

DEĞERLEME RAPORU
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.
Çankaya / ANKARA
ANKARA ÇANKAYA SİTESİ
13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi – No	: 01 Aralık 2018 - 005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 19 Aralık 2018
Rapor Tarihi	: 25 Aralık 2018
Müşteri / Rapor No	: 023 – 2018/5963
Değerleme Konusu	: Ankara Çankaya, Çankaya Mahallesi, İnan Caddesi, No:8,
Gayrimenkullerin Adresi	: Ankara Çankaya Sitesi, 13 adet bağımsız bölüm, Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 10.264,32 m ² yüzölçümlü 21 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan 7 katlı betonarme AB blok ofis ve işyeri ve 11 katlı betonarme C blok mesken ve 11 katlı betonarme D blok mesken ve 9 katlı betonarme E blok mesken ve 5 katlı betonarme F blok ofis ve işyeri ve Arsası bünyesinde yer alan 13 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Bkz. Tapu Kayıtları Bölümü
İmar Durumu	: Konut Alanı, (İnan Caddesi'ne cepheli kısımlarda ticaret yapılabilir) Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazlardaki
Raporun Konusu	: Yapı Kredi Koray GYO A.Ş hisselerinin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazlardaki Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hisselerinin toplam pazar değeri	45.415.090,-TL	8.565.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Barış METEKOĞLU (SPK Lisans Belge No: 401255)	

25 Aralık 2018 tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 5,3021 TL'dir

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu raporun değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen ya da kısmen yayınlanması, raporun, raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının ve mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
3.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	14
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	14
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	18
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	18
3.4.2	Belediye İncelemesi	20
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi	20
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	22
4.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	22
4.2	TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	23
4.3	AÇIKLAMALAR	23
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	26
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	26
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	27
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	27
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	36
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	37
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	40
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	40
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	42
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN	43
	TESPİTİ 43	
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	43
7.2	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	48
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	51
8. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	52
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	53

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

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

3.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

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

ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ

: 7.katlı betonarme AB blok ofis ve işyeri ve 11 katlı betonarme C blok mesken ve 11 katlı betonarme D blok mesken ve 9 katlı betonarme E blok mesken ve 5 katlı betonarme F blok ofis ve işyeri ve Arsası (*)
ARSA ALANI : 10264,32 m²

Sıra No	Blok	Kat	BB No	Arsa Pay/Payda	Tarih	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No	Malik - Hissesi	Bağımsız Bölüm Niteliği
1	A-B	1.Bodrum	1	195/18267	19.09.2016	70681	54	5264	Nazlı Manyas 170352467447/2497276980000 Mehmet Fatih Karamancı 8625878957/499455396000 Timur Ahmet Çalika 7732477471/416212830000 Murat Karamancı 10924016399/624319245000 Nesrin Çalika 268265762/2364845625 Ahmet Ata Kazaz 33242378129/416212830000 Esmâ Karamancı 4838360749/49945539600 Billur Su Kazaz 14843256491/277475220000	1. SINIF RESTORANT



6	A-B	Zemin+1	6	641/18267	19.09.2016	70681	54	5269	<p>Nazlı Manyas 719936983/10553895000 Mehmet Fatih Karamancı 2187261281/126646740000 Timur Ahmet Çalika 7058598341/379940220000 Murat Karamancı 6647998163/379940220000 Nesrin Çalika 2873336327/25329348000 Ahmet Ata Kazaz 10115110627/126646740000 Esmâ Karamancı 1226861539/12664674000 Billur Su Kazaz 508112953/9498505500 Semra Uçar 687089459/10553895000</p> <p>YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 35688629333/75988044000</p>	2 KATLI 1. SINIF RESTORANT
7	A-B	Zemin+1	7	388/18267	19.09.2016	70681	54	5270	<p>Nazlı Manyas 118517004679/1737396540000 Mehmet Fatih Karamancı 30005827091/1737396540000 Timur Ahmet Çalika 32277668143/1737396540000 Murat Karamancı 3040006927/173739654000 Nesrin Çalika 98544277433/868698270000 Ahmet Ata Kazaz 138763605011/1737396540000 Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000 Billur Su Kazaz 92940272179/1737396540000 Semra Uçar 2262192013/34747930800 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM</p>	2 KATLI 1. SINIF RESTORANT

10	A-B	3	10	544/18267	19.09.2016	70681	54	5273	SPOR SALONU
<p>ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 135997932167/289566090000 Nazlı Manyas 118517004679/1737396540000 Mehmet Fatih Karamancı 30005827091/1737396540000 Timur Ahmet Çalıka 32277668143/1737396540000 Murat Karamancı 3040006927/1737396540000 Nesrin Çalıka 17917141351/157945140000 Ahmet Ata Kazaz 138763605011/1737396540000 Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000 Billur Su Kazaz 3872511341/72391522500 Semra Uçar 2262192013/34747930800 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 135997932167/289566090000</p>									
11	A-B	3	11	544/18267	19.09.2016	70681	54	5274	SPOR SALONU
<p>Nazlı Manyas 118517004679/1737396540000 Mehmet Fatih Karamancı 30005827091/1737396540000 Timur Ahmet Çalıka 32277668143/1737396540000 Murat Karamancı 3040006927/1737396540000 Nesrin Çalıka 17917141351/157945140000 Ahmet Ata Kazaz 138763605011/1737396540000 Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000 Billur Su Kazaz 3872511341/72391522500 Semra Uçar 2262192013/34747930800</p>									

12	C	7	23	361/18267	21.10.2015	66485	53	5186	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 135997932167/289566090000 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1 Nazlı Manyas 11938372493/175010220000 Mehmet Fatih Karamancı 54405469927/3150183960000 Timur Ahmet Çalika 7741361/416691000 Murat Karamancı 55120295449/3150183960000 Nesrin Çalika 22334610649/196886497500 Ahmet Ata Kazaz 17971507231/225013140000 Esmâ Karamancı 305166918733/3150183960000 Billur Su Kazaz 56171969173/1050061320000 Semra Uçar 68362065787/1050061320000 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 44833906223/95460120000	ÇATI ARALI KONUT
13	F	1.Bodrum +Zemin+1	1	854/18267	21.10.2015	66485	54	5226	3 KATLI DÜKKAN	

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

R

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

Beyanlar Bölümü

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

Şerhler Bölümü

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

Not: Yukarıda yer alan beyan ve şerhlerin rapor konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Eski eserdir şerhi, taşınmazların bulunduğu arsasının 3. derece doğal sit alanında kalmasından dolayı konmuştur. TEDAŞ lehine olan kira şerhi rutin uygulama olup herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Rapor ekinde sunulan tapu kayıt belgelerinden kira şerhi şerhven yazılmamış olup taşınmazlara ait tapu kütüğünde bu şerhler yer almaktadır.

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

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

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

- **KAKS:** 18.100 m²
- **TAKS:** 3.374 m²
- **Yapı Nizamı:** Blok Nizam
- İran Caddesi'ne cepheli kısımlarda ticaret yapılabilir.

Parcel (Nüfuz) No: 6.1.2006 tarihli
Applikasyon raporu ve alınmıştır.
11.11.2006

PLAN NOTLARI:

- 1- Gayrimenkul eski eserler ve anıtlar yüksek kurulu başkanlığının 9.5.1981 gün A 2883 sayılı kararı dikkate alınacaktır.
- 2- Toplam inşaat alanı KAKS:18.100m²'yi geçemez. Ankara Şehri İmar Müdürlüğü İdare Heyeti 19.9.1980 gün 567 sayılı kararı Toplam taban alanı TAKS: 3374m²'yi geçemez.
- 3- Kitleler şematiktir.
- 4- Max.kitle yükseklikleri A:18,50m., B:18,50m., C:24,50m., D:24,50m., E:18,50m., F:6,50m., G Kütlesi: yol kotu altında inşaat yapılabilir.
- 5- A, B, F, G kütlelerinde (Rıza Şah Pehlivi) caddesi cephesinde ticaret yapılabilir. "İran Caddesi"
- 6- Parçel içinde birten fazla yapı yapılabilir. Kitleler arasında kapalı hacim oluşturarak kaydıyla platolar, rampalar, pergolalar, istinat duvarları, güb ve yüksek havuzları spor tesisleri düzenlenebilir.
- 7- A, B, C, D, E kitleleri için 20.00 kotu Rıza Şah Pehlivi Caddesi X noktasındaki, F kütlesi için Y noktasındaki kot alınacaktır.
- 8- Kitle veya kitlelerin zemin katları kolonat olarak düzenlenebilir. Bu halde bu alanlar ile açık teraslar ve açık çıkışlar toplam inşaat alanına (KAKS) ve toplam taban alanına (TAKS) dahil değildir.
- 9- Tesisat galeri katları tesisat hacimleri zorunlu müteahhit 20.00 kotu altında tegül edecek müsterek alanlar, duşolar, kapalı havuzlar, bağımsız bölüm yapılmamak koşulu ile toplam inşaat alanına dahil değildir.
- 10- Ysri yaklağa sınırları dışında binalara ulaşım amacıyla yollar, rampalar, oto park rampaları ve giriş saçakları yapılabilir.
- 11- Otopark ihtiyacı binaların bodrum katlarında sağlanacaktır.

ÇİZEN

12/11/2006

İmar MÜHÜRÜ

11.11.2006

11.11.2006

RESİM ONAYINDA TMMOB VE TÜRKİYE İMAR ANLARI
MÜHÜRÜ EĞİLİM VE İZLENİMLERİN KONTROLÜNE
KARŞILIKLI OLARAK 16.04.2006 GÜNÜ İZLENİMLERİNİN
YERİNE KALDIRILMASI İÇİN İZLENİMLERİNİN
YERİNE KALDIRILMASI İÇİN İZLENİMLERİNİN

37860/30/12.2004

APPLİKASYON RAPORU

İNŞAAT ALANINDA

MİM.Ş. BOZKURT

11.11.2006

2944

20.04/10.07.2006

21.05.2006/28.07.2007

MİM.Ş. KARAOKUŞAN

11.11.2006

17.00

Çap Ölçümü ile

Karşılaştırılmıştır

29.08.2007

MİM.Ş. BOZKURT

11.11.2006

12

2943

11

20.00

10

9

14

4430

İNŞAAT DURUMU ŞEHİR ŞEFTİ

APPLİKASYON RAPORU

MİM.Ş. BOZKURT

11.11.2006

Plan Notları:

1. Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 09.05.1981 gün A 2883 sayılı kararı dikkate alınacaktır.
2. Toplam inşaat alanı KAKS: 18.100,00 m²'yi geçemez. Ankara Şehri İmar Müdürlüğü İdare Heyeti 19.09.1980 gün 507 sayılı kararı ile TAKS: 3.374,00 m²'yi geçemez.
3. Kitleler şematiktir.
4. Max kitle yükseklikleri A:18,50 m, B:18,50 m, C:24,50 m, D:24,50 m, E:18,50 m, F:6,50 m G kütlesi yol kotu altında inşaat yapılabilir.
5. A, B, F, G kütlelerinde İran Caddesi (Rıza Şah Pehlivi Caddesi) cephesinde ticaret yapılabilir.

6. Parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabilir. Kitleler arası kapalı hacim oluşturmamak kaydıyla platolar, rampalar, pergeleler, istinat duvarları, süs ve yüzme havuzları, spor tesisleri düzenlenebilir
7. A, B, C, D, E kitleleri için $\pm 0,00$ kotu İran Caddesi (Rıza Şah Pehlevi Caddesi) X noktasındaki, F kitesi için Y noktasındaki kot alınacaktır.
8. Kitle ve kitlelerin zemin katları kolonat olarak düzenlenebilir. Bu halde bu alanlar ile açık teraslar ve açık çıkmalar toplam inşaat alanının (KAKS) ve toplam taban alanının (TAKS) dahil değildir.
9. Tesisat galeri katları tesisat hacimleri zorunlu müstemilat $\pm 0,00$ kotu altında teşkil edecek müşterek alanlar, depolar, kapalı havuzlar, bağımsız bölüm yapılmamak koşulu ile toplam inşaat alanına dahil değildir.
10. Yapı yaklaşma sınırları dışında binalara ulaşım amacıyla yollar, rampalar, otopark rampaları ve giriş saçakları yapılabilir.
11. Otopark ihtiyaçları binaların bodrum katlarından sağlanacaktır.

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

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

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINI Fİ	AÇIKLAMA
6049 / 21	A, B, C, D, E ve F Blok	22.09.2006 / 613	62 konut 22 işyeri	32.896	III-B, IVA	İlk yapı ruhsatı İptal edilmiştir.
	A, B, C, D, E ve F Blok	08.11.2007 / 193	62 konut 9 işyeri	32.896	III-B, IVA	Tadilat ruhsatı İptal edilmiştir.
	A-B Blok	01.10.2013 / 51-13 A-B	4 Dükkan, 3 Lokanta, 1 Spor Salonu	10.218	IV-A	Yeniden yapı ruhsatı
	C Blok	01.10.2013 / 51-13 C	24 Konut	7.577	III-B	Yeniden yapı ruhsatı
	F Blok	01.10.2013 / 51-13 F	1 Dükkan	1.881	IV-A	Yeniden yapı ruhsatı
	A-B Blok	12.04.2016 / 129- 16	11 ofis ve işyeri	10218,52	IV-A	Tadilat ruhsatı

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

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
6049 / 21	A-B Blok	10.09.2015 / 564	8 Ofis ve İşyeri	10.218	IV-A
	C Blok	10.09.2015 / 560	24 Mesken	7.577	III-B
	F Blok	10.09.2015 / 563	1 Ofis ve İşyeri	1.881	IV-A
	A-B Blok	17.08.2016 / 652	11 Ofis ve İşyeri	10.218,52	IV-A

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

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

"Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 4171/129375 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 7783/51750 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 16727/258750 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 16727/517500 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 16727/517500 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 7783/51750 hissesi, "Semra UÇAR" adına kayıtlı 7783/51750 hissesi ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 7/50 hissesi satış, kat karşılığı temlik ve birleşme işleminden sonra 23.12.2013 tarih, 68791 yevmiye ile "Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 53352401/1844370000 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 24216737/184437000 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 4710439/111780000 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 106651931/3688740000 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 106651931/3688740000 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 204343/1518000 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 204343/1518000 hissesi, "Semra UÇAR" adına kayıtlı 2859131/22356000 hissesi ve "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 11179/48600 hissesi olmuştur.

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

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

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

"Nazlı MANYAS" adına kayıtlı 175/11664 hissesi, "Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 1075/256608 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 4825/256608 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 775/128304 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 175/42768 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 175/42768 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 25/1296 hissesi, "Sema UÇAR" adına kayıtlı 100/8019 hissesi, "Billur Su KAZAZ" adına kayıtlı 125/11664 hissesi, "Ahmet Ata KAZAZ" adına kayıtlı 125/11664 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 1175/256608 hissesi satış işleminden

sonra 05.12.2014 tarih, 71503 yevmiye ile "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 2181253/6415200 olmuştur.

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

"Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 125/32076 hissesi, "Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 8295607/335340000 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 82995073/737748000 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 133163237/3688740000 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 8523471/335340000 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 8323471/334340000 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 1186659/10246500 hissesi, "Billur Su KAZAZ" adına kayıtlı 2162317/33534000 hissesi, "Ahmet Ata KAZAZ" adına kayıtlı 2162347/33534000 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 29341477/1229580000 hissesi, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 2181253/6415200 hissesi, "Semra UÇAR" adına kayıtlı 61432573/737748000 hissesi ve "Nazlı MANYAS" adına kayıtlı 3425041/41917500 hissesi satış, ipka, satış ve tevhid, kat karşılığı temlik ve birleşme işleminden sonra 29.12.2014 tarih, 78128 yevmiye ile "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 25/7776 hissesi, "Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 24906809/1223580000 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 67901323/737748000 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 108725757/3688740000 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 35008977/1229580000 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 25005977/1229580000 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 69626323/737748000 hissesi, "Billur Su KAZAZ" adına kayıtlı 19472987/368874000 hissesi, "Ahmet Ata KAZAZ" adına kayıtlı 19472987/368874000 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 543883/27945000 hissesi, "Semra UÇAR" adına kayıtlı 50220073/737748000 hissesi, "Nazlı MANYAS" adına kayıtlı 246419233/3688740000 hissesi, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 133948/291600 hissesi ve "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 175/256608 hissesi olmuştur.

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

2. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu proje için 10.08.2015 tarihinde kat irtifakı, 21.10.2015'de de kat mülkiyeti kurulmuş olup, konut niteliğinde olan taşınmazların maliki Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur. Rapor tarihi itibarıyla de konut niteliğinde olan değerlendirme konusu taşınmazlarda herhangi bir malik değişikliği olmamıştır.
3. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu proje için 10.08.2015 tarihinde kat irtifakı, 21.10.2015 tarihinde ise kat mülkiyeti kurulmuş olup, ticari nitelikte olan taşınmazların malikleri Nazlı Manyas, Mehmet Fatih Karamancı, Timur Ahmet Çalıka, Murat Karamancı, Nesrin Çalıka, Ahmet Ata Kazaz, Esmâ Karamancı, Billur Su Kazaz, Semra Uçar ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

olmuştur. Bu taşınmazlardan A-B Blok'ta yer alan taşınmazlar 19.09.2016 tarih ve 70681 yevmiye ile bağımsız bölümlerin ayrılması işlemi görmüş, malikleri değişmemiş ancak bağımsız bölüm satırı 8 iken 11 olmuştur. Hisselerinin son dağılımı rapor ekinde sunulan tapu kayıtlarında belirtilmiştir. Bu taşınmazlardan F Blok'ta yer alan ticari nitelikli taşınmazda herhangi bir malik değişikliği olmamıştır.

3.4.2 Belediye İncelemesi

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

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel ile ilişkili davalara ilişkin Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. firmasından temin edilen davayı takip eden avukatlık bürosunun hazırlamış olduğu açıklamalar aşağıda sunulmuştur.

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

Davacı: Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı

Davalı: Çankaya Belediye Başkanlığı

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

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

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18.12.2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar tarafımıza 15.01.2009 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Davalı yanından müdahil sıfatıyla işbu davaya katıldığımız için, karar, davalı Çankaya Belediyesi'nin temyizi sonrasında, tarafımızca da temyiz edilmiştir. Temyiz incelemesi aşamasında, davanın kabulü kararı (lehimize olacak şekilde) bozulmuştur. Davacı Ankara Büyükşehir Belediyesi, bozma kararına karşı karar düzeltme yoluna başvuru yapmıştır. Karar düzeltme yolu başvurusu da red kararı ile sonuçlanmıştır. Dava dosyasının bozma kararı sonrasında yapılan yargılaması Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2014/1698E. sayılı dosyası üzerinden yapılmış ve Mahkeme, 07.11.2014 tarihli kararı ile davanın, müvekkil şirket Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. lehine reddine karar vermiştir. Davacı tarafın temyiz yoluna başvuru yapması üzerine, tarafımızca, temyize cevap verilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi'nin 2015/4244E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir. Danıştay bozma kararı tebliğ edilmiş olup, karara karşı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından karar düzeltme yoluna başvurulmuştur. Dosya karar düzeltme incelemesindedir.

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

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

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

Yukarıdaki açıklamalara göre söz konusu davalardan 2. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. lehine sonuçlanmış olup, taşınmazların değerine olumsuz herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. 1 no'lu dava da karar düzeltme incelemesindedir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi üzerinde konumlu 8 kapı numaralı Ankara Çankaya Sitesi bünyesinde yer alan 13 adet bağımsız bölümdür.

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

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

Taşınmazlar genel olarak Çankaya Köşkü'ne yaklaşık 1 km, T.B.M.M.'ne 2 km, Esenboğa Havalimanı'na ise 31 km mesafededir.

Taşınmazlar, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.



4.2 TAŞINMAZLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

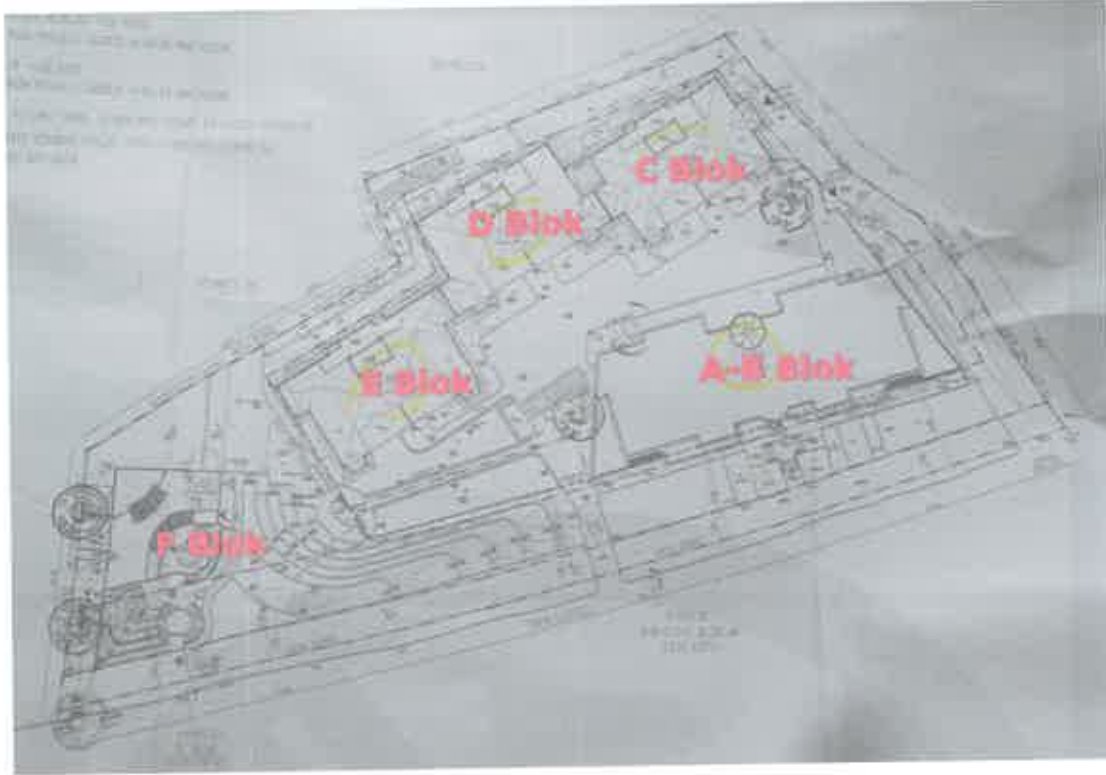
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.264,32 m ²
TOPLAM KULLANIM ALANI	: 32.897 m ²
İNŞAAT TARZI	: Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Blok
BİNANIN YAŞI	: ~3
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Var
ISITMA SİSTEMİ	: Konutlarda merkezi sistem radyatör, ticari ünitelerde ise VRF
ASANSÖR	: Var
YANGIN MERDİVENİ	: Var
YANGIN TESİSATI	: Var
DIŞ CEPHE	: Cam Giydirme, Dış cephe boyası ve Dekoratif kaplama
PENCERE DOĞRAMALARI:	PVC / Alüminyum
KAPI DOĞRAMALARI	: Panel, alüminyum
PARK YERİ	: Açık otopark, kapalı otopark

4.3 AÇIKLAMALAR

- o Söz konusu taşınmazlar 6049 ada 21 no'lu parsel üzerinde inşa edilmiştir.
- o Site bünyesinde C, D ve E Bloklar (Konut), A-B ve F Blok (İşyeri) yer almaktadır.
- o Halihazırda proje tamamlanmış durumdadır.
- o Değerleme konusu taşınmazlar A-B blokta yer alan 11 adet işyeri, C blokta yer alan 1 adet konut ve F blokta yer alan 1 adet işyeridir.
- o Söz konusu sitede A-B, C, D ve E bloğun 3.bodrum, 2.bodrum ve 1.bodrum katları birlikte inşa edilmiştir. 3.bodrum katta otopark, sığınak, tesisat dairesi, su deposu, pompa odası ve wc; 2.bodrum katta otopark, konut çöp odası, çarşı çöp odası, güvenlik merkezi, orta gerilim odası, alçak gerilim odası, ptt odası, trafo odası, jeneratör odası ve ortak depo 1.bodrum katta otopark, depo, kapıcı dairesi, kaloriferli dairesi, WC'ler, elektrik odası ve A-B blokta 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- o A-B blok 3 bodrum + zemin + 3 normal kattan oluşmaktadır. A-B Bloğun 1.bodrum, zemin ve 3 normal katında 11 adet işyeri bulunmaktadır. 1.bodrum katta 1 adet 1. sınıf restoran, 1 adet dükkan, zemin katta 1 adet 1. sınıf restoran, zemin + 1 katta 2

- adet 2 katlı dükkan ve 2 adet 2 katlı 1. sınıf restoran, 2. ve 3. Normal katta 2'şer adet spor salonu bulunmaktadır. Mevcut durumda bloktaki tüm bağımsız bölümler kiralanmış olup AB blok % 100 doluluğa sahiptir.
- o C blok 3 bodrum + zemin + 7 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. C bloğun zemin katında 4 adet konut, 1. normal kattan 6. normal kata kadar 3'er adet konut ve 7. normal katta ve çatı katında 2 adet çatı aralı konut bulunmaktadır. Bloкта toplam 24 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve doğu yönden yapılmaktadır. Bloкта 2 adet asansör ve 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.
 - o D blok 3 bodrum + zemin + 7 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. D bloğun zemin katında 4 adet konut, 1. ve 2. normal katta 3'er adet konut, 3. normal katta 1 adet dubleks konut ve 2 adet konut, 4. normal katta 2 adet konut, 5. normal katta 1 adet dubleks konut ve 2 adet konut, 6. normal katta 2 adet konut ve 7. normal katta ve çatı katında 2 adet çatı aralı konut bulunmaktadır. Bloкта toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve doğu yönden yapılmaktadır. Bloкта 2 adet asansör ve 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.
 - o E blok 3 bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. E bloğun zemin katında 4 adet konut, 1. normal katta 1 adet dubleks konut ve 2 adet konut, 2. normal katta 2 adet konut, 3. normal katta 1 adet dubleks konut ve 2 adet konut, 4. normal katta 2 adet konut ve 5. normal katta ve çatı katında 2 adet çatı aralı konut bulunmaktadır. Bloкта toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve doğu yönden yapılmaktadır. Bloкта 2 adet asansör ve 1 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.
 - o F blok 2 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Bloğun 1. bodrum, zemin ve 1. Normal katında 1 adet dükkan bulunmaktadır. Söz konusu işyeri Shell & Core olarak kiralanmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla F blok1 no'lu bağımsız bölüm de kiralanmıştır.

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



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

BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT SATIŞ ALANI (m ²)
A-B	1.Bodrum	1	1. Sınıf Restorant	172
A-B	1.Bodrum	2	Dükkan	948
A-B	Zemin+1	3	2 Katlı Dükkan	344
A-B	Zemin+1	4	2 Katlı Dükkan	579
A-B	Zemin	5	1. Sınıf Restorant	135
A-B	Zemin+1	6	2 Katlı 1. Sınıf Restorant	579
A-B	Zemin+1	7	2 Katlı 1. Sınıf Restorant	344
A-B	2	8	Spor Salonu	565
A-B	2	9	Spor Salonu	565
A-B	3	10	Spor Salonu	462
A-B	3	11	Spor Salonu	462
C	7	23	Çatı Aralı Konut	399,01
F	1.Bodrum +Zemin + 1	1	3 Katlı Dükkan	810,00

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

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

5. BÖLÜM

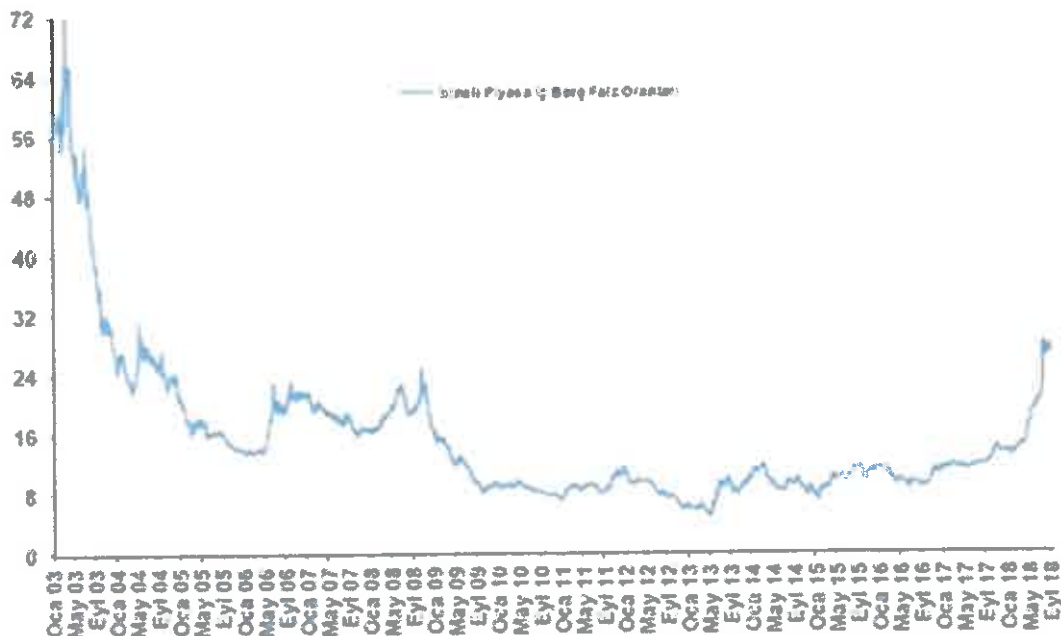
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'lerin üzerine kadar çıkmıştır. 2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır.

Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Gayrisafi Yurt içi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 5,2 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt içi Hasıla tahmini, 2018 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla % 20,4 artarak 884 milyar 4 milyon 260 bin TL oldu.

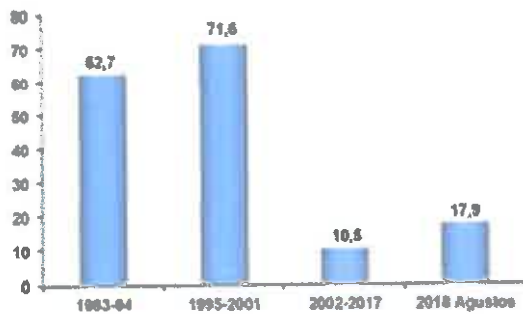
Gayrisafi Yurt içi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde, 2018 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri % 1,5 azalırken, sanayi sektörü % 4,3 ve inşaat sektörü % 0,8 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise % 8 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2018 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 5,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre % 0,9 arttı.

Gayrisafi Yurt içi Hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2018

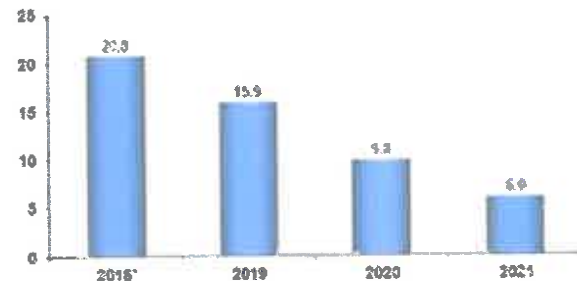
Yıl	Çeyrek	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009-100)	GSYH Değişim oranı (%)
2017	I ^{nci}	649 272	175 862	147.5	5.3
	II ^{nci}	734 426	204 867	164.0	5.3
	III ^{ncü}	631 879	235 838	180.4	11.5
	IV ^{ncü}	890 960	234 924	186.1	7.3
2018	I ^{nci}	787 974	206 604	158.2	7.3
	II	884 004	204 281	172.5	5.2

Hazine ve Maliye Bakanlığı 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı'nda belirtilen ekonomik beklentilerine göre 2019 yılı için büyüme oranı % 2,3, 2020 yılı için % 3,5 ve 2021 yılı için ise büyüme oranı % 5 mertebelerinde olacaktır.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



2019-2021 Enflasyon Tahminleri (%)



Yayın: Hazine ve Maliye Bakanlığı - İstatistik ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü - 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı - 2019-2021

TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre % 6,30, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 19,37, bir önceki yılın aynı ayına göre % 24,52 ve on iki aylık ortalamalara göre % 13,75 artış gerçekleşti.

Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Eylül ayında endekste yer alan gruplardan, ulaşıtırmada % 9,15, çeşitli mal ve hizmetlerde % 7,42, eğlence ve kültürde % 6,62 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde % 6,40 artış gerçekleşti. TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre ulaşıtırma % 36,61, çeşitli mal ve hizmetler % 30,61, gıda ve alkolsüz içecekler % 27,70 ve konut % 21,84 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Eylül 2018 [2003=100]

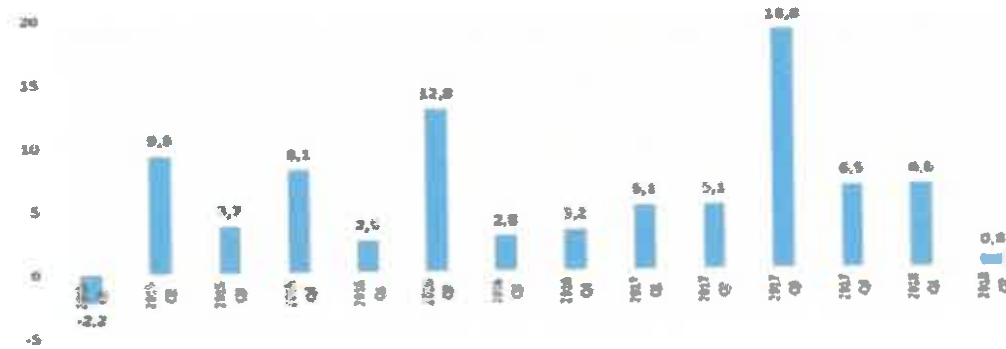
	(%)	
	Eylül 2018	Eylül 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	6.30	0.65
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	19.37	7.29
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	24.52	11.20
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	13.75	9.98

Kaynak: TÜİK

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 3,7 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. İlk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir.

İnşaat sektörü 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 0,8 büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini önemli bir yavaşlamaya bırakmıştır. İnşaat sektörü 2018 ilk yarısında ise yüzde 3,7 büyümüştür. İnşaat sektöründe ikinci çeyrekte yavaşlama kamu inşaat yatırımlarının devam etmesine rağmen yaşanmıştır. Bu itibarla özel sektör inşaatlarında küçülme olduğu öngörülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör inşaat faaliyetleri mali dalgalanmalardan ve alınan seçim kararının yarattığı belirsizliklerden önemli ölçüde etkilenmiştir. İkinci çeyrekte satışlara yönelik yapılan kampanyalar ve benzerleri de özel sektör inşaat faaliyetlerindeki küçülmeyi engelleyememiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Türkiye ekonomisi 2018 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 5,4 büyümüştür. İnşaat sektörü ise 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde sadece yüzde 0,8 büyümüştür. İnşaat sektöründe çeyrek dönemlerde üst üste süren hızlı büyüme yerini çok ciddi yavaşlamaya bırakmıştır. Gayrimenkul sektörü de 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde yüzde 0,2 büyüebilmiştir. Büyümeler arasında yaşanan bu farklılaşma inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kendi içinde yaşadıkları sorunlardan kaynaklanmaktadır.

İnşaat sektörü güven endeksi Ağustos ayındaki hızlı düşüş ardından Eylül ayında da sert bir gerileme göstermiştir. Böylece inşaat sektörü güven endeksi ölçülmeye başlandığı 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Eylül ayında güven endeksi 15,3 puan birden gerilemiştir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü ile GSYH Büyüme Yüzde

DONEM	İNŞAAT	GAYRİMENKUL	GSYH
2010	17,1	4,5	8,8
2011	24,7	4,9	11,1
2012	8,4	4,3	4,9
2013	14,0	2,9	8,5
2014	5,0	2,5	5,2
2015	4,9	2,4	6,1
2016	5,4	3,8	3,2
2017 Q1	5,1	2,9	5,2
2017 Q2	5,1	2,1	6,2
2017 Q3	18,9	2,7	11,8
2017 Q4	5,8	2,9	7,3
2017	9,0	2,5	7,4
2018 Q1	5,8	5,4	7,3
2018 Q2	0,8	0,2	5,2

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, **bina sayısı % 28,1, yüzölçümü %41,8, değeri %28,2, daire sayısı %46,1 oranında azaldı.** Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 75,3 milyon m² iken; bunun 39,5 milyon m²'si konut, 22 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran, 2016-2018

Gösterge	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ⁽¹⁾	2016 ⁽¹⁾	2018	2017
Bina sayısı	55 231	76 795	69 366	-28,1	10,7
Yüzölçümü (m ²)	75 257 283	109 245 035	107 390 131	-41,8	20,4
Değer (TL)	96 076 746 465	133 748 968 291	96 346 966 607	-28,2	40,3
Daire sayısı	349 985	548 728	512 960	-46,1	26,5

(1) Yayımlanmayan 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir

Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 1,63, bir önceki yılın aynı ayına göre % 27,01 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 2,07, işçilik endeksi % 0,62 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 32,07, işçilik endeksi % 16,39 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre % 1,45, bir önceki yılın aynı ayına göre % 25,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi % 1,82, işçilik endeksi % 0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi % 30,38, işçilik endeksi % 16,35 arttı.

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Temmuz 2018 [2015=100]

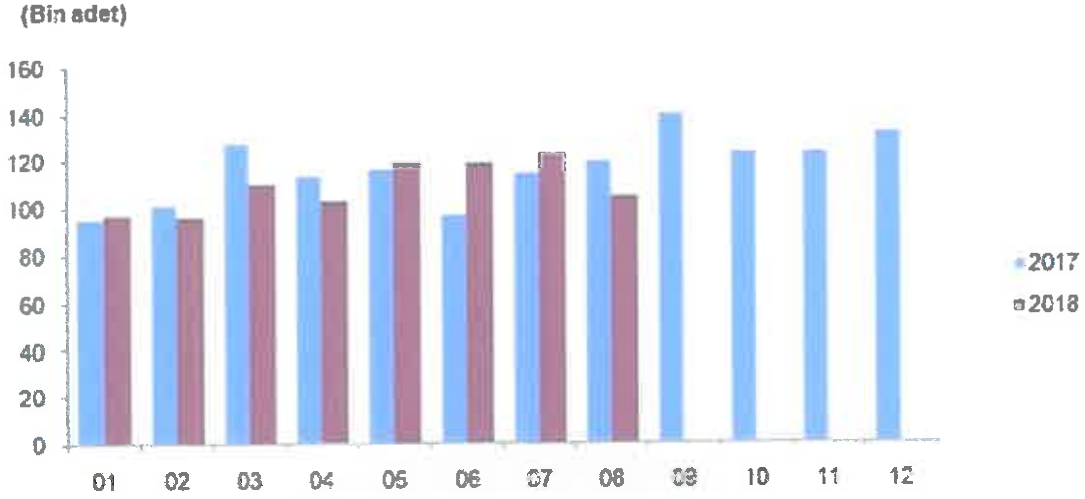
Sektörler	Maliyet Grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	162,78	1,63	27,01
	Malzeme	162,51	2,07	32,07
	İşçilik	163,45	0,62	16,39
Bina inşaatı	Toplam	161,14	1,45	25,78
	Malzeme	160,19	1,82	30,38
	İşçilik	163,34	0,59	16,35
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	168,32	2,24	31,16
	Malzeme	170,02	2,81	37,47
	İşçilik	163,84	0,71	16,56

5.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusu olsa da 2017 yılı itibarıyla konut kredi faizleri ve kullanım oranları düşüş seyretmektedir.

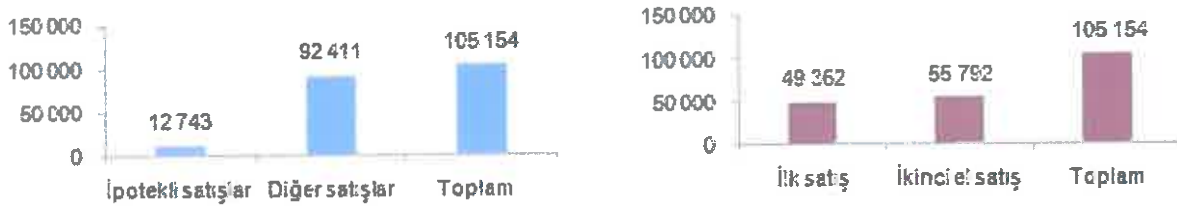
Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,5 oranında azalarak 105.154 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 15.262 konut satışı ve % 14,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 9.291 konut satışı ve % 8,8 pay ile Ankara, 5.064 konut satışı ve % 4,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 23 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre % 67,1 oranında azalış göstererek 12.743 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 12,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2.082 konut satışı ve % 16,3 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 21,3 ile Artvin oldu. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre % 13,5 oranında artarak 92.411 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.180 konut satışı ve % 14,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 86,4 oldu. Ankara 7.877 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.231 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 13 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2018 Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2018



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre % 12,6 azalarak 49.362 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı % 46,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.981 konut satışı ve % 14,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3.257 konut satışı ile Ankara ve 2.131 konut satışı ile İzmir izledi.

5.1.4 Konut Fiyat Endeksi



Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2018 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre % 0,3 oranında artarak 227,40 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre **% 9,39 oranında artan HKFE**, aynı dönemde reel olarak % 5,58 oranında azalış göstermiştir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, Temmuz bir önceki aya göre İstanbul ve İzmir'de sırasıyla % 0,16, % 0,42 oranlarında artış Ankara'da ise % 0,08 azalış gözlemlendi. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre İstanbul'da % 4,05, Ankara'da % 7,24 ve İzmir'de % 15,61 arttı.

5.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Döviz bazında düşen gayrimenkul fiyatlarının yabancı ilgisini artırması.

5.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında enflasyonun ve faizlerin yüksek seyretmesine karşın konut satışları bir önceki yıla göre yine de artış göstermiştir. TÜİK verileri incelendiğinde gayrimenkul piyasasında 2018 yılı ilk yarısı yatayda ve bazı bölgelerde düşüş eğiliminde bir seyir olmuştur. Yılın ikinci yarısı da benzer bir tablonun olacağı görüşüdeyiz.

5.2 BÖLGE ANALIZI

Ankara ili

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

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

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

Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindedir. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hâsılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.[44] 2001 yılı itibarıyla Gayri Safi Yurtiçi Hâsılasının Ankara'ya düşen kısmının %45,3'ü ticaretten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocakçılığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hâsıla'sının %9'una sahiptir.

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

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

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

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

2017 yılı nüfusu 5.445.026 kişidir.

Çankaya İlçesi

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

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara ili'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltir çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır. İlçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülür. İlkbahar mevsiminde kırkikindi olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. İç Anadolu Bölgesi'nde Türkiye'nin en az yağış alan bölümü olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçer. Ankara il merkezinin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşer.

Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2017 sayımlarına göre 921.949 kişidir.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesinden dolayı gayrimenkule olan ilginin azalmış olması.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

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

Bölgedeki satılık olan konut üniteleri



1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı site bünyesindeki 150 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2. normal katta konumlu 3 oda bir salon daire 1.980.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri 13.200,-TL)
İletişim / 0312 969 68 32
2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı site bünyesindeki 127 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen zemin katta konumlu 2 oda bir salon eşyalı daire 1.300.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 10.235,-TL)
İletişim / 0505 421 50 03
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı site bünyesindeki 127 m² kullanım alanına sahip zemin katta konumlu 2 oda bir salon daire 1.200.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 9.450,-TL)
İletişim / 0532 775 93 30
4. Aynı site bünyesindeki 402,10 m² kullanım alanına sahip D Blok 22 nolu daire 3.285.100 TL bedelle 2018 yılı içerisinde satılmıştır. (m² satış değeri ~ 8.170,-TL)
Yapı Kredi Koray GYO'nun KAP açıklaması:22.10.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çankaya/Kavaklıdere Mahallesi, İnan Caddesi, 6049 ada, 21 parselde yer alan Ankara Çankaya projesinden; D Blok 22 no'lu 28.11.2017 tarihli ekspertiz değeri KDV hariç 3.270.000 TL olan bağımsız bölümün, satış bedelinin 642.550 TL'si peşin, 1.000.000 TL'si 10.02.2019'da, 1.642.550 TL'si ise aylık eşit taksitlerle 60 ayda tahsil edilmek üzere KDV hariç toplam 3.285.100 TL bedelle satılmasına ve taşınmaz üzerinde, taksitlendirilecek bedel tutarında ipotek tesis edilmesine karar verilmiştir.

Bölgedeki kiralık olan konut üniteleri

5. Aynı site bünyesindeki 127 m² kullanım alanına sahip zemin katta 2 oda bir salon konumlu daire aylık 7.500 TL bedelle kiralıktır. (aylık m² kira değeri ~ 60 TL)
İletişim / 0532 775 93 30
6. Aynı site bünyesindeki 188 m² kullanım alanına sahip 3 oda bir salon eşyalı daire aylık 15.000 TL bedelle kiralanmıştır. (aylık m² kira değeri ~ 80 TL)
İletişim / 0532 775 93 30
7. Yakın mesafede bulunan Mesa Işık Sitesi bünyesinde 360 m² kullanım alanına sahip 4 oda iki salon eşyalı daire aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 42 TL)

Bölgedeki satılık-kiralık olan ticari üniteler (dükkan)

8. Yakın bölgede Karum AVM içerisinde yer alan 108 m² alanlı olarak kullanılan dükkanın 1.050.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 9.720,-TL) Emsal taşınmazın aylık kira bedeli 5.000,-TL'dir.
(m² birim kira değeri ~ 46,-TL)
İletişim / 0 (532) 245 73 88
9. Yakın bölgede Karum AVM içerisinde yer alan 52 m² alanlı olarak kullanılan dükkanın 530.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 10.195,-TL) Emsal taşınmazın aylık kira bedeli 2.500,-TL'dir.
(m² birim kira değeri ~ 48,-TL)
10. Yakın bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, işlek konumda, 260 m² kullanım alanı olduğu belirtilen dükkan aylık 27.500 TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim kira değeri 106,-TL)
İletişim / 0505 634 43 67
11. Yakın bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, işlek konumda, 180 m² alanlı, içerisinde banka kiracısı bulunan, kirasının 22.000,-TL olduğu belirtilen dükkanın 6.300.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri 35.000,-TL)
(m² birim kira değeri ~ 122,-TL)
İletişim / 0532 445 32 69

12. Yakın bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, Kuşulu park yakınında, işlek konumda, 300 m² alanlı, içerisinde kurumsal kiracı bulunan dükkanın 7.700.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² birim satış değeri ~ 25.665,-TL)
İletişim / 0532 766 15 75

13. Rapor konusu taşınmazlardan ticari nitelikte olan AB ve F bloktaki 12 adet bağımsız bölüm halihazırda kiracıları tarafından kullanılmaktadır. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'den alınan bilgilere göre aylık kira birim değerleri, kira sözleşme süreleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Müşteriden alınan bilgiye göre bu birim kira değerleri minimumda taahhüt altına alınmış olup kiracıların cirolarında oluşacak artışlara göre bu değerler yukarı doğru değişebileceklerdir. Değerlemede kira sözleşmelerinin yeni başlamış olması nedeniyle güvenli tarafta da kalınarak bu minimum değerler dikkate alınmıştır. Tabloda belirtilen kira değerlerine KDV dahil değildir.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	M2 KİRA (TL)	SÜRE
A-B	1	84,62	10 yıl
A-B	2	73,06	10 yıl
A-B	3	90,19	10 yıl
A-B	4	82,45	10 yıl
A-B	5	114,75	5 yıl
A-B	6	107,94	5+5 yıl
A-B	7	69,77	5 yıl
A-B	8, 9, 10, 11	54,16	10 yıl
F	1	55,56	5 yıl

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN SÜRECİ

DEĞERLEME

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülöklere de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı

ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **gelir kapitalizasyonu yöntemi** ve **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN
TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

7.1.1 EMSALLERİN ANALİZİ

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

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

Konut Satış Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	13.200	10.235	9.450	8.170
Kullanım Alanı	150 m ²	127 m ²	127 m ²	402,1 m ²
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 0	% 0	% 0
Fiziksel / İnşaat Özellikleri	% 0	% 0	% 0	% 0
Kullanım alanı / Büyüklük	- % 10	- % 10	- % 10	% 0
Kattaki konum	- % 5	% 5	% 5	% 0
Pazarlık payı	Var - % 15	Var - % 10	Var - % 10	Var (*) - % 10
Toplam Şerefiye Farkı	- % 30	- % 15	- % 15	- % 10
Ayarlanmış değer (TL)	9.240	8.700	8.035	7.355
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 8.335			

(*) Peşin satış olması durumunda % 10'luk bir indirim yapılacağı kabul edilmiştir. Ayrıca 1 no'lu emsalin için istenen satış bedelinin yüksek olduğu kanaatinden hareketle pazarlık payı diğer emsallere göre biraz daha fazla kabul edilmiştir.

Konut Kira Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	60	80	42
Kullanım Alanı	127 m ²	188 m ²	360 m ²
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 0	% 5
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için	% 0	- % 10	% 0
Kullanım alanı / Büyüklük	- % 10	- % 10	% 0
Kattaki konumu	% 5	% 5	% 5
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10
Toplam Şerefiye Farkı	- % 15	- % 25	% 0
Ayarlanmış değer (TL)	51	60	42
Ortalama Emsal Değeri (TL)	51		

İşyeri Satış Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 11	Emsal 12
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	9.720	10.195	35.000	25.665
Kullanım Alanı	108 m ²	52 m ²	180 m ²	300 m ²
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 30	% 30	- % 35	- % 30
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için	% 10	% 10	% 10	% 10
Kullanım alanı / Büyüklük	- % 10	- % 20	- % 10	% 0
Fonksiyonu	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10
Toplam Şerefiye Farkı	% 20	% 10	- % 45	- % 30
Ayarlanmış değer (TL)	11.665	11.215	19.250	17.965
Ortalama Emsal Değeri (TL)	15.025			

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

İşyeri Kira Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	46	48	106	122
Kullanım Alanı	108 m ²	52 m ²	260 m ²	180 m ²
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet			
Lokasyon için ayarlama	% 30	% 30	- % 25	- % 30
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için	% 10	% 10	% 10	% 10
Kullanım alanı / Büyüklük	- % 10	- % 20	% 0	- % 10
Fonksiyonu	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10	Var - % 10
Toplam Şerefiye Farkı	% 20	% 10	- % 25	- % 40
Ayarlanmış değer (TL)	55	53	80	73
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 66			

7.1.2.ULAŞILAN SONUÇ

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

BLOK	KAT	BAĞ. BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	BRÜT SATIŞ ALAN (m ²)	YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ő. HİSSESİ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (TL)
A-B	1.Bodrum	1	1. Sınıf Restorant	172	293218471583/624319245000	23.308	4.009.000	1.882.871
A-B	1.Bodrum	2	Dükkan	948	1865856980177/3972772980000	16.527	15.668.000	7.358.650
A-B	Zemin+1	3	2 Katlı Dükkan	344	47154349613/100400796000	18.317	6.301.000	2.959.335
A-B	Zemin+1	4	2 Katlı Dükkan	579	66410879827/141401700000	18.143	10.505.000	4.933.790
A-B	Zemin	5	1. Sınıf Restorant	135	31184239223/66397320000	23.844	3.219.000	1.511.839
A-B	Zemin+1	6	2 Katlı 1. Sınıf Restorant	579	35688629333/75988044000	18.143	10.505.000	4.933.790
A-B	Zemin+1	7	2 Katlı 1. Sınıf Restorant	344	135997932167/289566090000	18.317	6.301.000	2.959.335

A-B	2	8	Spor Salonu	565	135997932167/289566090000	9.818	5.547.000	2.605.210
A-B	2	9	Spor Salonu	565	135997932167/289566090000	9.818	5.547.000	2.605.210
A-B	3	10	Spor Salonu	462	135997932167/289566090000	10.063	4.649.000	2.183.455
A-B	3	11	Spor Salonu	462	135997932167/289566090000	10.063	4.649.000	2.183.455
C	7	23	Konut	399,01	1/1	8.335	3.325.000	3.325.000
F	B + Z + 1	1	3 katlı dükkan	810	44833906223/95460120000	15.701	12.718.000	5.973.150
GENEL TOPLAM								
							92.943.000	45.415.090




7.2 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

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

Yakın bölgedeki konut projeleri incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 15 – 20 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu taşınmazın büyüklüğü dikkate alındığında geri dönüş süresinin 14 yıl olarak alınmasının makul olduğu kanaatindeyiz.

Ticari birimlerde ise 8 no'lu emsal için geri dönüş süresi ortalama 210 ay (~ 17,5 yıl), 9 no'lu emsal için geri dönüş süresi 212 ay (~ 17,5 yıl) ve 12 no'lu emsal için geri dönüş süresi ortalama 286 ay (~ 24 yıl)'dır. Bölgedeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ticari ünitelerin büyüklüklerine ve konumlu oldukları caddelere göre 20 – 22 yılda geri dönüş sürelerinin gerçekleştikleri öğrenilmiştir. Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları, nitelikleri ve mevcut kiralama sözleşmeleri dikkate alındığında 20 yılın geri dönüş süresi olarak makul olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

BLOK	KAT	BB No	NİTELİĞİ	BRÜT SATIŞ ALANI (m ²)	HİSSESİ	AYLIK BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YILIK KİRA DEĞERİ (TL)	K. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)
A-B	1. Bodrum	1	1. Sınıf Restorant	172	293218471583/6 24319245000	85,0	175.440	5,00%	3.508.800	1.647.947
A-B	1. Bodrum	2	Dükkan	948	1865856980177/ 3972772980000	70,0	796.320	5,00%	15.926.400	7.480.011
A-B	Zemin+1	3	2 Katlı Dükkan	344	47154349613/10 0400796000	90,0	371.520	5,00%	7.430.400	3.489.770
A-B	Zemin+1	4	2 Katlı Dükkan	579	66410879827/14 1401700000	68,0	472.464	5,00%	9.449.300	4.437.969
A-B	Zemin	5	1. Sınıf Restorant	135	31184239223/66 397320000	112,0	181.440	5,00%	3.628.800	1.704.306
A-B	Zemin+1	6	2 Katlı 1. Sınıf Restorant	579	35688629333/75 988044000	90,0	625.320	5,00%	12.506.400	5.873.770
A-B	Zemin+1	7	2 Katlı 1. Sınıf Restorant	344	135997932167/2 89566090000	70,0	288.960	5,00%	5.779.200	2.714.266
A-B	2	8	Spor Salonu	565	135997932167/2 89566090000	53,0	359.340	5,00%	7.186.800	3.375.360
A-B	2	9	Spor Salonu	565	135997932167/2 89566090000	53,0	359.340	5,00%	7.186.800	3.375.360
A-B	3	10	Spor Salonu	462	135997932167/2 89566090000	53,0	293.832	5,00%	5.876.600	2.760.010

A-B	3	11	Spor Salonu	462	135997932167/2 89566090000	53,0	293.832	5,00%	5.876.600	2.760.010
F	1. Bodrum +Zemin+ 1	1	3 katlı dükkan	810	44833906223/95 460120000	55,0	534.600	5,00%	10.692.000	5.021.617
C	7	23	Konut	399,01	1/1	51,00	244.194	7,00%	3.490.000	3.490.000
GENEL TOPLAM										48.130.396




7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	45.415.090,-TL
Gelir Yaklaşımı	48.130.396,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	45.415.090,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. toplam hissesine düşen kısmın toplam pazar değeri **45.415.090,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8. BÖLÜM**TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ
TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL
İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME
RAPORU**

Taşınmazlar için daha önden şirketimiz tarafından hazırlanmış raporlar aşağıda sunulmuştur.

2016 yılı içerisinde hazırlanan değerlendirme raporu

Talep Tarihi : 01 Kasım 2016
Ekspertiz Tarihi : 03 Kasım 2016
Rapor Tarihi : 07 Kasım 2016
Rapor No : 003 – 2016/9670
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Serkan KARAKAŞ / Harita Mühendisi
Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 404329

Toplam pazar değeri	84.149.210,-TL
----------------------------	----------------

Not: Rapor tarihi itibariyle 42 adet bağımsız bölüm için değer takdir edilmiştir.

2017 yılı içerisinde hazırlanan değerlendirme raporu

Talep Tarihi : 15 Kasım 2017
Ekspertiz Tarihi : 22 Kasım 2017
Rapor Tarihi : 28 Kasım 2017
Rapor No : 003 – 2017/6257
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Serkan KARAKAŞ / Harita Mühendisi
Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 404329

Toplam pazar değeri	44.905.385,-TL
----------------------------	----------------

Not: Rapor tarihi itibariyle 17 adet bağımsız bölüm için değer takdir edilmiştir.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari ve inşai özelliklerine, mevcut durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin toplam hissesi için takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazların toplam pazar değeri	45.415.090	8.565.000

Not: 25 Aralık 2018 tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 5,3021 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazların KDV dahil değeri 53.589.806,20 TL'dir.

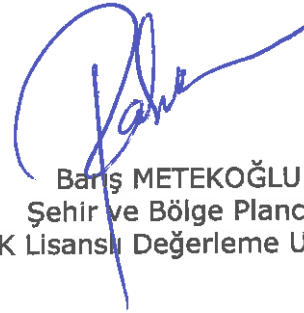
Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmalarında ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2018
(Ekspertiz tarihi: 19 Aralık 2018)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Barış METEKOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

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