

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	5
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	5
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
3.1.3. TAPU KAYITLARI.....	9
3.2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ.....	9
3.3. TAPU İNCELEMELERİ	10
3.4. GAYRİMENKUL PROJESİNİN YASAL DURUMU	11
3.5. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	12
3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	12
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	13
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	16
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	18
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	18
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	18
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	19
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	19
4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ	19
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	20
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM, SATIŞ VE KİRALIK BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	20
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ.....	22
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	22
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	22
4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	24
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	24

4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	24
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	25
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	25
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	25
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	25
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.....	25
6. SONUÇ	27
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	27
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	27
6.2.1. YASAL DURUM DEĞERİ	27
6.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERİ	28

EKLER

Fotoğraflar,

Doküman ve belgeler

Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

Önceki değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler

1. RAPOR BİLGİLERİ

REVİZYON

: Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulunun 07/02/2011 tarih ve 144-1460 sayılı yazısında belirtilen düzeltme ve değişiklikleri içerecek şekilde **18/02/2011 tarihinde** revize edilmiştir.

RAPORUN TARİHİ

: 14.12.2010

RAPORUN NUMARASI

: 2010_300_006_05

RAPORUN TÜRÜ VE AMACI

: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 4 adet bağımsız bölümün, taşınmazın piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla yapılmaktadır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: **Nazen TÖMEN**
SPK Lisans No:400645
Değerleme Uzmanı
Y. Mimar

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

: **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No:400425
Genel Müdür
Şehir Plancısı

DEĞERLEME TARİHİ

: 06.12.2010

DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ

: 12.11.2010

DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI

: 2010_300_006

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

: 28.01.2010 tarihli 2010_300_001_005 no.lu raporda, yasal değer KDV Hariç; **1.507.000 TL** (Bir milyon beş yüz yedi milyon Türk Lirası) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi B Blok Zemin Kat ÜSKÜDAR / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Elit Residence , 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 D:42 Şişli 34360 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 4 adet taşınmazın piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla yapılmaktadır. Müşteriden gelen herhangi bir kısıtlama ve sınırlama yoktur.

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI



Taşınmazın 5. Caddeden görünüşü

- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu (yeni adıyla Mustafa Kemal) Mahallesi 16140 ada ve 3 no'lu parselde kayıtlı olan 17.952 m2 arsa üzerinde bulunan Ankara Ankara projesi dahilinde A, B2 ve C Bloklardaki A-45, B2-44, C-1 ve C-4 nolu dairelerdir.
- ❖ 16140 ada 3 no'lu parsel Mustafa Kemal Mahallesi 5.Caddeye cephelidir.

- ❖ Taşınmazların topoğrafyası düzdür, içinde bulunduğu Çankaya ilçesi jeolojik olarak 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.
- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmazda oturma başlamış durumdadır.
- ❖ Değerleme konusu 4 adet bağımsız bölüme ilişkin tanımlar aşağıda yer almaktadır.

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

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

A BLOK 45 NUMARA

Blok her katta 4 daire olmak üzere toplam 48 daireden oluşmuştur. Çift asansör sistemi mevcuttur. 45 numara çatı dubleksi olarak nitelendirilen tip dairedir. Dış kapı özel üretim çelik kapıdır. Bina içi zeminler dekoratif karo taş olup, katların tamamında tesisat özel dolaplarla gizlenmiştir.

Daire 4 oda 1 salon olarak nitelendirilir, 12.kattadır ve 224 m² brüt kullanım alanı mevcuttur. Alt katta giriş holü, yatak odası, salon, çamaşır odası, mutfak, oda, banyo, 3 adet balkon ve koridor bulunmaktadır. Üst katta ebeveyn yatak odası ve içerisinde ebeveyn banyosu, 2 adet yatak odası, banyo, balkon, teras, depo, koridor ve merdiven bulunmaktadır.

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

B2 BLOK 44 NUMARA

Blok toplam 44 daireden oluşmuştur ve B1 blokla bağlantılıdır. Çift asansör sistemi mevcuttur. 44 numara çatı aralıklı olarak nitelendirilen tip dairedir. Dış kapı özel üretim çelik kapıdır. Bina içi zeminler dekoratif karo taş olup, katların tamamında tesisat özel dolaplarla gizlenmiştir.

Daire 3 oda 1 salon olarak nitelendirilir, 12.kattadır ve çatı arası kullanımı mevcuttur, 171 m² brüt kullanım alanı mevcuttur. Alt katta giriş holü, salon, mutfak, wc ve teras bulunmaktadır. Üst katta ebeveyn yatak odası ve içerisinde ebeveyn banyosu, 2 adet oda, banyo, balkon, koridor ve merdiven bulunmaktadır.

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

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

C BLOK 1 NUMARA

Blok her katta 4 daire olmak üzere toplam 48 daireden oluşmuştur. Çift asansör sistemi mevcuttur. 1 numara bahçe dubleksi olarak nitelendirilen tip dairedir. Dış kapı özel üretim çelik kapıdır. Bina içi zeminler dekoratif karo taş olup, katların tamamında tesisat özel dolaplarla gizlenmiştir.

Daire 5 oda 1 salon olarak nitelendirilir, zemin+1.kattadır ve 277 m² brüt kullanım alanı mevcuttur. Alt katta giriş holü, yatak odası, salon, çamaşır odası, mutfak, banyo, wc, koridor ve teras bulunmaktadır. Üst katta ebeveyn yatak odası ve içerisinde ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası, banyo, 2 balkon, depo, koridor ve merdiven bulunmaktadır.

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

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

C BLOK 4 NUMARA

Blok her katta 4 daire olmak üzere toplam 48 daireden oluşmuştur. Çift asansör sistemi mevcuttur. 1 numara bahçe dubleksi olarak nitelendirilen tip dairedir. Dış kapı özel üretim çelik kapıdır. Bina içi zeminler dekoratif karo taş olup, katların tamamında tesisat özel dolaplarla gizlenmiştir.

Daire 5 oda 1 salon olarak nitelendirilir, zemin+1.kattadır ve 277 m² brüt kullanım alanı mevcuttur. Alt katta giriş holü, yatak odası, salon, çamaşır odası, mutfak, banyo, wc, koridor ve teras bulunmaktadır. Üst katta ebeveyn yatak odası ve içerisinde ebeveyn banyosu, 3 adet yatak odası, banyo, 2 balkon, depo, koridor ve merdiven bulunmaktadır.

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

3.1.3. TAPU KAYITLARI

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

* Tapu kayıtlarında, değerlemesi yapılan taşınmazların maliki Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş'dir. Projenin geliştirilmesini Koray Yapı End. ve Tic. A.Ş. ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. birlikte yaptığından ve mevcut durumda tapuda terkin edilmiş olan Hasılat Paylaşımı sözleşmesine göre, projenin yatırımcısı olan YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş., proje ile ilgili her türlü ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, v.b. maliyetleri üstleneceği ve takip edeceğinden, projenin geliştiricilerinden biri olarak YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ üzerinde yapı sahiplerden biri olarak belirtilmektedir.

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

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

3.2.GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<p>Çankaya Tapu ve Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, yukarıda adı geçen ve tapu kütüğü kaydı açıkça beyan edilen 4 adet daire 17.04.2008 tarih ve 8614 yevmiye ile Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir. Taşınmazlar 19/06/2008 tarih ve 13309 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre söz konusu taşınmaz, 04/07/2007 onay tarihli imar planına göre, Konut fonksiyonlu ve Emsal:1.30, Hmax:40.50, 13 kat yapılanma şartlarıyla yapılmış olup, aşağıda belirtilen belge ve izinlere sahiptir.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17.04.2006 tarihli tasdikli mimari proje, - 12.05.2008 tarihli tadilat mimari proje, - 21.04.2006 tarihli ve 218 sayılı ilk ruhsatı, - 14.05.2008 tarihli ve 50 Tad.R. sayılı son ruhsatı - ve 13.06.2008 tarihli ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. IV A yapı sınıfında, 2 bodrum+zemin+12 kat müsaadelidir. A Bloкта 48, B1 Bloкта 44, B2 Bloкта 44 ve C Bloкта 48 daireden oluşmaktadır. <p>Taşınmaz ile ilgili aşağıda belirtilen konularda değişiklikler meydana gelmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taşınmazın, 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planları ve yapı ruhsatları mahkeme kararıyla iptal edilmiş, (10.10.2008 tarih, Ankara 7.İdare mahkemesi) • Yapı kullanma izin belgeleri de idarece iptal edilmiştir (01.12.2008 tarihinde) <p>Geniş bilgi aşağıda 3.4 bölümünde verilmektedir. İtiraz davaları halen sürmektedir.</p>

3.3.TAPU İNCELEMELERİ

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

16140 ada 3 parsel (A-45, B2-44, C-1 ve C-4 nolu daireler için)

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

10.12.2010 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine göre değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

10.12.2010 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine göre değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde, 23.01.2008 tarih ve 1412 yevmiye ile "Ankara 25.Noterliğinin 23.01.2008 tarih ve 2501 S.Y. sözleşme gereğince 99 yıllığına TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine" şerhi bulunmaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

10.12.2010 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine göre değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde bulunan beyanlar:

- Yönetim Planı:14.04.2008
- 28.05.2008 tarih ve 11798 yevmiye ile "Dosyasında tadilat projesi vardır".
- 19.06.2008 tarih ve 13309 yevmiye ile "KMÇ çevrilmiştir" beyanları bulunmaktadır.
- * Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 15/07/2009 tarih 16611 Say. ile 16140 ada 3 parsel ile ilgili Ankara 11.İdare Mahkemesinin 25/03/2009 gün 2009/133 E.sayıli kararı ile yapı kullanma izni yeniden iptal edilmiştir. Tarih:24/07/2009 Sayı:1774

* 26/01/2010 tarihli, 185 nolu evrak ile Tapuya, bu beyanda yer alan bilginin yanlış olduğu ve düzeltilmesi gerektiği için Yapı Kredi Koray avukatları tarafından başvuruda bulunulmuştur.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların devredilmesine veya satışına ilişkin kısıtlayıcı bir durum söz konusu değildir. Taşınmaz halen GYO portföyünde yer almaktadır.

3.4.GAYRİMENKUL PROJESİNİN YASAL DURUMU

Değerlemesi yapılan taşınmazlar her türlü yasal prosedürünü tamamlayıp prosedürün son basamağı olan kat mülkiyetine geçmiş olmakla birlikte (Taşınmazlar 19/06/2008 tarih ve 13309 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir) sonradan taşınmaz ile ilgili çeşitli iptal davaları ve bu iptal davalarına karşı açılmış itiraz davaları söz konusu olmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmaza ait 17.04.2006 tarihli tasdikli mimari proje, 12.05.2008 tarihli tadilat mimari proje, 21.04.2006 tarihli ve 218 sayılı ilk ruhsatı, 18.04.2008 tarih sayı 41 ve 14.05.2008 tarih ve sayı 50 tadilat ruhsatları ve 13.06.2008 tarihli ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgelerin iptallerine ilişkin davalar açılmış ve bu iptallere ilişkin karşı itiraz davaları açılmış olup süreç aşağıdaki gibi özetlenebilir.

- 1- 16140 ada 3 no.lu parsel üzerindeki yapıların yapı ruhsatı ve bu ruhsata dayanak oluşturan 1/5000 ve 1/1000'lik imar planları Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.
- 2- 13.06.2008 tarihli yapı kullanma izni ise, 01.12.2008 tarihinde, Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından iptal edilmiştir.
- 3- 16140 ada 3 parsel üzerinde bulunan 184 adet dairenin imar kanunun 32.maddesi gereğince yıkımına ilişkin 10.12.2009 günlü ve 3510,5 sayılı Çankaya Belediye Encümeni tarafından yıkım kararı alınmıştır.
- 4- Çankaya Belediye Encümeni'nin almış olduğu yıkım kararına karşı açılan Doysa No:2010/26 olan ve Ankara 13. İdari Mahkemesinde görülen davada, aşağıda belirtilen 2 dava ile Ankara 13. İdare Mahkemesi'nin 2010/26E. sayılı davası arasındaki bağlantının görüşülmesi ve gerekli görülmesi halinde üç davanın birleştirilmesi kararı verilmesi için, her üç dosyanın Ankara Bölge İdare Mahkemesine gönderilmesine ve işbu bağlantı incelemesi sonuçlanana kadar da, yıkım kararının yürütülmesinin durdurulmasına, 12.01.2010 tarihinde karar verilmiştir.
 - a. Yıkım kararının iptali istemiyle Ankara 3. İdari mahkemesinde, E:2009/1425 esasına kayıtlı dava açılmıştır.
 - b. Ve yapı kullanma izin belgelerinin iptaline ilişkin işlemin iptali istemiyle Ankara 11. İdare mahkemesinin E:2009/133 esasındaki dava

- 5- Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin 10.10.2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı, Danıştay 6. Dairesi'nin 17.03.2009 gün ve E.2008/13272, K.2009/2537 sayılı kararı ile onaylanmıştır (1/5000 ve 1/1000'lik imar planlarının iptal edilmesi kabul edilmiştir).
- 6 - Ankara-Ankara projesiyle ilgili Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı kararının iptali istemiyle açılan davada Ankara 11 idare mahkemesince verilen 10.03.2010 gün ve E:2010/325 sayılı yürütmenin durdurulması isteminin reddi yolundaki kararın kaldırılması ve yürütmenin durdurulması istemiyle Ankara Bölge İdare Mahkemesine yapılan itiraz istemi reddedilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesindeki (yıkım kararı öncesinde açılmış dava+yıkım kararına açılan dava birleştirilerek devam etmekte olup, 07.10.2010 tarihinde duruşmaları birlikte yapılmıştır, duruşmada ek beyan verilmiştir, söz konusu davalar kesin hükümle sonuçlanmamıştır.
- 7 - Söz konusu istemin (yürütmenin durdurulması istemi) reddedilmesi üzerine bu sefer Danıştay nezdinde temyiz başvurusunda bulunulmuştur.

3.5. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

Yapı Denetim firması "EKC Yapı Denetim" dir.

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

3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

ANKARA İLİ

26.897 km²'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 Karasimur 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.

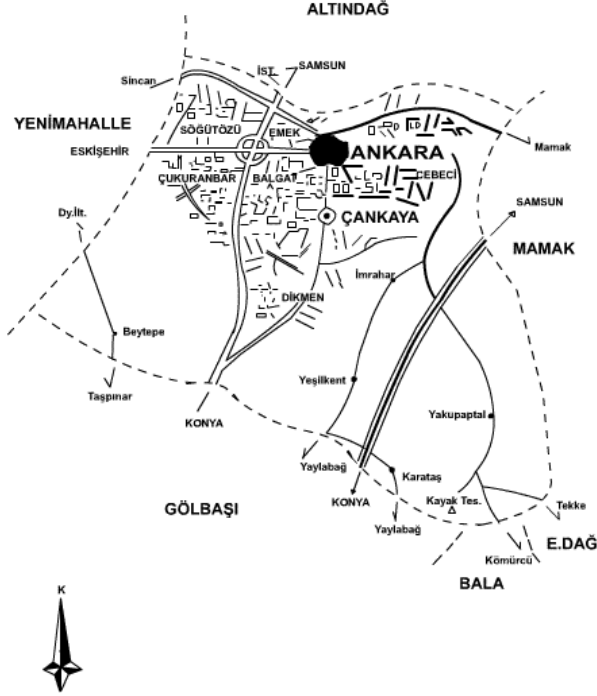
Kuzeyde, Çubuk ve Kızılcahamam ilçelerinde yer yer sarp görünüşlü Yıldırım, Işık ve Yakut dağları, Batıda Ayaş, Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinin kuzey sınırları Karakiriş, Kartal ve Manastır dağları ile çevrilmiştir. Güney bölgedeki dağlar meyilli, yuvarlak sırtlı ve üzerleri düzdür. Bu alanda yükseklikler 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 bağlık 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 km²'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 gelirle 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.

NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

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

EKONOMİK YAPI

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

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

MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ

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

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

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası Yatırımcılar Derneğinin (YASED) değerlendirmesine göre, uluslararası doğrudan yatırımlara (UDY) ilişkin beklentilerde 2010 yılında tam toparlanma beklentisi bulunmazken, kriz öncesi dönemdeki giriş miktarlarına dönülmesinin ancak 2011 yılında mümkün olabileceği görülmüştür. Dünya konjonktürüne bağımlı olarak krizden çıkış noktasında, Türkiye'nin diğer ülkelerden daha hızlı olacağı beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
200701	77.9	200801	77.9	200901	61.6	201001	68.6
200702	77.3	200802	78.0	200902	60.9	201002	67.8
200703	80.3	200803	76.9	200903	58.7	201003	67.3
200704	80.5	200804	78.6	200904	59.7	201004	72.7
200705	80.8	200805	79.2	200905	64.0	201005	73.3
200706	81.7	200806	80.3	200906	67.5	201006	73.3
200707	82.0	200807	79.8	200907	67.9	201007	74.4
200708	79.6	200808	80.0	200908	68.9	201008	73.0
200709	80.8	200809	77.3	200909	68.0	201009	73.5
200710	81.6	200810	75.8	200910	68.2	201010	
200711	80.8	200811	71.8	200911	69.8	201011	
200712	79.2	200812	64.9	200912	67.7	201012	

Söz konusu veri, imalat sanayi üretimindeki gelişmeler için öncü gösterge olma özelliği nedeniyle karar alıcılar açısından önemli bir göstergedir.

GYODER'in hazırladığı, "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

1. ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
2. Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
3. ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
4. ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
5. Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
6. ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
7. Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
8. Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
9. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
10. İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
11. Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
12. Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
13. Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık sürüyor.
14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m2'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
15. Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
16. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarda durağanlık sürüyor.
18. Yabancılar gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31

milyon dolara düştü.

19. İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.

20. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlatmış ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır.

2010 yılında, Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği düşünülmektedir. Konut sektöründe, yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımları artmış, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TUSİAD, GYODER

4.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmaz üzerindeki 3.4 bölümünde anlatılan sorunlar.

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme çerçeve sistem ile inşa edilmiştir. Çatılarda çelik konstrüksiyon kullanılmıştır.
Yapı Sınıfı	:	4 A
Yapının Yaşı	:	0
Yapı Nizamı	:	Blok
Dış Cephe	:	Sıva boyalı
Kapalı Alan (m ²)	:	9445 m ² (Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler)
Otopark	:	Var (Kapalı-Açık)
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Var (Çift Asansör)
Yangın merdiveni	:	Var
Su Deposu	:	Var
Doğalgaz	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz kombili

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit /gelir akımları kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların değeri, "YASAL DEĞER" ve "MEVCUT DURUM DEĞERİ" olarak verilmiş olup,

MEVCUT durum değeri verebilmek için aynı site içerisinde, aynı büyüklüklerde satılık konutlar emsal olarak seçilmiştir.

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

SATILIK EMSALLER - KONUT

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

B1 BLOK 2+1 100 m² daire için 280.000 TL istenmektedir, pazarlık payı vardır **(2.800 TL/m²)**.

2- ANKARA-ANKARA SATIŞ OFİSİ (0 312 219 40 49)

B1 BLOK EN ÜST KAT, 3+1 170 m² daire için 420.000 TL istenmektedir, pazarlık payı vardır **(2.470 TL/m²)**.

3- ANKARA-ANKARA SATIŞ OFİSİ (0 312 219 40 49)

B1 BLOK EN ÜST KAT, 5+1, 240 m² daire için 600.000 TL istenmektedir, pazarlık payı vardır **(2.500 TL/m²)**.

4- CENTURY 21 ANGORA (0 312 240 00 72)

B2 BLOK EN ÜST KAT, 5+1, 240 m² daire için 625.000 TL istenmektedir, pazarlık payı vardır **(2.604 TL/m²)**.

5- CENTURY 21 ANGORA (0 312 240 00 72)

B2 BLOK EN ÜST KAT, 3+1 170 m² daire için 425.000 TL istenmektedir, pazarlık payı vardır **(2.500 TL/m²)**.

6- BARIŞKENT EMLAK (0 532 446 11 33)

C BLOK 7. KAT, 3+1, 170 m² daire için 415.000 TL istenmektedir, pazarlık payı vardır **(2.441 TL/m²)**.

7- BARIŞKENT EMLAK (0 532 446 11 33)

B1 BLOK EN ÜST KAT, 5+1, 270 m² daire için 650.000 TL istenmektedir, pazarlık payı vardır **(2.407 TL/m²)**.

Değerlendirme (MEVCUT DURUM DEĞERİ)

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

Üst kat, dubleks, 5+1, 240 m² brüt daireler 600.000-650.000 TL arasında, 3+1, 170 m² brüt daireler 400.000-450.000 TL arasında satış fiyatlarıyla satılmak üzere pazarda olduğu görülmektedir. Birim fiyatlar 2.400-2.800 TL/m² arasındadır. Bu fiyatların pazarlığa açık olduğu dikkate alınmış ve taşınmazların site içerisindeki ve blok içerisindeki konumları da dikkate alınarak değer tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan;

- Üst katta yer alan dubleks dairelerin değeri 600.000-650.000 TL aralığında olup birim fiyatları ortalama 2.400 TL/m² olarak hesap edilmiştir. Değerlemesi yapılan A blok 45 nolu, 224 m² büyüklüğündeki daire buna göre değerlendirilmiştir.

- 171 m² alana sahip dairenin diğerlerine nazaran daha kolay satılabileceği düşünülmekte olup birim fiyatı diğerlerine göre daha yüksek tutulmuştur. Emsallere göre bu tip daireler 400.000 - 450.000 TL arasında satış fiyatlarıyla satılmak üzere pazarda olduğu görülmektedir. Birim değer 2.500 TL/m²'ye yakındır. Değerlemesi yapılan B2 blok, No:44 bağ.böl.bu tip bir dairedir.
- Bahçe dublexi olan C blok 1 ve 4 nolu bağımsız bölümler için birebir örnek bulunamamış ancak sitedeki diğer emsallerden hareketle, dairelerin büyüklükleri de göz önüne alınarak nisbeten daha düşük birim fiyat verilmiştir.

Bu değer "mevcut durum değeri" olarak tanımlanan değerdir. Aşağıda verilmektedir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL
		(TL/m ²)		
A BLOK NO 45	224	2.400	537.600	634.368
B2 BLOK NO 44 *	171	2.600	444.600	449.046
C BLOK NO 1	277	2.250	623.250	735.435
C BLOK NO 4	277	2.250	623.250	735.435
TOPLAM			2.228.700	2.554.284

*Net kullanım alanı 150 m²'nin altında olması nedeniyle KDV tutarı %1 olarak hesaplanmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ

1- A-G EMLAK 0 312 219 69 80

Mustafa Kemal Mahallesi'nde 1.013 m² imarlı arsa için 2.350.000 TL istenmektedir **(2.319 TL/m²)**

2- BURCU GAYRİMENKUL 0 312 430 84 17

Mustafa Kemal Mahallesi'nde 2.740 m² imarlı arsa için 6.900.000 TL istenmektedir **(2.518 TL/m²)**

3- ÖTEKİ EMLAK 0 532 782 08 21

Mustafa Kemal Mahallesi'nde 2.738 m² imarlı arsa için 6.845.000 TL istenmektedir **(2.500 TL/m²)**

4- SEZGİN EMLAK 0 312 321 16 66

Mustafa Kemal Mahallesi'nde 2.700 m² imarlı arsa için 6.750.000 TL istenmektedir **(2.500 TL/m²)**

5- A-G EMLAK 0 312 219 69 80

Mustafa Kemal Mahallesi'nde 1.029 m² imarlı arsa için 2.600.000 TL istenmektedir **(2.526 TL/m²)**

Değerlendirme (YASAL DEĞER)

Yukarıdaki emsaller yakın bölgeden seçilmiştir. Emsallerin alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha küçüktür. Değerlemesi yapılan taşınmaz ise daha büyük alana sahip olmakla birlikte, üzerinde nitelikli bir konut sitesi geliştirilmesine olanak sağlaması açısından kıymetlidir. Emsallerin pazarlık payları olduğu düşünülmekle birlikte, değerlendirme yapılan taşınmazın da daha kıymetli olması unsurları birlikte düşünülerek değer 2.500 TL/m² olarak hesap edilmektedir. Parselin toplam değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

16140 ada 3 parsel			
Arazi alanı		17.952	m2
Birim Fiyat		2.500	TL/m ²
Boş arazi Değeri		44.880.000	TL/m ²

Değerlemesi yapılan 4 adet konut niteliğindeki taşınmazın arsa payları hesaplanarak YASAL DEĞER takdiri 2.500 TL/m² üzerinden yapılmıştır. "Nihai değer takdiri" bölümünde belirtilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Arsa Payı	Arsa payına düşen arsa alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL
A BLOK NO 45	224/28456	141	2500	352.500	415.950
B2 BLOK NO 44	170/28456	107		268.119	316.381
C BLOK NO 1	277/28456	175		436.877	515.514
C BLOK NO 4	277/28456	175		436.877	515.514
TOPLAM				1.494.372	1.763.359

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

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ

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

1- CENTURY 21 ANGORA (0 312 240 00 72)

Ankara-Ankara Sitesinde, 3+1 170 m² dairelerin, 400.000- 450.000 TL arasında satış fiyatları var iken, kiralılarının da 1.600-1.800 TL/ay aralığında değiştiğini belirtmiştir. (Ort. 425.000 TL, ort. 1.700 TL/ay , GRM:250)

2- BARIŞKENT EMLAK (0 532 446 11 33)

Ankara- Ankara Sitesindeki dubleks dairelerin, 240 m² büyüklüğünde, 600.000-650.000 TL aralığında satıldığını ve 2.000-2.500 TL/ay aralığında kiralandığını belirtmiştir. (Ort.625.000 TL, ort. 2.250 TL/ay, GRM:277)

Halen elinde bulunan ve satış değeri yaklaşık 400.000 TL olabilecek bir konutun, 1.700 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Konut satılık değildir. Satış değeri sorulduğu için verilmiştir. GRM:235

Değerlendirme:

Yukarıdaki bilgiler doğrultusunda GRM, 250 ve 277 ve 235 olarak tespit edilmiş olup GRM'in bu aralıkta yer alan bir değer olan 250 olarak kullanılması uygun görülmüştür.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri	AYLIK KİRA	GRM	DEĞER
		(TL/m ²)	TL		TL
A BLOK NO 45	224	2.400	2.200	250	550.000
B2 BLOK NO 44	171	2.600	1.700	250	425.000
C BLOK NO 1	277	2.250	2.500	250	625.000
C BLOK NO 4	277	2.250	2.500	250	625.000
TOPLAM					2.225.000

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazın hukuki durumuna ilişkin bilgiler 3.4 bölümünde detaylı olarak verilmiştir.

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

Bu raporda proje geliştirme yapılmıştır. Boş arazi değerini tespit edebilmek amacıyla arazi üzerinde, bir konut projesi varsayımı yapılmış ve bu konut projesinden elde edilecek hasılat, üretim maliyeti ve

diğer geliştirme maliyetleri dikkate alınarak, geliştiricinin umabileceği bir kar oranı düşüldükten sonra kalan değer arazi değeri olarak kabul edilmiştir. Varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- Arazi üzerinde herhangi bir yapılaşma olmadığı ve boş olduğu kabul edilmiştir.
- Arazinin iptal edilmiş olan imar durumu halen geçerli olduğu veya yeniden verilecek olan imar durumunun da bu iptal edilen gibi olacağı varsayımları ile hareket edilerek aşağıda belirtilen konut projesi varsayılmış ve bu projeden elde edilen arazi değeri tespit edilmiştir.

16140 ada 3 parsel			
YAPILŞMA MİKTARLARI			
	Katsayı Değeri	Yüzölçümü (m ²)	
Yüzölçümü (m ²)		17.952	m ²
Emsal Alanı (m ²)	1,30	23.338	m ²
İnşaat Artırma Oranı	0,20	4.668	m ²
Toplam İnşaat Alanı (m ²)		28.005	m ²
SATIŞ CİROSU			
Satılabilir Alan (Brüt alan üzerinden) (m ²)		28.005	m ²
Birim Satış değeri (TL/m ²)		2.600	TL/m ²
Satış Cirosu (TL)		72.813.312	TL

Brüt alan üzerinden birim satış değeri 2600 TL/m² olarak kabul edilmiş (bölüm 4.12'deki emsaller dikkate alınmıştır. İnşaat maliyetleri ise 4B Yapı sınıfı ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığının en son yayınlamış olduğu 2010 yılı yapı yaklaşık maliyetleri dikkate alınarak 577 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

16140 ada 3 parsel				
	Oran	Yüzölçümü (m ²)	Birim Maliyeti (TL/m ²)	Toplam Maliyet Bedeli (TL)
Yapı Maliyeti		23.338	577	13.465.795
Otopark ve diğer alt teknik mekanlar		4.668	200	933.504
		28.005		14.399.299
Proje Maliyeti		28.005	15	420.077
İnşaat Ruhsatı		28.005	10	280.051
Çevre Düzenlemesi		17.952	60	1.077.120
Altyapı		17.952	60	1.077.120
Ara toplam				2.854.368
Genel Giderler % 2-3	3%	MALİYETTEN		517.610
Pazarlama Giderler %3-5	3%	CİRODAN		2.184.399
Ara toplam				2.702.009
TOPLAM MALİYET				19.955.677
Finansman	0%			-
Finansman Gideri	8%			-
Geliştirici karı (cirodan)	15%			10.921.997
Toplam Maliyet (İnşaat mal.+finans.mal+kar)				30.877.673
Arsaya Kalan Değer (Ciro-Top.Mal.)		17.952		41.935.639
Arsa birim değeri (TL/m ²)				2.336

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda arazi birim değeri 2336 TL/m² olarak hesap edilmektedir.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme tek bir parsel olan 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 17.952 m² **arsa** ve üzerindeki yapılandırmalar için yapılmakta olup, **arsa** tek bir bütün olarak değerlendirilerek yasal değer verilmiştir. Değerlemesi yapılan 4 tane dairenin her birinin arsa payına tekabül eden arsa miktarına ayrı ayrı değer verilmiştir.

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

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

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

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

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır. **Arsa** için tespit edilen değer yasal değer ve yapılandırmalar için tespit edilen değer "mevcut durum değeri" olarak belirtilmiştir.

Arsa değeri, **proje geliştirme** yapılarak desteklenmiş ancak **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile elde edilen değer kabul edilmiştir. Proje geliştirme yöntemi bir çok varsayım içermekte olup raporun 4.15 bölümünde belirtilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yönteminden elde edilen değer, bölge emsalleri ile uyumlu olup aynı zamanda arsanın özelliklerini de değerlendirmektedir. Emsal Yöntem ile değer **2500 TL/m²** olarak tespit edilirken (Bölüm 4.12), proje geliştirme yöntemi ile değer 2336 TL/m² olarak bulunmuştur (Bölüm 4.15).

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

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

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

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

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

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

(8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.) Yatırım faaliyetleri başlığı altında, **Madde 25 - (Değişik: Seri: VI, No: 20 sayılı Tebliğ ile (Ek: Seri: VI, No:21 sayılı Tebliğ ile)** Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.” İfadeleri bulunmaktadır..

Taşınmazın, kazanılmış hakları olduğu da dikkate alınarak, sürmekte olan davalar neticeleninceye kadar, **arsa değeri** üzerinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara Çankaya İlçesi Mustafa Kemal Mahallesinde yer almaktadır. Değerleme taşınmazın halihazırda, tamamlanmış ve oturma geçmiş olan Ankara-Ankara projesinde ve konut fonksiyonlu olmasına istinaden yapılmıştır.

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

6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerindeki hukuki durumdan dolayı arsa değeri yasal değer olarak kabul edilmiştir. Üzerindeki yapılandırmaların değeri ise "mevcut durum değeri" olarak belirlenmiştir. Mevcut durum değeri taşınmazın, mahkeme süreci neticeleninceye kadar, hukuken ruhsatsız olan kısımlarının değerini temsil etmektedir. Taşınmazla aynı projede yer alan benzer nitelikteki daireler incelenerek Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer takdir edilmiştir.

6.2.1. YASAL DURUM DEĞERİ

İncelenen emsaller doğrultusunda ve emsal karşılaştırma yöntemi sonucunda, arsanın birim satış değeri 2500 TL/m² olarak belirlenmiştir. Buna göre her dairenin değeri kendi arsa payı doğrultusunda tespit edilmiştir. Değer önce bütün olarak verilmiş ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin sözleşmeden kaynaklı payı hesap edilerek tabloya yansıtılmıştır.

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

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

6.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERİ

Yukarıda belirtilen emsaller doğrultusunda Ankara-Ankara Konut Sitesi kapsamında satılıkta olan dairelerin birim satış değeri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir. Site halen tamamlanmış olup, oturma geçmiş durumdadır. Değer Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiştir. Değer önce bütün olarak verilmiş ve Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin sözleşmeden kaynaklı payı hesap edilerek tabloya yansıtılmıştır.

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

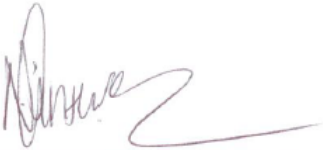
***Net konut alanının 150 m²'nin altında olması nedeniyle KDV % 1 olarak alınmıştır.

