



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

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

**YAPI KREDİ KORAY  
GYO A.Ş.**

**ANKARA -ANKARA**

**2012\_300\_12**

**"BAĞIMSIZ BÖLÜM"**

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	6
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	6
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	6
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	7
3.1.3. TAPU KAYITLARI.....	10
3.2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ.....	11
3.3. TAPU İNCELEMELERİ .....	13
3.4. GAYRİMENKUL PROJESİNİN YASAL DURUMU .....	14
3.5. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....	16
3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	16
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	17
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	17
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	19
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	21
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	21
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	21
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	21
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	21
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	22
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	22
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	22
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....	23
4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....	23
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ.....	23
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM, SATIŞ VE KİRALIK BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	23
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ.....	26
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN .....	27
ANALİZİ .....	27
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	27

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	28
4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	28
4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI .....	28
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	29
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	29
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	29
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	30
6. SONUÇ .....	31
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	31
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	31
6.2.1. YASAL DURUM DEĞERİ.....	31
YASAL DEĞER .....	58

## EKLER

Fotoğraflar

Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

Önceki değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 26.12.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012\_300\_12
- RAPORUN TÜRÜ** : Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 4 adet bağımsız bölümün, piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla yapılmaktadır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : **NAZEN TÖMEN**  
SPK Lisans No:400645  
Değerleme Uzmanı  
Yük.Mimar
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**  
SPK Lisans No:400425  
Genel Müdür  
Şehir Plancısı
- DEĞERLEME TARİHİ** : 11.12.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : **01.10.2012**
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012\_300\_12
- RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA** : Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : 26.12.2011 tarihli 2011\_300\_05\_05 no.lu raporda, yasal değer KDV Hariç; **986.425 TL** (DokuzyüzseksenaltıbindörtüzyirmibeşTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.
- 14.12.2010 tarihli 2010\_300\_006\_05 no.lu raporda, yasal değer KDV hariç, **967.000 TL**, (DokuzyüzaltmışyedibinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.
- 28.01.2010 tarihli 2010\_300\_001\_005 no.lu raporda, yasal değer KDV Hariç; **1.507.000 TL** (BirmilyonbeşyüzedimilyonTürkLirası ) olarak takdir edilmiştir.
- Eklerde bilgi verilmektedir.

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No: 4 ÜMRANİYE/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	: YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Elit Residence, 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 D:17 Şişli 34360İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 4 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla yapılmaktadır. Müşteriden gelen herhangi bir kısıtlama ve sınırlama yoktur.

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada ve 3 no' lu parselde kayıtlı olan arsa üzerinde bulunan ve Ankara Ankara projesinde yer alan A, B2 ve C Bloktaki 4 adet dairedir. Taşınmazlar Kızılay'a 8 km, Aşti' ye 5 km, Bilkent' e 3 km ve ODTÜ Yerleşkesine ise 6 km mesafededir. Site girişi 2082. Cadde (Eski 6.Cadde) üzerinden olup, halihazırdaki posta adresi Mustafa Kemal Mahallesi, 2082. Cadde, Ankara Ankara Evleri, No:5 Çankaya-Lodumlu/Ankara şeklindedir. Bölgede Eskişehir Yolu ve ana cadde üzerleri kamu kurum ve kuruluşları, AVM'ler ile ticaret alanları, iç kısımlar ise konut ağırlıklı gelişmiştir. 2082. Cadde (Eski 6. Cadde) daha ziyade konut tarzı yerleşimin yoğun olduğu bir ulaşım aksıdır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge sosyo-ekonomik olarak yüksek gelir grubuna hitap etmektedir.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
Kızılay Merkez	8 km	Ulus Merkez	8.5 km
Esenboğa Havalimanı	30 km	Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmeleri	5 km

### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI



Taşınmazların 2082. Caddeden (Site girişi) görünüşü



Taşınmazların Tefvik Fikret Lisesi önünden görünüşü

- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu (yeni adıyla Mustafa Kemal) Mahallesi 16140 ada ve 3 no'lu parselde kayıtlı olan 17.952,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde bulunan Ankara Evleri Sitesi, içerisinde konumlu A, B2 ve C Bloklardaki A-45, B2-44, C-1 ve C-4 no' lu dairelerdir.
- ❖ 16140 ada 3 no'lu parsel, Mustafa Kemal Mahallesi 2118. Caddeye cephelidir.
- ❖ Taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir arazide konumlu olup, içerisinde bulunduğu Çankaya ilçesi jeolojik açıdan 4. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.
- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmazların konumlu olduğu sitede, 167 dairenin satılmış olduğu ve 17 dairenin ise henüz satılmadığı bilgisi alınmıştır. Site içerisinde doluluk oranı oldukça fazladır. İkinci el satışlar yapılmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu 4 adet bağımsız bölüme ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu projede, 4 adet Blok bulunmaktadır (A, B1, B2 ve C Blok). Bloklarda 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daireler konulanmış olup, toplamda 184 adet daire bulunmaktadır. Bloklarda düz daireler, dubleks daireler ve bahçe dubleksi daireler mevcuttur. Dairelerin hepsinde kullanılan malzeme aynıdır. Dairelerin iç mekan özellikleri aşağıda belirtilmektedir. Her bloğun altında yağmurlama sistemli kapalı otopark ve depo üniteleri mevcuttur. Dairenin tipine göre kapalı otoparkta 1 veya 2 araçlık otopark imkanı vardır ve otopark tüm blokları birbirine bağlamaktadır. Proje genelinde güvenlik kameraları ve dairelerin tamamında görüntülü diyafon sistemi mevcuttur. Dairelerin tamamında bireysel kombi sistemi kurulmuş olup (Buderus marka) uydu sistemi ve dijital altyapısı tamamlanmıştır.

Proje dahilinde sosyal tesisler mevcuttur. B1 Bloğun altında konumlu sosyal tesislerde cafe, kapalı (yazları açılır cam tekniğiyle açık) havuz, çocuk havuzu, sauna, soyunma odaları (bayan-erkek), wc'ler (bayan-erkek-engelli), fitness salonu, toplantı ve oyun salonu, güneşlenme terası, çocuk oyun alanı, bisiklet yolu ve yürüyüş parkuru bulunmaktadır.

### **A BLOK 45 NUMARA**

A Blok, 2 bodrum+zemin+12 normal kat olmak üzere toplam 15 kattan oluşmaktadır. Blok her katta 4 daire olmak üzere toplam 48 daireden oluşmuştur. Çift asansör sistemi mevcuttur. 45 numara, çatı dubleksi olarak nitelendirilen tip dairedir. Dış kapı özel üretim çelik kapıdır. Bina içi zeminler dekoratif karo taş olup, katların tamamında tesisat özel dolaplarla gizlenmiştir.

Daire 4 oda 1 salon olarak nitelendirilir, 12. kattadır ve 224 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı mevcuttur. Alt katta giriş holü, yatak odası, salon, çamaşır odası, mutfak, oda, banyo, 3 adet balkon ve koridor bulunmaktadır. Üst katta ebeveyn yatak odası ve içerisinde ebeveyn banyosu, 2 adet yatak odası, banyo, balkon, teras, depo, koridor ve merdiven bulunmaktadır.

Dairede salon ve odalarda lamine parke kullanılmıştır ve duvarları saten yağlıboya. Tüm pencereler pvc doğrama, tüm kapılar hazır panel kapıdır. Mutfakta Tepe marka özel üretim mutfak dolapları, Siemens marka ankastre bulaşık makinesi, fırın, ocak ve davlumbaz ve Buderus marka kombi cihazı mevcuttur. Banyolarda duvarlarda duvar kağıdı-fayans karışımı, yerlerde antik taş seramik kullanılmış olup, yarım lavabo, küvet ve duş teknesi, dekoratif lavabo ve dolaplı lavabo ve havlupan mevcuttur. Wc de duvarlarda duvar kağıdı, zeminlerde seramik kullanılmış olup, yarım lavabo ve klozet mevcuttur. Çamaşır odasında zeminler seramik, duvarlar plastik boyadır. Katları birbirine bağlayan merdivenlerin korkulukları demir doğrama, zeminleri lamine parkedir. Alt kattaki balkonlar mutfak, salon ve yatak odası çıkışıdır. Üst kattaki ebeveyn odasından balkon çıkışı ve 2 yatak odasından teras çıkışı mevcuttur.



**B2 BLOK 44 NUMARA**

B2 Blok, 2 bodrum+zemin+12 normal kat olmak üzere toplam 15 kattan oluşmakta olup, B1 blokla bağlantılıdır. Çift asansör sistemi mevcuttur. 44 numara, çatı aralıklı olarak nitelendirilen tip dairedir. Dış kapı özel üretim çelik kapıdır. Bina içi zeminler dekoratif karo taş olup, katların tamamında tesisat özel dolaplarla gizlenmiştir.

Daire 3 oda 1 salon olarak nitelendirilir, 12. kattadır ve çatı arası kullanımı mevcuttur, 171 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı mevcuttur. Alt katta giriş holü, salon, mutfak, wc ve teras bulunmaktadır. Üst katta ebeveyn yatak odası ve içerisinde ebeveyn banyosu, 2 adet oda, banyo, balkon, koridor ve merdiven bulunmaktadır.

Dairede salon ve odalarda lamine parke kullanılmıştır ve duvarları saten yağlıboya. Tüm pencereler pvc doğrama, tüm kapılar hazır panel kapıdır. Mutfakta Tepe marka özel üretim mutfak dolapları, Siemens marka ankastre bulaşık makinesi, fırın, ocak ve davlumbaz ve Buderus marka kombi cihazı mevcuttur. Banyolarda duvarlarda duvar kağıdı-fayans karışımı, yerlerde antik taş seramik kullanılmış olup, yarım lavabo, küvet ve duş teknesi, dekoratif lavabo ve dolaplı lavabo ve havlupan mevcuttur. Wc de duvarlarda duvar kağıdı, zeminlerde seramik kullanılmış olup, yarım lavabo ve klozet mevcuttur. Katları birbirine bağlayan merdivenlerin korkulukları demir doğrama, zeminleri lamine parkedir.

Alt kattaki terasa salon ve mutfaktan çıkılabilmektedir. Üst kattaki balkona ise 3 odadan da çıkılabilir.

**C BLOK 1 NUMARA**

C Blok, 2 bodrum+zemin+12 normal kat olmak üzere toplam 15 kattan oluşmaktadır. Çift asansör sistemi mevcuttur. 1 numara, bahçe dubleksi olarak nitelendirilen tip dairedir. Dış kapı özel üretim çelik kapıdır. Bina içi zeminler dekoratif karo taş olup, katların tamamında tesisat özel dolaplarla gizlenmiştir.

Daire 5 oda 1 salon olarak nitelendirilir, zemin+1. kattadır ve 277 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı mevcuttur. Alt katta giriş holü, yatak odası, salon, çamaşır odası, mutfak, banyo, wc, koridor ve teras bulunmaktadır. Üst katta ebeveyn yatak odası ve içerisinde ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası, banyo, 2 balkon, depo, koridor ve merdiven bulunmaktadır.

Dairede salon ve odalarda lamine parke kullanılmıştır ve duvarları saten yağlıboya. Tüm pencereler pvc doğrama, tüm kapılar hazır panel kapıdır. Mutfakta Tepe marka özel üretim mutfak dolapları, Siemens marka ankastre bulaşık makinesi, fırın, ocak ve davlumbaz ve Buderus marka kombi cihazı mevcuttur. Banyolarda duvarlarda duvar kağıdı-fayans karışımı, yerlerde antik taş seramik kullanılmış olup, yarım lavabo, küvet ve duş teknesi, dekoratif lavabo ve dolaplı lavabo ve havlupan mevcuttur. Wc de duvarlarda duvar kağıdı, zeminlerde seramik kullanılmış olup, yarım lavabo ve klozet mevcuttur. Çamaşır odasında zeminler seramik, duvarlar plastik boyadır. Katları birbirine bağlayan merdivenlerin korkulukları demir doğrama, zeminleri lamine parkedir.

Alt kattaki balkon mutfak ve salon çıkışlı olup, terasa da mutfak ve yatak odasından çıkılabilmektedir. Üst kattaki odaların üçünden normal balkon çıkışı, birinden Fransız balkon çıkışı mevcuttur.

**C BLOK 4 NUMARA**

C Blok, 2 bodrum+zemin+12 normal kat olmak üzere toplam 15 kattan oluşmaktadır. Çift asansör sistemi mevcuttur. 4 numara, bahçe dubleksi olarak nitelendirilen tip dairedir. Dış kapı özel üretim

çelik kapıdır. Bina içi zeminler dekoratif karo taş olup, katların tamamında tesisat özel dolaplarla gizlenmiştir.

Daire 5 oda 1 salon olarak nitelendirilir, zemin+1.kattadır ve 277 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı mevcuttur. Alt katta giriş holü, yatak odası, salon, çamaşır odası, mutfak, banyo, wc, koridor ve teras bulunmaktadır. Üst katta ebeveyn yatak odası ve içerisinde ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası, banyo, 2 balkon, depo, koridor ve merdiven bulunmaktadır.

Dairede salon ve odalarda lamine parke kullanılmıştır ve duvarları saten yağlıboya. Tüm pencereler pvc doğrama, tüm kapılar hazır panel kapıdır. Mutfakta Tepe marka özel üretim mutfak dolapları, Siemens marka ankastre bulaşık makinesi, fırın, ocak ve davlumbaz ve Buderus marka kombi cihazı mevcuttur. Banyolarda duvarlarda duvar kağıdı-fayans karışımı, yerlerde antik taş seramik kullanılmış olup, yarım lavabo, küvet ve duş teknesi, dekoratif lavabo ve dolaplı lavabo ve havlupan mevcuttur. Wc de duvarlarda duvar kağıdı, zeminlerde seramik kullanılmış olup, yarım lavabo ve klozet mevcuttur. Çamaşır odasında zeminler seramik, duvarlar plastik boyadır. Katları birbirine bağlayan merdivenlerin korkulukları demir doğrama, zeminleri lamine parkedir.

Alt kattaki balkon mutfak ve salon çıkışlı olup, terasa da mutfak ve yatak odasından çıkılabilmektedir. Üst kattaki odaların üçünden normal balkon çıkışı, birinden Fransız balkon çıkışı mevcuttur.

### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYITLARI					
<b>İLİ</b>	:	ANKARA			
<b>İLÇESİ</b>	:	ÇANKAYA			
<b>MAHALLESİ</b>	:	LODURLU			
<b>SINIRI</b>	:	PLANINDADIR			
<b>NİTELİĞİ</b>	:	APARTMAN-BETON			
<b>ADA NO</b>	:	16140			
<b>PARSEL NO</b>	:	3			
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	17.952,00 m <sup>2</sup>			
<b>MALİK</b>	:	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HİSSESİ TAM)			
<b>B.B.NO</b>	:	<b>A BLOK 45</b>	<b>B2 BLOK 44</b>	<b>C BLOK 1</b>	<b>C BLOK 4</b>
<b>KAT NO</b>	:	<b>12.KAT</b>	<b>12.KAT</b>	<b>ZEMİN+1.KAT</b>	<b>ZEMİN+1.KAT</b>
<b>NİTELİĞİ</b>	:	ÇATI ARALIKLI KONUT	ÇATI ARALIKLI KONUT	DUBLEKS KONUT	DUBLEKS KONUT
<b>ARSA PAYI</b>	:	224/28456	170/28456	277/28456	277/28456
<b>TAPU BELGE CİNSİ</b>	:	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ	KAT MÜLKİYETİ
<b>EKLENTİSİ</b>	:	E-45 NOLU DEPO	E136 NOLU DEPO	E-137 NOLU DEPO	E-140 NOLU DEPO
<b>YEVMIYE</b>	:	13309	13309	13309	13309
<b>CİLT NO</b>	:	67	68	68	68
<b>SAYFA NO</b>	:	6622	6713	6714	6717

\* Tapu kayıtlarında, değerlemesi yapılan taşınmazların maliki Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'dir. Projenin geliştirilmesini Koray Yapı End. ve Tic. A.Ş. ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. birlikte yaptığından ve mevcut durumda tapuda terkin edilmiş olan Hasılat Paylaşımı sözleşmesine göre, projenin yatırımcısı olan YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş., proje ile ilgili her türlü ruhsat, yapı kullanma

izin belgesi, v.b. maliyetleri üstleneceği ve takip edeceğinden, projenin geliştiricilerinden biri olarak YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ üzerinde yapı sahiplerinden biri olarak belirtilmektedir.

\*\* Taşınmazlar, detayları 4.18’ de belirtilen sözleşme gereğince, nihai kullanıcıya satıldıkça devirleri doğrudan nihai kullanıcı adına yapılacaktır. Sözleşmenin 8.maddesi.

\*\*\* Yapı Kredi Koray GYO A.Ş., 25/02/2008 tarihli ek sözleşmede belirtilen paylaşıma göre B2 blok 44 no.lu bağımsız bölümün tamamına sahip iken diğer bağımsız bölümlerin satış hasılatının %57’sinde hak sahibidir.

### 3.2.GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<p>05.11.2012 tarihinde Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü’nde yapılan incelemeye göre, yukarıda adı geçen ve tapu kütüğü kaydı açıkça beyan edilen 4 adet daire, 17.04.2008 tarih ve 8614 yevmiye ile Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazlar 19/06/2008 tarih ve 13309 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemeye göre, söz konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, - Daha önce 20.980 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, Lodumlu tp.5470 numaralı parselken, Mülga İmar ve İskan Bakanlığı’nın 02.05.1978 tarihli onayı ve 74920/72300 numaralı kesin parselasyon planıyla, 1.068 m<sup>2</sup>’ si DOP olarak düşüldükten sonra, Koray A.Ş. Merkez Tesisleri Alanı olarak tescil edilmiş ve E: 1.00 olarak belirlenmiş, - 1/5000 ölçekli, “Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı” nın Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 28.02.1997 gün ve 99 sayılı kararına göre konut kullanımına ayrılan alanlar arasında yer almış, - Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı notlarında “parselasyon planı bulunan ve ıslah imar planı ile oluşturulan (R) işaretli konut alanlarında inşaat emsali E:1.30, parsel büyüklüğü maks. 1000 m<sup>2</sup> olacak ve bu alanlarda ruhsatlı yapılaşmış parsellerdeki mevcut binaların durumu gözetilmek suretiyle yapılaşmaya yönelik bir dönüşüm planı hazırlanacaktır” şeklinde plan notu yer almış, bu plan notu parsel malikinin talebi üzerine, Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 01.04.2003 gün ve 162 sayılı kararıyla parsel üzerinde iptal edilmiş, - Yine 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi üzerine Çankaya Belediye Meclisi’nin 25.06.2004 gün ve 223 sayılı kararıyla parselde inşaat katsayısı E:1.00 iken, üst plana uygun olacak şekilde, E:1.30’a dönüştürülmüş, 5216 sayılı yasa uyarınca Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.05.2005 gün ve 1321 sayılı kararıyla tadilen onaylanmış, - <u>Güncel haliyle, taşınmazların konumlu olduğu parsel, 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğine göre;</u> “Konut</p>

	<p>fonksiyonlu, Emsal:1.30, ort. konut büyüklüğü 140 m<sup>2</sup>, kat adedi: maks. 13 kat, Hmax:40.50 m" yapılaşma şartlarına sahip olup, aşağıda belirtilen belge ve izinlere sahiptir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 12.05.2008 tarihli ve tasdikli mimari tadilat projesi,</li><li>• 21.04.2006 tarihli ve 218 sayılı ilk yapı ruhsatı,</li><li>• 16.04.2008 - 14.05.2008 tarihli ve 41 - 50 sayılı yapı tadilat ruhsatları,</li><li>• 13.06.2008 tarihli ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi' nin bulunduğu dosya içerisindeki evraklardan tespit edilmiş, ancak belgelerin ilgili mahkemeye gönderilmiş olmasından kaynaklı olarak incelenememiştir. IV-A yapı sınıfında, 2 bodrum+zemin+12 kat müsaadelidir. A Bloкта 48, B1 Bloкта 44, B2 Bloкта 44 ve C Bloкта 48 daireden oluşmaktadır.</li></ul> <p>Taşınmaz ile ilgili aşağıda belirtilen konularda değişiklikler meydana gelmiştir. Çankaya Belediyesinden alınan, 12.12.2012 tarihli, M.06.3.ÇAN.0.13.05.01/35224-2803/12 (31620) SAYILI, yazılı bilgi ekler bölümünde verilmiş olup aşağıdaki gibi özetlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Taşınmazın, yapı ruhsatı ve dayanağı olan 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planları, 10.10.2008 gün ve E:2007/867, K.2008/1680 sayılı karar ile, Ankara 7.İdare MAHK. Tarafından iptal edilmiştir.</li><li>• Bunun üzerine tamamlanmış yapıya ilişkin yapı ruhsatları, yapı tadilat ruhsatları ile yapı kullanma izin belgeleri 01.12.2008 tarihinde iptal edilmiştir.</li><li>• Ruhsat belgelerinin iptaline ilişkin işlemin, iptal edilmesi ve yürütmeyi durdurması istemi ile açılan davada ise Ankara 11. İdare Mahkemesi 25.03.2009 tarih ve E.2009/133 SAYILI KARARIYLA, Belediyenin İşleminin yürütmesinin durdurulmasına ve iptal edilen ruhsat belgelerinin 11.05.2009 günü iadesine karar vermiştir.</li><li>• Bu sefer, Çankaya Belediyesi, karara itiraz davası açıyor.</li><li>• Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 20.05.2009 tarih ve Y.D. İtiraz No: 2009/2198 sayı kararı ile Çankaya Belediyesinin itirazını kabul ediyor.</li><li>• Ankara 11. İdare mahkemesi, 25.03.2009 tarih ve S.2009/133 sayılı kararın kaldırılması, yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verildiğinden yapıya ilişkin ruhsat belgeleri 06.07.2009 tarihinde iptal ediliyor.</li><li>• Daha sonra aynı mahkemenin 10.03.2010 gün ve E.2009/133, K.2010/410 SAYILI KARARI İLE DAVANIN REDDİNE karar vermesi üzerine</li></ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ruhsatsız duruma düşen yapılar hakkında 3194 sayılı imar kanununun 32.maddesi gereğince 16.09.2009 tarih ve 75/3820 sayılı tespit zaptı tanzim edildiği, söz konusu zaptla ilgili tebligat işleminin 16.09.2009 tarihinde gerçekleştiği ve konu ile ilgili 10.12.2009 tarih ve 3510.35 sayılı encümen kararı alındığı,</li><li>• Söz konusu encümen kararının iptali amacıyla Belediye aleyhine Ankara 11. İdare Mahkemesinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş., Koray Yapı End ve Tic. A.Ş. tarafından açılan davada, Ankara 11. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 tarih ve 2010/325E sayılı kararı ile yürütmenin durdurulması isteminin reddine,</li><li>• aynı mahkemenin 15.10.2010 TARİH VE 2010/325 E, 2010/1425K sayılı kararıyla davanın reddine karar verildiği,</li><li>• Danıştay 14.Dairesinde temyiz talebinde bulunulduğu ve aynı dairenin 07.10.2011 tarih ve E.2011/14794 sayılı kararı ile yürütmenin durdurulmasının isteminin reddine karar verildiği ve Danıştay sürecinin devam ettiği.</li><li>• Sonuç olarak, yukarıda belirtilen mahkeme kararları doğrultusunda, söz konusu parsel için tüm ruhsatların, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların iptal edilmiştir. Yıkıma ilişkin temyiz süreci devam etmektedir.</li></ul> <p>Aynı konu ile ilgili Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından verilen bilgiler ise aşağıda 3.4 bölümünde verilmektedir.</p>
--	---

### 3.3.TAPU İNCELEMELERİ

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

#### **16140 ada 3 parsel (A-45, B2-44, C-1 ve C-4 no'lu daireler için)**

##### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

05.11.2012 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

##### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

05.11.2012 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde, 23.01.2008 tarih ve 1412 yevmiye ile "Ankara 25.Noterliğinin 23.01.2008 tarih ve 2501 S.Y. sözleşme gereğince 99

yılığına TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine" kira şerhi bulunmaktadır.

**BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

05.11.2012 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde bulunan beyanlar aşağıdaki gibidir:

- Yönetim Planı:14.04.2008,
- 28.05.2008 tarih ve 11798 yevmiye ile "İmar Müdürlüğü'nün 12.05.2008 tarihli tadilat projesi vardır" (Tarih: 28.05.2008 ve Sayı: 2348)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (19.06.2008 tarih ve 13309 yevmiye)
- \*Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15/07/2009 tarih 16611 Say. ile 16140 ada 3 parselle ilgili Ankara 11.İdare Mahkemesinin 25/03/2009 gün 2009/133 E.sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir. (Tarih: 24/07/2009 ve Sayı:1774),
- Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10/10/2008 tarih 24182 Say. ile 16140 ada 3 parselle ilgili Ankara 7.İdare Mahkemesinin 18/07/2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir (Tarih: 15/10/2008 ve Sayı: 4058).

\*26/01/2010 tarihli, 185 no'lu evrak ile Tapuya, bu beyanda yer alan bilginin yanlış olduğu ve düzeltilmesi gerektiği için Yapı Kredi Koray avukatları tarafından başvuruda bulunulmuştur.

\*\* Mevcut durumda tapuda, sözleşmeyle ilgili herhangi bir şerh yoktur. 01.05.2006 tarih ve 7256 yevmiye ile tapuya tescil edilen, *Kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı vardır. (01.05.2006 tarih ve 7256 yevmiye no ile) şerhi*, iskân alındıktan sonra kat mülkiyetine geçerken tapuda terkin edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların devredilmesine veya satışına ilişkin kısıtlayıcı bir şerh görülmektedir. Taşınmaz halen GYO portföyünde yer almaktadır. Devam eden hukuki süreç aşağıda 3.4 bölümünde açıklanmıştır.

### **3.4.GAYRİMENKUL PROJESİNİN YASAL DURUMU**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar her türlü yasal prosedürünü tamamlayıp prosedürün son basamağı olan kat mülkiyetine geçmiş (Taşınmazlar 19/06/2008 tarih ve 13309 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir) olup proje yaşama başlamıştır, halen "meskun" edilmiş durumdadır.

Sonradan taşınmazların yasal dayanağını teşkil eden, imar planları, ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri ile ilgili çeşitli iptal davaları ve bu iptal davalarına karşı açılmış itiraz davaları söz konusu olmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ait 12.05.2008 tarihli ve tasdikli mimari tadilat proje, 21.04.2006 tarihli ve 218 sayılı ilk yapı ruhsatı, 16.04.2008 – 14.05.2008 tarihli ve 41 – 50 sayılı yapı tadilat ruhsatları, 13.06.2008 tarihli ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgelerin iptallerine ilişkin davalar açılmış ve bu iptallere ilişkin karşı itiraz davaları açılmış olup, süreç aşağıdaki gibi özetlenebilir.

- 1- Davacıların, konutlarının doğu yönünde sınır komşusu olan 16140 ada 3 no.lu parsel üzerindeki yapıları dava etmesi üzerine, yapıların yapı ruhsatı ve bu ruhsata dayanak oluşturan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile iptal edilmiş, bu karar Danıştay 6. Dairesi'nin 17.03.2009 tarih E.2008/13272 K.2009/2537 sayılı kararı ile onanmıştır.
- 2- 13.06.2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi ise, 01.12.2008 tarihinde Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından iptal edilmiştir.
- 3- 16140 ada 3 parselle ilişkili olarak, imar kanununun 32.maddesi gereğince, Çankaya Belediye Encümeni tarafından 10.12.2009 gün ve 3510.25 sayılı yıkım kararı alınmıştır.

- 4- a) Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiş ve işbu karara karşı da Danıştay nezdinde, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesinin 2011/3005E sayılı dosyası üzerinden devam etmekte iken, dosya buradan yeni kurulan Danıştay 14. Dairesine, Ankara 11. İdari Mahkemesi tarafından 2011/14794 tevdi no'su ile gönderilmiş olup, temyiz incelemesi şu anda Danıştay 14. Dairesinde sürmektedir.
- b) Çankaya Belediyesi'nin iskan iptaline ilişkin işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle şirket tarafından 29.01.2009 tarihinde Ankara 11. idare mahkemesinde dava açılmış olup, mahkeme davanın reddine karar vermiştir. Bunun üzerine Çankaya Belediyesi'nin iskan iptaline karşı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından açılan davanın reddine ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 gün ve 2009/133E,K.2010/410 sayılı kararının yürütmenin durdurulması istemiyle temyize gidilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6245E. sayılı dosyası üzerinden görülmüş ve Danıştay 6. Dairesi söz konusu dosyayla ilgili mahkeme kararını düzeltme yolu açık olmak üzere onamıştır. Bu onama kararı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye 21 Mart 2011 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiştir. Firmanın karar düzeltme isteği Danıştay 6. Dairesinin 2012/341 no'lu kararı ile red edilmiştir.

Firma hukuki konulara ilişkin açıklamalarını, dipnotlarda veya kamuyu bilgilendirme amacıyla gerekli zamanlarda web sitesinden ve diğer yollardan yapmaktadır. Gelinen son hukuki süreç şirketin beyan ettiği şekli ile yukarıda yer almaktadır.

#### **YORUM VE DEĞERLENDİRME**

Rapora konu taşınmaz, halen YKGYO A.Ş. portföyünde bulunmaktadır. Portföye, SPK'nın belirlemiş olduğu kriterleri sağlamış olduğu için alınmıştır.

Taşınmaz, portföyde bulunurken, taşınmazla ilgili olarak, imar planı-ruhsat ve iskan iptalleri yapılmıştır.

Yapılan iptaller ile ruhsatsız ve iskansız hale düşen taşınmaz ile ilgili olarak belediyesi yıkım kararı almıştır.

Ruhsat-iskan iptalleri ile yıkım kararı iki ayrı koldan yargıya taşınmıştır.

Ruhsat –iskan iptalleri ile ilgili yargı süreci belediyenin lehine sonuçlanmış ve ruhsat-iskan iptalleri kesinleşmiştir.

Yıkım kararı ile yargı sürecinde ise idari mahkeme belediyeyi haklı bulmuş, ancak temyiz süreci tamamlanmamıştır.

İskan belgesinin iptal olması, taşınmazın portföye alınma şartlarından birisine aykırı bir durum meydana getirmektedir.

Halen devam etmekte olan temyiz sürecinde, "Yıkım" kararı ile ilgili yargı sürecinin sonucu ne olursa olsun mevcut taşınmazın portföye alınma koşullarını tekrar sağlayıp sağlamayacağı taşınmaz için belediye tarafından yapılacak imar planı yapılaşma koşullarına bağlıdır.

Yeni onaylanacak imar planı yapılaşma koşulları taşınmazdaki mevcut yapılaşmaya izin verecek şekilde düzenlenir ise, yeniden ruhsat ve iskan alma yolu açılır.

Taşınmaz kat mülkiyetindedir. Kat mülkiyetinin iptali ancak yargı kararı (Hukuk Mahkemeleri) ile gerçekleşebilecektir. Bu konuda, herhangi bir hukuki süreç başlatılmış değildir, halen geçerlidir.

Taşınmaz, mevcut hali ile yapılandırılmış bir mülk olması sebebi ile, Sermaye Piyasası Kurulunun, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin, 25. Maddesinin (I) bendine göre değerlendirilmiş olup, (I) bendinde belirtilen, kat mülkiyeti ve iskan

(yapı kullanma izin belgesi) şartlarından her ikisini de içermesi gerekliliği şartlarını artık taşımadığından, portföyde yer almasının uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

### **3.5. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ**

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

Yapı Denetim firması "EKC Yapı Denetim" dir.

Adresi: Erciyes Sitesi 9.Cadde No:55 Macunköy/ANKARA Tel: 0-312-397 09 17

### **3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

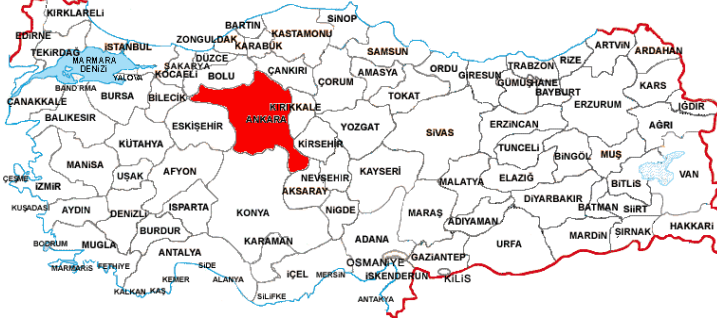


## 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

#### ANKARA İLİ

26.897 km<sup>2</sup> lik bir alana sahip olan Ankara, 39o57`N enlemi ile 32o53`E boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.



Ankara, Orta Anadolu`nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek

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

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

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

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

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

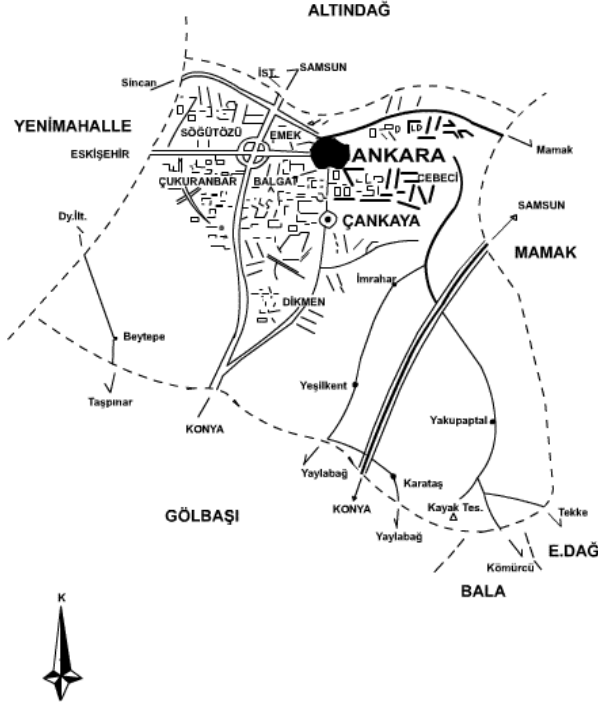
#### ÇANKAYA İLÇESİ

##### GENEL DURUM

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

Çankaya, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, çeşitli ülkelerin büyük elçiliklerini, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile

üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin hatta yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir.



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

Nüfusu beş milyona yaklaşan, çok çeşitli hizmet alanlarının yoğun bir biçimde yer aldığı, sanayinin de giderek geliştiği, ülke yönetimine yön veren kararların alındığı, bir metropol kenti olan Ankara'nın en büyük ilçesi olan Çankaya'da özellikle yönetsel hizmet alanları ve tecimsel kullanım alanları yoğun olarak yer almaktadır.

Ankara metropolü genelinde orta ve yüksek gelir grupları ile eğitim düzeyi yüksek olanların büyük çoğunluğu Çankaya İlçesinde yaşamaktadır. Ayrıca Ankara'nın kültürel-sanatsal etkinliklerinin büyük bir bölümü de Çankaya'da gerçekleştirilmektedir. İlçenin yüzölçümü 203 km<sup>2</sup>'dir.

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

## SOSYAL DURUM

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

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

## ULAŞIM

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

## NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

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

### **EKONOMİK YAPI**

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

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

### **MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ**

Çok yeni bir semt olmasından kaynaklı olarak, çoğu dökümanda Bilkent sınırları içinde yer alan Mustafa Kemal Mahallesi Ankara'nın merkeze yakın ve plancılık açısından elit semtlerinden birisidir.

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

2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

**Türkiye Orta Vadeli Programı:** 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir. Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

**Ödemeler Dengesi:** Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

**Kapasite Kullanım Oranı:** Kasım ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,9** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	74,9

2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	74,0
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

**Türkiye'nin Kredi Notu:** Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti. Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu. Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırımını durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

### Yapı İzin İstatistikleri:

**2012 2. Dönem:** 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0, değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur. 2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

### Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Daire sayısı
2012	47.299	72.176.471	49.615.698.592	349.226
2011	43.632	52.674.678	33.322.512.025	276.327
2010	50.905	60.451.484	34.259.065.045	308.008
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
2012	8,4%	37,0%	48,9%	26,4%
2011	-14,3%	-12,9%	-2,7%	-10,3%

### Konut Satış İstatistikleri(3. Dönem)

2012 yılı üçüncü döneminde, Türkiye genelinde 103.543 konut satış sonucu el değiştirdi ve bir önceki döneme göre %2,35 oranında düşüş gerçekleşti.

2012 yılı üçüncü döneminde (Temmuz-Ağustos-Eylül), konut satışlarında bir önceki döneme göre en yüksek düşüş %19,30 ile Zonguldak, Karabük, Bartın (TR81) bölgesinde gerçekleşti. Bir önceki döneme göre yüksek düşüş gösteren diğer bölgeler sırasıyla, %15,70 ile İstanbul (TR10), %15,66 ile Adana, Mersin (TR62), %13,19 ile Antalya, Isparta, Burdur (TR61) ve %11,35 ile İzmir (TR31) bölgeleridir. Aynı dönemde konut satışlarında bölge düzeyinde bir önceki döneme göre artış gösteren bölgeler ise sırasıyla, %39,11 ile Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir (TR71), %26,47 ile Kastamonu, Çankırı, Sinop (TR82), %19,83 ile Samsun, Tokat, Çorum, Amasya (TR83), %18,04 ile Bursa, Eskişehir, Bilecik (TR41) ve %17,49 ile Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak (TR33) bölgeleridir.

2012 yılı üçüncü döneminde, konut satışında bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 oranında artış gerçekleşti.

**Kentsel Dönüşüm:** 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

**Mütekabiliyet Yasası:** Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

**2 B Yasası:** Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

### 4.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

#### 4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazların içerisinde bulunduğu projenin lokasyon, kullanılan malzeme ve detaylar açısından il çapındaki önemli projelerden biri olması
- Sosyal tesislerin yanı sıra tüm hizmet birimlerinde 1.sınıf malzemeler kullanılması
- Büyük alışveriş merkezlerine, ana arterlere, çevre yollarına yakın konumu
- Projeyi yapan firmanın önemli bir marka olması ve bunun getireceği faydalar
- Ödeme kolaylıklarının tüketiciye sunulması

#### 4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmaz üzerindeki 3.4 bölümünde anlatılan sorunlar

### 4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme çerçeve sistem ile inşa edilmiştir. Çatılarda çelik konstrüksiyon kullanılmıştır.
Yapı Sınıfı	:	4 A
Yapının Yaşı	:	4
Yapı Nizamı	:	Blok
Dış Cephe	:	Sıva üzeri akrilik esaslı boyalı
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	44.542 m <sup>2</sup> (toplam site için) 9.445 m <sup>2</sup> (Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler)
Otopark	:	Var (Kapalı-Açık)
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Var (Çift Asansör)
Yangın merdiveni	:	Var
Su Deposu	:	Var
Doğalgaz	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz kombili

### 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	Çok İyi
Malzeme Kalitesi	:	Çok İyi
Fiziksel Eskime	:	Yok
Altyapı	:	Çok İyi

#### **4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, inşaatı tamamlanmış ve oturumu başlamış olan bir konut sitesinde yer almaktadır. Bölgede, alt yapı imkanları tamdır.

#### **4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Değerlemede, taşınmazın üzerindeki hukuki problemler dikkate alınarak, **yasal değer olarak arsa değeri** tespiti yapılmıştır. Değer tespit edilirken **Emsal Karşılaştırma** Yöntemi kullanılmış ve **Proje Geliştirme** yapılmıştır. Emsal karşılaştırmada, taşınmazın bulunduğu mevki, konum özellikleri, büyüklüğü gibi özellikler dikkate alınmıştır. Taşınmazın kazanılmış hakları dikkate alınarak, konut imarlı emsal arsalar dikkate alınmıştır.

Taşınmazın üzerindeki ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri iptal edilmiş olan ve inşaatı tamamlanmış halen oturma geçmiş olan sitedeki konutlar, yani bağımsız bölümler için "**mevcut durum değeri**" verilmiş olup, **Emsal Karşılaştırma** ve **Gelir Yöntemi** (Brüt Kira Çarpanı) kullanılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün projesinin inşaat kalitesi, konumu ve emsal satışlar ve projenin lokasyonu göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma yöntemiyle yapılmıştır.

Değerlemede taşınmazların değeri hesaplanmış ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye bölüm 4.18 de belirtilen sözleşmeden doğan değer hesaplanmıştır.

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

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

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

#### **4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Bu raporda proje geliştirme varsayımı yapılmış olup, bölüm 4.15 te detayları verilmiştir.

#### **4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ**

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

#### **4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ**

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

#### **4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM, SATIŞ VE KİRALIK BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Değerlemesi yapılan taşınmazların değeri, "YASAL DEĞER" ve "MEVCUT DURUM DEĞERİ" olarak verilmiş olup, MEVCUT durum değeri verebilmek için aynı site içerisinde, aynı büyüklüklerde satılık konutlar emsal olarak seçilmiştir.

YASAL Değeri verebilmek için ise, yakın bölgede yer alan benzer imara sahip arsalar emsal olarak seçilmiştir.

#### **SATILIK EMSALLER**

##### **1- ANKARA-ANKARA SATIŞ OFİSİ (0 312 219 40 49)**

Şu an için sitede satış yapılamadığını ancak daha öncesinde, sitedeki fiyatların aşağıdaki gibi olduğu beyan edilmiştir.

- \*2+1 kullanımlı dairelerin ortalama 300.000 TL bedelle satıldığını ve kira bedelinin 1.200 TL - 1.300 TL civarında olduğunu, (3.000 TL/m<sup>2</sup>)
- \*3+1 kullanımlı dairelerin 450.000 TL – 500.000 TL arası bedelle satıldığını ve kira bedelinin 1.500 TL – 2.000 TL civarında olduğunu, (2.760 TL/m<sup>2</sup> - 3.067 TL/m<sup>2</sup>)
- \*4+1 kullanımlı dairelerin 550.000 TL – 600.000 TL arası bedelle satıldığını ve kira bedelinin 2.000 TL – 2.500 TL civarında olduğunu, (2.534 TL/m<sup>2</sup> - 2.765 TL/m<sup>2</sup>)
- 5+1 kullanımlı dairelerin bedellerinin 650.000 TL'ye kadar çıktığını, kirasının ise 2.500 TL – 3.000 TL arasında olduğunu belirtmişlerdir. (2.398 TL/m<sup>2</sup>)

**2- 6. HİS GAYRİMENKUL (0 312 217 44 46 )** Taşınmazlarla aynı sitede, 9. Kat, 154 m<sup>2</sup> alanlı, 3+1 kullanımlı bir daire için 420.000 TL bedel istenmektedir, pazarlık payı vardır. (2.727 TL/m<sup>2</sup>)

##### **3- NET GLOBAL (0 312 236 13 53)**

- Taşınmazlarla aynı sitede, 6. Kat, 95 m<sup>2</sup> alanlı, 2+1 kullanımlı bir daire için 315.000 TL bedel istenmektedir, pazarlık payı vardır. (3.316 TL/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazlarla aynı sitede, 150 m<sup>2</sup> alanlı, 4+1 kullanımlı bir daire için 480.000 TL bedel istenmektedir, pazarlık payı vardır. (3.200 TL/m<sup>2</sup>)

**4- ASM GAYRİMENKUL (0 312 437 01 71)** Taşınmazlarla aynı sitede, 10. Kat, 95 m<sup>2</sup> alanlı, 2+1 kullanımlı bir daire için 305.000 bedel istenmektedir, pazarlık payı vardır. (3.210 TL/m<sup>2</sup>)

#### **Değerlendirme (MEVCUT DURUM DEĞERİ)**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 4 adet dairedir. Yukarıdaki emsallerin tamamı aynı siteden alınmıştır.

- 5+1, 277 m<sup>2</sup> brüt daireler 600.000 TL-650.000 TL arasında,
- 4+1, 224 m<sup>2</sup> brüt daireler 550.000 TL-600.000 TL arasında,
- 3+1, 171 m<sup>2</sup> brüt daireler 420.000 TL-500.000 TL arasında satış fiyatlarıyla satılmak üzere pazarda olduğu görülmektedir.

TİP	ORT. FİYAT TL	ORT. BİRİM FİYAT TL
3+1	475.000	2.777
4+1	575.000	2.567
5+1	625.000	2.256
ORTALAMA	558.333	2.533

- Birim fiyatlar 2.300 TL/m<sup>2</sup>-3.300 TL/m<sup>2</sup> arasındadır.
- Bu fiyatların pazarlığa açık olduğu dikkate alınmış ve taşınmazların site içerisindeki ve blok içerisindeki konumları da dikkate alınarak değer tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan;
- Üst katta yer alan dubleks dairelerin değeri 550.000-600.000 TL aralığında olup birim fiyatları ortalama 2.500 TL/m<sup>2</sup> olarak hesap edilmiştir. Değerlemesi yapılan A blok 45 no.lu, 224 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki daire buna göre değerlendirilmiştir.
- 171 m<sup>2</sup> alana sahip dairenin diğerlerine nazaran daha kolay satılabileceği düşünülmekte olup birim fiyatı diğerlerine göre daha yüksek tutulmuştur. Emisallere göre bu tip daireler 450.000 - 500.000 TL arasında satış fiyatlarıyla satılmak üzere pazarda olduğu görülmektedir. Birim değer 2.700 TL/m<sup>2</sup>'ye yakındır. Değerlemesi yapılan B2 blok, No:44 bağı. böl. bu tip bir dairedir.
- Bahçe dubleksi olan C blok 1 ve 4 no.lu bağımsız bölümler için dairelerin büyüklükleri de göz önüne alınarak nisbeten daha düşük birim fiyat verilmiştir.

Bağımsız bölümlerin her birinin emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak verilen değeri aşağıdaki tablodadır. Bu değer "mevcut durum değeri" olarak tanımlanan değerdir.

#### **MEVCUT DURUM DEĞERİ**

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Bir.Satış Değeri TL/M <sup>2</sup>	Satış Değeri TL
A BLOK NO 45, 4+1	224	2.500	560.000
B2 BLOK NO 44 *, 3+1	171	2.700	461.700
C BLOK NO 1, 5+1	277	2.300	637.100
C BLOK NO 4, 5+1	277	2.300	637.100
TOPLAM			2.295.900

\*Net kullanım alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında olması nedeniyle KDV tutarı %1 olarak hesaplanacaktır



**ARSA EMSALLERİ****1- V.I.P EMLAK (0312 397 17 27)**

Mustafa Kemal Mahallesiinde, Cepa AVM arkasında, Konut imarlı, 28.000 m<sup>2</sup> alanlı, tek tapulu, 480 daire potansiyeli olan bir arsa için 70.000.000 USD istenmektedir, pazarlık vardır. ( 1 USD: 1.776 TL) (124.320.000 TL/28.000 m<sup>2</sup>= 4.440 TL/m<sup>2</sup>\*0.85=3.774 TL/m<sup>2</sup>)

**2- YAPIKUR EMLAK AJANSI (0533 623 07 46)**

Mustafa Kemal Mahallesiinde, Konut imarlı, E:1.30 olan arsaların ortalama 3.500 TL/ m<sup>2</sup> bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.

**3- PUSULA EMLAK (0312 219 51 52)**

Söz konusu bölgede arsa fiyatlarının son birkaç yıldır artış gösterdiğini, özellikle Metro çalışmasından sonra arsa fiyatlarının giderek arttığını, bölgede hisseli veya küçük arsaların kaldığını, söz konusu arsaların büyük olması ve konumundan dolayı 3.500 TL/m<sup>2</sup> – 4.000 TL/m<sup>2</sup> arası bedelle satılabileceğini belirtmişlerdir.

**4- MILLENNIUM GROUP (0312 441 52 88)**

Mustafa Kemal Mahallesiinde, Cepa AVM arkasında, Konut imarlı, 2.800 m<sup>2</sup> alanlı, tek tapulu, E:1.50, Hmaks:serbest olan bir arsa için 11.500.000 TL istenmektedir, pazarlık vardır.

\*E:1.5 olduğu ve pazarlık payı bulunduğu için 0,80 alınmıştır.

(4.107 TL/m<sup>2</sup>\*0.80=3.285 TL/m<sup>2</sup>)

**5- MURAT EMLAK (0312 325 68 78)**

Mustafa Kemal Mahallesiinde, Cepa AVM arkasında, Konut imarlı, 1.019 m<sup>2</sup> alanlı, tek tapulu bir arsa için 3.550.000 TL istenmektedir, pazarlık vardır.

(3.484 TL/m<sup>2</sup>\*0.90=3.136 TL/m<sup>2</sup>)

**6- MTT İNŞAAT (0312 229 26 88)**

Mustafa Kemal Mahallesiinde, Cepa AVM arkasında, Konut imarlı, 1.100 m<sup>2</sup> alanlı, tek tapulu bir arsa için 3.000.000 TL istenmektedir, pazarlık yoktur. (2.727 TL/m<sup>2</sup>)

**Değerlendirme (YASAL DEĞER)**

Bölgede, Ankara Metrosu-2 (Kızılay-Çayyolu 2) hattı çalışmalarının olmasından dolayı geçen yıllara oranla arsa fiyatlarında artış gözlenmektedir. Metro çalışmaları tamamlandığında arsa fiyatlarında tekrar artış olacağı beklenmektedir. Taşınmazlar, planlanan Bilkent Metro durağına (Bilkent kavşağı yakını) yakın mesafede yer almalarından kaynaklı olarak, iyi bir bölgede konumlandırılmıştır.

Yukarıdaki emsaller yakın bölgeden seçilmiştir. Emsal 1 büyüklük açısından değerlemesi yapılan taşınmaz gibi proje geliştirmeye uygun bir arazidir. Diğer emsallerin alanları değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha küçüktür. Emsallerin pazarlık payları olduğu, tüm emsal arsaların gerçekleşen değil sadece istenen fiyatlar olduğu, Emsal 4, 5, 6 nın küçük parseller olduğu dikkate alınmıştır. Emsal 2 ve 3 ise görüş belirtmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevcutta imar planında bir belirsizlik yaşanıyor olmasına rağmen, bölge emsalleri doğrultusunda bir imara sahip olacağı kabul edilerek nihai değer verilmiştir. Ancak taşınmazın halihazırda yapılandırılmış bir parsel olması, yeni imar planlarının henüz hiç gündemde olmaması, belirsizliklerin olması ve netleşmesinin bir süreç alacağı düşünülerek, değerlendirme yapılan taşınmazın değeri 2.550 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Parselin toplam değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

16140 ada 3 parsel	
Arazi alanı (m <sup>2</sup> )	17.952
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	2.550
Boş arazi değeri (TL)	45.777.600

Değerlemesi yapılan 4 adet konut niteliğindeki taşınmazın arsa payları hesaplanarak YASAL DEĞER takdiri 2.550 TL/m<sup>2</sup> üzerinden yapılmıştır. "Nihai değer takdiri" bölümünde belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Arsa Payı	Arsa payına düşen arsa alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	ARSA SATIŞ DEĞERİ TL
A BLOK NO 45	224/28456	141	2550	360.352
B2 BLOK NO 44	170/28456	107		273.482
C BLOK NO 1	277/28456	175		445.614
C BLOK NO 4	277/28456	175		445.614
TOPLAM		598		1.525.062

Arsa değeri (YASAL DEĞER) emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. payına düşen değer, bu değerler üzerinden hissesi kadar olup, raporun SONUÇ bölümünde belirtilmiştir.

#### 4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Kira değeri analizi yapılarak, bağımsız bölümlerin her birinin (dairelerin) değeri hesaplanmıştır. Bu değer, dairelerin, **mevcut durum değerini** tespit etmek ve emsal yöntem ile verilen değeri kontrol etmek amacıyla hesaplanmıştır.

##### 1- ASM GAYRİMENKUL (0 312 437 01 71)

Ankara-Ankara Sitesi'nde, 10. kat, 2+1 kullanımlı, satış değeri 300.000 TL olan bir konutun, 1.200 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. GRM: 250

##### 2- NET GLOBAL (0 312 236 13 53)

Ankara-Ankara Sitesi'nde, 4+1 kullanımlı, satış değeri 470.000 TL olan bir konutun, 1.500 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. GRM: 313

##### 3- CENTURY 21 ANGORA (0 312 240 00 72)

Ankara-Ankara Sitesinde, 3+1, 171 m<sup>2</sup> alanlı dairelerin, 450.000 TL- 500.000 TL arasında satış fiyatları var iken, kiralalarının da 1.600-1.800 TL/ay aralığında değiştiğini belirtmiştir. (Ort. 475.000 TL, ort. 1.700 TL/ay, GRM:280)

##### 4- ANKARA-ANKARA SATIŞ OFİSİ (0 312 219 40 49)

Projenin kiralama olarak hiçbir sorunu olmadığını ve kiralamaların sürdüğünü belirtmiştir.

Sitede, 3+1 dairelerin 450.000 TL – 500.000 TL arası satış fiyatı, kira bedelinin ise 1.500 TL – 2.000 TL civarında olduğunu belirtmiştir. Ort. 475.000 TL, ort. kira 1.750 TL/ay, GRM:271

Sitede, 4+1 dairelerin 550.000 TL – 600.000 TL arası satış fiyatı, kira bedelinin 2.000 TL – 2.500 TL civarında olduğunu, Ort. 575.000 TL, ort. 2.250 TL/ay, GRM: 255

Sitede, 5+1 dairelerin 600.000 TL- 650.000 TL arası satış fiyatı, kira bedelinin 2.500 TL – 3.000 TL arasında olduğunu belirtmişlerdir. Ort. 625.000 TL, ort. 2.750 TL/ay, GRM:227

#### Değerlendirme:

Yukarıdaki bilgiler doğrultusunda GRM 227, 227, 250, 255, 271, 280, 310 olarak tespit edilmiş olup ortalama 250 olarak hesaplanmaktadır. GRM'in bu aralıkta yer alan bir değer olan 260 olarak kullanılması uygun görülmüştür.

**MEVCUT DURUM DEĞERİ**

<b>GELİR YÖNTEMİ İLE SATIŞ DEĞERİ</b>				
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	<b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Aylık Kira TL</b>	<b>GRM</b>	<b>DEĞER TL</b>
A BLOK NO 45 , 4+1	224	2.200	250	550.000
B2 BLOK NO 44, 3+1	171	1.700	250	425.000
C BLOK NO 1, 5+1 BAH.DUB.	277	2.500	250	625.000
C BLOK NO 4 , 5+1 BAH.DUB.	277	2.500	250	625.000
<b>TOPLAM</b>	<b>949</b>			<b>2.225.000</b>

**4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Taşınmazların hukuki durumuna ilişkin bilgiler raporun 3.4 bölümünde detaylı olarak verilmiştir.

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

Bu raporda proje geliştirme yapılmıştır. Boş arazi değerini tespit edebilmek amacıyla arazi üzerinde, bir konut projesi varsayımı yapılmış ve bu konut projesinden elde edilecek hasılat, üretim maliyeti ve diğer geliştirme maliyetleri dikkate alınarak, geliştiricinin bekleyebileceği bir kar oranı düşüldükten sonra kalan değer arazi değeri olarak kabul edilmiştir. Varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- Arazi üzerinde herhangi bir yapılaşma olmadığı ve boş olduğu kabul edilmiştir.
- Arazinin iptal edilmiş olan imar durumunun halen geçerli olduğu veya yeniden verilecek olan imar durumunun da bu iptal edilen gibi olacağı varsayımları ile hareket edilerek aşağıda belirtilen konut projesi varsayılmış ve bu projeden elde edilen arazi değeri tespit edilmiştir. Bölgedeki hakim yapılaşma koşulları 0,35 TAKS ve 1,3 Emsal.
- Brüt alan üzerinden birim satış değeri 2.650 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.
- İnşaat maliyetleri ise 4A Yapı sınıfı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının en son yayınlamış olduğu 2012 yılı yapı yaklaşık maliyetleri dikkate alınarak 615 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
- Proje olmasından kaynaklı olarak, çevre düzenlemesi, peyzaj, alt yapı, danışmanlık v.b. ek giderler bir oran olarak maliyetlere eklenmiştir.
- Geliştiricinin, proje geliştirmekten kaynaklı kar beklentisi hesaplarda yer almıştır.

16140 ada 3 parsel			
<b>YAPILAŞMA MİKTARLARI</b>			
	Katsayı Değeri	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		17.952	m <sup>2</sup>
Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )	1,30	23.338	m <sup>2</sup>
İnşaat Artırma Oranı	0,20	4.668	m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )		28.005	m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ CİROSU</b>			
Satılabilir Alan (Brüt alan üzerinden) (m <sup>2</sup> )		28.005	m <sup>2</sup>
Birim Satış değeri (TL/m <sup>2</sup> )		2.650	TL/m <sup>2</sup>
Satış Cirosu (TL)		74.213.568	TL
<b>MALİYETLER</b>			
Toplam İnşaat alanı		28.005	m <sup>2</sup>
Yapı maliyeti, 4A yapı sınıfı		615	TL/m <sup>2</sup>
İnşaat maliyeti		17.223.149	TL
Proje olmaktan kaynaklı ek maliyetler		15%	
Ek maliyet		2.583.472	TL
Toplam Geliştirme Maliyeti		19.806.621	TL
<b>ARSA ARTIK DEĞERİ</b>			
Satış Cirosu		74.213.568	TL
Toplam Geliştirme Maliyeti		19.806.621	TL
Geliştirici kar beklentisi (ciro üzerinden)	10%	7.421.357	TL
Arsaya kalan değer		46.985.590	TL
Arsa Birim değeri		2.617	TL/M <sup>2</sup>

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda arazi birim değeri yuvarlatılmış olarak 2.617 TL/m<sup>2</sup> olarak hesap edilmektedir. Bu yöntem bulgularından hareket edilecek olursa, değerlemesi yapılan 4 adet bağımsız bölümün arsa payının değeri; 598 m<sup>2</sup> x 2.617 TL/m<sup>2</sup> = 1.565.306 TL dir.

#### 4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı, önerildiği gibi konut kullanımlı site fonksiyonudur.

#### 4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme tek bir parsel olan 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 17.952 m<sup>2</sup> arsa ve üzerindeki yapılandırmalar için yapılmakta olup, **arsa** tek bir bütün olarak değerlendirilerek yasal değer verilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerindeki yapılandırmaların her bir bağımsız bölüm için ayrı olarak değer verilmiş olup, verilen bu değer tüm ortak alanları da içerdiği kabul edilmiştir. Taşınmazların, yapılandırılmış halleri için verilen değer "mevcut durum değeri" olarak belirtilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan 4 adet bağımsız bölüm, 13 Ekim 2005 tarihli ve Beşiktaş 11. Noterliğinde, 79511 numara ile kayıt edilmiş, Arsa Sahibi Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile yatırımcı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. arasında bir nüsha olarak imzalanmış *GAYRİMENKUL Satış Vaadi, Ara Payı Karşılığında İnşaat Yapım ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi*, uyarınca taraflar arasında paylaşılmıştır. Sözleşme gereğince taraflar bağımsız bölümleri %43 arsa sahibi payı ve %57 yatırımcı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. olarak paylaşacaklardır.

Yapı kredi Koray GYO A.Ş., 25/02/2008 tarihli ek sözleşmede belirtilen paylaşıma göre B2 blok 44 nolu bağımsız bölümün tamamına sahip iken değerlemesi yapılan diğer bağımsız bölümlerin satış hasılatının %57'sinde hak sahibidir.

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır. **Arsa** için tespit edilen değer yasal değer ve yapılandırılmış mülk olarak tespit edilen değer "mevcut durum değeri" olarak belirtilmiştir. Arsa değeri, **proje geliştirme** yapılarak desteklenmiş ancak nihai değer **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile elde edilen değer kabul edilmiştir. Proje geliştirme yöntemi birçok varsayım içermekte olup raporun 4.15 bölümünde belirtilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yönteminden elde edilen değer, bölge emsalleri ile uyumlu olup aynı zamanda arsanın özelliklerini de değerlendirmektedir. Emsal Yöntem ile değer **2.550 TL/m<sup>2</sup>** olarak tespit edilirken (Bölüm 4.12), proje geliştirme yöntemi ile değer 2.617 TL/m<sup>2</sup> olarak bulunmuştur.

Değerlemesi yapılan 4 adet dairenin / konutun yapılandırılmış mevcut halleri ile değeri "mevcut durum değeri" olarak belirlenmiştir. Değer tespit edilirken, **Gelir Yöntemi** (Kira Çarpanı) (Bölüm 4.13) ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Bölüm 4.12) kullanılmıştır. Her iki yöntem birbirlerini desteklemektedir. Nihai değer **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile tespit edilmiştir.

	ARSA PAYINA DÜŞEN ALAN TOPLAMI M <sup>2</sup>	YASAL DEĞER TOPLAMI (ARSA DEĞERİ) TL	MEVCUT DURUM DEĞERİ TOPLAMI (BAĞ.BÖL. OLARAK DEĞERİ) TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	598	1.525.062	2.295.900
GELİR YÖNTEMİ	598	1.565.306	2.225.000
NİHAİ		1.525.062	2.295.900

### 5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların tüm yasal gerekleri yerine getirilmiş olup, 17.04.2006 tarihli tasdikli mimari projesi, 12.05.2008 tarihli tadilat mimari projesi, 21.04.2006 tarih ve 218 sayılı ilk ruhsatı, 18.04.2008 tarih ve 41 sayılı - 14.05.2008 tarih ve 50 sayılı tadilat ruhsatları, 13.06.2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup kat mülkiyetine geçmiş iken, taşınmaz üzerinde detayları 3.4 bölümünde anlatılan çeşitli hukuki davalar ve karşı açılmış iptal/itiraz davaları bulunmaktadır. Mahkeme sürecinde gelinen aşamalar 3.4 bölümünde anlatılmaktadır.

Taşınmaz 19/06/2008 tarih ve 13309 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir. (Tapu belgeleri ve yazılı takyidat belgeleri ektedir.)

---

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz halen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almaktadır. Taşınmaz, yasal sürecini tamamen tamamlamış ve son basamak olan kat mülkiyetine geçmiş olmakla birlikte (19/06/2008 tarih ve 13309 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir) sonradan taşınmaz ile ilgili çeşitli iptal davaları ve bu iptal davalarına karşı açılmış itiraz davaları söz konusu olmuştur. Detaylar, yorum ve değerlendirmeler, 3.4 bölümünde belirtilmiş olup gelinen aşamada;

Taşınmaz, mevcut hali ile yapılandırılmış bir mülk olması sebebi ile, Sermaye Piyasası Kurulunun, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin, 25. Maddesinin, (I) bendinde belirtilen, kat mülkiyeti ve iskan (yapı kullanma izin belgesi) şartlarından her ikisini de içermesi gerekliliği şartlarını artık taşımadığından (iskan iptal edilmiştir), portföyde yer almasının uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ilişkin Esaslar Tebliğinin ((Seri: VI, No: 11)

(8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.) Yatırım faaliyetleri başlığı altında,

**Madde 25 - (Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile(Ek: Seri: VI, No:21 sayılı Tebliğ ile) (I) bendi uyarınca:** Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.” İfadeleri bulunmaktadır.

## 6. SONUÇ

### 6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Ankara Çankaya İlçesi Mustafa Kemal Mahallesi'nde yer almaktadır. Değerleme taşınmazların halihazırdaki Ankara-Ankara projesinde ve konut fonksiyonlu olmasına istinaden yapılmıştır.

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

### 6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların nihai değeri, aşağıda belirtilen YASAL DURUM değeri olarak belirtilen arsa değeridir. Bu değer, değerlendirilmesi yapılan 4 adet konut niteliğindeki taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarları hesaplanarak verilmiş olan arsa değeridir. Değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

Üzerindeki yapılandırmaların değeri ise "mevcut durum değeri" olarak rapor içerisinde çalışılmıştır. "Mevcut durum değeri", ruhsatı ve iskanı olmayan mülkün yapılandırılmış hali ile değerini temsil etmekte olup, taşınmazın artık iskan belgesinin iptal edildiği kesinleştiğinden bu değer sonuç bölümünde hiç verilmemiştir.

#### 6.2.1. YASAL DURUM DEĞERİ

İncelenen emsaller doğrultusunda ve emsal karşılaştırma yöntemi sonucunda, arsanın birim satış değeri 2.550 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Buna göre her dairenin değeri kendi arsa payı doğrultusunda tespit edilmiştir. Değer önce bütün olarak verilmiş ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin sözleşmeden kaynaklı payı hesap edilerek tabloya yansıtılmıştır.

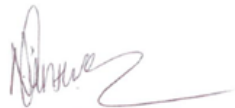
SATIŞ DEĞERLERİ ARSA PAYINA GÖRE VERİLMİŞTİR						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Arsa Payı	Arsa payına düşen arsa alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
A BLOK NO 45	224/28456	141	2550	359.550	424.269	200.754
B2 BLOK NO 44	170/28456	107		273.482	322.708	152.698
C BLOK NO 1	277/28456	175		445.614	525.825	248.807
C BLOK NO 4	277/28456	175		445.614	525.825	248.807
TOPLAM				1.524.260	1.798.627	851.066
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI						
A BLOK NO 45	PAY		57%	204.944	241.833	114.430
B2 BLOK NO 44	PAY		100%	273.482	322.708	152.698
C BLOK NO 1	PAY		57%	254.000	299.720	167.348
C BLOK NO 4	PAY		57%	254.000	299.720	167.348
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI				986.425	1.163.982	550.768

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç; **986.425.-TL** (Dokuzyüzseksenaltıbindörtüzyüzmibeş TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

\*(11.12.2012 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,791.-TL'dir).

#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

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



#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

ÖZGÜN BEKAR  
SPK LİSANS NO:400425  
Genel Müdür  
Şehir Plancısı



**EK.1 - FOTOĞRAFLAR**





A-45 NOLU DAİRE





**B2-44 NOLU DAİRE**



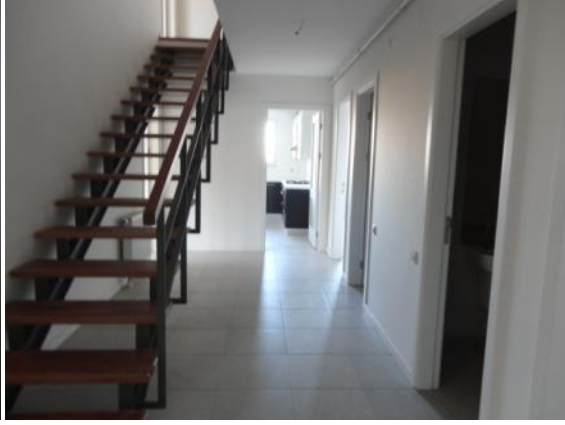


**C-4 NOLU DAİRE**





## C-1 NOLU DAİRE











**YAZILI İMAR BİLGİLERİ**



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

Sayı : M.06.3.ÇAN. 0.13.05.01 / 35224 – 2803 / 12 (31620)  
Konu: 16140 ada 3 parsel

12.12.2012

Sn. Ömür ÖZÜPEK  
Sn. Erdem TAVAS  
Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Elit Residence 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 Daire:42  
34360 Şişli / İSTANBUL

- İLGİ:a) Müdürlüğümüz evrağına 08.11.2012 tarih ve 32054 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.  
b)16.11.2012 tarih ve 29065 sayılı yazımız.  
c)Müdürlüğümüz evrağına 06.12.2012 tarih ve 35224 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi (a)'da kayıtlı dilekçe ile mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu Mahallesi, 16140 ada 3 sayılı parselde kayıtlı dört (4) adet gayrimenkulün (A-45, B2-44, C-1, C-4) Sermaye Piyasası mevzuatına göre değerlendirme şirketlerine sunulmak üzere güncel ve son üç yıl içerisinde uğramış olduğu değişiklikleri içeren imar durumu bilgilerini içeren belgenin bilgi amaçlı düzenlenerek yazılı olarak bildirilmesi istenilmiş, ilgi (b)'de kayıtlı yazımız ile konu hakkında tarafınıza bilgi verilmiştir.

Bu kez İlgi (c)'de kayıtlı dilekçe ile, 16140 ada 3 sayılı parselde bulunan yapıların İmar Kanununun 32. Maddesi gereğince yıkımına ilişkin 10.12.2009 tarih ve 3510.35 sayılı Belediyemiz Encümen kararının iptali amacıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. tarafından Belediyemiz aleyhine açılan davada Ankara 11. İdare Mahkemesinin 15.10.2010 tarih ve 2010/325E., 2010/1425K. sayılı kararıyla davanın reddine karar verildiği, karar ile ilgili olarak Danıştay'a temyiz başvurusunda bulunulduğu, davanın Danıştay 14. Dairesinde E:2011/14794 sayı ile işlem gördüğü ve henüz karar aşamasına gelinmediğinin bildirilerek bu hususlarında ilgi (b)'deki yazımıza ilaveten yazılı olarak belirtilmesi talep edilmektedir.

Konuya ilişkin yapılan incelemede;


-16140 ada 3 sayılı parselde yapı ruhsatı ve dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların Ankara 7. İdare Mahkemesinin 10.10.2008 gün ve E.2007/867, K.2008/1680 sayılı kararı ile iptal edilmesi üzerine tamamlanmış yapıya ilişkin yapı ruhsatı, yapı tadilat ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerinin 01.12.2008 tarihinde iptal edildiği, ilgililerinin ruhsat belgelerini iptaline yönelik işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemi ile açılan davada ise Ankara 11. İdare Mahkemesinin 25.03.2009 tarih ve E.2009/133 sayılı kararıyla dava konusu idaremiz işleminde yürütmenin durdurulmasına karar verildiği ve iptal edilen ruhsat belgelerinin 11.05.2009 günü iade edildiği, bu karara tarafımızca itiraz edildiği, Ankara Bölge İdare Mahkemesinin 20.05.2009 tarih ve Y.D.İtiraz No:2009/2198 sayılı kararı ile itirazımızın kabul edildiği, Ankara 11. İdare Mahkemesinin 25.03.2009 tarih ve E.2009/133 sayılı kararının kaldırılmasına, yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verildiğinden yapıya ilişkin ruhsat belgelerinin 06.07.2009 tarihinde iptal edildiği, daha sonra aynı mahkemenin 10.03.2010 gün ve E.2009/133, K.2010/410 sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmesi üzerine ruhsatsız duruma düşen yapılar hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi gereğince 16.09.2009 tarih ve 75/3820 sayılı tespit zaptı tanzim edildiği, söz konusu zabıtla ilgili tebliğat işleminin 16.09.2009 tarihinde gerçekleştiği ve konu ile ilgili 10.12.2009 tarih ve 3510.35 sayılı Encümen kararı alındığı,

-1/2-

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

Tel: 458 89 00 – 458 90 00  
Fax: 430 03 47

-Söz konusu Encümen kararının iptali amacıyla Belediyemiz aleyhine Ankara 11. İdare Mahkemesine Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından açılan davada, Ankara 11. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 tarih ve 2010/325E. sayılı kararı ile yürütmenin durdurulması isteminin reddine, aynı mahkemenin 15.10.2010 tarih ve 2010/325E., 2010/1425K. sayılı kararıyla davanın reddine karar verildiği, Danıştay 14. Dairesinde temyiz talebinde bulunduğu ve aynı dairenin 07.10.2011 tarih ve E.2011/14794 sayılı kararı ile yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verildiği ve Danıştay sürecinin devam ettiği,  
hususları tespit edilmiştir.  
Bilgi alınmasını rica ederim.

  
Raziye BİÇEN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

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

Tel: 458 89 00 – 458 90 00  
Fax: 430 03 47



T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE  
Esas No : 2011/4408  
Karar No : 2012/341

19 Nisan 2012  
2577

**Kararın Düzeltmesini İsteyenler :**

- 1- Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- 2- Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.

**Vekili** : Av. Dr. Erden Kuntalp, Av. Dr. Metin Günday, Av. Elif Kurdoğlu  
Turan Güneş Bulv. Korman Sitesi No:51/N -Yıldız-ANKARA

**Karşı Taraf** : Çankaya Belediye Başkanlığı-ANKARA

**Vekili** : Av. Abdullah Denizer - Aynı yerde

**Müdahiller ( Davalı Yanında)** : Güngör Alkan, Mahmut Erdal Çelikdemir,  
Melek Tülin Yaşar, Nezih Necat Sancak, Süleyman Kahraman

**Vekili** : Av.Sema Altıparmak- Meşrutiyet Cad. No:12/41 - ANKARA

**İstemin Özeti** : Danıştay Altıncı Dairesince verilen 07.02.2011 günlü, E:2010/6245, K:2011/205 sayılı kararın; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 54. maddesi uyarınca düzeltilmesi istemidir.

**Savunmanın Özeti** : Karar düzeltme isteminin reddi gerektiği savunulmaktadır.

**Danıştay Tetkik Hakimi Levent Kızılar'ın Düşüncesi** : Kararın düzeltilmesi isteminin reddi gerektiği düşünülmektedir.

**Danıştay Savcısı Dr. Ülkü Özcan'ın Düşüncesi** : Kararın düzeltilmesi dilekçesinde ileri sürülen nedenler, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 54 üncü maddesinde yazılı nedenlerden hiçbirisine uymadığından, istemin reddi gerekeceği düşünülmektedir.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüldü:

Danıştay Dava Daireleri ile İdari veya Vergi Dava Daireleri Kurullarının temyiz üzerine verilen kararları hakkında ancak 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 54. maddesinde yazılı nedenlerle kararın düzeltilmesi istenebilir. Kararın düzeltilmesi dilekçesinde öne sürülen hususlar ise adı geçen yasa maddesinde yazılı nedenlerden hiçbirisine uymamaktadır.

Bu nedenle **kararın düzeltilmesi isteminin reddine**, yargılama giderlerinin istemde bulunan üzerinde bırakılmasına, 27.01.2012 gününde oybirliğiyle karar verildi.

<b>Başkan</b>	<b>Üye</b>	<b>Üye</b>	<b>Üye</b>	<b>Üye</b>
<b>Habibe</b>	<b>Ertuğrul</b>	<b>Emin</b>	<b>Fatih</b>	<b>Ramazan</b>
<b>ÜNAL</b>	<b>ARSLANOĞLU</b>	<b>SINMAZ</b>	<b>CIHANGİR</b>	<b>EROL</b>

mş.2/2/12



T.C  
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
ANKARA

03 05 2012  
...../...../2012

SAYI : M.06.6.ÇAN 0.35.08.05/12172-R.165752/2012 (12058)  
KONU : 16140 ada 3 parsel

YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ: 31.01.2011 gün ve 2255 sayılı yazımız;

Mustafa Kemal, İmarın 16140 ada 3 parseli üzerinde bulunan binada yapılan proje hilafı hususlar nedeniyle Belediye Encümenince alınan 10.12.2009 gün ve 3510 sayılı karar hüküm altına alınmış, söz konusu Encümen Kararının iptali ile ilgili Ankara 11.İdare Mahkemesinin 15.10.2010 gün ve E.2010/325 K.2010/1425 sayılı kararı ile davanın reddi hüküm altına alınmış olup, ilgi yazımız gönderilmiştir.

11.İdare Mahkemesinin 15.10.2010 gün ve E.2010/325 K.2010/1425 sayılı kararının bozulması istemi ile 6. Dairesinde temyiz talebinde bulunulmuş ve aynı dairenin 07.02.2011 gün ve E.2010/6245 K.2011/205 sayılı kararı ile 11. İdare Mahkemesinin kararının onanması hüküm altına alınmıştır.

Bu kez ilgilileri tarafından, 07.02.2011 gün ve E.2010/6245 K.2011/205 sayılı kararın düzeltilmesi talebi ile Danıştay 6.Dairesine temyiz talebinde bulunulmuş ve aynı dairenin 27.01.2012 gün ve E.2011/4408 K.2012/341 sayılı kararı ile düzeltme isteminin reddi hüküm altına alınmıştır.

Geçmiş bilgilerinize arz ederim.

A.Müftü BAYRAM  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

EKİ: Danıştay Kararı

02/05/2012 Raportör Z.KURUCAN Z.K.  
2.5.2012 Yapı Den. Br. Sor. Y. KOCA

**BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTELERİ**

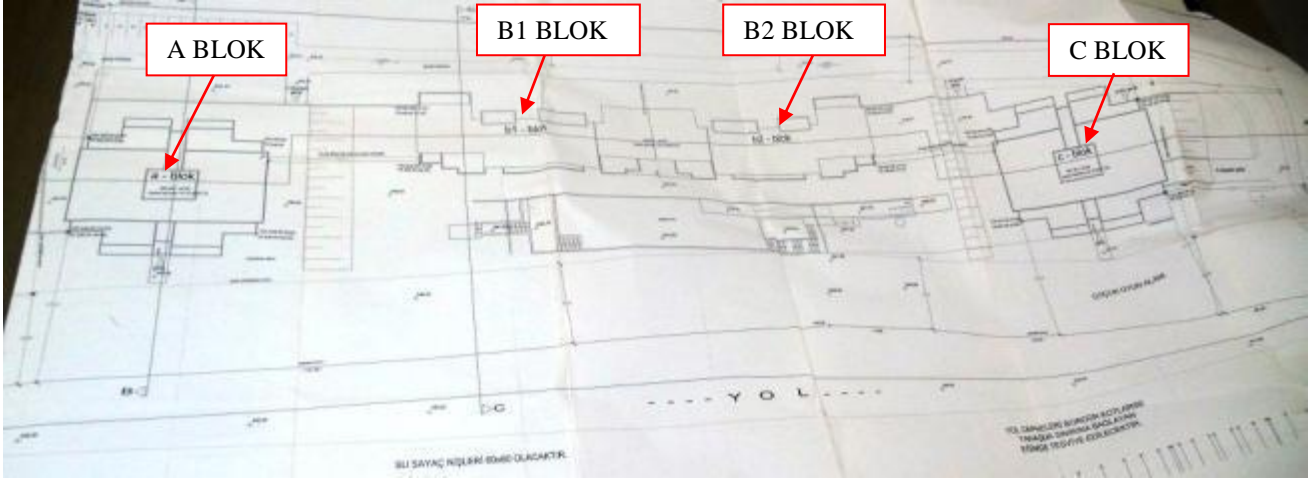
A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
1. BODRUM KAT				
ZEMİN KAT+ 1. KAT	1	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 1 DEPO
	2	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 2 DEPO
	3	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 3 DEPO
	4	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 4 DEPO
2. KAT	5	KONUT	153/28456	E 5 DEPO
	6	KONUT	153/28456	E 6 DEPO
	7	KONUT	153/28456	E 7 DEPO
3. KAT	8	KONUT	153/28456	E 8 DEPO
	9	KONUT	153/28456	E 9 DEPO
	10	KONUT	153/28456	E 10 DEPO
4. KAT	11	KONUT	153/28456	E 11 DEPO
	12	KONUT	153/28456	E 12 DEPO
	13	KONUT	153/28456	E 13 DEPO
5. KAT	14	KONUT	153/28456	E 14 DEPO
	15	KONUT	153/28456	E 15 DEPO
	16	KONUT	153/28456	E 16 DEPO
6. KAT	17	KONUT	153/28456	E 17 DEPO
	18	KONUT	153/28456	E 18 DEPO
	19	KONUT	153/28456	E 19 DEPO
7. KAT	20	KONUT	153/28456	E 20 DEPO
	21	KONUT	153/28456	E 21 DEPO
	22	KONUT	153/28456	E 22 DEPO
8. KAT	23	KONUT	153/28456	E 23 DEPO
	24	KONUT	153/28456	E 24 DEPO
	25	KONUT	153/28456	E 25 DEPO
9. KAT	26	KONUT	153/28456	E 26 DEPO
	27	KONUT	153/28456	E 27 DEPO
	28	KONUT	153/28456	E 28 DEPO
10. KAT	29	KONUT	153/28456	E 29 DEPO
	30	KONUT	153/28456	E 30 DEPO
	31	KONUT	153/28456	E 31 DEPO
11. KAT	32	KONUT	153/28456	E 32 DEPO
	33	KONUT	153/28456	E 33 DEPO
	34	KONUT	153/28456	E 34 DEPO
12. KAT+	35	KONUT	153/28456	E 35 DEPO
	36	KONUT	153/28456	E 36 DEPO
	37	KONUT	153/28456	E 37 DEPO
A BLOK TOPLAM	38	KONUT	153/28456	E 38 DEPO
	39	KONUT	153/28456	E 39 DEPO
	40	KONUT	153/28456	E 40 DEPO
GENEL TOPLAM = 28456/28456	41	KONUT	153/28456	E 41 DEPO
	42	KONUT	153/28456	E 42 DEPO
	43	KONUT	153/28456	E 43 DEPO
12. KAT+	44	KONUT	153/28456	E 44 DEPO
	45	ÇATI ARALI KONUT	224/28456	E 45 DEPO
	46	ÇATI ARALI KONUT	224/28456	E 46 DEPO
A BLOK TOPLAM	47	ÇATI ARALI KONUT	224/28456	E 47 DEPO
	48	ÇATI ARALI KONUT	224/28456	E 48 DEPO
	8124/28456			

B BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
1. BODRUM KAT				
ZEMİN KAT+ 1. KAT	1	DUBLEKS KONUT	177/28456	E 49 DEPO
	2	DUBLEKS KONUT	219/28456	E 50 DEPO
	3	DUBLEKS KONUT	187/28456	E 51 DEPO
	4	DUBLEKS KONUT	187/28456	E 52 DEPO
2. KAT	5	KONUT	157/28456	E 53 DEPO
	6	KONUT	100/28456	E 54 DEPO
	7	KONUT	100/28456	E 55 DEPO
3. KAT	8	KONUT	157/28456	E 56 DEPO
	9	KONUT	100/28456	E 57 DEPO
	10	KONUT	100/28456	E 58 DEPO
4. KAT	11	KONUT	157/28456	E 59 DEPO
	12	KONUT	157/28456	E 60 DEPO
	13	KONUT	100/28456	E 61 DEPO
5. KAT	14	KONUT	100/28456	E 62 DEPO
	15	KONUT	157/28456	E 63 DEPO
	16	KONUT	157/28456	E 64 DEPO
6. KAT	17	KONUT	100/28456	E 65 DEPO
	18	KONUT	100/28456	E 66 DEPO
	19	KONUT	157/28456	E 67 DEPO
7. KAT	20	KONUT	157/28456	E 68 DEPO
	21	KONUT	100/28456	E 69 DEPO
	22	KONUT	100/28456	E 70 DEPO
8. KAT	23	KONUT	100/28456	E 71 DEPO
	24	KONUT	157/28456	E 72 DEPO
	25	KONUT	100/28456	E 73 DEPO
9. KAT	26	KONUT	100/28456	E 74 DEPO
	27	KONUT	157/28456	E 75 DEPO
	28	KONUT	157/28456	E 76 DEPO
10. KAT	29	KONUT	100/28456	E 77 DEPO
	30	KONUT	100/28456	E 78 DEPO
	31	KONUT	157/28456	E 79 DEPO
11. KAT	32	KONUT	157/28456	E 80 DEPO
	33	KONUT	100/28456	E 81 DEPO
	34	KONUT	100/28456	E 82 DEPO
12. KAT+	35	ÇATI ARALI KONUT	241/28456	E 83 DEPO
	36	KONUT	157/28456	E 84 DEPO
	37	KONUT	100/28456	E 85 DEPO
B1 BLOK TOPLAM	38	KONUT	100/28456	E 86 DEPO
	39	KONUT	157/28456	E 87 DEPO
	40	KONUT	100/28456	E 88 DEPO
B1 BLOK TOPLAM	41	KONUT	100/28456	E 89 DEPO
	42	ÇATI ARALI KONUT	241/28456	E 90 DEPO
	43	ÇATI ARALI KONUT	170/28456	E 91 DEPO
B1 BLOK TOPLAM	44	ÇATI ARALI KONUT	170/28456	E 92 DEPO
	8104/28456			

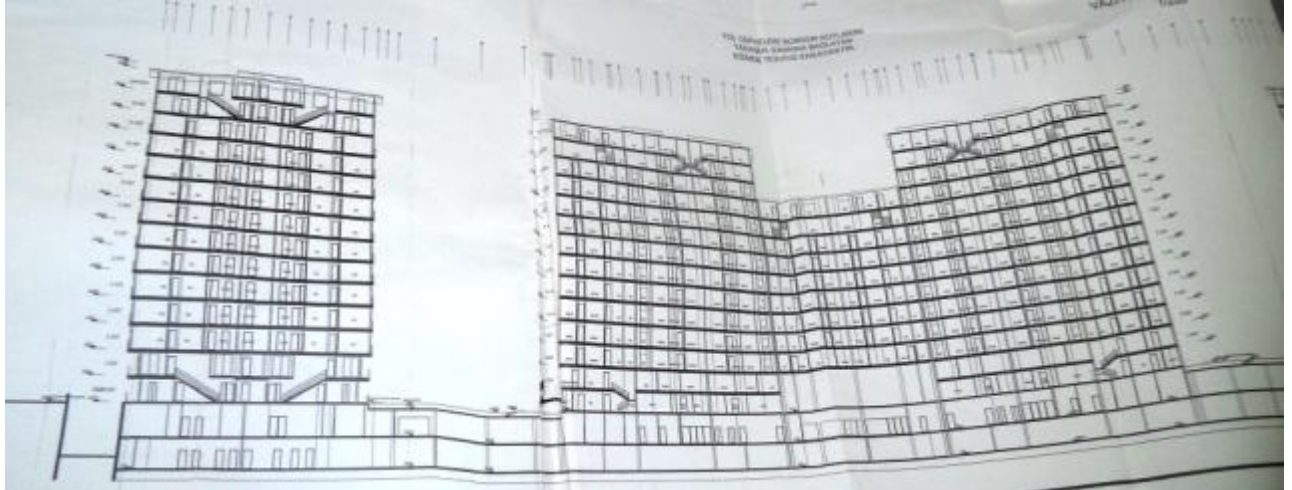
B BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLİNTİSİ
1. BOORUM KAT				
ZEMİN KAT+				
1. KAT	1	DUBLEKS KONUT	177/28456	E 93 DEPO
	2	DUBLEKS KONUT	219/28456	E 94 DEPO
	3	DUBLEKS KONUT	187/28456	E 95 DEPO
	4	DUBLEKS KONUT	187/28456	E 96 DEPO
2. KAT	5	KONUT	157/28456	E 97 DEPO
	6	KONUT	100/28456	E 98 DEPO
	7	KONUT	100/28456	E 99 DEPO
	8	KONUT	157/28456	E 100 DEPO
3. KAT	9	KONUT	100/28456	E 101 DEPO
	10	KONUT	100/28456	E 102 DEPO
	11	KONUT	157/28456	E 103 DEPO
	12	KONUT	157/28456	E 104 DEPO
4. KAT	13	KONUT	100/28456	E 105 DEPO
	14	KONUT	100/28456	E 106 DEPO
	15	KONUT	157/28456	E 107 DEPO
	16	KONUT	157/28456	E 108 DEPO
5. KAT	17	KONUT	100/28456	E 109 DEPO
	18	KONUT	100/28456	E 110 DEPO
	19	KONUT	157/28456	E 111 DEPO
	20	KONUT	157/28456	E 112 DEPO
6. KAT	21	KONUT	100/28456	E 113 DEPO
	22	KONUT	100/28456	E 114 DEPO
	23	KONUT	157/28456	E 115 DEPO
	24	KONUT	157/28456	E 116 DEPO
	25	KONUT	100/28456	E 117 DEPO
7. KAT	26	KONUT	100/28456	E 118 DEPO
	27	KONUT	157/28456	E 119 DEPO
	28	KONUT	157/28456	E 120 DEPO
8. KAT	29	KONUT	100/28456	E 121 DEPO
	30	KONUT	100/28456	E 122 DEPO
	31	KONUT	157/28456	E 123 DEPO
	32	KONUT	157/28456	E 124 DEPO
9. KAT	33	KONUT	100/28456	E 125 DEPO
	34	KONUT	100/28456	E 126 DEPO
9. KAT	35	ÇATIARALI KONUT	241/28456	E 127 DEPO
10. KAT	36	KONUT	157/28456	E 128 DEPO
	37	KONUT	100/28456	E 129 DEPO
	38	KONUT	100/28456	E 130 DEPO
11. KAT	39	KONUT	157/28456	E 131 DEPO
	40	KONUT	100/28456	E 132 DEPO
	41	KONUT	100/28456	E 133 DEPO
12. KAT+	42	ÇATIARALI KONUT	100/28456	E 134 DEPO
	43	ÇATIARALI KONUT	170/28456	E 135 DEPO
	44	ÇATIARALI KONUT	170/28456	E 136 DEPO
B2 BLOK TOPLAM			6104/28456	

C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLİNTİSİ
1. BOORUM KAT				
ZEMİN KAT+				
1. KAT	1	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 137 DEPO
	2	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 138 DEPO
	3	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 139 DEPO
	4	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 140 DEPO
2. KAT	5	KONUT	153/28456	E 141 DEPO
	6	KONUT	153/28456	E 142 DEPO
	7	KONUT	153/28456	E 143 DEPO
	8	KONUT	153/28456	E 144 DEPO
	9	KONUT	153/28456	E 145 DEPO
3. KAT	10	KONUT	153/28456	E 146 DEPO
	11	KONUT	153/28456	E 147 DEPO
	12	KONUT	153/28456	E 148 DEPO
	13	KONUT	153/28456	E 149 DEPO
4. KAT	14	KONUT	153/28456	E 150 DEPO
	15	KONUT	153/28456	E 151 DEPO
	16	KONUT	153/28456	E 152 DEPO
	17	KONUT	153/28456	E 153 DEPO
5. KAT	18	KONUT	153/28456	E 154 DEPO
	19	KONUT	153/28456	E 155 DEPO
	20	KONUT	153/28456	E 156 DEPO
	21	KONUT	153/28456	E 157 DEPO
6. KAT	22	KONUT	153/28456	E 158 DEPO
	23	KONUT	153/28456	E 159 DEPO
	24	KONUT	153/28456	E 160 DEPO
	25	KONUT	153/28456	E 161 DEPO
7. KAT	26	KONUT	153/28456	E 162 DEPO
	27	KONUT	153/28456	E 163 DEPO
	28	KONUT	153/28456	E 164 DEPO
	29	KONUT	153/28456	E 165 DEPO
8. KAT	30	KONUT	153/28456	E 166 DEPO
	31	KONUT	153/28456	E 167 DEPO
	32	KONUT	153/28456	E 168 DEPO
	33	KONUT	153/28456	E 169 DEPO
9. KAT	34	KONUT	153/28456	E 170 DEPO
	35	KONUT	153/28456	E 171 DEPO
	36	KONUT	153/28456	E 172 DEPO
10. KAT	37	KONUT	153/28456	E 173 DEPO
	38	KONUT	153/28456	E 174 DEPO
	39	KONUT	153/28456	E 175 DEPO
	40	KONUT	153/28456	E 176 DEPO
11. KAT	41	KONUT	153/28456	E 177 DEPO
	42	KONUT	153/28456	E 178 DEPO
	43	KONUT	153/28456	E 179 DEPO
	44	KONUT	153/28456	E 180 DEPO
12. KAT+	45	ÇATIARALI KONUT	224/28456	E 181 DEPO
	46	ÇATIARALI KONUT	224/28456	E 182 DEPO
	47	ÇATIARALI KONUT	224/28456	E 183 DEPO
	48	ÇATIARALI KONUT	224/28456	E 184 DEPO
C BLOK TOPLAM			8124/28456	

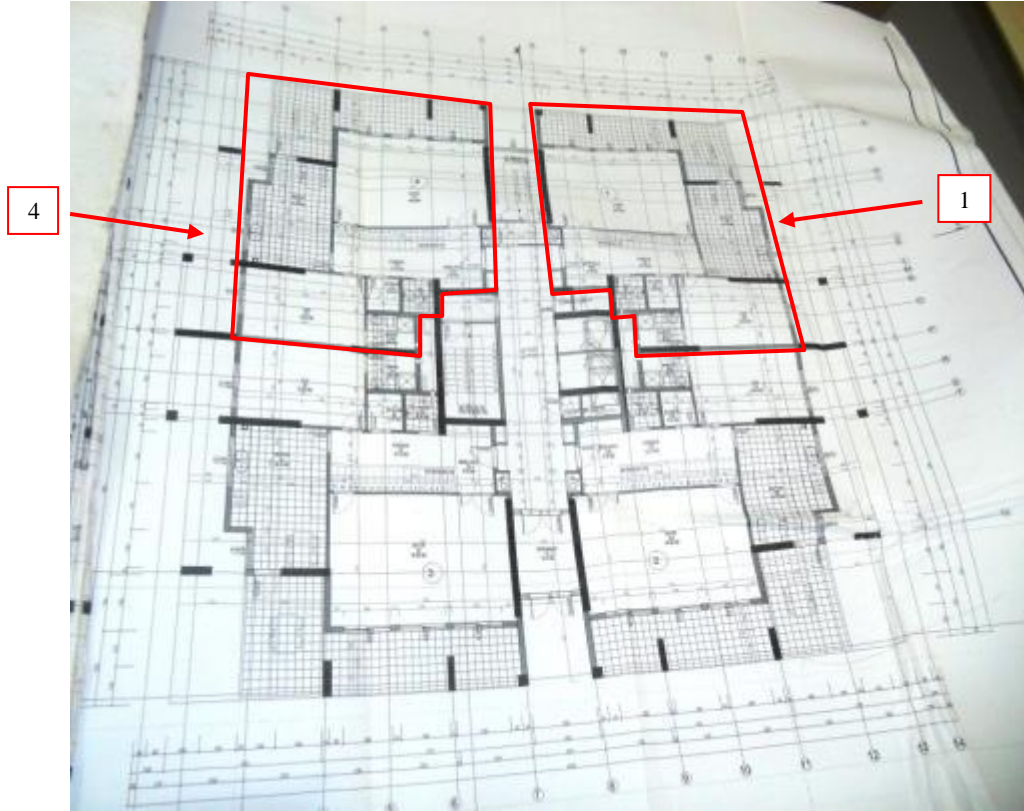
## VAZİYET PLANI



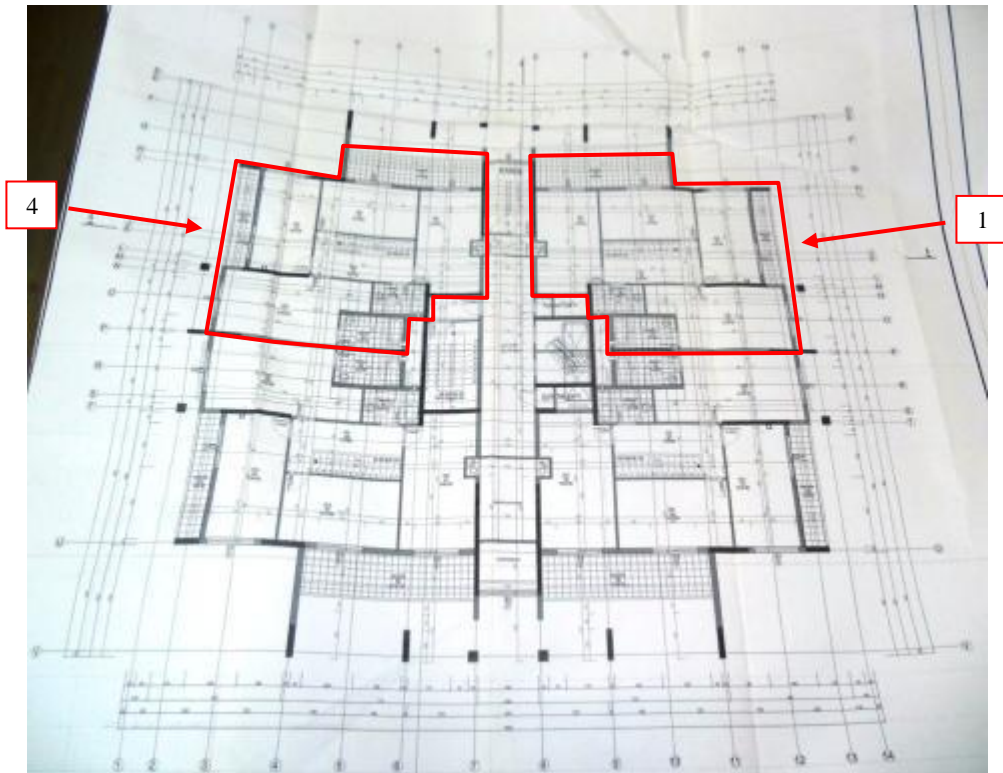
## GÖRÜNÜŞ



**A VE C BLOK ZEMİN KAT PLANI (C-1 VE C-4 NO.LU DAİRELER İÇİN)**

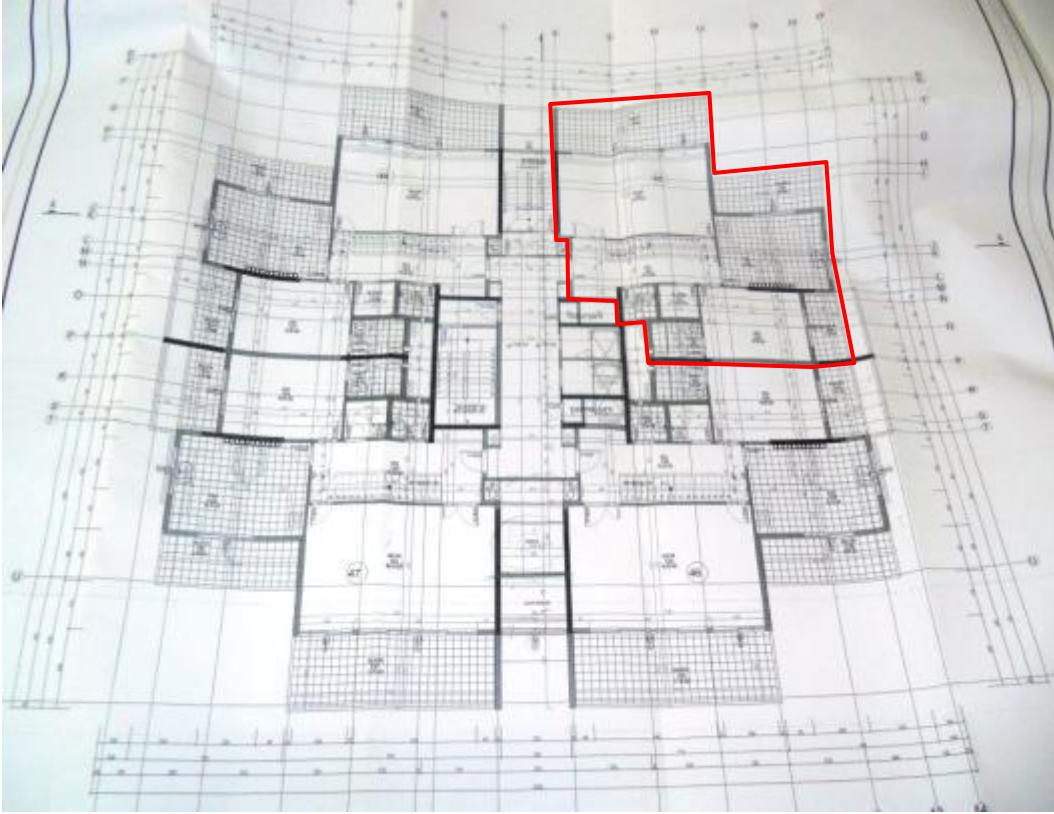


**A VE C BLOK 1. KAT PLANI (C-1 VE C-4 NO.LU DAİRELER İÇİN)**

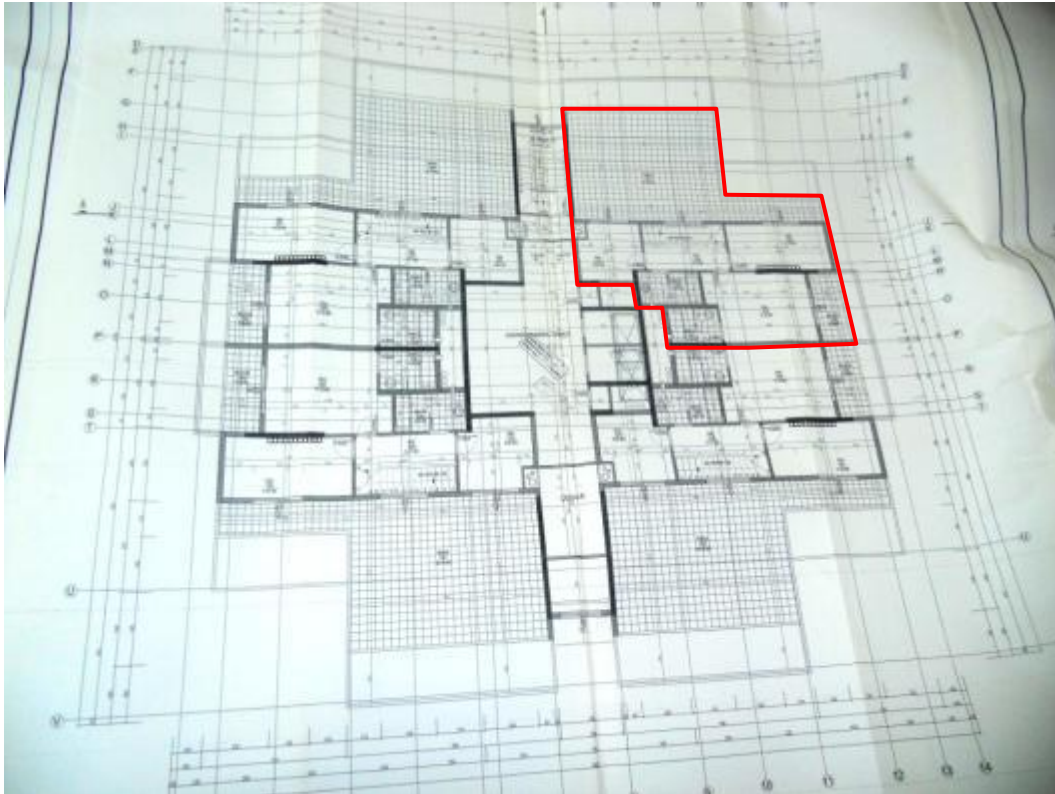




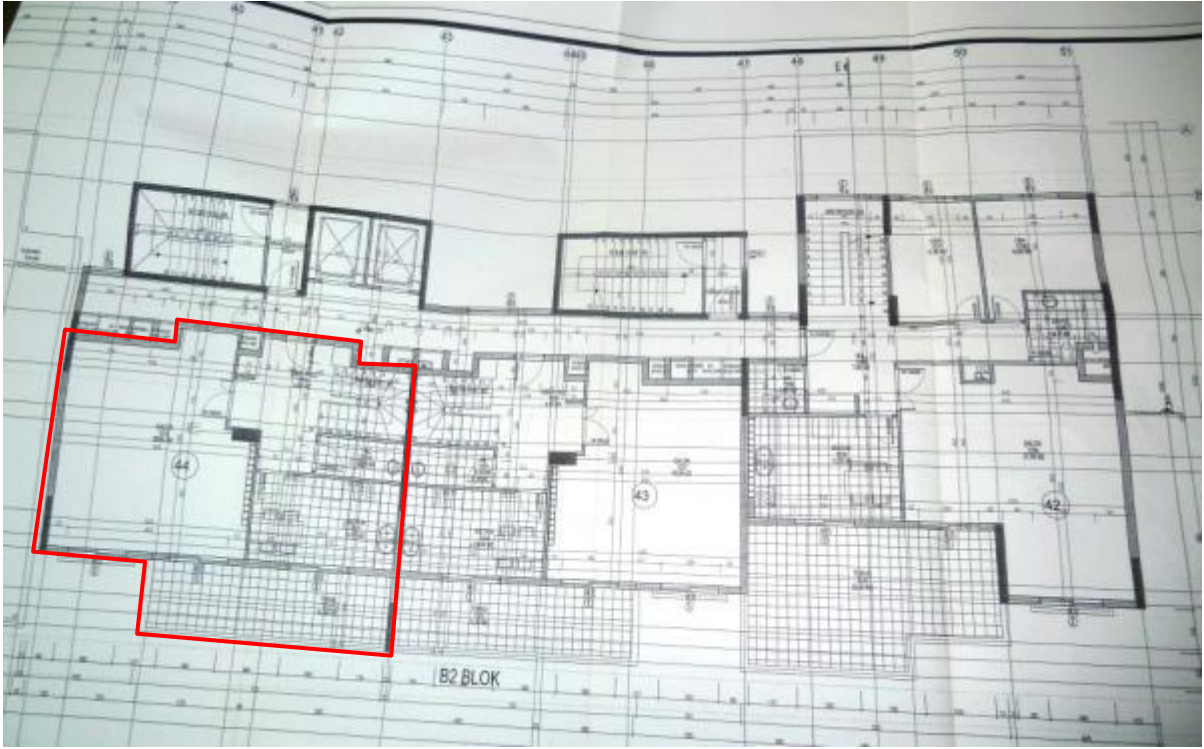
**A BLOK 12.KAT PLANI (A-45 NO.LU DAİRE İÇİN)**



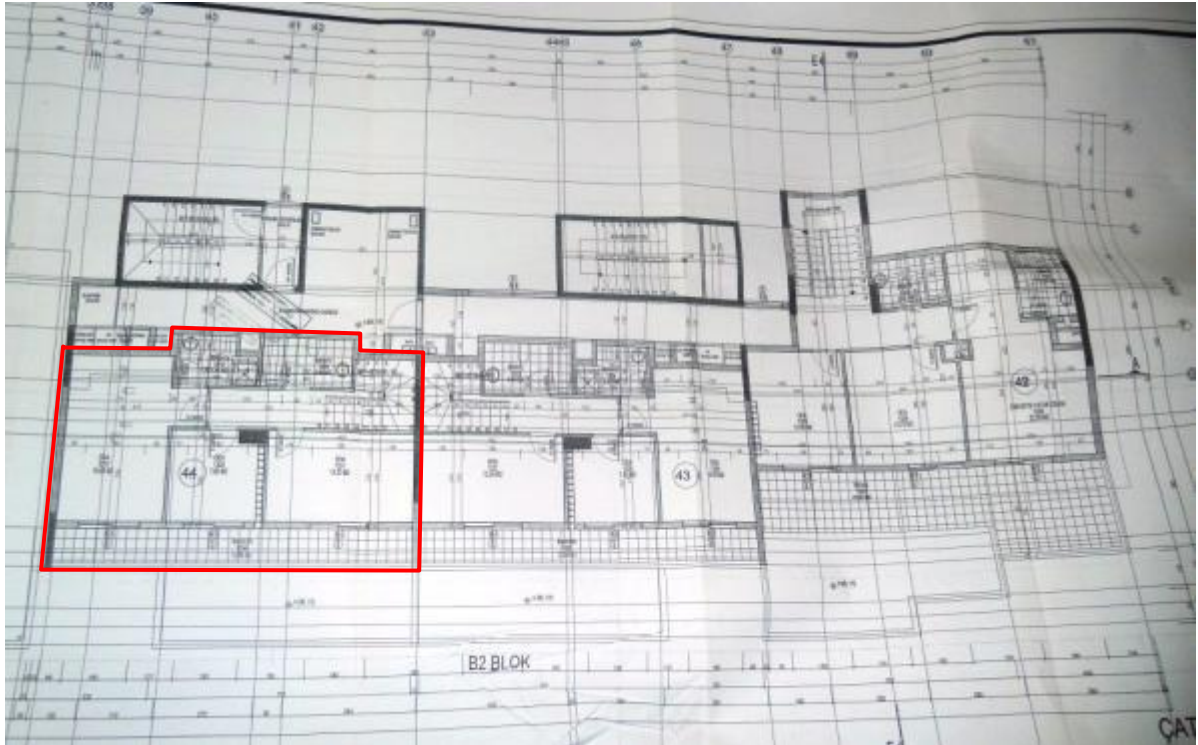
**A BLOK ÇATI KAT PLANI (A-45 NO.LU DAİRE İÇİN)**



**B BLOK 12.KAT PLANI (B2-44 NO.LU DAİRE İÇİN)**


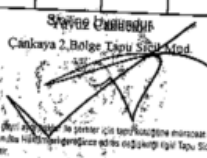


**BLOK ÇATI KATI PLANI (B2-44 NO.LU DAİRE İÇİN)**



**EK 3 – TAPU SENETLERİ**

**A Blok No:45**


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	LODUMU (ME)					
	Köyü						
	Sokağı						
Mevkil							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	16140	3	APARTMAN-BETON	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	17.952,00 m <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 27076512				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0,00		KONUT-Çatı Aralık--		204/28456	A	12.KAT	45
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminden. EKLENTİ : E45 DEPO YON.PLANI :Yönetim Planı : 14/04/2008						
	Edinme Sebebi						
Sahibi	KORAY YAPILANDIRIŞI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ TİM						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	13309	67	6622		19/06/2008	Cilt No.	
Sahife No.	 <b>Şeyda Ünlüoğlu</b> Çankaya 2. Bölge Tapu Sicil Müd.					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT: ** Mülkiyetin devri tapu senedi ile yapılır. Çatı tapu senetlerine ilişkin edinimler: ** Tabii haklar kanununa göre edinilen haklar için tapu sicil müdürlüğüne başvurulacaktır.</small>							

ATILIM A.Ş. 2006

Düner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

**B2 Blok No:44**


ANA GAYRİMENKULÜN	İl	ANKARA		<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf	
	İlçesi	CANKAYA					
	Mahallesi	LODUMU (ME)					
	Köyü						
	Sokağı						
Mevkii							
Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	16140	3	APARTMAN-BETON	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	11.952,00 m <sup>2</sup>
Planındadır				Zemin Sistem No : 27076603			
Sınırı							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		KONUT-Çatı Aralıkla-		170/28456	B2	2.KAT	44
KAT İRTİFAKINDAN KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ İŞLEMİNDEN.							
EKLENTİ : E136 DEPO							
YÖN PLANI :Yonetim Planı : 14/04/2008							
Edinme Sebebi							
KORAY YAPILANDIRIŞI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Sahibi							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	13309	68	6713		19/06/2008		
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>ŞİHİNE UYUŞTURULDU.</p> <p>Çankaya Bölge Tapu Sicil Müd.</p>							
<p>NOT : * Mülkiyet hakkı için tapu siciline müracaat etmelidir. ** Notlar Kanununa göre tapu siciline müracaat edilmeden önce noterden tapu sicil tutanağına imza konmalıdır.</p>							

