

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Tarih: 24.12.2013**

**R. No: 2013B117**

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

**LODUMU  
MAHALLESİ'NDE  
4 MESKEN**

**ÇANKAYA / ANKARA**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 24.12.2013 tarihinde 2013B117 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

**“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”**

**Sertifika No: FS 509685**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### GAYRİMEKULLERİN AÇIK ADRESİ

Lodumu Mahallesi, 2082. Cadde, Ankara Ankara Evleri, A Blok, No: 45; B-2 Blok, No: 44; C Blok, No: 1 ve 4, Çankaya / ANKARA

### GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI

Söz konusu taşınmazlar mevcutta mesken olarak kullanılmakta olup, boştur.

### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan "Apartman-Beton" vasıflı "Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı, "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Dubleks" niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 1 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Dubleks" niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 4 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlar.

### İMAR DURUMU

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

### 24.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN HİSSELERİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA

#### PIYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)\*

1.555.000.- TL  
(Birmilyonbeşyüzellibeşbin.-  
Türk Lirası)

742.000.- USD  
(Yediyüzkırkikibin.-  
Amerikan Doları)

### 24.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN HİSSELERİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA

#### PIYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)\*

1.834.900.- TL  
(Birmilyonsekiyüzotuzdörtbin  
dokuzyüz.- Türk Lirası)

875.560.- USD  
(Sekizyüzyetmişbeşbin  
beşyüzaltmış.- Amerikan Doları)

*\* Konu ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.*

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

3- 1 USD = 2,0945 TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Bilge KALYONCU  
Değerleme Uzmanı (402484)

Bilge BELLER ÖZÇAM  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>5</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
1.9 Şirket Bilgileri	6
1.10 Müşteri Bilgileri	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>8</b>
<b>DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b>	<b>8</b>
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>11</b>
<b>GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>	<b>11</b>
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
3.2.1 Ankara İli	14
3.2.2 Çankaya İlçesi	14
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>17</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>	<b>17</b>
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	20
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	21
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	24
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş	25
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	25
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>27</b>
<b>GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>27</b>
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	27
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	28
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	29
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri	30
5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespit	30
5.6 Harici ve Müteferrik İşler	31
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>33</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ</b>	<b>33</b>
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>35</b>
<b>TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER</b>	<b>35</b>
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	35
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	35
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	35
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	39
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	40
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>42</b>
<b>SONUÇ</b>	<b>42</b>
<b>BÖLÜM 9</b>	<b>44</b>
<b>EKLER</b>	<b>44</b>

**BÖLÜM 1**

**RAPOR,  
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 23.09.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 24.12.2013 tarihinde, 2013B117 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan "Apartman-Beton" vasıflı "Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı, "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Dubleks" niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 1 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Dubleks" niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 4 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların 24.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM kontrolünde, değerlendirme uzmanı Bilge KALYONCU tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.10.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.10.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Konu ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 23.09.2013 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Şirketimiz tarafından ilgili taşınmazlar için Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1.9 Şirket Bilgileri

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

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

## 1.10 Müşteri Bilgileri

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

**BÖLÜM 2**

**DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 2

### DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

#### 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

##### 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

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

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

##### 2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

## 2.2 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

**BÖLÜM 3**

**GENEL VE ÖZEL VERİLER**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

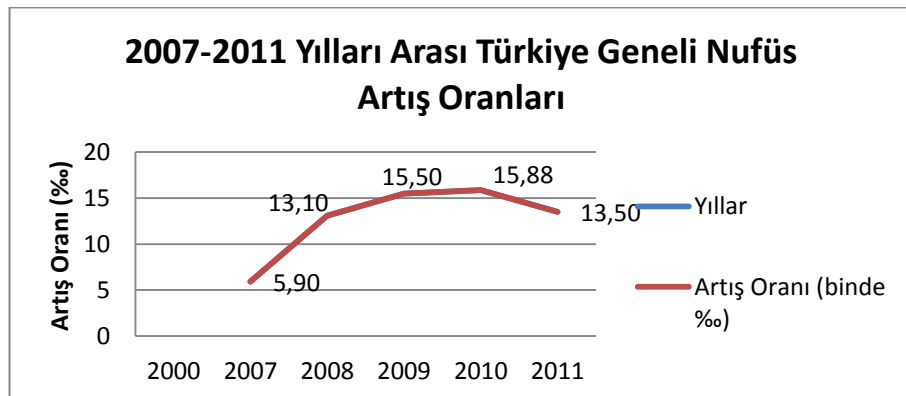
##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye' nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315

2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiş ve ülke nüfusu 71.517.100 olmuştur.

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2011 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı” Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

### 3.1.2 Ekonomik Veriler

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve alışveriş merkezi sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya’da ilk başta ABD’de Subprime Mortgage Krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası’nın 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye’ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye’nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülsede, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Müttekabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Müttekabiliyet Yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun kentsel dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

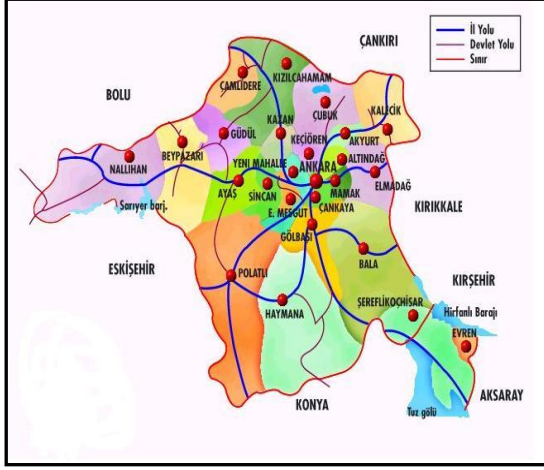
Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor’s, Türkiye’nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013’de BB’den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+’ya yükseltmiştir. Mayıs 2013’de ise Moody’s Türkiye’nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3’e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch’in Kasım 2012’deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye’ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 Ankara İli

Yüzölçümü 30.715 km<sup>2</sup> olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir.



Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

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

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin

ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

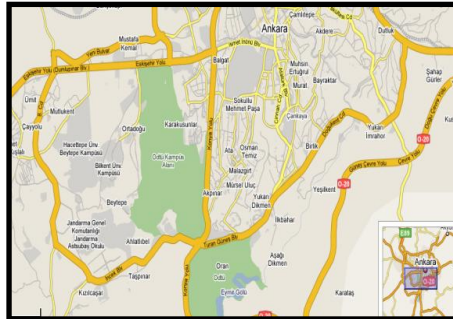
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadag, Gudu, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçioren, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	Oran %	2000	Oran %	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %	2012	Oran %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27	4.762.116	97,46	4.842.136	97,51
Toplam	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00	4.890.893	100,00	4.965.542	100,00

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

### 3.2.2 Çankaya İlçesi



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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semti durumuna gelmiştir.

Nüfus verileri şu şekildedir;

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012
İlçe Merkezi	712.304	759.167	758.490	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075
Köyler	2.026	6.187	10.841	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Genel Toplam	714.330	765.354	769.331	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075

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

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

Merkezi İş Alanı; Ankara Büyükşehir Belediyesi kapsamında, Kızılay odağı ve güney yönündeki prestij merkez gelişimlerini içine alan Çankaya ilçesi, yalnız Ankara'nın değil ülkenin de en büyük ve katma değer içinden en fazla payı alan ilçelerinden birisidir. Sıhhiye'den Turan Güneş Bulvarı'na dek Merkezi İş Alanı'nın en yoğun kullanılan bölümlerini de içererek gelişen kentsel servisler hemen her konuda kentteki en üst düzey ve kaliteli hizmetleri oluşturmaktadır. Ayrıca Ziya Gökalp Bulvarı ile birleşerek merkez uzantısı niteliği kazanan Cebeci ile üst gelir grubu yerleşimi olarak farklı karakteristik özellikler taşıyan; fiziksel ve işlevsel olarak yer yer merkezden kopuk, yer yer merkezle bütünleşen bir niteliğe sahip, kişisel-tüketim hizmetleri ve iş-meslek hizmetlerinde de yoğunlaşma özelleşme ve uzmanlaşma eğilimi taşıyan Bahçelievler-Emek Semtleri de Çankaya ilçesi sınırları içinde bulunmaktadır.



**BÖLÜM 4**

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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

*Kat mülkiyet listesi aşağıdaki gibidir;*

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	KATI	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE
45	A	12	Konut-Çatı Aralıklı	224/28456	Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A. Ş.	Tam
44	B2	12	Konut-Çatı Aralıklı	170/28456	Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A. Ş.	Tam
1	C	Zemin Kat + 1. Kat	Konut-Dubleks	277/28456	Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A. Ş.	Tam
4	C	Zemin Kat + 1. Kat	Konut-Dubleks	277/28456	Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A. Ş.	Tam

#### 4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 11.10.2013 tarih, saat 09:53 itibarıyla yapılan incelemelere ve 11.10.2013 tarihli takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde;

##### **Beyanlar Hanesinde:**

- Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15.07.2009 tarih 16611 sayılı ile 16140 ada 3 parsel ile ilgili Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 gün 2009/133 E. sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir. (24.07.2009 tarih, 1774 sayılı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)
- Yönetim Planı: 14.04.2008 (17.04.2008 tarih, 8614 yevmiye)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih: 18.06.2008, Süre: -) (19.06.2008 tarih, 13309 yevmiye)
- Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10.10.2008 TA. 24182 S.Y. ile 16140 ada 3 parsel ile ilgili Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 18.07.2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir. (15.10.2008 tarih, 4058 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)

- Diğer: İmar Müdürlüğü'nün 12.05.2008 tarihli tadilat projesi. (28.05.2008 tarih, 2348 sayı) (28.05.2008 tarih, 11798 yevmiye)

## **Şerhler Hanesinde:**

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

## **A Blok 45 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;**

### **Eklenti Bilgileri:**

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

## **B2 Blok 44 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;**

### **Eklenti Bilgileri:**

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

## **C Blok 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;**

### **Eklenti Bilgileri:**

- 2317921 sistem numarası, E137 Depo olarak tanımlı eklenti bulunmaktadır. (17.04.2008 tarih, 8614 yevmiye)

## **C Blok 4 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;**

### **Eklenti Bilgileri:**

- 2317924 sistem numarası, E140 Depo olarak tanımlı eklenti bulunmaktadır. (17.04.2008 tarih, 8614 yevmiye)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 16140/3			
Zemin No	: 27076512	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN-BETON			
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A / 12.KAT / - (Bağ.Böl.No: 45)			
Mahalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 224/28456			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT-Çatı Aralıklı--			
Çift / Sayfa No	: 67 / 6622					
Kayıt Durum	: Aktif					
tk42135						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.15/07/2009 TARİH 16611 SAY.İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11 İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPI KULLANMA İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR. ) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--		
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--		
Beyan(AT	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih:18/06/2008 Süre:)		19/06/2008 - 13309	--		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye			
2317829	Depo	E45 DEPO	17/04/2008 - 8614			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322610	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diğer (Konusu: -ÇANKAYA BELEDİYE BŞK.İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.10/10/2008 TA.24182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parseli ilgili ANKARA 7.İDARE MAHKEMESİ nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DURDURULMASI BİLDİRİLMİŞTİR.15/10/2008 Sayı: -4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--		
Şerh	1 YTL. bedel karşılığında kira serhi. (Başlama Tarih:23/01/2008 Süre:99 Yıl )	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	--		
Beyan	Diğer (Konusu: -İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAOJESİ..) Tarih: -28/05/2008 Sayı: -2348		28/05/2008 - 11798	--		
Rapor Tarihi / Saati : 11.10.2013 9:53						

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 16140/3			
Zemin No	: 27076603	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN-BETON			
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: B2 / 12.KAT / - (Bağ.Böl.No: 44)			
Mahalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 170/28456			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT-Çatı Aralıklı--			
Çift / Sayfa No	: 68 / 6713					
Kayıt Durum	: Aktif					
tk42135						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.15/07/2009 TARİH 16611 SAY.İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11 İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPI KULLANMA İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR. ) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--		
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--		
Beyan(AT	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih:18/06/2008 Süre:)		19/06/2008 - 13309	--		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye			
2317920	Depo	E136 DEPO	17/04/2008 - 8614			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322740	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diğer (Konusu: -ÇANKAYA BELEDİYE BŞK.İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.10/10/2008 TA.24182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parseli ilgili ANKARA 7.İDARE MAHKEMESİ nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DURDURULMASI BİLDİRİLMİŞTİR.15/10/2008 Sayı: -4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--		
Şerh	1 YTL. bedel karşılığında kira serhi. (Başlama Tarih:23/01/2008 Süre:99 Yıl )	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	--		
Beyan	Diğer (Konusu: -İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAOJESİ..) Tarih: -28/05/2008 Sayı: -2348		28/05/2008 - 11798	--		
Rapor Tarihi / Saati : 11.10.2013 9:53						

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 161403			
Zemin No	: 27076604	Vüzlüçüm	: 17.952,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN-BETON			
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: C / ZEMİNKAT+1.KAT / - (Bag.Böl.No: 1)			
Mahalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 277/28456			
Mevkii	: 68 / 6714	Bag.Böl. Nitelik	: KONUT-Dubleks---			
Çift / Sayfa No	: 68 / 6714					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.15/07/2009 TARİH 16611 SAY İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11.İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPI KULLANMA İZİN YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR. ) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--		
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--		
Beyan(AT Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih:18/06/2008 Süre:)			19/06/2008 - 13309	--		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye			
2317921	Depo	E137 DEPO	17/04/2008 - 8614			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322741	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BSK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.10/10/2008 TA.24182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parselde ilgili ANKARA 7.İDARE MAHKEMESİ nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DURDURULMASI BİLDİRİLMİŞTİR.15/10/2008 Sayı: -4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--		
Şerh	1 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih:23/01/2008 Süre:99 Yıl )	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	--		
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAOJESİ. ) Tarih: -28/05/2008 Sayı: -2348		28/05/2008 - 11798	--		

Rapor Tarihi / Saati : 11.10.2013 9:54

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 161403			
Zemin No	: 27076607	Vüzlüçüm	: 17.952,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN-BETON			
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: C / ZEMİNKAT+1.KAT / - (Bag.Böl.No: 4)			
Mahalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 277/28456			
Mevkii	: 68 / 6717	Bag.Böl. Nitelik	: KONUT-Dubleks---			
Çift / Sayfa No	: 68 / 6717					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.15/07/2009 TARİH 16611 SAY İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11.İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPI KULLANMA İZİN YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR. ) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--		
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--		
Beyan(AT Bu gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih:18/06/2008 Süre:)			19/06/2008 - 13309	--		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye			
2317924	Depo	E140 DEPO	17/04/2008 - 8614			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322744	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BSK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.10/10/2008 TA.24182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parselde ilgili ANKARA 7.İDARE MAHKEMESİ nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DURDURULMASI BİLDİRİLMİŞTİR.15/10/2008 Sayı: -4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--		
Şerh	1 YTL . bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih:23/01/2008 Süre:99 Yıl )	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	--		
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAOJESİ. ) Tarih: -28/05/2008 Sayı: -2348		28/05/2008 - 11798	--		

Rapor Tarihi / Saati : 11.10.2013 9:54

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

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nda 11.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve aşağıda sunulan 29.11.2013 tarih M.06.3.ÇAN.0.13.05.01/31127-2090/13 (30200) sayılı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu parsel için imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir.

### ✓ İmar Durumu:

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

- Emsal: 1,30,
- Ortalama Konut Büyüklüğü: 140,00 m<sup>2</sup>,
- Hmaks: 40,50 m (13 kat)'dır.

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



T.C.  
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
ANKARA

29 KAS 2013

Sayı: M.06.3.ÇAN.0.13.05.01/31127-2090/13 (30200)  
Konu: 16140 ada 3 parsel

.../.../2013

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Aziziye Mah. Piyade Sok. No:3 B Blok 7  
Çankaya / ANKARA

İlgi: Müdürlüğümüz evrağına 11.10.2013 gün ve 31127 sayılı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı yazıda; 16140 ada 3 sayılı parsellin güncel imar durumu ile son üç yılda imar durumunda bir değişiklik olup olmadığının bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede;

Mustafa Kemal Mahallesinde yer alan 16140 ada 3 parselde, Belediyemiz Meclisinin 25.06.2004 gün ve 223 sayılı kararı ile uygun görülen, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisince de 13.05.2005 gün ve 1321 sayılı kararlar onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı ile Emsal: 1.30, ortalama konut büyüklüğü 140 m<sup>2</sup>, Hmax: 40.50 m. (13 kat) olarak yapılaşma koşullarının tanımlandığı,

Daha sonra söz konusu planın iptali amacıyla açılan davada Ankara 7. İdare Mahkemesinin 10.10.2008 gün ve E.2007/867, K.2008/1680 sayılı kararı ile "...16140 ada 3 sayılı parsel üzerinde Yapı Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmakta olan inşaat ruhsatının ve bu ruhsata dayanak oluşturan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama tekniklerine aykırı olduğu sonucuna varılmakta, tesis edilen işlemde hukuka ve mevzuata uyarlık görülmemiştir..." denilerek dava konusu işlemin iptal edildiği, bu kararın Danıştay 6. Dairesinin 17.03.2009 gün ve E.2008/13272, K.2537 sayılı ile onaylandığı,

Buna göre 16140 ada 3 sayılı parselde tüm imar uygulama işlemleri 05.08.2008 tarihinde durdurulduğu, mahkeme kararı doğrultusunda 16140 ada 3 sayılı parselde ait tüm ruhsatlar, ruhsatların dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları iptal edilmiş olup anılan parsel plansız durumdadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Raziye BİÇEN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

  
Lütfü ŞEVİRAN  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Üst Sorumlu

Fidanlık Mah.Ziya Gökalp Cad. No:47 (Eski T.E.D Koleji) Kurtuluş/ANKARA Tel:4301823\*24\*25  
NOT: Lütfen Müdürlüğümüz ile yapılacak yazışmalarda ada parsel belirtiniz. Fax: 430 03 47

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ✓ Ruhsat ve izinler:

- 17.04.2006, 10.07.2007, 08.04.2008 ve 12.05.2008 onay tarihli mimari projeler bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B-1, B-2, C Blok)" ait 44.542,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş 21.04.2006 tarih, 218 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B-1, B-2, C Blok)" ait "Bahçe Duvarı" için 291,00 m<sup>2</sup> alan için verilmiş 02.08.2007 tarih, 64 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B-1, B-2, C Blok)" ait 44.542,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş 16.04.2008 tarih, 41 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B-1, B-2, C Blok)" ait 44.542,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş 14.05.2008 tarih, 50 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki A Blok'a ait 8.579,00 m<sup>2</sup> 48 adet "Apartman Binası (Üç ve daha çok daireli)", 4.282,00 m<sup>2</sup> "Ortak Alan" olmak üzere toplam 12.861,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş 13.06.2008 tarih, 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki B1 Blok'a ait 6.310,00 m<sup>2</sup> 44 adet "Apartman Binası (Üç ve daha çok daireli)", 3.135,00 m<sup>2</sup> "Ortak Alan" olmak üzere toplam 9.445,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş 13.06.2008 tarih, 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki B2 Blok'a ait 6.291,00 m<sup>2</sup> 44 adet "Apartman Binası (Üç ve daha çok daireli)", 3.135,00 m<sup>2</sup> "Ortak Alan" olmak üzere toplam 9.426,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş 13.06.2008 tarih, 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki C Blok'a ait 8.528,00 m<sup>2</sup> 48 adet "Apartman Binası (Üç ve daha çok daireli)", 4.282,00 m<sup>2</sup> "Ortak Alan" olmak üzere toplam 12.810,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş 13.06.2008 tarih, 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)

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

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

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



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m <sup>2</sup> )	Açıklama
21.04.2006 tarih, 218 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı	44.542,00	A, C, B1 ve B2 Blok (184 daire) (İptal edilmiştir.)
02.08.2007 tarih, 64 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Bahçe duvarı	291,00	Bahçe duvarı (İptal edilmiştir.)
16.04.2008 tarih, 41 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	44.542,00	A, C, B1 ve B2 Blok (184 daire) (İptal edilmiştir.)
14.05.2008 tarih, 50 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	44.542,00	A, C, B1 ve B2 Blok (184 daire) (İptal edilmiştir.)
13.06.2008 tarih, 385 sayılı (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Tadilat	12.861,00	A Blok (48 daire ve ortak alan) (İptal edilmiştir.)
13.06.2008 tarih, 385 sayılı (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Tadilat	9.445,00	B1 Blok (44 daire ve ortak alan) (İptal edilmiştir.)
13.06.2008 tarih, 385 sayılı (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Tadilat	9.426,00	B2 Blok (44 daire ve ortak alan) (İptal edilmiştir.)
13.06.2008 tarih, 385 sayılı (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Tadilat	12.810,00	C Blok (48 daire ve ortak alan) (İptal edilmiştir.)

### ✓ Yapı Denetim:

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

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

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

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile geçersizdir. Ayrıca konu taşınmazların (A Blok 45, B2 Blok 44, C Blok 1, C Blok 4 No'lu b.b.) üzerinde kısıtlayıcı takyidatlar bulunmaktadır. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazların (A Blok 45, B2 Blok 44, C Blok 1, C Blok 4 No'lu b.b.) ilgili Sermaye Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne "Konut" olarak alınmasının sakıncalı olduğu tespit edilmiş olup, arsa olarak GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

#### **4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)**

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

**BÖLÜM 5**

***GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ***

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkullerin açık adresi:** Lodumu Mahallesi, 2082. Cadde, Ankara Ankara Evleri, A Blok, No: 45; B-2 Blok, No: 44; C Blok, No: 1 ve 4, Çankaya / ANKARA'dır.

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

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



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

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan "Apartman-Beton" vasıflı "Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı, "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Dubleks" niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 1 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Dubleks" niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 4 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlardır.

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

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

A ve C bloklar 2 bodrum, zemin, 12 normal ve çatı arası katı olmak üzere toplam 16'şar kattan oluşmaktadır. A ve C blokların zemin katlarında 4'er adet bağımsız bölüm; 1. normal katlarında zemin katlarda yer alan dubleks dairelerin üst katları; 2.-12. katlarında her katta 4'er adet bağımsız bölüm; çatı katlarında 12. katta bulunan dubleks dairelerin üst katları bulunmaktadır.

B-1 ve B-2 bloklar 2 bodrum, zemin, 12 normal ve çatı arası katı olmak üzere toplam 16'şar kattan oluşmaktadır. B-1 ve B-2 bloğun zemin katlarında sosyal tesisler ve 4'er adet bağımsız bölüm; 1. normal katlarında zemin katta bulunan dubleks dairelerin üst katları; 2. normal katlarında 3'er adet bağımsız bölüm ve toplam 2'şer adet kapıcı dairesi; 3.-8. katlarında her katta 4'er adet bağımsız bölüm; 9. normal katlarında 4'er adet bağımsız bölüm; 10. normal katlarında 3'er adet bağımsız bölüm ve 1'er adet 9. normal katlarda bulunan dubleks dairelerin üst katları; 11. normal katlarında 3'er adet bağımsız bölüm; 12. normal kat + çatı arası katlarında 3'er adet dubleks bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mevcutta B-1 ve B-2 bloklarda 2'şer adet asansör olup, aktif olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blok 45 no'lu bağımsız bölüm binanın 12. normal katında ve çatı arası katında bulunan dubleks daire olup, kuzeybatı cephededir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre konu taşınmaz 181,35 m<sup>2</sup> (Teraslar hariç) brüt alana sahiptir. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blok 1 no'lu bağımsız bölüm binanın zemin kat ve 1. normal katında bulunan dubleks daire olup, kuzeybatı cephededir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre 222,00 m<sup>2</sup> (Teraslar hariç) brüt alana sahiptir. Konu taşınmazın iç mekan özellikleri mimari projesiyle uyumlu olup, salon, 5 oda, mutfak, WC, banyo, ebeveyn banyosu, 4 adet balkon ve bahçe alanından oluşmaktadır. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blok 4 no'lu bağımsız bölüm binanın zemin kat ve 1. normal katında bulunan dubleks daire olup, güneybatı cephededir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre 222,00 m<sup>2</sup> (Teraslar hariç) brüt alana sahiptir. Konu taşınmazın iç mekan özellikleri mimari projesiyle uyumlu olup, salon, 5 oda, mutfak, WC, banyo, ebeveyn banyosu, 4 adet balkon ve bahçe alanından oluşmaktadır. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

A Blok / 45 B.B., B-2 Blok / 44 B.B., C Blok / 1 ve 4 B.B. Alanları (16140 Ada 3 Parsel)				
Blok Adı/B.B. Numarası	Kat Adı	Mevcut Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Yasal Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kullanımı
A Blok / 45 B.B.	12. normal ve çatı arası katı	181,35 (Teras hariç)	-	Konut - Çatı Aralıklı
B-2 Blok / 44 B.B.	12. normal ve çatı arası katı	135,00 (Teras hariç)	-	Konut - Çatı Aralıklı
C Blok / 1 B.B.	Zemin ve 1. normal kat	222,00 (Teras hariç)	-	Dubleks - Konut
C Blok / 4 B.B.	Zemin ve 1. normal kat	222,00 (Teras hariç)	-	Dubleks - Konut

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

A Blok / 45 B.B., B-2 Blok / 44 B.B., C Blok / 1 ve 4 B.B. Alanları (16140 Ada 3 Parsel)				
Ekspertiz Konusu Alan	A Blok / 45 B.B.	B-2 Blok / 44 B.B.	C Blok / 1 B.B.	C Blok / 4 B.B.
		181,35 m <sup>2</sup> (Teras hariç)	135,00 m <sup>2</sup> (Teras hariç)	222,00 m <sup>2</sup> (Teras hariç)
Yaşı	~7 yıllık			
İnşaat Tarzı	Betonarme			
Çatı Sistemi	Betonarme			
İnşaat Nizamı	Blok nizam			
Binanın Kat Adedi	16 katlı (2 bodrum + zemin + 12 normal + çatı arası katı)			
Elektrik	Şebeke			
Isıtma Sistemi	Kombi			
Su	Şebeke			
Kanalizasyon	Şebeke			
Asansör	Mevcut (Her blokta 2 adet)			
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil			
Yangın Merdiveni	Mevcut değil			
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut değil			
Park Yeri	Mevcut (Kapalı ve açık)			

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

A Blok / 45 B.B., B-2 Blok / 44 B.B., C Blok / 1 ve 4 B.B. Alanları (16140 Ada 3 Parsel)					
Bağımsız Bölüm Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Duvar	Doğrama	Aydınlatma
A Blok 45 No'lu Bağımsız Bölüm	Dubleks Konut	Seramik (Giriş holü, mutfak, banyo ve balkon), laminant parke (Salon ve odalar)	Seramik ve duvar kağıdı (Banyo), duvar kağıdı (WC), yağlı saten boya (Salon, giriş holü, odalar ve mutfak)	Çelik dış kapı, hazır panel iç kapılar, PVC pencere doğramaları	Mevcut değil
B-2 Blok 44 No'lu Bağımsız Bölüm	Dubleks Konut	Seramik (Giriş holü, mutfak, banyo ve balkon), laminant parke (Salon ve odalar)	Seramik ve duvar kağıdı (Banyo), duvar kağıdı (WC), yağlı saten boya (Salon, giriş holü, odalar ve mutfak)	Çelik dış kapı, hazır panel iç kapılar, PVC pencere doğramaları	Mevcut değil
C Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm	Dubleks Konut	Seramik (Giriş holü, mutfak, banyo ve balkon), laminant parke (Salon ve odalar)	Seramik ve duvar kağıdı (Banyo), duvar kağıdı (WC), yağlı saten boya (Salon, giriş holü, odalar ve mutfak)	Çelik dış kapı, hazır panel iç kapılar, PVC pencere doğramaları	Mevcut değil
C Blok 4 No'lu Bağımsız Bölüm	Dubleks Konut	Seramik (Giriş holü, mutfak, banyo ve balkon), laminant parke (Salon ve odalar)	Seramik ve duvar kağıdı (Banyo), duvar kağıdı (WC), yağlı saten boya (Salon, giriş holü, odalar ve mutfak)	Çelik dış kapı, hazır panel iç kapılar, PVC pencere doğramaları	Mevcut değil

## 5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespit

- Konu taşınmazlar Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı)'na oldukça yakın mesafede yer almaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu site, Sakıp Sabancı Bulvarı'na yaklaşık 1,00 km mesafede yer almaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu parsel topoğrafik olarak eğimli bir yapıya sahiptir.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede genel olarak lüks konut projesi bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklar 2 bodrum, zemin, 12 normal ve çatı kat olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu bloklar yaklaşık 7 yıllıktır.
- Konu taşınmazların bulunduğu binalarda 2'şer adet asansör bulunmakta olup, mevcutta bütün asansörler de aktiftir.
- Taşınmazlara ait açık ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır.
- Taşınmazların işçiliğinde yüksek kaliteli malzemeler kullanılmıştır.
- Konu taşınmazların yakın çevresinde Özel Tefik Fikret Lisesi (~180,00 m), Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (~70,00 m), CEPA Alışveriş Merkezi ve Kentpark Alışveriş Merkezi (1,30 km), Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) (~350,00 m), Sakıp Sabancı Bulvarı (~1,00 km), ODTÜ Kavşağı (~2,12 km), yer

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

almaktadır. Konu taşınmazlar Ankara'nın batısında önemli gelişim bölgelerinden birinde yer almaktadır.

- Değerleme konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

## 5.6 Harici ve Müteferrik İşler

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



**BÖLÜM 6**

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 6

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

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

**BÖLÜM 7**

**TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 7

### TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

#### 7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Konu taşınmazlar Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı)'na oldukça yakın mesafede yer almaktadır.</li><li>✓ Konu taşınmazların bulunduğu site, Sakıp Sabancı Bulvarı'na yaklaşık 1,00 km mesafede yer almaktadır.</li><li>✓ Konu taşınmazların bulunduğu bölgede genel olarak lüks konut projeleri bulunmaktadır.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Konu taşınmazlar kentin merkezi lokasyonlarına uzak mesafede yer almaktadır.</li><li>- Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılarca ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile geçersizdir.</li><li>- Taşınmazların üzerinde kısıtlayıcı takyidatlar bulunmaktadır.</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Taşınmazlara ait açık ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır.</li><li>+ Taşınmazların işçiliğinde kaliteli malzemeler kullanılmıştır.</li><li>+ Değerleme konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>× Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.</li></ul>

#### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. **Ancaak konu ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.**

##### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkullerin emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

##### **Satılık Konut Emsalleri:**

- Konu taşınmazların bulunduğu sitede, B-2 Blok 12. normal katta, 240,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 5+1 dubleks konutun 800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.333 TL/m<sup>2</sup>; 1.591 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmazların bulunduğu sitede, C Blok, 6. normal katta, 153,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 3+1 dubleks konutun 650.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.248 TL/m<sup>2</sup>; 2.028 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, 420,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun 1.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.976 TL/m<sup>2</sup>; 1.421 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, 170,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun 390.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.294 TL/m<sup>2</sup>; 1.095 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, 100,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun 299.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.990 TL/m<sup>2</sup>; 1.428 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, 110,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun 295.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.682 TL/m<sup>2</sup>; 1.280 USD/m<sup>2</sup>)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, 55,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun 270.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.909 TL/m<sup>2</sup>; 2.344 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, 180,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun 550.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.056 TL/m<sup>2</sup>; 1.459 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, 98,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun 320.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.265 TL/m<sup>2</sup>; 1.559 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, 146,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun 376.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.575 TL/m<sup>2</sup>; 1.229 USD/m<sup>2</sup>)

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Özellikler
1	240,00	3.333	Konu taşınmazların bulunduğu sitede
2	153,00	4.248	Konu taşınmazların bulunduğu sitede
3	420,00	2.976	Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda
4	170,00	2.294	Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda
5	100,00	2.990	Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda
6	110,00	2.682	Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda
7	55,00	4.909	Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda
8	180,00	3.056	Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda
9	98,00	3.265	Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda
10	146,00	2.575	Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda

## Kiralık Konut Emsalleri:

- Konu taşınmazlar ile aynı sitede, 100,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun aylık 1.700 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (17,00 TL/m<sup>2</sup>/ay; 8,12 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Konu taşınmazlar ile aynı sitede, 153,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun aylık 2.350 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (15,36 TL/m<sup>2</sup>/ay; 7,33 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, 100,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun aylık 1.750 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (17,50 TL/m<sup>2</sup>; 8,36 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, 135,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun aylık 2.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (18,52 TL/m<sup>2</sup>; 8,84 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, 100,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip konutun aylık 1.400 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (14,00 TL/m<sup>2</sup>; 6,68 USD/m<sup>2</sup>/ay)

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Özellikler
1	100,00	17,00	Konu taşınmazların bulunduğu sitede
2	153,00	15,36	Konu taşınmazların bulunduğu sitede
3	100,00	17,50	Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda
4	135,00	18,52	Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda
5	100,00	14,00	Konu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Satılık Arsa Emsalleri:

- Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 1.034,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 4.136.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.000 TL/m<sup>2</sup>; 1.910 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 734,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 2.202.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.000 TL/m<sup>2</sup>; 1.432 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında köşe parselde bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 522,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 1.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.065 TL/m<sup>2</sup>; 1.463 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 450,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 1.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.333 TL/m<sup>2</sup>; 1.591 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında köşe parselde bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 540,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 1.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.778 TL/m<sup>2</sup>; 1.326 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu ana taşınmaza yakın konumda, pazar alanının yakınında bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 1.065,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 4.473.000 TL bedelle yakın zamanda satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (4.200 TL/m<sup>2</sup>; 2.005 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 550,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 1.430.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.600 TL/m<sup>2</sup>; 1.241 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu ana taşınmaza yakın konumda, Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı)'nun yaklaşık 10,00 m içerisinde bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 1.000,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.000 TL/m<sup>2</sup>; 1.432 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu ana taşınmaza yakın konumda, Özel Tevfik Fikret Lisesi'nin yakınında bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 825,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 3.093.750 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.750 TL/m<sup>2</sup>; 1.790 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu ana taşınmaza yakın konumda, Özel Tevfik Fikret Lisesi'nin yakınında bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 950,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 3.800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.000 TL/m<sup>2</sup>; 1.910 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu ana taşınmaza yakın konumda, pazar yerinin yakınında bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 730,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 2.555.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.500 TL/m<sup>2</sup>; 1.671 USD/m<sup>2</sup>)
- Konu ana taşınmaza yakın konumda, Özel Tevfik Fikret Lisesi'nin yakınında bulunan, "Konut Alanı" imarlı, Emsal = 1,30 olan, 800,00 m<sup>2</sup> alana sahip arsanın 4.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.313 TL/m<sup>2</sup>; 2.537 USD/m<sup>2</sup>)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Özellikler
1	1.034,00	4.000	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında bulunan
2	734,00	3.000	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında bulunan
3	522,00	3.065	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında köşe parselde bulunan
4	450,00	3.333	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında bulunan
5	540,00	2.778	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında köşe parselde bulunan
6	1.065,00	4.200	Konu ana taşınmaza yakın konumda, pazar alanının yakınında bulunan
7	550,00	2.600	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında bulunan
8	1.000,00	3.000	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı)'nun yaklaşık 10,00 m içerisinde bulunan
9	825,00	3.750	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Özel Tevfik Fikret Lisesi'nin yakınında bulunan
10	950,00	4.000	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Özel Tevfik Fikret Lisesi'nin yakınında bulunan
11	730,00	3.500	Konu ana taşınmaza yakın konumda, pazar yerinin yakınında bulunan
12	800,00	5.313	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Özel Tevfik Fikret Lisesi'nin yakınında bulunan

## ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yerin konumu, bölgenin gelişimi, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, tesisat durumu, yaşı, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, manzara durumu, topoğrafik yapısı, imar durumu, yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
A Blok / 45 B.B.	181,35	0,00	0 TL
B-2 Blok / 44 B.B.	135,00	0,00	0 TL
C Blok / 1 B.B.	222,00	0,00	0 TL
C Blok / 4 B.B.	222,00	0,00	0 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>			<b>0 TL</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>			<b>0 TL</b>

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Ancak konu ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.**

Arsa Değeri (A BLOK / 45 B.B.)		
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri	2.600,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	17.952,00	
Hissesi	224/28456	
Arsa Değeri	367.418 TL	<b>367.418 TL</b>
<b>Toplam Arsa Değeri</b>		<b>367.418 TL</b>

Arsa Değeri (B-2 BLOK / 44 B.B.)		
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri	2.600,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	17.952,00	
Hissesi	170/28456	
Arsa Değeri	278.844 TL	<b>278.844 TL</b>
<b>Toplam Arsa Değeri</b>		<b>278.844 TL</b>

Arsa Değeri (C BLOK / 1 B.B.)		
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri	2.600,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	17.952,00	
Hissesi	277/28456	
Arsa Değeri	454.352 TL	<b>454.352 TL</b>
<b>Toplam Arsa Değeri</b>		<b>454.352 TL</b>

Arsa Değeri (C BLOK / 4 B.B.)		
1 m <sup>2</sup> Arsa Değeri	2.600,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	17.952,00	
Hissesi	277/28456	
Arsa Değeri	454.352 TL	<b>454.352 TL</b>
<b>Toplam Arsa Değeri</b>		<b>454.352 TL</b>

<b>TOPLAM</b>		<b>1.554.965 TL</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK</b>		<b>1.555.000 TL</b>

## 7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

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

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
A Blok / 45 B.B.	181,35	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
B-2 Blok / 44 B.B.	135,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
C Blok / 1 B.B.	222,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
C Blok / 4 B.B.	222,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
<b>TOPLAM</b>	<b>760,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>
<b>YAKLAŞIK TOPLAM</b>						<b>0</b>

## 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. **Ancak konu ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.**

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre söz konusu taşınmazların hissesine düşen toplam arsa piyasa değeri **742.000.- USD (1.555.000.- TL)** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca konu taşınmazlara ilişkin

Arsa Sahibi Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile Yatırımcı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 10.04.2006 tarih, 79511 no'lu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Emek Mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşaa edilecek proje ile ilgili Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolü'ne göre A Blok 45 no'lu bağımsız bölümün %57'si, B-2 Blok 44 no'lu bağımsız bölümün %100'ü, C Blok 1 no'lu bağımsız bölümün %57'si ve C Blok 4 no'lu bağımsız bölümün %57'si Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir. Buna göre Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesinin arsa piyasa değeri **480.000.- USD (1.006.000.- TL)** hesaplanmıştır.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

“2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır.”

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alanınan yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

**BÖLÜM 8**

**SONUÇ**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 8

### SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

#### 24.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN HİSSELERİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA

#### PIYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)\*

1.555.000.- TL (Birmilyonbeşyüzellibeşbin.- Türk Lirası)	742.000.- USD (Yediyüzkırkikibin.- Amerikan Doları)
--	---

#### 24.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN HİSSELERİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA

#### PIYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)\*

1.834.900.- TL (Birmilyonsekiyüzotuzdörtbin dokuzyüz.- Türk Lirası)	875.560.- USD (Sekiyüzyetmişbeşbin beşyüzaltmış.- Amerikan Doları)
---	--

*\* Konu ana taşınmazlara ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.*

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD = 2,0945 TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

**Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.**

**Bilge KALYONCU**  
Değerleme Uzmanı (402484)

**Bilge BELLER ÖZÇAM**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

**BÖLÜM 9**

**EKLER**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 9

### EKLER

#### Ek Listesi

1	Tapu Fotokopileri / Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı
2	Yapı Ruhsatı / Yapı Kullanma İzin Belgesi (İptal Edilmiştir.)
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler