

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



**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

Tarih: 23.12.2014

R. No: 2014REVB118

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

**LODUMU
MAHALLESİ'NDE
3 MESKEN**

ÇANKAYA / ANKARA

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.** için **23.12.2014** tarihinde **2014REVB118** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULLERİN AÇIK ADRESİ

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

GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI

Söz konusu taşınmazlar mevcutta mesken olarak kullanılmakta olup, boştur.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m² arsa üzerinde yer alan "Apartman-Beton" vasıflı "Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı, "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Dubleks" niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 1 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlar.

İMAR DURUMU

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

23.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN HİSSELERİNE DÜŞEN

TOPLAM ARSA PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)*

1.270.000.- TL

(Birmilyonikiyüzetmişbin.-
Türk Lirası)

549.000.- USD

(Beşyüzkırkdokuzbin.-
Amerikan Doları)

23.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN HİSSELERİNE DÜŞEN

TOPLAM ARSA PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)*

1.498.600.- TL

(Birmilyondörtüyüzdoksansekizbinaltıyüz.-
Türk Lirası)

647.820.- USD

(Altıyüzkırkyedibinsekizyüzyirmi.-
Amerikan Doları)

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

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

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- 1 USD = 2,3154.- TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

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

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

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı (402484)

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	6
1.10 Müşteri Bilgileri	6
BÖLÜM 2	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	9
BÖLÜM 3	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER	11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
3.2.1 Ankara İli	14
3.2.2 Çankaya İlçesi	15
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	22
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	22
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş	27
4.5 Hukuki Sorumluluk	28
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	28
BÖLÜM 5	30
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	30
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	30
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	31
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	32
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri	32
5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespit	33
5.6 Harici ve Müteferrik İşler	33
BÖLÜM 6	35
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	35
BÖLÜM 7	37
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	37
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	37
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	37
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	37
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	44
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	44
BÖLÜM 8	47
SONUÇ	47
BÖLÜM 9	49
EKLER	49

BÖLÜM 1

**RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 18.09.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 23.12.2014 tarihinde, 2014REVB118 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m² arsa üzerinde yer alan "Apartman-Beton" vasıflı "Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı, "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Dubleks" niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 1 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların 23.12.2014 tarihi itibari ile piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 29.09.2014 tarihinde çalışmalara başlamış 03.12.2014 tarihinde çalışmalarını tamamlamış ve 23.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.09.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 18.09.2014 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazlar için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Rapor-1	
Rapor Tarihi	24.12.2013
Rapor Numarası	2013B117
Raporu Hazırlayanlar	Bilge KALYONCU – Bilge BELLER ÖZÇAM
Gayrimenkul Toplam Değeri (TL)	1.555.000 TL*

*** Söz konusu değerlendirme raporu A Blok / 45 B.B., B-2 Blok / 44 B.B., C Blok / 1 ve 4 B.B. no'lu taşınmazlar için hazırlanmış olup, değerlemeye konu A Blok / 45 B.B., B-2 Blok / 44 B.B. ve C Blok / 1 B.B. no'lu taşınmazların değeri ilgili raporda toplam 1.100.614 TL'dir.**

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gayrimenkulun bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

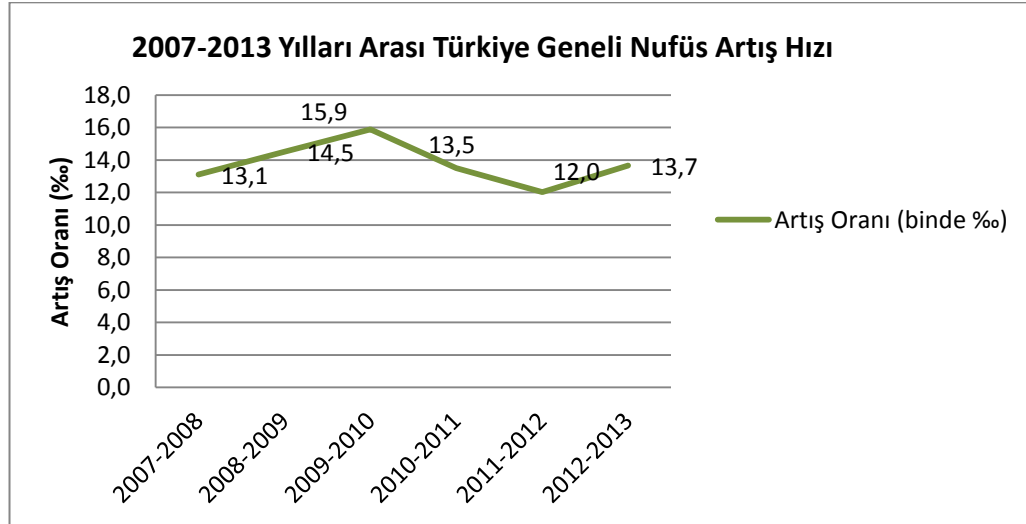
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. 2013 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.040.487 kişi artmıştır. Nüfusun %50,20’sini (38.473.360 kişi) erkekler, %49,80’ini (38.194.504 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504

Aşağıdaki grafikte 2007-2013 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2011 yılında binde 13,50 iken 2012 yılında binde 12,00’ye gerilemiş; 2013 yılında ise binde 13,70’ye yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,30 iken, 14 ilde Büyükşehir Belediyesi kurulması ve Büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,30 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında,

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Türkiye nüfusunun %18,50'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun %18,50'i (14.160.467 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,60 ile (5.045.083 kişi) Ankara, %5,30 ile (4.061.074 kişi) İzmir, %3,60 ile (2.740.970 kişi) Bursa, %2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 75.620'tür.

Ülkemizde 2012 yılında 30,10 olan ortanca yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,40 olmuştur. Ortanca yaş erkeklerde 29,80 iken, kadınlarda 31,00 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (Çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,60) göre 0,10 puan artarak %67,70 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "Bir kilometrekareye düşen kişi sayısı." Türkiye genelinde 100 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.725 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260'tır.

İl	Nüfus
İstanbul	14.160.467
Ankara	5.045.083
İzmir	4.061.074
Bursa	2.740.970
Adana	2.149.260

3.1.2 Ekonomik Veriler

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. Dünya'da ilk başta ABD'de Subprime Mortgage Krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan ekonomik kriz, 2008 yılı Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

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

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

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı içerisinde çıkartılan Kentsel Dönüşüm ve Mütakabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, piyasaya etkisi olumlu olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa öncesi konut satışlarının yüzde 2 ila 4'ü yabancılara yapılırken, bu oran 2013'te yüzde 10 seviyesine ulaşmıştır.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm Yasası ile başta büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başlandığı ve konut piyasasının yeniden canlı bir yapıya kazandırıldığı görülmüştür. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir. Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ülke genelinde 6 bin 753 hektar alan riskli ilan edilmiştir. Bu alanların mevcut yapı stoğuna bakıldığında 367.522 bağımsız bölümden (Konut ve işyeri) ve bu birimlerin yer aldığı toplam 162.422 binadan oluştuğu görülmektedir. Yıl içinde 200.000 birimin dönüşüm hedefi yakalanırken, 2014 sonuna kadar 400.000 bağımsız bölümün dönüşümünün tamamlanması hedeflenmektedir.

2013 yılı Türkiye Ekonomik göstergelerini özetleyecek olursak (Kaynak: TÜİK);

- 2013 yılı enflasyon oranı TÜFE'de %7,40, ÜFE'de ise %6,97 olarak gerçekleşmiştir.
- 2013 yılı cari işlemler açığı ise bir önceki yıla göre 16 milyar 507 milyon dolar artarak 65 milyar 4 milyon dolara ulaşmıştır.
- 2013 yılı işsizlik oranı %9,7; tarım dışı işsizlik oranı %12 olarak gerçekleşmiştir.

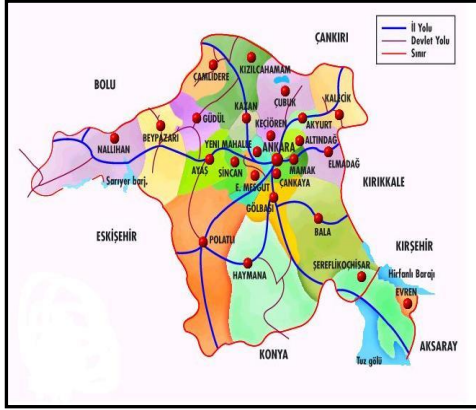
Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Moody's Türkiye'nin kredi notunu Mayıs 2013'de bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Kasım 2013'te de aynı dereceyi vererek görünümünü durağan olarak korumuştur.

2014 yılı ilk çeyreğinde gerçekleşen yerel seçimler ve 2014 yılı 3. çeyreğinde gerçekleşen Cumhurbaşkanlığı seçimi iç ve dış piyasalarda, hükümete güvenoyu olarak yorumlanmıştır. 2015 yılında yapılması muhtemel genel seçimler, ülkenin iç siyasi gündemindeki önemli konuların başında gelmektedir. Bu gelişmelerin yanında jeopolitik olarak dış politikada yaşanan gelişmeler de ülkemiz açısından oldukça büyük öneme sahiptir. TCMB'nin 2014 2. yarısından itibaren yaptığı faiz indiriminin iç piyasayı bir parça hareketlendirdiği ve bu indirimin konut kredisi faiz oranlarına da yansıdığı gözlenmektedir. 2012 yılında çıkartılan ve etkileri hissedilmeye devam eden, Kentsel Dönüşümün kapısını açan 6306 sayılı yasa ile birlikte gayrimenkul sektöründe bu anlamda bir hareketlenmenin yaşandığı görülmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



Yüzölçümü 30.715,00 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890,00 m.'dir. Doğusunda Kırkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

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

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

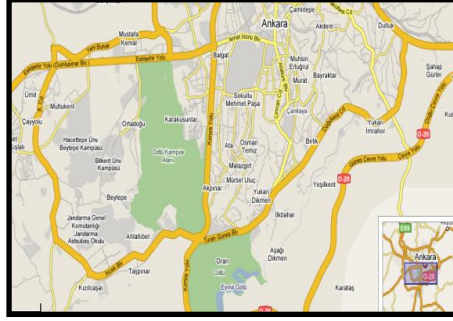
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	2000	Oran %	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %	2012	Oran %	2013	Oran %
Kırsal Nüfus	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49	0	0
Kentsel Nüfus	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27	4.762.116	97,46	4.842.136	97,51	5.045.083	100,00
Toplam	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00	4.890.893	100,00	4.965.542	100,00	5.045.083	100,00

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

3.2.2 Çankaya İlçesi



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

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

Nüfus verileri şu şekildedir;

Nüfus Durumu	2000	2009	2010	2011	2012	2013
İlçe Merkezi	758.490	794.288	797.109	813.339	832.075	914.501
Köyler	10.841	-----	-----	-----	-----	-----
Genel Toplam	769.331	794.288	797.109	813.339	832.075	914.501

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

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

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

BÖLÜM 4

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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

Kat mülkiyet listesi aşağıdaki gibidir;

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

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 29.09.2014 tarih, saat 11:40 itibariyle yapılan incelemelere ve 29.09.2014 tarihli takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15.07.2009 tarih 16611 sayı ile 16140 ada, 3 parsel ile ilgili Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 gün 2009/133 E. sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir. (24.07.2009 tarih, 1774 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)
- Yönetim Planı: 14.04.2008 (17.04.2008 tarih, 8614 yevmiye)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (19.06.2008 tarih, 13309 yevmiye)
- Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10.10.2008 TA. 24182 S.Y. ile 16140 ada, 3 parsel ile ilgili Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 18.07.2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir. (15.10.2008 tarih, 4058 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)
- Diğer: İmar Müdürlüğü'nün 12.05.2008 tarihli tadilat projesi. (28.05.2008 tarih, 2348 sayı) (28.05.2008 tarih, 11798 yevmiye)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şerhler Hanesinde:

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

A Blok 45 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklenti Bilgileri:

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

B2 Blok 44 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklenti Bilgileri:

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

C Blok 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklenti Bilgileri:

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBI var + Pasif Malikler)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 16140/3	
Zemin No	: 27076512	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN-BETON	
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blot/Kat/Giriş -B.B.No	: A / 12.KAT / - (Bağ.Böl.No: 45)	
Mahalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 224/28456	
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT-Çatı Aralıklı-	
ÇiH / Sayfa No	: 67 / 6622			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK				
ŞBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.15/07/2009 TARİHİ 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11.İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPI KULLANMA İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)			19/06/2008 - 13309	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2317829	Depo	E45 DEPO	17/04/2008 - 8614

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322610	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614	--

ŞBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: -ÇANKAYA BELEDİYE BŞK.İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.10/10/2008 TA.24182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parseli ilgili ANKARA 7.İDARE MAHKEMESİ nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DURDURULMASI BİLDİRİLMİŞTİR. 15/10/2008 Sayı: -4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--
Serh	1 YTL. bedel karşılığında kira serhi. (Başlama Tarihi:23/01/2008 Süre:99 Yıl)	TURKIYE ELEKTRİK DAGITIM A.Ş. (TEDAS)	23/01/2008 - 1412	--
Beyan	Diğer (Konusu: -İMAR MUDURLUĞUNUN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAOJESİ..) Tarih:-28/05/2008 Sayı:- 2348		28/05/2008 - 11798	--

Rapor Tarihi / Saati : 29.09.2014 11:40

Raporlayan: tk37153
Barış ULUSMAN
Kağıtçı Uygundur.
29.09.2014
Adem AKAY
Şef

Rapor Tarihi / Saati : 29.09.2014 11:40

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 161403	
Zemin No	: 27076603	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN-BETON	
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: B2 / 12.KAT / - (Bağ.Böl.No: 44)	
Mahalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 170/28456	
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT-Çatı Aralık-	
Çift / Sayfa No	: 68 / 6713			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	DİĞER (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.15/07/2009 TARİHİ 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11.İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPI KULLANMA İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--
Beyan	(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		19/06/2008 - 13309	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2317920	Depo	E136 DEPO	17/04/2008 - 8614

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322740	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	DİĞER (Konusu: -ÇANKAYA BELEDİYE BŞK.İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.10/10/2008 T.A.24182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parseli ilgili ANKARA 7.İDARE MAHKEMESİ'nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DURDURULMASI BİLDİRİLMİŞTİR.15/10/2008 Sayı: -4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--
Şerh	1 YTL - bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih:23/01/2008 Süre:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	--
Beyan	DİĞER (Konusu: -İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADILAT PRAOJESİ...) Tarih: -28/05/2008 Sayı: -2348		28/05/2008 - 11798	--

Rapor Tarihi / Saati : 29.09.2014 11:40

Raporlayan: ik37153
Barış ULUSMAN
Kaçınmaz Uzmanıdır.
28.09.2014
Adem AKAY
Şef

Rapor Tarihi / Saati : 29.09.2014 11:40

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ var + Pasif Malikler)				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 161403	
Zemin No	: 27076604	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taz. Nitelik	: APARTMAN-BETON	
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: C / ZEMINKAT+1.KAT / - (Bag.Böl.No: 1)	
Mahalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 277/28456	
Mevkii	: 68 / 6714	Bag.Böl. Nitelik	: KONUT-Dubleks...	
Çi / Sayfa No	: Aktif			
Kayıt Durum				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.15/07/2008 TARİHİ 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA İLİDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPI KULLANMA İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--
Beyan	(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.)		19/06/2008 - 13309	--

EKLENTİ BİLGİLERİ				
Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye	
2317921	Depo	E137 DEPO	17/04/2008 - 8614	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322741	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BŞK.İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.10/10/2008 TA.24182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parsel ile ilgili ANKARA 7.İDARE MAHKEMESİ nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DURDURULMASI BİLDİRİLMİŞTİR.15/10/2008 Sayı: 4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--
Şerh	1 YTL - bedel karşılığında kira şerhi. (Başlama Tarih:23/01/2008 Süre:99 Yıl)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23/01/2008 - 1412	--
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAOJESİ.) Tarih: 28/05/2008 Sayı: -2348		28/05/2008 - 11798	--

Rapor Tarihi / Saati : 29.09.2014 11:40

1

Raporlayan: İK37153
Barış ULUŞMAN
Kayıtdışı Uzman
29.09.2014
A.ÖZDEMİR AKAY
Şef

Rapor Tarihi / Saati : 29.09.2014 11:40

2

* Konu taşınmazlara ait tapu kaydı müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza sunulmuştur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nda 29.09.2014 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve aşağıda sunulan 31.10.2014 tarih M.06.6.ÇAN.0.13.04.01/34353-2473 (29936) sayılı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu parselde ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir.

✓ İmar Durumu:

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

- Emsal: 1,30,
- Ortalama Konut Büyüklüğü: 140,00 m²,
- Hmaks: 40,50 m (13 kat)'dır.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.06.6.ÇAN.0.13.04.01/34353-2473 (29936)
Konu: İmar durumu hk.

.../.../2014
31 Ekim 2014

Sayın : Emrah KAHRAMAN
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aziziye Mh. Piyade Sk.
No:3 B Blok 7
Çankaya/ANKARA

İlgi: 29/09/2014 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, ilçemiz Lodumlu Mahallesiinde bulunan 16140 ada 3 parselin imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; ilçemiz Lodumlu Mahallesiinde bulunan 16140 ada 3 parselin 74920 no.lu parselasyon planı sonucu E:1.30 Hmax:40.50 yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak oluştuğu, ancak mahkeme kararları nedeniyle tüm imar işlemlerinde durdurma olduğu tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Cumhuriyet Mah. Ziya Gökalp Cad. No:11 Kızılay/ ANKARA
Not: yazılarınızda ada parsel numarasını belirtiniz.

İrt.Tel: 0 312 458 89 00 / 1553 / D.Y.
www.Cankaya-bel.tr

* Konu onaylı imar durum belgesi müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza sunulmuştur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Parselin Kadastral Durumu



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Ekranı Görüntüsü

İl: Ankara İlçe: Çankaya Mahalle/Köy: Lodumu (me)

Ada: 16140 Parsel: 3 Yazdır Sorgula

Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Mevki	Pafta
16140	3	17.952,00	Apartman-beton	-	-

2083. Cd (8. Cd)

Barış 3 Parkı

Konu Ana Taşınmaz

2118 Cd

2128 Sk (6. Cd)

2124 Sk

2125 Sk

2119 Sk (50 Sk)

2117 Sk

2116 Sk (62 Sk)

2115 Sk

2114 Sk (62 Sk)

2110 Sk (64 Sk)

2108 Sk (67 Sk)

2106 Sk (67 Sk)

2104 Sk (67 Sk)

2103 Sk

2102 Sk (63 Sk)

2101 Sk (69 Sk)

2082 Cd (6. Cd)

2168 Sk

2169 Sk

Google

Hava yolları: ©2014 Basarsoft, Google Görüntü ©2014 CNES / Astrium, DigitalGlobe, Kullanan Satışları

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Ruhsat ve izinler:

- 17.04.2006, 10.07.2007, 08.04.2008 ve 12.05.2008 onay tarihli mimari projeler bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B-1, B-2, C Blok)" ait 44.542,00 m² kapalı alan için verilmiş 21.04.2006 tarih, 218 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B-1, B-2, C Blok)" ait "Bahçe Duvarı" için 291,00 m² alan için verilmiş 02.08.2007 tarih, 64 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B-1, B-2, C Blok)" ait 44.542,00 m² kapalı alan için verilmiş 16.04.2008 tarih, 41 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu binaya "Konut (A, B-1, B-2, C Blok)" ait 44.542,00 m² kapalı alan için verilmiş 14.05.2008 tarih, 50 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki A Blok'a ait 8.579,00 m² 48 adet "Apartman Binası (Üç ve daha çok daireli)", 4.282,00 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 12.861,00 m² kapalı alan için verilmiş 13.06.2008 tarih, 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki B1 Blok'a ait 6.310,00 m² 44 adet "Apartman Binası (Üç ve daha çok daireli)", 3.135,00 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 9.445,00 m² kapalı alan için verilmiş 13.06.2008 tarih, 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki B2 Blok'a ait 6.291,00 m² 44 adet "Apartman Binası (Üç ve daha çok daireli)", 3.135,00 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 9.426,00 m² kapalı alan için verilmiş 13.06.2008 tarih, 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)
- Çankaya Belediyesi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki C Blok'a ait 8.528,00 m² 48 adet "Apartman Binası (Üç ve daha çok daireli)", 4.282,00 m² "Ortak Alan" olmak üzere toplam 12.810,00 m² kapalı alan için verilmiş 13.06.2008 tarih, 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (İptal edilmiştir.)

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

✓ Yapı Denetim:

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde "Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15.07.2009 tarih 16611 sayı ile 16140 ada, 3 parselle ilgili Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 gün 2009/133 E. sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir. (24.07.2009 tarih, 1774 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)" ve "Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10.10.2008 TA. 24182 S.Y. ile 16140 ada, 3 parselle ilgili Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 18.07.2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir. (15.10.2008 tarih, 4058 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)" beyanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile geçersizdir. Ayrıca konu taşınmazların (A Blok 45, B2 Blok 44, C Blok 1 No'lu b.b.) üzerinde kısıtlayıcı takyidatlar (Yukarıda belirtilen beyanlar) bulunmaktadır.

Bu açıklama doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların (A Blok 45, B2 Blok 44, C Blok 1 No'lu b.b.) ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında engel olacağı, "Arsa" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsur olmadığı düşünülmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazların üzerinde "Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15.07.2009 tarih 16611 sayı ile 16140 ada, 3 parselle ilgili Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 gün 2009/133 E. sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir. (24.07.2009 tarih, 1774 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)" ve "Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10.10.2008 TA. 24182 S.Y. ile 16140 ada, 3 parselle ilgili Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 18.07.2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir. (15.10.2008 tarih, 4058 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)" beyanları bulunmaktadır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

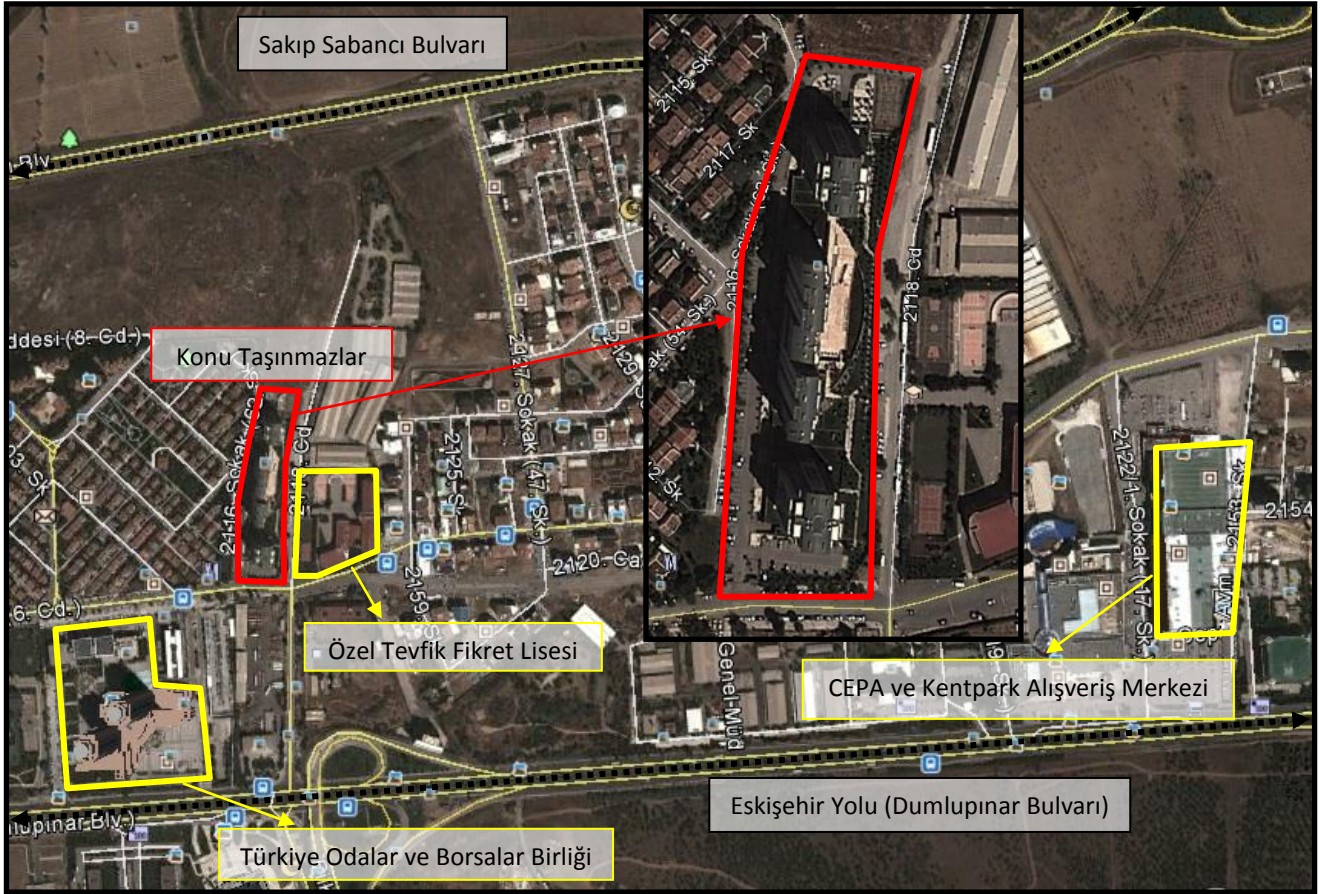
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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



Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m² arsa üzerinde yer alan "Apartman-Beton" vasıflı "Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi" adına tam hisse ile kayıtlı, "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Çatı Aralıklı" niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu; "Konut-Dubleks" niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 1 bağımsız bölüm no'lu taşınmazlardır.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blok 45 no'lu bağımsız bölüm binanın 12. normal katında ve çatı arası katında bulunan dubleks daire olup, kuzeybatı cephededir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre konu taşınmaz 181,35 m² (Teraslar hariç) brüt alana sahiptir. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan B-2 Blok 44 no'lu bağımsız bölüm binanın 12. normal katında ve çatı arası katında bulunan dubleks daire olup, doğu cephededir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre 135,00 m² (Teraslar hariç) brüt alana sahiptir. Konu taşınmazın iç mekan özellikleri mimari projesiyle uyumlu olup, salon, mutfak, WC, banyo, 3 oda, ebeveyn banyosu ve 2 adet balkondan oluşmaktadır. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

Değerleme konusu taşınmazlardan C Blok 1 no'lu bağımsız bölüm binanın zemin kat ve 1. normal katında bulunan dubleks daire olup, kuzeybatı cephededir. Konu taşınmaz mevcut iç düzenlemesine göre konut olarak dizayn edilmiş olup, boş durumdadır. Mevcut duruma göre 222,00 m² (Teraslar hariç) brüt alana

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

sahiptir. Konu taşınmazın iç mekan özellikleri mimari projesiyle uyumlu olup, salon, 5 oda, mutfak, WC, banyo, ebeveyn banyosu, 4 adet balkon ve bahçe alanından oluşmaktadır. Konu taşınmazın zemini giriş holü, mutfak, banyo ve balkonlarda seramik; salonda ve odalarda laminant parke ile döşenmiştir. Banyo ve WC duvarları seramik ve duvar kağıdı ile; salon, odalar ve diğer hacimlerin duvarları ise yağlı saten boya ile kaplanmıştır. Camların doğraması PVC'dir.

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

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

A Blok / 45 B.B., B-2 Blok / 44 B.B., C Blok / 1 B.B. Alanları (16140 Ada, 3 Parsel)			
Ekspertiz Konusu Alan	A Blok / 45 B.B.	B-2 Blok / 44 B.B.	C Blok / 1 B.B.
	181,35 m ² (Teras hariç)	135,00 m ² (Teras hariç)	222,00 m ² (Teras hariç)
Yaşı	~8 yıllık		
İnşaat Tarzı	Betonarme		
Çatı Sistemi	Betonarme		
İnşaat Nizamı	Blok nizam		
Binanın Kat Adedi	16 katlı (2 bodrum + zemin + 12 normal + çatı arası katı)		
Elektrik	Şebeke		
Isıtma Sistemi	Kombi		
Su	Şebeke		
Kanalizasyon	Şebeke		
Asansör	Mevcut (Her blokta 2 adet)		
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil		
Yangın Merdiveni	Mevcut		
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut (Kapalı otopark)		
Park Yeri	Mevcut (Kapalı ve açık)		

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B-2 Blok 44 No'lu Bağımsız Bölüm	Dubleks Konut	Seramik (Giriş holü, mutfak, banyo ve balkon), laminant parke (Salon ve odalar)	Seramik ve duvar kağıdı (Banyo), duvar kağıdı (WC), yağlı saten boya (Salon, giriş holü, odalar ve mutfak)	Çelik dış kapı, hazır panel iç kapılar, PVC pencere doğramaları	Mevcut değil
C Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm	Dubleks Konut	Seramik (Giriş holü, mutfak, banyo ve balkon), laminant parke (Salon ve odalar)	Seramik ve duvar kağıdı (Banyo), duvar kağıdı (WC), yağlı saten boya (Salon, giriş holü, odalar ve mutfak)	Çelik dış kapı, hazır panel iç kapılar, PVC pencere doğramaları	Mevcut değil

5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespit

- Konu taşınmazlar Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı)'na oldukça yakın mesafede yer almaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu site, Sakıp Sabancı Bulvarı'na yaklaşık 1,00 km mesafede yer almaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu parsel topoğrafik olarak eğimli bir yapıya sahiptir.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede genel olarak lüks konut projesi bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklar 2 bodrum, zemin, 12 normal ve çatı kat olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu bloklar yaklaşık 8 yıllıktır.
- Konu taşınmazların bulunduğu binalarda 2'şer adet asansör bulunmakta olup, mevcutta bütün asansörler de aktiftir.
- Taşınmazlara ait açık ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır.
- Taşınmazların işçiliğinde yüksek kaliteli malzemeler kullanılmıştır.
- Konu taşınmazların yakın çevresinde Özel Tevfik Fikret Lisesi (~180,00 m), Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği (~70,00 m), CEPA Alışveriş Merkezi ve Kentpark Alışveriş Merkezi (1,30 km), Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) (~350,00 m), Sakıp Sabancı Bulvarı (~1,00 km), ODTÜ Kavşağı (~2,12 km), yer almaktadır. Konu taşınmazlar Ankara'nın batısında önemli gelişim bölgelerinden birinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

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

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

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

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

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

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşğıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	Konu taşınmazların bulunduğu sitede, C Blok, zemin katta, 5+1 dubleks konut	Konut	Satılmış (4 ay önce)	222,00	-	700.000 TL	3.153 TL	-	3.153 TL
2	Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 3+1 konut	Konut	Satılık	100,00	-	450.000 TL	4.500 TL	-	4.500 TL
3	Konu taşınmazlara yakın konumda, 3. normal katta, 3+1 konut	Konut	Satılık	135,00	-	475.000 TL	3.519 TL	- Konu taşınmazlara göre daha düşük yapı kalitesine dahip	3.695 TL
4	Konu taşınmazlara yakın konumda, 11. normal katta, 7+1 dubleks konut	Konut	Satılık	400,00	-	1.300.000 TL	3.250 TL	- Konu taşınmazlara göre daha fazla kapalı alana sahip	3.413 TL
5	Konu taşınmazlara yakın konumda, 1. normal katta, 1+1 konut	Konut	Satılık	60,00	-	295.000 TL	4.917 TL	+ Konu taşınmazlara göre daha az kapalı alana sahip	4.671 TL
6	Konu taşınmazlara yakın konumda, 4. normal katta, 4+1 konut	Konut	Satılık	157,00	-	495.000 TL	3.153 TL	- Konu taşınmazlara göre daha düşük yapı kalitesine Sahip	3.311 TL

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/Konumu	Kullanım Şekli	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ² /ay)
1	Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 12. normal katta, 4+1 dubleks konut	Konut	Kiralık	222,00	-	3.000 TL	13,51 TL	-	13,51 TL
2	Konu taşınmazların bulunduğu sitede, 2+1 konut	Konut	Kiralık	100,00	-	1.800 TL	18,00 TL	-	18,00 TL
3	Konu taşınmazların bulunduğu sitede, A Blok 8. normal katta, 3+1 konut	Konut	Kiralık	157,00	-	2.000 TL	12,74 TL	-	12,74 TL
4	Konu taşınmazlara yakın konumda, 3. normal katta, 2+1 konut	Konut	Kiralık	80,00	-	1.400 TL	17,50 TL	+ Konu taşınmazlara göre daha az kapalı alana sahip	16,63 TL

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazın Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	Konu ana taşınmaza yakın konumda, pazar alanının yakınında bulunan, konu ana taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip arsa	"Konut Alanı"	Satılmış (Yaklaşık 1,50 yıl önce)	-	1.065,00	4.473.000 TL	4.200 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip	3.570 TL
2	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında bulunan, konu ana taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip arsa	"Konut Alanı"	Satılık	-	1.034,00	4.653.000 TL	4.500 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip + Konu ana taşınmaza göre alışveriş merkezlerine daha yakın konumda	3.150 TL
3	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında bulunan, konu ana taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip arsa	"Konut Alanı"	Satılık	-	734,00	2.936.000 TL	4.000 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip + Konu ana taşınmaza göre alışveriş merkezlerine daha yakın konumda	2.800 TL
4	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Havelsan'ın yakınında bulunan, konu ana taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip arsa	"Konut Alanı"	Satılık	-	225,00	843.750 TL	3.750 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip + Konu ana taşınmaza göre alışveriş merkezlerine daha yakın konumda	2.625 TL

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Özel Aşiyan Koleji'nin yakınında bulunan, konu ana taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip arsa	"Konut Alanı"	Satılık	-	825,00	4.000.000 TL	4.848 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip + Konu ana taşınmaza göre alışveriş merkezlerine daha yakın konumda	3.394 TL
6	Konu ana taşınmaza yakın konumda, pazar alanının yakınında bulunan, konu ana taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip arsa	"Konut Alanı"	Satılık	-	540,00	2.100.000 TL	3.889 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip	3.306 TL
7	Konu ana taşınmaza yakın konumda, Emsal: 1,50 olan arsa	"Konut Alanı"	Satılık	-	2.700,00	10.500.000 TL	3.889 TL	+ Konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip + Konu ana taşınmaza göre emsal değeri daha yüksek	2.722 TL

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Satılık Konut Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut stoğu fazla olup, taşınmazların bulunduğu sitede ve yakın konumdaki konut emsallerinin satış fiyatları incelendiğinde 3.100-4.500 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1 ve 2'nin konu taşınmazların bulunduğu sitede olduğu bilinmektedir.
- Emsal 3 ve 6'nın konu taşınmazlara göre daha düşük yapı kalitesine sahip olduğu bilinmektedir.
- Emsal 4'ün konu taşınmazlara göre daha fazla kapalı alana sahip olduğu bilinmektedir.
- Emsal 5'in konu taşınmazlara göre daha az kapalı alana sahip olduğu bilinmektedir.
- Emsal 1'in yaklaşık 4 ay önce satılmış olduğu bilinmektedir.

Kiralık Konut Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut stoğu fazla olup, taşınmazların bulunduğu sitede ve yakın konumdaki konut emsallerinin kira fiyatları incelendiğinde 12,50-18,00 TL/m²/ay aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1, 2 ve 3'ün konu taşınmazların bulunduğu sitede olduğu bilinmektedir.
- Emsal 4'ün konu taşınmazlara göre daha az kapalı alana sahip olduğu bilinmektedir.

Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu ana taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan arsa emsallerinin satış fiyatları incelendiğinde 2.600-3.600 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7'nin konu ana taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip olduğu bilinmektedir.
- Emsal 2, 3, 4 ve 5'in konu ana taşınmaza göre alışveriş merkezlerine daha yakın konumda olduğu bilinmektedir.
- Emsal 7'nin konu ana taşınmaza göre emsal değerinin daha yüksek olduğu bilinmektedir.
- Emsal 1'in yaklaşık 1,50 yıl önce satılmış olduğu bilinmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken;

- Taşınmazların bölgedeki Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) ve Sakıp Sabancı Bulvarı'na yakın konumda olması, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü, reklam kabiliyetinin yüksek olması ve imar durumu,
- Taşınmazların tek bir maliğe ait olması,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmazlara değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre bağımsız bölümlerin değeri;

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

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

Arsa Değeri (A BLOK / 45 B.B.)		
1 m ² Arsa Değeri	3.000,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m ²)	17.952,00	
Hissesi	224/28456	
Arsa Değeri	423.944 TL	423.944 TL
Toplam Arsa Değeri		423.944 TL

Arsa Değeri (B-2 BLOK / 44 B.B.)		
1 m ² Arsa Değeri	3.000,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m ²)	17.952,00	
Hissesi	170/28456	
Arsa Değeri	321.743 TL	321.743 TL
Toplam Arsa Değeri		321.743 TL

Arsa Değeri (C BLOK / 1 B.B.)		
1 m ² Arsa Değeri	3.000,00 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü (m ²)	17.952,00	
Hissesi	277/28456	
Arsa Değeri	524.252 TL	524.252 TL
Toplam Arsa Değeri		524.252 TL

TOPLAM	1.269.939 TL
TOPLAM YAKLAŞIK	1.270.000 TL

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

KAT	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
A Blok / 45 B.B.	181,35	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
B-2 Blok / 44 B.B.	135,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
C Blok / 1 B.B.	222,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
TOPLAM	538,35	0,00	0,00	0,00	0,00%	0
YAKLAŞIK TOPLAM						0

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. 23.12.2014 tarihi itibarıyla piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. **Ancak konu ana taşınmazlara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal olması sebebi ile konu taşınmazlara yalnızca hisselerine düşen toplam arsa piyasa değeri takdir edilmiştir.**

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	1.270.000	549.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	0,00	0,00

Sonuç olarak; emsal karşılaştırma yaklaşımı ile bulunan **1.270.000.- TL (Birmilyonikiyüzetmişbin.- Türk Lirası)** değer, taşınmazların değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

Arsa Sahibi Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile Yatırımcı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 10.04.2006 tarih, 79511 no'lu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Emek Mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşaa edilecek proje ile ilgili Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolü'ne göre A Blok 45 no'lu bağımsız bölümün %57'si, B-2 Blok 44 no'lu bağımsız bölümün %100'ü ve C Blok 1 no'lu bağımsız bölümün %57'si Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir. Buna göre Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesinin arsa piyasa değeri **862.000.- TL (372.000.- USD)** hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde “Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15.07.2009 tarih 16611 sayı ile 16140 ada, 3 parselde ilgili Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2009 gün 2009/133 E. sayılı kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir. (24.07.2009 tarih, 1774 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)” ve “Diğer: Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 10.10.2008 TA. 24182 S.Y. ile 16140 ada, 3 parselde ilgili Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 18.07.2008 gün ve 2007/867 sayılı kararı ile bu taşınmazda her türlü imar uygulama işlemlerinin durdurulması bildirilmiştir. (15.10.2008 tarih, 4058 sayı) (Malik/Lehdar: Çankaya Belediyesi)” beyanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Planı'nın iptal edilmesi sebebi ile geçersizdir. Ayrıca konu taşınmazların (A Blok 45, B2 Blok 44, C Blok 1 No'lu b.b.) üzerinde kısıtlayıcı takyidatlar (Yukarıda belirtilen beyanlar) bulunmaktadır.

Bu açıklama doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların (A Blok 45, B2 Blok 44, C Blok 1 No'lu b.b.) ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında engel olacağı, "Arsa" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsur olmadığı düşünülmektedir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150,00 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150,00 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır."

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

BÖLÜM 8

SONUÇ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

23.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN HİSSELERİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)*	
1.270.000.- TL (Birmilyonikiyüzyetmişbin.- Türk Lirası)	549.000.- USD (Beşyüzkırkdokuzbin.- Amerikan Doları)
23.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN HİSSELERİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)*	
1.498.600.- TL (Birmilyondörtüydoksansekizbinaltıyüz.- Türk Lirası)	647.820.- USD (Altıyüzkırkyedibinsekizyüzyirmi.- Amerikan Doları)

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

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD = 2,3154.- TL kabul edilmiştir. USD değeri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir birlikte bağımsız kullanılamaz.

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

Bilge KALYONCU Değerleme Uzmanı (402484)	Bilge BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)
---	---

BÖLÜM 9

EKLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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