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

(06.12.2010 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,486.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

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



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Genel Müdür
Şehir Plancısı



EKLER

- EK 1 - Fotoğraflar
- EK 2 - Dökümanlar (Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Plan Notları)
- EK 3 - Tapu Senetleri
- EK 4 - Yazılı Takyidatlar
- EK 5 - Lisans Belgeleri
- EK 6 - Önceki Değerler

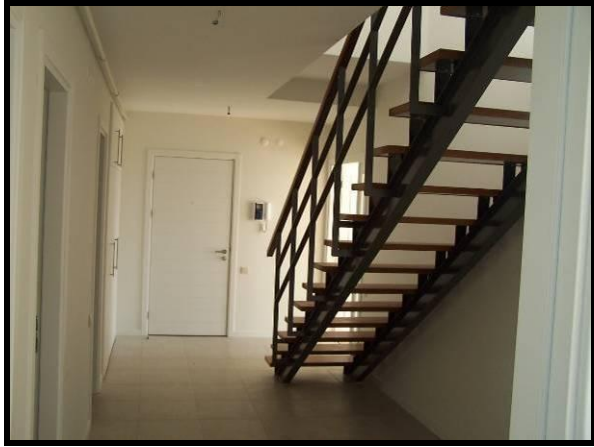
EK.1 - FOTOĞRAFLAR (Dış mekan fotoğrafları 01.12.2010 tarihinde çekilmiştir)



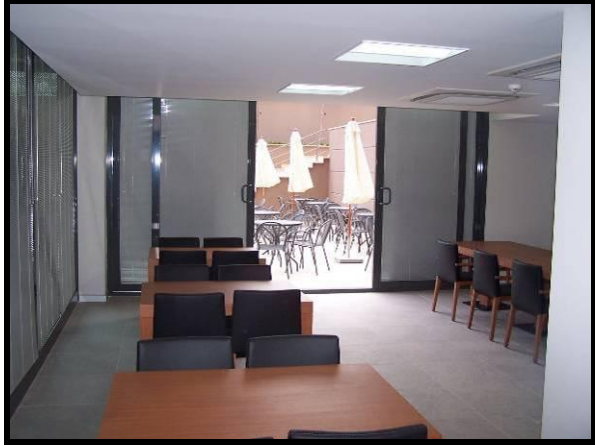




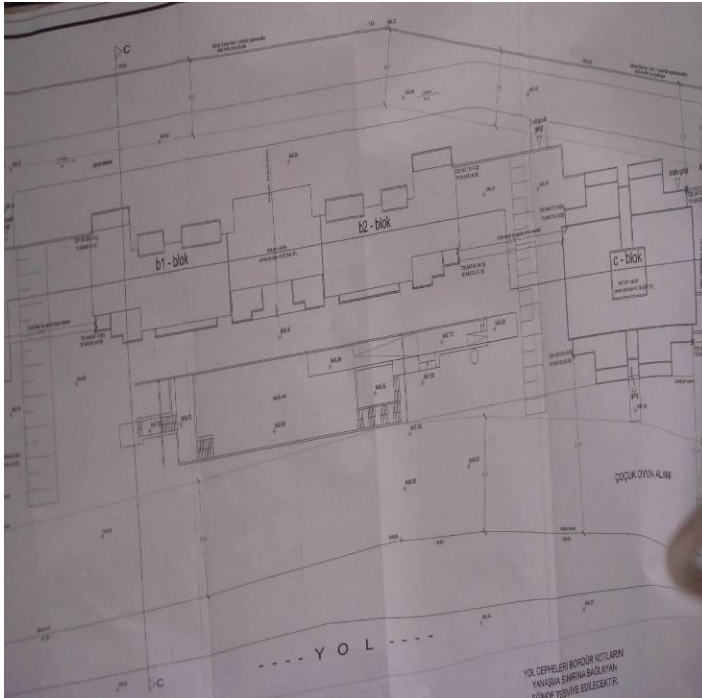
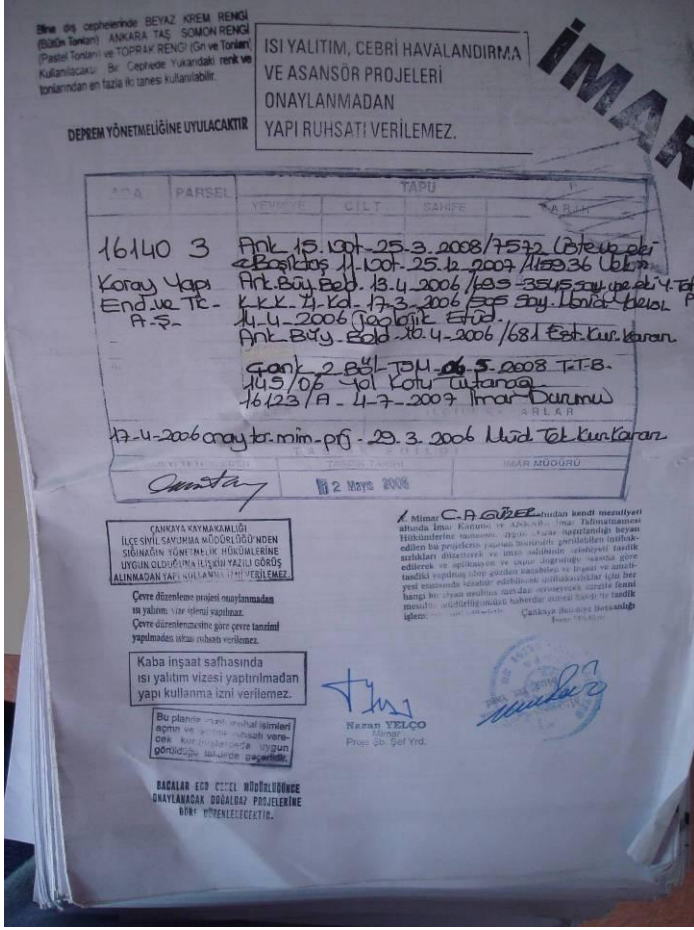








EK 2 – DÖKÜMANLAR, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, PROJE, V.B.



VAZİYET PLANI

A - C BLOK ZEMİN KAT PLANI							
16140 ADA 3 PARSELE AIT A BLOK M ² CETVELİ							
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	İNKLİFİ ALAN	ORTAK HİSSE	İNKLİFİLİ BRÜT ALAN	TOPLAM ALAN
ZEMİN KAT + 1. KAT	1	Dupleks Mesken	271,19	10,07	144,70	281,26	425,96
	2	Dupleks Mesken	271,19	11,02	144,70	282,21	426,91
	3	Dupleks Mesken	271,19	11,18	144,70	282,37	427,07
	4	Dupleks Mesken	271,19	10,87	144,70	282,06	426,76
2. KAT	5	Mesken	149,00	6,63	79,50	155,63	235,13
	6	Mesken	149,00	6,93	79,50	155,93	235,43
	7	Mesken	149,00	6,96	79,50	155,96	235,46
	8	Mesken	149,00	8,29	79,50	157,29	236,79
3. KAT	9	Mesken	149,00	6,05	79,50	155,05	234,55
	10	Mesken	149,00	6,04	79,50	155,04	234,54
	11	Mesken	149,00	6,11	79,50	155,11	234,61
	12	Mesken	149,00	6,03	79,50	155,03	234,53
4. KAT	13	Mesken	149,00	6,30	79,50	155,30	234,80
	14	Mesken	149,00	6,00	79,50	155,00	234,50
	15	Mesken	149,00	7,84	79,50	156,84	236,34
	16	Mesken	149,00	7,72	79,50	156,72	236,22
5. KAT	17	Mesken	149,00	6,11	79,50	155,11	234,61
	18	Mesken	149,00	6,38	79,50	155,38	234,88
	19	Mesken	149,00	6,06	79,50	155,06	234,56
	20	Mesken	149,00	6,05	79,50	155,05	234,55
6. KAT	21	Mesken	149,00	6,03	79,50	155,03	234,53
	22	Mesken	149,00	6,01	79,50	155,01	234,51
	23	Mesken	149,00	6,15	79,50	155,15	234,65
	24	Mesken	149,00	6,59	79,50	155,59	235,09
7. KAT	25	Mesken	149,00	6,40	79,50	155,40	234,90
	26	Mesken	149,00	6,35	79,50	155,35	234,85
	27	Mesken	149,00	6,08	79,50	155,08	234,58
	28	Mesken	149,00	6,07	79,50	155,07	234,57
8. KAT	29	Mesken	149,00	6,10	79,50	155,10	234,60
	30	Mesken	149,00	6,17	79,50	155,17	234,67
	31	Mesken	149,00	6,94	79,50	155,94	235,44
	32	Mesken	149,00	6,05	79,50	155,05	234,55
9. KAT	33	Mesken	149,00	6,03	79,50	155,03	234,53
	34	Mesken	149,00	6,07	79,50	155,07	234,57
	35	Mesken	149,00	6,07	79,50	155,07	234,57
	36	Mesken	149,00	6,07	79,50	155,07	234,57
10. KAT	37	Mesken	149,00	6,06	79,50	155,06	234,56
	38	Mesken	149,00	6,49	79,50	155,49	234,99
	39	Mesken	149,00	6,96	79,50	155,96	235,46
	40	Mesken	149,00	6,31	79,50	155,31	234,81
11. KAT	41	Mesken	149,00	6,30	79,50	155,30	234,80
	42	Mesken	149,00	6,30	79,50	155,30	234,80
	43	Mesken	149,00	6,21	79,50	155,21	234,71
	44	Mesken	149,00	6,26	79,50	155,26	234,76
12. KAT + (GARAJ ALANI)	45	Dupleks Mesken	271,19	9,11	144,70	280,30	425,00
	46	Dupleks Mesken	271,19	8,87	144,70	280,06	424,76
	47	Dupleks Mesken	271,19	8,10	144,70	279,29	423,99
	48	Dupleks Mesken	271,19	8,09	144,70	279,28	423,98

A - C BLOK 1. KAT PLANI								2.3.4.5.6.7.8.9.10.							
16140 ADA 3 PARSELE AIT B-1 BLOK M ² CETVELİ															
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	EKLİMİ ALAN	ORTAK HİSSE	BÜLTİMLİ BRÜT ALAN	TOPLAM ALAN	BULUNDUĞU KAT							
ZEMİN KAT + 1.KAT	1	Dubleks Mesken	158,38	10,83	84,51	169,21	253,72	ZEMİN KAT + 1.KAT							
	2	Dubleks Mesken	209,96	10,86	112,03	220,62	332,65								
	3	Dubleks Mesken	178,78	11,71	95,39	190,49	285,88								
	4	Dubleks Mesken	178,78	10,83	95,39	189,61	285,00								
2.KAT	5	Mesken	153,10	9,07	81,69	162,17	243,86	2.KAT							
	6	Mesken	94,77	7,75	50,57	102,52	153,09								
	7	Mesken	94,77	6,13	50,57	100,90	151,47								
	8	Mesken	150,67	9,07	80,39	159,74	240,13								
3.KAT	9	Mesken	94,77	6,23	50,57	101,00	151,57	3.KAT							
	10	Mesken	94,77	6,29	50,57	101,06	151,63								
	11	Mesken	153,10	8,94	81,69	162,04	243,73								
	12	Mesken	150,67	8,47	80,39	159,14	239,53								
4.KAT	13	Mesken	94,77	7,56	50,57	102,33	152,90	4.KAT							
	14	Mesken	94,77	6,02	50,57	100,79	151,36								
	15	Mesken	153,10	8,01	81,69	161,11	242,80								
	16	Mesken	150,67	8,03	80,39	158,70	239,09								
5.KAT	17	Mesken	94,77	6,89	50,57	101,66	152,23	5.KAT							
	18	Mesken	94,77	6,30	50,57	101,07	151,64								
	19	Mesken	153,10	8,54	81,69	161,64	243,33								
	20	Mesken	150,67	8,08	80,39	158,75	239,14								
6.KAT	21	Mesken	94,77	6,64	50,57	101,41	151,98	6.KAT							
	22	Mesken	94,77	6,10	50,57	100,87	151,44								
	23	Mesken	153,10	8,00	81,69	161,10	242,79								
	24	Mesken	150,67	8,14	80,39	158,81	239,20								
7.KAT	25	Mesken	94,77	6,30	50,57	101,07	151,64	7.KAT							
	26	Mesken	94,77	6,26	50,57	101,03	151,60								
	27	Mesken	153,10	8,00	81,69	161,10	242,79								
	28	Mesken	150,67	8,02	80,39	158,69	239,08								
8.KAT + (ÇATIARASI)	29	Mesken	94,77	6,25	50,57	101,02	151,59	8.KAT + (ÇATIARASI)							
	30	Mesken	94,77	7,26	50,57	102,03	152,60								
	31	Mesken	153,10	8,00	81,69	161,10	242,79								
	32	Mesken	153,10	8,28	81,69	161,38	243,07								
9.KAT	33	Mesken	94,77	6,62	50,57	101,39	151,96	9.KAT							
	34	Mesken	94,77	6,97	50,57	101,74	152,31								
	35	Dubleks Mesken	255,76	10,83	136,47	266,59	403,06								
	36	Mesken	151,66	8,12	80,92	159,78	240,70								
10.KAT	37	Mesken	92,81	6,37	49,52	99,18	148,70	10.KAT							
	38	Mesken	92,81	6,30	49,52	99,11	148,63								
	39	Mesken	151,66	8,25	80,92	159,91	240,83								
	40	Mesken	92,81	6,22	49,52	99,03	148,55								
11.KAT	41	Mesken	92,81	6,14	49,52	98,95	148,47	11.KAT							
	42	Dubleks Mesken	264,18	10,09	140,96	274,27	415,23								
	43	Dubleks Mesken	168,76	8,01	90,04	176,77	266,81								
	44	Dubleks Mesken	168,76	8,01	90,04	176,77	266,81								

2.3.4.5.6.7.8.9.10. A - C BLOK KAT PLANI

A - C BLOK 11. KAT PLANI

16140 ADA 3 PARSELE AIT B-2 BLOK M ² CETVELİ									
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	EKLİNTİ ALAN	ORTAK HİSSE	EKLİNTİLİ BRÜT ALANI	TOPLAM ALAN		
ZEMİN KAT + 1. KAT	1	Dubleks Mesken	158,38	10,09	84,51	168,47	252,98		
	2	Dubleks Mesken	209,96	11,22	112,03	221,18	332,21		
	3	Dubleks Mesken	178,78	10,41	95,39	189,19	284,58		
	4	Dubleks Mesken	178,78	10,30	95,39	189,08	284,47		
2. KAT	5	Mesken	153,10	9,01	81,69	162,11	243,80		
	6	Mesken	94,77	6,14	50,57	100,91	151,48		
	7	Mesken	94,77	6,15	50,57	100,92	151,49		
	8	Mesken	150,67	8,81	80,39	159,48	239,87		
3. KAT	9	Mesken	94,77	6,33	50,57	101,10	151,67		
	10	Mesken	94,77	6,09	50,57	100,86	151,43		
	11	Mesken	153,10	8,56	81,69	161,66	243,35		
	12	Mesken	150,67	9,36	80,39	160,03	240,42		
4. KAT	13	Mesken	94,77	6,00	50,57	100,77	151,34		
	14	Mesken	94,77	7,40	50,57	102,17	152,74		
	15	Mesken	153,10	8,06	81,69	161,16	242,85		
	16	Mesken	150,67	8,06	80,39	158,73	239,12		
5. KAT	17	Mesken	94,77	7,57	50,57	102,34	152,91		
	18	Mesken	94,77	6,13	50,57	100,90	151,47		
	19	Mesken	153,10	8,09	81,69	161,19	242,88		
	20	Mesken	150,67	8,75	80,39	159,42	239,81		
6. KAT	21	Mesken	94,77	6,62	50,57	101,39	151,96		
	22	Mesken	94,77	6,03	50,57	100,80	151,37		
	23	Mesken	153,10	8,39	81,69	161,49	243,18		
	24	Mesken	150,67	8,43	80,39	159,10	239,49		
7. KAT	25	Mesken	94,77	6,05	50,57	100,82	151,39		
	26	Mesken	94,77	6,45	50,57	101,22	151,79		
	27	Mesken	153,10	8,63	81,69	161,73	243,42		
	28	Mesken	150,67	8,12	80,39	158,79	239,18		
8. KAT + (ÇATIARASI)	29	Mesken	94,77	7,39	50,57	102,16	152,73		
	30	Mesken	94,77	6,93	50,57	101,70	152,27		
	31	Mesken	153,10	6,06	81,69	159,16	240,85		
	32	Mesken	153,10	8,06	81,69	161,16	242,85		
9. KAT	33	Mesken	94,77	6,95	50,57	101,72	152,29		
	34	Mesken	94,77	6,10	50,57	100,87	151,44		
	35	Dubleks Mesken	255,76	10,00	136,47	265,76	402,23		
	36	Mesken	151,66	8,11	80,92	159,77	240,69		
10. KAT	37	Mesken	92,81	6,00	49,52	98,81	148,33		
	38	Mesken	92,81	6,10	49,52	98,91	148,43		
	39	Mesken	151,66	9,20	80,92	160,86	241,78		
	40	Mesken	92,81	6,25	49,52	99,06	148,58		
11. KAT	41	Mesken	92,81	6,18	49,52	98,99	148,51		
	42	Dubleks Mesken	264,18	10,30	140,96	274,48	415,44		
	43	Dubleks Mesken	168,76	8,08	90,04	176,84	266,88		
	44	Dubleks Mesken	216,83	8,06	115,69	224,89	340,58		
12. KAT + (ÇATIARASI)									

BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	
ZEMİN KAT + 1. KAT	1	
	2	
	3	
	4	
2. KAT	5	
	6	
	7	
	8	
3. KAT	9	
	10	
	11	
	12	
4. KAT	13	
	14	
	15	
	16	
5. KAT	17	
	18	
	19	
	20	
6. KAT	21	
	22	
	23	
	24	
7. KAT	25	
	26	
	27	
	28	
8. KAT	29	
	30	
	31	
	32	
9. KAT	33	
	34	
	35	
	36	
10. KAT	37	
	38	
	39	
	40	
11. KAT	41	
	42	
	43	
	44	
12. KAT + (ÇATIARASI)	45	
	46	
	47	
	48	

16140 ADA 3 PARSELE AİT C BLOK M ² CETVELİ								
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	EKLİNTİ ALAN	ORTAK HİSSE	EKLİNTİLİ BRÜT ALAN	TOPLAM ALAN	
ZEMİN KAT + 1. KAT	1	Dubleks Mesken	271,19	10,52	144,70	281,71	426,41	252,98
	2	Dubleks Mesken	271,19	10,03	144,70	281,22	425,92	333,21
	3	Dubleks Mesken	271,19	10,14	144,70	281,33	426,03	284,58
	4	Dubleks Mesken	271,19	10,45	144,70	281,64	426,34	284,47
2. KAT	5	Mesken	149,00	6,51	79,50	155,51	235,01	243,80
	6	Mesken	149,00	6,40	79,50	155,40	234,90	151,48
	7	Mesken	149,00	6,37	79,50	155,37	234,87	151,49
	8	Mesken	149,00	6,30	79,50	155,30	234,80	239,87
3. KAT	9	Mesken	149,00	6,25	79,50	155,25	234,75	151,67
	10	Mesken	149,00	6,02	79,50	155,02	234,52	151,43
	11	Mesken	149,00	7,14	79,50	156,14	235,64	243,35
	12	Mesken	149,00	6,03	79,50	155,03	234,53	240,42
4. KAT	13	Mesken	149,00	6,01	79,50	155,01	234,51	151,34
	14	Mesken	149,00	6,31	79,50	155,31	234,81	152,74
	15	Mesken	149,00	6,70	79,50	155,70	235,20	242,85
	16	Mesken	149,00	6,24	79,50	155,24	234,74	239,12
5. KAT	17	Mesken	149,00	6,26	79,50	155,26	234,76	152,91
	18	Mesken	149,00	6,07	79,50	155,07	234,57	151,47
	19	Mesken	149,00	6,61	79,50	155,61	235,11	242,88
	20	Mesken	149,00	6,20	79,50	155,20	234,70	239,81
6. KAT	21	Mesken	149,00	6,25	79,50	155,25	234,75	151,96
	22	Mesken	149,00	6,23	79,50	155,23	234,73	151,37
	23	Mesken	149,00	6,19	79,50	155,19	234,69	243,18
	24	Mesken	149,00	7,28	79,50	156,28	235,78	239,49
7. KAT	25	Mesken	149,00	6,42	79,50	155,42	234,92	151,39
	26	Mesken	149,00	6,01	79,50	155,01	234,51	151,79
	27	Mesken	149,00	7,55	79,50	156,55	236,05	243,42
	28	Mesken	149,00	6,53	79,50	155,53	235,03	239,18
8. KAT	29	Mesken	149,00	6,46	79,50	155,46	234,96	152,73
	30	Mesken	149,00	6,36	79,50	155,36	234,86	152,27
	31	Mesken	149,00	6,18	79,50	155,18	234,68	240,85
	32	Mesken	149,00	6,00	79,50	155,00	234,50	242,85
9. KAT	33	Mesken	149,00	6,52	79,50	155,52	235,02	152,29
	34	Mesken	149,00	6,27	79,50	155,27	234,77	151,44
	35	Mesken	149,00	6,04	79,50	155,04	234,54	402,23
	36	Mesken	149,00	6,37	79,50	155,37	234,87	240,69
10. KAT	37	Mesken	149,00	6,37	79,50	155,37	234,87	148,33
	38	Mesken	149,00	6,97	79,50	155,97	235,47	148,43
	39	Mesken	149,00	6,77	79,50	155,77	235,27	241,78
	40	Mesken	149,00	6,55	79,50	155,55	235,05	148,58
11. KAT	41	Mesken	149,00	7,54	79,50	156,54	236,04	148,51
	42	Mesken	149,00	6,48	79,50	155,48	234,98	415,44
	43	Mesken	149,00	6,34	79,50	155,34	234,84	266,88
	44	Mesken	149,00	10,05	79,50	159,05	238,55	340,58
12. KAT + (CATIARASI)	45	Dubleks Mesken	271,19	8,01	144,70	279,20	423,90	
	46	Dubleks Mesken	271,19	8,02	144,70	279,21	423,91	
	47	Dubleks Mesken	271,19	8,04	144,70	279,23	423,93	
	48	Dubleks Mesken	271,19	8,85	144,70	280,04	424,74	

A BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

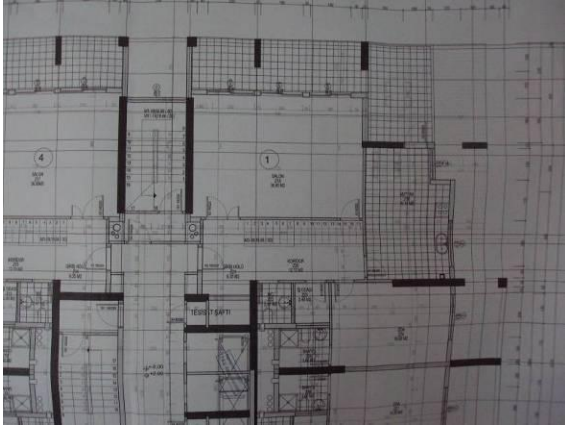
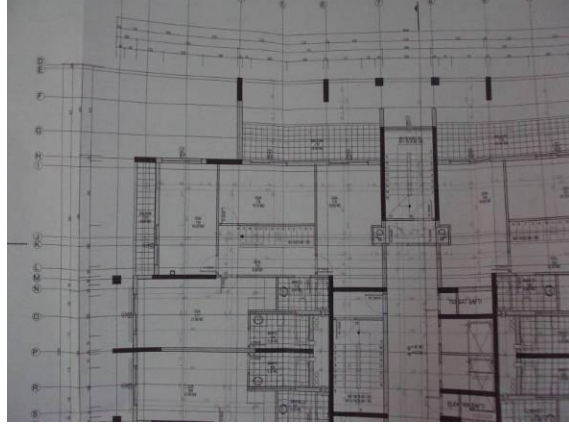
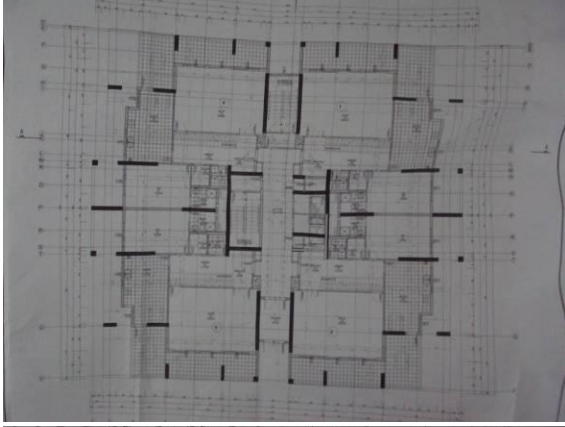
B2 BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										142807
1. Etiler, Yenimahalle, Beştepe		2. ANKARA		3. ÇANKAYA		4. 13 Haziran 2008		5. 385		6. 13 Haziran 2008
7. MERKEZ		8. MERKEZ		9. ÇANKAYA BELEDİYESİ		10. MUSTAFA KİMAL		11. 100		12. 2118 Caddesi
13. 36		14. 5		15. 5		16. 5		17. 5		18. 5
19. 5		20. 5		21. 5		22. 5		23. 5		24. 5
25. 5		26. 5		27. 5		28. 5		29. 5		30. 5
31. 5		32. 5		33. 5		34. 5		35. 5		36. 5
37. 5		38. 5		39. 5		40. 5		41. 5		42. 5
43. 5		44. 5		45. 5		46. 5		47. 5		48. 5
49. 5		50. 5		51. 5		52. 5		53. 5		54. 5
55. 5		56. 5		57. 5		58. 5		59. 5		60. 5
61. 5		62. 5		63. 5		64. 5		65. 5		66. 5
67. 5		68. 5		69. 5		70. 5		71. 5		72. 5
73. 5		74. 5		75. 5		76. 5		77. 5		78. 5
79. 5		80. 5		81. 5		82. 5		83. 5		84. 5
85. 5		86. 5		87. 5		88. 5		89. 5		90. 5
91. 5		92. 5		93. 5		94. 5		95. 5		96. 5
97. 5		98. 5		99. 5		100. 5		101. 5		102. 5
103. 5		104. 5		105. 5		106. 5		107. 5		108. 5
109. 5		110. 5		111. 5		112. 5		113. 5		114. 5
115. 5		116. 5		117. 5		118. 5		119. 5		120. 5
121. 5		122. 5		123. 5		124. 5		125. 5		126. 5
127. 5		128. 5		129. 5		130. 5		131. 5		132. 5
133. 5		134. 5		135. 5		136. 5		137. 5		138. 5
139. 5		140. 5		141. 5		142. 5		143. 5		144. 5
145. 5		146. 5		147. 5		148. 5		149. 5		150. 5
151. 5		152. 5		153. 5		154. 5		155. 5		156. 5
157. 5		158. 5		159. 5		160. 5		161. 5		162. 5
163. 5		164. 5		165. 5		166. 5		167. 5		168. 5
169. 5		170. 5		171. 5		172. 5		173. 5		174. 5
175. 5		176. 5		177. 5		178. 5		179. 5		180. 5
181. 5		182. 5		183. 5		184. 5		185. 5		186. 5
187. 5		188. 5		189. 5		190. 5		191. 5		192. 5
193. 5		194. 5		195. 5		196. 5		197. 5		198. 5
199. 5		200. 5		201. 5		202. 5		203. 5		204. 5
205. 5		206. 5		207. 5		208. 5		209. 5		210. 5
211. 5		212. 5		213. 5		214. 5		215. 5		216. 5
217. 5		218. 5		219. 5		220. 5		221. 5		222. 5
223. 5		224. 5		225. 5		226. 5		227. 5		228. 5
229. 5		230. 5		231. 5		232. 5		233. 5		234. 5
235. 5		236. 5		237. 5		238. 5		239. 5		240. 5
241. 5		242. 5		243. 5		244. 5		245. 5		246. 5
247. 5		248. 5		249. 5		250. 5		251. 5		252. 5
253. 5		254. 5		255. 5		256. 5		257. 5		258. 5
259. 5		260. 5		261. 5		262. 5		263. 5		264. 5
265. 5		266. 5		267. 5		268. 5		269. 5		270. 5
271. 5		272. 5		273. 5		274. 5		275. 5		276. 5
277. 5		278. 5		279. 5		280. 5		281. 5		282. 5
283. 5		284. 5		285. 5		286. 5		287. 5		288. 5
289. 5		290. 5		291. 5		292. 5		293. 5		294. 5
295. 5		296. 5		297. 5		298. 5		299. 5		300. 5
301. 5		302. 5		303. 5		304. 5		305. 5		306. 5
307. 5		308. 5		309. 5		310. 5		311. 5		312. 5
313. 5		314. 5		315. 5		316. 5		317. 5		318. 5
319. 5		320. 5		321. 5		322. 5		323. 5		324. 5
325. 5		326. 5		327. 5		328. 5		329. 5		330. 5
331. 5		332. 5		333. 5		334. 5		335. 5		336. 5
337. 5		338. 5		339. 5		340. 5		341. 5		342. 5
343. 5		344. 5		345. 5		346. 5		347. 5		348. 5
349. 5		350. 5		351. 5		352. 5		353. 5		354. 5
355. 5		356. 5		357. 5		358. 5		359. 5		360. 5
361. 5		362. 5		363. 5		364. 5		365. 5		366. 5
367. 5		368. 5		369. 5		370. 5		371. 5		372. 5
373. 5		374. 5		375. 5		376. 5		377. 5		378. 5
379. 5		380. 5		381. 5		382. 5		383. 5		384. 5
385. 5		386. 5		387. 5		388. 5		389. 5		390. 5
391. 5		392. 5		393. 5		394. 5		395. 5		396. 5
397. 5		398. 5		399. 5		400. 5		401. 5		402. 5
403. 5		404. 5		405. 5		406. 5		407. 5		408. 5
409. 5		410. 5		411. 5		412. 5		413. 5		414. 5
415. 5		416. 5		417. 5		418. 5		419. 5		420. 5
421. 5		422. 5		423. 5		424. 5		425. 5		426. 5
427. 5		428. 5		429. 5		430. 5		431. 5		432. 5
433. 5		434. 5		435. 5		436. 5		437. 5		438. 5
439. 5		440. 5		441. 5		442. 5		443. 5		444. 5
445. 5		446. 5		447. 5		448. 5		449. 5		450. 5
451. 5		452. 5		453. 5		454. 5		455. 5		456. 5
457. 5		458. 5		459. 5		460. 5		461. 5		462. 5
463. 5		464. 5		465. 5		466. 5		467. 5		468. 5
469. 5		470. 5		471. 5		472. 5		473. 5		474. 5
475. 5		476. 5		477. 5		478. 5		479. 5		480. 5
481. 5		482. 5		483. 5		484. 5		485. 5		486. 5
487. 5		488. 5		489. 5		490. 5		491. 5		492. 5
493. 5		494. 5		495. 5		496. 5		497. 5		498. 5
499. 5		500. 5		501. 5		502. 5		503. 5		504. 5
505. 5		506. 5		507. 5		508. 5		509. 5		510. 5
511. 5		512. 5		513. 5		514. 5		515. 5		516. 5
517. 5		518. 5		519. 5		520. 5		521. 5		522. 5
523. 5		524. 5		525. 5		526. 5		527. 5		528. 5
529. 5		530. 5		531. 5		532. 5		533. 5		534. 5
535. 5		536. 5		537. 5		538. 5		539. 5		540. 5
541. 5		542. 5		543. 5		544. 5		545. 5		546. 5
547. 5		548. 5		549. 5		550. 5		551. 5		552. 5
553. 5		554. 5		555. 5		556. 5		557. 5		558. 5
559. 5		560. 5		561. 5		562. 5		563. 5		564. 5
565. 5		566. 5		567. 5		568. 5		569. 5		570. 5
571. 5		572. 5		573. 5		574. 5		575. 5		576. 5
577. 5		578. 5		579. 5		580. 5		581. 5		582. 5
583. 5		584. 5		585. 5		586. 5		587. 5		588. 5
589. 5		590. 5		591. 5		592. 5		593. 5		594. 5
595. 5		596. 5		597. 5		598. 5		599. 5		600. 5
601. 5		602. 5		603. 5		604. 5		605. 5		606. 5
607. 5		608. 5		609. 5		610. 5		611. 5		612. 5
613. 5		614. 5		615. 5		616. 5		617. 5		618. 5
619. 5		620. 5		621. 5		622. 5		623. 5		624. 5
625. 5		626. 5		627. 5		628. 5		629. 5		630. 5
631. 5		632. 5		633. 5		634. 5		635. 5		636. 5
637. 5		638. 5		639. 5		640. 5		641. 5		642. 5
643. 5		644. 5		645. 5		646. 5		647. 5		648. 5
649. 5		650. 5		651. 5		652. 5		653. 5		654. 5
655. 5		656. 5		657. 5		658. 5		659. 5		660. 5
661. 5		662. 5		663. 5		664. 5		665. 5		666. 5
667. 5		668. 5		669. 5		670. 5		671. 5		672. 5
673. 5		674. 5		675. 5		676. 5		677. 5		678. 5
679. 5		680. 5		681. 5		682. 5		683. 5		684. 5
685. 5		686. 5		687. 5		688. 5		689. 5		690. 5
691. 5		692. 5		693. 5		694. 5		695. 5		696. 5
697. 5		698. 5		699. 5		700. 5		701. 5		702. 5
703. 5		704. 5		705. 5		706. 5		707. 5		708. 5
709. 5		710. 5		711. 5		712. 5		713. 5		714. 5
715. 5		716. 5		717. 5		718. 5		719. 5		720. 5
721. 5		722. 5		723. 5		724. 5		725. 5		726. 5
727. 5		728. 5		729. 5		730. 5		731. 5		732. 5
733. 5		734. 5		735. 5		736. 5		737. 5		738. 5
739. 5		740. 5		741. 5		742. 5		743. 5		744. 5
745. 5		746. 5		747. 5		748. 5		749. 5		750. 5
751. 5		752. 5		753. 5		754. 5		755. 5		756. 5
757. 5		758. 5		759. 5		760. 5		761. 5		762. 5
763. 5		764. 5		765. 5		766. 5		767. 5		768. 5
769. 5		770. 5		771. 5		772. 5		773. 5		774. 5

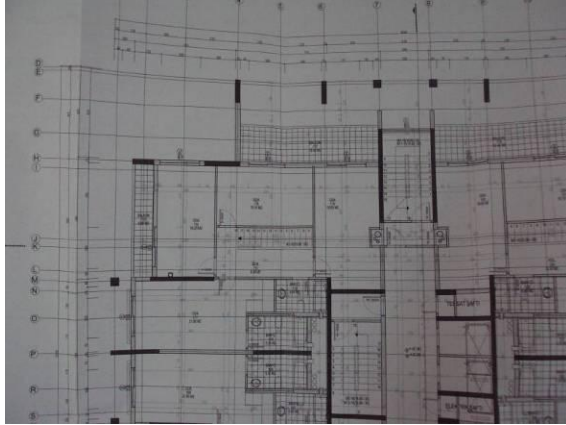
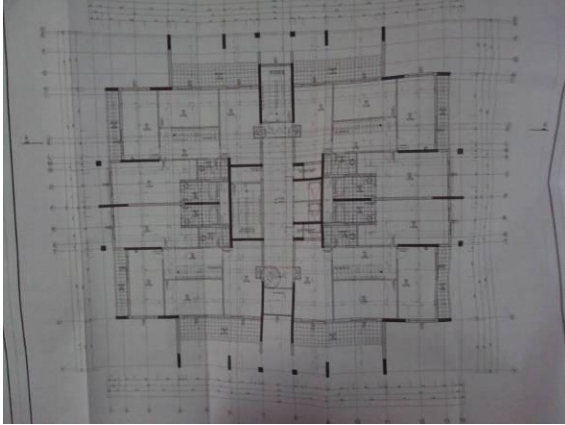
C BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

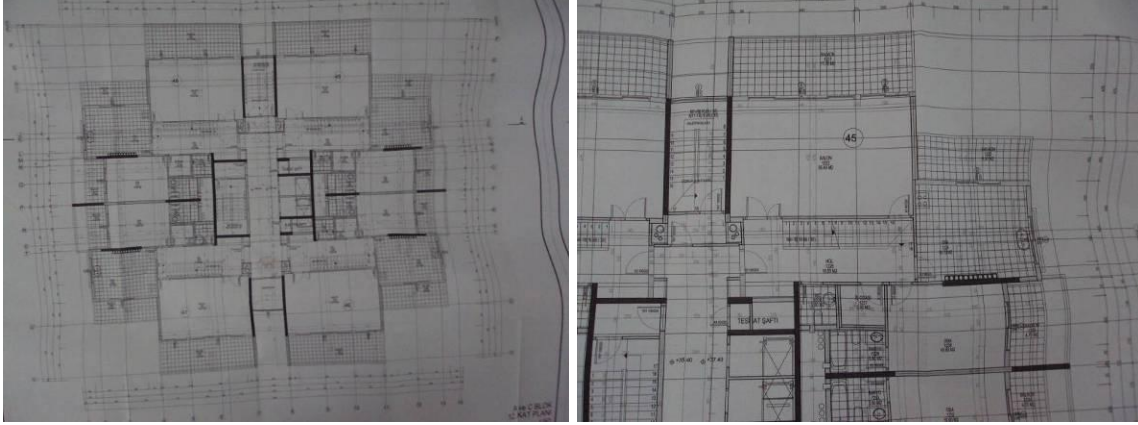
A VE C BLOK ZEMİN KAT PLANI (C-1 VE C-4 NO.LU DAİRELER İÇİN)



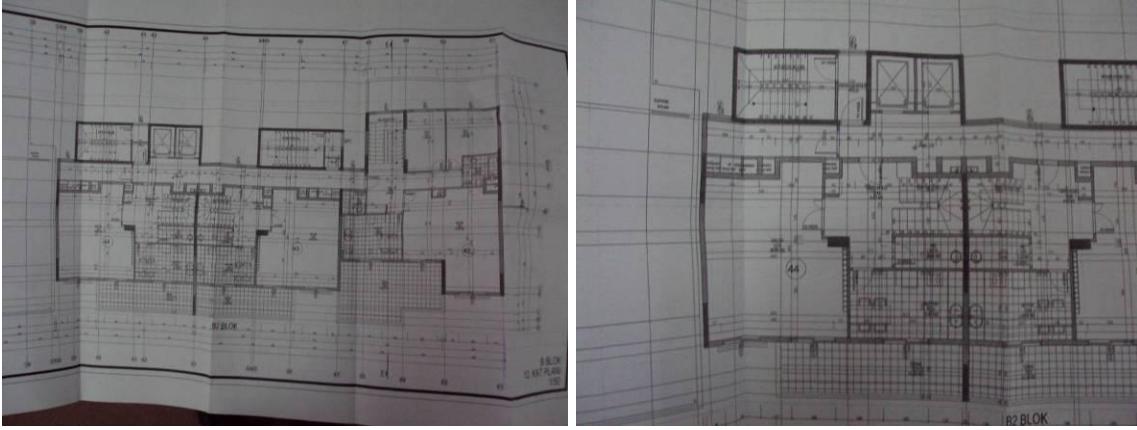
A VE C BLOK 1.KAT PLANI (C-1 VE C-4 NO.LU DAİRELER İÇİN)



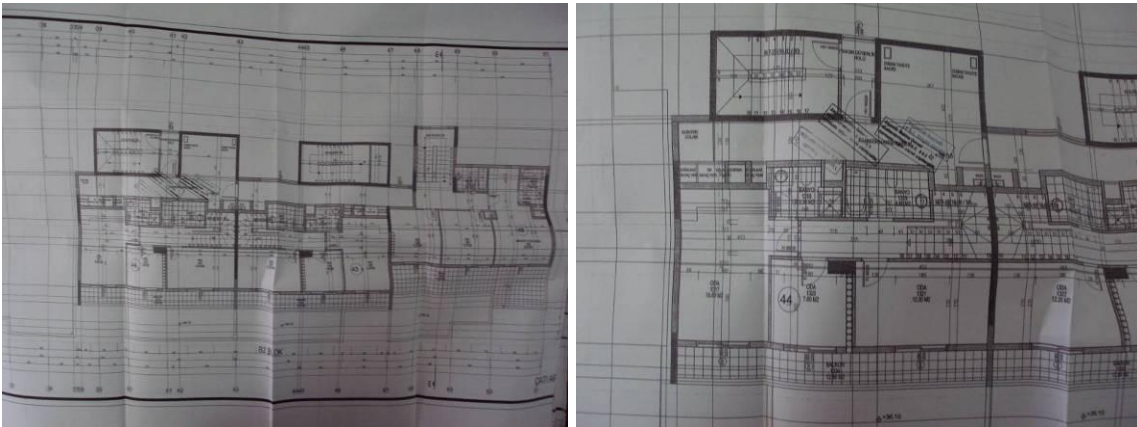
A BLOK 12.KAT PLANI (A-45 NO.LU DAİRE İÇİN)



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


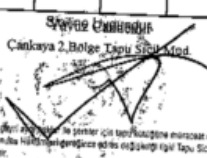


B BLOK ÇATI ARASI PLANI (B2-44 NO.LU DAİRE İÇİN)



EK 3 – TAPU SENETLERİ

A Blok No:45


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		TAPU SENEDİ	Fotoğraf
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	LODUMU (ME)					
	Köyü						
	Sokağı						
Mevkil							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	16140	3	APARTMAN-BETON	ha	m²	dm²	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 27076512			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bagimsiz Bim. No.	
	0,00	KONUT-Çatı Araklı-	204/28456	A	2.KAT	45	
	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde.						
	EKLENTİ : E45 DEPO						
	YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 14/04/2008						
	Edinme Sebebi						
	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ TİM						
	Sahibi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	13309	67	6622		19/06/2008	Cilt No.	
Sahife No.	 Çankaya 2.Bölge Tapu Sicil Müd. Not. : * Mülkiyetin devri tapu senetleri ile yapılır ve tapu senetlerine müracaat edilmelidir. ** Tapu senetleri devri tapu senetleri ile yapılır ve tapu senetlerine müracaat edilmelidir.					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

ATILIM A.Ş. 2006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

B2 Blok No:44


İl		ANKARA		 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
İlçesi		ÇANKAYA					
Mahallesi		LODUMU (ME)					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²
	16140	3	APARTMAN-BETON	11.332,00 m²			
Planındadır				Zemin Sistem No : 27076603			
Sınırı							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		KONUT-Çatı Aralıklı-		170/28456	B2	2.KAT	44
<p>Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde:</p> <p>EKLENTİ : E136 DEPO</p> <p>YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 14/04/2008</p>							
Edinme Sebebi							
KORAY YAPILANDIRIŞI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Sahibi							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	13309	68	6713		19/08/2008		
Cilt No.						Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin bu tapu senedi ile kanunen devredildiği anlaşılmıştır.</p> <p>** Notat Karşılıklı olarak imzalandıktan sonra bu tapu senedi ile devredildiği ilgil Tapu Sicil Müdürlüğüne tescillenmiştir.</p>							

ATILIM A.Ş. 2096

Diğer Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

C Blok No:1


ANA GAYRİMENKULÜN	İli ANKARA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi ÇANKAYA					
	Mahalle LÜDÜMÜ (ME)					
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
	16440	3	APARTMAN-BETON		ha	m ²
					17.952,00 m ²	dm ²
	Planındadır					
	Sınırı					
	Zemin Sistem No : 27076604					
	KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
	Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
	0,00	KONUT-Dubleks---	277/28436	C	ZEMİN KAT +1.KAT	
	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde. EKLENTİ : E132 DEPO YON PLANI : Yönetim Planı : 14/04/2008					
Edinme Sebebi						
KORAY YARLINDÖSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tem						
Sahibi						
Geldisi	Yatırma No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	13399	68	6714		29/06/2008	Cilt No.
Sahife No.	Yayımlanmış ve Çankaya 2.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin devri tapu siciline tescim edilmiş ve kütleneye mülkiyet edilmiştir. ** Tapu Kanunu Madde 28/1 gereğince tapu senedi için Tapu Sicil Müdürlüğüne ibraz edilmiştir.						

C Blok No:4

Fax:03122000343

FEB 10 2011 12:46 P.01

DİZER Hİ.

ANA GAYRİMENKUL	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf
	İlçesi	ÇANKAYA			
	Mahallesi	LÖDÜMÜ (ME)			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
	16140	3	ABARTMAN-BETON	ha	m ²
				17	52,00 m ²
Sınırı Planındadır					
Zemin Sistem No : 27076607					
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		KONUT-Dubleks---	275/28456	C	ZEMİNKAT
Edinme Sebebi					
Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminden. EKLENTİ : E140 DEPO YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 14/04/2008					
KORAY YAPILANDIRIŞI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Sahibi					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	3309	68	6717		19/06/2008
Sahife No.					
Sıra No.					
Tarih					
Gittisi					
Cilt No.					
Sahife No.					
Sıra No.					
Tarih					

ATILIM A.Ş. 2006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

EK 4 - YAZILI TAKYİDATLAR

A Blok No:45

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 16140/3
Zemin Alanı	: 17.932.00 m2	Vizilölüm	: 17.932.00 m2
B / Dış	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN-BETON
Kurum Adı	: Çankaya TSM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A / 12 KAT / - (Bağ.Böl.No: 45)
Alakalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 22428456
Mevki	: 67 / 6622	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT-Çırtı Anahit-
Çift / Sayfa No	: 67 / 6622		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye
Beyan	Diger (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 15/07/2009 TARİHİ 16811 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA İLİ İDARE MAHKEMESİNİN 15/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPILAN İMAR İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	
Beyan	Yatırım Planı : 14/04/2008		17.04.2008 - 8614
Beyan/A	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih: 18/06/2008 Sıra:)		19.06.2008 - 13309

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Yıl	Taahhüt	Tarih / Yemyiye
2317829	Depo	EAS DEPO	17/04/2008 - 8614

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
63322610	KORAY YATIRIM ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İmtihani Tesisi - 17.04.2008 - 8614
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye		
Beyan	Diger (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE İSK. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 16/10/2008 TA.23182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parselde ilgili ANKARA İDARE MAHKEMESİ' nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DÜRDÜRÜLMÜŞÜ BİLDİRİLMİŞTİR. 15/10/2008 Sayı: 4038	ÇANKAYA BELEDİYESİ			
Serh	(YTL - bedel karşılığında kira serhi. (Başlama Tarih:23/01/2008 Sıra:99 Yd)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23.01.2008 - 1412		
Beyan	Diger (Konusu: -İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRACİESİ.) Tarih: -28/05/2008 Sayı: -2348		28.05.2008 - 11798		

Rapor Tarihi / Sayı: 10.12.2010 / 934

B2 Blok No:44

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 16140/3
Zemin Alanı	: 17.932.00 m2	Vizilölüm	: 17.932.00 m2
B / Dış	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN-BETON
Kurum Adı	: Çankaya TSM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: B2 / 12.KAT / - (Bağ.Böl.No: 44)
Alakalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 170728456
Mevki	: 68 / 6713	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT-Çırtı Anahit-
Çift / Sayfa No	: 68 / 6713		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye
Beyan	Diger (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 15/07/2009 TARİHİ 16811 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA İLİ İDARE MAHKEMESİNİN 15/03/2009 GÜN 2009/133 E.SAYILI KARARI İLE YAPILAN İMAR İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	
Beyan	Yatırım Planı : 14/04/2008		17.04.2008 - 8614
Beyan/A	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih: 18/06/2008 Sıra:)		19.06.2008 - 13309

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sistem No	Yıl	Taahhüt	Tarih / Yemyiye
2317928	Depo	E136 DEPO	17/04/2008 - 8614

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
63322740	KORAY YATIRIM ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İmtihani Tesisi - 17.04.2008 - 8614
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye		
Beyan	Diger (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE İSK. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 16/10/2008 TA.23182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parselde ilgili ANKARA İDARE MAHKEMESİ' nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TAŞINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DÜRDÜRÜLMÜŞÜ BİLDİRİLMİŞTİR. 15/10/2008 Sayı: 4038	ÇANKAYA BELEDİYESİ			
Serh	(YTL - bedel karşılığında kira serhi. (Başlama Tarih:23/01/2008 Sıra:99 Yd)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	23.01.2008 - 1412		
Beyan	Diger (Konusu: -İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRACİESİ.) Tarih: -28/05/2008 Sayı: -2348		28.05.2008 - 11798		

Rapor Tarihi / Sayı: 10.12.2010 / 934

C Blok No:1

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Yapı Tipi	Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	161403
Zemin No	37076603	Yatırım	17.952,00 m2
B / Dçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Nitelik	APARTMAN-BETON
Korun Adı	Çankaya TSM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	C / ZEMİNKAT+1 KAT / - (Bag.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	277/28456
Mevki		Bag.Böl. Nitelik	KONUT-Dubleks--
Çit / Sayfa No	68 / 6714		
Kayıt Durum	Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 15/07/2009 TARİHİ 16611 SAYILI 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11 İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 F SAYILI KARARI İLE YAPILAN KULLANMA İZİN YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	
Beyan	Yanıtın Planı: 14/04/2008		17.04.2008 - 8614
Beyan(A)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bağlama Tarih: 18/06/2008 Sıra:)		19.06.2008 - 13309

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
63122744	KORAY YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İnfakı Tesisi - 17.04.2008 - 8614	
S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar				Tarih - Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BŞK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 10/10/2008 TA 24182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parselde ilgili ANKARA 7 İDARE MAHKEMESİ nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TASINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DİJİTALİZASYONU İZİN EDİLMİŞTİR. 15/10/2008 Sayı: 4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ				
Şerh	1 YTL - bedel karşılığında kira gerhi. (Bağlama Tarih: 23/01/2008 Sıra 99 Yd 1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)			23.01.2008 - 1412	
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAGİZESİ.) Tarih: 28/05/2008 Sayı: 2348				28.05.2008 - 11798	

Rapor Tarih / Sayı: 09.12.2010 / 834

C Blok No:4

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Yapı Tipi	Kat Mülkiyeti	Ada/Parcel	161403
Zemin No	37076603	Yatırım	17.952,00 m2
B / Dçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Nitelik	APARTMAN-BETON
Korun Adı	Çankaya TSM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	C / ZEMİNKAT+1 KAT / - (Bag.Böl.No: 4)
Mahalle / Köy Adı	LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	277/28456
Mevki		Bag.Böl. Nitelik	KONUT-Dubleks--
Çit / Sayfa No	68 / 6717		
Kayıt Durum	Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 15/07/2009 TARİHİ 16611 SAYILI 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11 İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 F SAYILI KARARI İLE YAPILAN KULLANMA İZİN YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	
Beyan	Yanıtın Planı: 14/04/2008		17.04.2008 - 8614
Beyan(A)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bağlama Tarih: 18/06/2008 Sıra:)		19.06.2008 - 13309

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
63122744	KORAY YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İnfakı Tesisi - 17.04.2008 - 8614	
S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar				Tarih - Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BŞK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 10/10/2008 TA 24182 S.Y.İLE 16140 ada 3 parselde ilgili ANKARA 7 İDARE MAHKEMESİ nin 18/07/2008 GÜN VE 2007/867 SAYILI KARARI İLE BU TASINMAZDA HERTÜRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMLERİNİN DİJİTALİZASYONU İZİN EDİLMİŞTİR. 15/10/2008 Sayı: 4058	ÇANKAYA BELEDİYESİ				
Şerh	1 YTL - bedel karşılığında kira gerhi. (Bağlama Tarih: 23/01/2008 Sıra 99 Yd 1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)			23.01.2008 - 1412	
Beyan	Diğer (Konusu: İMAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/05/2008 TARİHLİ TADİLAT PRAGİZESİ.) Tarih: 28/05/2008 Sayı: 2348				28.05.2008 - 11798	

Rapor Tarih / Sayı: 09.12.2010 / 934

GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

SOGUK DAMGA VARDIR



DUZENLEME SEKLINDE GAYRİMENKUL SATIS VAADI
ARSA PAYI KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIM VE HASILATI PAYLA-
ŞIMI SÖZLEŞMESİ

SURET

13 Ekim 2005

[illegible]

İ M Z A

i m z a

**GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ
ARSA PAYI KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIM
VE
HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİ**

№ 79511

MADDE 1
TARAFLAR

ARSA SAHİBİ

KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.
Büyükdere Caddesi, Yapı Kredi Plaza
C Blok Kat: 19, 34330 Levent / İSTANBUL

YATIRIMCI

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Caddesi, Yapı Kredi Plaza,
C Blok Kat: 2, 34330 Levent / İstanbul

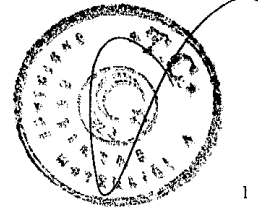
MADDE 2
TANIMLAR VE KISALTMALAR

Bu Sözleşmede kullanılan aşağıdaki tanım ve kısaltmalar karşılarında yer alan anlamlara gelir.

Arsa	Arsa Sahibinin sahip olduğu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Emek mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı 17.952 m ² büyüklüğünde arsa;
Bağımsız Bölümler	Yetkili merciler tarafından onaylanan plan ve projelerine göre Arsa üzerinde inşa edilecek müstakil konutlar ve ticari ve sosyal tesisler;
Satılabilir Alan	Her bir bağımsız bölümün Brüt Alanına (bina kontürleri içinde kalan ve net emsal alana dahil olsun veya olmasın tüm kapalı alanlar) ilaveten imal edilebilecek olan, depo, teras, balkon gibi alanların toplamı.
Net Satış Hasılatı	Satılan Bağımsız Bölümler ile ilgili nihai alıcı tarafından ödenmesi gerektiği halde pazarlama faaliyetlerini kolaylaştırmak maksadıyla ilgili satış (veya satış vaadi) sözleşmesinde Yatırımcı tarafından üstlenilmesi öngörülen banka komisyonu, tapu alım harcı, KDV vb. giderler ile ilgili bağımsız bölüm nihai alıcılara devri esnasında Yatırımcı tarafından ödenmesi gereken tapu satım harcının düşülmesi sonucu kalan net hasılat olup ilgili yüzdesi ve ödeme prensipleri işbu Sözleşme ile düzenlenen ve örnek hesaplama şekli <u>Ek 1'de</u> yer alan tutardır;
Paylaşım Oranları	Tarafların işbu Sözleşme uyarınca Bağımsız Bölümleri paylaşacakları, Arsa Sahibi için %43, Yatırımcı için %57 oranları;
Proje	Arsa ile ilgili imar durumuna uygun olarak Yatırımcı tarafından geliştirilecek ve Ek:2'de detayları verilen vaziyet planı uyarınca inşaa edilecek ve 5(beş) bloktan oluşacak Bağımsız Bölümlerin, kapalı ve açık garajların, ticari ve sosyal tesislerin yer alacağı proje;
Sözleşme	İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi, Arsa Payı Karşılığında İnşaat, Yapım ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi;
Taraf/Taraflar	Yatırımcı ve/veya Arsa Sahibi.

İ M Z A

İ M Z A



1

№ 7 9 5 1 1**MADDE 3****SÖZLEŞMENİN KONUSU VE AMACI**

Sözleşmenin konusu;

- a. Yatırımcı tarafından Arsa üzerinde Sözleşmede yer alan prensipler çerçevesinde ve mimari, statik, elektrik, tesisat vb. projelerine uygun olarak arsa payı karşılığında Bağımsız Bölümlerin inşaa ettirilmesine;
- b. 10.1 maddesi uyarınca B, C ve D Bloklarındaki Bağımsız Bölümlerin satılabilir alan bazında Taraflar arasında paylaştırılmasına ve arsa sahibine kalan Bağımsız Bölümlerin inşaatının yapılarak teslimine;
- c. 10.2 maddesi uyarınca A ve E Bloklardaki Bağımsız Bölümlerin Net Satış Hasılatının paylaşım oranları nispetinde Taraflar arasında paylaştırılmasına;
- d. Arsa üzerinde inşa edilecek A ve E Blokların tamamı ile B, C ve D Bloklardan yapılacak seçim sonrası Yatırımcıya kalan Bağımsız Bölümlerin nihai alıcılara Yatırımcı tarafından pazarlanmasına ve satışının vaad edilmesine;
- e. Bağımsız Bölümlerde Yatırımcının payına düşen hisselerin mülkiyetinin Yatırımcıya devrinin Arsa Sahibi tarafından vaad edilmesine Yatırımcı tarafından da aynı şartlarla satış vaadinin kabul ve taahhüt edilmesine;

ilişkin esas ve şartları belirlemektir.

Bu bağlamda Arsa Sahibi yukarıda tanımlanan Arsa üzerinde mimari, statik, elektrik, tesisat vb. projelerine uygun olarak Yatırımcı tarafından inşa ettirilecek Bağımsız Bölümlerin arsa paylarını, işbu Sözleşmede yer alan şartlarla Yatırımcıya devretmeyi vaad ve taahhüt etmiş ve Yatırımcı da işbu Sözleşmede yer alan şartlarla devir almayı vaad ve taahhüt etmişlerdir.

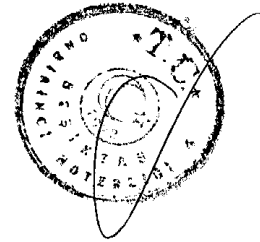
Aşağıda 7. madde hükümleri saklı kalmak üzere, Arsanın emlak vergisi beyan değeri işbu Sözleşmenin imza tarihi itibarıyla 1,148,928.-YTL (birmilyonyüzdokuzbindokuzyüzmisekiz Yeni Türk Lirası) olup bu bedel harca esas bedeldir.

MADDE 4**ARSANIN DURUMU**

Taraflar, Ek-5'te yer alan imar durumuna göre toplam 17.952 m² alana sahip Arsa üzerinde emsale dahil 25.700 m² inşaat hakkı elde edileceği, ancak inşaat ruhsatı alınıncaya kadar ve/veya inşaatın herhangi bir aşamasında imar durumunun değişmesi halinde bu oranın artabileceği veya azalabileceği konusunda mutabıktırlar. Ancak Taraflar, emsale dahil inşaat alanının %20 veya daha fazla bir oranda azalması halinde Sözleşme koşullarını yeniden değerlendireceklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir. Emsale dahil inşaat alanının işbu Sözleşmede yer alan alandan fazla olması durumunda, Paylaşım Oranları değişmeyecek, ek inşaat alanı da aynı Paylaşım Oranlarına göre Taraflar arasında paylaştırılacaktır.

MADDE 5**TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ****5.1 Yatırımcının Hak ve Yükümlülükleri**

Yatırımcı,

İ M Z A**İ M Z A**

2

№ 79511

- 5.1.1. Arsa üzerinde Ek-3'de yer alan Teknik Şartnameye uygun olarak Projeyi gerçekleştirecektir. Söz konusu Proje teknik altyapısı, çevre düzenlemesi ve peyzajı tamamlanmış olarak teslim edilecektir;
- 5.1.2. İnşaat için gerekli tüm projeleri ehil bir mimar veya diğer proje gruplarına yaptıracak, tasdik ettirecek, uygulayacak ve ihtiyaç halinde değiştirecektir; şu kadar ki, tüm mimari, statik, elektrik, tesisat vb. projeler ve proje değişikliği masrafları, Yatırımcı tarafından karşılanacaktır. Tüm mimari, statik, elektrik, tesisat vb. projeler ile ilgili fikri mülkiyet hakları Yatırımcıya aittir;
- 5.1.3. Projenin inşaat ruhsatını ve inşaat tamamlandıktan sonra yapıların ve eklentilerinin yapı kullanım izin belgesini alacaktır;
- 5.1.4. Projenin inşaatının yapımı ile ilgili her türlü maliyet, masraf ve ilgili vergileri ve harçlarını karşılayacaktır;
- 5.1.5. Sözleşme konusu inşaatın koordinasyon işini yürütecek ve taahhüt işini Ek-4'de yer alan Teknik Şartnamede belirtilen standartlara uygun olarak 1. sınıf bir müteahhite yaptıracaktır. Bu durumda Yatırımcının işbu Sözleşmeden kaynaklanan sorumluluk ve yükümlülükleri, ortadan kaldırmaz, Müteahhitten kaynaklanacak sorumluluk halleri de dahil aynen devam eder;
- 5.1.6. Proje kapsamında yer alan A ve E Blokların tamamı ile B, C ve D Bloklardan yapılacak seçim sonrası Yatırımcıya kalan Bağımsız Bölümlerin nihai alıcılara pazarlanması ve satışını yapacaktır;
- 5.1.7. A ve E Blokların tamamı ile B, C ve D Bloklardan yapılacak seçim sonrası Yatırımcıya kalan Bağımsız Bölümlerin nihai alıcılara gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile satışını vaad edecek ve söz konusu sözleşmelere istinaden satım bedelleri tahsil edildiğinde ilgili Bağımsız Bölümün mülkiyetinin nihai alıcıya devrini yapacaktır;
- 5.1.8. Sözleşmenin imza tarihinden itibaren en geç 30 (otuz) gün içinde üzerinde mevcut ofis binaları dışındaki bina ve depolar dahil boş, işgalsiz, pazarlama faaliyetlerine ve inşaat için yıkıma hazır olacak şekilde ve her türlü takyidattan arındırılmış olan Arsayı Arsa Sahibinden devralacaktır. Teslim aldığı tarihten itibaren Arsa ile ilgili her türlü tedbir ve güvenlik önlemlerini alacak ve söz konusu tedbirlerin alınmaması nedeniyle ortaya çıkabilecek sorunlardan ve zararlardan muhatap ve sorumlu olacaktır. Arsa Sahibinin Arsa üzerinde yer alan bina ve depoların yıkımı için gerekli yetki belgelerini Yatırımcıya sağlaması kaydıyla, binaların yıkımı ve bununla ilgili masraflar Yatırımcıya aittir, ve
- 5.1.9. Yatırımcı Bağımsız Bölümler ile ilgili yönetim planını hazırlayarak Arsa Sahibine sunacaktır. Arsa Sahibi 15 (onbeş) gün içerisinde yönetim planını onaylamak veya plan üzerindeki görüşlerini Yatırımcıya sunmak zorundadır. Arsa Sahibinin plan üzerinde görüş bildirmesi durumunda, Yatırımcı planda gerekli gördüğü değişiklikleri yaparak Arsa Sahibine sunacaktır. Arsa Sahibi 7 (yedi) gün içerisinde planı onaylayacak veya görüş bildirecektir. Arsa Sahibinin ilk 15 (onbeş) veya ikinci 7 (yedi) günlük süreler içerisinde herhangi bir onay vermemiş veya görüş bildirmemiş olması halinde, plan Arsa Sahibi tarafından onaylanmış sayılır ve Yatırımcı planı ilgili tapu siciline tescil ettirecektir. Arsa Sahiplerinin 7 (yedi) günlük süre içerisinde plana görüş bildirmesi halinde, plan İstanbul Ticaret Odasının belirleyeceği gayrimenkul konusunda yetkin bir hakemin görüşü alınarak sonuçlandırılacaktır. Söz konusu proje Yatırımcı ile Arsa Sahibi tarafından müştereken seçilecek bir işletme şirketi tarafından işletilecektir.

5.2. Arsa Sahibinin Hak ve Yükümlülükleri

Arsa Sahibi,

- 5.2.1. Sözleşme ile ilgili olarak Yatırımcı ile muhatap olmak üzere belirleyeceği yetkili temsilciye ve tefligat adresini Yatırımcıya yazılı olarak bildirecektir. Yetkili temsilciye yapılacak tebligatlar Arsa Sahibine yapılmış sayılacaktır; yetkili temsilcinin görüş ve önerileri Arsa Sahibinin görüş ve önerileri sayılacaktır;

İ M Z A

İ M Z A



3

№ 79511

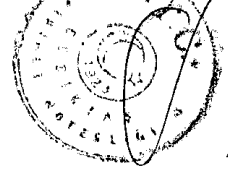
- 5.2.2. Yatırımcının mutabakatı olmaksızın, inşaat bitim tarihine kadar, Arsa ve üzerinde inşaa edilen Bağımsız Bölümler üzerinde herhangi bir hukuki tasarrufta bulunmayacak, şirketlere aynı sermaye olarak koymayacak, Arsayı ve üzerinde inşaa edilen Bağımsız Bölümleri üçüncü kişilere satmayacak, devretmeyecek, bağışlamayacak, ifrazını talep etmeyecek, kiraya vermeyecek, 3.kişilere kullandırmayacak, kendisi kullanmayacak, üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunmayacak ve/veya üzerinde herhangi bir takyidat tesis etmeyeceklerdir;
- 5.2.3. Sözleşmenin imza tarihinden itibaren en geç 30 (otuz) gün içinde Arsayı mevcut ofis binaları hariç, boş, işgalsiz, pazarlama faaliyetlerine ve inşaat için yıkıma hazır olacak şekilde ve her türlü takyidattan ari olarak Yatırımcının kullanımına sunacaktır; Arsa Sahibi Arsa üzerinde yer alan bina ve depoların yıkımı için gerekli yetki belgelerini Yatırımcıya sağlamakla yükümlüdür;
- 5.2.4. Belediye, Tapu ve Kadastro, v.b resmi dairelerde (ancak Vergi Dairesi hariç olmak üzere) tüm mimari, statik, elektrik, tesisat vb. projelerin tasdiki ve tadili, ruhsat alınması, kat irtifakı kurulması gibi işlemlerde kullanılmak üzere Yatırımcıya veya göstereceği yetkililere örneği Ek-4'de yer alan vekaletnameyi Sözleşmenin imza tarihinde vereceklerdir. Vekaletnamenin yenilenmesi gerektiği durumlarda, Arsa Sahibi söz konusu vekaletnameyi 7 (yedi) işgünü içerisinde yenileyeceklerdir. Vekaletnamenin bu süre içerisinde verilmemesi veya yenilenmemesi dolayısıyla Yatırımcının uğrayacağı zararları karşılayacaklardır;
- 5.2.5. Projeye ait ruhsatların alınabilmesi için resmi merciler tarafından talep edilebilecek ve bizatihi Arsa Sahibi ile ilgili ve/veya Arsa Sahibinin yedinde bulunan her türlü bilgi ve belgeyi gecikmeksizin Yatırımcıya ve/veya ilgili resmi mercie sunacaklardır; ve
- 5.2.6. Arsanın ve/veya ilgili Bağımsız Bölümlerin arsa payını işbu Sözleşmede öngörülen zamanlarda her türlü takyidattan ari olarak Yatırımcıya devredecek ve devrin gerçekleşmesi için ilgili Tapu Müdürlüğü nezdinde ferağ için hazır bulunacaktır.

MADDE 6**SÖZLEŞMENİN TAPUYA ŞERHİ**

Sözleşmenin imzasını müteakip, Yatırımcıya, masrafları kendilerine ait olmak üzere, Sözleşmeyi tek tarafı olarak tapuya şerh ettirme ve ilgili şerhi kanunî süresinin sonunda da yenileme hakkı verilmiştir. Şu kadar ki, Taraflar Sözleşmenin yenilenmesinde Sözleşmede yer alan sürelerin dikkate alınacağı konusunda mutabık kalmışlardır. Şerh işlemleri nedeniyle, Yatırımcının talebi Arsa Sahibi tarafından derhal yerine getirilecektir. Bilhassa, muvafakat ihtiyacı hasıl olursa Arsa Sahibi tapuda hazır bulunarak gerekli işlemleri yerine getireceklerdir.

MADDE 7**BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ ESASLARI**

- 7.1 **Bağımsız Bölümlerin Satış Yetkisi:** A ve E Bloklarda yer alacak tüm Bağımsız Bölümlerin nihai alıcılara satış yetkisi, Yatırımcıya verilmiştir. B, C ve D Bloklardan yapılacak seçim sonrası Yatırımcıya kalan Bağımsız Bölümlerin satışı da Yatırımcıya aittir. Yatırımcı bu amaçla nihai alıcılarla gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri veya doğrudan satış sözleşmeleri imzalayacaktır.
- 7.2 **Genel Fiyat Belirleme Yetkisi:** A ve E Bloklarda yer alacak tüm Bağımsız Bölümler ile B, C ve D Bloklardan yapılacak seçim sonrası Yatırımcıya kalan Bağımsız Bölümlerin satış fiyatlarını ve satış koşullarını belirleme yetkisi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul görmüş, ekspertiz şirketleri arasından Yatırımcı tarafından seçilecek bağımsız ekspertiz kuruluşunun raporu doğrultusunda, Yatırımcıdadır.

İ M Z A**İ M Z A**

4

№ 79511

Arsa Sahibi, B, C ve D Bloklardan yapılacak seçim sonrası kendilerine kalan Bağımsız Bölümleri Sözleşmenin 14.3 maddesinde yer alan yükümlülüğün sonuna kadar Yatırımcının yazılı ön onayı olmadan satamaz.

Taraflar, prensip olarak satış işlemlerinin, Yatırımcının kararına göre YTL, Euro veya ABD Dolarına endeksli olacağı konusunda anlaşmışlardır.

Taraflar ödeme koşullarının peşin, vadeli veya konut kredisi şeklinde olabileceği ve satış teşvik için nihai alıcılara imzalanan gayrimenkul satış vaadi veya satış sözleşmelerinde nihai alıcılar tarafından üstlenilmesi öngörülen banka komisyonu, tapu alım harcı, KDV vb. giderlerin kısmen veya tamamen sübvansede edilebileceği konusunda mutabık kalmışlardır.

- 7.3 **Satış Raporlarının Arsa Sahibine veya Yetkili Temsilcisine Verilmesi:** Her ayın 10. gününe kadar, A Blok ve E Blokta yer alan Bağımsız Bölümler ile ilgili bir evvelki ayın satışlarını gösteren rapor Yatırımcı tarafından yetkili temsilciye verilecektir. Yetkili temsilci bu rapordaki satışlara ait bilgi ve belgelerin aslını görme ve bir denetim şirketine veya bir denetçiye denetletme hakkına sahiptir. Söz konusu denetim ile ilgili masraflar Arsa Sahibi tarafından karşılanacaktır.

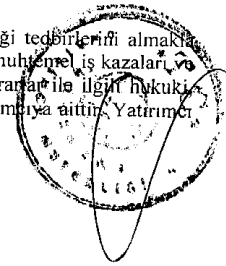
MADDE 8**BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN MÜLKİYETİNİN YATIRIMCIYA DEVRİ**

Arsa Sahibi, A ve E Bloklarda yer alacak her bir Bağımsız Bölüm ile B, C ve D Bloklardan Yatırımcıya kalan Bağımsız Bölümlerin mülkiyetini, tüm takyidatları arındırılmış olarak Yatırımcı tarafından nihai alıcıya devredileceği tarihte ve her halükarda en geç Yatırımcı tarafından talep edildiği tarihte Yatırımcıya devir ve temlik etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Ancak Taraflar karşılıklı tam mutabakat ile işbu Sözleşmenin herhangi bir safhasında Arsanın tamamının veya etaplar halinde bir kısmının Yatırımcıya devri hususunda anlaşabilecekleri gibi Sözleşmenin herhangi bir döneminde satılamayan veya devredilemeyen Bağımsız Bölümleri fiilen paylaşabilirler. Bu durumda, Yatırımcıya devri öngörülen ilgili Bağımsız Bölümlerin mülkiyeti Arsa Sahibi tarafından Yatırımcıya devredilecektir.

Arsanın veya Bağımsız Bölümlerinin mülkiyetinin devrinin, ilgili Bölümün bedelinin tamamı ödenmeden talep edilmesi halinde, ödenmemiş kısım Tarafların üzerinde mutabık kalacakları şekil ve tutarda teminatlandırılacaktır.

MADDE 9**İNŞAAT YAPIMI**

- 9.1 İnşaatın maliyeti, kontrolü ve koordinasyonu Yatırımcı tarafından üstlenilecek olup, taahhüt işi, 1. Sınıf bir müteahhitlik şirketi tarafından yapılacaktır.
- 9.2 Yatırımcı Projeyi Ek 2'de yer alan Vaziyet Planında detayı verilen 5 (beş) blok şeklinde yapacaktır.
- 9.3 Yatırımcı inşaat sürecinde Arsa Sahibini veya yetkili temsilciyi inşaatın gidişatı konusunda 3 (üç) aylık dönemlerle bilgilendirecektir. Ayrıca, Arsa Sahibi veya yetkili temsilci inşaatın gidişatını engellemek şartı ile iş saatleri içinde inşaat konusunda uzman kontrolörler aracılığıyla inşaatı kontrol ettirme hakkına sahiptir.
- 9.4 Yatırımcı inşaat sırasında meydana gelecek her türlü kazaya karşı iş güvenliği tedbirlerini almakla sorumlu olup 3. kişilerle kendisi muhatap olacaktır. İnşaat esnasında doğması muhtemel iş kazaları ve Yatırımcının ve/veya müteahhidinin inşaat nedeniyle 3.kişilere verdikleri zararlar ile ilgili hukuki, mali, idari ve cezai sorumluluklar Arsa Sahibine rücu hakkı olmaksızın Yatırımcıya aittir. Yatırımcı tamamıyla kendi ihtiyarında olarak, bu konuda ilgili sigortaları yaptıracaktır.

İ M Z A**İ M Z A**

5

№ 7 9 5 1 1**MADDE 10**
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIM ŞEKLİ VE ZAMANI

Taraflar Bağımsız Bölümlerin paylaşımının Arsa Sahibi %43, Yatırımcı %57 olacağı konusunda mutabıktırlar. Ayrıca Taraflar paylaşım ve ödemelerin şekli ve zamanı konusunda aşağıdaki yazılı prensipleri kabul etmişlerdir.

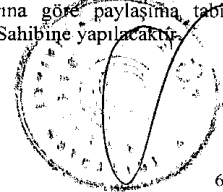
10.1 Taraflar B, C ve D Bloklardaki Bağımsız Bölümleri fiili olarak Satılabilir alan bazında %43/57 oranında paylaşacak olup bu paylaşımında sıra ile birer birer Bağımsız Bölümleri seçme yöntemini kullanacaklardır. (Bu işlem Yatırımcının pazarlama faaliyetlerine başlamasından 15 (onbeş) gün önce tamamlanmış olmak zorundadır.) İlk seçim Arsa Sahibine ait olacak ve seçilen Bağımsız Bölümlerin Satılabilir Alan değerlerinin oranı %43/57'ye ulaşmaya kadar devam edecektir. Arsa Sahibi B veya D Bloklarından hangisini seçmiş ise o blokla veya C Blokla devam etmek zorundadır. Son Bağımsız Bölümde Taraflardan biri diğerinin hissesini satın alacaktır. Bağımsız Bölümlerin fiili paylaşımı ve Yatırımcının payına düşen Bağımsız Bölümlerin mülkiyetinin Yatırımcıya ilgili tapu nezdinde devri kademeli olarak gerçekleştirilecektir. Arsa Sahibi Yatırımcının talep ettiği tarihte tapu nezdinde ilgili Bağımsız Bölümün kat irtifakının devrini gerçekleştirecektir.

Geçici kabulü müteakip, Arsa Sahibi Yatırımcıya tüm Bağımsız Bölümlerin Arsa bedelini, Yatırımcı da Arsa Sahibine B, C ve D Bloklardan Arsa Sahibinde kalan Bağımsız Bölümlerin inşaat bedelini KDV ilave ederek faturalayacaklardır.

10.2 Taraflar A ve E Bloklardaki Bağımsız Bölümlere ait Net Satış Hasılatını aşağıdaki prensipler uyarınca paylaşacaklardır:

- (a) Satışa konu edilecek her Bağımsız Bölümün Net Satış Hasılatından yapılacak tahsilatın % 43'ü, Arsanın A ve E bloklarının arsa payı satış bedeli olarak Arsa Sahibine ödenecektir. İlgili ödemeler, nihai alıcılardan yapılan fiili tahsilata göre en geç 2 (iki) iş günü içerisinde Arsa Sahibine ödenecektir.
- (b) Henüz tapusunu almamış bir nihai alıcının gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi herhangi bir sebeple feshedilirse, hesabın tasfiyesi yapılacağından, bu nihai alıcıya yapılan satış sebebiyle Arsa Sahibinin hesabına alacak olarak yazılan meblağ, aynı miktar borç yazılmak suretiyle düzeltilenecektir. Yukarıda anılan tasfiye sonucunda herhangi bir gelir elde edilmesi durumunda (örneğin sözleşmesi feshedilen nihai alıcının ödeyeceği cezai şart gibi), söz konusu gelir de Taraflar arasında %43-%57 oranına göre paylaşılacaktır.
- (c) Ödemelerin 5 (beş) işgünüden fazla gecikmesi durumunda Yatırımcı Arsa Sahibine (aylık temerrüt faizi ödeyecek ve faiz tutarı ilgili ayda Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Akbank A.Ş. ve Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin 5 yıllık konut kredilerine uyguladığı aylık faiz oranlarından en düşük olanı esas alınarak belirlenecektir. Temerrüt faizi ödemenin yapılması gereken günden başlamak kaydıyla hesaplanacaktır.
- (d) Hasılat paylaşımına konu edilen Bağımsız Bölümlerin satışından elde edilen vade farkları da işbu Sözleşme'de yer alan oranlar nispetinde Taraflar arasında paylaşılacaktır.
- (e) Geçici kabulü müteakip, Arsa Sahibi o güne kadar tahsil etmiş olduğu hasılatlar ile ilgili olarak Yatırımcıya KDV ilave ederek fatura kesecektir. Bu faturaya ilişkin oluşan KDV fatura tarihini takip eden 2 (iki) iş gününde nakden Arsa Sahibine ödenecektir.

10.3 A ve E Bloklarda yer alacak olan Bağımsız Bölümlerde nihai alıcılara sunulan ilave seçeneklerin (örneğin çöp öğütme, buzdolabı, jakuzi, mutfak, ilave klima ve gardrop vs) maliyet tutarları dışındaki kar marjı tutarlarının toplamı da Taraflar arasında Paylaşım Oranlarına göre paylaşılma, tabii tutulacaktır. Söz konusu ödeme bir defada ve geçici kabulü müteakip Arsa Sahibine yapılacaktır.

İMZA**İMZA**

6

№ 79511**MADDE 11****VERGİ, RÜSUM, HARC VE MASRAFLAR**

- 11.1 Sözleşme ile ilgili olarak tahakkuk edecek her nevi damga vergisi ile noter masrafları Yatırımcı tarafından karşılanacaktır.
- 11.2 Bu Sözleşmenin imzası anından başlayarak, yapı kullanma izninin alınarak, inşaatın eksiksiz ve kusursuz olarak bitirilmesine kadar geçen süreç içinde,
- (a) Plan, proje, etüt, danışmanlık, mimarlık ve mühendislik harcamaları ile inşaat ruhsatı ile ilgili harç ve masraflar Yatırımcı tarafından,
 - (b) İskan ruhsatı ile ilgili harç ve masraflar ile 2 no'lu Maliye Bildirim (harç) Beyannamesi ile ödenmesi gereken telif hakkı dahil tüm harç, resim ve vergileri Yatırımcı tarafından;
 - (c) Arsanın (veya Bağımsız Bölümlerin) Arsa Sahibi tarafından Yatırımcıya devri esnasında doğacak tüm tapu harçları Yatırımcı tarafından;
 - (d) emlak vergileri ilgili beyan dönemindeki mülkiyet oranları nispetinde;
 - (e) Yapım ile ilgili her türlü malzeme, makine, tesisat, asansör harçları, nakliye, taşeronluk ve işçilik bedelleri, iş kazaları vb. dolayısıyla doğacak sigorta tazminat ve cezaları, yapı denetim (elektrik, tesisat) ücretleri, yangın, itfaiye kontrol harçları Yatırımcı tarafından,
 - (f) Şantiyeye ve binalara alınacak su, elektrik, havagazı tesisi masrafları (iskan sonrası abonelik hariç) Yatırımcı tarafından,
 - (g) Kanal bağlantı ve harçları, kollektör ve kanal katılma payları ve kanalizasyon proje tasdiki ve bağlantısı ve kabulü harçları dahil, bu maddede sayılan işlerle ilgili her türlü giderler Yatırımcı tarafından,
 - (h) Sosyal Sigortalar Kurumu işyeri numarası müteahhit ve/veya Yatırımcı adına alınacak ve inşaatla çalışan işçi, usta ve personelin sigorta primleri ve gelir vergisi stopajları Yatırımcı tarafından, ve
 - (i) Projenin geliştirilmesi ve inşaat ile ilgili doğabilecek her türlü ek vergi Yatırımcı tarafından, kat mülkiyeti kurulmasından itibaren ek emlak vergisi gibi mülkiyetle ilgili doğabilecek ek vergilerin ise Tarafların Sözleşmede yer alan payları nispetinde Arsa Sahibi ve Yatırımcı tarafından üstlenilecektir.
- 11.3 Yapılacak inşaat nedeniyle, 3. kişilerin, nihai alıcıların, resmi kurum ve kuruluşların Arsa Sahibini de taraf gösterdiği ihtilaflar neticesinde ödenmesi gereken her türlü zarar, ziyan, tazminat ve cezalar Yatırımcı tarafından karşılanacaktır. Şu kadar ki, söz konusu ihtilafların Arsa Sahibinden kaynaklanması halinde, Yatırımcının herhangi bir ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır, ödemek durumunda kalması halinde Arsa Sahibine rücu etme veya kendisinde bulunan alacağından mahsup etme hakkı saklıdır.
- 11.4 Taraflar kendilerine ait Bağımsız Bölümlere iskan sonrası isabet eden aidatları ödeyeceklerdir.
- 11.5 Fiili paylaşım olması durumunda Bağımsız Bölümlerden Arsa Sahibine ait olanların teslimi sırasında ortaya çıkacak KDV Arsa Sahibi tarafından ödenecektir.
- 11.6 Satılmayan Bağımsız Bölümlere ait Belediye'ye ödenecek iskan harçları ve Maliye'ye ödenecek tashihi harçları Taraflar arasında fiili paylaşım olması halinde, ilgili Bağımsız Bölüm devralan Tarafça, fiili paylaşım olmaması durumunda Yatırımcı tarafından karşılanacaktır.

İ M Z A**İ M Z A**

№ 79511

satılmayan Bağımsız Bölümlere isabet eden iskan sonrası aidat ve sosyal tesislerle ilgili giderleri mülkiyet (fiili paylaşım olmaması durumunda) hasılat oranları nispetinde karşılayacaklardır.

- 11.7 Yukarıdaki maddelere ek olarak Yatırımcı belirtilen hizmet, harç, vergi, prim vb. rayiç ve tutarlarında ya da malzeme, enerji fiyatlarında doğacak artışlar için herhangi bir artış isteminde bulunmayacaktır. Yine aynı şekilde, yapı kullanma izin belgesinin alınması ve Sosyal Sigortalar Kurumu ile Vergi Dairesi nezdinde ilişkilerin kesilmesi ve kat mülkiyetinin kurulması ile ilgili olarak Yatırımcı, maliyet artışlarını ileri sürerek, Arsa Sahibinden ayrıca herhangi bir talepte bulunamaz. Keza bu Sözleşmede öngörülmemiş ya da unutulmuş olsa da inşaatla ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü gider ve harçlar Yatırımcı tarafından karşılanacaktır.

MADDE 12
SÜYU'NUN İZALESİ VE ŞUF'A HAKKI

Taraflar, Arsa veya Bağımsız Bölümler üzerinde, şuyu'nun izalesini asla talep edemeyecekleri gibi, şuf'a hakkını kullanmaktan kesinlikle feragat ettiklerini beyan ve taahhüt ederler.

MADDE 13
PLAN VE PROJELERİN HAZIRLANMASI

Projelerin hazırlanması ve resmi makamlarca onaylatılması, gerektiğinde değişiklik yapılması yetkisi, Arsa Sahibinin de görüşü alınarak Yatırımcıya aittir. Konu ile ilgili her türlü masraf Yatırımcıya ait olup, Arsa Sahibinden herhangi bir ödeme talep edilmeyecektir.

MADDE 14
SÜRELER

- 14.1 Yatırımcı Sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 4 (dört) ay içerisinde inşaat ruhsatını alacaktır. İnşaat ruhsatının bu süre içerisinde alınamaması durumunda Arsa Sahibi bir defaya mahsus olmak üzere Yatırımcıya 3 (üç) aylık ek süre verecektir.
- 14.2 Yatırımcı, inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 3 (üç) ay içerisinde Bağımsız Bölümlerin pazarlama ve satış faaliyetlerine başlayacaktır.
- 14.3 Yatırımcı, Bağımsız Bölümlerin inşaatını inşaat ruhsatının alınmasını müteakip pazarlama ve satış faaliyetlerine başlanmasından itibaren en geç 24 (yirmidört) ay içerisinde tam ve eksiksiz olarak bitirecektir.
- 14.4 Taraflar karşılıklı mutabakat ile süreleri uzatabilirler.

MADDE 15
CEZAI ŞART VE FESİH

- 15.1 14.1 ve 14.2 maddelerinde yer alan sürelerde Yatırımcının temerrüde düşmesi durumunda, Arsa Sahibi Sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir.
- 15.2 Arsa Sahibi Net Satış Hasılatından payına düşen kısmını tahsil ettiği ya da teminat altına aldığı Bağımsız Bölümün mülkiyetini Yatırımcının geçici kabulü müteakip yapacağı yazılı talebini takiben 7 (yedi) iş günü içerisinde ve mücbir sebepler dışındaki bir sebeple Yatırımcıya teslim etmemesi durumunda devri geciken her bir Bağımsız Bölümün Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul görmüş ekspertiz şirketleri arasından Yatırımcı tarafından seçilecek bağımsız ekspertiz kuruluşu tarafından tespit edilecek ekspertiz değeri tutarının %5'i oranında cezai şart ödeyecektir.

İ M Z A**İ M Z A****İ M Z A**

№ 79511

- 15.3 Arsa Sahibi Sözleşme hükümlerine uygun olarak Arsayı üzerindeki yapıların mevcut ofis binası hariç diğerlerinin boşaltılarak yıkıma engel olmayacak şekilde boş, işgalsiz ve her türlü takyidattan arı olarak Yatırımcıya teslim edememesi halinde Arsa Sahibi tarafından gecikilen beher gün, işbu Sözleşmede yer alan sürelerle eklenmiş sayılacaktır.
- 15.4 Mücbir sebep halleri saklı kalmak üzere, Yatırımcı pazarlama ve satış faaliyetlerine başlanmasından itibaren 24 (yirmidört) ay içerisinde Ek-3'de yeralan Teknik Şartnameye göre inşaatı tamamlayamaması durumunda beher gün için Arsa Sahibine toplam net 1.000 (bin) ABD Doları cezai şart ödeyecektir.

MADDE 16
SÖZLEŞMEYİ DEVİR YETKİSİ

Taraflardan hiçbirisi diğerinin yazılı izni olmadan, bu Sözleşmeden doğan hak ve alacaklarını üçüncü şahıslara devir ve temlik edemez. Sözleşme hıfına yapılacak devir ve temlik işlemleri geçersizdir. Taraflar işbu Sözleşmeye istinaden Yatırımcının Bağımsız Bölümleri nihai alıcılara satmak amacıyla imzalayacağı gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin ve bu kapsamda yapılacak devirlerin bu madde kapsamında değerlendirilemeyeceği konusunda mutabık kalmışlardır.

MADDE 17
TEKNİK ŞARTNAME

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ilgili şartnamesi ve uygulanması mecburi Türk Standartları Enstitüsü standartlarına aykırı olmamak kaydıyla, Ek-3'de yer alan Teknik Şartname esas alınacaktır.

MADDE 18
MÜCBİR SEBEPLER

- 18.1 Tarafların bu Sözleşmede öngörülen yükümlülüklerinden herhangi birinin ifası ilgili Tarafın kontrolünde olmayan ve makul olarak öngörülemeyecek bir mücbir sebepten dolayı ve ilgili Tarafın herhangi bir kusur ya da ihmali olmaksızın imkansız hale gelir veya aşırı derecede zorlaşırsa, ilgili Taraf anılan mücbir sebebin etkisi devam ettiği müddetçe söz konusu mücbir sebepten etkilenen yükümlülüklerini yerine getirmemekten dolayı sorumlu olmayacaktır. İşbu Sözleşme anlamında mücbir sebep, aşağıdakilerle sınırlı olmaksızın, şu halleri kapsar:

- (a) Sel, yangın, deprem, salgın hastalıklar ve iklim şartları gibi doğal afetler,
- (b) Resmi olarak ilan edilmiş olsun veya olmasın savaş, iç savaş, sıkıyönetim, ambargo, boykot, yağma, isyan, halk ayaklanması, terör eylemleri ve kanunsuz gösteriler gibi toplumsal olaylar,
- (c) Kanuni olsun ya da olmasın grev, iş yavaşlatma, işyeri işgali ve benzeri işçi hareketleri,
- (d) Taraflardan herhangi birinin yetersizliğinden kaynaklanmamak kaydıyla Devletin veya bir yetkili organ veya kurumun yasama ve idari işlemleri, ve
- (e) Ekonomik koşullarda meydana gelebilecek olağandışı değişikliklerin Projenin yürütümünü imkansız hale getirmesi, (örneğin 1994 veya 2001 yıllarında yaşanan ekonomik kriz gibi), Yatırımcı veya müteahhite atfedilecek bir kusur veya ihmal olmaksızın, resmi mercilerin alacağı kararlar ile inşaatı durdurmaları, Projede umulmadık değişiklik veya kısıtlı yapmaları durumu.

İ M Z

İ M Z



9

№ 79511

- 18.2 Yükümlülükleri herhangi bir mücbir sebepten etkilenen Taraf söz konusu durumu en kısa zamanda diğer Tarafa yazılı olarak bildirecektir.
- 18.3 Bir Tarafın bu Sözleşmeden kaynaklanan bir yükümlülüğünün bir mücbir sebep dolayısıyla yerine getirilememesi halinde ve ancak bu mücbir sebepten etkilenme söz konusu olduğu süre ve ölçüde, söz konusu yükümlülük askıya alınmış olacaktır. Söz konusu yükümlülük anılan mücbir sebep olayı ortadan kalktıktan sonra derhal ifa edilecektir. Söz konusu mücbir sebep olayı devam ettiği müddetçe her bir Taraf, mücbir sebep dolayısıyla ortaya çıkabilecek zararları en aza indirmek için makul tedbirleri alacaktır.
- 18.4 En az bir Tarafın yükümlülüklerini etkileyen bir mücbir sebebin 6 (altı) aydan fazla sürmesi veya 6 (altı) aydan fazla süreceğinin anlaşılması halinde ya da mücbir sebep dolayısıyla yükümlülüklerin askıya alınmasının Tarafların Sözleşmeden bekledikleri menfaatleri makul ölçüde olanaksız kılması halinde, Sözleşme Taraflardan herhangi biri tarafından yazılı bir ihbarla derhal sona erdirilebilir. Bu durumda, Taraflar Projeyi bütün Taraflar açısından minimum oranda zarara yol açacak şekilde tasfiye edeceklerdir. Tarafların o tarihe kadar birbirlerine karşı halihazırda doğmuş olan hakları saklıdır.

MADDE 19
TEBLİGATLAR

Taraflar adreslerindeki değişiklikleri yazılı olarak diğer tarafa bildirmediği bu Sözleşmede yazılı adreslere yapılacak tebligatlar geçerli kabul edilecektir.

MADDE 20
İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ VE YETKİLİ MAHKEME

Sözleşme ile ilgili anlaşmazlıkların nihai çözümünde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

MADDE 21
GİZLİLİK

Taraflar, diğer Tarafa ilişkin öğrendiği bilgileri ve belgeleri ticari sır olarak gizli tutacak ve diğer tarafın yazılı onayı olmaksızın üçüncü kişilere açıklamayacaktır. Tarafların mevzuat uyarınca yapmak zorunda oldukları açıklamalar bu maddenin hükmü dışındadır.

MADDE 22
İMZA VE YÜRÜRLÜK

Sözleşme 1 (bir) nüsha olarak 13 Ekim 2005 tarihinde Tarafların yetkili temsilcilerince imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin aslı Noterde kalarak, birer sureti Arsa Sahibinde ve Yatırımcıda kalarak tevdi edilmiştir.

KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ
VE TİCARET A.Ş.

Tarih: _____

Yetkili: _____

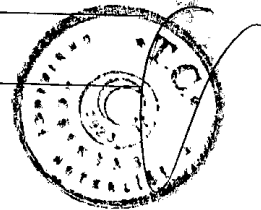
İmza: _____

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tarih: _____

Yetkili: _____

İmza: _____

**İMZA****İMZA**

10

№ 7 9 5 1-1

Ek 1
NET SATIŞ HASILATI ÖRNEK HESAPLAMA TABLOSU

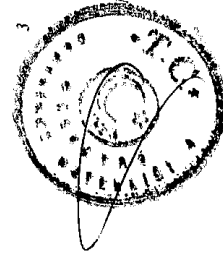
(YTL)	Vadeli Satış	Banka Kredili Satış
Kontrat Değeri (KDV Hariç)	100.00	100.00
Vade Farkı	10.00	
Toplam	110.00	100.00
Konut Kredisi Komisyon (%5) (1)	0.00	- 5.00
Tapu Harcı (Satış)	- 1.65	- 1.50
Satış Hasılatı	108.35	93.50
Tapu Harcı Nihai Alıcı Payı (3)	1.65	1.50
İskan Harcı (3)	.50	.50
KDV (3)	1.10	1.00
Diğer(2)	.25	.25
Arsa Sahibi ve Yatırımcılara	104.85	90.25
Paylaştırılacak Net Satış Hasılatı		

1 Yatırımcıların kredi faizlerini daha cazip kılmak amacıyla bankaya ödeyebilecekleri peşin faiz tutarı olup komisyon oranı bankalarla görüşmeler sonunda netleşecektir.

2 Kredi kullanımı aşamasında banka tarafından alınan masraflar ve diğer giderler.

3 Nihai Alıcının ödemekle yükümlü olduğu olduğu ancak Yatırımcıların pazarlama stratejisi kapsamında veya nihai pazarlık aşamasında istisnai olarak satabilmekse edebilecekleri tutarlardır.

Not: Örnek tutarlar ve zamanlamalar üzerinden sadece bilgi amaçlı hazırlanmıştır.



Sözleşme eklerine yer verilmemiştir. Eklerde planlar ve Teknik Şartname yer almaktadır.

EK SÖZLEŞME

SURETTİR
25 SUBAT 2008
Y.No.:

TÜRKİYE CUMHURİYETİ

T.C.

BEŞİKTAŞ

6. NOTERLİĞİ

NOTER
FAYSAL İÇİN
1. Levent, Nispetiye Cad.
Nispetiye Apt. No. 18A D:7
Beşiktaş - İSTANBUL
Tel: 265 45 51 - 265 60 99
279 84 10
Faks: 284 82 46

DÜZENLEME ŞEKLİNDE

GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ ARSA PAYI KARŞILIĞINDA
İNŞAAT YAPIM VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİ'NE
EK PROTOKOL

Bugün ikibinsekizyılısubatayınınıynınibegincipazartesi günü-
dur. 25.02.2008

Aşağıda imza ve mührün vazıı T.C. kanunların bana verdiği
sahiplik yetkileri hâiz Beşiktaş 6. noteri FAYSAL İÇİN imza yet-
kilisi MUJERR ERTÜRSÜL İstanbul, Beşiktaş, 1. levent, Nispetiye
Cad. Nispetiye apt. 29/A Daire 7 deki dairedede vazife görmek
te iken ve vuku bulan talep ve davet üzerine İstanbul,
1. leventbüyüköğrenci cad. Yapi kredi plaza C Blok Kat. 5 adresi
ne girdi ve KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. adına
hareket edenler birinin ibraz ettiği kadıköy nuf. idaresin-
den 06.05.2003 tarihinde verilen fot. 1: C09 656778 seri
nolu 39811571836 T.C. kimlik nolu nüfusa göre, İstanbul,
Kadıköy, Sütlüce mah. C/0020 as. 01586 s. 0001 sayılarında
nüfusa kayıtlı olup 18.10.1942 tarihinde Eskişehir'de
Günşeli'den doğma Hüsnü oğlu SÜLEYMAN YERİL ve diğerinin
de Üsküdar nuf. idaresinden 18.12.2002 tarihinde verilen
fot. 1: B09 446621 seri nolu 56302021144 T.C. kimlik nolu
nüfusa göre, İstanbul, Kadıköy, Erenköy mah. C/0007 as. 00847
s. 0009 sayılarında nüfusa kayıtlı olup 10.08.1962 tarihinde
Ankara'da Nurcan'dan doğma Hüseyin Ayduh Esat oğlu SELİM
KORAY'ın olduğu ve diğerinde YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına hareketle ve ibraz ettiği
Beşiktaş nuf. idaresinden 25.02.2006 tarihinde verilen fot.
1: U08 883267 seri nolu 47413321130 T.C. kimlik nolu nüfusa
göre İstanbul, Beşiktaş, zeytinlik C/0073 as. 0014 s. 01006
sayılarında nüfusa kayıtlı olup 25.07.1969 tarihinde İstan-
bul'da Perin'den doğma Yuda kızı SARA BEŞAR'ın olduğunu
ve diğerinde Ronak nuf. idaresinden 17.04.2000 tarihinde
verilen fot. 1: L077849129 seri nolu 36235730436 T.C. kimlik
nolu nüfusa göre İzmir, Konak, Kültür mah. C/25 as. 3 s. 181
sayılarında nüfusa kayıtlı olup 15.07.1972 tarihinde İzmir
de Bilal Sarı'dan doğma Neut oğlu HÜSEYİN YÜCEL ERDOĞAN
olduğunu ve bana müracaatla düzenleme şeklinde Gayrimenkul
satış vaadi arsa payı karşılığında inşaat yapım ve hasılat
paylaşımı sözleşmesine ek protokol istedikleri,
kendilerinin gösterdiği kimliklerinden adı geçen kişilerin
oldukları ve bu işlemi yapma yeteneğinin bulunduğu görüldü
Bu suretle söze bağladılar:

Beşiktaş 6. Noter
FAYSAL İÇİN
NOTERLİĞİ

IMZA **IMZA**

Harc, Damga Vergisi, Değerli Kağıt ve
KDV Bedeli
mahbuz karşılığı tahsil edilmiştir.

25 SUBAT 2008
№ 10867

GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ
ARSA PAYI KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIM
VE
HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİ'NE
EK PROTOKOL

Taraflar, arsa sahibi Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ("Arsa Sahibi") ile yatırımcı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Yatırımcı") arasında 13 Ekim 2005 tarihinde akdedilmiş bulunan Gayrimenkul Satış Vaadi Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi'nin ("Sözleşme") ayrılmaz bir parçası olarak kabul ettikleri işbu ek protokol ile Sözleşme'de aşağıdaki değişikliklerin yapılması hususunda tam bir mutabakat ile anlaşmışlardır:

Madde 1

Sözleşme'nin 8. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Arsa Sahibi, A ve E Bloklarda yer alacak her bir Bağımsız Bölüm ile B, C ve D Bloklardan Yatırımcıya kalan Bağımsız Bölümlerin mülkiyetini, tüm taksitlerden arındırılmış olarak Yatırımcı tarafından nihai alıcıya devredileceği tarihte ve her halükarda en geç Yatırımcı tarafından talep edildiği tarihte Yatırımcıya devir ve temlik etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Ancak Taraflar karşılıklı tam mutabakat ile işbu Sözleşmenin herhangi bir safhasında Arsamın tamamının veya etaplar halinde bir kısmının Yatırımcıya devri hususunda anlaşabilecekleri gibi Sözleşmenin herhangi bir döneminde satılmayan veya devredilemeyen Bağımsız Bölümleri fiilen paylaşabilirler. Bu durumda, Yatırımcıya devri öngörülen ilgili Bağımsız Bölümlerin mülkiyeti Arsa Sahibi tarafından Yatırımcıya devredilecektir.

Taraflar karşılıklı tam mutabakat ile işbu Sözleşmenin herhangi bir safhasında Yatırımcının şerh edilmiş taşınmaz satış vaadi ya da kat irtifakı kurulması suretiyle hak sahibi olduğu arsa payının tamamını ya da Bağımsız Bölümlere ait arsa paylarını Yatırımcı'nın göstereceği üçüncü kişilere devrini de kararlaştırabilirler. Bu halde Arsa Sahibi, üçüncü kişiye temlik için gerekli tapu ve sair işlemleri geciktirmeksizin yerine getirmeyi ya da Yatırımcının göstereceği kişilere bu amaçla vekalet vermeyi kabul eder.

25 ŞUBAT 2008

Arsanın veya Bağımsız Bölümlerinin mülkiyetinin devrinin, ilgili Bölümün bedelinin tamamı ödenmeden talep edilmesi halinde, ödenmemiş kısım Tarafların üzerinde mutabık kalacakları şekil ve tutarda teminatlandırılacaktır."

Nº 10867

Madde 2

Sözleşme'nin 11.2.c maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

"Arsanın (veya Bağımsız Bölümlerin) Arsa Sahibi tarafından Yatırımcı'ya ya da Yatırımcı'nın göstereceği üçüncü kişilere devri esnasında doğacak tüm tapu harçlarının Yatırımcı ya da Arsa Sahibi'nin yükümlülüğü olan kısmı Yatırımcı tarafından;"

İşbu ek protokol taraflar arasında bir nüsha olarak tarihinde tarafların yetkili temsilcilerince imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Protokol aslı Noterde kalarak, birer sureti Arsa Sahibi'nde ve Yatırımcı'da kalarak tevdi edilmiştir.

Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.

Yapı Kredi Koray
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İMZA

İMZA



2

25 ŞUBAT 2008

TÜRKİYE CUMHURİYETİ

Y.No.:

Nº 10867

T.C.	
BEŞİKTAŞ	
6. NOTERLİĞİ	
NOTER FAYSAL İÇİN 1. Levent, Nispetiye Cad. Nispetiye Apt. No. 18 A D.7 Beşiktaş - İSTANBUL Tel: 269 42 51 - 269 00 99 270 84 10 Faks: 284 82 46	<p>DAYANAK Beşiktaş 11. Noterliğinden 30. Mayıs. 2007 tarih 44151 yevmiye nolu imza sirkülerine göre, KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına müstareken SÜLEYMAN VERGİL ve SELİM KORAY'ın temsil ve ilzama yetkili oldukları görüldü.</p> <p>DAYANAK Noterliğimizden 24.4.2007 tarih 10570 yevmiye nolu imza sirkülerinde H. YÜCEL ERGÖZ ve yine Noterliğimizden 4.2.2008 tarih 7819 yevmiye nolu ek imza sirkülerinde SARA BİSA'nın YAPI KREDİ KÖRÖY GAYRİMENKUL YATIRIM ÖRTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına müstareken temsil ve ilzama yetkili oldukları görüldü.</p>

Harc, Damga Vergisi, Değerli Kağıt ve KDV Bedeli maktuz karşılığında tahsil edilmiştir.

İşbu örneğin dairesi dışındaki
Tarih: 25.02.2008
Beşiktaş 6. Noteri
FAYSAL İÇİN

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER PAYLAŞIM PROTOKOLÜ

Arsa Sahibi KORAY Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile Yatırımcı YAPI KREDİ KORAY Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 13 Ekim 2005 tarihinde imzalanarak yürürlüğe girmiş olan Ankara ili, Çankaya ilçesi, Emek mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşa edilecek proje ile ilgili sözleşmenin 10. maddesi gereklerine uygun olarak bağımsız bölümlerin paylaşımı aşağıda belirtildiği şekliyle taraflarca uygun bulunarak onaylanmıştır.

1. TOPLAM SATILABİLİR ALAN

A BLOK	8.159 m ²			
B1 BLOK	4.930 m ²			
LOFT	2.375 m ²			
B2 BLOK	4.930 m ²			
C BLOK	8.159 m ²			
TOPLAM	28.552 m²			
KORAY PAYI	28.552 m ² x	0,43 =	12.277 m²	
YKK GMYO PAYI	28.552 m ² x	0,57 =	16.275 m²	

2. B1, LOFT, B2 BLOKLAR PAYLAŞIMI

KORAY PAYI	12.235 m ² x	0,43 =	5.261 m²	
B1 BLOK tamamı	4.930 m ²			
LOFT B1 BLOK tarafı 35 No'lu Bağ. Bölüm	241 m ²			
LOFT B1 BLOK tarafı 31 No'lu Bağ. Bölüm	158 m ²			
TOPLAM	5.329 m²			
FARK	+ 68 m ²			
YKK GYO PAYI	12.235 m ² x	0,57 =	6.974 m²	
B2 BLOK tamamı	4.930 m ²			
LOFT B2 BLOK tarafı tamamı	1.187 m ²			
LOFT B1 BLOK tarafı 11,15,19,23,27 No	789 m ²			
TOPLAM	6.906 m²			
FARK	-68 m ²			

(Handwritten signatures and initials)

3. A VE C BLOKLAR HASILAT PAYLAŞIMI

KORAY PAYI	16.318 m ² x	0,43 =	7.017 m²	
B1, LOFT, B2 BLOK'tan			- 68 m ²	
TOPLAM			6.949 m²	
HASILAT PAYLAŞIMI PAYI	6.949 m ² /	16.318 m ²	42,58%	
YKK GYO PAYI	16.318 m ² x	0,57 =	9.301 m²	
B1, LOFT, B2 BLOK'tan			68 m ²	
TOPLAM			9.369 m²	
HASILAT PAYLAŞIMI PAYI	9.369 m ² /	16.318 m ²	57,42%	

TARİH : 10 Nisan 2006

KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ
VE TİCARET A.Ş.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Handwritten signatures and initials)

EK 4 – LİSANS BELGELERİ

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 Metin 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

EK 5 - ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 28.01.2010
RAPORUN NUMARASI : 2010_300_001_05

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

Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç;
1.507.000 TL (Birmilyonbeşyüz yetmiş milyon Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç;
2.100.000 TL (İkimilyon yüzbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir