



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**YAPI KREDİ KORAY
GYO A.Ş.**

ANKARA -ÇANKAYA

2011_300_05_06

"PROJE"

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	6
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	6
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
3.1.3. TAPU KAYITLARI	8
3.2. TAPU PLAN PROJE RUHSAT ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR	8
3.3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ	14
3.4. TAPU İNCELEMELERİ.....	17
3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİNİN YASAL DURUMU	17
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	18
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	18
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	23
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	25
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	27
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	27
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	27
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	27
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	28
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	28
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	29
4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	29
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	29
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	30
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ	33
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	33
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	33

4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	34
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	34
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	35
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	35
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
6. SONUÇ	36
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	36
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36
6.2.1. YASAL DURUM DEĞER TAKDİRİ	36
6.2.2. MEVCUT DURUM DEĞER TAKDİRİ	36

EKLER

Fotoğraflar

Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

Önceki değerleme raporuna ilişkin bilgiler

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 27.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_06
RAPORUN TÜRÜ	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m ² bağ niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değeri tespiti.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Nazen TÖMEN SPK Lisans No:400645 Değerleme Uzmanı- Y. Mimar
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DEĞERLEME TARİHİ	: 22.12.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 14.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2011_300_05
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: 17.12.2010 tarihli 2010_300_006_006 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri 5.747.000 TL (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir. 27.01.2010 tarihli 2010_300_001_006 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri 5.747.000 TL (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir. 16.04.2009 tarihli 2009_300_005 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri 5.747.000 TL (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamukuyu Cad. Aytaşı Sok. No:4 Tepeüstü Ümraniye / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Elit Residence , 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 D:17 Şişli 34360 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m ² bağ niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değerinin saptanmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, İran Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Kuzeyinde Kuğulu Park, güneyinde Seğmenler Parkı, doğusunda Polonya, Çek Cumhuriyeti, İsrail ve İsviçre Büyükelçilikleri, kuzeyinde İlbank Blokları, batısında Karum AVM ve Sheraton Otel bulunmaktadır.

Ticaret, alışveriş merkezi ve büro kullanımlarının ağırlıklıkta olduğu bölge Ankara'nın en eski ve değerli yerleşimlerinden biridir. Bölgede 5 katlı konut yapılaşmaları bulunmakta olup söz konusu konutlar genellikle orta üst ve üst düzey gelir grubuna hitap etmektedir. İran Caddesi (tek yön) üzerinde güney istikamette ilerlerken taşınmaz İlbank Blokları geçildikten hemen sonra sağ tarafta konumlanmaktadır. Taşınmaz oldukça merkezi bir noktada konumlu olduğu için ulaşım toplu ve özel taşıma rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu parsel hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup 4. derece deprem bölgesinde konumlanmaktadır.



(Koordinatlar: 39.898831, 32.862457)

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
Kızılay Merkez	2 km	Ulus Merkez	5 km
Esenboğa Havalimanı	27 km	AŞTİ	5 km

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI



- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, Kavaklıdere Semti, 6049 ada ve 21 no'lu parselde kayıtlı olan 10.264,32 m2 büyüklüğündeki bağ vasfındaki arsadır. Üzerinde Yapı Kredi – Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından halen inşaatı durdurulmuş olan " Ankara-Çankaya " ticari ve konut projesi bulunmaktadır. Proje dahilinde A, B, C, D, E ve F Bloklarda 62 konut ve 9 işyeri planlanmıştır.
- ❖ 6049 ada 21 parsel İran Caddesine cephelidir. Bölgenin altyapısı tamamlanmış olup, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon ve telefon şebekelerine bağlantılıdır.
- ❖ Taşınmazların topoğrafyası eğimlidir. İçinde bulunduğu Çankaya İlçesi jeolojik olarak 4. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

3.1.3. TAPU KAYITLARI

İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: ÇANKAYA
SINIRI	: PLANINDADIR
NİTELİĞİ	: BAĞ
ADA NO	: 6049
PARSEL NO	: 21
YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.264,32 m ²
MALİK	: ŞABAN KARAMANCI : AHMET OĞLU (7783/51750) ESMA KARAMANCI : AHMET KIZI (7783/51750) SEMRA UÇAR : AHMET KIZI (7783/51750) NESRİN ÇALIKA : AHMET KIZI (16727/517500) NESRİN ÇALIKA : AHMET KIZI (7783/51750) ZEYNEP KARAMANCI : ŞABAN KIZI (16727/258750) TİMUR AHMET ÇALIKA : MEHMETGÜN OĞLU (16727/517500) MURAT KARAMANCI : DEMİR OĞLU (16727/517500) MEHMET FATİH KARAMANCI: DEMİR OĞLU (4171/129375) NAZLI MANYAS: AHMET KIZI (11137/172500) YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL Y.O. A.Ş. (7/50)
B.B.NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: -
TAPU BELGE CİNSİ	: -
EKLENTİSİ	: -
YEVMIYE	: 10005 (KAT KARŞILIĞI TEMLİK) 01.05.2008
ÇİLT NO	: 4
SAYFA NO	: 368

3.2.TAPU PLAN PROJE RUHSAT ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR

TADİLAT RUHSATI – YAPI RUHSATI – PROJE KAPAĞI



YAZILI İMAR DURUMU, 28/11/2011

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI:M.06.6.ÇAN.0.35.06/30368-1789/11 (27086)
KONU: 6049 ada 21 parsel (eski 3-4-5) hk.

28.11.2011

Sn. Erdem TAVAS
YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Elit Residence 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok. No:17 Kat:17 Daire:42
Şişli/İSTANBUL

İlgi: Müdürlüğümüz evrağına 21.11.2011 tarih ve 30368 sayılı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, 6049 ada yeni 21 (eski 3-4-5) parsel sayılı gayrimenkulünüzün Sermaye Piyasası mevzuatına göre değerlendirme şirketlerine sunulmak üzere güncel ve son üç yıl içerisinde uğramış olduğu değişiklikleri içeren imar durumu bilgilerini içerecek belgenin bilgi amaçlı olarak düzenlenerek yazılı olarak tarafınıza verilmesi istenilmektedir.

Yapılan incelemede; 6049 ada 3-4-5 parsellerin 1/5000 ölçekli kat rejimi planında 5 katlı bölgede yer aldığı ve 60525 nolu kesin parselasyon planında konut kullanımına ayrıldığı,

Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.11.1995 tarih ve 4304 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli teklif planda toplam inşaat alanının 18100 m2, kitle yüksekliklerinin hmax:18.50, 24.50 ve 6.50m. olarak belirlendiği, yapı yaklaşma sınırlarının İran Caddesinden 15m., komşu parsellerden 5m. olarak tanımlandığı ve söz konusu kararda "...6049 ada 3-4-5 sayılı parsellerde yeni yapılaşmaya ilişkin kurula sunulan vaziyet planının plan notları ile birlikte onaylanmasına, uygulama projelerinin onaylı vaziyet plan ve plan notları doğrultusunda Belediyesince değerlendirilmesine..." denildiği üzerine 6049 ada 3-4-5 parsellerin Park Alanı olarak düzenlenmesinin Belediyemiz Meclisinin 02.08.1996 tarih ve 150 sayılı kararı ile uygun görüldüğü ancak Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 19.09.1996 tarihli yazısı ile Meclis Kararımızın onaylanmaması üzerine Belediyemiz Meclisinin 20.12.1996 tarih ve 270 sayılı kararı ile 2/3 oy çokluğu ile ısrar kararı alınmasına ilişkin Büyükşehir Belediyesince açılan davada Ankara 9.İdare Mahkemesinin 10.02.1998 tarih ve 1997/285E., 1997/78K. sayılı kararı ile davanın reddedildiği ve Danıştay 6.Dairesinin 14.10.1999 tarih ve E.1998/5154, K.1999/3966 sayılı kararı ile mahkeme kararının onandığı, yine aynı konu ile ilgili olarak Semra UÇAR tarafından açılan davada, Ankara 9. İdare Mahkemesinin 10.02.1998 tarih ve E.1997/267, K.1998/77 sayılı kararı ile davanın reddedildiği ve kararın Danıştayca onandığı,

Ankara 6.İdare Mahkemesinin 31.10.2003 tarih ve E.2002/766, K.2003/1721 sayılı kararı gereği 6049 ada 3-4-5 sayılı parsellerin Ticari Rekreasyon alanına (E:0.20, hmax:serbest yapılaşma hakları ile) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile ilgili Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca 16.04.2004 tarih ve 9102 sayılı kararın alındığı, bu karar ile 13.11.1995 tarih ve 4304 sayılı kararın geçerli olduğuna karar verildiği, 6049 ada 3-4-5 parsellerin tevhid işleminin yapılarak Belediyemiz Encümeninin 23.12.2004 tarih ve 2844.15 sayılı kararı ile onaylandığı, buna göre 6049 ada 21 parsel 30.12.2004 tarihinde imar çapı, 22.09.2006 tarih ve 613 sayılı ile konut+işyeri kullanım amaçlı yapı ruhsatı, 22.06.2006 tarih ve 38 sayılı ile de kısa ruhsatı verildiği, Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı tarafından söz konusu parsel ile ilgili verilen imar durumu belgesi ile tevhid işleminin iptali ve bu işleme esas olan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16.04.2004 tarih ve 9102 sayılı kararı ile 13.11.1995 tarih ve 4304 sayılı kararlarının iptali ile için Ankara 9. İdare Mahkemesinde 2006/2203E. sayılı ile dava açıldığı, mahkemenin 09.01.2008 tarih ve 2006/2203E., 2007/6K. sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 25.08.2008 tarih ve 3432 sayılı kararı ile ise "mahkeme kararına uyulmasına ve tenyiz sonucunun beklenilmesine" karar

verildiği, Danıştay 6. Dairesinin 13.10.2010 tarih ve E.2008/10427, K.2010/9281 sayılı kararı ile de mahkeme kararının onanması üzerine Karınca 07.04.2011 tarihinde 5914 sayılı ile alınan kararla "21 nolu parselin III.Derece doğal sit için de kalmasına ve aynı mahkeme kararına aykırılığına" karar verildiği tespitleri yapılmıştır.

-Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Başbakanlık, Büyükelçilikler, Segmenler ve Botanik parki ve civarlarını kapsayan ve 6049 ada 21 parseli de içeren alanda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli "III.Derece Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı" Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.04.2011 tarih ve 5969 sayılı Kararı ile uygun görülerek 1/1000 ölçekli planlar Belediyemiz Meclisinin 01.08.2011 tarih ve 561 sayılı kararı ile işlem görmüştür ve onaylanmak üzere Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına gönderilmiştir. Ancak planlar henüz onay sürecini tamamlamamıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

A.MURAT BAYRAM
Başkan
İmar ve Şehircilik Müdürü

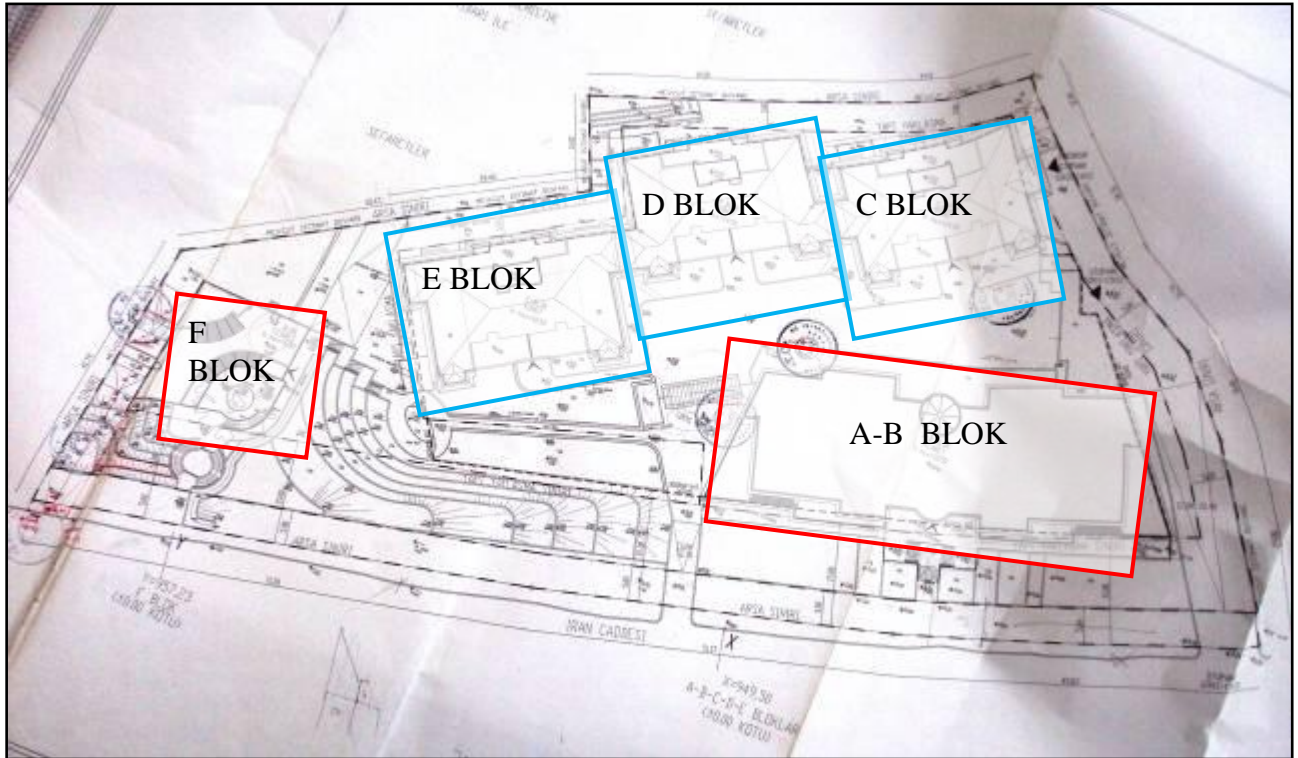
Fidanlık Mah.Ziya Gökalp Cad. No:47(Eski T.E.D Koleji)Kurtuluş/ANKARA
NOT: Lütfen Müdürlüğümüz ile yapılacak yazışmalarda ada parsel belirtiniz.

Tel:4588900
Fax: 4589055

İMAR ÇAPI – TEVHİD İÇİN VERİLEN ENCÜMEN KARARI



VAZİYET PLANI



BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

[illegible]

TAKYİDAT BELGELERİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 904923
Zemin No	: 22/417	Yükölçüm	: 10.264,17 m ²
B / Bire	: ANKARA-ÇANKAYA	Ana Tap. No/Kit	: 040
Kurum Adı	: Çankaya TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇANKAYA Mah.		
Mevki	:		
CB / Sayfa No	: 4 / 508		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

S/No	Açıklama	Malik / Ehdet	Tarih - Yorum	Tarikh Sahibi - Tarih - Yorum
Serh	BU YER (Eski Eserler) 22/46/978 Y-90/5		22/04/1978 - 90/5	---
Serh	Eski Eserler		22/04/1978 - 90/5	---
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR.		11/09/1991 - 5200	---
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR.		11/09/1991 - 5200	---
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR.		11/09/1991 - 5200	---
Serh	Tamamlandı... İncelemede kat karşılığı tespit edildi ve yazdır. (Beyanlar Tarih: 06/08/2006, İhtisap Tarih: 06/08/2016 - Nispet-i Y. 1)	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	06/08/2006 - 14420	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Ehdet No	Hisse Payı/Pisyonu	Mevkide	Ehdet Sahibi - Tarih - Yorum	Tarikh Sahibi - Tarih - Yorum
44425761	SAHAN KARAMANCI - AHMET KAN	11127 / 1125/0	662,69		Kat Karşılığı Tazminat (Kalan) - 01/05/2008 - 100/5	---
44425762	SAHAN KARAMANCI - AHMET KAN	4191 / 1203/9	330,30		Kat Karşılığı Tazminat (Kalan) - 01/05/2008 - 100/5	---
44425763	SAHAN KARAMANCI - AHMET KAN	7783 / 5175/0	1.543,71		Kat Karşılığı Tazminat (Kalan) - 01/05/2008 - 100/5	---
44425764	TEYMEZ KARAMANCI - SAHAN KAN	14727 / 1125/0	663,34		Kat Karşılığı Tazminat (Kalan) - 01/05/2008 - 100/5	---
44425765	TEYMEZ KARAMANCI - SAHAN KAN	14727 / 5175/0	331,77		Kat Karşılığı Tazminat (Kalan) - 01/05/2008 - 100/5	---
44425766	MURAT KARAMANCI - TEYMEZ KAN	14727 / 5175/0	331,77		Kat Karşılığı Tazminat (Kalan) - 01/05/2008 - 100/5	---
44425767	SAHAN KARAMANCI - AHMET KAN	7783 / 5175/0	1.543,71		Kat Karşılığı Tazminat (Kalan) - 01/05/2008 - 100/5	---

Rapor Tarih: Sayı: 10.12.2013 - 8/35

44425768	SAHAN KARAMANCI - AHMET KAN	7783 / 5175/0	1.543,71	Kat Karşılığı Tazminat (Kalan) - 01/05/2008 - 100/5	---
44425769	SAHAN KARAMANCI - AHMET KAN	7783 / 5175/0	1.543,71	Kat Karşılığı Tazminat (Kalan) - 01/05/2008 - 100/5	---
44425770	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7/30	1.437,00	Kat Karşılığı Tazminat (Kalan) - 01/05/2008 - 100/5	---
44425771	SAHAN KARAMANCI - AHMET KAN	14727 / 5175/0	331,77	Kat Karşılığı Tazminat (Kalan) - 01/05/2008 - 100/5	---

Rapor Tarih: 10/09/2013 - 8/35



Rapor Tarih: Sayı: 10.12.2013 - 8/35

3.3.GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<p>01.12.2011 tarihinde saat 09:35 itibarıyla, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidat belgesine göre,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 06.06.2006 tarih ve 10635 yevmiye ile Semra Uçar: Ahmet Kızı, 1810/10350 payını, 119/5175 pay olarak Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satış yapmıştır. - 05.10.2006 tarih ve 17540 yevmiye ile Semra UÇAR, Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye yapmış olduğu 119/5175 arsa paylık satışı tekrar devralmıştır. - 27.04.2010 tarih ve 3016 yevmiye ile Behçet Kerim Çalıka: Mehmetgün oğlu, 16727/517500 payının tamamını Nesrin Çalıka: Ahmet kızına satmıştır.
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>06.12.2011 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde tarafımıza verilen 1 adet dosya içerisinde:</p> <p>* Taşınmazlara ait</p> <ul style="list-style-type: none"> o 11.10.2007 onay tarihli mimari tadilat projesi, o 22.09.2006 tarih, 2006/613 sayılı yapı ruhsatı ve o 08.11.2007 tarih, 193 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir. <p>* ÇANKAYA Belediyesinde incelenen İmar dosyası içerisinde aşağıdaki bilgi ve belgeler de görülmüştür.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 09.01.2008 tarih ve E:2006/2203, K.2008/6 sayılı kararı ve 27.05.2008 tarih, E:2007/237 sayılı kararları gerekçe gösterilerek söz konusu inşaat hakkında "Yapı Tatil Zaptı" düzenlenmiştir. o Tevhid işlemi yapılmadan önce "Kavaklıdere Doğal Sit Alanı" içerisinde kalan 6049 ada 3-4-5 parseller "Park ve Yeşil Alan" imarlı iken tevhid işleminden sonra verilen çap belgesine göre 6049 ada, 21 parsel: "KAKS:18.100 m²'yi, TAKS: 3.374 m²'yi geçemez, maksimum kitle yükseklikleri A Blok=18.50 m, B Blok=18.50 m, C Blok=24.50 m, D Blok=24.50 m, E Blok=18.50, F=6.50 m, G Blok=yol kotu altında inşaat yapılabilir, İran Caddesi'nden 15.00 m, komşu parsellerden 5.00 m çekme mesafesi kısıtları dahilinde "Konut + Ticaret Alanı" içerisinde yer almaktadır. Koruma Kurulu tarafından onaylanan vaziyet İmar planında 6049 ada 21 parsel için 11 adet plan notu mevcuttur. o 23.12.2004 tarih, 2864 sayılı encümen kararı doğrultusunda 6049 ada 3-4-5 parsellerin tevhidinden 6049 ada 21 parsel oluşturulmuştur. o "Ankara 9.İdare Mahkemesinin 18.12.2008 tarih ve E: 2007/237, K: 2008/2183 sayılı kararıyla verilen

	<p>inşaat ruhsatları iptal edilmiştir". Mahkeme kararı dopsyada yer almaktadır.</p> <p>* 28/11/2011 tarihli yazılı imar belgesine raporun 3.2 maddesi altında olduğu gibi verilmiş olup son 3 yıllık süreç içerisinde imar değişikliklerine ilişkin durumu belediye tarafından aşağıdaki gibi belirtilmektedir. Taşınmazlara ilgili uzun bir yargı süreci anlatılmaktadır.</p>
•	<p>1- 6049 ada 3-4-5 parsellerin 1/5000 ölçekli kat rejimi planında 5 katlı bölgede yer almakta olup 60525 nolu kesin parselasyon planında konut kullanımına ayrıldığı belirtilmektedir.</p> <p>2- Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun, 13/11/1995 tarih ve 4304 sayılı kararı ile, teklif edilen 1/1000 ölçekli plan ve plan notları uygun görülmüştür. Bu uygun görülen plan koşulları şöyle iddi: Toplam inşaat alanı 18100 m², yükseklik, hmaks:18.5, 24,5 ve 6.50, İran Caddesinden 15 metre çekme mesafesi ve komşu parsellerde 5 metre çekme mesafesi.</p> <p>3- Aynı kararda AKTVKK tarafından yukarıda belirtilen kararında, parsellerle ilgili olarak yeni yapılaşmaya ilişkin kurula sunulan vaziyet planının, plan notları ile birlikte onaylanmasına, uygulama projelerinin onaylı vaziyet planı ve plan notları doğrultusunda İlçe Belediyesince değerlendirilmesine "denilmektedir.</p> <p>4- Çankaya Belediye Meclisi tarafından bu alanların Park Alanı olarak düzenlenmesi kararı 02/08/1996 tarihinde alınıyor, Büyükşehir Başkanlığı 19/09/1996 tarihinde, bu kararı onaylamıyor, bunun üzerine İlçe Belediye Meclisi 20/12/1996 tarihinde ısrar kararı alıyor.</p> <p>5- Bu defa Büyükşehir Belediyesi, bu ısrar kararından dolayı İlçe Belediyesine dava açıyor. Davada, 9.İdari Mahkemesi, 10/02/1998 tarihinde davanın reddine ve daniştay 6.DAİRESİNCE 14.10.1999 Tarih ile mahkeme kararı onanıyor.</p> <p>6- Ankara 6.idari mahkemenin 13/10/2003 tarihli kararı gereğince,</p> <ul style="list-style-type: none"> • AKTVKK 16/04/2004 YILINDA PARSELLERİN TİCARİ REKREASYON ALANAN (E:020, HMAKS: SERBEST) dönüştürülmesi için 1/1000 ölçekli plan değişikliği kararı alıyor, bu karar ile 13/11/1995 tarihli kararın geçerli olduğuna karar verildiği • Parsellerin tevhid işleminin yapılarak İlçe Belediyesi Encümenince 23/12/2004 tarihinde onaylandığı, buna göre 21 parsel <ul style="list-style-type: none"> * 30/12/2004 tarihinde imar çapı, * 22/09/2006 tarih ve 613 sayı ile konut +işyeri kullanım amaçlı yapı ruhsatı * 22/06/2006 tarih ve 38 sayı ile iksa ruhsatı verildiği

	<p>7- Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, taşınmaz ilişki verilen imar durumu belgesi ile tevhid işleminin iptali ve bu işlemlere esas olan 16/04/2004 ve 13/11/1995 tarihli AKTVKK kararlarının iptali istemiyle dava açtı. (Ankara 9.idari mahkemesine.</p> <p>8- Mahkeme (9.İdari Mahkemesi) 09/01/2008 tarihinde dava konusu işlemlerin iptal edilmesine karar verdi (yani 7.maddede talep edilenleri kabul etmiş oldu)</p> <p>9- AKTVKK, nun 25/08/2008 tarihli kararı ile ise "mahkeme kararına uyulmasına ve temyiz sonucunun beklenilmesine karar verildiği</p> <p>10- Danıştay 6.dairesinin 13/10/2010 tarihli karar ile de mahkeme kararının onanmasına karar verildiği</p> <p>11- Bu durum üzerine Kurulca alınan 07/04/2011 tarihli karar ile "21 nolu parselin III.derece sit alai içerisine kalmasına ve mahkeme kararlarına uyulmasına karar verilmiştir."denilmektedir.</p> <p>Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. 23/12/2010 tarihinde karar düzeltme yoluna gitmiş olup, hukuki sürecin halen devam ettiğini BEYAN etmektedir. Firmanın BEYANI raporun 3.5 bölümünde bverilmektedir.</p> <p>* 28/11/2011 tarihli yazılı imar belgesine raporun 3.2 maddesi altında olduğu gibi verilmiş olup taşınmazlara ilgili, hukuki süreçler devam etmekle birlikte taşınmazın güncel imar durumu belediye tarafından aşağıdaki gibi belirtilmektedir.</p> <ul style="list-style-type: none"> o "Cumhurbaşkanlığı köşkü, Başbakanlık, Büyükelçilikler, Seğmenler ve Botanik parkı, ve civarlarını kapsayan ve 6049 ada 21 parseli de içeren alanda hazırlanan, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli "III derce doğal sit alanı Koruma Amaçlı İmar Planı" Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma bölge Kurulunun 27/04/2011 tarih ve 5969 sayılı kararı ile uygun görülerek 1/1000 ölçekli planlar belediye meclisinin, 01/08/2011 tarih ve 561 sayılı kararı ile işlem görmüş olup onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir. Ancak planlar henüz onay sürecini tamamlamamıştır." Denilmektedir. <p>"Ankara 9.İdare Mahkemesinin 18.12.2008 tarih ve E: 2007/237, K: 2008/2183 sayılı kararıyla verilen inşaat ruhsatları iptal edilmiştir".</p> <p>Konu ile ilgili hukuki sürecin devam etmekte olduğu Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. tarafından beyan edilmiş olup, detaylar, raporun 3.5 bölümünde ayrıntılı olarak anlatılmaktadır.</p>
--	---

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

6049 ada 21 parsel

01.12.2011 tarih, saat 09.35 itibarıyla Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan onaylı takyidat belgesine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan şerh kayıtları:

- Bu yer eski eserdir. (22.04.1978 tarih ve 5905 yevmiye)
- Tamamında /hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Başlama tarihi: 09.08.2006 süre: 10 yıl, 09.08.2006 tarih ve 14420 yevmiye)

HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan beyan kayıtları:

- 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre kamulaştırılacaktır. (11.09.1991 tarih ve 5260 yevmiye)

2942/4650 sayılı yasanın 7. maddesine göre 6 ay içerisinde kamulaştırma yapılmadığı takdirde resen düşer.

3.5.GAYRİMENKULÜN PROJESİNİN YASAL DURUMU

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ İZNİLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Söz konusu parsel ve üzerindeki proje ile ilgili olarak imar durumunun iptali ve ruhsat iptali istemiyle iki adet dava açılmıştır. Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin her iki dava ile ilgili BEYANLARI aşağıda yer almaktadır.

- İlk dava Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine imar durumunun iptali istemiyle açmış olduğu davadır. Bu davanın temyizi Danıştay 6.dairede, 2008-10427 esas no ile yürütülmüştür. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. davaya müdahil olarak katılmıştır.
 - o 09/12/2010 tarihinde neticelenen temyiz davasında Danıştay 6.dairesi, nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinde yargılaması sürmekte olan dava Danıştay 6 Dairesi tarafından yerel mahkemenin iptal kararı hukuka aykırı bulunmayarak onanmıştır." Ancak karar düzeltme yolu açık bırakılarak yani itiraz yolu açık bırakıldığından, yasal süre olan 15 gün içerisinde 23/12/2010tarihinde, "karar düzeltme davası" açılmıştır.
 - o Danıştay 6 dairesi karar düzeltme başvurusuyla ilgili, 2011/634 sayılı Esas no'lu dosya üzerinde incelemesini sürdürmektedir.

(Yerel mahkemede yürütülen bu davada, mahkeme; 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermişti.)

- Ankara Belediye'sinin Çankaya Belediye'si aleyhine açmış olduğu dava kapsamında, Ankara 9 İdare Mahkemesinin 2007/237E-2008/2183K sayılı kararıyla inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiş olup, davalı yanında müdahil sıfatıyla bu davaya katıldığından, davalı Ankara Çankaya Belediyesinin temyizi sonrasında, temyize gidilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6 dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinde devam etmektedir.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin **arsa hissesinin** satışına engel bir durum yoktur.

Firma devam eden hukuki süreç ile ilgili gerekli zamanlarda web sitesi ve/veya diğer kanallardan kamuyu aydınlatmak amacıyla bilgi sağlamaktadır.

3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Yapı Denetim firması "EKC Yapı Denetim" dir.

Adresi: Erciyes Sitesi 9.Cadde No:55 Macunköy/ANKARA Tel: 0-312-397 35 46

3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili temyiz sürecinin devam etmekte olması nedeniyle aşağıda bilgileri verilen proje, "**mevcut durum değeri**" olarak değerlendirilmiştir. Değerleme aşağıda detayları verilen projeye istinaden yapılmıştır. Farklı bir projede değer farklı olabilecektir.

AÇIKLAMALAR

"Ankara-Çankaya Projesi" içerisinde toplam 6 adet Blok bulunmaktadır. A, B ve F Bloklar ticari kullanımlı olarak planlanmış olup, A-B bloklar içerisinde 8 adet, F blok içerisinde 1 adet olmak üzere toplam 9 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır, Söz konusu ticari kullanımlar toplam 12.099 m² brüt alana sahiptir. C, D ve E Bloklar ise konut kullanımlı olarak planlanmış olup, bloklar içerisinde toplam 62 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu konut kullanımları toplam 20.797 m² brüt alana sahiptir.



C Blok 3 bodrum, zemin, 7 kat+çatı arası olarak planlanmış olup, zemin katta 4 daire, 1., 2., 3., 4., 5. ve 6.katlarda katta 3 daire, 7.katta 2 adet dubleks daire olmak üzere toplam 24 adet daireden oluşmaktadır. Halihazırda kaba inşaatı bitmiş olup, ruhsat iptalleri nedeniyle inşaat durdurulmuştur. Kaba yapı olarak, betonarme karkasın tamamı bitirilmiş, duvarları örülmüş ve çatıları tamamlanarak, örtülmüştür.



D Blok 3 bodrum, zemin, 7 kat+çatı arası olarak planlanmış olup, zemin katta 4 daire, 1., 2. katlarda katta 3 daire, 3.katta biri dubleks olmak üzere 3 daire, 4.katta 2 daire, 5.katta biri dubleks olmak üzere 3 daire, 6. katta 2 adet daire ve 7. katta 2 adet dubleks daire olmak üzere toplam 22 adet daireden oluşmaktadır. Halihazırda kaba inşaatı bitmiş olup, ruhsat iptalleri nedeniyle inşaat durdurulmuştur. Kaba yapı olarak betonarme karkasın tamamı bitirilmiş, duvarları örülmüş ve çatıları tamamlanarak, örtülmüştür.



E Blok 3 bodrum, zemin, 5 kat+çatı arası olarak planlanmış olup, zemin katta 4 daire, 1. katta biri dubleks olmak üzere 3 daire, 2. katta 2 daire, 3.katta biri dubleks olmak üzere 3 daire, 4.katta 2 daire, 5.katta 2 adet dubleks daire olmak üzere toplam 16 adet daireden oluşmaktadır. Halihazırda kaba inşaatı bitmiş olup, ruhsat iptalleri nedeniyle inşaat durdurulmuştur. Kaba yapı olarak çatı katına kadar olan betonarme karkası bitmiş, duvarları örülmüş ve çatıları tamamlanarak, örtülmüştür.

MİMARİ PROJESİNE GÖRE:

TOPLAM İNŞAAT ALANLARI	M ²
KONUT	12.261
TİCARİ	7.248
GARAJLAR	13.218
	32.727

A-B-C-D-E BLOKLARINDA 3. BODRUM KATTA : Otopark, Kazan Dairesi, Tesisat Dairesi, GYM1 Merdiveni, Su Deposu, Sığınak, C D E Merdiven Şaftı, A B C Şaft, Merdiven bulunmaktadır.

A-B-C-D-E BLOKLARINDA 2. BODRUM KATTA : Otopark, C blok şaft, E Blok şaftı, C D E Merdiven şaftı, GYM1 Merdiveni, Konut Çöp Odası, Güvenlik, A B Blok Şaftı, M2 merdiven, Çarşı Çöp Odası, Fitness müştemilat, Havuz tesisat dairesi, A B Blok şaftı, Trafo, Jeneratör, AB Merdiven Şaftı, Elektrik Tesisat Odaları, Merdiven bulunmaktadır.

A-B-C-D-E BLOKLARINDA 1. BODRUM KATTA : C D E Merdiven Asansör Şaftı, C D E Blok Elektrik Oda, C D E Depo, GYM1 Merdiveni, Malzeme Deposu, Otopark, Kapıcı Daireleri, Fitness Center, Kapalı Havuz, A B Şaft, A B Mağaza Hacimleri bulunmaktadır.



A+B BLOK (TİCARİ MERKEZİN BULUNDUĞU BLOKLAR) : A+B Blok arasındaki 1.bodrum + 2.bodrum katta 3 nolu bağımsız bölüm olan 2 katlı fitness center, zemin katta 6 nolu bağımsız bölüm olan cafe, 1.bodrum+zemin + 1.normal kat + 2.normal katta 2 nolu bağımsız bölüm olan 4 katlı 2 adet dükkan, zemin + 1.normal kat + 2.normal katta 4 ve 5 nolu bağımsız bölümler olan 3 katlı 2 adet dükkan, 3.normal katta 7 ve 8 nolu bağımsız bölümler olan 2 adet restaurant hacimleri bulunmaktadır. A ve B bloklar bitişik nizam şeklinde inşa edilmiş olup, A blok inşaat seviyesi 3.normal kat seviyesinde, B blok inşaat seviyesi 3.normal kat seviyesinde ve kaba inşaatı tamamlanmış durumdadır. Betonarme karkası bitmiş olup, bölme duvarları örülmemiş vaziyettedir. Teras çatıları tamamlanmıştır.



F BLOK (TİCARİ MERKEZİN BULUNDUĞU BLOKLAR) : F Blok 2 bodrum, zemin, 1 normal kat artı çatı katından oluşmaktadır. 1.bodrum + zemin + 1.normal katta 3 katlı 1 nolu bağımsız bölüm olan 1 adet dükkan bulunmaktadır. F Blok inşaat seviyesi 1.normal kat seviyesinde ve kaba inşaatı tamamlanmış durumdadır. Betonarme karkası bitmiş olup, bölme duvarları örülmemiş vaziyettedir. Teras çatıları tamamlanmıştır.



4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

ANKARA İLİ

26.897 km²'lik bir alana sahip olan Ankara, 39°57'N enlemi ile 32°53'E boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.



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. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan

dağlar, Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer. Güney kısmında Tuz Gölü çanağı, Kepez Ovaları ve Hacıbekirözü gibi düzlükler bulunur. Bu düzlükler arasında volkanik Karadağ ile Karasimir Dağı, Paşa Dağı ve Teke Dağı yükselir.

Orta kesimlerden kuzeye doğru yaklaştıkça Haymana, Bala hattının kuzeyinde Kuzey Anadolu sıra dağları ile irtibatları bulunan dağ sıraları belirir. Bunların arasında İdris ve Elmadağları yükselir. Güney Batı Kuzey-Doğu doğrultusunda Güre, Elma, İdris, Karyağdı-Mire-Aydos-Çile, Ayaş ve Hıdır dağ sıraları arasında çöküntü alanları ve kıvrımlarından dolayı Balaban, Mogan Gölü, Çubuk, Mürted ve Babayakup Ovaları meydana gelmiştir. Ankara Ovası doğu-batı yönünde uzanmıştır. Sakarya ve Kızılırmak nehir kolları arasında çukurlarda münferit olarak yüksek sıradağları görmek mümkündür.

Kuzeyde, Çubuk ve Kızılcahamam ilçelerinde yer yer sarp görünüşlü Yıldırım, Işık ve Yakut dağları, Batıda Ayaş, Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinin kuzey sınırları Karakiriş, Kartal ve Manastır dağları ile çevrilmiştir. Güney bölgedeki dağlar meyilli, yuvarlak sırtlı ve üzerleri düzdür. Bu alanda yükseklikler 1050-1500 m. arasındadır.

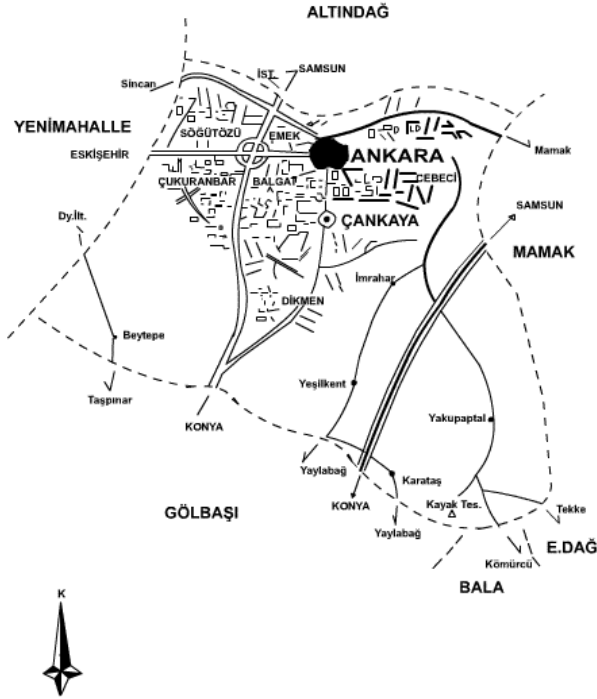
İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2378 m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı ile Mahya Tepesi (2006 m.) yükselir. İlin güneydoğusunda Hüseyingazi dağı kültesi bulunur.

İlin arazisini Sakarya ve Kızılırmak nehirleri ile Çubuk Çayı, İncesu ve Ova Çayları sular.

ÇANKAYA İLÇESİ

GENEL DURUM

Cumhuriyet öncesi, kale çevresinde oluşmuş eski kentin güneyinde bağılık bahçelik bir kırsal alan görünümünde olan Çankaya Ankara'nın başkent oluşu ile birlikte 1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi duruma gelmiştir. 1983 yılında Ankara'nın merkez ilçesi kaldırılarak il merkezi Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Belediyesinin Büyükşehir Belediyesine dönüşümü ve 25 Mart 1985 tarihli yerel seçimler ile birlikte Çankaya İlçe Belediyesi olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Metropolitan alanı içerisinde yerini almıştır.



Çankaya, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, çeşitli ülkelerin büyük elçiliklerini, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin hatta yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir.

Batıda Yenimahalle ve Sincan, kuzeyde Altındağ, doğuda Mamak, güneyde Gölbaşı İlçesi ile çevrili olan Çankaya İlçesi coğrafi olarak kuzeyde vadi tabanı düzlükleri ve alçak şekillerden güneye doğru yüksek platolar, yamaçlar, sırtlar ve orta-yüksek platolar olarak tanımlanan jeomorfolojik bir yapıya sahiptir.

Nüfusu beş milyona yaklaşan, çok çeşitli hizmet alanlarının yoğun bir biçimde yer aldığı, sanayinin de giderek geliştiği, ülke yönetimine yön veren kararların alındığı, bir metropol kenti olan Ankara'nın en büyük ilçesi olan Çankaya'da özellikle yönetsel hizmet alanları ve tecimsel kullanım alanları yoğun olarak yer almaktadır. Ankara metropolü genelinde orta ve yüksek gelir grupları ile eğitim düzeyi yüksek olanların büyük çoğunluğu Çankaya İlçesinde yaşamaktadır. Ayrıca Ankara'nın kültürel-sanatsal etkinliklerinin büyük bir bölümü de Çankaya'da gerçekleştirilmektedir.

İlçenin yüzölçümü 203 km²'dir.

Ankara'nın 8 merkez ilçesinden biri olan Çankaya, şehir merkezine (Ulus) çok yakın bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 894 metredir.

SOSYAL DURUM

İlçe son zamanlarda kırsal kesimden göçlerin yoğunlaşması nedeniyle hızlı bir nüfus artışına neden olmuş, yapılan imarsız gecekondulaşma neticesi dış kesimlerde düzensiz bir yapılaşma meydana gelmiştir. Bu göçün çoğunluğunu Çorum, Sivas, Yozgat, Kars, Çankırı, Erzurum ve Erzincan yörelerinin insanları teşkil etmektedir. Bu itibarla da değişik kültürlerin ve etnik yapıların bir arada bulunduğu görülmekte ise de bölgemizde bu özelliklerin şimdiye kadar bir sorun teşkil etmediği gözlenmiştir.

Nüfusun çoğu geçimini esnafılık, işçilik ve memuriyetten sağladığı gelirle idame ettirmektedir. İlçe Belediye sınırları içerisinde kalan yerler imar planına uygun olarak çağdaş ve modern bir yapıya kavuşturulmuştur. Çankaya'da şehir planları yapılırken depreme karşı dayanıklı yapılar kurulmaktadır. Bunun için dünyanın büyük kentlerinde görülen yüzden fazla katlı binalar ilimiz ve ilçemizde yapılmamıştır. Çankaya İlçesi tarım kenti değil, sanayi, ticaret ve hizmetlerin yoğunlaştığı bir kent özelliğindedir. İlçede devletin en üst düzey yöneticisinden en alt birimindeki hizmetliye kadar binlerce kişi Kamu Hizmetlerinde çalışmaktadır.

ULAŞIM

Çankaya ilçesine bağlı Balgat, Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 30 km mesafededir. Ankara Merkezi Kızılay'a yaklaşık 4 km. Ulus'a 7 km mesafededir. Bölgeye ulaşım karayolu ile.

NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

2000 yılı nüfus sayımı kesin sonuçlarına göre ise merkez nüfusu 758.490, köylerin nüfusu 10.841 olmak üzere toplam 769.331' dir.

EKONOMİK YAPI

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçenin sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır.

Son yıllarda Ankara İli'nin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçenin, banliyö sayılabilecek Ümitköy, Çayyolu, Beysukent, Bilkent, Söğütözü ve Mustafa Kemal Mahalleleri ön plana çıkmıştır.

ÇANKAYA MAHALLESİ

Ankara İlinin en eski ve hem mesken hem de ticari kullanım açısından halen en gözde mahallesidir. Güney Ankara'daki yoğun yaya ve araç trafiğinin söz konusu projede yer alan ticaret merkezi için olumlu bir özellik olduğu eklenmelidir .

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 8,3**, bina sayısında **% 8,3** daire sayısında **% 8,1** oranında düşüş olurken değerinde **% 3,3** artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m² iken bunun 48 011 436 m²'si (**% 58,1**) konut, 20 771 103 m²'si (**% 25,2**) konut dışı ve 13 769 894 m²'si (**% 16,7**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)	Daire sayısı
2011	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
2010	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
2009	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
2011	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
2010	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibarıyla ekonomide

iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın içinde bulunduğu projenin lokasyon açısından çok iyi bir noktada bulunması,
- Şehir merkezine, alışveriş merkezlerine, ana arterlere, çevre yollarına yakın konumu,
- Projeyi geliştiren firmanın piyasalar üzerindeki olumlu imajı.

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Temyiz süreci devam ediyor olmakla birlikte, taşınmazın içinde bulunduğu projenin yapı ruhsatlarının ve imar çapının iptal edilmiş olması,
- İnşaatin bir süredir devam etmemesinin getirdiği çevresel sıkıntılar
- Temyiz sürecinin ne zaman sona ereceği ve kararın nasıl çıkacağına ilişkin belirsizlikler ve dolayısı ile projenin ne zaman başlayacağı veya başlayamayacağı konularındaki belirsizlik

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	:	Ticaret 4 A, Konut 3 B
Yapının Yaşı	:	0
Yapı Nizamı	:	Blok, Ayrık
Dış Cephe	:	-
T.İnş.Alanı (m ²)	:	32.727
Otopark	:	Var
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Var
Yangın merdiveni	:	Var
Su Deposu	:	Var
Doğalgaz	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz merkezi

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	Çok İyi
Malzeme Kalitesi	:	Çok İyi
Fiziksel Eskime	:	Yok (Yeni Bina), henüz tamamlanmamış
Altyapı	:	Tamamlanmış

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı imkanlarının tam olduğu dikkate alınarak yapılmıştır.

4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, taşınmaz üzerindeki belirsizliklerden (imar durumu ve ruhsat iptallerine ilişkin sürmekte olan temyiz davasının neticelenmemiş olmasından dolayı arsa değeri "yasal değer" olarak verilmiştir. Arsa değeri verilirken "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Arsa üzerindeki projeden kaynaklı değer, ruhsat iptalleri nedeniyle yasal kabul edilmemiş ancak temyiz davası halen sürmekte olduğu için "mevcut durum değeri" olarak rapora yansıtılmıştır.

4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bu raporda proje geliştirme yapılmamıştır. Arazi değeri nihai değer takdirinde belirtilmiştir.

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmıştır. Taşınmaz mevcut hali ile inşaat tamamlanma oranı % 40 olarak kabul edilmiştir. Maliyet analizi taşınmazın üretilmesi için gereken maliyetleri analiz etmektedir. Bir öngörüdür.

MALİYET ANALİZİ			
MALİYETLER	ALAN (M ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	TOPLAM MALİYET (TL)
KONUT BÖLÜMÜ	12.261	850	10.421.850
TİCARİ BÖLÜM	7.248	850	6.160.800
GARAJLAR	13.218	600	7.930.800
PEYZAJ VE ALTYAPI	10.264	160	1.642.240
PROJELENDİRME,RUHSAT,DANIŞ.	32.727	30	981.810
PAZARLAMA VE DİĞER GEN.GİDERLER.		12%	3.256.500
TOPLAM			30.394.000

Taşınmazın mevcut bitmişlik oranı ile ve bugün itibarıyla %100 tamamlanması durumundaki maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Arsa değeri raporun 4.12 bölümünde takdir edilen değer olarak kullanılmıştır.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ			
MEVCUT %40 TAMAMLANMA ORANINA GÖRE DEĞER			
ARSA DEĞERİ	10.264	4.000	41.056.000
TOPLAM MALİYET %40 tamamlanma			12.157.600
TOPLAM DEĞER			53.213.600
%100 TAMAMLANMA ORANINA GÖRE DEĞER			
ARSA DEĞERİ	10.264	4.000	41.056.000
TOPLAM MALİYET %100 tamamlanma			30.394.000
TOPLAM DEĞER			71.450.000

Değerlemede, " Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" ARSA+MALİYET=DEĞER denklemini kullanmaktadır.

