



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

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

**YAPI KREDİ KORAY  
GYO A.Ş.**

**ANKARA -ÇANKAYA**

**2012\_300\_13**

**"PROJE"**

## İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER .....	6
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....	6
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	7
3.1.3. TAPU KAYITLARI .....	8
3.2. TAPU PLAN PROJE RUHSAT ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR .....	8
3.3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ .....	14
3.4. TAPU İNCELEMELERİ.....	19
3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİNİN YASAL DURUMU .....	19
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	20
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	20
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	25
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	25
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	27
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	29
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	29
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	29
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	29
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	30
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	30
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	30
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	30
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	31
4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	31
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ .....	31
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	32
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ .....	36
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	36
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	36

**ANKARA-CANKAYA**

4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	36
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	36
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI .....	37
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	38
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	38
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	38
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	38
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 .....	38
6. SONUÇ .....	39
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	39
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	39
6.2.1. YASAL DURUM DEĞER TAKDİRİ .....	39
6.2.2. MEVCUT DURUM DEĞER TAKDİRİ .....	39

**EKLER**

Fotoğraflar

Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

Önceki değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 25.12.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012\_300\_13
- RAPORUN TÜRÜ** : Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m<sup>2</sup> baş niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değeri tespiti.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : **Nazen TÖMEN**  
SPK Lisans No:400645  
Değerleme Uzmanı- Y. Mimar
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**  
SPK Lisans No: 400425  
Şehir Plancısı  
Genel Müdür
- DEĞERLEME TARİHİ** : 12.12.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 01.10.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012\_300\_13
- 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** : 27.12.2011 tarihli 2011\_300\_05\_06 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.
- 17.12.2010 tarihli 2010\_300\_006\_006 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.
- 27.01.2010 tarihli 2010\_300\_001\_006 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.

**ANKARA-ÇANKAYA**

16.04.2009 tarihli 2009\_300\_005 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.

**2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İhlamukuyu Cad. Aytaşı Sok. No:4 Tepeüstü Ümraniye / 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 34360 İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m <sup>2</sup> bağ niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değerinin saptanmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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



(Koordinatlar: 39.898831, 32.862457)

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
<b>Kızılay Merkez</b>	2 km	<b>Ulus Merkez</b>	5 km
<b>Esenboğa Havalimanı</b>	27 km	<b>AŞTİ</b>	5 km

### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI



- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, Kavaklıdere Senti, 6049 ada ve 21 no'lu parselde kayıtlı olan 10.264,32 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bağ vasfındaki arsadır. Üzerinde Yapı Kredi – Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından halen inşaatı durdurulmuş olan " Ankara-Çankaya " ticari ve konut projesi bulunmaktadır. Proje dahilinde A, B, C, D, E ve F Bloklarda 62 konut ve 9 işyeri planlanmıştır.
- ❖ 6049 ada 21 parsel İran Caddesine cephelidir. Bölgenin altyapısı tamamlanmış olup, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon ve telefon şebekelerine bağlantılıdır.
- ❖ Taşınmazların topoğrafyası eğimlidir. İçinde bulunduğu Çankaya İlçesi jeolojik olarak 4. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

**3.1.3. TAPU KAYITLARI**

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

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


TADİLAT RUHSATI - YAPI RUHSATI - PROJE KAPAĞI





**ANKARA-ÇANKAYA**

**YAZILI HUKUKİ DURUMU, 19/11/2012**

  
CANKAYA BELEDİYESİ

T.C.  
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Hukuk İşleri Müdürlüğü  
ANKARA

Sayı : M-06-3-ÇAN.0.61.00.00 - 80 /... / 2012  
Konu : 6049 ada 21 Parsel hakkında

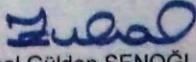
Sayın : Gülşah ORMAN  
Vektör Gayrimenkul Değ.A.Ş.  
A.Ayrancı Mah.Esenlik Sok.No.13/2  
Çankaya/ANKARA

Dilekçeniz incelenmiş olup, Çankaya Belediyesi tarafından 6049 ada 21 parsel ile ilişkin açılan davaya ilişkin hukuki süreç aşağıda sıralanmıştır:

- 1- Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı tarafından Çankaya Belediye Encümeninin 23.12.2004 gün 2864 sayılı kararıyla taşınmazın park ve yeşil alan kullanımında ticaret+konut kullanım kararına dönüştürülmesine ilişkin işleminin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle Ankara 9.İdare Mahkemesinde 2006/2203 E sayılı dosyasıyla dava açılmıştır.
- 2- 09.01.2008 tarihinde işlemin iptaline karar verilmiştir.
- 3- Karar 04.09.2008 tarihinde tarafımızca temyiz edilmiştir.
- 4- Danıştay 6.Dairesinin 2008/10427 sayılı kararı gereğince 13.10.2010 tarihinde onaylanmıştır.
- 5- Bu kararda tarafımızca karar düzeltme yoluna başvurularak temyiz edilmiştir. Henüz kesinleşmemiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

19.11.2012 Av.P.GÜNER

  
Av.Zuhal Gülden ŞENOĞLU  
Hukuk İşleri Müdürü

Ziya Gökalp Cad.Eski TED Koleji No:47 G.Blok Kat:3 Koleji/ANKARA Tel: (0 312) 458 90 13-458 89 13 Faks: (0 312)435 46 61  
Ayrıntılı bilgi için irtibat:Av.P.GÜNER 1321

**ANKARA-ÇANKAYA**



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

SAYI:M.06.3.ÇAN.0.13.05.01/35223-2804/12  
Konu: 6049 ada 21 parsel hk.

(31021)

22/12/2012

Sn. Erdem TAVAS  
Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Elit Residence 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sok.  
No:17 Kat:17 Daire:4  
Şişli/İSTANBUL

İlgi: Müdürlüğümüz evrağına 06.12.2012 tarih ve 35223 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.  
İlgi dilekçenizde, 6049 ada yeni 21 (eski 3-4-5) parsel ile ilgili olarak, temyiz kararının düzeltilmesi ve yürütmenin durdurulması talebiniz hakkındaki Danıştay 6. Dairesinin 09.05.2011 tarih, E.2011/634 sayılı yürütmeyi durdurma talebi ile ilgili kararında "temyiz kararının davalı idareler tarafından düzeltilmesi istenilmesine rağmen yürütmenin durdurulmasının istenilmediği, yürütmeyi durdurulmasını isteyenin davada taraf olmadığı, davalı idare yanında davaya katıldığı anlaşıldığından istemin incelenmeksizin reddine" karar verildiği ve karar düzeltme ile ilgili olarak henüz karar aşamasına gelinmediği bildirilerek, söz konusu gayrimenkulünüzün son üç yıl içerisinde uğramış olduğu değişiklikleri içeren imar durumu bilgilerinin bilgi amaçlı olarak tarafınıza verilmesi istenilmektedir.

Yapılan incelemede; 6049 ada 3-4-5 parsellerin 1/5000 ölçekli kat rejimi planında 5 katlı bölgede yer aldığı ve 60525 no.lu kesin parselasyon planında konut kullanımına ayrıldığı,

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

Ankara 6.İdare Mahkemesinin 31.10.2003 tarih ve E.2002/766, K.2003/1721 sayılı kararı gereği 6049 ada 3-4-5 sayılı parsellerin Ticari Rekreasyon alanına (E:0.20, hmax:serbest yapılaşma hakları ile) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile ilgili Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'na 16.04.2004 tarih ve 9102 sayılı kararın alındığı, bu karar ile 13.11.1995 tarih ve 4304 sayılı kararın geçerli olduğuna karar verildiği, 6049 ada 3-4-5 parsellerin tevhid işleminin yapılarak Belediyemiz Encümeninin 23.12.2004 tarih ve 2844.15 sayılı kararı ile onaylandığı, buna göre 6049 ada 21 parsel 30.12.2004 tarihinde imar çapı, 22.09.2006 tarih ve 613 sayı ile konut+işyeri kullanım amaçlı yapı ruhsatı, 22.06.2006 tarih ve 38 sayı ile de iksa ruhsatı verildiği, Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı tarafından söz konusu parsel ile ilgili verilen imar durumu belgesi ile tevhid işleminin iptali

Fidanlık Mah.Ziya Gökalp Cad. No:47(Eski T.E.D Koteji)Kurtuluş/ANKARA Tel:458 89 00 /1574 A.ACUNER  
NOT: Lütfen Müdürlüğümüz ile yapılacak yazışmalarda ada parsel belirtiniz. Fax: 430 03 47

44

**ANKARA-CANKAYA**

ve bu işleme esas olan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16.04.2004 tarih ve 9102 sayılı kararı ile 13.11.1995 tarih ve 4304 sayılı kararlarının iptali istemi için Ankara 9. İdare Mahkemesinde 2006/2203E. sayı ile dava açıldığı, mahkemenin 09.01.2008 tarih ve 2006/2203E., 2008/6K. sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği, Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca yapı ruhsatlarının iptali istemi ile 9. İdare Mahkemesinin E.2007/237 sayılı dosyasında açılan davada ise, mahkemenin 18.12.2008 tarih ve K.2008/2183 sayılı kararı ile 9. İdare Mahkemesinin 2008/6K. sayılı kararı doğrultusunda dava konusu işlemin iptal edildiği, temyiz edilen davada henüz bir karar oluşmadığı, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.08.2008 tarih ve 3432 sayılı kararı ile 9. İdare Mahkemesinin 09.01.2008 tarih ve 2008/6K. sayılı kararı ile ilgili "mahkeme kararına uyulmasına ve temyiz sonucunun beklenilmesine" karar verildiği, 02.04.2010 tarih ve 4979 sayılı Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Bölge Kurulu Kararı ile sınırları yeniden güncellenen Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Elçilikler, Botanik ve Seğmenler Parkını kapsayan 3. derece doğal sit alanı içerisinde kalan 6049 ada 21 no.lu parsel hakkında Ankara 9. İdare Mahkemesinin 09.01.2008 tarih ve 2006/2203E., 2008/6K. sayılı kararının Danıştay 6. Dairesinin 13.10.2010 tarih ve E.2008/10427, K.2010/9281 sayılı kararı ile onandığı üzerine Kurulca 07.04.2011 tarihinde 5914 sayı ile alınan kararda "...21 no.lu parselin III. derece doğal sit içinde kalmasına ve anılan mahkeme kararına uyulmasına" karar verildiği, "Danıştay 6.Dairesinin 13.10.2010 tarih ve E.2008/10427, K.2010/9281 sayılı kararın düzeltilerek öncelikle yürütmesinin durdurulmasına karar verilmesine" ilişkin istemin Danıştay 6. Dairesinin 09.05.2011 tarih ve E.2011/634 sayılı kararı ile "...Dairemiz kararının davalı idareler tarafından düzeltilmesi istenilmesine rağmen yürütmenin durdurulmasının istenilmediği, yürütmenin durdurulmasını isteyenin davada taraf olmadığı, davalı idare yanında davaya katıldığı anlaşıldığından, istemin incelenmeksizin reddine" karar verildiği ve karar düzeltme ile ilgili olarak henüz karar aşamasına gelinmediği tespitleri yapılmıştır.

Bilgilerinizi rica ederim.

  
Raziye BİÇEN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

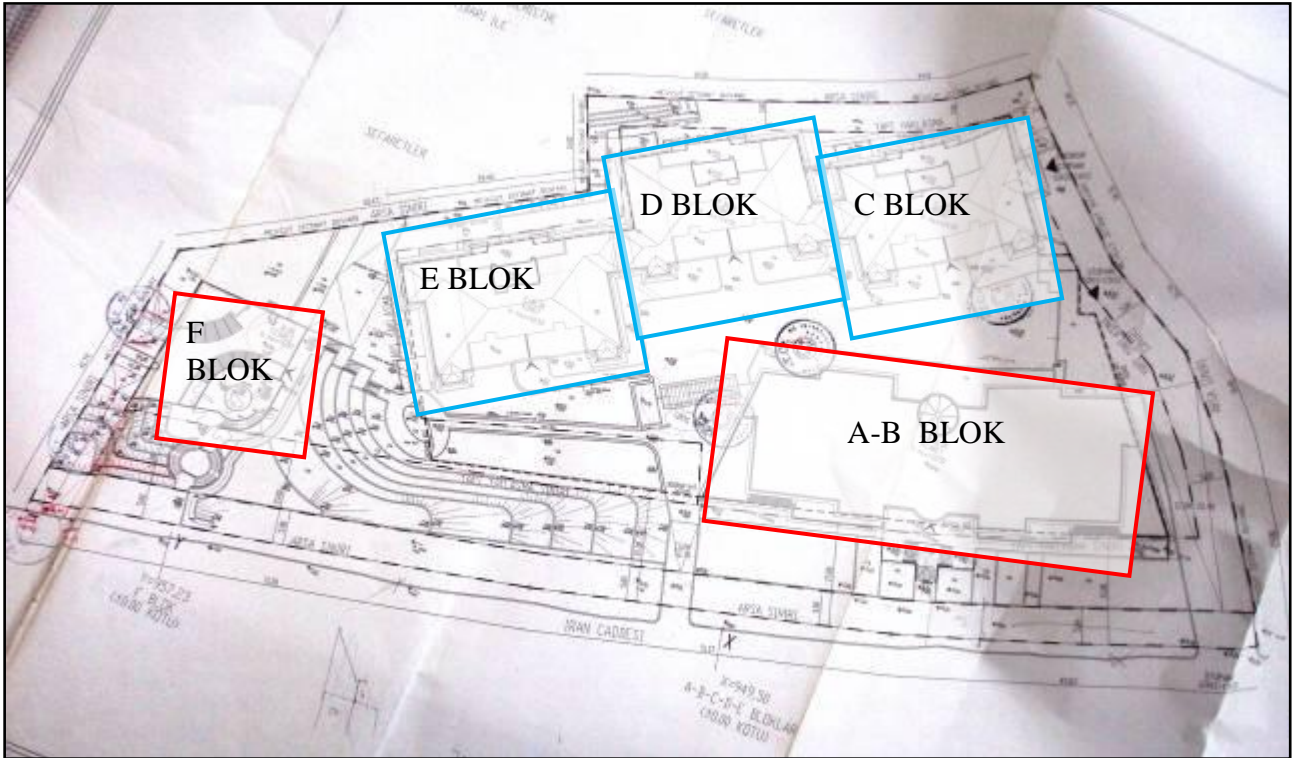
Fidanlık Mah.Ziya Gökalp Cad. No:47(Eski T.E.D Koleji)Kurtuluş/ANKARA Tel:458 89 00 /1574 A.ACUNER  
NOT: Lütfen Müdürlüğümüz ile yapılacak yazışmalarda ada parsel belirtiniz. Fax: 430 03 47



**İMAR ÇAPI – TEVHİD İÇİN VERİLEN ENCÜMEN KARARI**



**VAZİYET PLANI**



**BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ**

**TAKYİDAT BELGELERİ**

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Araç Depozuar	Ada/Parsel	: 59/4/21			
Zemin No	: 31/11/17	Yükseklik	: 10,254,32 m2			
H / Blok	: ANKARA,ÇANKAYA	Araç Yığılma Nispeti	: 1/60			
Kararın Adı	: Çankaya T1					
Mühafiz / Kısıt Adı	: ÇANKAYA MAH.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 4 / 314					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yüzölçü	Teknik Sebep - Tarih - Yüz.		
İşlet	BİL YER (1500 ESERDİR) 22.09.1978 Y. 5985		22/09/1978 - 5985	--		
İşlet	ESKİ ESERDİR		22/09/1978 - 5985	--		
Beyan	SAYILI YASANIN 1. MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR.		11/09/1991 - 5260	--		
Beyan	2962 SAYILI YASANIN 1. MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR.		11/09/1991 - 5260	--		
Beyan	2962 SAYILI YASANIN 1. MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR. 11/09/1991 YEV-5260		11/09/1991 - 5260	--		
İşlet	Tarımında... İncelemede kat karşılığı esaslı bakiye vardır. (Baplıca Tarih:06/06/2006,Basın Tarih:06/06/2016 - 5400/10/511)	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	09/08/2006 - 14420	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	İhtisarı No	İhtis Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yüz.	Teknik Sebepi - Tarih - Yüz.
64421761	NAİLİ MANTAS - AHMET Kızı	31137/172590		952,69	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 01/05/2004 - 10005-	--
64421762	MERHET FAHRETTİN KARAYANCI - DEMİR Oğuz	41717/129375		338,92	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 01/05/2004 - 10005-	--
64421763	NEŞRİN ÇALBAK - AHMET Kızı	7383/31790		1.343,71	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 01/05/2004 - 10005-	--
64421764	ZEHNE F. KARAYANCI - ŞAHAN Kızı	19727/238750		663,34	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 01/05/2004 - 10005-	--
Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yüzölçü	Teknik Sebep - Tarih - Yüz.		
İşlet	İhtis Hissesi - ANKARA İLİ KIRLA MÜHÜRLEĞÜ sıra 05/10/2012 tarih 2912/10595 sayılı Hissesi Yürürlükte bulunan ve 4436745-44 TL bedel ile Alınan - AHAS KAZAZ İhtis Hissesi		05/10/2012 - 46744	--		
İşlet	İhtis Hissesi - ANKARA İLİ KIRLA MÜHÜRLEĞÜ sıra 08/10/2012 tarih 2912/10595 sayılı Hissesi Yürürlükte bulunan ve 4436745-44 TL bedel ile Alınan - HUSUKİ AHAS KAZAZ İhtis Hissesi		08/10/2012 - 46839	--		

64423765	TİMUR AHMET ÇALIKA - MEHMETGÜN Oğlu	16727 / 517500	331,77	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 01/05/2008 - 10005-	--
64423766	MURAT KARAMANCI - DEMİR Oğlu	16727 / 517500	331,77	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 01/05/2008 - 10005-	--
64423767	ŞABAN KARAMANCI - AHMET Oğlu	7783 / 51750	1.543,71	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 01/05/2008 - 10005-	--
S/Bl	Acıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	Haciz ANKARA 24. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 08/10/2012 tarih 2012/10393 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile ZEYNEP KARAMANCI (KAZAZ) hissesi üzerine Borç: 8436745,44 TL. (Alınaklı: HAKKI ARAS KAZAZ.)			08/10/2012 - 46839	--
64423768	ESMA KARAMANCI - AHMET Kızı	7783 / 51750	1.543,71	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 01/05/2008 - 10005-	--
64423770	SEMRA UÇAR - AHMET Kızı	7783 / 51750	1.543,71	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 01/05/2008 - 10005-	--
64423782	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7 / 50	1.437,00	Kat Karşılığı Temlik + Birleş. - 01/05/2008 - 10005-	--
107133482	NESRİN ÇALIKA - AHMET Kızı	16727 / 517500	331,77	Satış - 27/04/2010 - 3016-	--

Raporlayan: 12374-Hacı Mustafa KÜSÜLÜ  
Kaydına Uygundur.  
05.11.2012

Rapor Tarihi / Saati : 05.11.2012 11:44

2

### 3.3.GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	05.11.2012 tarihinde, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidat belgesine göre, - 06.06.2006 tarih ve 10635 yevmiye ile Semra Uçar: Ahmet Kızı, 1810/10350 payını, 119/5175 pay olarak Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satış yapmıştır. : - 05.10.2006 tarih ve 17540 yevmiye ile Semra UÇAR, Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye yapmış olduğu 119/5175 arsa paylık satışı tekrar devralmıştır. - 27.04.2010 tarih ve 3016 yevmiye ile Behçet Kerim Çalıka: Mehmetgün oğlu, 16727/517500 payının tamamını Nesrin Çalıka: Ahmet kızına satmıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	05.12.2012 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde tarafımıza verilen 1 adet dosya içerisinde: <b>* Taşınmazlara ait</b> o 11.10.2007 onay tarihli mimari tadilat projesi, o 22.09.2006 tarih, 2006/613 sayılı yapı ruhsatı ve o 08.11.2007 tarih, 193 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir.

	<p><b>* ÇANKAYA Belediyesinde incelenen İmar dosyası içerisinde aşağıdaki bilgi ve belgeler de görülmüştür.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tevhid işlemi yapılmadan önce "Kavaklıdere Doğal Sit Alanı" içerisinde kalan 6049 ada 3-4-5 parseller "Park ve Yeşil Alan" imarlı iken tevhid işleminden sonra verilen çap belgesine göre 6049 ada, 21 parsel: "KAKS:18.100 m<sup>2</sup>'yi, TAKS: 3.374 m<sup>2</sup>'yi geçemez, maksimum kitle yükseklikleri A Blok=18.50 m, B Blok=18.50 m, C Blok=24.50 m, D Blok=24.50 m, E Blok=18.50, F=6.50 m, G Blok=yol kotu altında inşaat yapılabilir, İran Caddesi'nden 15.00 m, komşu parsellerden 5.00 m çekme mesafesi kısıtları dahilinde "Konut + Ticaret Alanı" içerisinde yer almaktadır. Koruma Kurulu tarafından onaylanan vaziyet planında 6049 ada 21 parsel için 11 adet plan notu mevcuttur.</li> <li>○ 23.12.2004 tarih, 2864 sayılı encümen kararı doğrultusunda 6049 ada 3-4-5 parsellerin tevhidinden 6049 ada 21 parsel oluşturulmuştur.</li> <li>○ Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 09.01.2008 tarih ve E:2006/2203, K.2008/6 sayılı kararı ve 27.05.2008 tarih, E:2007/237 sayılı kararları gerekçe gösterilerek söz konusu inşaat hakkında "Yapı Tatil Zaptı" düzenlenmiştir.</li> <li>○ "Ankara 9.İdare Mahkemesinin 18.12.2008 tarih ve E: 2007/237, K: 2008/2183 sayılı kararıyla verilen inşaat ruhsatları iptal edilmiştir". Mahkeme kararı dosyada yer almaktadır.</li> </ul> <p><b>* 12/12/2012 tarihli yazılı imar belgesinin bir fotoğrafı raporun 3.2 maddesi altında olduğu gibi verilmiş olup son 3 yıllık süreç içerisindeki imar değişikliklerine ilişkin durumu belediye tarafından aşağıdaki gibi belirtilmektedir. Taşınmazlara ilgili uzun bir yargı süreci anlatılmaktadır.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<p>1- 6049 ada 3-4-5 parsellerin 1/5000 ölçekli kat rejimi planında 5 katlı bölgede yer almakta olup 60525 nolu kesin parselasyon planında konut kullanımına ayrıldığı belirtilmektedir.</p> <p><i>(Parselin/parsellerin içinde bulunduğu bölgenin 1976 yılında doğal sit alanı ilan edilmesi ile 2863 sayılı Yasa gereği, mevcut planlar yürürlükten kalkmış olup, koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar geçiş dönemi yapılanma koşulları kapsamında uygulama yapılması gerekmektedir.)</i></p> <p>2- Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun, 13/11/1995 tarih ve 4304 sayılı kararı ile, teklif edilen eki vaziyet planı ve plan notları uygun görülmüştür. Bu uygun görülen vaziyet plan</p>

	<p>koşulları şöyle idi: Toplam inşaat alanı 18100 m<sup>2</sup>, yükseklik, hmaks:18.5, 24,5 ve 6.50, İnan Caddesinden 15 metre çekme mesafesi ve komşu parsellerde 5 metre çekme mesafesi.</p> <p>3- Aynı kararda AKTVKK tarafından yukarıda belirtilen kararında, parsellerle ilgili olarak yeni yapılaşmaya ilişkin kurula sunulan vaziyet planının, plan notları ile birlikte onaylanmasına, uygulama projelerinin onaylı vaziyet planı ve plan notları doğrultusunda İlçe Belediyesince değerlendirilmesine " denilmektedir.</p> <p>4- Çankaya Belediye Meclisi tarafından bu alanların Park Alanı olarak düzenlenmesi kararı 02/08/1996 tarihinde alınıyor, Büyükşehir Başkanlığı 19/09/1996 tarihinde, bu kararı onaylamıyor, bunun üzerine İlçe Belediye Meclisi 20/12/1996 tarihinde ısrar kararı alıyor.</p> <p>5- Bu defa Büyükşehir Belediyesi, bu ısrar kararından dolayı İlçe Belediyesine dava açıyor. Davada, 9.İdari Mahkemesi, 10/02/1998 tarihinde davanın reddine ve daniştay 6.DAİRESİNCE 14.10.1999 Tarih ile mahkeme kararı onanıyor.</p> <p><i>Koruma amaçlı imar planlarında, Kurul görüşü alınması zorunlu olduğu halde, Çankaya Belediye Meclisinin 1996 tarihli park alanı ile ilgili ısrar kararı Koruma Kurulundan geçmemiş, dolayısı ile bu park ile ilgili meclis kararları koruma amaçlı imar planına dönüşmemiş. 2863 sayılı Yasa ve yönetmeliği gereği sit alanlarında koruma amaçlı imar planının, koruma amaçlı imar planı olabilmesi için kurul görüşleri olması gerekmektedir.</i></p> <p>6- Ankara 6.idari mahkemenin 13/10/2003 tarihli kararı gereğince,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AKTVKK, 16/04/2004 YILINDA PARSELLERİN TİCARİ REKREASYON ALANINA (E:020, HMAKS: SERBEST) dönüştürülmesi için 1/1000 ölçekli plan değişikliği kararı alıyor, bu karar ile 13/11/1995 tarihli kararın geçerli olduğuna karar verildiği <i>(AKTVK, 16.04.2004 tarihinde Çankaya Belediyesinin parsellerin ticari rekreasyon alanına (E=0.20, H<sub>max</sub>=serbest) dönüştürülmesi için teklif vermesi üzerine, 13.11.1995 tarih, 4304 sayılı karar ve eki vaziyet planının geçerli olduğuna karar veriyor...)</i></li> <li>• Parsellerin tevhid işleminin yapılarak İlçe Belediyesi Encümenince 23/12/2004 tarihinde onaylandığı, buna göre 21 parsel * 30/12/2004 tarihinde imar çapı,</li> </ul>
--	--



**ANKARA-ÇANKAYA**

	<p>* 22/09/2006 tarih ve 613 sayı ile konut +işyeri kullanım amaçlı yapı ruhsatı * 22/06/2006 tarih ve 38 sayı ile iksa ruhsatı verildiği</p>
	<p>7- Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, taşınmaza ilişki verilen <b>imar durumu belgesi ile tevhid işleminin iptali</b> ve bu işlemlere esas olan 16/04/2004-9102 sayılı ve 13/11/1995- 4304 sayılı, AKTVKK <b>kararlarının iptali</b> istemiyle dava açtı. (Ankara 9.idari mahkemesine)</p> <p>8- Mahkeme (9.İdari Mahkemesi) 09/01/2008 tarihinde, 2008/6K sayı, dava konusu işlemlerin iptal edilmesine karar verdi (yani 7. maddede talep edilenleri kabul etmiş oldu. Bu durumda, 2.ve 6.maddede belirtilen hususlar iptal oedilmiştir).</p> <p>9- Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca yapı ruhsatlarının iptali istemi le 9.idari mahkemesinin, E.2007/237 sayılı dosyasında açılan davada ise,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mahkemenin 18.12.2008 tarih ve K.2008/2183 SAYILI KARARI İLE 9.İdari Mahkemesinin 2008/6K sayılı kararı doğrultusunda dava konusu işlemin iptal edildiği,</li> <li>• <u>Temyiz edilen davada henüz karar oluşmadığı.</u></li> </ul> <p>10- AKTVKK, nun 25/08/2008 tarih -3432 sayılı kararı ile ise 09.01.2008 tarih ve 2008/6k" mahkeme kararına uyulmasına ve <u>temyiz sonucunun beklenilmesine karar verildiği</u></p> <p>11- 02.04.2010 tarih ve 4979 sayılı Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını bölge Kurulu Kararı ile sınırları yeniden güncellenen Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Elçilikler, Botanik ve Seğmenler Parkını kapsayan 3.derece doğal sit alanı içerisinde kalan 6049 ada 21 nolu hakkında Ankara 9.İdari Mahkemesinin 09.01.2008 tarih ve 2006/2203 e., 2008/6K sayılı kararının Danıştay 6.dairesi 13.10.2010 tarih ve 2008/10427, K 2010/9281 sayılı kararı ile onandığı üzerine kurulca 07.04.2011 tarihinde 5914 sayı karar ile alınan kararda 1..21 nolu parselin III.derece doğal sit içinde kalmasına ve anılan mahkeme kararına uyulmasına" karar verildiği,</p> <p>12- "Danıştay 6.dairesinin 13/10/2010 tarihli E.2008/10427 SAYI , K.2010/9281 SAYILI kararın düzeltilerek öncelikle yürütmenin düzeltilmesine karar verilmesine",ilişkin istemin Danıştay 6.dairesinin 09.05.2011 tarih ve E.2011/634 sayılı kararı ile durdurulmasının istenilmediği, yürütmenin durdurulmasını isteyenin davada taraf olmadığı, davalı idare yanında davaya katıldığı anlaşıldığından, istemin incelenmeksizin reddine" karar verildiği ve karar düzeltme ile ilgili olarak henüz kara aşamasına gelinmediği tespitleri</p>

	<p>yapılmıştır.</p> <p><b>“Ankara 9.İdare Mahkemesinin 18.12.2008 tarih ve E: 2007/237, K: 2008/2183 sayılı kararıyla verilen inşaat ruhsatları iptal edilmiştir”.</b></p> <p><b>19.11.2012 tarihinde, Hukuk İşleri Bölümün verdiği yazı Raproun 3.2 bölümünde fotoğraf olarak verilmiştir. Konu özeti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Çankaya Hukuk işleri Müdürlüğü’nde konuyla ilgilenen Avukat Pelin Güner’in tarafımıza gönderdiği 19.11.2012 tarihli, Hukuk işleri Müdürü Avukat Zuhal Gülden Şenoğlu onaylı yazılı belgesinde;</li></ul> <ol style="list-style-type: none"><li>1-Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı tarafından Çankaya Belediye Encümeni’nin 23.12.2004 gün, 2864 sayılı kararıyla taşınmazın park ve yeşil alan kullanımında ticaret+konut kullanım kararına dönüştürülmesine ilişkin işlemin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle Ankara 9. İdare mahkemesi’nde 2006/2203 E sayılı dosyasıyla dava açılmıştır.</li><li>2- 09.01.2008 tarihinde işlemin iptaline karar verilmiştir.</li><li>3- Karar 04.09.2008 tarihinde tarafımızca temyiz edilmiştir.</li><li>4- Danıştay 6. Dairesi’nin 2008/10427 sayılı kararı gereğince 13.10.2010 tarihinde onaylanmıştır.</li><li>5- Bu kararsa tarafımızca karar düzeltme yoluna başvurularak temyiz edilmiştir.</li></ol> <p>Dava süreci devam etmektedir.</p> <p><b>Konu ile ilgili hukuki sürecin devam etmekte olduğu Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. tarafından beyan edilmiş olup, detaylar, raporun 3.5 bölümünde ayrıntılı olarak anlatılmaktadır.</b></p>
--	--

....

### 3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

#### 6049 ada 21 parsel

05.11.2012 tarih, saat 11.44 itibarıyla Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan onaylı takyidat belgesine göre;

#### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

#### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan şerh kayıtları:

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

#### Zeynep Karamancı: Şaban kızı hissesi üzerinde;

- İcrai Haciz: Ankara 24. İcra Müdürlüğü'nün 05.10.2012 tarih, 2012/10393 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 8436745.44 bedel ile alacaklı : Aras Kazaz lehine haciz işlenmiştir. (05.10.2012 tarih, 46744 yevmiye)
- İcrai Haciz: Ankara 24. İcra Müdürlüğü'nün 08.10.2012 tarih, 2012/10393 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 8436745.44 bedel ile alacaklı : Hakkı Aras Kazaz lehine haciz işlenmiştir. (08.10.2012 tarih, 46839 yevmiye)

#### Saban Karamancı: Ahmet oğlu hissesi üzerinde;

- Haciz: Ankara 24. İcra Müdürlüğü'nün 08.10.2012 tarih, 2012/10393 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Zeynep Karamancı (Kazaz) hissesi üzerine borç: 8436745.44 bedel ile alacaklı : Aras Kazaz lehine haciz işlenmiştir. (08.10.2012 tarih, 46839 yevmiye)

#### **HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

#### **BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yer alan beyan kayıtları:

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

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

### 3.5.GAYRİMENKULÜN PROJESİNİN YASAL DURUMU

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

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

- İlk dava Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine imar durumunun iptali istemiyle açmış olduğu davadır. Bu

## ANKARA-ÇANKAYA

davanın temyizi Danıştay 6. dairede, 2008-10427 esas no ile yürütülmüştür. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. davaya müdahil olarak katılmıştır.

- 09/12/2010 tarihinde neticelenen temyiz davasında Danıştay 6.dairesi, nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinde yargılaması sürmekte olan dava Danıştay 6 Dairesi tarafından yerel mahkemenin iptal kararı hukuka aykırı bulunmayarak onanmıştır.” Ancak karar düzeltme yolu açık bırakılarak yani itiraz yolu açık bırakıldığından, yasal süre olan 15 gün içerisinde 23/12/2010 tarihinde, “karar düzeltme davası” açılmıştır.
- Danıştay 6 dairesi karar düzeltme başvurusuyla ilgili, 2011/634 sayılı Esas no’lu dosya üzerinde incelemesini sürdürmektedir.

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

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

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

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

### 3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

Yapı Denetim firması “EKC Yapı Denetim” dir.

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

### 3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

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

#### AÇIKLAMALAR

“Ankara-Çankaya Projesi” içerisinde toplam 6 adet Blok bulunmaktadır. A, B ve F Bloklar ticari kullanımlı olarak planlanmış olup, A-B bloklar içerisinde 8 adet, F blok içerisinde 1 adet olmak üzere toplam 9 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu ticari kullanımlar toplam 12.099 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. C, D ve E Bloklar ise konut kullanımlı olarak planlanmış olup, bloklar içerisinde toplam 62 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu konut kullanımları toplam 20.797 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

**ANKARA-ÇANKAYA**



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



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



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

**MİMARİ PROJESİNE GÖRE:**

TOPLAM İNŞAAT ALANLARI	M <sup>2</sup>
KONUT	12.261
TİCARİ	7.248
GARAJLAR	13.218
	32.727

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

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

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



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



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

**ANKARA-ÇANKAYA**





## 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, 39°57`N enlemi ile 32°53`E boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.



Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan

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

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

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

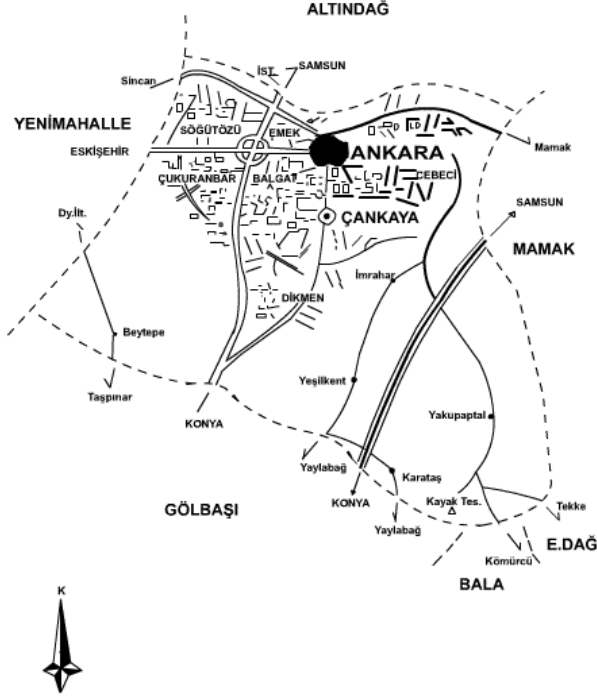
İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2378 m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı ile Mahya Tepesi (2006 m.) yükselir. İlin güneydoğusunda Hüseyingazi dağı kültesi bulunur.

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

## ÇANKAYA İLÇESİ

### GENEL DURUM

Cumhuriyet öncesi, kale çevresinde oluşmuş eski kentin güneyinde bağılık bahçelik bir kırsal alan



görünümünde olan Çankaya Ankara'nın başkent oluşu ile birlikte 1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi duruma gelmiştir. 1983 yılında Ankara'nın merkez ilçesi kaldırılarak il merkezi Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Belediyesinin Büyükşehir Belediyesine dönüşümü ve 25 Mart 1985 tarihli yerel seçimler ile birlikte Çankaya İlçe Belediyesi olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Metropolitan alanı içerisinde yerini almıştır.

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

yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin hatta yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir.

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

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

İlçenin yüzölçümü 203 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 yapılır.

### **NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI**

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

### **EKONOMİK YAPI**

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

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

### **ÇANKAYA MAHALLESİ**

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

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

2009 ve 2010 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)

**ANKARA-ÇANKAYA**

**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 artırımına ilişkin 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 1. Dönem:** 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı				Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	Göstergeler			2012	2011
	2012	2011	2010		
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

**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					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

**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

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

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

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

### 4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	:	Ticaret 4 A, Konut 3 B
Yapının Yaşı	:	0
Yapı Nizamı	:	Blok, Ayrık
Dış Cephe	:	-
T.İnş.Alanı (m <sup>2</sup> )	:	32.727
Otopark	:	Var
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Var
Yangın merdiveni	:	Var

Su Deposu	:	Var
Doğalgaz	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz merkezi

#### 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

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

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

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

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

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

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

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

#### 4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

#### 4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARSA EMSALLERİ**

##### **TURYAP – A.AYRANCI – 0312 468 00 41**

Turyap A. Ayrancı temsilcisi Önder Bey ile yapılan görüşmede söz konusu arsanın bölgede emsalinin olmadığı değerinin 4.000 TL/m<sup>2</sup> ile 4.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceğini beyan edilmiştir. Arsanın m<sup>2</sup> değeri: **4.000 TL/m<sup>2</sup> - 4.500 TL/m<sup>2</sup>**

##### **BORSEM – K. ESAT TEMSİLCİLİĞİ - 0312 468 00 41**

Taşınmaza yakın meafede Willy Brand Sokak üzerinde konumlu, 4 kat inşaat müsadeli 1.151 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 3.700.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu arsa, halen kullanılmış olan imar şartları dolayısıyla daha kıymetlidir. Arsanın m<sup>2</sup> değeri: **3.125 TL/m<sup>2</sup>**

##### **KENTSEL GAYRİMENKUL – 0312 217 33 23**

Çankaya Çukurambar'da i merkezlerinin bulunduğu, plazaların inşa edildiği bölgede konumlu, 2.700 m<sup>2</sup> alanlı emsali: 2.00 olan arsanın 10.125.000 TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir. Arsanın m<sup>2</sup> değeri: **3.750 TL/m<sup>2</sup>**

##### **MUTLU EMLAK - 0312 354 98 98**

Konya Yolu'na 2 parsel mesafede konumlu emsali: 2,2 olan, 8.500 m<sup>2</sup> alanlı, Konut+ticaret kullanımlı arsanın 25.000.000 USD (yaklaşık 44.500.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu arsa oldukça hızlı gelişmekte olan bir bölgede konumlu olup, arsanın 40.000.000 TL bedelle satın alınabileceği varsayılmıştır. Arsanın m<sup>2</sup> değeri: **4.700 TL/m<sup>2</sup>**



## **Değerlendirme**

Yukarıdaki emsallerde yer alan görüşler ve satışa ilişkin bilgiler değerlendirildiğinde değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin 3.500 TL-4.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği düşünülmektedir. Arsa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

<b>ARSA DEĞERİ TAKDİRİ</b>		
ARSA ALANI	10.264	m <sup>2</sup>
BİRİM DEĞER	4.000	TL/m <sup>2</sup>
ARSA DEĞERİ	41.056.000	TL

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

## **TİCARİ VE KONUT AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN EMSAL ARAŞTIRMASI**

### **KONUT PROJELERİ EMSALLERİ**

#### **PARK VADİ PREMIUM EVLERİ**

Ankara'nın en prestijli projeleri arasında yer alan Çankaya'da konumlu içerisinde spor merkezleri, yüzme havuzu tenis kortu, güvenlik bulunan site içerisinde daireler için ortalama 4000 TL/m<sup>2</sup> istendiği bilgisi alınmıştır.

Birim m<sup>2</sup> değeri: **4.000 TL/m<sup>2</sup>**

#### **PARK VADİ EVLERİ**

Ankara'nın en prestijli projeleri arasında yer alan Çankaya'da konumlu içerisinde spor merkezleri, rekreasyon alanları, havuzları, güvenliği ve birçok donanımı bulunan site içerisinde 192 m<sup>2</sup> – 220 m<sup>2</sup> kullanımlı normal daireler için ortalama 3750 TL/m<sup>2</sup> - 4300 TL/m<sup>2</sup> aralığında istendiği bilgisi alınmıştır.

Birim m<sup>2</sup> değeri: **3.750 TL/m<sup>2</sup> - 4.300 TL/m<sup>2</sup>**

#### **PARK ORAN EVLERİ**

Ankara'nın en prestijli projeleri arasında yer alan Çankaya'da konumlu içerisinde spor merkezleri, rekreasyon alanları, havuzları, güvenliği, AVM ve birçok donanımı bulunan site içerisinde 159 m<sup>2</sup> – 224 m<sup>2</sup> kullanımlı normal daireler için ortalama 3.795 TL/m<sup>2</sup> - 4.530 TL/m<sup>2</sup> aralığında istendiği bilgisi alınmıştır.

Birim m<sup>2</sup> değeri: **3.795 TL/m<sup>2</sup> - 4.530 TL/m<sup>2</sup>**

#### **HAYAT SEBLA EVLERİ**

Kamu ve özel kurumların yoğun ilgi gösterdiği Ankara'nın hızla gelişen ve en değerli semtlerinden biri olan Çukurambar'da konumlu, spor merkezleri, rekreasyon alanları, güvenlik gibi bir çok imkana sahip daireler için ortalama 2.800 TL/m<sup>2</sup> - 3.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında istendiği bilgisi alınmıştır.

Birim m<sup>2</sup> değeri: **2.800 TL/m<sup>2</sup> - 3.500 TL/m<sup>2</sup>**

### **Değerlendirme**

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

PROJE ADI	LOKASYONU	MİN. BİRİM SAT. DEĞ. TL/M <sup>2</sup>	MAX. BİRİM SAT. DEĞ. TL/M <sup>2</sup>	ORT. BİRİM SAT. DEĞ. TL/M <sup>2</sup>
PARK VADİ PREMIUM EVLERİ	ÇANKAYA	4.000 TL	4.000 TL	4.000 TL
PARK VADİ EVLERİ	ÇANKAYA	3.750 TL	4.300 TL	4.025 TL
PARK ORAN EVLERİ	ÇANKAYA	3.000 TL	3.600 TL	3.300 TL
HAYAT SEBLA EVLERİ	ÇUKURAMBAR	2.800 TL	3.500 TL	3.150 TL
<b>ORTALAMA</b>				<b>3.619 TL</b>

Emsal araştırmasından elde edilen bulgulara göre benzer projelerde birim satış değeri 3.619 TL/m<sup>2</sup> civarındadır. Değerlemesi yapılan projenin konum ve mevki olarak bu değer biraz altında alınması gerektiği düşünülmekte olup, 3.350 TL /m<sup>2</sup> den değerlendirilmiştir.

### **TİCARİ AMAÇLI EMSALLER**

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

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

1. İDAKON GAYRİMENKUL'DEN AK CENTER AVM'DE SATILIK – 0312 779 56 88 (mekii: Etimesgut/Eryaman) (Ticaret yoğunluğu: Düşük düzeyde) TOKİ Konutları'nın arasında yer alan binanın 1. Bodrum Katında (market katı) yer alan dışarıya cepheli 120 m<sup>2</sup> alanlı dükkan için 360.000 TL istenmektedir. (birim fiyatı **3.000 TL/m<sup>2</sup>** olacaktır.)
2. ACADEMY GROUP'TAN DOLPHIN AVM'DE SATILIK – (mekii: Etimesgut/Eryaman) (Ticaret yoğunluğu: İyi düzeyde) Eryamanevleri içerisinde konumlu, oldukça yoğun bir nüfusa hitap eden Avm'nin zemin katında konumlu, 90 m<sup>2</sup> brüt alanlı, 2.700 TL/ay bedelli kiracısı bulunan dükkan için 450.000 TL istenmektedir. (birim fiyatı **5.000 TL/m<sup>2</sup>** olacaktır.)
3. REMAX YOL OSTİM'DEN DOLPHIN AVM'DE SATILIK – (mekii: Etimesgut/Eryaman) (Ticaret yoğunluğu: İyi düzeyde) Eryamanevleri içerisinde konumlu, oldukça yoğun bir nüfusa hitap eden avm'nin zemin katında konumlu 186 m<sup>2</sup> alanlı 45 kapı no.lu dükkan için pazarlıksız 770.000 TL istenmektedir. (birim fiyatı **4.140 TL/m<sup>2</sup>** olacaktır.)
4. ETAP EMLAK'TAN DOLPHIN AVM'DE SATILIK – (mekii: Etimesgut/Eryaman) (Ticaret yoğunluğu: İyi düzeyde) Eryamanevleri içerisinde konumlu, oldukça yoğun bir nüfusa hitap eden avm'nin zemin katında konumlu 37 m<sup>2</sup> alanlı 25 kapı no.lu dükkan için pazarlıklı 235.000 TL istenmektedir. (230.000 TL bedelle satın alınabileceği düşünüldüğünde birim fiyatı **6.216 TL/m<sup>2</sup>** olacaktır.)
5. KENTTAŞ EMLAK'TAN ATA KULE YAKINI SATILIK DÜKKAN – (mekii: Çankaya/Çankaya) (Ticaret yoğunluğu: Orta düzeyde) Çankaya Piyade Sokak üzerindeki binanın zemin katında konumlu 30 m<sup>2</sup> alanlı dükkan için 159.000 TL istenmektedir. (birim fiyatı **5.300 TL/m<sup>2</sup>** olacaktır.)
6. BORSEM AYRANCI TEMSİLCİSİ'NDEN ANSERA AVM'DE SATILIK – (mekii: Çankaya/Çankaya) (Ticaret yoğunluğu: İyi düzeyde) Ansera AVM içerisinde zemin katta konumlu, 28 m<sup>2</sup> alanlı dükkan için pazarlıklı 95.000 TL istenmektedir. (birim fiyatı **3.393 TL/m<sup>2</sup>** olacaktır.)

**ANKARA-ÇANKAYA**

7. KARUM AVM'DE SATILIK – (mevkii: Çankaya/Çankaya) (Ticaret yoğunluğu. İyi seviyede) Ankara/Çankaya projesine yaklaşık 250 mesafede konumlu avm'nin;
- Mal Sahibi'nden Satılık: 1. Katında konumlu 18 m<sup>2</sup> brüt alanlı dükkânın 65.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Birim m<sup>2</sup> değeri: **3.611 TL/m<sup>2</sup>**
  - Remax Focus'tan Satılık – 0312 4955 42 73 - 3. Katında konumlu 25 m<sup>2</sup> brüt alanlı dükkânın 55.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Birim m<sup>2</sup> değeri: **2.200 TL/m<sup>2</sup>**
  - 2. Katında konumlu 277 no'lu, 27 m<sup>2</sup> brüt alanlı dükkanın 79.000 TL bedelle satılık olduğu, pazarlıkla 75.000 TL bedelle satın alınabileceği bilgisi alınmıştır. Birim m<sup>2</sup> değeri: **2.778 TL/m<sup>2</sup>**
  - Borse Hilal Temsilciliği 0312 440 86 66 – Zemin katında, Atrium'a cepheli, 100 m<sup>2</sup> brüt alanlı dükkanın yaklaşık 1 ay önce 800.000 TL'den pazarlıklı olarak satılık olduğu fakat daha sonra satışından vazgeçildiği öğrenilmiştir. Dükkanın pazarlıklı 790.000 TL bedelle satın alınabileceği düşünülmektedir. Birim m<sup>2</sup> değeri: **7.900 TL/m<sup>2</sup>**

**Değerlendirme**

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

NO	EMSAL	BÖLGE	KAT	ALAN M <sup>2</sup>	DEĞER TL	BİRİM DEĞER TL/M <sup>2</sup>
1	AK CENTER	ETİMESGUT	BODRUM	120	360.000	3.000
	DOLPHİN AVM	ETİMESGUT	ZEMİN	90	450.000	5.000
3	DOLPHİN AVM	ETİMESGUT	ZEMİN	186	770.000	4.140
4	AKCENTER	ETİMESGUT	ZEMİN	37	230.000	6.216
5	ATAKULE YAKINI	ÇANKAYA	ZEMİN	30	159.000	5.300
6	ANSERA AVM	ÇANKAYA	ZEMİN	28	95.000	3.393
7	KARUM	ÇANKAYA	ZEMİN	100	790.000	7.900
	KARUM	ÇANKAYA	1.KAT	18	65.000	3.611
	KARUM	ÇANKAYA	2. KAT	27	75.000	2.778
	KARUM	ÇANKAYA	3.KAT	25	55.000	2.200
<b>ORTALAMA</b>						<b>4.354</b>

Emsal 5 cadde üstü olması sebebiyle, önem taşırken, Karumdaki, Emsal 7, kıymetli ve daha az kıymetli dükkanların ortalaması 4.122 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Değerlemesi yapılan projede de, yol tarafından algılanan dükkanların diğerlerine göre daha kıymetli olacağı düşünülmektedir. Ticaret yoğunluğunun az olacağı düşünülmektedir.

**Değer Tespiti:**

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

SATILABİLİR ÜNİTELER	ALAN M <sup>2</sup>	BİRİM DEĞER TL	TOPLAM SATIŞ GELİRİ TL
KONUT BÖLÜMÜ	12.261	3.350	41.074.350
TİCARİ BÖLÜM	7.248	4.710	34.138.080
<b>TOPLAM</b>	<b>19.509</b>		<b>75.212.430</b>

Projenin bitmiş halindeki değeri, EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ile 75.212.430 TL olarak hesap edilmektedir.

#### 4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

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

Bu raporda proje geliştirme ve proje değerlendirme yapılmamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

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

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

### **5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

## 6. SONUÇ

### 6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

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

#### 6.2.1. YASAL DURUM DEĞER TAKDİRİ

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

YASAL DURUM DEĞERİ			
	<i>Satış Bedeli KDV HARİÇ TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV DAHİL TL</i>	<i>Satış Bedeli KDV HARİÇ USD</i>
<b>6049 ADA, 21 PARSEL</b>			
ARSA DEĞERİ- 10.264 M <sup>2</sup>	<b>41.056.000 TL</b>	<b>48.446.080 TL</b>	<b>\$22.991.544</b>
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)	<b>5.747.840 TL</b>	<b>6.782.451 TL</b>	<b>\$3.218.816</b>

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

#### 6.2.2. MEVCUT DURUM DEĞER TAKDİRİ

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

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

**ANKARA-ÇANKAYA**

<b>MEVCUT DURUMDA GELİNER İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE DEĞER</b>			
	<b>Satış Bedeli KDV HARİÇ TL</b>	<b>Satış Bedeli KDV DAHİL TL</b>	<b>Satış Bedeli KDV HARİÇ USD</b>
<b>6049 ADA, 21 PARSEL</b>			
ARSA DEĞERİ- 10.264 M <sup>2</sup>	41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$22.991.544
İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAMAMLANMA)	12.157.600 TL	14.345.968 TL	\$6.808.310
<b>TOPLAM PROJE DEĞERİ</b>	<b>53.213.600 TL</b>	<b>62.792.048 TL</b>	<b>\$29.799.854</b>
Sözleşmeye göre Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (%46)	<b>24.478.256 TL</b>	<b>28.884.342 TL</b>	<b>\$13.707.933</b>

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

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

Taşınmazın tamamlanmış olması durumunda yani bitmiş hali ile değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan değerlendirmeye göre, tamamının toplam değeri, KDV hariç, **75.212.430.- TL** olarak takdir edilmektedir. Bu durumda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, Bölüm 4.18'de belirtilen sözleşmeden kaynaklı hissesi olan % 46'ya tekabül eden değeri, KDV hariç, **34.597.718 TL** olacaktır.

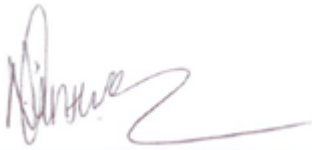
\*(12 Aralık 2012 tarihi itibarıyla T.C.M.B Dolar Kuru=1,7857 olarak kullanılmıştır)

**GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

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

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

ÖZGÜN BEKAR  
SPK LİSANS NO:400425  
Genel Müdür  
Şehir Plancısı






**FOTOĞRAFLAR**



İRAN CADDESİ



**ANKARA-ÇANKAYA**



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Tevfik Metin AYIŞIK*  
TEVFIK METİN AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008 No : 400645

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Nazen TÖMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat ÖZTANGUT*  
E. NEVZAT ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**ANKARA-ÇANKAYA**
**ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ – 1**

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 27.12.2011
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2011_300_05_06

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

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

\*(22 Aralık 2011 tarihi itibarıyla T. .C. Merkez Bankası USD satış kuru =1,8789 dir.)

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

\*(22 Aralık 2011 tarihi itibarıyla T. .C. Merkez Bankası USD satış kuru =1,8789 olarak kullanılmıştır)

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

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

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

## ANKARA-ÇANKAYA

### ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ – 2

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	:	17.12.2010
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	:	2010_300_006_06

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

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

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

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

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

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

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

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

**ANKARA-ÇANKAYA**
**ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ – 3**

**RAPORUN TARİHİ** : 27.01.2010  
**RAPORUN NUMARASI** : 2010\_300\_001\_06

**DEĞER**

<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>			
<b>6049 ADA, 21 PARSEL</b>	<b>Satış Bedeli KDV HARİÇ TL</b>	<b>Satış Bedeli KDV DAHİL TL</b>	<b>Satış Bedeli KDV HARİÇ USD</b>
<b>ARSA DEĞERİ- 10.264 M<sup>2</sup></b>	<b>41.056.000 TL</b>	<b>48.446.080 TL</b>	<b>\$28.197.802</b>
<i>Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)</i>	<b>5.747.840 TL</b>	<b>6.782.451 TL</b>	<b>\$3.947.692</b>

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

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

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

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

**ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ – 4**

**RAPORUN TARİHİ** : 16.04.2009  
**RAPORUN NUMARASI** : 2009\_300\_005

<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>			
<b>6049 ADA, 21 PARSEL</b>	<b>Satış Bedeli KDV HARİÇ TL</b>	<b>Satış Bedeli KDV DAHİL TL</b>	<b>Satış Bedeli KDV HARİÇ USD</b>
<b>ARSA DEĞERİ- 10.264 M<sup>2</sup></b>	<b>41.056.000 TL</b>	<b>48.446.080 TL</b>	<b>\$25.727.535</b>
<i>Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)</i>	<b>5.747.840 TL</b>	<b>6.782.451 TL</b>	<b>\$3.601.855</b>

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

<b>MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>			
<b>6049 ADA, 21 PARSEL</b>	<b>Satış Bedeli KDV HARİÇ TL</b>	<b>Satış Bedeli KDV DAHİL TL</b>	<b>Satış Bedeli KDV HARİÇ USD</b>
<b>ARSA DEĞERİ- 10.264 M<sup>2</sup></b>	<b>41.056.000 TL</b>	<b>48.446.080 TL</b>	<b>\$25.727.535</b>
<b>İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAM.AMLANMA)</b>	<b>12.157.600 TL</b>	<b>14.345.968 TL</b>	<b>\$7.618.499</b>
<b>TOPLAM PROJE DEĞERİ</b>	<b>53.213.600 TL</b>	<b>62.792.048 TL</b>	<b>\$33.346.033</b>
<i>Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri</i>	<b>ARSA HİSSE DEĞERİ (7/50)</b>	<b>5.747.840 TL</b>	<b>6.782.451 TL</b>
	<b>%40 MALİYET DEĞERİ</b>	<b>12.157.600 TL</b>	<b>14.345.968 TL</b>
	<b>TOPLAM</b>	<b>17.905.440 TL</b>	<b>21.128.419 TL</b>

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

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