



Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya
Mahallesi, 6049 ada 21 parsel
Üzerinde Bulunan, A-B blok 1, 2, 3, 4,
5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve C Blok 23
numaralı Bağımsız Bölümler
Öİ-2020.0711**

(Handwritten signature)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yapı Kredi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	02.11.2020
Değerleme Konusu Gayrimenkul	Ankara İli, Çankaya ilçesi, İran Mah, 6049 Ada 21 Parselde kâin Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de hissedar olduğu "12 adet bağımsız bölüm"
Gayrimenkulün Adresi	Çankaya Mahallesi, İran Caddesi, No: 8A ve No: 8C, Çankaya/Ankara
Değerleme Tarihi	22.12.2020
Rapor Tarihi Ve Numarası	28.12.2020 OI-711
İmar Durumu	Çankaya Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	10264,32 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parsel üzerinde A-B, C, D, E ve F bloklar yer almaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Yavuz ÇOŞKUN (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Ali Ozan FİRUZBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Referans No: 02.11.2020 – OI-711

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, No:3, Elit Residence, Kat:17, Daire:42, 34363 Şişli
İstanbul

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 Ada, 21Parsel'de "11 adet işyeri ve 1 adet dubleks konut" vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanımız Yavuz ÇOŞKUN ve Ali OZAN FIRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 Ada, 21 Parsel'de "11 adet işyeri ve 1 adet dubleks konut" vasıflı taşınmaz için takdir edilen pazar değeri raporumuz sonunda sunulmuştur.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.


EKOL
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edebileceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamında hazırlanmıştır.
- (2) Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri
- 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1:

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 02.11.2020 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2020 tarihinde Öİ-2020.0711 rapor numarası tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ.) kapsamındadır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad-Soyadı

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Yavuz Çoşkun (SPK Lisans No: 908112) tarafından hazırlanmış olup, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan Firuzbay (SPK Lisans No: 400209) tarafından kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 22.12.2020 olup, değer geçerli olduğu tarih 28.12.2020'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standardında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,

Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 28.12.2020'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Yavuz Çoşkun tarafından 22.12.2020 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli sözleşme ve talep hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2:

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 Değerleme Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul

Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların, istisnai olarak taşınmaz sayıldığı durumlarda gemilerin yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve çözüm ortakları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası

konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin Nihai amacı ise, uluslararası standartlar düzeyinde, önder ve örnek kuruluş olmaktır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ticaret siciline göre 25.12.1996 tarihinde 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak, No:3, Elit Residence, Kat:17, Daire:42, 34363 Şişli İstanbul adresinde 40.000.000.TL sermaye ile kurulmuştur.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	10.404.000,00	%26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	A	3.115.999,98	%7,79
Murat Koray	A	2.000.000,00	%5,00
Selim Koray	A	2.000.000,00	%5,00
Semra Turgut	A	2.000.000,00	%5,00
Diğer	A	880.000,02	%2,20
Halka Açık	B	19.600.000,00	%49,00
Toplam		40.000.000,00	%100

Ticaret Sicil Bilgileri

UNVAN

Yapı Kredi Koray GYO Anonim Şirketi

ADRES

19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok. Elit Residence, Kat:17, Daire:42 Şişli / İSTANBUL 34363

TESCİL TARİHİ

Aralık 1996

İLAN

Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi: -

SİCİL NUMARASI

359254

MERSİS NUMARASI

0937010013000015

TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve diğer hissedarlarına ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel üzerinde bulunan, A-B blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve C Blok 23 numaralı taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3:

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri-Konumu ve Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Çankaya Mahallesi, İnan Caddesi, No: 8A ve No: 8C, Çankaya/Ankara posta adresinde konumlanmaktadır. UAVT Kodları ekte yer alan listede verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara'nın ana ulaşım akslarından olan, üzerinde Türkiye Büyük Millet Meclisi, Kızılay, Bakanlıklar, Büyükelçilikler bulunan, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan Kuğulu Park'tan, (aynı zamanda İnan Caddesinin başlangıç noktası), İnan Caddesine girip ilerlerken yaklaşık 250 m sonra sağ tarafta yer alan parsel üzerinde yer almaktadır. Taşınmazlar İnan ve Arjantin Caddelerinin kesiştiği kavşak noktasında, İnan Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu kavşak noktasında, hemen karşısında Sheraton ve Hilton Oteller, Karum Alışveriş merkezi yer almaktadır. İnan Caddesi üzerinde taşınmazdan hemen sonra Seğmenler Parkı başlamakta olup, caddenin sonunda Cumhurbaşkanlığı Çankaya Köşkü ve Amerika Büyükelçiliği yer almaktadır. Cadde üzerinde taşınmazların olduğu tarafta başka konut ve ticaret alanı bulunmamaktadır. Caddenin karşı tarafında ise kısıtlı bir alanda Zemin + 3 katlı binalar yer almakta olup, konut ve ticaret alanı olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge araç ve yaya trafiğinin oldukça yoğun olduğu bir nokta olup, ticari olarak yüksek yoğunlukta bir bölge ve bölge sakinlerinin günlük temel ihtiyaçlarını giderebilecekleri, market, eczane, kafeterya, şeklinde ticari alanlar bulunmaktadır. İnan Caddesinin başladığı noktada yer alan Kuğulu Park ve

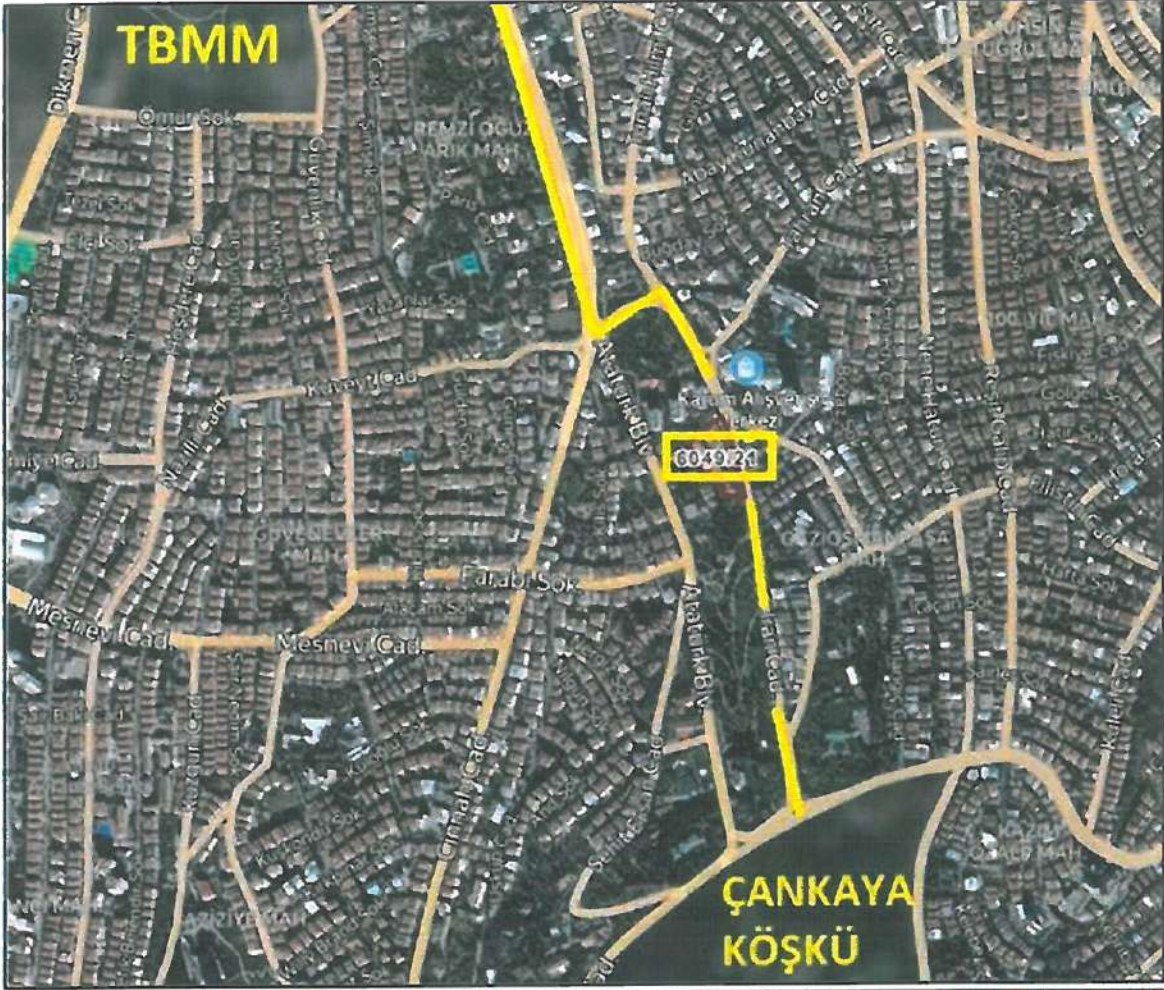
Tunalı Hilmi Caddeleri şehrin önemli noktalarından olup, şehrin yüksek gelir grubuna hitap eden mağaza, kafeterya ve restoranlar bu bölgede yer almaktadır.

UYUŞTURULMUŞ ADRES KODLARI					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	KAPI NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	ADRES KODU	ADRES
1	A-B	8A	1. SINIF RESTORANT	1501601320	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 A / 1 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
2	A-B	8A	DÜKKAN	3891703013	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 A / 2 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
3	A-B	8A	2 KATLI DÜKKAN	1533780522	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 A / 3 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
4	A-B	8A	2 KATLI DÜKKAN	3617213701	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 A / 4 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
5	A-B	8A	1. SINIF RESTORANT	2205060754	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 A / 5 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
6	A-B	8A	2 KATLI 1. SINIF RESTORANT	2442452518	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 A / 6 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
7	A-B	8A	2 KATLI 1. SINIF RESTORANT	1817873696	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 A / 7 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
8	A-B	8A	SPOR SALONU	1553581461	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 A / 8 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
9	A-B	8A	SPOR SALONU	4032102412	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 A / 9 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
10	A-B	8A	SPOR SALONU	3982302998	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 A / 10 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
11	A-B	8A	SPOR SALONU	1400287205	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 A / 11 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
23	C	8C	ÇATI ARALI KONUT	3963400738	ÇANKAYA Mah. İRAN Cad. No: 8 C / 23 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA

Yakın konumlu önemli röper noktaları

- Sheraton Otel ve Karum Alışveriş merkezi 100 m
- Hilton Otel 200 metre
- Seğmenler ve Kuşulu Park 300 m
- Tunalı Hilmi Caddesi ve Atatürk Bulvarı 300 m
- Cumhurbaşkanlığı Çankaya Köşkü ve Amerika Büyükelçiliği 750 m
- Türkiye Büyük Millet Meclisi 2,2 km
- Muhtelif Bakanlıklar 2 km
- 2 km çevresinde onlarca büyükelçilik yer almaktadır.
- Atakule Alışveriş Merkezi 3 km





3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Mahallesi/Köyü	: Çankaya
Mevkii	: -
Pafta	: -
Ada	: 6049
Parsel No	: 21
Yüzölçümü	: 10.264,32 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	: 7.katlı betonarme AB blok ofis ve işyeri ve 11 katlı Betonarme C blok mesken ve 11 katlı betonarme D blok mesken ve 9 katlı Betonarme E blok mesken ve 5 katlı betonarme F blok ofis ve işyeri ve Arsası

TABLO 1											
BLOK	B. B. NO	KAT	ARSA PAY/ PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	CİLT/ SAYFA NO	MALİK	HİSSE ORANI		TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	
A-B	1	1. BODURUM	195/18267	1. SINIF RESTAURANT	54/5264	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2952184/1583	/	624320245000	19.09.2016	70681
						NAZLI MANTAS, AHMET KIZI	17035246/447	/	2497276960000		
						MEHMET FATİH KARAMANCI, DEMİR OĞLU	862587897	/	499433596000		
						TİMUR AHMET ÇALIK, MEHMET GÜN OĞLU	7732477471	/	436232850000		
						MURAT KARAMANCI, DEMİR OĞLU	10924016399	/	624320245000		
						NEŞRİN ÇALIK, AHMET KIZI	268465762	/	2964845625		
						ESMA KARAMANCI, AHMET KIZI	4058360749	/	499433596000		
						BİLLUR SU KAZAZ, HAKKI ARASI KIZI	14843256491	/	277475220000		
						ŞENRA ULAR, AHMET KIZI	54194347233	/	83242660000		
AHMET ATA KARAMANCI, HAKKI ARAS OĞLU	33242878129	/	436232850000								
A-B	2	3. BODURUM	3109/18267	DUKKAN	54/5265	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	186585098177	/	3922772980000	19.09.2016	70681
						NAZLI MANTAS, AHMET KIZI	271994851463	/	3922772980000		
						MEHMET FATİH KARAMANCI, DEMİR OĞLU	11453341747	/	662328850000		
						TİMUR AHMET ÇALIK, MEHMET GÜN OĞLU	2236572643	/	129387060000		
						MURAT KARAMANCI, DEMİR OĞLU	6951254491	/	3922772980000		
						NEŞRİN ÇALIK, AHMET KIZI	43066745941	/	3922772980000		
						ESMA KARAMANCI, AHMET KIZI	801772383	/	82766192750		
						BİLLUR SU KAZAZ, HAKKI ARASI KIZI	769998301	/	143943990000		
						ŞENRA ULAR, AHMET KIZI	64659787633	/	993932450000		
AHMET ATA KARAMANCI, HAKKI ARAS OĞLU	2759132329	/	345456520000								
A-B	3	2. ZEMİN 1.1	591/18267	2 KATLI DUKKAN	54/5266	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	47154449613	/	199409796000	19.09.2016	70681
						NAZLI MANTAS, AHMET KIZI	95123183	/	1894455500		
						MEHMET FATİH KARAMANCI, DEMİR OĞLU	95368828971	/	5522045780000		
						TİMUR AHMET ÇALIK, MEHMET GÜN OĞLU	102589531257	/	9522943780000		
						MURAT KARAMANCI, DEMİR OĞLU	48310938109	/	2761921890000		
						NEŞRİN ÇALIK, AHMET KIZI	78301903971	/	690255472500		
						ESMA KARAMANCI, AHMET KIZI	133733863291	/	1389530545000		
						BİLLUR SU KAZAZ, HAKKI ARASI KIZI	59099220341	/	1304087560000		
						ŞENRA ULAR, AHMET KIZI	179750607408	/	2761921890000		
AHMET ATA KARAMANCI, HAKKI ARAS OĞLU	27564994021	/	345327736250								
A-B	4	2. ZEMİN 1.1	647/18267	2 KATLI DUKKAN	54/5267	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	66410579827	/	141401780000	19.09.2016	70681
						NAZLI MANTAS, AHMET KIZI	260455456141	/	3817845900000		
						MEHMET FATİH KARAMANCI, DEMİR OĞLU	5994215605	/	347976900000		
						TİMUR AHMET ÇALIK, MEHMET GÜN OĞLU	35464316909	/	1908922950000		
						MURAT KARAMANCI, DEMİR OĞLU	7422522221	/	424205100000		
						NEŞRİN ÇALIK, AHMET KIZI	54136585531	/	477239737500		
						ESMA KARAMANCI, AHMET KIZI	184922576633	/	1908922950000		
						BİLLUR SU KAZAZ, HAKKI ARASI KIZI	68077269431	/	1272615300000		
						ŞENRA ULAR, AHMET KIZI	10356572673	/	159976512500		
AHMET ATA KARAMANCI, HAKKI ARAS OĞLU	304926293179	/	3817845900000								

TABLO 1											
BLOK	B. B. NO	KAT	ARSA PAY/ PAYDA	BAGIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	ÇİLT/ SAYFA NO	MALİK	HİSSE ORANI		TAPU TARİHİ	YEVMIY E NO	
A B	5	ZEMİN	119/18267	1 SINIF RESTAURANT	54/3268	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	31184239223	/	66397320000	19.09.2016	70681
						NAZU MANYAS, AHMET KIZI	6341037193	/	92956248000		
						MEHMET FATİH KARAMANCI, DEMİR OĞLU	16054073093	/	92956248000		
						TİMUR AHMET ÇALIKA, MEHMET GÜN OĞLU	767536907	/	41313888000		
						MURAT KARAMANCI, DEMİR OĞLU	32530010431	/	1859124960000		
						NEŞRİN ÇALIKA, AHMET KIZI	26362163389	/	232390620000		
						ESMA KARAMANCI, AHMET KIZI	9004975471	/	92956248000		
						BİLLUR SU KAZAZ, HAKKI ARASI KIZI	19890402199	/	371824992000		
						SEMRA UÇAR, AHMET KIZI	121034477129	/	1859124960000		
						AHMET ATA KARAMANCI, HAKKI ARAS OĞLU	1160046061	/	14524413750		
A B	6	ZEMİN + 1	641/18267	2 KATLI 1 SINIF RESTAURANT	54/3269	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	35688629333	/	75888041000	19.09.2016	70681
						NAZU MANYAS, AHMET KIZI	719936983	/	10553895000		
						MEHMET FATİH KARAMANCI, DEMİR OĞLU	2187251281	/	126646740000		
						TİMUR AHMET ÇALIKA, MEHMET GÜN OĞLU	7058598341	/	379940220000		
						MURAT KARAMANCI, DEMİR OĞLU	6647998163	/	379940220000		
						NEŞRİN ÇALIKA, AHMET KIZI	2873336327	/	25329348000		
						ESMA KARAMANCI, AHMET KIZI	1226861539	/	12664674000		
						BİLLUR SU KAZAZ, HAKKI ARASI KIZI	508112953	/	9498503500		
						SEMRA UÇAR, AHMET KIZI	687089459	/	10553895000		
						AHMET ATA KARAMANCI, HAKKI ARAS OĞLU	10115110627	/	126646740000		
A B	7	ZEMİN + 1	389/18267	2 KATLI 1 SINIF RESTAURANT	54/5270	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	135997932167	/	289566090000	19.09.2016	70681
						NAZU MANYAS, AHMET KIZI	118517004679	/	1737396540000		
						MEHMET FATİH KARAMANCI, DEMİR OĞLU	30005827091	/	1737396540000		
						TİMUR AHMET ÇALIKA, MEHMET GÜN OĞLU	32277668143	/	1737396540000		
						MURAT KARAMANCI, DEMİR OĞLU	3040006927	/	1737396540000		
						NEŞRİN ÇALIKA, AHMET KIZI	96544277433	/	868698270000		
						ESMA KARAMANCI, AHMET KIZI	1072014937	/	11066220000		
						BİLLUR SU KAZAZ, HAKKI ARASI KIZI	92940272179	/	1737396540000		
						SEMRA UÇAR, AHMET KIZI	2262192013	/	34747930800		
						AHMET ATA KARAMANCI, HAKKI ARAS OĞLU	138763605011	/	1737396540000		
A B	8	2 KAT	634/18267	SPOR SALONU	54/5271	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	135997932167	/	289566090000	19.09.2016	70681
						NAZU MANYAS, AHMET KIZI	118517004679	/	1737396540000		
						MEHMET FATİH KARAMANCI, DEMİR OĞLU	30005827091	/	1737396540000		
						TİMUR AHMET ÇALIKA, MEHMET GÜN OĞLU	32277668143	/	1737396540000		
						MURAT KARAMANCI, DEMİR OĞLU	3040006927	/	1737396540000		
						NEŞRİN ÇALIKA, AHMET KIZI	17917141351	/	157945140000		
						ESMA KARAMANCI, AHMET KIZI	1072014937	/	11066220000		
						BİLLUR SU KAZAZ, HAKKI ARASI KIZI	3872511341	/	72391522500		
						SEMRA UÇAR, AHMET KIZI	2262192013	/	34747930800		
						AHMET ATA KARAMANCI, HAKKI ARAS OĞLU	138763605011	/	1737396540000		
A B	9	2 KAT	629/18267	SPOR SALONU	54/5272	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	135997932167	/	289566090000	19.09.2016	70681
						NAZU MANYAS, AHMET KIZI	118517004679	/	1737396540000		
						MEHMET FATİH KARAMANCI, DEMİR OĞLU	30005827091	/	1737396540000		
						TİMUR AHMET ÇALIKA, MEHMET GÜN OĞLU	32277668143	/	1737396540000		
						MURAT KARAMANCI, DEMİR OĞLU	3040006927	/	1737396540000		
						NEŞRİN ÇALIKA, AHMET KIZI	17917141351	/	157945140000		
						ESMA KARAMANCI, AHMET KIZI	1072014937	/	11066220000		
						BİLLUR SU KAZAZ, HAKKI ARASI KIZI	3872511341	/	72391522500		
						SEMRA UÇAR, AHMET KIZI	2262192013	/	34747930800		
						AHMET ATA KARAMANCI, HAKKI ARAS OĞLU	138763605011	/	1737396540000		
A B	10	3 KAT	544/18267	SPOR SALONU	54/5273	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	135997932167	/	289566090000	19.09.2016	70681
						NAZU MANYAS, AHMET KIZI	118517004679	/	1737396540000		
						MEHMET FATİH KARAMANCI, DEMİR OĞLU	30005827091	/	1737396540000		
						TİMUR AHMET ÇALIKA, MEHMET GÜN OĞLU	32277668143	/	1737396540000		
						MURAT KARAMANCI, DEMİR OĞLU	3040006927	/	1737396540000		
						NEŞRİN ÇALIKA, AHMET KIZI	17917141351	/	157945140000		
						ESMA KARAMANCI, AHMET KIZI	1072014937	/	11066220000		
						BİLLUR SU KAZAZ, HAKKI ARASI KIZI	3872511341	/	72391522500		
						SEMRA UÇAR, AHMET KIZI	2262192013	/	34747930800		
						AHMET ATA KARAMANCI, HAKKI ARAS OĞLU	138763605011	/	1737396540000		
A B	11	3 KAT	544/18267	SPOR SALONU	54/5274	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	135997932167	/	289566090000	19.09.2016	70681
						NAZU MANYAS, AHMET KIZI	118517004679	/	1737396540000		
						MEHMET FATİH KARAMANCI, DEMİR OĞLU	30005827091	/	1737396540000		
						TİMUR AHMET ÇALIKA, MEHMET GÜN OĞLU	32277668143	/	1737396540000		
						MURAT KARAMANCI, DEMİR OĞLU	3040006927	/	1737396540000		
						NEŞRİN ÇALIKA, AHMET KIZI	17917141351	/	157945140000		
						ESMA KARAMANCI, AHMET KIZI	1072014937	/	11066220000		
						BİLLUR SU KAZAZ, HAKKI ARASI KIZI	3872511341	/	72391522500		
						SEMRA UÇAR, AHMET KIZI	2262192013	/	34747930800		
						AHMET ATA KARAMANCI, HAKKI ARAS OĞLU	138763605011	/	1737396540000		
C	23	7. KAT	351/18267	ÇATI ARALI KÖNÜT	13/5285	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1	/	1	10.08.2015	51689

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

İmar Durumu:

Çankaya Belediyesinden alınan imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 13.11.1995 gün 4304 sayılı ve 16.04.2004 gün 9102 sayılı kararlarına göre 06.07.2006 onay tarihli çap belgesine istinaden TAKS: 3.374 m²'yi, KAKS: 18.100m²'yi geçemez. Bloklar; A, B ve E Bloklar 18,50 m, C ve D Bloklar 24,50 m, F Blok 6,50 m yapılaşma şartlarında 'Ticaret ve konut' alanında kalmaktadır. Parselin terki olmadığı beyan edilmiştir.

- Son üç yıl içerisinde imar durumunda bir değişiklik olmamıştır.

Plan Notları:

- Taşınmazın tapu kayıtlarında "Eski Eser Şerhi olmasından dolayı Anıtlar Kurulundan alınacak görüş doğrultusunda yapılaşabilecektir.
- Bina yükseklikleri A blok:18.50 m, B blok: 18.50, C ve D blok 24.50m, E blok 18.50m, F blok:6.50m dir.
- İran caddesine cepheli olan A-B-F ve G bloklarda ticari Ünite yapılabilir.
- Plan notlarında istinaden; TAKS: 3.374 m²'yi, KAKS: 18.100m²'yi geçemez.
- Açık çıkımlar ve açık teras alanları toplam inşaat alanına dahil değildir.

T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Form No: Pafta No:
Plan No: Çap No: 18950

İMAR		KABASTRO		ŞUHU Miktarı MP	TOPLAM Alan MP	DÜŞÜNCELER
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No			
0049	21				18350	6049 Ada 3-4 ve 5 sayılı Parsellerin Toplam Alanı ve Kat Alanı Hesapları ve Toplam Alanı ile Kat Alanı Hesapları.

İMAR DURUMU

Yola Mesafesi:Krokide İnşaat Tarzı: Krokide

İnşaat Cephesi:Krokide Kat Adedi (Bodrum Hariç): 0

İnşaat Derinliği:Krokide Sıcak Seviyesi: 0

Parsel Özellikleri (A.E. 2006 tarihli Aplikasyon şartından alınmıştır):
Eski A.2.2006

PLAN NOELERİ:

- Gayrimenkul eski eserler ve anıtlar ykdsk kurulu başkanlığının 9.5.1981 gün A 2883 sayılı kararı dikkate alınacaktır.
- Toplam inşaat alanı KAKS=18.100m²'yi geçemez. Ankara Şehri İmar Müdürlüğü İdare Heyati 19.9.1989 gün 507 sayılı kararı Toplam taban alanı TAKS= 3374m²'yi geçemez.
- Kitleler esastektir.
- Max. kitle yükseklikleri A=18.50m., B=20.50m., C=24.50m., D=24.50m., E=18.50m., F=6.50m., G Kitleleri için kat alanı altında inşaat yapılabilir.
- A, B, E, G kitlelerinde (Biriz Şah Peşlevi) caddesi cephesinde tesisat yapılabilir.
- İren Caddesi
- Parsel içinde birden fazla yapı yapılabilir. Kitleler arasında kapalı hacim oluşturulmak kaydıyla plotolar, rampalar, pergolalar, istinat duvarları, adı ve yüzme havuzları, spor tesisleri düzenlenebilir.
- A, B, C, D, E kitleleri için 10.00 kotu Kaza Şah Peşlevi Caddesi X noktasındaki Y kitleleri için Y noktasındaki kot alınacaktır.
- Kitle veya kitlelerin semin katlarına kolonlar olarak düzenlenebilir. Bu halde bu alanlar ile açık teraslar ve çıkış çıkışlar toplam inşaat alanına (KAKS) ve toplam taban alanına (TAKS) dahil değildir.
- Tesisat galeri katları tesisat hacimleri zorunlu müstahilat +0.00 kotu altında teşkil edecek müşterek alanlar, depolar, kapalı havuzlar, beşirlik bölüm yapılmamak koşulu ile toplam inşaat alanına dahil değildir.
- Yapı yaklaşma sınırları dışında binalara ulaşım amacıyla yollar, rampalar, oto park rampaları ve giriş açışıkları yapılabilir.
- Otopark ihtiyacı binaların bodrum katlarında sağlanacaktır.

ÇİZEN 12.02.2006 İMARBİNGÖL

37260/18.12.2004
Aplikasyon şartından alınmıştır.
Eski A.2.2006
2006/10.07.2006
Çap No: 18950
2006/06.07.2006
Çap No: 18950

İMAR DURUMU SUBEŞİ

A-İmar Yönetmeliği 79: İmar Durumunu gösteren çap rehberi için başvuru tarihinden önce en fazla (1) önce içinde tasdik edilmiş olacaktır.
B-Şartnamesiz çapla proje tasdik edilemez.
C-Çaplar İmar talimatına uygun olarak hazırlanmalıdır.



YAPILAN ÇALIŞMALARIN İZLENİMLERİ

1. BLOK (A-B BLOK) İNCELEMESİ

2. BLOK (C BLOK) İNCELEMESİ

3. BLOK (D BLOK) İNCELEMESİ

4. BLOK (E BLOK) İNCELEMESİ

5. BLOK (F BLOK) İNCELEMESİ

6. BLOK (G BLOK) İNCELEMESİ

7. BLOK (H BLOK) İNCELEMESİ

8. BLOK (I BLOK) İNCELEMESİ

9. BLOK (J BLOK) İNCELEMESİ

10. BLOK (K BLOK) İNCELEMESİ

11. BLOK (L BLOK) İNCELEMESİ

12. BLOK (M BLOK) İNCELEMESİ

13. BLOK (N BLOK) İNCELEMESİ

14. BLOK (O BLOK) İNCELEMESİ

15. BLOK (P BLOK) İNCELEMESİ

16. BLOK (Q BLOK) İNCELEMESİ

17. BLOK (R BLOK) İNCELEMESİ

18. BLOK (S BLOK) İNCELEMESİ

19. BLOK (T BLOK) İNCELEMESİ

20. BLOK (U BLOK) İNCELEMESİ

21. BLOK (V BLOK) İNCELEMESİ

22. BLOK (W BLOK) İNCELEMESİ

23. BLOK (X BLOK) İNCELEMESİ

24. BLOK (Y BLOK) İNCELEMESİ

25. BLOK (Z BLOK) İNCELEMESİ

26. BLOK (AA BLOK) İNCELEMESİ

27. BLOK (AB BLOK) İNCELEMESİ

28. BLOK (AC BLOK) İNCELEMESİ

29. BLOK (AD BLOK) İNCELEMESİ

30. BLOK (AE BLOK) İNCELEMESİ

31. BLOK (AF BLOK) İNCELEMESİ

32. BLOK (AG BLOK) İNCELEMESİ

33. BLOK (AH BLOK) İNCELEMESİ

34. BLOK (AI BLOK) İNCELEMESİ

35. BLOK (AJ BLOK) İNCELEMESİ

36. BLOK (AK BLOK) İNCELEMESİ

37. BLOK (AL BLOK) İNCELEMESİ

38. BLOK (AM BLOK) İNCELEMESİ

39. BLOK (AN BLOK) İNCELEMESİ

40. BLOK (AO BLOK) İNCELEMESİ

41. BLOK (AP BLOK) İNCELEMESİ

42. BLOK (AQ BLOK) İNCELEMESİ

43. BLOK (AR BLOK) İNCELEMESİ

44. BLOK (AS BLOK) İNCELEMESİ

45. BLOK (AT BLOK) İNCELEMESİ

46. BLOK (AU BLOK) İNCELEMESİ

47. BLOK (AV BLOK) İNCELEMESİ

48. BLOK (AW BLOK) İNCELEMESİ

49. BLOK (AX BLOK) İNCELEMESİ

50. BLOK (AY BLOK) İNCELEMESİ

51. BLOK (AZ BLOK) İNCELEMESİ

52. BLOK (BA BLOK) İNCELEMESİ

53. BLOK (BB BLOK) İNCELEMESİ

54. BLOK (BC BLOK) İNCELEMESİ

55. BLOK (BD BLOK) İNCELEMESİ

56. BLOK (BE BLOK) İNCELEMESİ

57. BLOK (BF BLOK) İNCELEMESİ

58. BLOK (BG BLOK) İNCELEMESİ

59. BLOK (BH BLOK) İNCELEMESİ

60. BLOK (BI BLOK) İNCELEMESİ

61. BLOK (BJ BLOK) İNCELEMESİ

62. BLOK (BK BLOK) İNCELEMESİ

63. BLOK (BL BLOK) İNCELEMESİ

64. BLOK (BM BLOK) İNCELEMESİ

65. BLOK (BN BLOK) İNCELEMESİ

66. BLOK (BO BLOK) İNCELEMESİ

67. BLOK (BP BLOK) İNCELEMESİ

68. BLOK (BQ BLOK) İNCELEMESİ

69. BLOK (BR BLOK) İNCELEMESİ

70. BLOK (BS BLOK) İNCELEMESİ

71. BLOK (BT BLOK) İNCELEMESİ

72. BLOK (BU BLOK) İNCELEMESİ

73. BLOK (BV BLOK) İNCELEMESİ

74. BLOK (BW BLOK) İNCELEMESİ

75. BLOK (BX BLOK) İNCELEMESİ

76. BLOK (BY BLOK) İNCELEMESİ

77. BLOK (BZ BLOK) İNCELEMESİ

78. BLOK (CA BLOK) İNCELEMESİ

79. BLOK (CB BLOK) İNCELEMESİ



Resmi İncelemeler:

Mimari proje

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ve TKGM Web Tapu dijital arşiv sisteminde A-B bloğa ait 09.03.2016 tarihli Tadilat mimari proje ve 11.10.2007 Tarihli A-B, C, D, E ve F Bloklara ait mimari proje incelenmiştir. Projelerine göre parsel üzerinde A-B,C,D,E,F olarak adlandırılan 5 adet blok yer almakta olup değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu A-B blok; 3 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kattan, C Blok; 3 bodrum kat, zemin kat, 7 Normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Parsel üzerindeki blokların, bodrum katları ortak kullanılmakta olup, 3. Bodrum katta; Otopark, Sığınak, Su depoları, Yangın Pompaları ve Tesisat Odası, 2. Bodrum katta; Otopark giriş-çıkışı, Otopark, Çöp odaları, Trafo-Jeneratör Odası, A-B Bloğa ait ortak depo alanı ve Tesisat Odası, 1. Bodrum katta; A-B Blok 1 ve 2 Nolu bağımsız bölümler, Otopark, C, D ve E bloklardaki taşınmazlara ait depo eklentileri yer almaktadır. A-B Blokların zemin katında 5 adet bağımsız bölüm ve bina girişi, 1. Katında 4 adet zemin katta yer alan bağımsız bölümlere ait eklenti, 2. katında 2 adet bağımsız bölüm, 3. Katında 2 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 11 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. C Bloкта ise Zemin katta 4 adet mesken ve bina girişi, 6 normal katta 3'er adet mesken, 7. Normal katta 2 adet dubleks mesken olmak üzere 24 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

a-) Arsa Özellikleri:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 6049 ada, 21 No.lu parsel eğimli topoğrafik arazi üzerinde, karmaşık bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Karmaşık şekilli

- ✓ Alanı; 10.264,32 m² yüzölçümlüdür.
- ✓ Bölgenin Kullanım Analizi; Bölge Alışveriş Merkezi, Mağazalar, Restorant ve Kafeteryalar, Büyükelçilikler, Oteller, Konut alanları ve Kamu kurumları şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.

Parselin üzerinde 5 bloktan (A-B, C, D, E VE F) oluşan Yapı Kredi Koray G.Y.O. Ankara Çankaya Sitesi bulunmaktadır.

b-) Ana Yapı Özellikleri

Mahallinde yapılan incelemelerde 10.264,32 m² alana sahip 6049 ada 21 parsel üzerinde betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olan A-B,C,D,E,F olarak adlandırılan 5 adet bloktan oluşan Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Çankaya Sitesi yer almaktadır. A-B ve F blok ticari blok olarak kullanılmaktadır. C, D ve E Bloklar mesken olarak kullanılmaktadır. Ticari olan A-B ve F Bloklar ön taraflarında yer alan İran Caddesine cepmeli olup, buradan direk ulaşım sağlanmaktadır. C, D ve E Bloklar ise çevresi duvarlarla kapalı İran Caddesi A-B ve F Bloklar arasında yer alan, kontrollü güvenlik bulunan girişten erişimin sağlandığı alanda kalmaktadır. Site bünyesinde 7/24 özel güvenlik, site girişini ve otopark girişlerini kontrol etmektedir. Parsel üzerindeki blokların, bodrum katları ortak kullanılmakta olup, 3. Bodrum katta; Otopark, Sığınak, Su depoları, Yangın Pompaları ve Tesisat Odası, 2. Bodrum katta; Otopark giriş-çıkışı, Otopark, Çöp odaları, Trafo-Jeneratör Odası, A-B Bloğa ait ortak depo alanı ve Tesisat Odası, 1. Bodrum katta; A-B Blok 1 ve 2 Nolu bağımsız bölümler, Otopark, C, D ve E bloklardaki taşınmazlara ait depo eklentileri yer almaktadır. A-B Blokların zemin katında 5 adet bağımsız bölüm ve bina girişi, 1. Katında 4 adet zemin katta yer alan bağımsız bölümlere ait eklenti, 2. katında 2 adet bağımsız bölüm, 3. Katında 2 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 11 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

C Bloкта ise Zemin katta 4 adet mesken ve bina girişi, 6 normal katta 3'er adet mesken, 7. Normal katta 2 adet dubleks mesken olmak üzere 24 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

c-) Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Ticari olarak kullanılan A-B Bloкта yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 No.lu bağımsız Bölümler ve mesken olarak kullanılan C Bloкта yer alan 23 Nolu Dubleks mesken vasıflı bağımsız bölümdür.

*Değerleme konusu A-B Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı 1. Sınıf Restorant nitelikli taşınmaz 1. Bodrum katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A-B Bloğun ön tarafında (Doğu cephesinde) bulunan İran Caddesinden bakınca, 1. Bodrum katta sağ tarafta ve cadde kotunda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım cadde üzerinden sağlanmakta olup, hali hazırda içerisinde Starbucks coffe yer almaktadır. Taşınmaz Servis bankosu, servis alanı, WC-Lavabo ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesinde ve yerinde 172 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz içerisinde arka tarafında bulunan Yangın Merdivenine Yangın Güvenlik Holü aracılığıyla direk geçiş bulunmaktadır. Taşınmaz yol tarafında bulunan çekme mesafesinin bir kısmını üstü açılır kapanır şekilde örtülerek kullanılmaktadır.

*Değerleme konusu A-B Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı Dükkan nitelikli taşınmaz, 1. Bodrum katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A-B Bloğun ön tarafında (Doğu cephesinde) bulunan İran Caddesinden bakınca, 1. Bodrum katta orta kısımdan sol tarafa kadar uzamakta ve cadde kotunda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım cadde üzerinden sağlanmakta olup, hali hazırda içerisinde Macro Center market yer almaktadır. Taşınmaz Raflar, reyonlar, kasalar, WC-Lavabo, depo ve personel odası bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesinde ve yerinde 948 m2 kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz içerisinde arka sol tarafında bulunan Yangın Merdivenine Yangın Güvenlik Holü aracılığıyla direk geçiş bulunmaktadır. Taşınmaza otopark içerisinden de giriş yapılmış olup, bina ortak alanından bodrum kata inen ana merdivenin inşa edilmediği tespit edilmiştir.

*Değerleme konusu A-B Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı 2 katlı Dükkan nitelikli taşınmaz, Zemin ve 1. katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A-B Bloğun ön tarafında (Doğu cephesinde) bulunan İran Caddesinden bakınca, Zemin katta, sağdan ilk sırada yer alan ve caddeden yaklaşık 3 m yüksek katta yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım A-B blok ana girişi önünde yer alan merdivenler ve ön kısmında yer alan yaya yolu aracılığıyla sağlanmakta olup, hali hazırda içerisinde Paşabahçe Mağazası yer almaktadır. Taşınmaz kasa, raf, reyonlar, depo, idare odası ve WC-Lavabo bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesinde ve yerinde zemin katta 172m2, 1. Katta 172 m2 olmak üzere toplamda 344 m2 kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz içerisinde arka tarafında bulunan Yangın Merdivenine Yangın Güvenlik Holü aracılığıyla direk geçiş bulunmaktadır.

*Değerleme konusu A-B Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı, 2 katlı Dükkan nitelikli taşınmaz, Zemin ve 1. katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A-B Bloğun ön tarafında (Doğu cephesinde) bulunan İran Caddesinden bakınca, Zemin katta, sağdan 2. sırada yer alan ve caddeden yaklaşık 3 m yüksek katta yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım A-B blok ana girişi önünde yer alan merdivenler ve ön kısmında yer alan yaya yolu aracılığıyla sağlanmakta olup, hali hazırda içerisinde Yapı Kredi Bankası Kuşulu Park Şubesi yer almaktadır. Taşınmaz zemin katta bankolar, operasyon bölümü ve kasa odası, 1. Katta müşteri temsilcileri, müdür odası ve WC-Lavabo bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesinde ve yerinde zemin katta 277m2, 1. Katta 302 m2 olmak üzere toplamda 579 m2 kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz içerisinde arka tarafında bulunan Yangın Merdivenine Yangın Güvenlik Holü aracılığıyla direk geçiş bulunmaktadır.

*Değerleme konusu A-B Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı, 1. Sınıf Restorant nitelikli taşınmaz, Zemin katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A-B Bloğun ön tarafında (Doğu cephesinde) bulunan İran Caddesinden bakınca, Zemin katta, orta kısımda yer alan ve caddeden yaklaşık 2 m yüksek katta yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım A-B blok ana girişi önünde yer alan merdivenler aracılığıyla sağlanmakta olup, hali hazırda kiracı olmasına rağmen kullanılmamaktadır. Taşınmaz zemin katta mağaza bölümü ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesinde ve yerinde 135m2 kullanım alanına sahiptir.

*Değerleme konusu A-B Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı, 2 katlı 1. Sınıf Restorant nitelikli taşınmaz, Zemin ve 1. katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A-B Bloğun ön tarafında (Doğu cephesinde) bulunan İran Caddesinden bakınca, Zemin

katta, soldan 2. sırada yer alan ve caddeden yaklaşık 2 m yüksek katta yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım A-B blok ana girişi önünde yer alan merdivenler ve ön kısmında yer alan yaya yolu aracılığıyla sağlanmakta olup, hali hazırda içerisinde Luppa Kafe ve restoran yer almaktadır. Taşınmaz zemin katta servis bankosu, mutfak ve servis alanı, 1. katta, servis alanı, çocuk oyun alanı ve WC-Lavabo bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesinde ve yerinde zemin katta 277 m², 1. Katta 302 m² olmak üzere toplamda 579 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz içerisinde arka tarafında bulunan Yangın Merdivenine Yangın Güvenlik Holü aracılığıyla direk geçiş bulunmaktadır. Taşınmaz yol tarafında bulunan çekme mesafesinin bir kısmını üstü açılır kapanır, yan tarafları da açılır kapanır cam şekilde örtülerek kullanılmaktadır. Alan değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

*Değerleme konusu A-B Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı, 2 katlı 1. Sınıf Restoran nitelikli taşınmaz, Zemin ve 1. katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A-B Bloğun ön tarafında (Doğu cephesinde) bulunan İran Caddesinden bakınca, Zemin katta, soldan 1. sırada yer alan ve caddeden yaklaşık 1 m yüksek katta yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım ana cadde üzerinden sağlanmakta olup, hali hazırda içerisinde Kahve Dünyası yer almaktadır. Taşınmaz zemin katta servis bankosu, mutfak ve servis alanı, 1. katta servis alanı ve WC-Lavabo bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesinde ve yerinde zemin katta 172 m², 1. Katta 172 m² olmak üzere toplamda 344 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz içerisinde arka tarafında bulunan Yangın Merdivenine Yangın Güvenlik Holü aracılığıyla direk geçiş bulunmaktadır. Taşınmaz yol tarafında bulunan çekme mesafesinin bir kısmını üstü açılır kapanır, yan tarafları da açılır kapanır cam şekilde örtülerek kullanılmaktadır.

*Değerleme konusu A-B Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı, Spor Salonu nitelikli taşınmaz, 2. Katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A-B Bloğun ön tarafında (Doğu cephesinde) bulunan İran Caddesinden bakınca, 2. katta sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmaz projesinde ve yerinde 565 m² kullanım alanına sahiptir.

*Değerleme konusu A-B Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı, Spor Salonu nitelikli taşınmaz, 2. Katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A-B Bloğun ön tarafında (Doğu cephesinde) bulunan İran Caddesinden bakınca, 2. katta sol tarafta yer almaktadır. Taşınmaz projesinde ve yerinde 565 m² kullanım alanına sahiptir.

*Değerleme konusu A-B Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı, Spor Salonu nitelikli taşınmaz, 3. Katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A-B Bloğun ön tarafında (Doğu cephesinde) bulunan İran Caddesinden bakınca, 3. katta sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmaz projesinde ve yerinde 462 m² kullanım alanına sahiptir.

*Değerleme konusu A-B Blok, 11 bağımsız bölüm numaralı, Spor Salonu nitelikli taşınmaz, 3. Katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A-B Bloğun ön tarafında (Doğu cephesinde) bulunan İran Caddesinden bakınca, 3. katta sol tarafta yer almaktadır. Taşınmaz projesinde ve yerinde 462 m² kullanım alanına sahiptir.

**Değerleme konusu A-B Blok, 8, 9, 10 ve 11 bağımsız bölüm numaralı Spor Salonu nitelikli taşınmazlar, yerinde yapılan incelemede MACFİT Spor Salonu olarak kullanılmakta olup, taşınmazlara giriş 3 kat seviyesinden sağlanmakta olup, içeriden çelik taşıyıcı merdivenle bağlantısı sağlanmıştır. Taşınmazlara ulaşım Zemin katta yer

alan bina girişinden merdiven ve asansörle, Bodrum katlarda bulunan otoparklardan asansör aracılığıyla sağlanmaktadır. Taşınmaz içerisinde arka tarafında bulunan Yangın Merdivenine Yangın Güvenlik Holü aracılığıyla direk geçiş bulunmaktadır. Taşınmaz giriş danışma-kayıt bölümleri, spor salonu alanları, masaj-SPA bölümü ve Bay-Bayan WC-Lavabo hacimlerinden oluşmaktadır.

*Değerleme konusu C Blok, 23 bağımsız bölüm numaralı, Çatı Aralı Konut nitelikli taşınmaz 7. Katta ve çatı katında yer almaktadır. Zemin katta yer alan C blok girişine göre, sol-yan tarafta yer almaktadır. Taşınmaz 7. Katta; Salon, 4 Oda, Mutfak, 2 Balkon, 3 Adet Banyo, WC, Soyunma Odası, Giriş Holü, Yatak Holü bölümlerinden oluşmakta olup 245 m2 alanıdır. Çatı katında ise Yatak odası, Soyunma Odası, Banyo, Mutfak Nişi, Hol ve Teras bölümlerinden oluşmakta olup, 65 m2 kapalı alan, 25 m2 teras alanından oluşmaktadır. Taşınmaz toplamda 310 m2 kapalı, 32 m2 açık teras alanından oluşmaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında eklenti olarak tescil edilmiş olan 18 m2 depo hacminde yer almaktadır. Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen brüt alan tanımına göre taşınmazın alanı (310 m2 kapalı alanı -balkon alanı dahil- +32 teras alanı +18 m2 eklenti depo) 360m2 dir.

Aynı yönetmelikte belirtilen Brüt genel alan tanımına göre ise taşınmazın bina olarak alanlarından gelen 39 m2 sirkülasyon alanı ile toplam alan 399 m2dir.

Taşınmazın zemin döşemeleri, salon ve odalarda lamine parke, ıslak hacimlerde, mutfak ve terasta mermer kaplamadır. Duvarları yaşam alanlarında saten boya, ıslak hacimlerde mermer kaplıdır. Taşınmazın ısıtması merkezi sistemdir. Taşınmazın mutfak dolapları ve tezgahı, banyo dolapları ve lavabo-klozetleri, fırın-ocak-aspiratör ankastreleri mevcut olup, lüks olarak imal edilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK VE NO	BULUNDUĞU KAT	YASAL DURUM KULLANIM ALANI
A-B 1	1. BODRUM	172,00
A-B 2	1. BODRUM	948,00
A-B 3	ZEMİN KAT	172,00
	1. KAT	172,00
A-B 4	ZEMİN KAT	277,00
	1. KAT	302,00
A-B 5	ZEMİN KAT	135,00
A-B 6	ZEMİN KAT	277,00
	1. KAT	302,00
A-B 7	ZEMİN KAT	172,00
	1. KAT	172,00
A-B 8	2. KAT	565,00
A-B 9	2. KAT	565,00
A-B 10	3. KAT	462,00
A-B 11	3. KAT	462,00
C 23	7. KAT + ÇATI	360,00

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, İmar Durumu, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu bilgileri 03-11-2020 tarihinde saat 17:00`da TKGM Web Tapu dijital Takbis sistemi üzerinden alınan Tapu Kayıt Örnekleri üzerinden temin edilmiş olup TAKBİS belgeleri de rapor ekinde sunulmuştur.

*A-B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 Nolu BB'ler ve C Blok 23 Nolu BB tapu kayıtları üzerinde müşterek olarak;

-Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 21/10/2016, 07.11.2016 Tarih, 83587 Yevmiye No.

-Beyan: KM ne Çevrilmiştir. 21.10.2015 Tarih, 66485 Yevmiye No.

-Serh: BU YER (ESKİ ESERDİR). 22.06.1978 Tarih, 5905 Yevmiye No.

-Serh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30/10/2014 TARİNDEN İTİBAREN 99 YIL SÜRE İLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.), 10.11.2014 tarih, 64020 Yevmiye no.

*C Blok 23 Nolu BB üzerinde;

-Ek: 22 Depo, Eklenti Bilgisi yer almaktadır. 10.08.2015 Tarih, 51689 Yevmiye No.

* Son üç yıl içerisinde taşınmazlar ile ilgili alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

*Son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Ancak rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili olarak açılmış ve sonuçlanmış davalar Yapı Kredi Koray GYO tarafından tarafımıza iletilen hukuk bürosundan temin edilen açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

1- Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma vakfının; Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Ankara 9. İdare mahkemesinin 2006/2203 E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin Çankaya Belediyesi Encümeninin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarih tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 Tarihli 4304 sayılı kararların iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi nezdinde kara düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından şirket lehine karar verilmiş olup, dosya Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E-2013/1089 K sayılı kararı ile Danıştay 6. Dairesinin bozma kararına uyma yönünde karar almıştır. Çankaya yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfının, Ankara 9. İdare Mahkemesinin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddine karşın temyiz yoluna gidilmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı düzeltmeye gitmemesi nedeniyle karar şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak şirket lehine sonuçlanmıştır

2-Ankara 9. İdare Mahkemesinde görülen 2007/237 e sayılı davada davacı Ankara Büyükşehir Belediyesi, Davalı Çankaya Belediyesi olup, davalının yanında müdahil Yapı Kredi Koray GYO dur. Dava içeriği; toplam inşaat alanına itiraz ve imar planına aykırı yapılaşma ile ilgili olup, 05.07.2019 tarihli bilirkişi raporunda taşınmazın toplam inşaat alanının KAKS:18.100 m32 olması gerektiği mahallinde yapılan incelemelerde ise KAKS:17.336,63 m2 olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın kurul onaylı projesine uygun inşa

edildiği belirtilmiştir. Mahkeme davacı tarafın talebinin reddine karar vermiş olup, karara davacı taraf itiraz ederek davayı temyiz incelemesi için Danıştay 6. Dairesine 2020/7153 E. Sayısı ile başvurmuş ve dava incelemesi devam etmektedir. Söz konusu davaların taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)

Taşınmazların yer aldığı parsel üzerindeki bloklara 22.09.2006 Tarih 613 Sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 08.11.2007 Tarih, 193 Sayılı Tadilat Ruhsatları alındıktan sonra Ankara 9. İdare Mahkemesinin 2007/237 E., 2008/2108 K. Sayılı kararına istinaden 29.01.2009 tarihinde bu ruhsatlar iptal edilmiştir. Daha sonra Danıştay 6. Dairesinin 26.11.2012 Tarih, 2009/2706 E., 2012/6756 K. Sayılı kararı ile Ankara 9. İdare Mahkemesinin kararı bozulmuştur. İptal kararının bozulmasından sonra 01.10.2013 Tarihinde Yeniden Yapı Ruhsatları alınarak inşaata devam edilmiştir.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde dijital ortamda incelenen belgeler içerisinde taşınmazlara ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri aşağıdaki listede yer almaktadır.

SIRA NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT-İSKAN NO	VERİLİŞ NEDENİ	BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI	AÇIKLAMA
1	22.09.2006	613	YENİ YAPI	A,B,C,D,E,F	62 KONUT, 22 İŞ YERİ	32.896,00	3B-4A	ANKARA 9. İDARE MAHKEMESİ KARARIYLA YENİ YAPI RUHSATI İPTAL EDİLMİŞTİR.
2	08.11.2007	193	TADİLAT	A,B,C,D,E,F	62 KONUT, 9 İŞ YERİ	32.896,00	3B-4A	ANKARA 9. İDARE MAHKEMESİ KARARIYLA TADİLAT RUHSATI İPTAL EDİLMİŞTİR.
3	1.10.2013	51/13 A-B	YENİDEN	A-B	4 DÜKKAN + 3 LOKANTA + 1 KAPALI SPOR SALONU	10.218,00	4A	DANIŞTAY 6. DAİRESİNİN, 9. İDARE MAHKEMESİNİN KARARINI BOZMASINA İSTİNADEN YENİDEN YAPI RUHSATI VERİLMİŞTİR.
4	1.10.2013	51/13 C	YENİDEN	C	24 MESKEN	7.577,00	3B	DANIŞTAY 6. DAİRESİNİN, 9. İDARE MAHKEMESİNİN KARARINI BOZMASINA İSTİNADEN YENİDEN YAPI RUHSATI VERİLMİŞTİR.
5	12.04.2016	129/16	TADİLAT	A-B	11 OFİS VE İŞ YERİ	10.218,52	4A	TOPLAM İNŞAAT ALANI DEĞİŞMEMİŞ OLUŞU, BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ B'DEN 11'E ARTMIŞTIR.
6	10.09.2015	564	İSKAN	A-B	8 OFİS VE İŞ YERİ	10.218,00	4A	YENİDEN YAPI RUHSATINA İSTİNADEN VERİLMİŞTİR.
7	10.09.2015	560	İSKAN	C	24 MESKEN	7.577,00	3B	YENİDEN YAPI RUHSATINA İSTİNADEN VERİLMİŞTİR.
8	17.08.2016	652	İSKAN	A-B	11 OFİS VE İŞ YERİ	10.218,52	4A	12.04.2016 TARİH, 129/16 SAYILI TADİLAT RUHSATINA İSTİNADEN VERİLMİŞTİR.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Yürürlükteki mevzuata göre bağımsız bölümlerin mevcut haliyle de GYO portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasında engel bulunmadığı görüşünderiz. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22.madde b bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." anılan yapının yürürlükteki Mevzuata uygun olarak inşa edilmiş ve belgelerinin eksiksiz olması sebebiyle ve tadilat ruhsatı almış olması ve alınan ruhsat ve eklerinin tasdik edilmiş olması ve yapı kullanma izin belgelerinin ve kat mülkiyeti tapularının alınmış olması sebebiyle GYO Portföyüne bağımsız bölümler olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'una tabi olup, işlemlerinin tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE, İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara'nın ana ulaşım akslarından olan, üzerinde Türkiye Büyük Millet Meclisi, Kızılay, Bakanlıklar, Büyükelçilikler bulunan, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan Kuğulu Park'tan, (aynı zamanda İran Caddesinin başlangıç noktası), İran Caddesine girip ilerlerken yaklaşık 250 m sonra sağ tarafta yer alan parsel üzerinde yer almaktadır. Taşınmazlar İran ve Arjantin Caddelerinin kesiştiği kavşak noktasında, İran Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu kavşak noktasında, hemen karşısında Sheraton ve Hilton Oteller, Karum Alışveriş merkezi yer almaktadır. İran Caddesi üzerinde taşınmazdan hemen sonra Seğmenler Parkı başlamakta olup, caddenin sonunda Cumhurbaşkanlığı Çankaya Köşkü ve Amerika Büyükelçiliği yer almaktadır. Cadde üzerinde taşınmazların olduğu tarafta başka konut ve ticaret alanı bulunmamaktadır. Caddenin karşı tarafında ise kısıtlı bir alanda Zemin + 3 katlı binalar yer almakta olup, konut ve ticaret alanı olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge araç ve yaya trafiğinin oldukça yoğun olduğu bir nokta olup, ticari olarak yüksek yoğunlukta bir bölge ve bölge sakinlerinin günlük temel ihtiyaçlarını giderebilecekleri, market, eczane, kafeterya, şeklinde ticari alanlar bulunmaktadır. İran Caddesinin başladığı noktada yer alan Kuğulu Park ve Tunalı Hilmi Caddeleri şehrin önemli noktalarından olup, şehrin yüksek gelir grubuna hitap eden mağaza, kafeterya ve restoranlar bu bölgede yer almaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Güncel halde Türkiye Ekonomisi ile ilgili güncel makro ekonomik veriler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

MAKRO GÖSTERGELER	Birim	2014	2015	2016	2017	2018	
REEL EKONOMİ							
GSYH (TL)	Milyar TL	1.764	2.338	2.609	3.105	3.446	OVP
GSYH (USD)	Milyar USD	934	855	861	851	923	OVP
Kişi Başına GSYH (USD)	USD	12.112	11.019	10.883	10.597	11.409	OVP
GSYH Büyümesi	%	5,2	6,1	3,2	7,4	5,5	OVP
Gini Katsayısı	0 ile 1 Arası	0,391	0,397	0,404			
FİYATLAR ve FAİZLER							
Yİ - ÜFE (Yılsonu)	%	6,36	5,71	9,94	15,47	16,37	Nisan
TÜFE (Yılsonu)	%	8,17	8,81	8,53	11,92	10,85	Nisan
Gösterge Tahvil Faizi	%	8,02	11,15	10,63	13,40	16,41	Mayıs
İŞSİZLİK ORANI (Yıllık Ortalama)	%	9,9	10,3	10,9	10,9	10,8	Şubat
BÜTÇE							
Bütçe Giderleri	Milyar TL	448,4	506,0	583,6	677,7	255,2	
Bütçe Gelirleri	Milyar TL	425,7	483,4	554,4	630,3	232,0	
Bütçe Dengesi	Milyar TL	-22,7	-22,6	-29,2	-47,4	-23,2	
Bütçe Dengesi / GSYH	%	-1,1	-1,0	-1,1	-1,5	-0,7	
Faiz Dışı Bütçe Dengesi	Milyar TL	27,2	30,4	21,0	9,3	2,2	
Faiz Dışı Bütçe Dengesi / GSYH	%	1,3	1,3	0,7	0,3	0,1	
BORÇ GÖSTERGELERİ							
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku	Milyar TL	414,6	440,1	468,6	535,5	550,4	
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku	Milyar USD	85,2	81,7	82,6	90,2	91,7	
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku	Milyar TL	612,5	678,2	760,0	876,5	913,1	
Kamu + Özel Kesim Dış Borç Stoku	Milyar USD	405,1	399,4	408,2	453,3		
ÖDEMELER DENGESİ							
İhracat (FOB)	Milyar USD	168,9	152,0	150,2	165,8	42,8	
İthalat (FOB)	Milyar USD	232,5	200,1	191,1	224,4	60,0	
Dışticaret Dengesi	Milyar USD	-63,6	-48,1	-40,9	-58,6	-17,2	
Cari İşlemler Dengesi	Milyar USD	-43,6	-32,1	-33,1	-47,1	-16,4	
12 Aylık Cari Denge / GSYH	%	-4,7	-3,8	-3,8	-5,5	-6,0	
MB Rezervleri	Milyar USD	126,4	110,5	106,1	107,6	111,0	Mayıs
Döviz		106,3	92,9	92,1	84,1	86,20	
Altın		20,1	17,6	14,1	23,5	24,80	
MEVDUAT & FON TOPLAMI	Milyar TL	1.120,4	1.320,9	1.541,2	1.828,8	1.977,3	Mayıs
KREDİ STOKU	Milyar TL	1.250,2	1.500,3	1.751,7	2.123,4	2.302,2	Mayıs
Kredi/Mevduat Oranı	%	114,8	117,2	117,4	119,7	119,8	
Kaynak: TÜİK, Hazine, TCMB, Maliye, BDDK							
OVP: Orta Vadeli Program							

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör mevcut değildir.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu 6049 ada, 21 No.lu parsel eğimli topoğrafik arazi üzerinde, karmaşık bir geometrik şekle sahiptir.

Baz alınan verileri aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Fiziki Şekli: Amorf şekilli
- ✓ Alanı; 10.264,32 m² yüzölçümlüdür.

- ✓ Bölgenin Kullanım Analizi; Bölge Alışveriş Merkezi, Mağazalar, Restorant ve Kafeteryalar, Büyükelçilikler, Oteller, Konut alanları ve Kamu kurumları şeklinde teşekkülünü tamamlamıştır.
- ✓ Parselin üzerinde 5 bloktan (A-B, C, D, E VE F) oluşan Yapı Kredi Koray G.Y.O. Ankara Çankaya Sitesi bulunmaktadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Bu bağlamda;

Elektrik	:Şebeke
Su	:Mevcut
Kanalizasyon	:Mevcut
Jeneratör	:Mevcut
Su Deposu	:Mevcut
Hidrofor ve Pompalar	:Mevcut
Isıtma-Soğutma Sistemi	:Mevcut
Klima Santralleri	:Mevcut
Yangın Tesisatı	:Mevcut - Yangın Dolapları ve Sprinkler
Asansörler	:Mevcut
Otoparklar	:Mevcut

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.

11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)

4-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

5) Bu rapor "Yapı Kredi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Şehrin merkezi noktasında yer alması
- ✓ Ana ulaşım aksanlarına yakın olmaları
- ✓ Yüksek gelir grubuna hitap eden bir konumda yer alması
- ✓ Büyükelçilikler, 5 yıldızlı oteller, Çankaya Köşkü ve bakanlıklar gibi önemi noktalara yakın olması
- ✓ Hali hazırda içerisinde prestijli, market, restoran, kafeterya ve hizmet alanlarının olması ve konumu itibarıyla prestijli markaların tercih edeceği bir noktada olması
- ✓ Reklam ve tabela avantajlı olması
- ✓ Kat Mülkiyetine geçmiş olması
- ✓ Kapalı otopark imkanı bulunması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Yüksek değer arz etmesi sebebiyle potansiyel alıcı kitlesinin kısıtlı olması.
- ✓ Emlak piyasasında yaşanan durgunluk

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; yeterli sayıda emsallerin bulunması nedeniyle Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile çıkan sonuçlar uyumlaştırma çalışması ile süperpoze edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Bölgede yaptığımız araştırmada aşağıda belirtilen emsaller incelenmiştir.

Emsaller:

KONUT-OFİS SATILIK EMSAL ARAŞTIRMA TABLOSU								
EMSAL NO	AÇIKLAMA	İLAN SAHİBİ	KULLANIM ALANI(M2)	TALEP EDİLEN BEDEL(TL)	PAZARLIKLI BEDEL(TL)	BİRİM DEĞER (TL)	ŞEREFİYE (%)	BİRİM DEĞER (TL/M2)
1	Değerleme konusu taşınmazların ön tarafında bulunan caddenin devamında yer alan Turan Emeksiz Bulvarı üzerinde bulunan, taşınmazlara 250 m mesafede yaklaşık 25 yıllık binada bulunan, 240 m2 3+1 olarak beyan edilen, lüks imal edildiği belirtilen, kullanım alanları oldukça büyük olan, benzer özelliklerde site içerisinde bulunan meskenin satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin daha yaşlı bir binada yer aldığı için şerhifyesi düşüktür.	KARAN GAYRİMENKUL UFUK BEY 0507 946 89 20	240,00	₺2.300.000,00	₺2.200.000,00	₺9.167	15%	₺10.542
2	Değerleme konusu taşınmazların ön tarafında bulunan kavşak noktasının devamında yer alan Arjantin Caddesi üzerinde bulunan, taşınmazlara 300 m mesafede yaklaşık 35 yıllık binada bulunan, 165 m2 3+1 olarak beyan edilen, lüks imal edildiği belirtilen, standart apartman içerisinde, otoparkı ve asansörü bulunan, meskenin satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin daha yaşlı bir binada yer aldığı için şerhifyesi düşüktür.	GOLD KEY GAYRİMENKUL HAKAN BEY 0533 630 71 33	165,00	₺1.150.000,00	₺1.100.000,00	₺6.667	30%	₺8.667
3	Değerleme konusu taşınmazların ön tarafında bulunan İnan Caddesi üzerinde bulunan, taşınmazlara 200 m mesafede yaklaşık 30 yıllık binada bulunan, 190 m2 5+1 olarak beyan edilen, standart apartman içerisinde, otoparkı ve asansörü bulunan, meskenin satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın alanının küçük olmasından dolayı birim değeri yüksektir.	EKİM EMLAK SAADETTİN BEY 0532 250 87 37	190,00	₺2.400.000,00	₺2.200.000,00	₺11.579	-10%	₺10.421
4	Değerleme konusu taşınmazların ön tarafında bulunan caddenin devamında yer alan Turan Emeksiz Bulvarı üzerinde bulunan, taşınmazlara 300 m mesafede yaklaşık 30 yıllık binada bulunan, 110 m2 3+1 olarak beyan edilen, tadilat ihtiyacı olduğu belirtilen, standart apartman içerisinde, asansör ve otoparkı bulunmayan meskenin satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsalin tadilat ihtiyacının olması ve yaş olarak daha eski binada yer almasından dolayı şerhifyesi düşüktür.	KARADAĞ GAYRİMENKUL DERYA HANIM 0532 497 64 27	110,00	₺950.000,00	₺900.000,00	8181,82	25%	₺10.227
5	Değerleme konusu taşınmazın yakın mesafede hemen yolun karşı tarafında Karum AVM içerisinde, ofis katlarında yer alan 40 m2 ofisin 395.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu A-B Blok nolu taşınmazlara emsal olarak düşünülmüş olup, taşınmazların söz konusu emsalden reklam, tabela, kolay ulaşım vb avantajları bulunmaktadır.	SAHİBİDİNER NEVZAT BEY 0531 371 09 42	40,00	₺395.000,00	₺370.000,00	9250	10%	₺10.175
					ORTALAMA BİRİM DEĞER		₺10.005	

DÜKKAN SATILIK EMSAL ARAŞTIRMA TABLOSU

EMSA L NO	AÇIKLAMA	İLAN SAHİBİ	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ KULLANIM ALANI(M2)	TALEP EDİLEN BEDEL(TL)	PAZARLIKLI BEDEL(TL)	BİRİM DEĞER (TL)	ŞEREFİYE (%)	BİRİM DEĞER (TL/M2)
1	Değerleme konusu taşınmazın yakın mesafede yer alan, araç ve yaya trafiği daha yoğun olan Tunali Hilmi Caddesi üzerinde bulunan, zemin katta 70 m2 kullanım alanı olan, 10.000 TL kiracısı bulunan iş yeri 2.400.000 TL bedel ile satılıktır. Kapitalizasyon oranı (0,055 dir.)	MÜLK KAYNAK GAYRİMENKUL BURAK BEY 0532 012 34 65	70,00	₺2.400.000,00	₺2.200.000,00	₺31.429	0%	₺31.429
2	Yapılan görüşmede taşınmaz ile yakın konumlu 160 m2 kullanım alanına sahip zemin kat işyerinin 5.600.000 TL bedel ile pazarlık olarak satılık olduğu beyan edilmiştir.	ABARTI GAYRİMENKUL EMRE BEY 0532 510 12	160,00	₺5.600.000,00	₺5.200.000,00	₺32.500	0%	₺32.500
3	Değerleme konusu taşınmazın yakın mesafede yer alan, benzer araç ve yaya trafiği olan Cinnah Caddesi üzerinde bulunan zemin kat 120 m2 kullanım alanı olan, bakımsız, standart apartman altında yer alan iş yerinin 2.675.000 TL bedelle satılık olduğu	REMAX DURAN BEY 0554 987 96 88	120,00	₺2.675.000,00	₺2.500.000,00	20833	20%	₺25.000
4	Değerleme konusu taşınmazın yakın mesafede yer alan, araç ve yaya trafiği daha yoğun olan Tunali Hilmi Caddesi üzerinde bulunan, zemin katta 150 m2 kullanım alanı olan, 12.000 TL kiracısı bulunan iş yeri 3.150.000 TL bedel ile satılıktır.	EMLAK YETKİLİSİ HAKAN BEY 0532 234 14 70	150,00	₺3.150.000,00	₺3.000.000,00	₺20.000	10%	₺22.000
5	Değerleme konusu taşınmazın yakın mesafede yer alan, araç ve yaya trafiği daha seyrek olan Kuveyt Caddesi üzerinde bulunan Zemin kat 180 m2, Bodrum kat 120 m2 kullanım alanı olan, standart apartman altında yer alan iş yerinin 3.600.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	REMAX VIP ALI BEY 0533 610 73 23	210,00	₺3.600.000,00	₺3.400.000,00	₺16.190	20%	₺19.429
6	Değerleme konusu taşınmazın yakın mesafede yer alan, araç ve yaya trafiği daha seyrek olan Uğur Mumcu Caddesi üzerinde bulunan Zemin kat 200 m2, kullanım alanı olan, ön tarafında kullanılabileceği çökme mesafesi bulunan iş yerinin 3.950.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.	VATAN EMLAK ÖZCAN BEY 0531 457 7 47	200,00	₺3.950.000,00	₺3.800.000,00	₺19.000	30%	₺24.700
Genel Açıklama: * Emsal taşınmazlar zemin kata indirgenirken Bodrum Kat 1/4, Asma kat: 1/2, 1. kat 1/6 oranında alınmıştır.					ORTALAMA BİRİM DEĞER		₺25.843	

Genel Açıklama:

* Emsal taşınmazlar zemin kata indirgenirken Bodrum Kat 1/4, Asma kat: 1/2, 1. kat 1/6 oranında alınmıştır.

DÜKKAN KİRALIK EMSAL ARAŞTIRMA TABLOSU								
EMSAL NO	AÇIKLAMA	ILAN SAHİBİ	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ KULLANIM ALANI(M2)	TALEP EDİLEN BEDEL(TL)	PAZARLIKLI BEDEL(TL)	BİRİM DEĞER (TL)	ŞEREFİYE (%)	BİRİM DEĞER (TL/M2)
1	Değerleme konusu taşınmazlara çok yakın mesafede, Arjantin Caddesi üzerinde bulunan, araç ve yaya trafiği daha seyrek, reklam kabiliyeti daha düşük olan bir noktada bulunan Zemin kat: 120 m2, 1. Kat: 120 m2, 2. kat: 120 m2 kullanım alanı olan 3 katlı binanın kiralık olduğu öğrenilmiştir.	EMLAK YETKİLİSİ TUBA HANIM 0532 593 07 97	224,00	€24.000,00	€20.000,00	€89	15%	€103
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede yer Atatürk Bulvarı üzerinde bulunan, zemin katta 280 m2 kullanım alanı olan, 21.000 TL kiraası bulunan iş yeri 3.700.000TL bedel ile satılıktır. Emsalin 3.350.000 TL bedel ile alıcı bulabileceği öngörülmektedir. (kapitalizasyon oranı 0,075 dir.)	ELİF EMLAK 0312 905 05 05	280,00	€21.000,00	€21.000,00	€75	35%	€101
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan, araç ve yaya trafiği daha yoğun olan Tunali Hilmi Caddesi üzerinde bulunan, zemin katta 70 m2 kullanım alanı olan, 10.000 TL kiraası bulunan iş yeri 2.400.000TL bedel ile satılıktır. Emsalin 2.050.000 TL bedel ile alıcı bulabileceği öngörülmektedir. (kapitalizasyon oranı 0,059 dir.)	MÜLK KAYNAK GAYRİMENKUL BURAK BEY 0532 012 34 65	70,00	€10.000,00	€10.000,00	€143	10%	€157
4	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu 120 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen zemin katta yer alan benzer şerefiyeli dükkan 6.500TL bedel ile kiracılı olup, 1.590.000TL bedel ile satılıktır. Emsalin 1200.000 TL bedel ile alıcı bulabileceği ön görülmektedir. (kapitalizasyon oranı 0,065 dir.)	ÇARŞI EMLAK 0312 925 03 05	120,00	€6.500,00	€6.500,00	€54	45%	€79
5	Değerlem konusu taşınmaz ile yakın konumlu işlek caddede üzerinde yer alan 300 m2 kullanım alanı bulunan kurumsal kiracılı iş yeri 14.000TL bedel ile kiracı bulunmakta olup,3.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin 2.450.000 TL bedel ile alıcı bulabileceği ön görülmektedir. (kapitalizasyon oranı 0,069dir.)	REMAX PLUS BERKAY BEY 0544 535 22 99	300,00	€14.000,00	€14.000,00	46,66667	50%	€70
Genel Açıklama:					ORTALAMA BİRİM DEĞER		€102	
* Emsal taşınmazlar zemin kata indirgenirken Bodrum Kat 1/4, Asma kat ve 1. Kat: 2/3 oranında alınmıştır.								

Genel Açıklama:

* Emsal taşınmazlar zemin kata indirgenirken Bodrum Kat 1/4, Asma kat: 1/2, 1. kat 1/6 oranında alınmıştır.

*İş yerlerinde normal katlar zemin kata 0,55 oranında zemin kata indirgenmiştir.

Emsal	Satış Değeri	Kira	Amortisman süresi (Yıl)	Kapitalizasyon Oranı
2	3.350.000,00	21.000,00	13	0,075
3	2.050.000,00	10.000,00	17	0,059
4	1.200.000,00	6.500,00	15	0,065
5	2.450.000,00	14.000,00	15	0,069
Ortalama				0,067

Emsal bilgilerin yorumu:

Emsallerin pazarlanırken belirtilen alanlarının; ortak alanlar, ön bahçe mesafesi vb alanların da eklenmesi sureti ile olduğundan %15-25 daha büyük beyan edilerek söylendiği düşünülmektedir. Tabloda belirtilen emsal alanları, pazarlanan alanlar üzerinden tahmin edilen proje alanlarına indirgenmiş olarak belirtilmiştir. Yakın çevredeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda detayları verilen emsal bilgilerinden yola çıkılarak taşınmazların diğer olumlu/olumsuz özellikleri (manzara, iç mekan kalitesi, büyüklük, vb) dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir. Bölgede benzer nitelikli proje sayısının kısıtlı olması sebebi ile bulunan emsaller benzer veya yakın yoğunlukta ana caddeler üzerinden bulunmuştur.

* Emsal taşınmazlar zemin kata indirgenirken Bodrum Kat 1/4, Asma kat: 1/2, 1. kat 1/6 oranında alınmıştır.

*İş yerlerinde normal katlar zemin kata 0,55 oranında zemin kata indirgenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için değer takdirinde bulunurken taşınmazların cadde cephesinin olması, caddeden direk geçiş sağlanması veya merdivenle ulaşım gibi reklam kabiliyetini ve müşterinin taşınmazlara ulaşım koşulları düşünülerek taşınmazlar arasında şerefiyelendirme uygulanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK VE NO	BULUNDUĞU KAT	YASAL DURUM KULLANIM ALANI	BİRİM M2 DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ	YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER
A-B 1	1. BODRUM	172,00	₺27.906,98	₺4.800.000,00	2.254.973,34
A-B 2	1. BODRUM	948,00	₺17.405,06	₺16.500.000,00	7.749.408,37
A-B 3	ZEMİN KAT	172,00	₺23.255,81	₺6.650.000,00	3.123.246,40
	1. KAT	172,00	₺15.406,98		
A-B 4	ZEMİN KAT	277,00	₺23.826,71	₺11.400.000,00	5.354.136,69
	1. KAT	302,00	₺15.894,04		
A-B 5	ZEMİN KAT	135,00	₺25.185,19	₺3.400.000,00	1.596.847,78
A-B 6	ZEMİN KAT	277,00	₺23.826,71	₺12.450.000,00	5.847.280,86
	1. KAT	302,00	₺19.370,86		
A-B 7	ZEMİN KAT	172,00	₺24.186,05	₺7.280.000,00	3.419.132,90
	1. KAT	172,00	₺18.139,53		
A-B 8	2. KAT	565,00	₺11.681,42	₺6.600.000,00	3.099.763,35
A-B 9	2. KAT	565,00	₺11.681,42	₺6.600.000,00	3.099.763,35
A-B 10	3. KAT	462,00	₺10.952,38	₺5.060.000,00	2.376.485,23
A-B 11	3. KAT	462,00	₺10.952,38	₺5.060.000,00	2.376.485,23
C 23	7. KAT + ÇATI	360,00	₺9.500,00	₺3.420.000,00	3.420.000,00
TOPLAM DEĞER				₺89.220.000,00	₺43.716.929,51

4.8-2 Maliyet Yöntemi Uygulanması

Bir yapılandırılmış mülk, aynı inşaat etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamamızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olmas gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Maliyet Yöntemi: Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın hali hazırda gelir sağlamasından dolayı gelir yöntemi kullanılmıştır. Yapılan piyasa araştırmaları sonucunda taşınmazların yer aldığı bölgede ticari gayrimenkullerin kapitalizasyon oranı yaklaşık 0,067 (yaklaşık 15 yıl olarak) olduğu tespit edilmiştir.

*Yapılan araştırmalarda bölge geneli için konutlarda geri dönüş süresi 15-20 bandında olduğu tespit edilmiş olup, kapitalizasyon oranı 0,050 olarak alınmıştır. Kiralık emsal tablosu 4.8-1 maddesinde belirtilmiştir.

GELİR YÖNTEMİ HESAP TABLOSU									
BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK VE NO	BULUNDUĞU KAT	YASAL DURUM KULLANIM ALANI	KİRA BİRİM DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	TOPLAM KİRA	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞER	YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER	YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSESİNE DÜŞEN KİRA DEĞERİ
A-B 1	1. BODRUM	172,00	6102,80	617.681,60	617.681,60	0,067	63.166.853,79	62.487.348,05	68.304,36
A-B 2	1. BODRUM	948,00	697,70	692.619,60	692.619,60	0,067	616.588.585,07	67.791.013,33	643.495,82
A-B 3	ZEMİN KAT	172,00	6140,00	624.080,00	637.840,00	0,067	66.777.313,43	63.183.040,57	617.771,98
	1. KAT	172,00	680,00	613.760,00					
A-B 4	ZEMİN KAT	277,00	6135,00	657.395,00	660.045,00	0,067	610.754.328,36	65.050.889,83	628.200,80
	1. KAT	502,00	675,00	621.650,00					
A-B 5	ZEMİN KAT	133,00	6135,00	618.225,00	618.225,00	0,067	63.294.179,10	61.533.057,99	68.559,57
	1. KAT	277,00	6155,00	641.935,00					
A-B 6	ZEMİN KAT	302,00	680,00	627.180,00	670.115,00	0,067	612.557.910,45	65.897.962,20	632.930,29
	1. KAT	302,00	6130,00	622.360,00					
A-B 7	ZEMİN KAT	172,00	6130,00	622.360,00	633.540,00	0,067	66.007.164,18	62.821.391,42	615.752,43
	1. KAT	172,00	665,00	611.180,00					
A-B 8	2. KAT	565,00	670,00	639.550,00	639.550,00	0,067	67.083.582,09	63.326.883,05	618.575,10
	1. KAT	565,00	670,00	639.550,00					
A-B 9	2. KAT	565,00	670,00	639.550,00	639.550,00	0,067	67.083.582,09	63.326.883,05	618.575,10
	1. KAT	462,00	675,00	634.650,00					
A-B 10	2. KAT	462,00	675,00	634.650,00	634.650,00	0,067	66.295.870,15	62.914.702,85	616.273,76
	1. KAT	462,00	675,00	634.650,00					
A-B 11	3. KAT	462,00	675,00	634.650,00	634.650,00	0,067	66.295.870,15	62.914.702,85	616.273,76
	2. KAT	380,00	634,00	612.250,00					
C 25	7. KAT - ÇATI	380,00	634,00	612.250,00	612.250,00	0,050	62.940.000,00	62.940.000,00	612.250,00
		TOPLAM		6.466.134,30			646.635.868,20	637.187.919,12	617.90.966,97

*Yapı Kredi Koray GYO Hissesine düşen değerler tabloda belirtilmiştir.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemede kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- ✓ Fiziksel olarak olası,
- ✓ Yasal Olarak Mümkün,
- ✓ Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- ✓ Finansal olarak yapılabilir,
- ✓ En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Konu gayrimenkulün hali hazırda ruhsatlandırılmış ve tasdik edilmiş projesi dâhilinde mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı değerlendirilmektedir.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme Tkgm sisteminde kat irtifakı kurulu olan ve kat mülkiyetine geçmiş olan bağımsız bölümler üzerinden gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:

Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanmasını, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metodlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Bu değerler aşağıdaki uyumlaştırma metoduna göre uyumlaştırarak, Nihai Değer sonucuna ulaşılmıştır.

Soru Setinin Uygulanması:

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	HAYIR
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlendirilmesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş?	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nitel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİR ANALİZİ SORULAR	
Gelir analizi için yeterli kiralık emsal var mı?	Evet
Kiralık emsaller konu değerlendirme konusu taşınmaz ile mukayese edilebiliyor mu?	Evet
Kiralık emsallerin özellikleri biliniyor mu?	Evet
Kiralamalar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşiyor?	Evet
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Kiralamalarda spekülasyon talepleri mevcut mu?	Hayır

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	

UYUMLAŞTIRMA KRİTERLERİ	
Uygunluk Kriteri	Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uygundur
Doğruluk Kriteri	Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur
Kanıtların Miktarı	Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.

Değerleme Yöntemi	Değer
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	89.220.000,00- TL
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	88.635.438,81-TL
Takdir edilen Nihai Değer	89.220.000,00-TL

Değerleme konusu taşınmazların tamamında Yapı Kredi Koray GYO Hissesine düşen değerler;

Değerleme Yöntemi	Değer
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	43.716.923,51 TL
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	43.187.815,18 TL
Takdir edilen Nihai Değer	43.716.923,51 TL

Uyumlaştırılmada, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Gelir Yönteminden elde edilen değerlerin ağırlığı farklılaştırılmamıştır. Elde edilen nitelikli emsallerle emsal yaklaşımından elde edilen değer nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 Ada, 21 no.lu parsel üzerinde yer alan A-B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler ve C Blok 23 No.lu Bağımsız bölümün değerleri aşağıdaki tabloda farklı başlıklarla detay halde sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK VE NO	BULUNDUĞU KAT	YASAL DURUM KULLANIM ALANI	BİRİM M2 DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ	YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER
A-B 1	1. BODRUM	172,00	₺27.906,98	₺4.800.000,00	2.254.373,34
A-B 2	1. BODRUM	948,00	₺17.405,06	₺16.500.000,00	7.749.408,37
A-B 3	ZEMİN KAT	172,00	₺23.255,81	₺6.650.000,00	3.123.246,40
	1. KAT	172,00	₺15.406,98		
A-B 4	ZEMİN KAT	277,00	₺23.826,71	₺11.400.000,00	5.354.136,69
	1. KAT	302,00	₺15.894,04		
A-B 5	ZEMİN KAT	135,00	₺25.185,19	₺3.400.000,00	1.596.847,78
A-B 6	ZEMİN KAT	277,00	₺23.826,71	₺12.450.000,00	5.847.280,86
	1. KAT	302,00	₺19.370,86		
A-B 7	ZEMİN KAT	172,00	₺24.186,05	₺7.280.000,00	3.419.132,90
	1. KAT	172,00	₺18.139,53		
A-B 8	2. KAT	565,00	₺11.681,42	₺6.600.000,00	3.099.763,35
A-B 9	2. KAT	565,00	₺11.681,42	₺6.600.000,00	3.099.763,35
A-B 10	3. KAT	462,00	₺10.952,38	₺5.060.000,00	2.376.485,23
A-B 11	3. KAT	462,00	₺10.952,38	₺5.060.000,00	2.376.485,23
C 23	7. KAT + ÇATI	360,00	₺9.500,00	₺3.420.000,00	3.420.000,00
TOPLAM DEĞER				₺89.220.000,00	₺42.716.923,51

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar ruhsat ve eklerine uygun inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar ruhsat ve eklerine uygun inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Portföye alınmalarında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu konuma gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 28.12.2020 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 21 parselde " 12 adet bağımsız bölüm" vasıflı değerlendirme konusu taşınmazlar için, Emsal Karşılaştırma Yönteminden 89.220.000.TL ve Gelir Yaklaşımı Yönteminden ise 88.635.438,81-TL değer hesap edilmiştir. Taşınmaz için Emsal karşılaştırma yönteminden elde edilen veriler nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların **Yapı Kredi Koray GYO Hissesine Düşen kısımlarının toplam değeri 43.716.923,51 TL**
(KIRKÜÇMİLYONEDİYÜZONALTIBİNDOKUYÜZYİRMİÜÇLİRAEELLİBİRKURUŞTÜRKLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların **Yapı Kredi Koray GYO Hissesine Düşen kısımlarının KDV dahil toplam değeri 51.585.969,74 TL**
(ELLİBİRMİLYONBEŞYÜZSEKSENBEŞBİNDOKUZYÜZALTIŞDOKUZLİRAYETMİŞDÖRTKURUŞTÜ RKLİRASI) olarak takdir edilmiştir.

*Yapı Kredi Koray GYO nın hissesine düşen değerler tabloda, kdv li ve kdv siz olarak Türk Lirası para birimi cinsinden ve USD para birimi cinsinden hesap ve takdir edilmiştir.

Pazar Değeri:

BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK VE NO	BULUNDUĞU KAT	YASAL DURUM KULLANIM ALANI	BİRİM M2 DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ YASAL DURUM DEĞERİ	YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER
A-B 1	1. BODRUM	172,00	€27.906,98	€4.800.000,00	2.254.373,34
A-B 2	1. BODRUM	948,00	€17.405,06	€16.500.000,00	7.749.408,37
A-B 3	ZEMİN KAT	172,00	€23.255,81	€6.650.000,00	3.123.246,40
	1. KAT	172,00	€15.406,98		
A-B 4	ZEMİN KAT	277,00	€23.826,71	€11.400.000,00	5.354.136,69
	1. KAT	302,00	€15.894,04		
A-B 5	ZEMİN KAT	135,00	€25.185,19	€3.400.000,00	1.596.847,78
A-B 6	ZEMİN KAT	277,00	€23.826,71	€12.450.000,00	5.847.280,86
	1. KAT	302,00	€19.370,86		
A-B 7	ZEMİN KAT	172,00	€24.186,05	€7.280.000,00	3.419.132,90
	1. KAT	172,00	€18.139,53		
A-B 8	2. KAT	565,00	€11.681,42	€6.600.000,00	3.099.763,35
A-B 9	2. KAT	565,00	€11.681,42	€6.600.000,00	3.099.763,35
A-B 10	3. KAT	462,00	€10.952,38	€5.060.000,00	2.376.485,23
A-B 11	3. KAT	462,00	€10.952,38	€5.060.000,00	2.376.485,23
C 23	7. KAT + ÇATI	360,00	€9.500,00	€3.420.000,00	3.420.000,00
TOPLAM DEĞER				€89.220.000,00	€43.716.923,51

TABLO 2								
BAĞIMSIZ BÖLÜM BLOK VE NO	BULUNDUĞU KAT	KDV SİZ DEĞER (TL)	KDV DEĞERİ (TL)	KDV Lİ TOPLAM DEĞER	YAPI KREDİ KORAY GYO 'NİN HİSSE DEĞERİ (KDV 'SİZ)	YAPI KREDİ KORAY GYO 'NİN HİSSE DEĞERİ (KDV 'Lİ)	YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSE DEĞERİ (USD) KDV SİZ	YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSE DEĞERİ (USD) KDV Lİ
A-B 1	1. BODRUM	44.800.000,00	4864.000,00	49.664.000,00	€2.254.373,34	€2.660.160,55	297.988,62	351.626,58
A-B 2	1. BODRUM	€16.500.000,00	€2.970.000,00	€19.470.000,00	€7.749.408,37	€9.144.901,87	1.024.335,90	1.208.716,36
A-B 3	ZEMİN KAT	€6.650.000,00	€1.197.000,00	€7.847.000,00	€3.123.246,40	€3.685.430,76	412.838,41	487.149,32
	1. KAT							
A-B 4	ZEMİN KAT	€11.400.000,00	€2.052.000,00	€13.452.000,00	€5.354.136,69	€6.317.881,29	707.722,98	895.118,12
	1. KAT							
A-B 5	ZEMİN KAT	€3.400.000,00	€612.800,00	€4.012.800,00	€1.596.847,78	€1.884.290,39	211.075,28	249.068,83
A-B 6	ZEMİN KAT	€12.450.000,00	€2.241.000,00	€14.691.000,00	€5.847.280,86	€6.899.791,41	772.908,00	912.031,43
	1. KAT							
A-B 7	ZEMİN KAT	€7.280.000,00	€1.310.400,00	€8.590.400,00	€3.419.132,90	€4.034.576,83	451.949,41	553.300,91
	1. KAT							
A-B 8	2. KAT	€6.600.000,00	€1.188.000,00	€7.788.000,00	€3.099.763,35	€3.657.720,75	409.734,36	483.486,54
A-B 9	2. KAT	€6.600.000,00	€1.188.000,00	€7.788.000,00	€3.099.763,35	€3.657.720,75	409.734,36	483.486,54
A-B 10	3. KAT	€5.060.000,00	€910.800,00	€5.970.800,00	€2.376.485,23	€2.804.252,57	314.129,68	370.673,02
A-B 11	3. KAT	€5.060.000,00	€910.800,00	€5.970.800,00	€2.376.485,23	€2.804.252,57	314.129,68	370.673,02
C 23	7. KAT + ÇATI	€3.420.000,00	€615.600,00	€4.035.600,00	€3.420.000,00	€4.035.600,00	452.064,03	533.635,55
TOPLAM DEĞER		€89.220.000,00	€15.280.000,00	€104.500.000,00	€43.716.923,51	€51.705.904,79	5.738.933,39	6.946.780,19

Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru, 1.USD=7,5653TL'dir.

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Konu gayrimenkullerin daha önce şirketimiz tarafından değerlendirilmesi yapılmamıştır.

Not: Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır. **Değer takdiri KDV hariç olarak gerçekleştirilmiştir.**

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı

Yavuz ÇOŞKUN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 908112

Raporu Kontrol Eden

Ali Ozan FİRUBAY

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400209

Şirket Kaşe ve İmzası



EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi, Lisans ve Tecrübe Belgesi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi, Lisans ve Tecrübe Belgesi