ATILIM A.Ş. 2006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199


**C Blok No:1**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA				
	Mahalle	ODUMU (ME)				
	Köyü					
	Sokağı					
Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü	
1440	3	APARTMAN-BETON			ha m² dm²	
Planındadır					Zemin Sistem No : 27976604	
Sınırı						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No, Kat No, Bağımsız Bir. No.	
0,00		KONUT-Double--		277/28456 C	ZEMİNKAT +1.KAT	
Kat İrtifakında Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde. EKLENTE: E137 DEPO YON PLANI: Yönetim Planı : 14/04/2006						
Edinme Sebebi						
KORAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-Fen						
Sahibi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	13399 64	6714			09/06/2008	Cilt No.
Sahife No.	Yayıncı Kurumunun Çankaya 2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT: - Mülkiyet hakkı için tapu sicilinde kayıtlı olan haklar ile ilişkilendirilmelidir. - Satış bedeli, satış bedeli ve diğer gelirler için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small>						
ATILMA A.Ş. 396		Diğer Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır.		Seri No 199		

**C Blok No:4**

FdX-U01Z2800949 F00 10 2011 12:46 P.01

*DİLER Hİ.*

İli		ANKARA		 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi		ÇANKAYA						
Mahallesi		LÖDÜMÜ (ME)						
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
AMA GAYRİMENKULÜN	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü			
					ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
	16140	3		APARTMAN-BETON	17.952,00 m <sup>2</sup>			
Sınırı		Pftmündadır						
Zemin Sistem No : 27076607								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.	
0,00		KONUT-Dubleks---		27128456	C	ZEMİNKAT	4	
<p>Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminden.</p> <p>EKLANTI : E140 DEPO</p> <p>YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 14/04/2008</p>								
Edinme Sebebi		KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Sahibi								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	3309	68	6717		19/06/2008	Cilt No.		
Sahife No.	<p>Şifline Uygundur.</p> <p>Zeki TÜNÇKAYA</p> <p>Çankaya 2. Bölge Tapu Sicil Müd. V.</p> <p>Tapu Sicil Müd.</p> <p>Y. 19/06/2008</p>						Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<p>NOT: ** Mülkiyet hakkı tapu sicil müdürlüğüne ait olup, tapu sicil müdürlüğüne teslim edilmiştir.</p> <p>** Tapu Sicil Müdürlüğüne teslim edilmiştir.</p>								

ATILIM A.Ş. 2006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

**EK 4 - YAZILI TAKYİDATLAR**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 161403			
Zemin No	: 27076512	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tas. Nitelik	: APARTMAN-BETON			
Kararım Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: A / 12.KAT / - (Bag.Böl.No: 45)			
Mahalle / Köy Adı	: LÜDÜMLÜ (ME) Mah.	Arsa Payı/Payda	: 234/28456			
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: KONUT-Çatı Anahli-			
CBT / Sayfa No	: 67 / 6622					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	DİĞER (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 15/07/2009 TARİHLİ 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA İL İDARE MAHKEMESİNİN 2505/2009 GÜN 2009/133 E SAYILI KARARI İLE YAPILAN 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 gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi:18/06/2008 Sıra)		19/06/2008 - 13109	-		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye			
2317829	Depo	E45 DEPO	17/04/2008 - 8614			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekarre	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322610	KORAY YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614 -	-
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	DİĞER (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BŞK. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 10/10/2008 TA 24182 S.Y. İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA İL İDARE MAHKEMESİNİN 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR İYİCİLİĞİNE İZİN VERİLMESİNE İZİN VERİLMESİNE İZİN VERİLMESİ İLE 15/07/2009 SAYI: 40358	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	-		
Şerh	1.YTL - bekl karşılgında kira serhi. (Başlama Tarihi:23/01/2008 Sıra:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	-		
Beyan	DİĞER (Konusu: İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAKİSİ. ) Tarih: 28/05/2008 Sayı: 2348		28/05/2008 - 11798	-		

Rapor Tarihi / Sayı : 14.12.2012 / 14/59

**A blok 45 nolu bağımsız bölüm**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 161403			
Zemin No	: 27076603	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tas. Nitelik	: APARTMAN-BETON			
Kararım Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: D2 / 12.KAT / - (Bag.Böl.No: 44)			
Mahalle / Köy Adı	: LÜDÜMLÜ (ME) Mah.	Arsa Payı/Payda	: 170/28456			
Mevki	:	Bag.Böl. Nitelik	: KONUT-Çatı Anahli-			
CBT / Sayfa No	: 68 / 6713					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	DİĞER (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 15/07/2009 TARİHLİ 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA İL İDARE MAHKEMESİNİN 2505/2009 GÜN 2009/133 E SAYILI KARARI İLE YAPILAN 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 gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarihi:18/06/2008 Sıra)		19/06/2008 - 13109	-		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye			
2317920	Depo	E136 DEPO	17/04/2008 - 8614			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekarre	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322740	KORAY YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614 -	-
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	DİĞER (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BŞK. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 10/10/2008 TA 24182 S.Y. İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA İL İDARE MAHKEMESİNİN 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR İYİCİLİĞİNE İZİN VERİLMESİNE İZİN VERİLMESİNE İZİN VERİLMESİ İLE 15/07/2009 SAYI: 40358	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	-		
Şerh	1.YTL - bekl karşılgında kira serhi. (Başlama Tarihi:23/01/2008 Sıra:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	-		
Beyan	DİĞER (Konusu: İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAKİSİ. ) Tarih: 28/05/2008 Sayı: 2348		28/05/2008 - 11798	-		

Rapor Tarihi / Sayı : 14.12.2012 / 14/59

**B2 blok 44 nolu bağımsız bölüm**

TAŞINMAZ AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 16140/3
Zemin No	: 27076604	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tas. Nitelik	: APARTMAN-BETON
Kurum Adı	: Çankaya TM	Bluk/Kat/Giriş -B.B.No	: C / ZEMİNKAT+1.KAT / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 27728456
Meski	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT-Dubleks---
Çift / Sayfa No	: 68 / 6714		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.15/07/2009 TARİH 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELİLE İLGİLİ ANKARA 11 İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPTI 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. (Bağlama Tarih:18/06/2008 Sıra: )			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	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
63322741	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 17/04/2008 - 8614	--

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BSK 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 DÜRDÜRÜLMESİ BİLDİRİLMİŞTİR.15/10/2008 Sayı: 4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	--	--
Şerh	1.YTL - bedel karşılığında kira yerli. (Bağlama Tarih:23/01/2008 Sıra:99 Yd.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	--
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAKESİ. ) Tarih: 28/05/2008 Sayı: 2348		28/05/2008 - 11798	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2317924	Depo	E140 DEPO	17/04/2008 - 8614

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
63322744	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 17/04/2008 - 8614	--

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE İSK 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 DÜRDÜRÜLMESİ BİLDİRİLMİŞTİR.15/10/2008 Sayı: 4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	--	--
Şerh	1.YTL - bedel karşılığında kira yerli. (Bağlama Tarih:23/01/2008 Sıra:99 Yd.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	--
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAKESİ. ) Tarih: 28/05/2008 Sayı: 2348		28/05/2008 - 11798	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2317924	Depo	E140 DEPO	17/04/2008 - 8614

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
63322744	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 17/04/2008 - 8614	--

**C blok 1 nolu bağımsız bölüm**

TAŞINMAZ AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 16140/3
Zemin No	: 27076607	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tas. Nitelik	: APARTMAN-BETON
Kurum Adı	: Çankaya TM	Bluk/Kat/Giriş -B.B.No	: C / ZEMİNKAT+1.KAT / - (Bağ.Böl.No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 27728456
Meski	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT-Dubleks---
Çift / Sayfa No	: 68 / 6717		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE İSK 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 DÜRDÜRÜLMESİ BİLDİRİLMİŞTİR.15/10/2008 Sayı: 4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	--	--
Beyan	Yönetim Planı: 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bağlama Tarih:18/06/2008 Sıra: )			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	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
63322744	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 17/04/2008 - 8614	--

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE İSK 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 DÜRDÜRÜLMESİ BİLDİRİLMİŞTİR.15/10/2008 Sayı: 4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	--	--
Şerh	1.YTL - bedel karşılığında kira yerli. (Bağlama Tarih:23/01/2008 Sıra:99 Yd.)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	--
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAKESİ. ) Tarih: 28/05/2008 Sayı: 2348		28/05/2008 - 11798	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2317924	Depo	E140 DEPO	17/04/2008 - 8614

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
63322744	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifaki Tesisi - 17/04/2008 - 8614	--

**C blok 4 nolu bağımsız bölüm**



**EK 4 – LİSANS BELGELERİ**



**EK 5 - ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 26.12.2011
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2010_300_05_05

**YASAL DEĞER**

SATIŞ DEĞERLERİ ARSA PAYINA GÖRE VERİLMİŞTİR						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Arsa Payı	Arsa payına düşen arsa alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
A BLOK NO 45	224/28456	141	2550	359.550	424.269	196.368
B2 BLOK NO 44	170/28456	107		273.482	322.708	149.362
C BLOK NO 1	277/28456	175		445.614	525.825	243.372
C BLOK NO 4	277/28456	175		445.614	525.825	243.372
<b>TOPLAM</b>				<b>1.524.260</b>	<b>1.798.627</b>	<b>832.474</b>
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI						
A BLOK NO 45	PAY		57%	204.944	241.833	111.930
B2 BLOK NO 44	PAY		100%	273.482	322.708	149.362
C BLOK NO 1	PAY		57%	254.000	299.720	163.692
C BLOK NO 4	PAY		57%	254.000	299.720	163.692
<b>YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI</b>				<b>986.425</b>	<b>1.163.982</b>	<b>538.736</b>

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç; **986.425 TL** (DokuzyüzseksenaltıbindörtüzyirmibeşTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

**MEVCUT DURUM DEĞERİ**

DAİRE SATIŞ DEĞERLERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri TL/M <sup>2</sup>	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
A BLOK NO 45	224	2.500	560.000	660.800	305.844
B2 BLOK NO 44 *	171	2.700	461.700	466.317	252.157
C BLOK NO 1	277	2.300	637.100	751.778	347.952
C BLOK NO 4	277	2.300	637.100	751.778	347.952
<b>TOPLAM</b>			<b>2.295.900</b>	<b>2.630.673</b>	<b>1.253.905</b>
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI					
A BLOK NO 45	PAY	57%	319.200	376.656	174.331
B2 BLOK NO 44	PAY	100%	461.700	466.317	252.157
C BLOK NO 1	PAY	57%	363.147	428.513	198.333
C BLOK NO 4	PAY	57%	363.147	428.513	198.333
<b>YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI</b>			<b>1.507.194</b>	<b>1.700.000</b>	<b>823.153</b>

\*"Net konut alanının 150 m<sup>2</sup>'nin altında olması nedeniyle KDV % 1 olarak alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç; **1.507.194 TL** (BirmilyonbeşyüzyedibinyüzdoksandörtTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 14.12.2010
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2010_300_006_05

### YASAL DEĞER

SATIŞ DEĞERLERİ ARSA PAYINA GÖRE VERİLMİŞTİR						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Arsa Payı	Arsa payına düşen arsa alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
A BLOK NO 45	224/28456	141	2500	352.500	415.950	237.214
B2 BLOK NO 44	170/28456	107		268.119	316.381	180.430
C BLOK NO 1	277/28456	175		436.877	515.514	293.995
C BLOK NO 4	277/28456	175		436.877	515.514	293.995
<b>TOPLAM</b>				<b>1.494.372</b>	<b>1.763.359</b>	<b>1.005.634</b>
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI						
A BLOK NO 45	PAY		57%	200.925	237.092	135.212
B2 BLOK NO 44	PAY		100%	268.119	316.381	180.430
C BLOK NO 1	PAY		57%	249.020	293.843	197.741
C BLOK NO 4	PAY		57%	249.020	293.843	197.741
<b>YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI</b>				<b>967.084</b>	<b>1.141.159</b>	<b>650.796</b>

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç; **967.000 TL** (DokuzyüzaltmışyedibinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

### MEVCUT DURUM DEĞERİ

DAİRE SATIŞ DEĞERLERİ						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri		SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
			(TL/m <sup>2</sup> )			
A BLOK NO 45	224		2.400	537.600	634.368	361.777
B2 BLOK NO 44 *	171		2.600	444.600	449.046	299.192
C BLOK NO 1	277		2.250	623.250	735.435	419.415
C BLOK NO 4	277		2.250	623.250	735.435	419.415
<b>TOPLAM</b>				<b>2.228.700</b>	<b>2.554.284</b>	<b>1.499.798</b>
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI						
A BLOK NO 45	PAY		57%	306.432	361.590	206.213
B2 BLOK NO 44	PAY		100%	444.600	524.628	299.192
C BLOK NO 1	PAY		57%	355.253	419.198	239.066
C BLOK NO 4	PAY		57%	355.253	419.198	239.066
<b>YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI</b>				<b>1.461.537</b>	<b>1.724.614</b>	<b>983.538</b>

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç;**1.461.537 TL** (BirmilyondörtüzyaltmışbirbinbeşyüzotuzyediTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 28.01.2010
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2010_300_001_05

**YASAL DURUM DEĞERİ**

SATIŞ DEĞERLERİ ARSA PAYINA GÖRE VERİLMİŞTİR						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Arsa Payı	Arsa payına düşen arsa alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
A BLOK NO 45	224/28456	171	2400	411.451	485.512	283.564
B2 BLOK NO 44	170/28456	107		257.394	303.725	177.391
C BLOK NO 1	277/28456	175		419.402	494.894	289.043
C BLOK NO 4	277/28456	175		419.402	494.894	289.043
TOPLAM				1.507.648	1.779.025	1.039.041

İncelenen emsaller doğrultusunda arsanın birim satış değeri 2400 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Buna göre her dairenin değeri kendi arsa payı doğrultusunda tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç;

**1.507.000 TL** (BirmilyonbeşyüzyedimilyonTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

**MEVCUT DURUM DEĞERİ**

DAİRE SATIŞ DEĞERLERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
		(TL/m <sup>2</sup> )			
A BLOK NO 45	224	2.250	504.000	594.720	347.347
B2 BLOK NO 44 *	171	2.550	436.050	479.655	300.517
C BLOK NO 1	277	2.100	581.700	686.406	400.896
C BLOK NO 4	277	2.100	581.700	686.406	400.896
TOPLAM			2.103.450	2.447.187	1.449.655

- “\*”Net konut alanının 150 m<sup>2</sup>nin altında olması nedeniyle KDV % 1 olarak alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç;

**2.100.000TL** (İkimilyonyüzbınTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

\*(12.01.2010 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,451.-YTL'dir).

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	:	12.08.2008
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	:	2008_300_012_03

### Kira Değeri

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ (AYLIK)					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (YTL/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (YTL/AY)	Kira Değeri (YTL/Ay) (KDV Dahil)	Kira Değeri (USD/Ay)
A BLOK NO 4	277	6,80	1.884	2.223	1.593
A BLOK NO 45	224	6,80	1.523	1.797	1.288
B2 BLOK NO:2	219	6,80	1.489	1.757	1.259
C BLOK NO 1	277	6,80	1.884	2.223	1.593
C BLOK NO 4	277	6,80	1.884	2.223	1.593

### Satış Değeri

DAİRE SATIŞ DEĞERLERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (YTL/m <sup>2</sup> )	YTL (KDV HARİÇ)	YTL (KDV DAHİL)	USD (KDV HARİÇ)
A BLOK NO 4	277	2.300	637.100	751.778	538.683
A BLOK NO 45	224	2.400	537.600	634.368	454.553
B2 BLOK NO 2	219	2.500	547.500	646.050	463.983
C BLOK NO 1	277	2.250	623.250	735.435	526.972
C BLOK NO 4	277	2.250	623.250	735.435	526.972

Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç;

**2.968.700 YTL** (İkimilyondokuzyüztüzmışsekizbinyediyüzYeniTürkLirası) olarak takdir edilmiştir