4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz "konut ve ticari" içerikli bir projedir. Taşınmazın proje içeriğinden dolayı yakın bölgede yer alan konut ve ticari fiyatlar incelenmiş, değer tespitine ilişkin olarak doğrudan kullanılmamış olmakla birlikte, projenin tamamlanması durumunda oluşabilecek değerlere ilişkin bir fikir oluşturmak amacıyla rapor içerisinde yer verilmiştir.

Proje henüz kaba inşaat aşamasında olmasından dolayı bölgedeki arsa değerleri incelenmiş ve değer tespitinde doğrudan, Emsal Karşılaştırma Yönteminde kullanılmıştır

ARSA EMSALLERİ

TURYAP – AŞAĞIAYRANCI – 0312 468 00 41

Turyap Aşağı Ayrancı temsilcisi Önder Bey ile yapılan görüşmede söz konusu arsanın bölgede emsalinin olmadığı değerinin 4.000 TL/m² ile 4.500 TL/m² aralığında olabileceğini beyan edilmiştir.

Arsanın m² değeri: **4.000 TL/m² - 5.000 TL/m²**

TURYAP – TUNALI HİLMİ – 0312 468 00 41

Turyap Tunalı Hilmi temsilcisi Tolga Bey ile yapılan görüşmede söz konusu arsanın bölgede emsalinin olmadığı değerinin 4.500 TL/m² ile 5.000 TL/m² aralığında olabileceğini beyan edilmiştir.

Arsanın m² değeri: **4.500 TL/m² - 5.000 TL/m²**

REMAX - TURKUAZ - 0312 287 17 71

Çankaya Çukurambar'da Eskişehir Yolu ile Konya Yolu kesişiminde konumlu mevcutta Pasifik İnşaat'ın üzerine AVM, loft ve konut inşaatı yaptığı 2,5 emsale sahip arsanın konumu itibarıyla benzerinin bulunmaması sebebiyle mevcut piyasa koşullarında 3500 TL/m² bedelle işlem görebileceği beyan edilmiştir. Arsanın m² değeri: **3500 TL/m²**

İSMAİL ÇAKIR GAYRİMENKUL - 0312 286 70 66

Çankaya Çukurambar'da Eskişehir Yolu ile Konya Yolu kesişiminde konumlu mevcutta Pasifik İnşaat'ın üzerine AVM, loft ve konut inşaatı yaptığı 2,5 emsale sahip arsanın konumu itibarıyla benzerinin bulunmaması sebebiyle mevcut piyasa koşullarında 3500 TL/m² ile 4500 TL/m² arasında işlem görebileceği bilgisi alınmıştır.

Arsanın m² değeri: **3500 TL/m² - 4500 TL/m²**

Değerlendirme

Yukarıdaki emsallerde yer alan görüşler ve satışa ilişkin bilgiler değerlendirildiğinde değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin 3.500 TL-4.500 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir. Arsa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ TAKDİRİ		
ARSA ALANI	10.264	m ²
BİRİM DEĞER	4.000	TL/m ²
ARSA DEĞERİ	41.056.000	TL

Takdir edilen arsa değeri yasal değerdir. Emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilmiştir.

TİCARİ VE KONUT AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN EMSAL ARAŞTIRMASI

KONUT PROJELERİ EMSALLERİ

PARK VADİ EVLERİ

Ankara'nın en prestijli projeleri arasında yer alan Çankaya'da konumlu içerisinde spor merkezleri, rekreasyon alanları, havuzları, güvenliği ve birçok donanımı bulunan site içerisinde 192 m² – 220 m² kullanımlı normal daireler için ortalama 3300 TL/m² - 3800 TL/m² aralığında istendiği bilgisi alınmıştır.

Birim m² değeri: **3.300 TL/m² - 3.800 TL/m²**

PARK ORAN EVLERİ

Ankara'nın en prestijli projeleri arasında yer alan Çankaya'da konumlu içerisinde spor merkezleri, rekreasyon alanları, havuzları, güvenliği, AVM ve birçok donanımı bulunan site içerisinde 85 m² – 224 m² kullanımlı normal daireler için ortalama 3000 TL/m² - 3600 TL/m² aralığında istendiği bilgisi alınmıştır.

Birim m² değeri: **3.000 TL/m² - 3.600 TL/m²**

HAYAT SEBLA EVLERİ

Kamu ve özel kurumların yoğun ilgi gösterdiği Ankara'nın hızla gelişen ve en değerli semtlerinden biri olan Çukurambar'da konumlu, spor merkezleri, rekreasyon alanları, güvenlik gibi bir çok imkana sahip daireler için ortalama 2500 TL/m² - 3000 TL/m² aralığında istendiği bilgisi alınmıştır.

Birim m² değeri: **2.500 TL/m² - 3.000 TL/m²**

ALOHA EVLERİ

Çankaya Karakusunlar'da konumlu içerisinde 3 Adet Blok, 51 normal daire, 16 dubleks daire bulunmaktadır. Site içerisinde park alanı, ormanlık alan, koruluk alan ve konut alanları olmak üzere toplam 70 dönümlük alan üzerine kurulmuştur. Sitede her daire için bir asansör, O2 Club, yüzme havuzları, spor kompleksleri bulunmaktadır. Ortalama 225 m² brüt alana sahip dairelerin 450.000 TL ile 500.000 TL arasında satıldığı bilgisi alınmıştır.

Birim m² değeri: **2.000 TL/m² - 2.222 TL/m²**

Değerlendirme

Değerlemesi yapılan taşınma konum ve planlanan site nitelik ve konseptine yakın projelerde yapılan emsal araştırma bulguları aşağıda özetlenmiştir.

PROJE ADI	LOKASYONU	MİN. BİRİM SAT. DEĞ. TL/M ²	MAX. BİRİM SAT. DEĞ. TL/M ²	ORT. BİRİM SAT. DEĞ. TL/M ²
PARK VADİ EVLERİ	ÇANKAYA	3.300 TL	3.800 TL	3.550 TL
PARK ORAN EVLERİ	ÇANKAYA	3.000 TL	3.600 TL	3.300 TL
HAYAT SEBLA EVLERİ	ÇUKURAMBAR	2.500 TL	3.000 TL	2.750 TL
ALOHA EVLERİ	KARAKUSUNLAR	2.000 TL	2.220 TL	2.110 TL
ORTALAMA				2.928 TL

Emsal araştırmasından elde edilen bulgulara göre benzer projelerde birim satış değeri 3.000 TL/m² civarındadır. Değerlemesi yapılan projenin konum ve mevki olarak bu değer bir miktar altında alınması gerektiği düşünülmekte olup, 2.750 TL /m² den değerlendirilmiştir.

TİCARİ AMAÇLI EMSALLER

Değerlemesi yapılan projede ticaret amaçlı kullanılacak bir blok olduğundan ve bu blok daha çok perakende satış amaçlı olduğundan, site içerisinde yer alması ve konum özellikleri dikkate alınarak benzer gayrimenkullerin araştırılması yapılmış olup emsaller aşağıdaki gibidir.

Ankara-Çankaya projesinde yer alan alışveriş merkezi, daha çok site içerisine ve kısmen de cadde üstü perakendeye hitap edecek şekilde düzenlendiğinden, site içerisinde yer alan fakat dışarıya da açık olan farklı semtlerdeki benzer alışveriş merkezleri de incelenmiştir..

1. ACADEMY GROUP EMLAK'TAN OKYANUS AVM'DE SATILIK – 0312 779 56 88 (mekii: Etimesgut/Eryaman) (Ticaret yoğunluğu: İyi düzeyde) Üst katları konut, bodrum ve zemin katları avm olarak düzenlenen yapının zemin katında dışarıya cepheli, zemin katta yer alan 98 m² alanlı dükkan için pazarlıklı 850.000 TL istenmektedir. (Taşınmazın fiyatına% 5 pazarlık uygulandığında birim fiyatı **8.240 TL/m²** olacaktır.)
2. ACADEMY GROUP EMLAK'TAN OKYANUS AVM'DE SATILIK – 0312 779 56 88 (mekii: Etimesgut/Eryaman) (Ticaret yoğunluğu: İyi düzeyde) Üst katları konut, bodrum ve zemin katları avm olarak düzenlenen yapının zemin katında avmnin iç kısmına cepheli, zemin katta yer alan 89 m² alanlı dükkan için pazarlıklı 700.000 TL istenmektedir. (Taşınmazın fiyatına% 5 pazarlık uygulandığında birim fiyatı **7.472 TL/m²** olacaktır.)
3. SAHİBİNDEN AKVARYUM AVM'DE SATILIK – (mekii: Batıkent/Yenimahalle) (Ticaret yoğunluğu: İyi düzeyde) Başkent Bulvarı üzerinde konumlu, metro istasyonuna 200 m mesafede, yay güzergahı üzerinde yer alan, daha çok çevresindeki site yerleşimlerine hitap eden avmnin 1. Katında konumlu 51 m² alanlı dükkan için pazarlıklı 350.000 TL istenmektedir. (Taşınmazın fiyatına% 5 pazarlık uygulandığında birim fiyatı **6.520 TL/m²** olacaktır.)
4. AKCENTER AVM'DE SATILIK – (mekii: Eryaman/Etimesgut) (Ticaret yoğunluğu: Orta düzeyde) Eryaman Türkkonut Bölgesi'nde yer alan, henüz faal olmayan metro istasyonuna 500 m mesafede konumlu avmnin zemin katında yer alan avmnin iç tarafına cepheli dükkanların birim fiyatının **4.500 TL/m²**'d en başladığı **5.500 TL/m²**'ye kadar çıktığı tarafımıza beyan edilmiştir.
5. KARUM AVM'DE SATILIK – (mekii: Çankaya/Çankaya) (Ticaret yoğunluğu: İyi seviyede) Ankara/Çankaya projesine yaklaşık 250 mesafede konumlu avmnin 1. Katında konumlu aylık kirası 1.500 TL/m² civarında olan 30 m² alanlı dükkanın pazarlıklı 230.000 TL bedelle satılık olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. (Taşınmazın pazarlıkla 220.000 TL'ye satın alındığı varsayıldığında birim fiyatı **7.333 TL/m²** olacaktır.
6. Çankaya Karum AVM'de
 - 2. Katta konumlu 23 m² brüt alanlı dükkânın 100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Birim m² değeri: **4.348 TL/m²**
 - 2. Katta konumlu 46 m² brüt alanlı dükkânın 200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Birim m² değeri: **4.348 TL/m²**
 - 1. Katta konumlu 18 m² brüt alanlı dükkânın 85.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Birim m² değeri: **4.722 TL/m²**
 - Zemin katlarad satılık dükkan bulunmadığını ancak olması durumunda değerlerinin 6.000-7.500 TL/m² aralığında olabileceğini belirtmiştir.
7. Yukarı Ayrancı Ansera AVM'de, 1. Katta konumlu 25 m² brüt alanlı dükkanın 80.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Birim m² değeri: **3.200 TL/m²**.
8. Yukarı Ayrancı Ansera AVM'de, zemin Katta konumlu 50 m² brüt alanlı teraslı dükkanın 100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Birim m² değeri: **2.100 TL/m²**
9. ANSERA ESNAFI, Yukarı Ayrancı Ansera AVM'de, zemin Katta konumlu 30 m² brüt alanlı dükkan için yakın zaman önce 110.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. Birim m² değeri: **3.667 TL/m²**

Değerlendirme

Değerlemesi yapılan taşınmazların bitmiş olması durumundaki değeri tespit edebilmek amacıyla, benzer olduğu düşünülen site içi alışveriş merkezi, ve alışveriş merkezlerinden, çeşitli katlara yayılmış değerler alınmıştır. Aşağıdaki gibi özetlenmektedir.

NO	EMSAL	BÖLGE	KAT	ALAN M ²	DEĞER TL	BİRİM DEĞER TL/M ²
1	OKYANUS	ETİMESGUT	ZEMİN	98	850.000	8.673
2	OKYANUS	ETİMESGUT	ZEMİN	89	700.000	7.865
3	AKVARYUM	BATIKENT	1.KAT	51	350.000	6.863
4	AKCENTER	ETİMESGUT	ZEMİN			4.750
5	KARUM	ÇANKAYA	1.KAT	30	220.000	7.333
6	KARUM	ÇANKAYA	2.KAT	23	100.000	4.348
	KARUM	ÇANKAYA	2.KAT	46	200.000	4.348
	KARUM	ÇANKAYA	1.KAT	18	85.000	4.722
	KARUM	ÇANKAYA	ZEMİN			7.000
7	ANSERA	YUK.AYRANCI	1.KAT	25	80.000	3.200
8	ANSERA	YUK.AYRANCI	ZEMİN	50	100.000	2.000
9	ANSERA	YUK.AYRANCI	ZEMİN	30	110.000	3.667
ORTALAMA						5.397

Değer Tespiti:

Konut ve Ticari ünitelerin tamamlanması durumunda oluşacak değer yukarıdaki emsaller doğrultusunda aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır. Proje ile ilgili hiçbir hukuki problem olmaması kabulüne dayanmaktadır.

SATILABİLİR ÜNİTELER	ALAN M ²	BİRİM DEĞER TL	TOPLAM SATIŞ GELİRİ TL
KONUT BÖLÜMÜ	12.261	3.000	36.783.000
TİCARİ BÖLÜM	7.248	5.300	38.414.400
TOPLAM	19.509		75.197.400

Projenin bitmiş halindeki değeri, EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ile 75.197.400 TL olarak hesap edilmektedir.

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın hukuki durumu 3.5 bölümünde detayları ile belirtilmiştir. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin arsa hissesinin satışına engel bir durum yoktur.

4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Bu raporda proje geliştirme ve proje değerlendirme yapılmamıştır.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı önerildiği gibi konut ve ticaret kullanımlı site fonksiyonudur.

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme yapılırken Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin tapu kayıtlarında geçen arsa hissesi dikkate alınarak değer tespit edilmiştir. Tapuda kayıtlı hisse oranı 7/50 olup %14'üne tekabül etmektedir.

Aşağıda (Bölüm 4.18) belirtilen sözleşmenin, Mülkiyet Devri ile ilgili 10.maddesine göre, arsa payı devirlerinin aşağıdaki gibi olması öngörülmüştür. Taşınmaz mevcut durumda 3.aşama olan, binanın karkası tamamlanmış ve çatılar kapatılmış olmakla birlikte, Raporun 3.5 bölümünde anlatılan hukuki sürecin başlamasıyla birlikte, yatırımcının arsa hisse oranlarını %23'e tamamlayacak oranda hisse devri tapuda yapılamamıştır.

AŞAMA	ARSA PAYI
1 Sözleşmenin 5.1.8 maddesinde belirtilen miktar arsa sahiplerine ödenince	5%
2 İnşaatın betonarme karkasının üçüncü katının tamamlanmasını takiben 10 gün içerisinde toplam arsa payını %14'e tamamlayacak şekilde bağımsız bölümler ve/veya söz konusu bölüm ve alanların yüzdesi her türlü takyidattan ve ihtilaftan ari olarak yatırımcıya devredilecektir	14%
3 İnşaatın betonarme karkasının tamamlanıp çatılarının kapatılmasını takiben 10 gün içerisinde toplam arsa payını %23'üne tamamlayacak şekilde bağımsız bölümler ve/veya söz konusu bölüm ve alanların yüzdesi her türlü takyidattan ve ihtilaftan ari olarak yatırımcıya devredilecektir	23%
4 İnşaatın dış sıvasının tamamlanıp pencere ve camların takılmasını takiben 10 gün içerisinde toplam arsa payını %34'üne tamamlayacak şekilde bağımsız bölümler ve/veya söz konusu bölüm ve alanların yüzdesi her türlü takyidattan ve ihtilaftan ari olarak yatırımcıya devredilecektir	34%
5 Yapı kullanma izin belgelerinin alınması için ilgili belediyeye başvurulmasını takiben 10 gün içerisinde toplam arsa payını %46'ya tamamlayacak şekilde bağımsız bölümler ve/veya söz konusu bölüm ve alanların yüzdesi her türlü takyidattan ve ihtilaftan ari olarak yatırımcıya devredilecektir	46%

İnşaatın/geliştirmenin belirli aşamalarına gelindikçe, yatırımcı/geliştirici Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin tapudaki arsa payı artacaktır. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin, aşağıda belirtilen sözleşme gereğince üzerine düşen görev seviyesine gelmiş olmakla birlikte henüz tapu kayıtlarına yansımamış olan arsa payı bulunmaktadır.

4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

"Beşiktaş 11. Noterliği'nde; arsa sahipleri Şaban Karamancı, Esma Karamancı, Behçet Kerim Çalika, Nesrin Çalika, Zeynep Kazaz (Karamancı), Timur Ahmet Çalika, Murat Karamancı, Mehmet Fatih Karamancı, Nazlı Uçar (Manyas), Semra Uçar ile yatırımcı Yapı Kredi - Koray G.Y.O.A.Ş. tarafları arasında 27.09.2005 Tarihli 74566 sayılı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi yapılmıştır. Bu sözleşme gereğince, bağımsız bölümleri ve Ticari alanları, arsa sahipleri % 54, yatırımcı ise % 46 oranında paylaşacaklardır". Temyiz süreci devam etmektedir.

Değerleme yapılırken Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin tapu kayıtlarında geçen hissesi ve sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payı dikkate alınmıştır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1.FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz ile ilgili bir hukuki süreç devam ettiğinden, süreç sonuçlanıncaya kadar arsa değerinin yasal değer ve yapılandırılmış mülkün mevcut durum değeri olarak takdir görmesi düşünülmektedir.

Yasal değer olan arsa değeri "Emsal karşılaştırma" yöntemi ile hesaplanmıştır.

Mevcut durum değeri ise taşınmazın sözleşmeden kaynaklı haklarını içerecek şekilde, "emsal karşılaştırma" ve "maliyet yöntemi" kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Takdir edilen değer, raporun nihai değer takdiri bölümünde yer almaktadır.

5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın yasal gerekleri yerine getirilmiş olup, 11.10.2007 onay tarihli mimari tadilat projesi, 22.09.2006 tarih, 613 sayılı Yapı Ruhsatı ile 08.11.2007 tarih, 193 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir. Ancak, Ankara 9.İdare Mahkemesinin 18.12.2008 tarih ve E: 2007/237, K: 2008/2183 sayılı kararına istinade 29/01/2009 tarihinde ilgili belediye tarafından, inşaat ruhsatları iptal edilmiştir. Konu ile ilgili temyiz davaları sürmekte olup 3.5 bölümünde detaylı olarak anlatılmıştır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili 3.5 bölümünde ayrıntılı olarak anlatılmakta olan hukuki süreç devam etmekte olduğundan, halen gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almakta olan taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemiştir.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesinde yer almaktadır. Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile ilgili açılan her iki davada Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş., davalı değil sadece müdahildir. Süreç ve davalara ilişkin bilgiler 3.5 bölümünde anlatılmaktadır.

Taşınmazın, tapu kayıtlarında, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. hissesine (7/50 veya %14) tekabül eden arsa miktarının değeri "yasal değer" olarak tanımlanmıştır.

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, taşınmaz üzerindeki proje ile ilgili, Bölüm 4.18 de belirtilen sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payının değeri ise, gelinen inşaat seviyesi (%40 oranında tamamlanmış) dikkate alınarak, hesaplanmış ve raporun 3.5 bölümünde anlatılan hukuki durumdan dolayı "mevcut durum değeri" olarak tanımlanmıştır.

6.2.1. YASAL DURUM DEĞER TAKDİRİ

Arsa üzerindeki yapılandırmalar, üzerinde temyiz süreci devam eden davadan dolayı, ruhsatsız olarak kabul edilmiş ve yasal değer olarak sadece arsa değeri alınmıştır. Değer Emsal Karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ			
6049 ADA, 21 PARSEL	Satış Bedeli KDV HARIÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARIÇ USD
ARSA DEĞERİ- 10.264 M ²	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$21.851.083
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)	5.747.840 TL	6.782.451 TL	\$3.059.152

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü değeri KDV hariç, **5.747.000 TL (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL)** dir.

6.2.2. MEVCUT DURUM DEĞER TAKDİRİ

Arsa üzerindeki yapılandırmalar ruhsatsız duruma düştüğü için, yapılandırmaları içeren değer mevcut durum değeri olarak verilmiştir. Yapı Ruhsatların ve imar planının iptaline ilişkin davayla ilgili temyiz süreci ve neticeleri 3.5 bölümünde anlatılmaktadır. Açılan davalarda Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. sadece müdahil olarak bulunmaktadır.

Gelinen inşaat seviyesine göre (%40 tamamlanam oranı) Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payının değeri, Maliyet Yöntemi ile yapılmıştır.

MEVCUT DURUMDA GELİNE İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞER			
	Satış Bedeli KDV HARİÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARİÇ USD
6049 ADA, 21 PARSEL			
ARSA DEĞERİ- 10.264 M ²	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$21.851.083
İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAMAMLANMA)	12.157.600 TL	14.345.968 TL	\$6.470.594
TOPLAM PROJE DEĞERİ	53.213.600 TL	62.792.048 TL	\$28.321.678
Sözleşmeye göre Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (%46)	24.478.256 TL	28.884.342 TL	\$13.027.972

Taşınmaz, mevcut durumda %40 tamamlanma seviyesinde olduğundan mevcut durum değeri, taşınmazın tamamı için, KDV hariç, **53.213.600 TL** olarak hesaplanmaktadır.

Mevcut durumda, %40 tamamlanma seviyesinde, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, Bölüm 4.18'de belirtilen sözleşmeden kaynaklı hissesi olan % 46'ya tekabül eden değeri, KDV hariç, **24.478.256 TL (Yirmidörtmilyondörttyüz yetmişsekizbinikiyüzellialtı TL)** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın tamamlanmış olması durumunda yani bitmiş hali ile değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirmeye göre, tamamının toplam değeri, KDV hariç, **75.197.400 TL** olarak takdir edilmektedir. Bu durumda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, Bölüm 4.18'de belirtilen sözleşmeden kaynaklı hissesi olan % 46'ya tekabül eden değeri, KDV hariç, **34.590.804 TL** olacaktır.

*(22 Aralık 2011 tarihi itibarıyla T.C.M.B Dolar Kuru=1,8789 olarak kullanılmıştır)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans No: 400645
Değerleme Uzmanı
Yük.Mimar

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Genel Müdür
Şehir Plancısı

FOTOĞRAFLAR





SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008 No : 400645

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Nazen TÖMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat ÖZTANGUT
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ – 1

RAPORUN TARİHİ	:	17.12.2010
RAPORUN NUMARASI	:	2010_300_006_06

YASAL DURUM DEĞERİ			
6049 ADA, 21 PARSEL	Satış Bedeli KDV HARİÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARİÇ USD
ARSA DEĞERİ- 10.264 M ²	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$27.517.426
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)	5.747.840 TL	6.782.451 TL	\$3.852.440

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü değeri KDV hariç, **5.747.000 TL (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL)** dir.

*(08.12.2010 tarihli itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,492-TL'dir.)

MEVCUT DURUMDA GELİNE İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞER			
6049 ADA, 21 PARSEL	Satış Bedeli KDV HARİÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARİÇ USD
ARSA DEĞERİ- 10.264 M ²	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$26.117.048
İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAMAMLANMA)	12.157.600 TL	14.345.968 TL	\$7.733.842
TOPLAM PROJE DEĞERİ	53.213.600 TL	62.792.048 TL	\$33.850.891
Sözleşmeye göre Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (%46)	24.478.256 TL	28.884.342 TL	\$15.571.410

Taşınmaz, mevcut durumda %40 tamamlanma seviyesinde olduğundan mevcut durum değeri, taşınmazın tamamı için, KDV hariç, 53.213.600 TL olarak hesaplanmaktadır.

Mevcut durumda, %40 tamamlanma seviyesinde, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, Bölüm 4.18'de belirtilen sözleşmeden kaynaklı hissesi olan % 46'ya tekabül eden değeri, KDV hariç, **24.478.256 TL (Yirmidörtmilyondörtüzyetmişsekizbinikiyüzellialtı TL)** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın tamamlanmış olması durumunda, maliyet yaklaşımı ile yapılan değerlendirmeye göre, tamamının toplam değeri, KDV hariç, 71.450.000 TL olarak takdir edilmektedir. Bu durumda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, Bölüm 4.18'de belirtilen sözleşmeden kaynaklı hissesi olan % 46'ya tekabül eden değeri, KDV hariç, 32.867.000 TL olacaktır.

*(Rapor revizyon tarihi, 18/02/2011 tarihi, itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,572-TL'dir.)

ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ – 2

: 27.01.2010

RAPORUN TARİHİ
RAPORUN NUMARASI

: 2010_300_001_06

DEĞER

YASAL DURUM DEĞERİ			
6049 ADA, 21 PARSEL	Satış Bedeli KDV HARİÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARİÇ USD
ARSA DEĞERİ- 10.264 M²	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$28.197.802
<i>Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)</i>	5.747.840 TL	6.782.451 TL	\$3.947.692

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, **5.747.000 TL (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL)** dir.

MEVCUT DURUM DEĞERİ				
6049 ADA, 21 PARSEL		Satış Bedeli KDV HARİÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARİÇ USD
ARSA DEĞERİ- 10.264 M ²		41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$28.197.802
İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAM.AMLANMA)		12.157.600 TL	14.345.968 TL	\$8.350.000
TOPLAM PROJE DEĞERİ		53.213.600 TL	62.792.048 TL	\$36.547.802
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri	ARSA HİSSE DEĞERİ (7/50)	5.747.840 TL	6.782.451 TL	\$3.947.692
	%40 MALİYET DEĞERİ	12.157.600 TL	14.345.968 TL	\$8.350.000
	TOPLAM	17.905.440 TL	21.128.419 TL	\$12.297.692

*(12 Ocak 2010 T.C.M.B Dolar Kuru=1,456)

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payı ve sözleşmeden kaynaklı değerinin bugünkü piyasa rayiç değeri KDV hariç, **17.905.000 TL (Onyedimilyondokuzyüzbeşbin TL)** dir.

ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ – 3

RAPORUN TARİHİ : 16.04.2009
RAPORUN NUMARASI : 2009_300_005

YASAL DURUM DEĞERİ			
6049 ADA, 21 PARSEL	Satış Bedeli KDV HARİÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARİÇ USD
ARSA DEĞERİ- 10.264 M²	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$25.727.535
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)	5.747.840 TL	6.782.451 TL	\$3.601.855

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, **5.747.840 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibinsekizyüzkırk TL) dir.

MEVCUT DURUM DEĞERİ			
6049 ADA, 21 PARSEL	Satış Bedeli KDV HARİÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARİÇ USD
ARSA DEĞERİ- 10.264 M²	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$25.727.535
İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAM.AMLANMA)	12.157.600 TL	14.345.968 TL	\$7.618.499
TOPLAM PROJE DEĞERİ	53.213.600 TL	62.792.048 TL	\$33.346.033
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri	ARSA HİSSE DEĞERİ (7/50)	5.747.840 TL	6.782.451 TL
	%40 MALİYET DEĞERİ	12.157.600 TL	14.345.968 TL
	TOPLAM	17.905.440 TL	\$11.220.353

*(16 Nisan 2009 T.C.M.B Dolar Kuru=1,5958)

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payı ve sözleşmeden kaynaklı değerinin bugünkü piyasa rayiç değeri KDV hariç, **17.905.440 TL** (Onyedimilyondokuzyüzbeşbindörtüyüzkırk TL) dir.