

DEĞERLEME RAPORU
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.
Çankaya / ANKARA
ANKARA ÇANKAYA PROJESİ
17 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 : 15 Kasım 2017 - 005
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 22 Kasım 2017
Rapor Tarihi : 28 Kasım 2017
Müşteri / Rapor No : 023 - 2017/6257

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi

Ankara Çankaya,
 Çankaya Mahallesi, İran Caddesi, No:8,
 17 adet bağımsız bölüm,
 Çankaya / ANKARA

Tapu Bilgileri Özeti

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 10.264,32 m² yüzölçümlü 21 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan 7 katlı betonarme AB blok ofis ve işyeri ve 11 katlı betonarme C blok mesken ve 11 katlı betonarme D blok mesken ve 9 katlı betonarme E blok mesken ve 5 katlı betonarme F blok ofis ve işyeri ve Arsası bünyesinde yer alan 17 adet bağımsız bölüm

Sahibi

: Bkz. Tapu Kayıtları Bölümü

İmar Durumu

: Konut Alanı, (İran Caddesi'ne cepheli kısımlarda ticaret yapılabilir)
 Bu rapor, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Raporun Konusu

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazların toplam pazar değeri	44.905.385,-TL	11.410.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Serkan KARAKAŞ (SPK Lisans Belge No: 404329)	

28 Kasım 2017 tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,9356 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
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
5.2	BÖLGE ANALİZİ	27
5.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	36
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	37
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	41
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	41
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	42
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	43
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	43
7.2	GELİR İNDİRGEME 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 iştirak 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 bilgilili 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

2	A-B	1.Bodrum	2	1103/18267	19.09.2016	70681	54	5265	Semra Uçar 54193347233/832425660000 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 293218471583/624319245000 Nazlı Manyas 271003851463/3972772980000 Mehmet Fatih Karamancı 11435341747/662128830000 Timur Ahmet Çalıka 2236572643/120387060000 Murat Karamancı 69513534191/3972772980000 Nesrin Çalıka 450667459841/3972772980000 Ahmet Ata Kazaz 2759132329/34545852000 Esmâ Karamancı 8017778383/82766103750 Billur Su Kazaz 769998101/14394105000 Semra Uçar 64659787633/993193245000 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1865856980177/3972772980000	DÜKKAN
									2 KATLI DÜKKAN	
3	A-B	Zemin+1	3	391/18267	19.09.2016	70681	54	5266	Nazlı Manyas 95123183/13944555500 Mehmet Fatih Karamancı 95368838971/5522043780000 Timur Ahmet Çalıka 102589531237/5522043780000 Murat Karamancı 48310938109/2761021890000 Nesrin Çalıka 78301901971/690255472500 Ahmet Ata Kazaz 27564904021/345127736250 Esmâ Karamancı 133733863391/1380510945000 Billur Su Kazaz 59079230341/1104408756000 Semra Uçar 179750607403/2761021890000	

4	A-B	Zemin+1	4	647/18267	19.09.2016	70681	54	5267	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 47154349613/100400796000	2 KATLI DÜKKAN
									Nazlı Manyas	
									260435456141/3817845900000	
									Mehmet Fatih Karamancı 5994215603/3470769000000	
									Timur Ahmet Çalıka 35464316909/1908922950000	
									Murat Karamancı 7422522221/424205100000	
									Nesrin Çalıka	
									54136585531/477230737500	
									Ahmet Ata Kazaz 304926393179/38178459000000	
									Esmâ Karamancı 184922576633/1908922950000	
									Billur Su Kazaz 68077269431/1272615300000	
									Semra Uçar 10356372671/159076912500	
									YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 66410879827/141401700000	
									Nazlı Manyas	
5	A-B	Zemin	5	119/18267	19.09.2016	70681	54	5268	6341037193/929562480000	1.SINIF RESTORANT
									Mehmet Fatih Karamancı 16054073093/929562480000	
									Timur Ahmet Çalıka 767536907/41313888000	
									Murat Karamancı 32530010431/1859124960000	
									Nesrin Çalıka 26362163389/232390620000	
									Ahmet Ata Kazaz 1160046061/14524413750	
									Esmâ Karamancı 9004925471/929562480000	
									Billur Su Kazaz 19890402199/371824992000	
									Semra Uçar 121034477129/1859124960000	
									YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 31184239223/66397320000	

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 508112953/94985055500 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

8	A-B	2	8	634/18267	19.09.2016	70681	54	5271	ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 135997932167/289566090000	SPOR SALONU
									Nazlı Manyas	
									118517004679/1737396540000	
									Mehmet Fatih Karamancı	
									30005827091/1737396540000	
									Timur Ahmet Çalika	
									32277668143/1737396540000	
									Murat Karamancı	
									3040006927/1737396540000	
									Nesrin Çalika	
									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										
9	A-B	2	9	629/18267	19.09.2016	70681	54	5272	Nazlı Manyas	SPOR SALONU
									118517004679/1737396540000	
									Mehmet Fatih Karamancı	
									30005827091/1737396540000	
									Timur Ahmet Çalika	
									32277668143/1737396540000	
									Murat Karamancı	
									3040006927/1737396540000	
									Nesrin Çalika	
									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										

10	A-B	3	10	544/18267	19.09.2016	70681	54	5273	ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 135997932167/289566090000	SPOR SALONU
									Nazlı Manyas	
									118517004679/1737396540000	
									Mehmet Fatih Karamancı	
									30005827091/1737396540000	
									Timur Ahmet Çalıka	
									32277668143/1737396540000	
									Murat Karamancı	
									3040006927/173739654000	
									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										
11	A-B	3	11	544/18267	19.09.2016	70681	54	5274	Nazlı Manyas	SPOR SALONU
									118517004679/1737396540000	
									Mehmet Fatih Karamancı	
									30005827091/1737396540000	
									Timur Ahmet Çalıka	
									32277668143/1737396540000	
									Murat Karamancı	
									3040006927/173739654000	
									Nesrin Çalıka	
									17917141351/157945140000	
Ahmet Ata Kazaz										
138763605011/1737396540000										
Esmâ Karamancı 1072014937/11066220000										
Billur Su Kazaz										
3872511341/72391522500										
Semra Uçar										
2262192013/34747930800										

12	C	1	7	167/18267	21.10.2015	66485	53	5170	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 135997932167/289566090000	KONUT
13	C	7	23	361/18267	21.10.2015	66485	53	5186	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	ÇATI ARALI KONUT
14	D	Zemin	2	103/18267	21.10.2015	66485	53	5189	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
15	D	7	22	364/18267	21.10.2015	66485	53	5209	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	ÇATI ARALI KONUT
16	E	Zemin	3	103/18267	21.10.2015	66485	53	5212	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1	KONUT
17	F	1.Bodrum +Zemin+1	1	854/18267	21.10.2015	66485	54	5226	Nazlı Manyas 11938372493/175010220000 Mehmet Fatih Karamancı 54405469927/3150183960000 Timur Ahmet Çalıka 7741361/416691000 Murat Karamancı 55120295449/3150183960000 Nesrin Çalıka 22334610649/196886497500 Ahmet Ata Kazaz 17971507231/225013140000 Esmâ Karamancı 305166918733/3150183960000 Bilur Su Kazaz 56171969173/1050061320000 Semra Uçar 68362065787/1050061320000 YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 44833906223/95460120000	3 KATLI DÜKKAN

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

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. 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 bulunmasında ve kiralanmasında 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.

Parçel Ölçüleri 22.6.2002 tarihli
Applikasyon rapordan alınmıştır.
22.6.2002

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 507 sayılı kararı Toplam taban alanı TAKS= 3374m²'yi geçemez.
- 3- Kitleler şematiktir.
- 4- Max.kitle yükseklikleri A=18,50m., B=18,50m., C=24,50m., D=24,50m., E=18,50m., F=6,50m., G kütlesi yol kotu altında inşaat yapılabilir.
- 5- A, B, F, G kitlelerinde (Rıza Şah Pehlivi), caddesi cephesinde ticaret yapılabilir. İran Caddesi
- 6- Parçel içinde birden fazla yapı yapılabilir. Kitleler arasında kapalı hacim oluşturarak kaydıyla platolar, rampalar, pergöler, istinat duvarları, adı ve yüne havuzları spor tesisleri düzenlenebilir.
- 7- A, B, C, D, E kitleleri için 20.00 kotu Rıza Şah Pehlivi Caddesi X noktasındaki P kütlesi için Y noktasındaki kot alınacaktır.
- 8- Kitle veya kitlelerin zemin katları kolonat olarak düzenlenebilir. Bu halde bu alanlar ile açık tesisler ve açık çıkımlar toplam inşaat alanına (KAKS) ve toplam taban alanına (TAKS) dahil değildir.
- 9- Tesisat galeri katları tesisat hacimleri zorunlu miktarlar +0.00 kotu altında teşkil edecek miktarda alanlar depolar, kapalı havuzlar, bakımara bölüm yapılmamak koşulu ile toplam inşaat alanına dahil değildir.
- 10- Yeşil yapı sınırları dışında binalara ulaşım amacıyla yollar, rampalar, oto park rampaları ve giriş saçakları yapılabilir.
- 11- Otopark ihtiyacı binaların bodrum katlarında sağlanacaktır.

CİZEN
29/12/2004
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

PROJE ÖZETİ VE TUKEM İZANLIĞI
ANKARA ŞEHİR İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
KURULUMUN 09.05.1981 GÜNÜ ALINAN KARARINA
16.04.2004 GÜNÜ 9102 SAYILI KARARLARINA
MÜLAZIMDİR.

37250/30/12/2004
APPLİKASYON RAPORU
D. ÇELİK YAKARLI
MİM. E. BAZAL
ÇELİK

2944

20/04/2006

21.04.2007

MİM. E. BAZAL
ÇELİK

17.00

13

Çap Oranları ile
Karşılaştırılmıştır
29/08/2007

ÇELİK

12

2943

11

20.00

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

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 kitlelerinde İran Caddesi (Rıza Şah Pehlivi Caddesi) cephesinde ticaret yapılabilir.

AYYILMAZ BOZKUR
MİM. E. BAZAL
ÇELİK

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 DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIF I	AÇIKLAMA
6049 / 21	A, B, C, D, E ve F Blok	22.09.2006 / 613	62 konut 22 işyeri	32.896	III-B, IVA	İlk yapı ruhsatı İptal edilmiştir.
	A, B, C, D, E ve F Blok	08.11.2007 / 193	62 konut 9 işyeri	32.896	III-B, IVA	Tadilat ruhsatı İptal edilmiştir.
	A-B Blok	01.10.2013 / 51-13 A-B	4 Dükkan, 3 Lokanta, 1 Spor Salonu	10.218	IV-A	Yeniden yapı ruhsatı
	C Blok	01.10.2013 / 51-13 C	24 Konut	7.577	III-B	Yeniden yapı ruhsatı
	D Blok	01.10.2013 / 51-13 D	22 Konut	7.529	III-B	Yeniden yapı ruhsatı
	E Blok	01.10.2013 / 51-13 E	16 Konut	5.692	III-B	Yeniden yapı ruhsatı
	F Blok	01.10.2013 / 51-13 F	1 Dükkan	1.881	IV-A	Yeniden yapı ruhsatı
	A-B Blok	12.04.2016 / 129- 16	11 ofis ve işyeri	10218,52	IV-A	Tadilat ruhsatı

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

ADA/ PARSEL NO	BİNA ADI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ/ NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DÂHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
6049 / 21	A-B Blok	10.09.2015 / 564	8 Ofis ve İşyeri	10.218	IV-A
	C Blok	10.09.2015 / 560	24 Mesken	7.577	III-B
	D Blok	10.09.2015 / 561	22 Mesken	7.529	III-B
	E Blok	10.09.2015 / 562	16 Mesken	5.692	III-B
	F Blok	10.09.2015 / 563	1 Ofis ve İşyeri	1.881	IV-A
	A-B Blok	17.08.2016 / 652	11 Ofis ve İşyeri	10.218,52	IV-A

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu proje için 10.08.2015 tarihinde kat irtifakı, 21.10.2015'de de kat mülkiyeti kurulmuş olup, konut niteliğinde olan taşınmazların maliki Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur. Rapor tarihi itibarıyla de konut niteliğinde olan 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 parselle ilişkin davalara ilişkin Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. firmasından temin edilen davayı takip eden avukatlık bürosunun hazırlamış olduğu açıklamalar aşağıda sunulmuştur.

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

Davacı: Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı

Davalı: Çankaya Belediye Başkanlığı

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

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

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

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

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

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

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

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

Yukarıdaki açıklamalara göre söz konusu davalar Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. lehine sonuçlanmış olup taşınmazların değerine olumsuz herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi üzerinde konumlu 8 kapı numaralı Ankara Çankaya Sitesi bünyesinde yer alan 17 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.M.B.B.'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	: ~2
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 2 adet konut, D blokta yer alan 2 adet konut, E 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 itibariyle 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 Konut nitelikli bağımsız bölümlerin iç özellikleri benzer tiptedir. Salon ve oda zeminleri lamine parke, duvarlar saten boyalıdır. Islak mahaller ve banyo duvarları mermer kaplıdır. İç kapılar panel, pencereler pvc ve dış kapı çeliktir. Taşınmazlar merkezi sistem doğalgaz ile ısıtılmaktadır. Dairelerde ayrıca akıllı ev sistemi bulunmaktadır.
- o Rapor konusu taşınmazların blok, kat, nitelik ve net / brüt alan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİĞİ	BRÜT SATIŞ ALANI (m ²)
A-B	1.Bodrum	1	1. Sınıf Restoran	172
A-B	1.Bodrum	2	Dükkan	948
A-B	Zemin+1	3	2 Katlı Dükkan	344
A-B	Zemin+1	4	2 Katlı Dükkan	579
A-B	Zemin	5	1. Sınıf Restoran	135
A-B	Zemin+1	6	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	579
A-B	Zemin+1	7	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	344
A-B	2	8	Spor Salonu	565
A-B	2	9	Spor Salonu	565
A-B	3	10	Spor Salonu	462
A-B	3	11	Spor Salonu	462
C	1	7	Konut	188,42
C	7	23	Çatı Aralı Konut	399,01
D	Zemin	2	Konut	119,16
D	7	22	Çatı Aralı Konut	402,10
E	Zemin	3	Konut	120,57
F	1.Bodrum +Zemin + 1	1	3 Katlı Dükkan	810,00

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran 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 kullanımıdır. 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 hesaplariken 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.

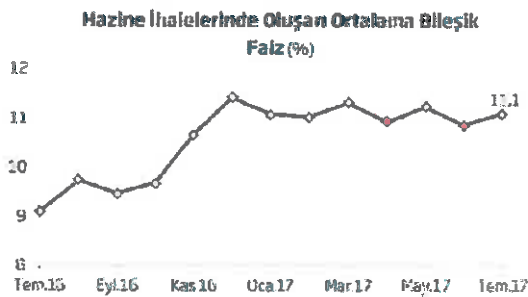
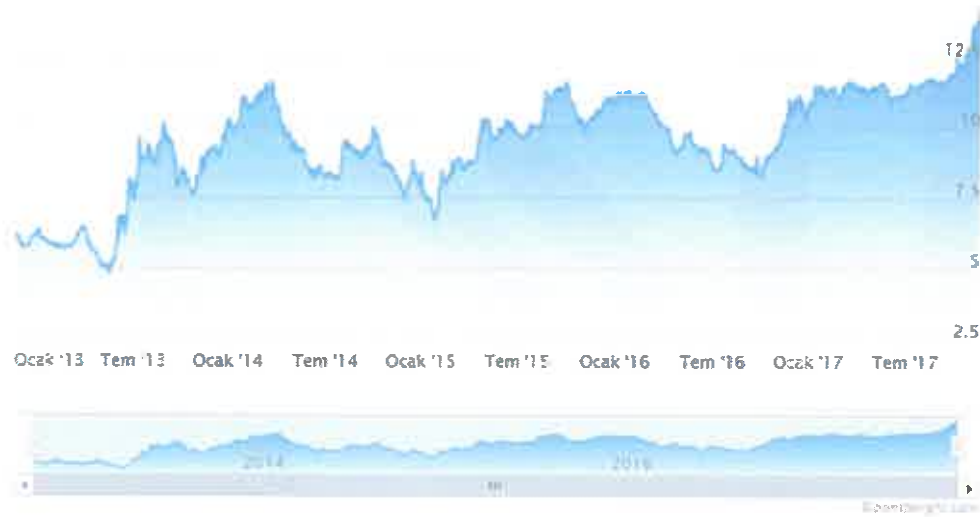
5. BÖLÜM

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 Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine Ekim ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.

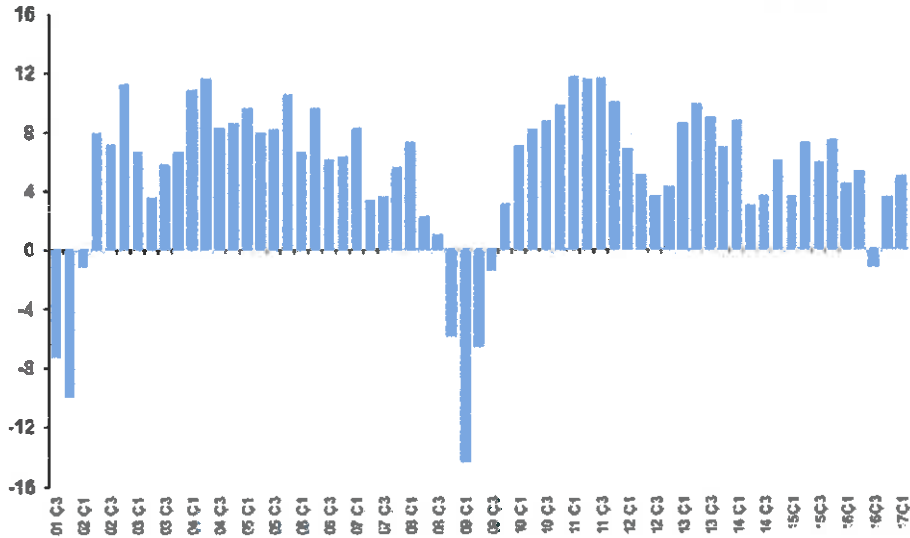


Kaynak: TCMB, İş Bankası, Datastream

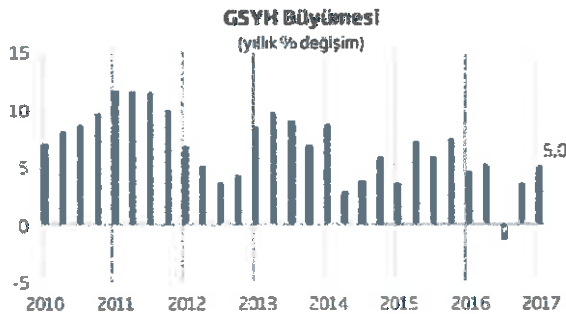
5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,1 artmıştır.

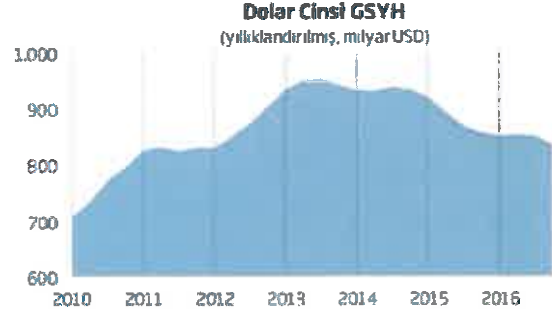
Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirleştirilmiş Hccm Endeksi 2009=100 Yuzde Değişim)



Kaynak: TÜİK

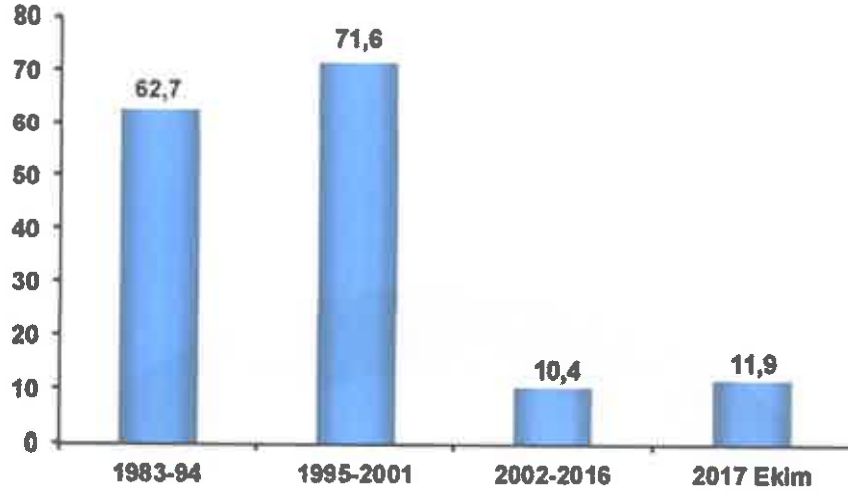


Kaynak: TÜİK İş Bankası



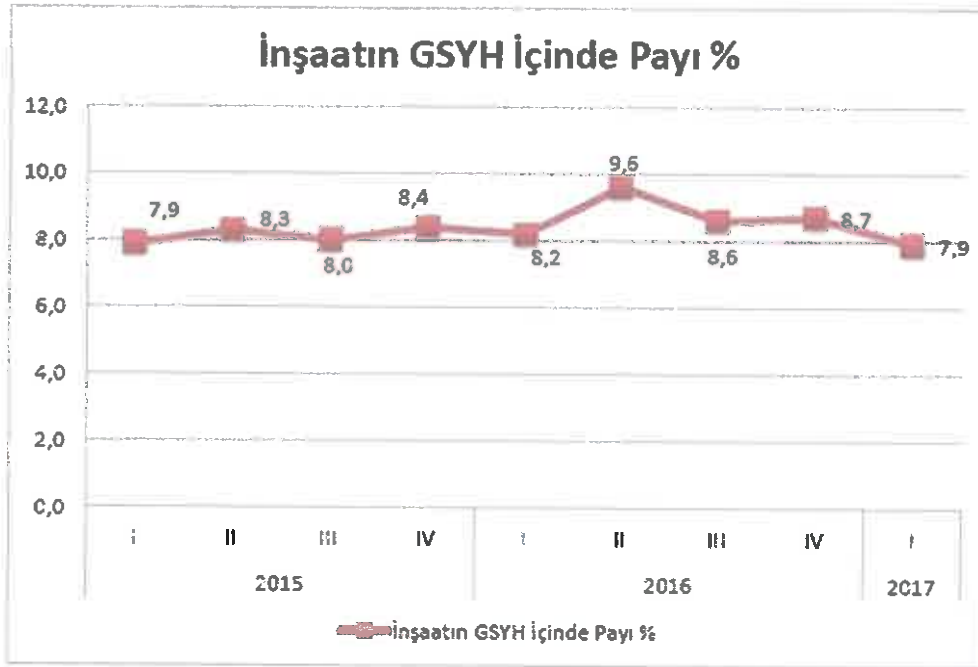
Ekim 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Ekim ayında ortalama enflasyon % 11,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



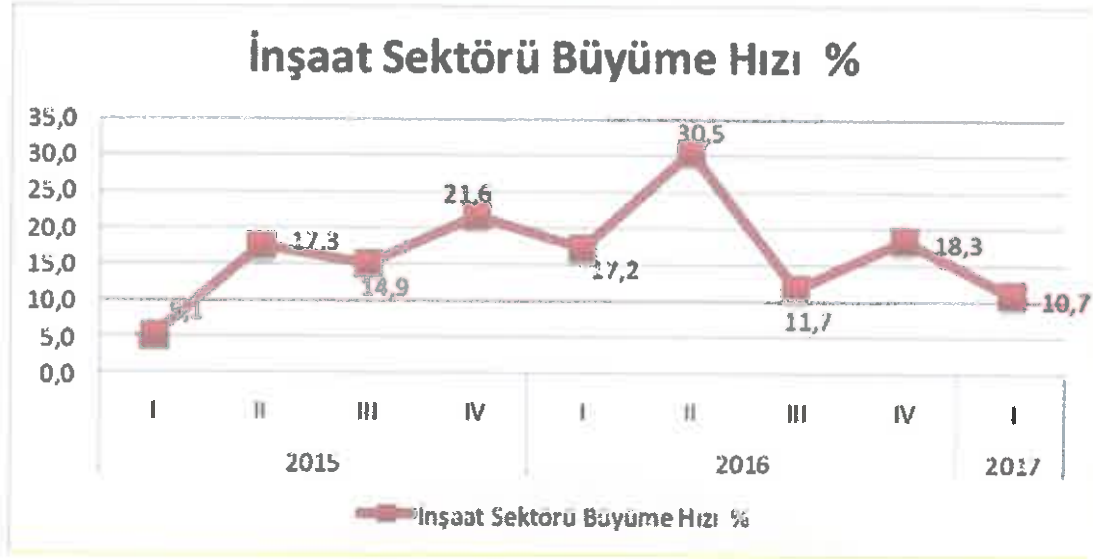
Kaynak: TÜİK

5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengeyi bulmuştur. 2017 yılı II. çeyreğinde % 6,8 olmuştur.

İnşaat Sektörü Büyüme Oranları



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,14 oranında artarak 1.030.728 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 174.606 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 111.363 konut satışı ile Ankara, 61.261 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 99 konut ile Hakkari, 123 konut ile Ardahan ve 370 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015	2014	2016	2015
Bina sayısı	131 848	124 652	130 641	6,5	-10,5
Yüzölçümü (m ²)	202 321 341	186 472 301	220 653 620	7,3	14,6
Değer (TL)	104 172 960 675	159 576 743 337	176 001 025 160	15,1	-9,3
Daire sayısı	980 119	891 798	1 031 754	10,6	-13,6

(r) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir

2017 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları

(2005=100) II. Çeyrek Nisan-Haziran 2017

	(%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

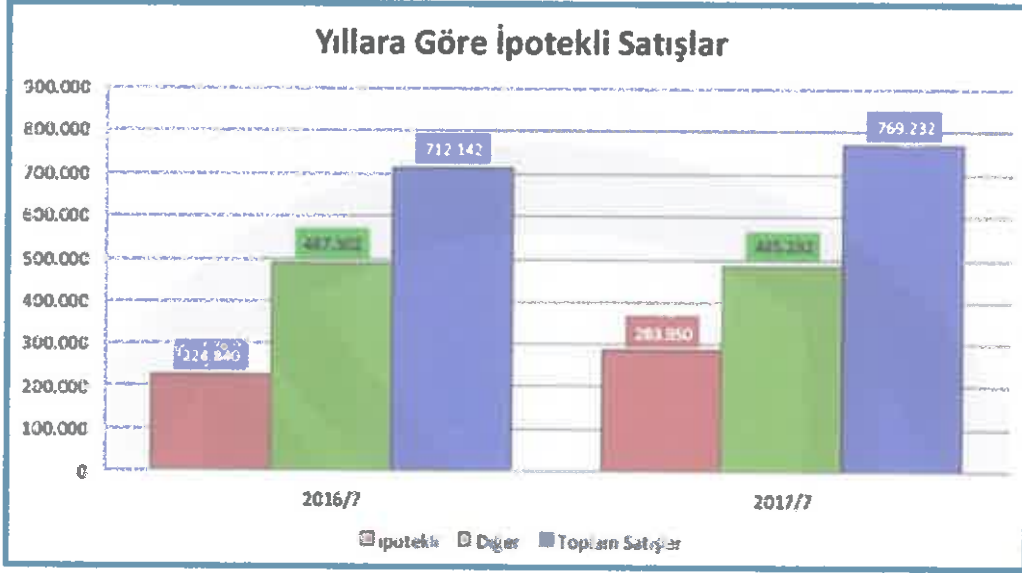
Kaynak: TÜİK

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullanılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

SATIŞ TÜRLERİ	2015 yılı Satış Rakamları	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Ocak - Eylül	2017 Ocak - Eylül
Toplam Satışlar	1.289.320	1.341.453	935.811	1.030.728
İpotekli Satışlar	434.388	449.508	303.381	363.227
Diğer Satışlar	854.932	891.945	632.430	667.501

2017 yılı ilk on ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 34.071 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.846 adet daha fazla gerçekleşmiştir.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,31 artarak 244,54 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Ağustos ayında 2056,61 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre % 11,01 artarak 231,68 seviyesine ulaşmıştır.

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,04	0,97	12,69
Temmuz 17	242,66	0,67	11,61
Ağustos 17	244,54	0,77	11,31

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,14 ve 0,09 oranında azalış ve 1,33 oranında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 5,88, 7,72 ve 16,12 oranlarında artış göstermiştir.

5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım 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 artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20'ye indirilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 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 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi bir çok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALIZI

Ankara ili

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

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

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

Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindedir. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hâsılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen Nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.[44] 2001 yılı itibariyle 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 hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

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

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

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

Çankaya İlçesi

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

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara ili'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı 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 2015 sayımlarına göre 922.536 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 15 yılda yaklaşık 153.205 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 442.058'i erkek; 472.443'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

5.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

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

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken 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.
Şatın Alma İşlemin Ardından Yapılan Harcamalar	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
Pazar koşulları	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
Konum	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilerek 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 kapitilizasyonu 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 oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

Bölgedeki satılık olan konut üniteleri

1. Mesa Koza Projesi bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde 4. normal katta yer alan brüt 90 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 735.000,-TL'dir. (m² satış değeri 8.165,-TL)
 - Proje bünyesinde 1. normal katta yer alan brüt 150 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 900.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.000,-TL)
2. Sinpaş Altınoran bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde 1.normal katta yer alan brüt 220 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 1.250.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.680,-TL)
 - Proje bünyesinde bahçe katta yer alan brüt 135 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin satış değeri 875.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.480,-TL)
 - Proje bünyesinde 7. normal katta yer alan brüt 180 m² kullanım alanına sahip 4,5+1 dairenin satış değeri 1.075.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.970,-TL)
 - Proje bünyesinde 6.normal katta yer alan brüt 85 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 525.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.175,-TL)
3. Pylon Rezidans Projesi bünyesinde yer alan konutların sıfır satışları aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde 8. Normal katta yer alan brüt 210 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 1.100.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.240,-TL)
 - Proje bünyesinde 18. normal katta yer alan brüt 130 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin satış değeri 695.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.345,-TL)
4. Aloha Evleri Projesi bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
 - Proje bünyesinde 3. normal katta yer alan brüt 196 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 1.200.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.120,-TL)
 - Proje bünyesinde 5. normal katta yer alan brüt 224 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin satış değeri 1.400.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.250,-TL)
 - Proje bünyesinde 8. normal katta yer alan brüt 320 m² kullanım alanına sahip 5+2 dubleks dairenin satış değeri 2.200.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.875,-TL)

Bölgedeki kiralık olan konut üniteleri

5. Sinpaş Altınoran bünyesinde yer alan konutlar için istenen aylık kira değerleri aşağıda sunulmuştur.
- Proje bünyesinde 11.normal katta yer alan brüt 75 m² kullanım alanına sahip 1+1 dairenin kiralık değeri 1.800,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 24,-TL)
 - Proje bünyesinde 17.normal katta yer alan brüt 75m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin kiralık değeri 2.200,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 29,-TL)
 - Proje bünyesinde 14.normal katta yer alan brüt 95 m² kullanım alanına sahip 2+1 dairenin kiralık değeri 2.750,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 29,-TL)
6. Aloha Evleri Projesi bünyesinde yer alan konutların ikinci el satışları aşağıda sunulmuştur.
- Proje bünyesinde 7. normal katta yer alan brüt 200 m² kullanım alanına sahip 4+1 dairenin kiralık değeri 10.350,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 52,-TL)
 - Proje bünyesinde 4. normal katta yer alan brüt 224 m² kullanım alanına sahip 3+1 dairenin kiralık değeri 5.825,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 26,-TL)
7. Konu taşınmazlara çok yakın karşı caddesi olan Filistin Caddesi'nde konumlu, ara katta yer alan otoparklı asansörlü binada, 100 m² alanlı 2+1 dairenin 3.900,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (aylık m² kira değeri 39,-TL)

Bölgedeki satılık-kiralık olan ticari üniteler (dükkan, bina ve ofis)

8. Taşınmazların karşı sokağı olan Budak Sokak üzerinde konumlu, zemin+3 normal kattan oluşan 600 m² alanlı daha önce restoran olarak kullanılan binanın 2.800.000 USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 4.665,-USD / 18.325,-TL)
9. Uğur Mumcu Caddesi üzerinde 145 m² bodrum, 145 m² giriş kattan oluşan kurumsal kiracılı dükkanın 1.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın aylık kira bedeli 8.500,-TL'dir. (Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir)
(m² birim satış değeri 10.055,-TL) (m² birim kira değeri ~ 49,-TL)

10. Yakın bölgede Karum AVM içerisinde yer alan 230 m² alanlı daha önce banka şubesi olarak kullanılan dükkanın 1.860.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 8.085,-TL) Emsal taşınmazın aylık kira bedeli 10.000,-TL'dir.
(m² birim kira değeri ~ 44,-TL)
11. Yakın bölgede ara sokak üzerinde 233 m² alanlı içerisinde market olarak kullanan kiracı bulunan dükkanın 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(m² birim satış değeri 12.875,-TL)
12. Yakın bölgede Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 40 m² giriş, 25 m² bodrum kat alanlı içerisinde kiracı bulunan dükkanın 2.350.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
(Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir) Emsal taşınmazın aylık kira bedeli 11.000,-TL'dir. (m² birim kira değeri ~ 245,-TL)
(m² birim satış değeri 52.220,-TL)
13. Rapor konusu taşınmazlardan ticari nitelikte olan AB bloktaki 11 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	73,3	10 yıl
A-B	2	54,0	10 yıl
A-B	3	66,6	10 yıl
A-B	4	60,4	10 yıl
A-B	5	92,3	5 yıl
A-B	6	72,0	5+5 yıl
A-B	7	64,0	5 yıl
A-B	8, 9, 10, 11	43,3	10 yıl
F	1	55,6	5 yıl

Not: 28 Kasım tarihi itibarıyla TCMB alış kuru 1,-USD = 3,9285 TL'dir.

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede 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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek 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 türetilir. 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 değerin, 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, değerlemesi 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 görölmekte 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 görölmektedir.

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	Benze	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Konut Satış Birim Değeri Emsal Analizi

	Mesa Koza	Sinpaş Altınoran	Pylon Residence	Aloha Evleri
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	7.085	6.075	5.295	6.415
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 30	% 50	% 20	% 25
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 10	% 5	% 10	% 10
Kullanım alanı / Büyüklük	% 0	% 0	% 0	% 0
Fonksiyonu	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	9.625	9.090	6.640	8.380
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 8.435			

Konut Kira Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 7	Sinpaş Altınoran	Aloha Evleri
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	39	27	39
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 25	% 50	% 25
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 20	% 5	% 10
Kullanım alanı / Büyüklük	% 0	% 0	% 0
Fonksiyonu	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	56	40	51
Ortalama Emsal Değeri (TL)	49		

İşyeri Satış Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
Ortalama m² Birim Satış Değeri (TL)	18.325	10.055	8.085	12.875	52.220
Mülkiyet durumu	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon için ayarlama	% 0	% 10	% 30	% 0	- % 50
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 0	% 5	% 5	% 0	% 0
Kullanım alanı / Büyüklük	% 0	% 0	% 0	% 0	- % 50
Fonksiyonu	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 15	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	15.575	11.035	10.485	12.230	12.400
Ortalama Emsal Değeri (TL)	12.345				

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 şerhifilendirilmiştir.

İşyeri Kira Birim Değeri Emsal Analizi

	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 12
Ortalama m² Birim Kira Değeri (TL)	49	44	245
Lokasyon için ayarlama	% 10	% 30	- % 50
Fiziksel / İnşaat Özellikleri için ayarlama	% 5	% 5	% 0
Kullanım alanı / Büyüklük	% 0	% 0	- % 50
Fonksiyonu	% 0	% 0	% 0
Pazarlık payı	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
Ayarlanmış değer (TL)	54	57	58
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 56		

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.Ş. HİSSESİ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	YAPI KREDİ KORAY GYO HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ (TL)
A-B	1.Bodrum	1	1. Sınıf Restoran	172	293218471583/624319245000	19.128	3.290.000	1.545.185
A-B	1.Bodrum	2	Dükkan	948	1865856980177/3972772980000	13.608	12.900.000	6.058.628
A-B	Zemin+1	3	2 Katlı Dükkan	344	47154349613/100400796000	14.971	5.150.000	2.418.755
A-B	Zemin+1	4	2 Katlı Dükkan	579	66410879827/141401700000	14.940	8.650.000	4.062.569
A-B	Zemin	5	1. Sınıf Restoran	135	31184239223/66397320000	19.259	2.600.000	1.221.119

A-B	Zemin+1	6	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	579	35688629333/75988044000	14.940	8.650.000	4.062.569
A-B	Zemin+1	7	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	344	135997932167/289566090000	14.971	5.150.000	2.418.755
A-B	2	8	Spor Salonu	565	135997932167/289566090000	8.097	4.575.000	2.148.700
A-B	2	9	Spor Salonu	565	135997932167/289566090000	8.097	4.575.000	2.148.700
A-B	3	10	Spor Salonu	462	135997932167/289566090000	8.247	3.810.000	1.789.409
A-B	3	11	Spor Salonu	462	135997932167/289566090000	8.247	3.810.000	1.789.409
C	1	7	Konut	188,42	1/1	8.065	1.520.000	1.520.000
C	7	23	Konut	399,01	1/1	8.335	3.325.000	3.325.000
D	Zemin	2	Konut	119,16	1/1	8.645	1.030.000	1.030.000
D	7	22	Konut	402,1	1/1	8.130	3.270.000	3.270.000
E	Zemin	3	Konut	120,57	1/1	9.040	1.090.000	1.090.000
F	B + Z + 1	1	3 katlı dükkan	810	44833906223/95460120000	13.160	10.660.000	5.006.587
GENEL TOPLAM							84.055.000	44.905.385

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 değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

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

Konut projelerinden Sinpaş projesinde geri dönüş süresi ortalama 225 ay (~ 19 yıl), Aloha Evleri projesinde ise geri dönüş süresi yaklaşık 165 (~ 14 yıl) aydır. Bölgede geri dönüş süreleri 15 – 20 yıl arasında değişmektedir. Emsallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak $(19 + 14) / 2 = 17$ yıl hesaplanmıştır. Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarının büyüklüğü, kullanım fonksiyonları ve nitelikleri dikkate alındığında bu süre üzerinden % 15 iskonto yapılması öngörülmüştür. Bu durumda geri dönüş süresi $17 \text{ yıl} \times 0,85 = 14$ yıl hesaplanmıştır.

Ticari birimlerde ise 9 no'lu emsal için geri dönüş süresi ortalama 205 ay (~ 17 yıl), 10 no'lu emsal için geri dönüş süresi 184 aydır. (15 yıl) ve 12 no'lu emsal için geri dönüş süresi ortalama 214 ay (18 yıl)'dir. 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 Restoran	172	293218471583/6 24319245000	73,3	151.291	5,00%	3.025.800	1.421.101
A-B	1. Bodrum	2	Dükkan	948	1865856980177/ 3972772980000	54,0	614.304	5,00%	12.286.000	5.770.256
A-B	Zemin+1	3	2 Katlı Dükkan	344	47154349613/10 0400796000	66,6	274.925	5,00%	5.498.400	2.582.385
A-B	Zemin+1	4	2 Katlı Dükkan	579	66410879827/14 1401700000	60,4	419.659	5,00%	8.393.100	3.941.913
A-B	Zemin	5	1. Sınıf Restoran	135	31184239223/66 397320000	92,3	149.526	5,00%	2.990.500	1.404.522
A-B	Zemin+1	6	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	579	35688629333/75 988044000	72,0	500.256	5,00%	10.005.100	4.699.006
A-B	Zemin+1	7	2 Katlı 1. Sınıf Restoran	344	135997932167/2 89566090000	64,0	264.192	5,00%	5.283.800	2.481.595
A-B	2	8	Spor Salonu	565	135997932167/2 89566090000	43,3	293.574	5,00%	5.871.400	2.757.568
A-B	2	9	Spor Salonu	565	135997932167/2 89566090000	43,3	293.574	5,00%	5.871.400	2.757.568
A-B	3	10	Spor Salonu	462	135997932167/2 89566090000	43,3	240.055	5,00%	4.801.100	2.254.890

A-B	3	11	Spor Salonu	462	135997932167/2 89566090000	43,3	240.055	5,00%	4.801.100	2.254.890
C	1	7	Konut	188,42	1/1	48	108.530	7,00%	1.550.400	1.550.400
C	7	23	Konut	399,01	1/1	50	239.406	7,00%	3.420.000	3.420.000
D	Zemin	2	Konut	119,16	1/1	52	74.356	7,00%	1.062.200	1.062.200
D	7	22	Konut	402,1	1/1	49	236.435	7,00%	3.377.600	3.377.600
E	Zemin	3	Konut	120,57	1/1	54	78.129	7,00%	1.116.100	1.116.100
F	1.Bodrum +Zemin+ 1	1	3 katlı dukkân	810	44833906223/95 460120000	55,6	540.432	5,00%	10.808.600	5.076.379
GENEL TOPLAM										47.928.373

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	44.905.385,-TL
Gelir Yaklaşımı	47.928.373,-TL
Uyumlaştırılmış Değer	44.905.385,-TL

Görülebileceği 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 rayiçlerinin 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 **44.905.385,-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.

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	44.905.385	11.410.000

Not: 28 Kasım 2017 tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 3,9356 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazların KDV dahil değeri 52.369.552,38 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. 28 Kasım 2017
(Ekspertiz tarihi: 22 Kasım 2017)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Serkan KARAKAŞ
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

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