmiş 16.04.2008 tarih, 41 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)

RAPOR NO: 2015REVB257

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

* GİZLİDİR

22

86

- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B1, B2, C Blok)" ait 44.542,00 m² kapalı alan için verilmiş 14.05.2008 tarih, 50 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki A Blok'a ait 8.579,00 m² 48 adet "Apartman Binası (Üç ve daha çok dairesi)", 4.282,00 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 12.861,00 m² kapalı alan için verilmiş 13.06.2008 tarih, 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki B2 Blok'a ait 6.291,00 m² 44 adet "Apartman Binası (Üç ve daha çok dairesi)", 3.135,00 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 9.426,00 m² kapalı alan için verilmiş 13.06.2008 tarih, 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)

*** Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2008 tarih, ES. No: 2007/867, Karar No: 2008/1680 sayılı kararına istinaden değerlendirme konusu taşınmazların ait yapı ruhsatları iptal edilmiştir. (01.12.2008)**

*** Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 tarih ve E: 2009/133 sayılı kararı gereği ve 11.05.2009 gün, 35.06/13203-G23/09 sayılı Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısına istinaden, değerlendirme konusu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgeleri iptal edilmiştir. (12.05.2009)**

*** Ankara Bölge İdare Mahkemesi'nin 20.05.2009 gün, 2009/2198 sayılı kararına istinaden, değerlendirme konusu taşınmazlara ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri iptal edilmiştir. (10.07.2009)**

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
21.04.2006 tarih, 218 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı	44.542,00	A, C, B1 ve B2 Blok (184 daire) (iptal edilmiştir.)
02.08.2007 tarih, 64 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Bahçe duvarı	291,00	Bahçe duvarı (iptal edilmiştir.)
16.04.2008 tarih, 41 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	44.542,00	A, C, B1 ve B2 Blok (184 daire) (iptal edilmiştir.)
14.05.2008 tarih, 50 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	44.542,00	A, C, B1 ve B2 Blok (184 daire) (iptal edilmiştir.)
13.06.2008 tarih, 385 sayılı (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Tadilat	12.861,00	A Blok (48 daire ve ortak alan) (iptal edilmiştir.)
13.06.2008 tarih, 385 sayılı (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Tadilat	9.426,00	B2 Blok (44 daire ve ortak alan) (iptal edilmiştir.)

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu ana taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Ostim Vergi Dairesi'ne 326 014 0830 sicil numarası ile kayıtlı İstanbul Yolu 8. Km, Erciyesi İşyerleri Sitesi, 9. Cadde, No: 55, Çankaya / ANKARA adresinde faaliyet gösteren EKC Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından denetlenmektedir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2008 gün ve E. 2007/867, K. 2008/1680 sayılı iptal kararı üzerine mahkeme kararının uygulanmasına yönelik olarak söz konusu parseldeki inşaat hakkında Çankaya Belediye Encümeni'nce yıkım kararı alınması istemiyle 24.11.2008 tarihli başvurunun zımnen reddine ilişkin işlemin iptali için açılan davada; Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 15.06.2011 tarih ve E: 2009/654, K: 2011/1294 sayılı kararında; 16140 ada, 3 parsel sayılı taşınmazda bulunan yapı ruhsatının ve bu yapı ruhsatına dayanak oluşturan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nın mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle, ruhsatsız ve plansız hale gelen inşaat hakkında 3194 sayılı Kanun'un 32. Maddesi uyarınca gerekli tespitler yapıldıktan sonra Çankaya Belediye Encümeni'nce durumun değerlendirilip bir karar alınması gerekirken aksi yönde tesis edilen zımnî ret işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin iptaline karar verildiği;

Sonuç olarak yukarıda belirtilen mahkeme kararı doğrultusunda, 16140 ada, 3 parselde ait tüm yapı ruhsatları, yapı ruhsatlarının dayanağı olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edilmiş olup, anılan parselin plansız durumda olduğu hususları tespit edilmiştir.

Ayrıca söz konusu parselde söz konusu yargı kararı gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın iptal edilmesi nedeniyle İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. Maddesi'ne göre gereğinin yapılması Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan talep edilmiştir. Ancak, söz konusu yargı gereği parselde ait yeni bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na hazırlanarak onaylanmadığından, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da düzenlenememiştir.

Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından "Danıştay 6. Dairesi'nce verilen 04.05.2012 tarihli, K: 2012/2148 sayılı kararın, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 54. Maddesi uyarınca düzeltilmesi" istemiyle açılan davada, Danıştay 6. Dairesi tarafından, temyiz isteği reddedilerek kararın düzeltilmesi isteminin reddine 21.12.2012 tarihinde karar verilmiştir.

T.C. Danıştay 14. Daire'nin 2011/14794 esas no'lu, 2013/1444 karar no'lu Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin Çankaya Belediye Başkanlığı'na Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 15.10.2010 günlü, E: 2010/325, K: 2010/1425 sayılı kararının; usul ve yasaya uygun olmadığı ileri sürülerek bozulması istemine göre açılan davada, dava dosyasında sunulan mevzuat hükümlerinin ve AİHM kararlarının birlikte değerlendirilmesinden; sağlıklı ve dengeli bir çevrenin oluşturulması bakımından, yürürlükte bulunan plan hükümlerine aykırı inşa edilen yapıların, yapının inşa edildiği tarihte yürürlükte bulunan plana ve yapı ruhsatına uygun olarak inşa edilse dahi, bu planın hukuka ve mevzuata aykırı olduğu tespit edilerek yargı merciince iptal edilmesi durumunda kazanılmış hakkın bulunmaması nedeniyle yıkılması gerekmektedir. Ancak; yıkım işlemi tesis edilmeden önce, hukuka aykırı bir şekilde plan oluşturan ve bu plana göre ruhsat veren idarenin kusurlu davranışı nedeniyle, iyi niyetli kişilere yıkıma konu taşınmaz bedelinin ödenmesi gerekmektedir. Bu nedenle, taşınmazın bedelinin davacıya ödenmeden ruhsatsız yapının yıkımı yolunda tesis edilen işlemde hukuka uyarlık bulunmadığından, İdare Mahkemesi'nce davanın reddi yolundaki kararda hukuki isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 15.10.2010 günlü, E: 2010/325, K: 2010/1425 sayılı kararının bozulmasına, dosyanın mahkemesine gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere, 28.02.2013 tarihinde oy çokluğuyla karar verilmiştir.

T.C. Danıştay 14. Daire'nin 30.01.2014 tarih, E: 2013/7563, K: 2014/1322 sayılı kararı ile davalı Çankaya Belediye Başkanlığı ile müdahillerin karar düzeltme yolu başvurusu red kararı ile sonuçlanmıştır. Yine, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 15.04.2014 tarih, E: 2014/431, K: 2014/419 sayılı kararı ile de, T.C. Danıştay 14. Daire'nin E: 2011/14794, K: 2013/1444 sayılı temyiz kararı ile verdiği Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 15.10.2010 günlü, E: 2010/325, K: 2010/1425 sayılı kararının bozulmasına uyma kararı verilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde "Diğer (Konusu: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15.07.2009 tarih 16611 sayı ile 16140 ada, 3 parsel ile ilgili Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 gün 2009/133 E. sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir.) (24.07.2009 tarih, 1774 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)" ve "Diğer (Konusu: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10.10.2008 TA. 24182 S.Y. ile 16140 ada, 3 parsel ile ilgili Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 18.07.2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir.) (15.10.2008 tarih, 4058 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)" beyanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu ana taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi geçersizdir. Ayrıca konu taşınmazların (A Blok 45 ve B2 Blok 44 No'lu b.b.) üzerinde kısıtlayıcı takyidatlar (Yukarıda belirtilen beyanlar) bulunmaktadır.

Bu açıklama doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların (A Blok 45 ve B2 Blok 44 No'lu b.b.) ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında engel olacağı, "Arsa" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsur olmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazların üzerinde "Diğer (Konusu: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15.07.2009 tarih 16611 sayı ile 16140 ada, 3 parsel ile ilgili Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 gün 2009/133 E. sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir.) (24.07.2009 tarih, 1774 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)" ve "Diğer (Konusu: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10.10.2008 TA. 24182 S.Y. ile 16140 ada, 3 parsel ile ilgili Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 18.07.2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir.) (15.10.2008 tarih, 4058 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)" beyanları bulunmaktadır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

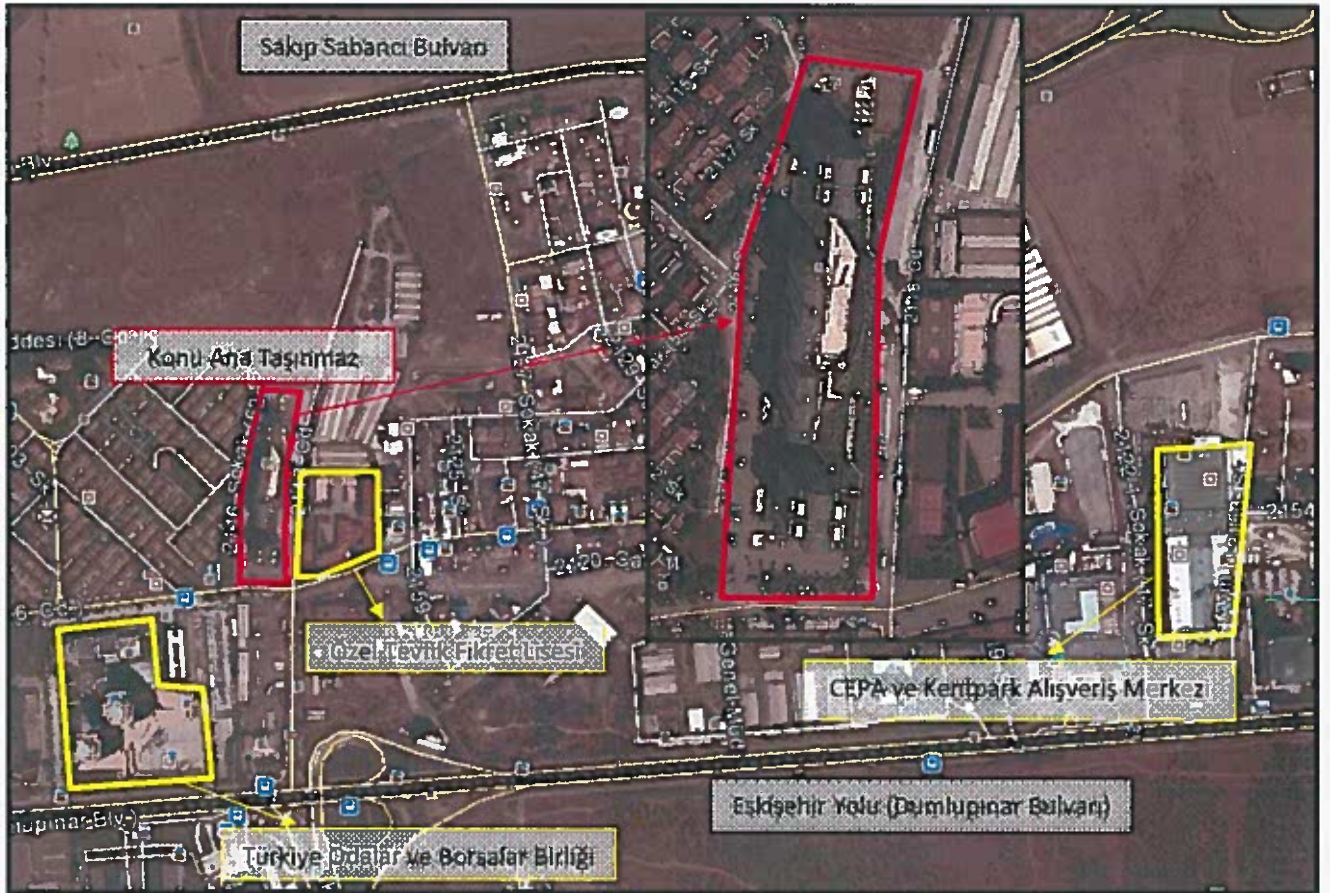
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5**GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ****5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

Gayrimenkullerin açık adresi: Lodumu Mahallesi, 2082. Cadde, Ankara Ankara Evleri, A Blok, No: 45 ve B2 Blok, Çankaya / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmazlara ulaşım için; Cepa Alışveriş Merkezi'nden itibaren batı yönünde yaklaşık 1,30 km ilerlenir ve 2118. Cadde'ye dönülür. Bu güzergah üzerinde yaklaşık 300,00 m ilerlendikten sonra sol konumda yer alan 2082. Cadde'ye dönülüp, yaklaşık 80,00 m ilerlendikten sonra konu taşınmazların bulunduğu siteye ulaşmak mümkündür. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede lüks konutlar, iş merkezleri ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Kentin gelişiminin Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) üzerinde gerçekleşmesi bölgedeki konut projelerini tetiklemiştir.

Konu taşınmazların yakın çevresinde Özel Tevfik Fikret Lisesi (~180,00 m), Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (~70,00 m), CEPA Alışveriş Merkezi ve Kentpark Alışveriş Merkezi (1,30 km), Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) (~350,00 m), Sakıp Sabancı Bulvarı (~1,00 km) ve ODTÜ Kavşağı (~2,12 km) yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

**Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;**

KONUM	YAKLAŞIK MESAFE (km)
Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği	~0,07
CEPA Alışveriş Merkezi ve Kentpark Alışveriş Merkezi	~1,30
Ankara Şehir Merkezi	~9,00

RAPOR NO: 2015REVB257

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

* GİZLİDİR

27

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m² arsa üzerinde yer alan "Apartman-Beton" vasıflı "Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı, "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu ve "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlardır.

Konu taşınmazlar A, B1, B2 ve C Blok olmak üzere 4 bloktan oluşan bir sitede yer almaktadır. Mimari projelerine göre A ve C bloklarda 48'er; B1 ve B2 bloklarda 44'er adet olmak üzere toplam 184 adet konut bulunmaktadır. Her bloğun 1. ve 2. bodrum katlarında otopark ve sığınak alanları, su depoları, ısıtma merkezleri, depo hacimleri, elektrik tablo ve pano odaları, sayaç yerleri, fitness salonu, tesisat ve elektrik saftları, garaj havalandırma santralleri, trafo odası, ogs odası ve jeneratör odası; B1 ve B2 blokların bağlantılı olduğu ortak alanda yüzme havuzu, fitness salonu, cafe, sauna, soyunma odaları, WC alanları, toplantı ve oyun salonu, çocuk oyun alanını içeren sosyal tesisler bulunmaktadır. Sitede açık otopark alanları bulunmakta olup, site içerisinde peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu binalar blok nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşaa edilmiştir. Konu taşınmazların bulunduğu blokların girişi 1. bodrum kattan, binaların batı cephesinden sağlanmaktadır.

A Blok 2 bodrum, zemin, 12 normal ve çatı arası katı olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır. A Blok zemin katında 4 adet bağımsız bölüm; 1. katında zemin katında yer alan dubleks dairelerin üst katları; 2.-12. katlarında her katta 4'er adet bağımsız bölüm; çatı katında 12. katta bulunan dubleks dairelerin üst katları bulunmaktadır. Mevcutta A blokta 2'şer adet asansör olup, aktif olarak kullanılmaktadır.

B2 blok 2 bodrum, zemin, 12 normal ve çatı arası katı olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır. B2 Blok zemin katında sosyal tesis ve 4 adet bağımsız bölüm; 1. katında zemin katında yer alan dubleks dairelerin üst katları; 2. katında 3 adet bağımsız bölüm ve 2 adet kapıcı dairesi; 3.-8. katlarında her katta 4'er adet bağımsız bölüm; 9. katında 4 adet bağımsız bölüm; 10. katında 3 adet bağımsız bölüm ve 1 adet 9. Katında yer alan dubleks dairenin üst katı; 11. katında 3 adet bağımsız bölüm; 12. kat ve çatı arası katında 3 adet dubleks bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcutta B2 blokta 2'şer adet asansör olup, aktif olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blok 45 no'lu bağımsız bölüm binanın 12. katında ve çatı arası katında bulunan dubleks daire olup, kuzeybatı cephededir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre konu taşınmaz 181,35 m² (Teraslar hariç) brüt alana sahiptir. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B2 Blok 44 no'lu bağımsız bölüm binanın 12. katında ve çatı arası katında bulunan dubleks daire olup, doğu cephededir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre 135,00 m² (Teraslar hariç) brüt alana sahiptir. Konu taşınmazın iç mekan özellikleri mimari projesiyle uyumlu olup, salon, mutfak, WC, banyo, 3 oda, ebeveyn banyosu ve 2 adet balkondan oluşmaktadır. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

A Blok / 45 B.B. ve B2 Blok / 44 B.B. Alanları (16140 Ada, 3 Parsel)				
Blok Adı/B.B. Numarası	Kat Adı	Mevcut Brüt Alanı (m ²)	Yasal Brüt Alanı (m ²)	Kullanımı
A Blok / 45 B.B.	12. ve çatı arası katı	181,35 (Teras hariç)	-	Konut - Çatı Aralıklı
B2 Blok / 44 B.B.	12. ve çatı arası katı	135,00 (Teras hariç)	-	Konut - Çatı Aralıklı

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

A Blok / 45 B.B. ve B2 Blok / 44 B.B. Alanları (16140 Ada, 3 Parsel)		
Ekspertiz Konusu Alan	A Blok / 45 B.B.	B2 Blok / 44 B.B.
	181,35 m ² (Teras hariç)	135,00 m ² (Teras hariç)
Yaşı	~9 yıllık	
İnşaat Tarzı	Betonarme	
Çatı Sistemi	Betonarme	
İnşaat Nizamı	Blok nizam	
Binanın Kat Adedi	16 katlı (2 bodrum + zemin + 12 normal + çatı arası katı)	
Elektrik	Şebeke	
Isıtma Sistemi	Kombi	
Su	Şebeke	
Kanalizasyon	Şebeke	
Asansör	Mevcut (Her blokta 2 adet)	
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	
Yangın Merdiveni	Mevcut	
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut	
Park Yeri	Mevcut (Kapalı ve açık)	

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

A Blok / 45 B.B., B2 Blok / 44 B.B. Alanları (16140 Ada, 3 Parsel)					
Bağımsız Bölüm Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Duvar	Doğrama	Aydınlatma
A Blok 45 No'lu Bağımsız Bölüm	Dubleks Daire	Seramik (Giriş holü, mutfak, banyo ve balkon), laminant parke (Salon ve odalar)	Seramik ve duvar kağıdı (Banyo), duvar kağıdı (WC), yağlı saten boya (Salon, giriş holü, odalar ve mutfak)	Çelik dış kapı, hazır panel iç kapılar, PVC pencere doğramaları	Mevcut değil
B2 Blok 44 No'lu Bağımsız Bölüm	Dubleks Daire	Seramik (Giriş holü, mutfak, banyo ve balkon), laminant parke (Salon ve odalar)	Seramik ve duvar kağıdı (Banyo), duvar kağıdı (WC), yağlı saten boya (Salon, giriş holü, odalar ve mutfak)	Çelik dış kapı, hazır panel iç kapılar, PVC pencere doğramaları	Mevcut değil

5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespit

- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede lüks konutlar, iş merkezleri ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.
- Kentin gelişiminin Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) üzerinde gerçekleşmesi bölgedeki konut projelerini tetiklemiştir.
- Konu taşınmazların yakın çevresinde Özel Tevfik Fikret Lisesi (~180,00 m), Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (~70,00 m), CEPA Alışveriş Merkezi ve Kentpark Alışveriş Merkezi (1,30 km), Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) (~350,00 m), Sakıp Sabancı Bulvarı (~1,00 km) ve ODTÜ Kavşağı (~2,12 km) yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.
- Konu taşınmazlar A, B1, B2 ve C Blok olmak üzere 4 bloktan oluşan bir sitede yer almaktadır.
- B1 ve B2 blokların bağlantılı olduğu ortak alanda yüzme havuzu, fitness salonu, cafe, sauna, soyunma odaları, WC alanları, toplantı ve oyun salonu, çocuk oyun alanını içeren sosyal tesisler bulunmaktadır.
- Sitede açık otopark alanları bulunmakta olup, site içerisinde peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.
- Taşınmazların bulunduğu bloklar yaklaşık 9 yıllıktır.
- Konu taşınmazların bulunduğu binalarda 2'şer adet asansör bulunmakta olup, mevcutta bütün asansörler de aktiftir.
- Taşınmazların işçiliğinde yüksek kaliteli malzemeler kullanılmıştır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin harici ve müteferrik işler kapsamında herhangi bir iş bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6**EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, yakın çevresinde yer alan yapılaşma eğilimleri değerlendirildiğinde, çevre gelişimi açısından en etkin ve en verimli kullanımının "Konut Alanı" olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Konu taşınmazların bulunduğu bölgede lüks konutlar, iş merkezleri ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. ✓ Konu taşınmazların yakın çevresinde Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) (~350,00 m) ve Sakıp Sabancı Bulvarı (~1,00 km) yer almaktadır. 	<ul style="list-style-type: none"> - Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile geçersizdir. - Taşınmazların üzerinde kısıtlayıcı takyidatlar bulunmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Kentin gelişiminin Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) üzerinde gerçekleşmesi bölgedeki konut projelerini tetiklemiştir. + Değerleme konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir. + Taşınmazların işçiliğinde yüksek kaliteli malzemeler kullanılmıştır. 	<ul style="list-style-type: none"> × Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. **Ancak konu ana taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi de iptal olmuştur. Bu nedenle konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.**

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların Emsale Göre Düzeylimiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	Konu taşınmazların bulunduğu sitede, C Blok, zemin katta, 5+1 dubleks daire	Konut	Satılmış (1,5 yıl önce)	180,00 (Teras hariç)	-	700.000 TL	3.889 TL	-	3.900 TL
2	Konu taşınmazlardan A Blok, 45 no'lu dubleks daire	Konut	Satılık	181,35 (Teras hariç)	-	770.000 TL	4.246 TL	-	4.250 TL
3	Konu taşınmazlardan B Blok, 44 no'lu dubleks daire	Konut	Satılık	135,00 (Teras hariç)	-	630.000 TL	4.667 TL	-	4.650 TL
4	Konu taşınmazların bulunduğu sitede, C Blok, zemin katta, 5+1 dubleks daire	Konut	Satılmış (Yakın zamanda)	180,00 (Teras hariç)	-	820.000 TL	4.556 TL	-	4.550 TL
5	Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 11. kat, 4+1 daire	Konut	Satılık	158,00	-	680.000 TL	4.304 TL	-	4.300 TL
6	Konu taşınmazlara yakın konumda, site içerisinde, 1. katta, 3+1 daire	Konut	Satılık	150,00	-	475.000 TL	3.167 TL	- Konu taşınmazlara göre daha düşük yapı kalitesine sahip	3.500 TL

RAPOR NO: 2015REV/B257

 REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016
 * GİZLİDİR

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/Konumu	Kullanım Şekli	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ² /ay)
1	Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 12. katta, 4+1 dubleks daire	Konut	Kiralık	180,00	-	3.000 TL	16,67 TL	-	16,50 TL
2	Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 11. kat, 4+1 daire	Konut	Kiralık	158,00	-	2.600 TL	16,46 TL	-	16,50 TL
3	Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 12. kat, 2+1 daire	Konut	Kiralık	100,00	-	1.750 TL	17,50 TL	-	17,50 TL
4	Konu taşınmazlara yakın konumda, Barış Sitesi'nde, son kat, 3+1 daire	Konut	Kiralık	110,00	-	1.350 TL	12,27 TL	- Konu taşınmazlara göre daha düşük yapı kalitesine sahip	13,50 TL

RAPOR NO: 2015REVB257

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016
• GİZLİDİR

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	Konu ana taşınmaza yakın konumda, pazar alanının yakınında bulunan arsa	"Konut Alanı" Emsal: 1,30	Satılmış (Yaklaşık 2,50 yıl önce)	-	1.065,00	4.473.000 TL	4.200 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip	3.550 TL
2	Konu ana taşınmaza çok yakın konumda, Havelan'ın yakınında bulunan arsa	"Konut Alanı" Emsal: 1,50	Satılık	-	2.700,00	10.500.000 TL	3.889 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip + Konu ana taşınmaza göre yapılaşma koşulları daha iyi	2.900 TL
3	Konu ana taşınmaz ile Sabancı Bulvarı arasında toplamda 14.795,00 m ² arsanın 2.465,00 m ² 'si satılık olan arsa	"Konut Alanı"	Satılık	-	2.465,00	12.300.000 TL	4.990 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip + Konu ana taşınmaza göre daha iyi konumda - Hisseli	3.750 TL
4	Konu ana taşınmaza çok yakın konumda	"Konut Alanı"	Satılık	-	825,00	4.000.000 TL	4.848 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip	4.100 TL
5	Konu ana taşınmaza yakın konumda, pazar alanının yakınında bulunan arsa	"Konut Alanı"	Satılık	-	500,00	2.500.000 TL	5.000 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip + Konu ana taşınmaza göre alışveriş merkezlerine daha yakın konumda	3.750 TL

RAPOR NO: 2015REV8257

 REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016
 * GİZLİDİR

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6	Konu ana taşınmazın yakın konumda, pazar alanının yakınında bulunan arsa	"Konut Alanı"	Satılık	-	500,00	2.600.000 TL	5.200 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip + Konu ana taşınmaza göre alışveriş merkezlerine daha yakın konumda	3.900 TL
---	--	---------------	---------	---	--------	--------------	----------	--	----------

RAPOR NO: 2015REVB257

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016
• GİZLİDİR

PK

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:**Satılık Konut Emsalleri Hakkında Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut stoğu fazla olup, taşınmazların bulunduğu sitede ve yakın konumdaki konut emsallerinin satış fiyatları incelendiğinde 3.500-4.650 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1, 2, 3, 4 ve 5'in konu taşınmazların bulunduğu sitede olduğu bilinmektedir.
- Emsal 6'nın konu taşınmazlara göre daha düşük yapı kalitesine sahip olduğu bilinmektedir.

Kiralık Konut Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut stoğu fazla olup, taşınmazların bulunduğu sitede ve yakın konumdaki konut emsallerinin kira fiyatları incelendiğinde 13,50-17,50 TL/m²/ay aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1, 2 ve 3'ün konu taşınmazların bulunduğu sitede olduğu bilinmektedir.
- Emsal 4'ün konu taşınmazlara göre daha düşük yapı kalitesine sahip olduğu bilinmektedir.

Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu ana taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan arsa emsallerinin satış fiyatları incelendiğinde 2.900-4.100 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1, 2, 3, 4, 5 ve 6'nın konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip olduğu bilinmektedir.
- Emsal 2'nin konu ana taşınmaza göre yapılaşma koşullarının daha iyi olduğu bilinmektedir.
- Emsal 3'ün konu ana taşınmaza göre daha iyi konumda ve hisseli olduğu bilinmektedir.
- Emsal 5 ve 6'nın konu ana taşınmaza göre alışveriş merkezlerine daha yakın konumda olduğu bilinmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken;

- Taşınmazların bölgedeki Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) ve Sakıp Sabancı Bulvarı'na yakın konumda olması, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü, reklam kabiliyetinin yüksek olması ve imar durumu,
- Taşınmazların tek bir maliğe ait olması,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmazlara değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.

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

Konu ana taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi de iptal olmuştur. Bu nedenle konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.

Arsa Değeri (A BLOK / 45 B.B.)		
1 m ² Arsa Değeri	3.300,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m ²)	17.952,00	
Hissesi	224/28456	
Arsa Değeri	466.338 TL	466.338 TL
Toplam Arsa Değeri		466.338 TL
Arsa Değeri (B2 BLOK / 44 B.B.)		
1 m ² Arsa Değeri	3.300,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m ²)	17.952,00	
Hissesi	170/28456	
Arsa Değeri	353.917 TL	353.917 TL
Toplam Arsa Değeri		353.917 TL
TOPLAM		820.255 TL
TOPLAM YAKLAŞIK		820.000 TL

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

Konu ana taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi de iptal olmuştur. Bu nedenle konu taşınmazlara ait ana taşınmazda 2. yöntem olan geliştirme yaklaşımı uygulanamamıştır. Ayrıca yukarıda belirtilen hususlara bağlı olarak gelir indirgeme yaklaşımı da uygulanamamıştır.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde "Diğer (Konusu: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15.07.2009 tarih 16611 sayı ile 16140 ada, 3 parsel ile ilgili Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 gün 2009/133 E. sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir.) (24.07.2009 tarih, 1774 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)" ve "Diğer (Konusu: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10.10.2008 TA. 24182 S.Y. ile 16140 ada, 3 parsel ile ilgili Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 18.07.2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir.) (15.10.2008 tarih, 4058 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)" beyanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu ana taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi geçersizdir. Ayrıca konu taşınmazların (A

Blok 45 ve B2 Blok 44 No'lu b.b.) üzerinde kısıtlayıcı takyidatlar (Yukarıda belirtilen beyanlar) bulunmaktadır.

Bu açıklama doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların (A Blok 45 ve B2 Blok 44 No'lu b.b.) ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında engel olacağı, "Arsa" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsur olmadığı düşünülmektedir.

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. **Ancak konu ana taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi de iptal olmuştur. Bu nedenle konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.** Taşınmazların 30.12.2015 tarihi itibari ile hisselerine düşen toplam arsa piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	820.000	281.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	0	0

Sonuç olarak; emsal karşılaştırma yaklaşımı ile bulunan 820.000.- TL (Sekizyüzyirmibin.- Türk Lirası) değer, taşınmazların değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

Arsa Sahibi Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile Yatırımcı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 10.04.2006 tarih, 79511 no'lu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Emek Mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşaa edilecek proje ile ilgili Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolü'ne göre A Blok 45 no'lu bağımsız bölümün %57'si, B2 Blok 44 no'lu bağımsız bölümün %100'ü Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir. Buna göre Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesinin arsa piyasa değeri 620.000.- TL (212.000.- USD) hesaplanmıştır.

Taşınmazlar	Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolü'ne Göre Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi	TL	USD
A Blok 45 No'lu B.B.	%57	266.000	91.000
B2 Blok 44 No'lu B.B.	%100	354.000	121.000
TOPLAM		620.000	212.000

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkulun teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır."

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alanın yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerleme konusu A Blok 45 no'lu bağımsız bölüm için konut olarak %18 ve değerlendirme konusu B2 Blok 44 no'lu bağımsız bölüm için konut olarak %1 KDV uygulaması yapılması uygun olup, değerlendirme raporunda belirtilen toplam piyasa değeri arsa piyasa değeri olduğundan değerlendirme konusu taşınmazların arsa piyasa değeri için %18 KDV uygulaması yapılmıştır."

BÖLÜM 8

SONUÇ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 8****SONUÇ**

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 30.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE HİSSELERİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)*	
820.000.- TL (Sekizyüzyirmibin.- Türk Lirası)	281.000.- USD (İkiyüzseksekbirbin.- Amerikan Doları)
TAŞINMAZLARIN 30.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE HİSSELERİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)*	
967.600.- TL (Dokuzyüztmsyedibinaltıyüz.- Türk Lirası)	311.580.- USD (Üçyüzonbirbinbeşyüzseksen.- Amerikan Doları)

** Konu ana taşınmaza ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi de iptal olmuştur. Bu nedenle konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.*

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 29.12.2015 tarihindeki TCMB döviz satış kurları baz alınmıştır.
1 USD= 2,9137.- TL, 1 Euro= 3,1978.- TL kabul edilmiştir. Dolar ve Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.
Değerlemeye Yardım Eden
Bilge KALYONCU

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

B. Beller

RAPOR NO: 2015REVB257

REVİZE RAPOR TARİHİ: 24.08.2016

* GİZLİDİR

44

BK

BÖLÜM 9

EKLER

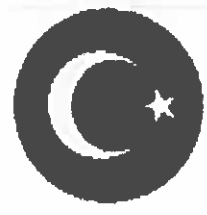
BÖLÜM 9**EKLER****Ek Listesi**

1	Tapu Fotokopileri / Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı
2	Onaylı İmar Durumu Belgesi
3	Yapı Ruhsatı / Yapı Kullanma İzin Belgesi (İptal Edilmiştir.)
4	Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolü
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler

ANA GAYRİMENKULÜN

İl	ANKARA
İlçesi	ÇANKAYA
Mahallesi	ODUMU (ME)
Köyü	
Sokağı	
Mevkil	

Türkiye Cumhuriyeti



TAPU SENEDİ

Fotograf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dnt
	16140	3	APARTMAN-BETON		17 952,00 m ²	
Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 27076512						

KAT MÜLKİYETİ KAT İRTİFAKI DEVRE MÜLK

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımlı Bir. No.
0,00	KONUT-Çm Aralık	2428456		2 KAT	45

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Edinme Sebebi

Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde
EKLENTİ E45 DEPO
YON PLANI Yönetim Planı 14 04 2008

Sahibi

KORAY YATIM ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ TİM

Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Örtül
Cilt No	13309	67	6622		19/06/2008	Cilt No.
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Şifreli Tapu Çankaya 2. Bölge Tapu Sicil Ofisi</p>					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Tapu Sicil Ofisi
Çankaya 2. Bölge Tapu Sicil Ofisi

ANA GAYRİMENKULÜN

İl ANKARA
İlçesi ÇANKAYA
Mahallesi ODUMU (ME)
Köyü
Sokağı
Mevkii

Türkiye Cumhuriyeti



TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Pafta No. Ada No. Parsel No.
16140 3

Niteliği

Yüzölçümü

ha m² dm²
11.992,00 m²

APARTMAN-BETON

Planındadır

Sınırı

Zemin Sistem No : 27076603

KAT MÜLKİYETİ KAT İRTİFAKI DEVRE MÜLK

Satış Bedeli

Niteliği

Arsa Payı

Blok No.

Kat No

Bağımsız Bim No

0,00

KONUT-Çatı Aralıklı-

1/0,28456

B2

2 KAT

43

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Edinme Sebabı

KONUT BİRLİĞİNDEN KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ İSPATINDA
EKLENTİ : E136 DEPO
YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 14/04/2008

KORAY YAPILANDIRIŞI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ LTD.

Sahibi

Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No.	Sıra No	Tarih	Gittisi
Cilt No.	13309	68	6713		19/06/2008	Cilt No.
Sahife No						Sahife No.
Sıra No						Sıra No.
Tarih						Tarih

ŞİRKET BAĞIMSIZ,
Çankaya 6 Beleş Tapu Sicil Müd.

NOT : MÜHÜRÜZÜKLE İMZA İZİNİ ALINMADAN BU TAPU SENEDİNİN KOPYASI ÇIKARILMAZ.
1999/21 Kararın Kapsamında Yapılan Tapu Kanununda Değişiklikler Yapılarak 1999/21 Kararıyla
Yapılan Tapu Kanununda Değişiklikler Yapılarak 1999/21 Kararıyla

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 27076512
 İl / İlçe : ANKARA/ÇANKAYA
 Kurum Adı : Çankaya TM
 Mahalle / Köy Adı : LODUMU (ME) Mah.
 Mevkii :
 Cilt / Sayfa No : 67 / 6622
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 16140/3
 Yüzölçüm : 17.952,00 m2
 Ana Tap. Nitelik : APARTMAN-BETON
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : A / 12 KAT / - (Bag.Böl No: 45)
 Arsa Pay/Payda : 224/28456
 Bağ.Böl. Nitelik : KONUT--Çatı Aralıkli--

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diger (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD 15/07/2009 TARİHİ 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELİLE İLGİLİ ANKARA İLİDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E-SAYILI KARARI İLE YAPILAN İZİN YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ		--
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--
Beyan(AT	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.		19/06/2008 - 13309	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2317829	Depo	E45 DEPO	17/04/2008 - 8614

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322610	KORAY YAPINDUSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614	--
S/B/İ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diger (Konusu: -ÇANKAYA BELEDİYE BŞK. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.10/10/2008 T.A.24182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parselile ilgili ANKARA 7 İDARE MAHKEMESİ nin 18/07/2008 GÜN VE 2007867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA İBERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DURDURULMASI BİLDİRİLMİŞTİR.15/10/2008 Sayı: -4058 1 YTL. bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih:23/01/2008 Süre 99 Yıl)	ÇANKAYA BELEDİYESİ		--		
Şerh		TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	--		
Beyan	Diger (Konusu: -İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAKİSİ..) Tarih: -28/05/2008 Sayı: -2348		28/05/2008 - 11798	--		

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBEI var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 27076603
 İl / İlçe : ANKARA/ÇANKAYA
 Kurum Adı : Çankaya TM
 Mahalle / Köy Adı : LODUMU (ME) Mah.
 Mevkii :
 Cilt / Sayfa No : 68 / 6713
 Kayıt Durum : Aktif

Adar/Parsel : 16140/3
 Yüzölçüm : 17.952.00 m2
 Ana Taş. Nitelik : APARTMAN-BİFON
 Blok/Kat/Giriş -B.B.No : B2 / 12.KAT / - (Bag.Böl.No: 44)
 Arsa Pay/Payda : 17028456
 Bağ.Böl. Nitelik : KONUT --Çatı Aralık--

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
Beyan	Diger (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.15/07/2009 TARİHİ 16611 SAY.İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11.İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPILANMA İZNI YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--
Beyan	Yonetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			19/06/2008 - 13309	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2317920	Depo	1:136 DEPO	17/04/2008 - 8614

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaire	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
63322740	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614-	--
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diger (Konusu: -ÇANKAYA BELEDİYE BŞK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.10/10/2008 TA.24182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parselle ilgili ANKARA 7.İDARE MAHKEMESİ nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÖRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DURDURULMASI İBİ DİRİL MİŞTİR.15/10/2008 Sayı: -4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--		
Şehh	1 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih:23/01/2008 Sıra:99 Yıl)	TURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	--		
Beyan	Diger (Konusu: -İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TA'DİAT PRAKİESL.) Tarih: -28/05/2008 Sayı: -2348		28/05/2008 - 11798	--		

* Tesis edilen Őerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK30338

Menderes KAYA

~~Kaydına Uygundur.~~

17.12.2015

Bölge Kasım BİLİR

Tapu Müdür Yardımcısı

Sayı : 90226917-53849070/310.03/[16140/3]Hrt.3999-48799-Ref:944679
Konu: İmar durumu hk.

.../.../2015

(44657) 28 Aralık 2015

Sayın : Bilge KALYONCU
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aziziye Mh. Piyade Sk.
No:3 B Blok 7


Çankaya/ANKARA

İlgi: 07/12/2015 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, ilçemiz Lodumlu Mahallesinde bulunan 16140 ada 3 parselin imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; ilçemiz Lodumlu Mahallesinde bulunan 16140 ada 3 parselin 74920 no.lu parselasyon planı sonucu E:1.30 Hmax:40.50 yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak oluştuğu, ancak Ankara 7. İdare Mahkemesinin 10/10/2008 tarih ve E:2007/867, K:2008/1680 sayılı kararı ile 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptali yönünde verilen karar doğrultusunda Belediyemizce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinde yapılan yürütmeyi durdurma işleminin, Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 20/05/2009 tarih ve 2009/2198 sayılı kararı ile kesinleştiği tespit edilmiş olup, yapı kullanma izin belgelerinin iptal edildiği Ankara Büyükşehir Belediyesi, Başkent Elektrik Dağıtım ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgili birimlerine bildirilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.


Ank. 7. İd. Mah. 10. 10. 2008 tarihli E.S. No: 2007/867 Kararıyla 2008/167 Sayılı kararına istinaden ruhsat iptal edilmiştir.

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No **00021806**

1 Ruhsatı veren kurum -ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MUDURLUĞU	2 Ruhsatın veriliş tarihi 17.04.2006	3 Ruhsatın onay tarihi 21 Nisan 2006	4 Ruhsat no 218
5 Pafta no	6 Ada no 16140	7 Parsel no 3	
8 İmar planı onay tarihi 1 / 20	9 Parselasyon planı onay tarihi 1 / 20	10 İmar durumu tarihi ve no 11 08 2005/16123-A	
11 Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²)	12 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 2. Bölge T.S.M.	13 Tapu tescil belgesi tarihi ve no 21.04.2005	
14 Zemin etütü onay tarihi 14.04.2006	15 ED raporu onay tarihi 1 / 20	16 Planlanan inşaat başlama tarihi 1 / 20	17 Planlanan inşaat bitme tarihi 1 / 20

YAPI SAHIBİNİN		YAPI MUTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19 Adı soyadı, unvanı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	24 Adı soyadı, unvanı Ank. Böl. İd. Mah. 20.5.2009 Kararıyla istinaden iptal edilmiştir. 06.7.2009	25 Hukuku durumu 20.5.2009	26 Adı soyadı, unvanı Koray Yapı End.ve Tic.A.Ş.	29 Oda sicil no 161409/108846	35 Oda sicil no
20 Bağlı olduğu vergi dairesi	27 Bağlı olduğu vergi dairesi Boğaziçi	28 Vergi dairesi sicil no 5770050329	30 Sozleşme tarihi ve no	31 Muteahhütlik karnesi no	36 Sozleşme tarihi ve no
21 Vergi dairesi sicil no 5770050329	22 Adres Mustafa Kemal Mah 5 Cad No 5 Lodumlu/ANKARA	23 İmza	32 Adres Mustafa Kemal Mah 5 Cad No 5 Lodumlu/ANKARA	33 İmza	41 İmza

42 Yapının unitelerinin kullanma amacı Konut A Blok	43 Unite sayısı 48	44 Yuzölçümü (m ²) 12881	45 Benzer yapı sayısı	46 Toplam yapı sayısı	47 Yapının taban alanı (m ²)	48 Toplam taban alanı (m ²)
" C Blok	48	12810	49 Yapıda bağımsız bölüm sayısı	50 Toplam bağımsız bölüm sayısı	51 Yapı inşaat alanı (m ²)	52 Toplam yapı inşaat alanı (m ²)
" B-1 Blok		8445	53 Yapının yol kotu altı kat sayısı	54 Yapının yol kotu üstü kat sayısı	55 Yapının toplam kat sayısı	56 İlave kat sayısı
" B-2 Blok		8428	57 Yapının yüksekliği (m) A+C 2,B1+B2 2	58 İlave kat yüksekliği (m) A+C 13,B1+B2 13	59 Yapının sınıfı 4	60 Yapının grubu B-1 A
Ank. İd. Mah. 20.5.2009 Kararıyla istinaden iptal edilmiştir. 06.7.2009			57 Yapının yüksekliği (m) A+C+B1+B2 39	58 İlave kat yüksekliği (m) 15	59 Yapının sınıfı 4	60 Yapının grubu B-1 A
133 Ems sayılı karar ile iptal edilmiştir. 30.06/13205-82/09			61 1 m ² maliyeti (Bin TL) 381.000.000	62 Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 370.600.000	63 Yapının arsa degeni (Bin TL) 338.560.000	64 Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 338.560.000
			65 YAPILAN YAPILAR	66 YAPIM İLGİLİ ÖZELLİKLER	67 YAPIM SİSTEMLERİ	68 KULLANILAN MALZEME

65 İSITMA SİSTEMİ	66 YAKIT CİNSİ	67 YAPIM SİSTEMLERİ	68 KULLANILAN MALZEME
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kalorifer <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tesisatı <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antma <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	<input type="checkbox"/> Bknet <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak Kung <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap

YAPI PROJELERİ							
73 Onay tarihi	74 Adı soyadı	75 Oda sicil no	76 Büro tescil no	77 Oda belge no	78 Adresi	79 İmza	
Mimar 17.04.2006 Statik 18.04.2006 Elektrik 18.04.2006 Mekanik tesisat 18.04.2006 D Gaz 18.04.2006 Tel 17.04.2006 Jeo Etüd 14.04.2006	MUELLİFİNİN Celal Abd. GUZER Zafer KINACI Kemal AYKAÇ Celal OKUTAN Emrullah KASIM	13584 12687 19136 1306 1980	06/1957 06/1806 6640036997 0991 005-83-06-B-1944-800	22989 06-1216 45482 627	ODTU Mim Fak Inonu Bul ANKARA Pans Cad No 62/4 R. DÜŞÜNME ANKARA Uskup Cad Nilgün Sok No 9/5 Çankaya/ANK Suleyman Nazif Sok No 11/2 Çankaya/ANK Nenehatun Cad.No 50/7-G.O.P./ANK	[İmzalar]	

YAPI RUHSATI



Ruhsat Takip No

00006407

1 Ruhsatı veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MUDURLUĞU İl ANKARA İlçe ÇANKAYA Bucak Koy ÇANKAYA Belediye Emek Mahalle Muhtarlık	2 Ruhsatın verilmiş amaç BAHÇE DUVARI <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden	3 Ruhsatın onay tarihi 02 Ağustos 2007	4 Ruhsat no 64
		5 Pafta no	6 Ada no 16140
			7 Parsel no 3
	8 İmar planı onay tarihi 1 / 20	9 Parselasyon planı onay tarihi 1 / 20	10 İmar durumu tarihi ve no 17 04 2007/16123-A
	11 Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Konut 17252	12 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 2 Bölge T.S.M	13 Tapu tescil belgesi tarihi ve no 03-07-2007
	14 Zemin etüdü onay tarihi 14 04 2006	15 ÇED raporu onay tarihi 1 / 20	16 Planlanan inşaat başlangıç tarihi 1 / 20
		17 Planlanan inşaat bitiş tarihi 1 / 20	18 Ruhsatın geçerlilik tarihi 1 / 20

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN	
19 Adı soyadı, unvanı Koray Yapı End ve Tic A.Ş. <input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu	24 Adı soyadı, unvanı Koray Yapı End ve Tic A.Ş.	25 Hukuki durumu	34 Adı soyadı, unvanı	35 Oda sicil no	
20 Bağlı olduğu vergi dairesi Boğaziçi V D	26 Kurum sicil no 161409/108846	27 Bağlı olduğu vergi dairesi Boğaziçi V D - 5770050329	28 Vergi dairesi sicil no	36 Büro tescil no	37 Oda belge no
21 Vergi dairesi sicil no 5770050329	29 Sigorta sicil no	30 Sözleşme tarihi ve no	31 Muteahhithlik karne no	38 Sigorta sicil no	39 Sözleşme tarihi ve no
22 Adres Mustafa Kemal Mah 5 Cad No 5 Lodumlu/ANKARA	23 İmza	32 Adres Mustafa Kemal Mah 5 Cad No 5 Lodumlu/ANKARA	33 İmza	40 Adres	41 İmza
42 Yapının ünitelerinin kullanma amacı BAHÇE DUVARI	43 Ünite sayısı 1	44 Yüzölçümü (m ²) 291	45 Benzer yapı sayısı	46 Toplam yapı sayısı	47 Yapının taban alanı (m ²)
			49 Yapıda bağımsız bölüm sayısı	50 Toplam bağımsız bölüm sayısı	51 Yapı inşaat alanı (m ²)
			53 Yapının yol kotu altı kat sayısı	54 Yapının yol kotu üstü kat sayısı	52 Toplam yapı inşaat alanı (m ²)
			57 Yapının yüksekliği (m)	58 İlave kat yüksekliği (m)	55 Yapının toplam kat sayısı
			61 1 m ² maliyeti (Bin TL)	62 Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	56 İlave kat sayısı
			Toplam	Toplam	59 Yapının sınıfı 2
					60 Yapının grubu A
					63 Yapının arsa değeri (Bin TL)
					64 Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65 ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima	67 TESİSATLAR <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Hırsızlık tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antzma <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> 68 SICAK SU Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müşterek Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal	69 ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulubesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	70 YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	71 KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Hafif panel
66 YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Rüzgar				72 DOŞEME <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap

YAPI PROJELERİ

73 Onay tarihi 10.07.2007 Stüdyo 31 07 2007 Elektrik 1 / 20 Mekatik tesisat 1 / 20	74 Adı soyadı Celal Abdü GUZER Zafer KINACI	75 Oda sicil no 3584 2687	76 Büro tescil no 06/1957 06/1806	77 Oda belge no 22989 06-1216	78 Adresi ODTU Mim.Fak İnönü Bul ANKARA Paris Cad No 62/4 N. BERBERHANCI	79 İmza
	PROJE MÜELLİFİNİN					

Ank. İd. Mah. 10.10.2008 tarih Es. No=2007/867 Kararı No 2008/1680
 Sayılı Kararına İstina ile Tazminat Talebi Kararıyla Kararı
 01.12.2008



YAPI RUHSATI

1. Rubrenin adı ÇANKAYA BELEDİYESİ				3. Rubrenin veriliş amacı TADİLAT				11. İst. ruhsat tarihi		12. İst. ruhsat no	
2. Rubrenin veriliş amacı MARABE BEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ ÇANKAYA				10. Rubrenin veriliş tarihi 08-04-2008		13. İst. ruhsat no 04 07.2007		14. İst. ruhsat tarihi 16123/A		15. İst. ruhsat no 14 04 2008	
3. Rubrenin veriliş amacı ANKARA				11. Çiğdem		12. Kütüphane		13. Pasaj		14. Park alanı	
4. Rubrenin veriliş amacı Emek				15. Emlak		16. Emlak		17. Emlak		18. Emlak	
5. Rubrenin veriliş amacı Emek				19. Emlak		20. Emlak		21. Emlak		22. Emlak	
6. Rubrenin veriliş amacı Emek				23. Emlak		24. Emlak		25. Emlak		26. Emlak	
7. Rubrenin veriliş amacı Emek				27. Emlak		28. Emlak		29. Emlak		30. Emlak	
8. Rubrenin veriliş amacı Emek				31. Emlak		32. Emlak		33. Emlak		34. Emlak	
9. Rubrenin veriliş amacı Emek				35. Emlak		36. Emlak		37. Emlak		38. Emlak	
10. Rubrenin veriliş amacı Emek				39. Emlak		40. Emlak		41. Emlak		42. Emlak	

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhedinin		Şantiye Şefinin	
37. Adı soyadı Koray Yapı End ve Tic A.Ş.		38. Adı soyadı Koray Yapı End ve Tic A.Ş.		39. Adı soyadı	
40. Oda sicil no 161409/108846		41. Oda sicil durum belge no		42. TC kimlik no	
43. Vergi kimlik no 5770050329		44. Vergi kimlik no 5770050329		45. Oda sicil durum belge no	
46. Adres Mustafa Kemal Mah 5 Cad No 5		47. Adres Mustafa Kemal Mah 5 Cad No 5		48. Adres	
49. İlçe Lodumlu/ANKARA		50. İlçe Lodumlu/ANKARA		51. İlçe	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
51. Rubrenin veriliş amacı Konut A Blok		54. Rubrenin veriliş amacı 1	
52. Rubrenin veriliş amacı C Blok		55. Rubrenin veriliş amacı 184	
53. Rubrenin veriliş amacı B-1 Blok		56. Rubrenin veriliş amacı 184	
54. Rubrenin veriliş amacı B-2 Blok		57. Rubrenin veriliş amacı 44 542	
55. Rubrenin veriliş amacı A+C 2,B1+B2 2		58. Rubrenin veriliş amacı A+C 13,B1+B2 13	
56. Rubrenin veriliş amacı A+C+B1+B2 39 15		59. Rubrenin veriliş amacı A+C 15,B1+B2 15	
60. Rubrenin veriliş amacı -7,60		61. Rubrenin veriliş amacı 36 15	
62. Rubrenin veriliş amacı 4		63. Rubrenin veriliş amacı 430	
64. Rubrenin veriliş amacı Tadilat		65. Rubrenin veriliş amacı Tadilat	
66. Rubrenin veriliş amacı Tadilat		67. Rubrenin veriliş amacı Tadilat	

68. Rubrenin veriliş amacı		69. Rubrenin veriliş amacı		70. Rubrenin veriliş amacı	
71. Rubrenin veriliş amacı		72. Rubrenin veriliş amacı		73. Rubrenin veriliş amacı	
74. Rubrenin veriliş amacı		75. Rubrenin veriliş amacı		76. Rubrenin veriliş amacı	
77. Rubrenin veriliş amacı		78. Rubrenin veriliş amacı		79. Rubrenin veriliş amacı	
80. Rubrenin veriliş amacı		81. Rubrenin veriliş amacı		82. Rubrenin veriliş amacı	
83. Rubrenin veriliş amacı		84. Rubrenin veriliş amacı		85. Rubrenin veriliş amacı	
86. Rubrenin veriliş amacı		87. Rubrenin veriliş amacı		88. Rubrenin veriliş amacı	
89. Rubrenin veriliş amacı		90. Rubrenin veriliş amacı		91. Rubrenin veriliş amacı	
92. Rubrenin veriliş amacı		93. Rubrenin veriliş amacı		94. Rubrenin veriliş amacı	
95. Rubrenin veriliş amacı		96. Rubrenin veriliş amacı		97. Rubrenin veriliş amacı	
98. Rubrenin veriliş amacı		99. Rubrenin veriliş amacı		100. Rubrenin veriliş amacı	

Yapı Projeleri	
99. Odayı tarihi 08-04-2008	100. Adı soyadı Celal Abdi GUZER
101. Oda sicil no 1167433542	102. Oda sicil durum belge no 13584
103. Adres ODTÜ Mimarlık Fakültesi	104. İlçe ULUĞIUMARMA
Ank. İd. Mah. 25.03.2009 tarihli 135 Esas sayılı karar	
11.05.2009 gün 35.06.2009 tarihli 135/09 sayılı şerh pl. B. n. n.	
yapı ruhsatı istinaden ruhsatın iptali yapılmıştır 11.5.2009	



Mühür
 İnşaat Mühendisi
 Yapı-Ş

Ank. 2. İd. Mah. 10.10.2008 tarih Esas No 2 2007/867 Kararı No 2008/1680 sayılı karar istinaden 12 burulmuş iptal işine ilişkin İnşaat Mühendisi Yaprız Şb Şf



YAPI RUHSATI

1 Ruhsat alanı ÇANKAYA BELEDİYESİ		8 Ruhsat veriliş tarihi TADİLAT RUHSATI		9 Ruhsat onay tarihi 14.05.2008	10 Ruhsat no 50	11 Ruhsat tarihi 14.04.2008	12 Ruhsat no
2 Ruhsat alanı MİMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ ÇANKAYA		1 Yeri yapı		10 Restorasyon	13 İmar planı onay tarihi 04.07.2007	14 İmar durumu tarihi 16.12.3/A	15 İmar durumu no
3 Ruhsat alanı ANKARA		2 Yarımla		11 Güçlendirme	16 Zaman sınıdı onay tarihi 14.04.2008		
4 Ruhsat alanı ANKARA		3 Yarımla		12 Kullanım değişikliği	17 Parselasyon planı onay tarihi		18 Parselin alanı (m ²) Konut 17.952
5 Ruhsat alanı Emek		4 El bina		13 Fesatçılık	20 Tapu tesli belgesi veriliş tarihi		21 Tapu tesli belgesi tarihi
6 Ruhsat alanı Emek		5 Kat binala		14 Metrajlı teslat	22 Tapu tesli belgesi no		
7 Ruhsat alanı Emek		6 İve		15 Elektrik teslat	23 ÇED raporu onay tarihi		24 Planlanan inşaat başlama tarihi
8 Ruhsat alanı Emek		7 Cepce		16 İbn değişikliği	25 Planlanan inşaat bitirme tarihi		26 Ruhsatın geçerli tarihi
9 Ruhsat alanı Emek		8 Tavan		17 İstisna durumu	27 ÇED raporu onay tarihi		
10 Ruhsat alanı Emek		9 Dolgu		18 Başka durum	28 ÇED raporu onay tarihi		
11 Ruhsat alanı Emek		10		19	29		

Yapı Sahibinin Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.		Yapı Muteahhidinin Koray Yapı End ve Tic A.Ş.		Şantiye Şefinin	
27 Adı soyadı Koray Yapı End ve Tic A.Ş.		33 Oca sicil no 161409/108846		43 Adı soyadı unvanı	
28 Boş olduğu vergi dairesi adı		34 Oca sicil durumu belge no		44 TC kimlik no	
29 Vergi kimlik no 5770050329		35 Boş olduğu vergi dairesi adı Boğaziçi		45 Oca sicil durumu belge no	
30 Vergi kimlik no 5770050329		36 Vergi kimlik no 5770050329		46 Sigorta sicil no	
31 Adres Mustafa Kemal Mah 5 Cad No 5		37 Sigorta sicil no		47 Sözcüğüne tarih	
32 İncez Lodumlu/ANKARA		38 Sözleşme tarihi		48 Sözcüğüne no	
39 İncez Lodumlu/ANKARA		39 Sözleşme no		49 Adres	
40 İncez Lodumlu/ANKARA		40 Yapı mütahhidi yetki belge no		50 İncez	
41 Sözcüğüne adres Mustafa Kemal Mah 5 Cad No 5		42 İncez Lodumlu/ANKARA		51 İncez	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	
51 Kullanım amaçlarına göre yapıya tahsis edilmiş alanın toplam alanı (m ²)	52 Yıkılacağı (m ²)
Konut A Blok 12861	48
" B Blok 12810	48
" B-1 Blok 8445	48
" B-2 Blok 9426	48
Toplam	184

Yapı İle İlgili Özellikler				
54 Betonarme yapı sayısı	55 Yapıda betonarme toplam alanı (m ²)	56 Yapıda betonarme (dış) alanı (m ²)	57 Yapının taban alanı (m ²)	58 Yapı inşaat alanı (m ²)
1	184	184	44.542	44.542
59 Toplam yapı sayısı	60 Toplam betonarme toplam alanı (m ²)	61 Toplam betonarme (dış) alanı (m ²)	62 Toplam taban alanı (m ²)	63 Toplam yapı inşaat alanı (m ²)
A+C 2,B1+B2 2	A+C 13,B1+B2 13	A+C 15,B1+B2 15		
64 Yapının yalıtım kat sayısı	65 Yapının yalıtım katı yüksekliği (m)	66 Yapının toplam kat sayısı	67 İve kat sayısı	
A+C+B1+B2 39 15	-7,60	36 15	43 75	
68 Yapının yalıtım katı yüksekliği (m)	69 Yapının yalıtım katı yüksekliği (m)	70 Yapının toplam yüksekliği (m)	71 İve kat yüksekliği (m)	
4	A	430	Tadilat	Tadilat
72 Yapının sınıfı	73 Yapının grubu	74 1 m ² malîyet (YTL)	75 Yapının malîyet (YTL)	76 Yapının arsa değeri (YTL)

79 Isınma Sistemleri				85 Testler				86 Dışık Kullanım Alanları				87 Yapının Yapı Sistemleri									
1 Merkezi ısıtma kalitesi	2 Bina içi kalitesi	3 Kat kalitesi	4 Soba	1 Arama	2 Baz istasyonu	3 Doğalgaz	4 Elektrik	5 Haberleşme	6 Pnösu	7 Temiz su	8 Hidrolik	9 Jeneratör	10 Paratonaj	11 Yangın teslat	12	11 Betonarme	12 Ahşap	13 Çelik	14 Prefabrik	15 Yarı prefabrik	16 Karne
5 Doğalgaz yalıtımı	6 Kırım	7		11 Yangın teslat	12	11 Yangın teslat	12	11 Yangın teslat	12	11 Yangın teslat	12	11 Yangın teslat	12	11 Yangın teslat	12	11 Yangın teslat	12	11 Yangın teslat	12	11 Yangın teslat	12
80 Isınma Aracı Kullanılan Yetki Çirç				81 Sıcak Su Temin Şekli				82 Sıcak Su Yalıtım Çirç				83 Duvvar Dolgu Maddesi Çirç				84 Döşeme					
1 Kat yalıtım	2 Fuel-oil	3 Doğalgaz	4 LPG	5 Elektrik	6 Güneş	7 Termal	8 Rüzgar	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1 Termal	2 Şöben	3 Doğalgaz	4 LPG	5 Elektrik	6 Güneş	7 Termal	8 Rüzgar	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
3 Güneş kolektör	4 Kombi	5 Fuel-oil	6 Elektrik	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
5 Mısırsak	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
8																					
83 İçme Suyu				84 Atık su				85 Elektrik				86 Mekanik teslat									
1 Şehir suyu	2 Kuyu suyu	3 Pınar suyu	4 Teşme suyu	5 Kanalizasyon	6 Fesatçılık	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

90 Onay tarihi 12.05.2008		91 Adı soyadı Celal-Abdi GUZER		92 TC kimlik no 11674133512		93 Oca sicil durumu belge no 47312		94 Adres ODTU-Mimarlık Fakültesi		95 İncez	
96 Mekanik teslat		97 Elektrik		98 Mekanik teslat		99 Elektrik		100 Mekanik teslat		101 Elektrik	
Rapor 12.05.2008		Rapor 12.05.2008		Rapor 12.05.2008		Rapor 12.05.2008		Rapor 12.05.2008		Rapor 12.05.2008	
Ank. İd. Mah. 25.05.2009 gün		Ank. İd. Mah. 25.05.2009 gün		Ank. İd. Mah. 25.05.2009 gün		Ank. İd. Mah. 25.05.2009 gün		Ank. İd. Mah. 25.05.2009 gün		Ank. İd. Mah. 25.05.2009 gün	
Yapı ruhsatı istinaden		Yapı ruhsatı istinaden		Yapı ruhsatı istinaden		Yapı ruhsatı istinaden		Yapı ruhsatı istinaden		Yapı ruhsatı istinaden	
Yapı ruhsatı istinaden		Yapı ruhsatı istinaden		Yapı ruhsatı istinaden		Yapı ruhsatı istinaden		Yapı ruhsatı istinaden		Yapı ruhsatı istinaden	



İnşaat Mühendisi
Yaprız Şb Şf

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1/3

Adı: GANAYA No: MERKEZ Adres: ANKARA Kat: 40 Durum: B	1. Yapılaşma tarihi: 21.04.2006		2. Yapılaşma tarihi: 27.		3. Yapılaşma tarihi: 16.04.2006		4. Yapılaşma tarihi: 41. Tar. R.		5. Yapılaşma tarihi:	
	6. Yapılaşma tarihi: 14.04.2006		7. Yapılaşma tarihi: 06.05.2006		8. Yapılaşma tarihi: 06.05.2006		9. Yapılaşma tarihi:		10. Yapılaşma tarihi:	
	11. Yapılaşma tarihi:		12. Yapılaşma tarihi:		13. Yapılaşma tarihi:		14. Yapılaşma tarihi:		15. Yapılaşma tarihi:	
	16. Yapılaşma tarihi:		17. Yapılaşma tarihi:		18. Yapılaşma tarihi:		19. Yapılaşma tarihi:		20. Yapılaşma tarihi:	
	21. Yapılaşma tarihi:		22. Yapılaşma tarihi:		23. Yapılaşma tarihi:		24. Yapılaşma tarihi:		25. Yapılaşma tarihi:	

Yapı Mühürü: 11254063584		Köy/Yapı End. Ce. T.C. A.Ş. End. GAVUTÖLÜ		Şehirci Şifresi:	
26. Mülkiyet durumu:		27. Mülkiyet durumu:		28. Mülkiyet durumu:	
29. Mülkiyet durumu:		30. Mülkiyet durumu:		31. Mülkiyet durumu:	
32. Mülkiyet durumu:		33. Mülkiyet durumu:		34. Mülkiyet durumu:	

Sözleşme Düzeneği ve Özetleri		Yapıya İlgili Özetler			
1. Sözleşme Düzeneği	44	29. Yapılaşma tarihi	44	30. Yapılaşma tarihi	44500
2. Sözleşme Düzeneği	3185,00	31. Yapılaşma tarihi	154	32. Yapılaşma tarihi	1969,00
3. Sözleşme Düzeneği		33. Yapılaşma tarihi	2	34. Yapılaşma tarihi	15
4. Sözleşme Düzeneği		35. Yapılaşma tarihi	13	36. Yapılaşma tarihi	48,75
5. Sözleşme Düzeneği	44	37. Yapılaşma tarihi	7,60	38. Yapılaşma tarihi	39,15
6. Sözleşme Düzeneği	3445,00	39. Yapılaşma tarihi	400,00	40. Yapılaşma tarihi	4081350,00
7. Sözleşme Düzeneği		41. Yapılaşma tarihi	4081350,00	42. Yapılaşma tarihi	19699,00
8. Sözleşme Düzeneği		43. Yapılaşma tarihi	4081041,00	44. Yapılaşma tarihi	4081350,00

1. Temel: <input type="checkbox"/> 2. Duvar: <input type="checkbox"/> 3. Çatı: <input type="checkbox"/> 4. İçerme: <input type="checkbox"/>			1. Temel: <input type="checkbox"/> 2. Duvar: <input type="checkbox"/> 3. Çatı: <input type="checkbox"/> 4. İçerme: <input type="checkbox"/>			1. Temel: <input type="checkbox"/> 2. Duvar: <input type="checkbox"/> 3. Çatı: <input type="checkbox"/> 4. İçerme: <input type="checkbox"/>		
5. İçerme: <input type="checkbox"/> 6. Duvar: <input type="checkbox"/> 7. Çatı: <input type="checkbox"/> 8. İçerme: <input type="checkbox"/>			9. İçerme: <input type="checkbox"/> 10. Duvar: <input type="checkbox"/> 11. Çatı: <input type="checkbox"/> 12. İçerme: <input type="checkbox"/>			13. İçerme: <input type="checkbox"/> 14. Duvar: <input type="checkbox"/> 15. Çatı: <input type="checkbox"/> 16. İçerme: <input type="checkbox"/>		

Yapılaşma izni kullanılarak yapılmış olan bu bölümler hakkında yazılı olarak bilgileri, bu bölümler hakkında yazılı olarak bilgileri, bu bölümler hakkında yazılı olarak bilgileri...

Yapılaşma izni kullanılarak yapılan Yapı Kullanma İzin Belgesi		Konutla İlgili Özetler	

SAN. S. 1. Mah. 608. Sokak ES. No: 2009/567 Kat: No 2008/1680
 Kat: No 2008/1680
 Kat: No 2008/1680

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

KARAYAY KARAYAY BELEDİYESİ MUSTAFA KEMAL		KARAYAY MERKEZ C		A 8 2007 7000 385	
20.01.2008		218		16.04.2008	
14.05.2008		04.07.2007		21.12.08	
14.04.2008		06.05.2008		KARAYAY	
Doküman No: 2008/1685 Sayılı		KARAYAY		17552.00	

Yapı No: 0124068534		Koruyucu End. ca. T.C. A.Ş. Enk. ÖZÜTÜBÜLÜ	
181409108846		5720050329	
100741806		14.05.2008	
Mustafa Kemal Mah. 5.Cad. No 5/5 Lokoğlu/ANKARA			

Yapı Düzeneleşme Özellikleri		Yapı İlgili Özellikler			
1	44	44	445.00	9426.00	
4	184	184	1980.00	44942.00	
2	43	43			
7.50	33.15		48.75		
IV	300.00	4053180.00	9691.00	1072871.00	4063180.00

Yapının Teknik Özellikleri

<input type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı <input type="checkbox"/> 3. Katlı <input type="checkbox"/> 4. Katlı <input type="checkbox"/> 5. Katlı <input type="checkbox"/> 6. Katlı <input type="checkbox"/> 7. Katlı <input type="checkbox"/> 8. Katlı <input type="checkbox"/> 9. Katlı <input type="checkbox"/> 10. Katlı <input type="checkbox"/> 11. Katlı <input type="checkbox"/> 12. Katlı	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı <input type="checkbox"/> 3. Katlı <input type="checkbox"/> 4. Katlı <input type="checkbox"/> 5. Katlı <input type="checkbox"/> 6. Katlı <input type="checkbox"/> 7. Katlı <input type="checkbox"/> 8. Katlı <input type="checkbox"/> 9. Katlı <input type="checkbox"/> 10. Katlı <input type="checkbox"/> 11. Katlı <input type="checkbox"/> 12. Katlı	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı <input type="checkbox"/> 3. Katlı <input type="checkbox"/> 4. Katlı <input type="checkbox"/> 5. Katlı <input type="checkbox"/> 6. Katlı <input type="checkbox"/> 7. Katlı <input type="checkbox"/> 8. Katlı <input type="checkbox"/> 9. Katlı <input type="checkbox"/> 10. Katlı <input type="checkbox"/> 11. Katlı <input type="checkbox"/> 12. Katlı	<input type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı <input type="checkbox"/> 3. Katlı <input type="checkbox"/> 4. Katlı <input type="checkbox"/> 5. Katlı <input type="checkbox"/> 6. Katlı <input type="checkbox"/> 7. Katlı <input type="checkbox"/> 8. Katlı <input type="checkbox"/> 9. Katlı <input type="checkbox"/> 10. Katlı <input type="checkbox"/> 11. Katlı <input type="checkbox"/> 12. Katlı
---	--	--	---

Yapının teknik özellikleri ile ilgili olarak inşaatın başlamadan önce inşaat müdürlüğüne yazılı olarak bildirilmelidir. Bu bildirimler inşaatın ilerletilmesiyle birlikte inşaat müdürlüğüne yazılı olarak bildirilmelidir. İnşaatın ilerletilmesiyle birlikte inşaat müdürlüğüne yazılı olarak bildirilmelidir. İnşaatın ilerletilmesiyle birlikte inşaat müdürlüğüne yazılı olarak bildirilmelidir.

Yapının Diğer Özellikleri		Kısmetli Özellikler	

Ank. 7. İl. Mah. 10.10.2008 tarih 85. NO - 2007 / 1867 Kararı ile 2008 / 1685 sayılı Kararıyla istihdamın iş bu yapı kullanma izin Belgesi ile edilmiştir. 01.12.2008

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

13 Mart 2008 985

SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI
MİLLÎ EKONOMİ VE KALKINMA BAKANLIĞI
KONUT İZİN BELGESİ
SİTE ADI: ÇANKAYA
İL: ANKARA
İLÇE: MERKEZ
KONUT KATEGORİSİ: ÇANKAYA 5. CADDESİ
MÜHÜR: 108

Table with 5 columns: 1. Başlangıç Tarihi, 2. Bitiş Tarihi, 3. İnşaat Başlangıç Tarihi, 4. İnşaat Bitiş Tarihi, 5. Diğer Bilgiler. Includes dates like 21.04.2008 and 18.04.2008.

Yapı Sahibi: Yeryüzü Mülkiyet Sahibi: Kaya Yapı End. ve İn. A.Ş. Ersoy Davutoğlu
Şahıs Bilgileri: 11284069554
Mülkiyet Bilgileri: 161409/08845
Mülkiyet Sicil No: BOĞAZCIKÖY RUMELİ VERGİ DAİRESİ
Mülkiyet Sicil No: 570050329

Table titled 'Yapı ile İlgili Özellikler' with 5 columns: 1. Kat Sayısı, 2. Kat Alanı (m²), 3. Kat Yüksekliği (m), 4. Kat Değeri (TL), 5. Katın Ortalama Kat Alanı (m²). Includes values like 48, 12810.00, 4232.00, 12810.00.

Yapı İçerik Özellikleri: 1. Katın Adı, 2. Katın Alanı, 3. Katın Yüksekliği, 4. Katın Değeri, 5. Katın Ortalama Kat Alanı. Includes various checkboxes for structural and architectural details.

Yapı İçerik Özellikleri: 1. Katın Adı, 2. Katın Alanı, 3. Katın Yüksekliği, 4. Katın Değeri, 5. Katın Ortalama Kat Alanı. Includes various checkboxes for structural and architectural details.

Table with 2 columns: 1. Katın Adı, 2. Katın Alanı. Includes headers for 'Katın Adı' and 'Katın Alanı'.

Handwritten notes at the bottom of the page, including '10.10.2008 tarihinde...' and 'Kırsal...'.

3. A VE C BLOKLAR HASILAT PAYLAŞIMI

KORAY PAYI	16.318 m ²	x	0,43	=	7.017 m ²
B1,LOFT, B2 BLOK'tan					- 68 m ²
TOPLAM					6.949 m²

HASILAT PAYLAŞIMI PAYI 6.949 m² / 16.318 m² **42,58%**

YKK GYO PAYI	16.318 m ²	x	0,57	=	9.301 m ²
B1,LOFT, B2 BLOK'tan					68 m ²
TOPLAM					9.369 m²

HASILAT PAYLAŞIMI PAYI 9.369 m² / 16.318 m² **57,42%**

TARİH : 10 Nisan 2006

KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ
VE TİCARET A.Ş.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

[Handwritten signatures of the representatives of Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. and Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.]

FOTOĞRAFLAR



Adı ve Soyadı	Bilge Beller Özçam
Doğum Yeri, Tarihi	Zonguldak, 07.04.1972
Mesleği	Şehir Plancısı (İTÜ)
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı Lisanslı Değerleme Uzmanı (Lisans No:400512)
Eğitim Durumu	İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması (1993), Lisans
Çalışmalar/Projeler	Ayvacık Çanakkale Revizyon imar planı (Lisans Bitirme Tezi, 1993) Özellikle İzmir ve Manisa illeri başta olmak üzere Ege bölgesinde, İmar planı tadilatı, ilave imar planı, mevzii imar planı çalışmaları.(1996-2006) Urganlı (Manisa) Revizyon İmar Planı (1996) Bazlambaç (Yozgat) Revizyon İmar Planı (1997) Gökkaya (Manisa) Revizyon İmar Planı (2005) Ahmetli (Manisa) Belediyesi İmar Komisyonu üyeliği (2005-2006) Som Değerleme A.Ş., Re-Experts Değerleme A.Ş., Reel Değerleme A.Ş., İstanbul Değerleme A.Ş., 'nin Ege Bölgesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Hazırlanması (2002 - 2006)
İş Tecrübesi	2006- TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Genel Müdür Yardımcısı 1996 - 2006 Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri, Kendi Ofisi, Şehir Plancısı 1995-1996 İzmir Büyük Şehir Belediyesi Nazım Planlama Bürosu, Şehir Plancısı 1994-1996 Dokuz Eylül Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Yüksek Lisans Eğitimi
Seminer ve Kurslar	AUTOCAD Kullanım Eğitimi, 2003, ŞPO, İZMİR NETCAD Kullanım Eğitimi, 2005, ŞPO, İZMİR ISO 9001:2000 KYS Genel Bilgilendirme Eğitimi, 2006, Temis Yönetim Sistemleri., İSTANBUL ISO 9001:2000 KYS İç Denetçi Eğitimi, 2006, Temis Yönetim Sistemleri., İSTANBUL Gayrimenkulde Vergi Mevzuatı Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Temel Finans Matematiği Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri Eğitimi, 2006, DUD, İSTANBUL Yöneticiliğe İlk Kez Atanmış Yöneticiler İçin Yöneticilik, 2007, Prmethus, İSTANBUL "Biz Kazanan Takımımız" Eğitim program, 2007, Birikim, Abant/BOLU İNA (İndirgenmiş Nakit Akımları) ile Gayrimenkul Değerleme Teknikleri Eğitimi, , 2007, LİDEBİR, İSTANBUL Gayrimenkul Değerlemesinde Yeni Yaklaşımlar, Teknik Ayrıntılar ve Uygulamaları Seminer, Jim Sanders, İSTANBUL Başarı Hepimizin, 2009, Birikim Eğitim Danışmanlık, İSTANBUL İleri Düzey Excel Uygulamaları Programı, 2011, Etkin Bilgi Yönetimi, İZMİR Mini MBA Eğitimi, 2012-2013, Prometheus, İSTANBUL İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimi, 2014, Can Akedemi, İZMİR
Dernek Üyeliği	Şehir Plancıları Odası Değerleme Uzmanları Derneği İTÜ Mezunları Derneği TDUB
Lisanslar / Yeterlilikler	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Yabancı Dil	İngilizce

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007

No : 400512

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevezat Öztangut

E. Nevezat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI