



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**YAPI KREDİ KORAY
GYO A.Ş.**

ANKARA -ANKARA

2011_300_05_05

"BAĞIMSIZ BÖLÜM"

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	6
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	6
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	6
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
3.1.3. TAPU KAYITLARI.....	10
3.2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ.....	11
3.3. TAPU İNCELEMELERİ	12
3.4. GAYRİMENKUL PROJESİNİN YASAL DURUMU	13
3.5. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	14
3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	14
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	15
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	17
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	20
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	20
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	20
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	21
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	21
4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ	21
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	22
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM, SATIŞ VE KİRALIK BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	22
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ	24
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN	25
ANALİZİ	25
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	25
4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	26

4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	26
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	27
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	27
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	27
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	27
6. SONUÇ	29
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	29
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	29
6.2.1. YASAL DURUM DEĞERİ	29
6.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERİ	29

EKLER

Fotoğraflar

Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

Önceki değerleme raporlarına ilişkin bilgiler

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 26.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_05_05
RAPORUN TÜRÜ	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 4 adet bağımsız bölümün, piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla yapılmaktadır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: NAZEN TÖMEN SPK Lisans No:400645 Değerleme Uzmanı Yük. Mimar
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No:400425 Genel Müdür Şehir Plancısı
DEĞERLEME TARİHİ	: 08.12.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 14.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2011_300_05
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	: 14.12.2010 tarihli 2010_300_006_05 no.lu raporda, yasal değer KDV hariç, 967.000 TL , (Dokuzyüzaltmışyedibin TürkLirası)olarak takdir edilmiştir. 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	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sk. No: 4 ÜMRANİYE/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:17 Şişli 34360 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada 3 parselde kayıtlı bulunan 4 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değeri tespiti amacıyla yapılmaktadır. Müşteriden gelen herhangi bir kısıtlama ve sınırlama yoktur.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, 16140 ada ve 3 no' lu parselde kayıtlı olan arsa üzerinde bulunan ve Ankara Ankara projesinde yer alan A, B2 ve C Bloktaki 4 adet dairedir. Taşınmazlar Ankara Kızılay'a 8 km, Aşti' ye 5 km, Bilkent' e 3 km ve ODTÜ Yerleşkesine ise 6 km mesafededir. Site girişi 2118. Cadde (Eski 5. Cadde) üzerinden olup, halihazırdaki posta adresi Mustafa Kemal Mahallesi, 2118. Cadde, Ankara Ankara Evleri, No:5 Çankaya-Lodumlu/Ankara şeklindedir. Bölgede Eskişehir Yolu ve ana cadde üzerleri kamu kurum ve kuruluşları, AVM'ler ile ticaret alanları, iç kısımlar ise konut ağırlıklı gelişmiştir. 2082. Cadde (Eski 6. Cadde) daha ziyade konut tarzı yerleşimin yoğun olduğu bir ulaşım aksıdır. Taşınmazların konumlu olduğu bölge sosyo-ekonomik olarak yüksek gelir grubuna hitap etmektedir.



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

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI



Taşınmazların 2082. Caddeden görünüşü



Taşınmazların Tefvik Fikret Lisesi önünden görünüşü

- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumlu (yeni adıyla Mustafa Kemal) Mahallesi 16140 ada ve 3 no'lu parselde kayıtlı olan 17.952,00 m² arsa üzerinde bulunan Ankara Ankara Evleri içerisinde konumlu A, B2 ve C Bloklardaki A-45, B2-44, C-1 ve C-4 no' lu dairelerdir.
- ❖ 16140 ada 3 no'lu parsel, Mustafa Kemal Mahallesi 2118. Caddeye cephelidir.
- ❖ Taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir arazide konumlu olup, içerisinde bulunduğu Çankaya ilçesi jeolojik açıdan 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.
- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmazların konumlu olduğu sitede, 167 dairenin satılmış olduğu ve 17 dairenin ise henüz satılmadığı bilgisi alınmıştır. Site içerisinde doluluk oranı oldukça fazladır. İkinci el satışlar yapılmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu 4 adet bağımsız bölüme ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır.

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

Proje dahilinde 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

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

Daire 4 oda 1 salon olarak nitelendirilir, 12.kattadır ve 224 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

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

Daire 3 oda 1 salon olarak nitelendirilir, 12.kattadır ve çatı arası kullanımı mevcuttur, 171 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

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

Daire 5 oda 1 salon olarak nitelendirilir, zemin+1.kattadır ve 277 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

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

Daire 5 oda 1 salon olarak nitelendirilir, zemin+1.kattadır ve 277 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	:	17.952,00 m ²		
MALİK	:	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HİSSESİ TAM)		
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 sahiplerinden biri olarak belirtilmektedir.

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

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

3.2.GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<p>01.12.2011 tarihinde Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü’nde yapılan incelemeye göre, yukarıda adı geçen ve tapu kütüğü kaydı açıkça beyan edilen 4 adet daire, 17.04.2008 tarih ve 8614 yevmiye ile Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazlar 19/06/2008 tarih ve 13309 yevmiye ile kat mülkiyetine geçmiştir.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemeye göre, söz konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Daha önce 20.980 m² büyüklüğünde, Lodumlu tp.5470 numaralı parselken, Mülga İmar ve İskan Bakanlığı’nın 02.05.1978 tarihli onayı ve 74920/72300 numaralı kesin parselasyon planıyla, 1.068 m²’ si DOP olarak düşüldükten sonra, Koray A.Ş. Merkez Tesisleri Alanı olarak tescil edilmiş ve E: 1.00 olarak belirlenmiş, - 1/5000 ölçekli, “Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı” nın Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 28.02.1997 gün ve 99 sayılı kararına göre konut kullanımına ayrılan alanlar arasında yer almış, - Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı notlarında “parselasyon planı bulunan ve ıslah imar planı ile oluşturulan (R) işaretli konut alanlarında inşaat emsali E:1.30, parsel büyüklüğü maks. 1000 m² olacak ve bu alanlarda ruhsatlı yapılaşmış parsellerdeki mevcut binaların durumu gözetilmek suretiyle yapılaşmaya yönelik bir dönüşüm planı hazırlanacaktır” şeklinde plan notu yer almış, bu plan notu parsel malikinin talebi üzerine, Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 01.04.2003 gün ve 162 sayılı kararıyla parsel üzerinde iptal edilmiş, - Yine 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi üzerine Çankaya Belediye Meclisi’nin 25.06.2004 gün ve 223 sayılı kararıyla parselde inşaat katsayısı E:1.00 iken E:1.30’a çıkarılmış, 5216 sayılı yasa uyarınca Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.05.2005 gün ve 1321 sayılı kararıyla tadilen onaylanmış, - <u>Güncel haliyle, taşınmazların konumlu olduğu parsel, 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğine göre; “Konut fonksiyonlu, Emsal:1.30, ort. konut büyüklüğü 140 m², kat adedi: maks. 13 kat, Hmax: 40.50 m” yapılaşma şartlarına sahip olup, aşağıda belirtilen belge ve izinlere sahiptir.</u> <ul style="list-style-type: none"> • 12.05.2008 tarihli ve tasdikli mimari tadilat projesi,

	<ul style="list-style-type: none">• 21.04.2006 tarihli ve 218 sayılı ilk yapı ruhsatı,• 16.04.2008 – 14.05.2008 tarihli ve 41 – 50 sayılı yapı tadilat ruhsatları,• 13.06.2008 tarihli ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi’ nin bulunduğu dosya içerisindeki evraklardan tespit edilmiş, ancak belgelerin ilgili mahkemeye gönderilmiş olmasından kaynaklı olarak incelenememiştir. IV-A yapı sınıfında, 2 bodrum+zemin+12 kat müsaadelidir. A Bloкта 48, B1 Bloкта 44, B2 Bloкта 44 ve C Bloкта 48 daireden oluşmaktadır. <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, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi mahkeme kararıyla iptal edilmiştir. (Yapı ruhsatı ve dayanağı olan planlar, Ankara 7. İdare Mahkemesi’nin 10.10.2008 tarih ve E.2007/867 K.2008/1680 sayılı kararıyla iptal edilmiş, bu karar Danıştay 6. Dairesi’nin 17.03.2009 tarih E.2008/13272 K.2009/2537 sayılı kararı ile onanmıştır.)• Yargı kararları gereği, parsel üzerindeki tüm imar uygulama işlemleri durdurulmuştur.• Yapı kullanma izin belgeleri de idarece iptal edilmiştir (01.12.2008 tarihinde)• Yapı kullanma izin belgesinin iptaline ilişkin işlemin iptali amacıyla açılan davada ise Ankara 11. İdare Mahkemesi’nin 10.03.2010 gün ve E.2009/133, K.2010/410 sayılı ile davanın reddine karar verilmiştir.• Sonuç olarak, yukarıda belirtilen mahkeme kararları doğrultusunda, söz konusu parselde ait tüm ruhsatların, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların iptal edilmesinden dolayı, parsel plansız durumda kalmıştır. <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 (DEVREDİLEBİLMESE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

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

01.12.2011 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

01.12.2011 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde, 23.01.2008 tarih ve 1412 yevmiye ile "Ankara 25. Noterliğinin 23.01.2008 tarih ve 2501 S.Y. sözleşme gereğince 99 yıllığına TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine" şerhi bulunmaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

01.12.2011 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgilerine ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde bulunan beyanlar aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların devredilmesine veya satışına ilişkin kısıtlayıcı bir şerh görülmektedir. Devam eden hukuki süreç aşağıda 3.4 bölümünde açıklanmıştır. 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 taşınmazlar ile ilgili çeşitli iptal davaları ve bu iptal davalarına karşı açılmış itiraz davaları söz konusu olmuştur.

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

- 1- Davacıların, konutlarının doğu yönünde sınır komşusu olan 16140 ada 3 no.lu parsel üzerindeki yapıları dava etmesi üzerine, yapıların yapı ruhsatı ve bu ruhsata dayanak oluşturan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin

- 10.10.2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile iptal edilmiş, bu karar Danıştay 6. Dairesi'nin 17.03.2009 tarih E.2008/13272 K.2009/2537 sayılı kararı ile onanmıştır.
- 2- 13.06.2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesi ise, 01.12.2008 tarihinde, Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından iptal edilmiştir.
- 3- 16140 ada 3 parsel ile ilişkili olarak, imar kanunun 32. maddesi gereğince, Çankaya Belediye Encümeni tarafından 10.12.2009 gün ve 3510, 25 sayılı yıkım kararı alınmıştır.
- 4- a) Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiş ve işbu karara karşı da Danıştay nezdinde, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesinin 2011/3005E sayılı dosyası üzerinden devam etmekte iken, dosya buradan yeni kurulan Danıştay 14. Dairesine, Ankara 11. İdari Mahkemesi tarafından 2011/14794 tevdi no'su ile gönderilmiş olup, temyiz incelemesi şu anda Danıştay 14. Dairesinde sürmektedir.

b) Çankaya Belediyesi'nin iskan iptaline ilişkin işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle şirket tarafından 29.01.2009 tarihinde Ankara 11. idare mahkemesinde dava açılmış olup, mahkeme davanın reddine karar vermiştir. Bunun üzerine Çankaya Belediyesi'nin iskan iptaline karşı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından açılan davanın reddine ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 gün ve 2009/133E,K.2010/410 sayılı kararının yürütmenin durdurulması istemiyle temyize gidilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/6245E. sayılı dosyası üzerinden görülmüş ve Danıştay 6. Dairesi söz konusu dosyayla ilgili mahkeme kararını düzeltme yolu açık olmak üzere onamıştır. Bu onama kararı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye 21 Mart 2011 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiştir. Firmanın karar düzeltme isteği Danıştay 6. Dairesinde sürmektedir.

Değerleme, taşınmazlar ile ilgili danıştay süreci devam etmekte olduğundan halen edinilmiş olan hakların geçerli olduğu kabulüne dayanarak yapılmıştır.

Firma hukuki konulara ilişkin açıklamalarını, dipnotlarda veya kamuyu bilgilendirme amacıyla gerekli zamanlarda web sitesinden ve diğer yollardan yapmaktadır. Geline son hukuki süreç şirket beyanı dikkate alınarak yapılmıştır.

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 Karasimir Dağı, Paşa Dağı ve Teke Dağı yükselir.

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

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

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

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

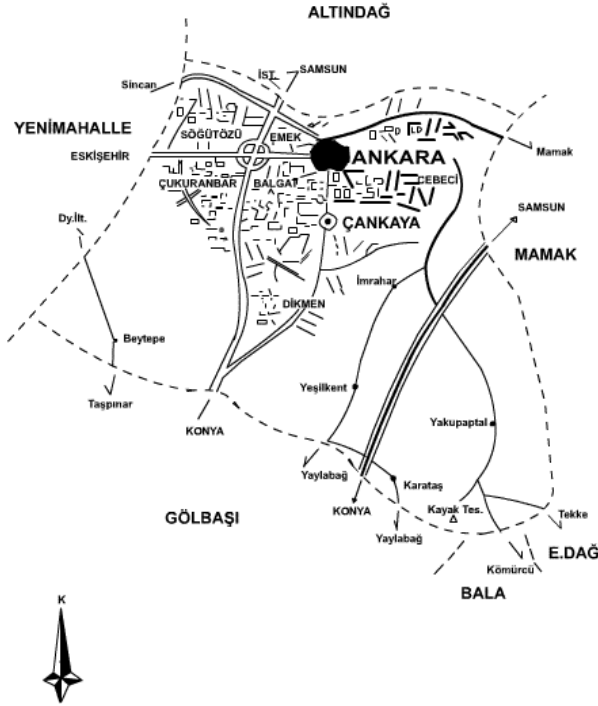
ÇANKAYA İLÇESİ

GENEL DURUM

Cumhuriyet öncesi, kale çevresinde oluşmuş eski kentin güneyinde 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 yapılır.

NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

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

EKONOMİK YAPI

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

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

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 kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu. Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 8,3**, bina sayısında **% 8,3** daire sayısında **% 8,1** oranında düşüş olurken değerinde **% 3,3** artış olmuştur.

2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m² iken bunun 48 011 436 m²'si (**% 58,1**) konut, 20 771 103 m²'si (**% 25,2**) konut dışı ve 13 769 894 m²'si (**% 16,7**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (TL)	Daire sayısı
2011	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
2010	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
2009	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
2011	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
2010	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibarıyla ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

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	:	3
Yapı Nizamı	:	Blok
Dış Cephe	:	Sıva üzeri akrilik esaslı boyalı
Kapalı Alan (m ²)	:	44.542 m ² (toplam site için) 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 bilmese 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 değerlemesi 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 örnekler için 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 kuralıdır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi sınırlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

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

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

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

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

Hukuksal sorunlar nedeniyle, şu an için sitede satış yapılamadığını ancak daha öncesinde;

- *2+1 kullanımlı dairelerin ortalama 300.000 TL bedelle satıldığını ve kira bedelinin 1.300 TL civarında olduğunu, (3.000 TL/m²)
- *3+1 kullanımlı dairelerin 450.000 TL – 500.000 TL arası bedelle satıldığını ve kira bedelinin 1.500 TL – 2.000 TL civarında olduğunu, (2.760 TL/m² - 3.067 TL/m²)
- *4+1 kullanımlı dairelerin 550.000 TL – 600.000 TL arası bedelle satıldığını ve kira bedelinin 2.000 TL – 2.500 TL civarında olduğunu, (2.534 TL/m² - 2.765 TL/m²)
- 5+1 kullanımlı dairelerin bedellerinin 650.000 TL'ye kadar çıktığını, kirasının ise 2.500 TL – 3.000 TL arasında olduğunu belirtmişlerdir. (2.398 TL/m²)

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

- Değerlemesi yapılan taşınmazlarla aynı sitede yer alan, A Blok 12. kat 4+1 kullanımlı bir daire için 590.000 TL istenmektedir, pazarlık payı vardır (2.719 TL/m²)
- A Blok 45 no'lu dairenin (4+1) 550.000 TL – 600.000 TL arası bedelle, (2.534 TL/m² - 2.765 TL/m²)
- B2 Blok 44 no'lu dairenin (3+1) ortalama 500.000 TL bedelle, (3.067 TL/m²)
- C Bloktaki 1 ve 4 no'lu dairelerin (5+1) ise 600.000 TL – 650.000 TL arası bedelle satılabileceğini belirtmişlerdir. (2.214 TL/m² - 2.398 TL/m²)

3- ART EMLAK (0 532 446 11 33)

Değerlemesi yapılan taşınmazlarla aynı sitede yer alan B1 Blok 4+1 kullanımlı 158 m² alanlı bir daire için 425.000 TL istenmektedir, pazarlık payı vardır (2.689 TL/m²)

Değerlendirme (MEVCUT DURUM DEĞERİ)

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

- 5+1, 280 m²brüt daireler 600.000-650.000 TL arasında,
- 4+1, 240 m² brüt daireler 550.000-600.000 TL arasında,
- 3+1, 170 m² brüt daireler 450.000-500.000 TL arasında satış fiyatlarıyla satılmak üzere pazarda olduğu görülmektedir.

TİP	ORT. FİYAT TL	ORT. BİRİM FİYAT TL
3+1	487.500	2.991
4+1	525.000	2.663
5+1	625.000	2.306
ORTALAMA	545.833	2.653

- Birim fiyatlar 2.300-3.000 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 550.000-600.000 TL aralığında olup birim fiyatları ortalama 2.500 TL/m² olarak hesap edilmiştir. Değerlemesi yapılan A blok 45 no.lu, 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 450.000 - 500.000 TL arasında satış fiyatlarıyla satılmak üzere pazarda olduğu görülmektedir. Birim değer 2.700 TL/m²'ye yakındır. Değerlemesi yapılan B2 blok, No:44 bağ. böl. bu tip bir dairedir.
- Bahçe dubleks olan C blok 1 ve 4 no.lu bağımsız bölümler için dairelerin büyüklükleri de göz önüne alınarak nisbeten daha düşük birim fiyat verilmiştir.

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

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

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

ARSA EMSALLERİ

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

Söz konusu bölgede arsa fiyatlarının son birkaç yıldır artış gösterdiği, ancak hisseli ve küçük arsaların kaldığını, söz konusu arsanın büyük olması ve konumundan dolayı 2.000 TL/m² - 2.500 TL/m² arası bedelle satılabileceğini belirtmişlerdir.

2- FATİH EMLAK (0312 287 30 60)

Mustafa Kemal Mahallesinde, Yasemin Karakaya İ.Ö.O. karşısında söz konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde ve yaklaşık 600 m uzaklıkta, E:1.30, Konut imarlı, 992 m² alanlı, tek tapulu bir arsa için 2.500.000 TL istenmektedir, pazarlık yoktur.(2520 TL/m²)

3- PUSULA EMLAK (0312 219 51 52)

Mustafa Kemal Mahallesinde, 2127. Sokak üzerinde ve 28302 ada-1 parselde konumlu, E:1.30, Konut imarlı, 1100 m² alanlı, tek tapulu bir arsa için 3.250.000 TL istenmektedir, pazarlık vardır. (2954*0.95 =2.806 TL/ m²)

4- KAYHAN EMLAK (0312 479 06 11)

Mustafa Kemal Mahallesinde, Cepa AVM arkasında, Konut imarlı, 28.000 m² alanlı, tek tapulu, 426 daire potansiyeli olan bir arsa için 50.000.000 USD istenmektedir, pazarlık vardır. (1 USD: 1831 TL) (3270 TL/m²*0.85=2800 TL/m²)

5- BURCU EMLAK (0312 358 44 95)

Mustafa Kemal Mahallesinde, Eskişehir Yoluna yakın, Konut imarlı, 2738 m² alanlı, tek tapulu, bir arsa için 6.900.000 TL istenmektedir, pazarlık vardır. (2520 TL/m²)

Değerlendirme (YASAL DEĞER)

Yukarıdaki emsaller yakın bölgeden seçilmiştir. Emsal 4 büyüklük açısından değerlendirilmesi yapılan taşınmaz gibi proje geliştirmeye uygun bir arazidir. Diğer emsallerin alanları değerlendirilmesi 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 düşünülmeyle birlikte, değerlemesi yapılan taşınmazın da daha kıymetli olması unsurları birlikte düşünülerek ve 4 no.lu emsalin gerçekleşen değil sadece istenen bir değer olduğu dikkate alınarak, değerlemesi yapılan taşınmazın değeri 2.550 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Parselin toplam değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

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

Değerlemesi yapılan 4 adet konut niteliğindeki taşınmazın arsa payları hesaplanarak YASAL DEĞER takdiri 2.550 TL/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 TL
A BLOK NO 45	224/28456	141	2550	359.550
B2 BLOK NO 44	170/28456	107		273.482
C BLOK NO 1	277/28456	175		445.614
C BLOK NO 4	277/28456	175		445.614
TOPLAM				1.524.260

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, 450.000 TL- 500.000 TL arasında satış fiyatları var iken, kiralara da 1.600-1.800 TL/ay aralığında değiştiğini belirtmiştir. (Ort. 475.000 TL, ort. 1.700 TL/ay, GRM:280)

2- ART EMLAK (0 532 446 11 33)

Ankara- Ankara Sitesindeki dubleks dairelerin, 5+1'lerin, 600.000 TL-650.000 TL aralığında satıldığını ve 2.500-3.000 TL/ay aralığında kiralandığını belirtmiştir. (Ort.625.000 TL, ort. 2.750 TL/ay, GRM:227)

Halen elinde bulunan ve satış değeri yaklaşık 425.000 TL olabilecek 4+1 tipi bir konutun, 2.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. GRM:212

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

Projenin kiralama olarak hiçbir sorunu olmadığını ve kiralamaların sürdüğünü belirtmiştir.

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

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

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

Değerlendirme:

Yukarıdaki bilgiler doğrultusunda GRM, 212, 227, 227, 255, 271, 280 olarak tespit edilmiş olup ortalama 245 olarak hesaplanmaktadır. GRM'in bu aralıkta yer alan bir değer olan 250 olarak kullanılması uygun görülmüştür.

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

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

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

- Arazi üzerinde herhangi bir yapılaşma olmadığı ve boş olduğu kabul edilmiştir.
- Arazinin iptal edilmiş olan imar 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)		2.650	TL/m ²
Satış Cirosu (TL)		74.213.568	TL

Brüt alan üzerinden birim satış değeri 2650 TL/m² olarak kabul edilmiş (bölüm 4.12'deki emsaller dikkate alınmıştır). İnşaat maliyetleri ise 4A Yapı sınıfı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının en son yayınlamış olduğu 2011 yılı yapı yaklaşık maliyetleri dikkate alınarak 625 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	690	16.102.944
Otopark ve diğer alt teknik mekanlar		4.668	300	1.400.256
		28.005	625	17.503.200
Proje, ruhsat, danışmanlık v.b. Maliyeti		28.005	15	420.077
Çevre Düzenlemesi ve altyapı		17.952	100	1.795.200
Ara toplam				2.215.277
Genel Giderler % 2-3	3%	MALİYETTEN		591.554
Pazarlama Giderler %3-5	3%	CİRODAN		2.226.407
Ara toplam				2.817.961
TOPLAM MALİYET				22.536.438
Finansman	0%			-
Finansman Gideri	0%			-
Geliştirici karı (cirodan)	15%			11.132.035
Toplam Maliyet (İnşaat mal.+finans.mal+kar)				33.668.473
Arsaya Kalan Değer (Ciro-Top.Mal.)		17.952		40.545.095
Arsa birim değeri (TL/m ²)				2.259

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda arazi birim değeri 2.260 TL/m² olarak hesap edilmektedir.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

4.17. MÜŞTEREK VEYA 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 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

Taşınmazlar 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 **2.550 TL/m²** olarak tespit edilirken (Bölüm 4.12), proje geliştirme yöntemi ile değer 2.260 TL/m² olarak bulunmuştur.

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

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

Taşınmazların tüm yasal gerekleri yerine getirilmiş olup, 17.04.2006 tarihli tasdikli mimari projesi, 12.05.2008 tarihli tadilat mimari projesi, 21.04.2006 tarih ve 218 sayılı ilk ruhsatı, 18.04.2008 tarih 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 geline 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 Danıştay süreci neticeleninceye kadar, **arsa değeri** üzerinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde kalması uygun görülmüştür.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların nihai değeri, aşağıda belirtilen YASAL DURUM değeri olarak belirtilen arsa değeridir. Bu değer, değerlendirme 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 2550 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	2550	359.550	424.269	196.368
B2 BLOK NO 44	170/28456	107		273.482	322.708	149.362
C BLOK NO 1	277/28456	175		445.614	525.825	243.372
C BLOK NO 4	277/28456	175		445.614	525.825	243.372
TOPLAM				1.524.260	1.798.627	832.474
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI						
A BLOK NO 45	PAY		57%	204.944	241.833	111.930
B2 BLOK NO 44	PAY		100%	273.482	322.708	149.362
C BLOK NO 1	PAY		57%	254.000	299.720	163.692
C BLOK NO 4	PAY		57%	254.000	299.720	163.692
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI				986.425	1.163.982	538.736

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye hissesine düşen toplam satış değeri KDV hariç; **986.425 TL** (Dokuzyüzseksenaltıbindörtüzyirmibeş 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 (m²)	Birim Satış Değeri TL/M²	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ) USD
A BLOK NO 45	224	2.500	560.000	660.800	305.844
B2 BLOK NO 44 *	171	2.700	461.700	466.317	252.157
C BLOK NO 1	277	2.300	637.100	751.778	347.952
C BLOK NO 4	277	2.300	637.100	751.778	347.952
TOPLAM			2.295.900	2.630.673	1.253.905
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI					
A BLOK NO 45	PAY	57%	319.200	376.656	174.331
B2 BLOK NO 44	PAY	100%	461.700	466.317	252.157
C BLOK NO 1	PAY	57%	363.147	428.513	198.333
C BLOK NO 4	PAY	57%	363.147	428.513	198.333
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. PAYI TOPLAMI			1.507.194	1.700.000	823.153

"*"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; **1.507.194 TL** (Birmilyonbeşyüzyedibinyüzdoksandört TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

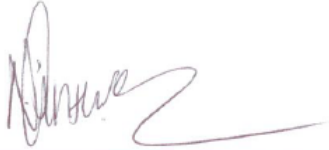
*(08.12.2011 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,831.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

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

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

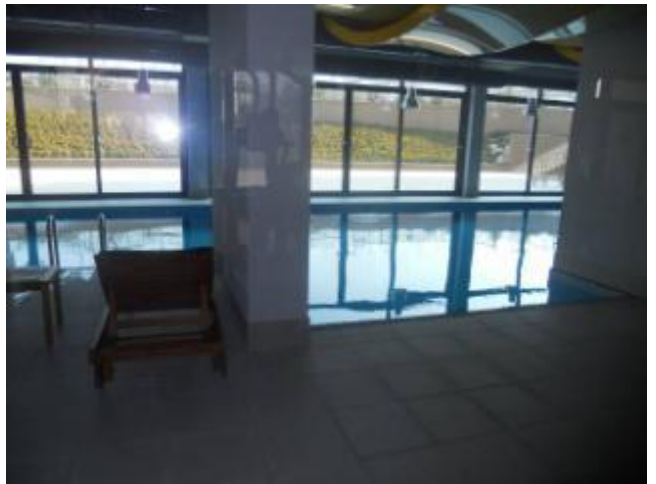
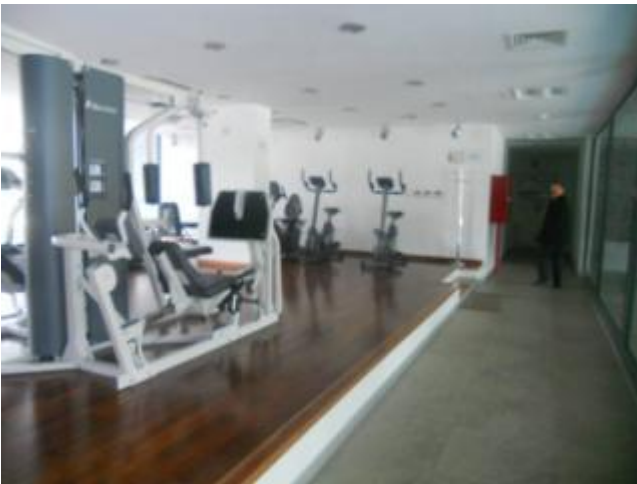
ÖZGÜN BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Genel Müdür
Şehir Plancısı




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



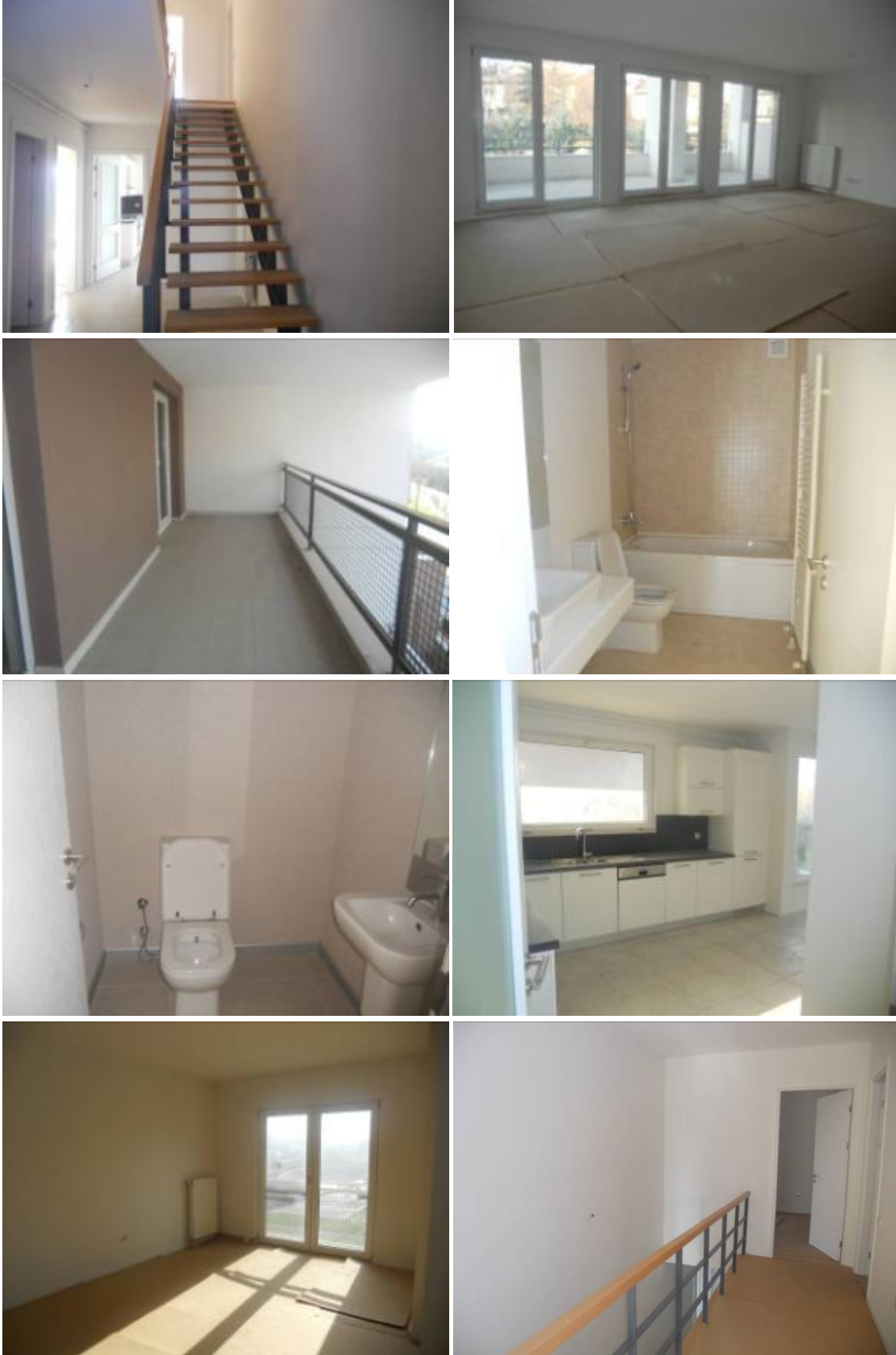
A-45 NOLU DAİRE



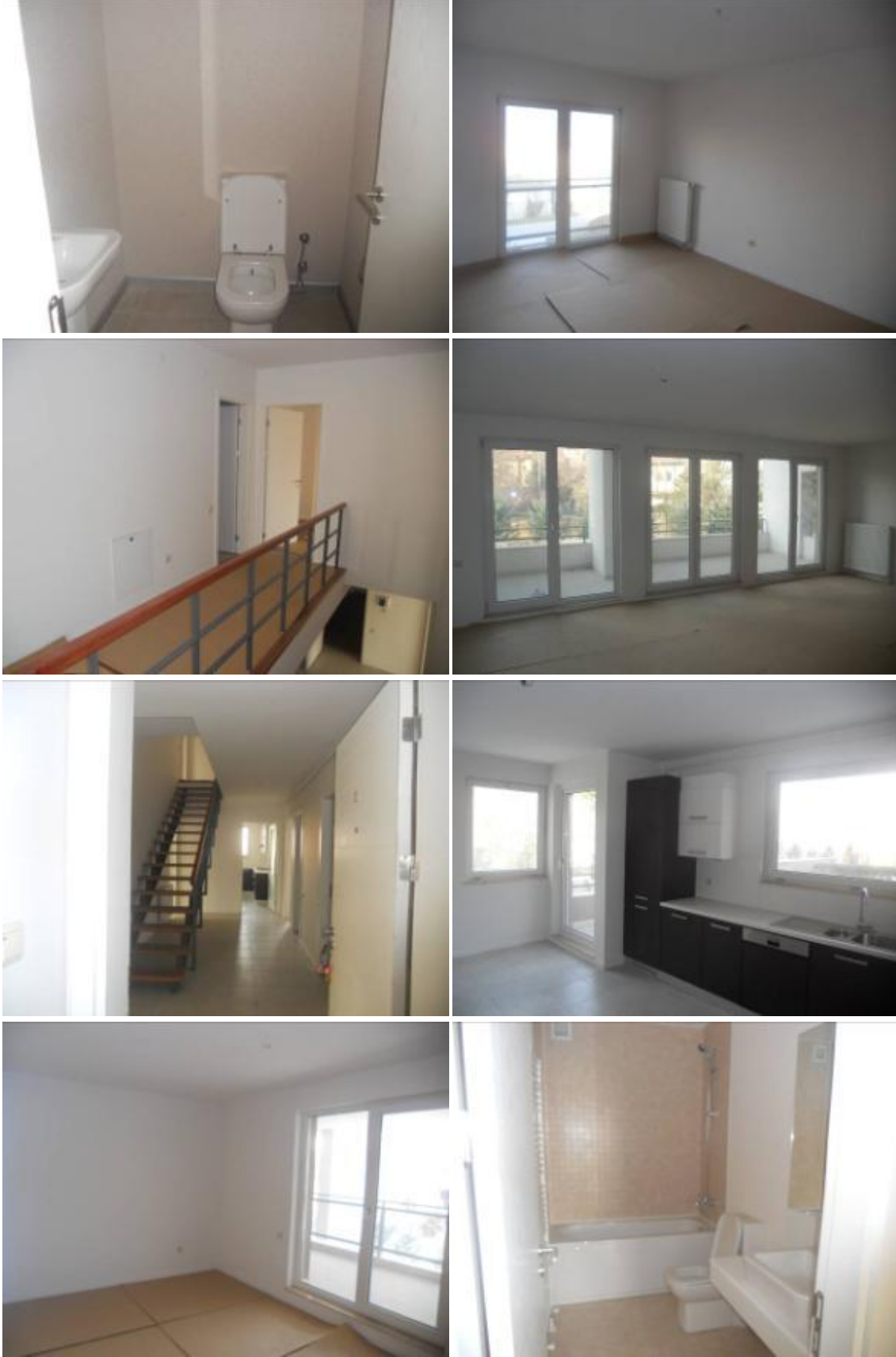
B-44 NOLU DAİRE



C-4 NOLU DAİRE



C-1 NOLU DAİRE



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

A BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Bina/Vergi No: 142/41		2. Bina/Vergi No: 142/41		3. Bina/Vergi No: 142/41		4. Bina/Vergi No: 142/41		5. Bina/Vergi No: 142/41	
6. Bina/Vergi No: 142/41		7. Bina/Vergi No: 142/41		8. Bina/Vergi No: 142/41		9. Bina/Vergi No: 142/41		10. Bina/Vergi No: 142/41	
11. Bina/Vergi No: 142/41		12. Bina/Vergi No: 142/41		13. Bina/Vergi No: 142/41		14. Bina/Vergi No: 142/41		15. Bina/Vergi No: 142/41	
16. Bina/Vergi No: 142/41		17. Bina/Vergi No: 142/41		18. Bina/Vergi No: 142/41		19. Bina/Vergi No: 142/41		20. Bina/Vergi No: 142/41	
21. Bina/Vergi No: 142/41		22. Bina/Vergi No: 142/41		23. Bina/Vergi No: 142/41		24. Bina/Vergi No: 142/41		25. Bina/Vergi No: 142/41	
26. Bina/Vergi No: 142/41		27. Bina/Vergi No: 142/41		28. Bina/Vergi No: 142/41		29. Bina/Vergi No: 142/41		30. Bina/Vergi No: 142/41	
31. Bina/Vergi No: 142/41		32. Bina/Vergi No: 142/41		33. Bina/Vergi No: 142/41		34. Bina/Vergi No: 142/41		35. Bina/Vergi No: 142/41	
36. Bina/Vergi No: 142/41		37. Bina/Vergi No: 142/41		38. Bina/Vergi No: 142/41		39. Bina/Vergi No: 142/41		40. Bina/Vergi No: 142/41	
41. Bina/Vergi No: 142/41		42. Bina/Vergi No: 142/41		43. Bina/Vergi No: 142/41		44. Bina/Vergi No: 142/41		45. Bina/Vergi No: 142/41	
46. Bina/Vergi No: 142/41		47. Bina/Vergi No: 142/41		48. Bina/Vergi No: 142/41		49. Bina/Vergi No: 142/41		50. Bina/Vergi No: 142/41	
51. Bina/Vergi No: 142/41		52. Bina/Vergi No: 142/41		53. Bina/Vergi No: 142/41		54. Bina/Vergi No: 142/41		55. Bina/Vergi No: 142/41	
56. Bina/Vergi No: 142/41		57. Bina/Vergi No: 142/41		58. Bina/Vergi No: 142/41		59. Bina/Vergi No: 142/41		60. Bina/Vergi No: 142/41	
61. Bina/Vergi No: 142/41		62. Bina/Vergi No: 142/41		63. Bina/Vergi No: 142/41		64. Bina/Vergi No: 142/41		65. Bina/Vergi No: 142/41	
66. Bina/Vergi No: 142/41		67. Bina/Vergi No: 142/41		68. Bina/Vergi No: 142/41		69. Bina/Vergi No: 142/41		70. Bina/Vergi No: 142/41	
71. Bina/Vergi No: 142/41		72. Bina/Vergi No: 142/41		73. Bina/Vergi No: 142/41		74. Bina/Vergi No: 142/41		75. Bina/Vergi No: 142/41	
76. Bina/Vergi No: 142/41		77. Bina/Vergi No: 142/41		78. Bina/Vergi No: 142/41		79. Bina/Vergi No: 142/41		80. Bina/Vergi No: 142/41	
81. Bina/Vergi No: 142/41		82. Bina/Vergi No: 142/41		83. Bina/Vergi No: 142/41		84. Bina/Vergi No: 142/41		85. Bina/Vergi No: 142/41	
86. Bina/Vergi No: 142/41		87. Bina/Vergi No: 142/41		88. Bina/Vergi No: 142/41		89. Bina/Vergi No: 142/41		90. Bina/Vergi No: 142/41	
91. Bina/Vergi No: 142/41		92. Bina/Vergi No: 142/41		93. Bina/Vergi No: 142/41		94. Bina/Vergi No: 142/41		95. Bina/Vergi No: 142/41	
96. Bina/Vergi No: 142/41		97. Bina/Vergi No: 142/41		98. Bina/Vergi No: 142/41		99. Bina/Vergi No: 142/41		100. Bina/Vergi No: 142/41	


B2 BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

C BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

YAZILI İMAR BİLGİLERİ



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :M.06.6.ÇAN.0.35.06/ 30369 – 1791 / 11 (27087)

25.11.2011

Konu: 16140 ada 3 parsel

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

İLGİ: Müdürlüğümüz evrağına 21.11.2011 tarih ve 30369 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

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

Konu üzerinde yapılan incelemede;

-Mustafa Kemal Mahallesi imar 16140 ada (eski 1) 3 sayılı parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinin, Belediyemiz Meclisinin 25.06.2004 tarih ve 223 sayılı kararı ile kabul edilerek 5216 sayılı yasa uyarınca Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2005 tarih ve 1321 sayılı kararı ile tadilen onaylandığı,

-Söz konusu 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde; yapılaşma koşulları E:1.30 ve ortalama konut büyüklüğü 140m², Kat Adedi:Maksimum 13 Kat, Saçak Seviyesi:Maksimum 40.50m. yapılaşma koşullarında Konut Alan kullanımında kalmakta iken 21.04.2006 tarihinde yapı izin belgesi (ruhsat), 13.06.2008 tarihinde yapı kullanma izin belgesi (iskan) düzenlenen 16140 ada 3 sayılı parselde, söz konusu parselde bulunan inşaat ruhsatının, ruhsatın dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planının ve yukarıda belirtilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali amacıyla açılan davada, Ankara 7. İdare Mahkemesinin 10.10.2008 gün ve E.2007/867, K.2008/1680 sayılı kararı ile "...16140 ada 3 sayılı parsel üzerinde Yapı Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmakta olan inşaat ruhsatının ve bu ruhsata dayanak oluşturan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 lik imar planlarının kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama tekniklerine aykırı olduğu sonucuna varılmakta, tesis edilen işlemde hukuka ve mevzuata uyarlık görülmemiştir..." denilerek dava konusu işlemin iptaline karar verildiği, bu kararın Danıştay 6. Dairesinin 17.03.2009 gün ve E.2008/13272, K.2537 sayılı kararı ile onandığı,


-Söz konusu yargı kararları gereği 16140 ada 3 sayılı parselde tüm imar uygulama işlemlerinin durdurulduğu,

-Ayrıca 16140 ada 3 sayılı parselde yapı ruhsatı ve dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların Ankara 7. İdare Mahkemesinin 10.10.2008 gün ve E.2007/867, K.2008/1680 sayılı kararı ile iptal edilmesi üzerine tamamlanmış inşaat ile ilişkin 13.06.2008 gün ve 385 sayılı yapı kullanma izin belgesinin iptaline ilişkin işlemin iptali amacıyla açılan davada ise Ankara 11. İdare Mahkemesinin 10.03.2010 gün ve E.2009/133, K.2010/410 sayılı kararı ile davanın reddine karar verildiği,

-Müdürlüğümüz evrağına 25.11.2008 gün ve 34216 sayı ile kayıtlı dilekçede; 16140 ada 3 sayılı parsel ile ilgili olarak alınan Ankara 7. İdare Mahkemesinin 10.10.2008 gün ve E.2007/867, K.2008/1680 sayılı kararı gereği yasal dayanaktan yoksun ve haksız olarak yapılmış inşaatın yıkılması için gereğinin yapılmasını istenildiği,

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

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




-05.12.2008 tarih ve 28690 sayılı cevabi yazımızda; Ankara 7. İdare Mahkemesinin 10.10.2008 gün ve E.2007/867, K.2008/1680 sayılı kararı gereği 1/5000 ölçekli nazım planının iptal edilmiş olması nedeniyle İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. maddesine göre gereğinin yapılmasının Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığından istenildiği ve ilgisine bilgi verildiği,

-Ancak, ilgilisince Ankara 7. İdare Mahkemesinin 10.10.2008 gün ve E.2007/867, K.2008/1680 sayılı iptal kararı üzerine mahkeme kararının uygulanmasına yönelik olarak söz konusu parseldeki inşaat hakkında Çankaya Belediye Encümenince yıkım kararı alınması istemiyle yukarıda belirtilen 24.11.2008 tarihli başvurunun zımnen reddine ilişkin işlemin iptali için açılan davada; Ankara 9.İdare Mahkemesinin 15.06.2011 tarih ve E:2009/654, K:2011/1294 sayılı kararında; 16140 ada 3 parsel sayılı taşınmazda bulunan inşaatın ruhsatının ve bu ruhsata dayanak oluşturan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının Mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle, ruhsatsız ve plansız hale gelen inşaat hakkında 3194 sayılı Kanunun 32. maddesi uyarınca gerekli tespitler yapıldıktan sonra Çankaya Belediye Encümenince durumun değerlendirilip bir karar alınması gerekirken aksi yönde tesis edilen zımni ret işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin iptaline karar verildiği,

-Sonuç olarak yukarıda belirtilen mahkeme kararı doğrultusunda, 16140 ada 3 sayılı parselde ait tüm ruhsatlar, ruhsatların dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları iptal edilmiş olup anılan parselin plansız durumda olduğu,

Hususları tespit edilmiştir.

Bilgi alınmasını rica ederim.


A. Müfit BAYRAM
Başkan a.
İmar ve Şehircilik Müdürü

24/ 11 / 11 Şeh.Pl.
24/ 11 / 11 Şeh.Pl.Bölüm Sor.

: S. ATALAY
: Y. ASİL

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

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTELERİ

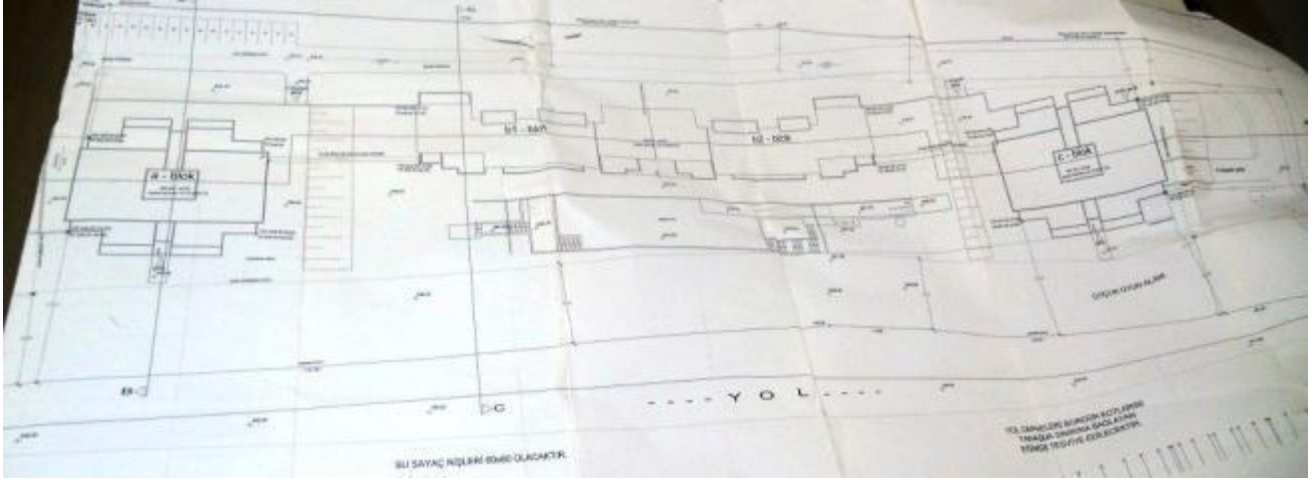
A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
1. BODRUM KAT				
ZEMİN KAT+ 1. KAT	1	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 1 DEPO
	2	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 2 DEPO
	3	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 3 DEPO
	4	DUBLEKS KONUT	277/28456	E 4 DEPO
2. KAT	5	KONUT	153/28456	E 5 DEPO
	6	KONUT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

B BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
1. BODRUM KAT				
ZEMİN KAT+ 1. KAT	1	DUBLEKS KONUT	177/28456	E 48 DEPO
	2	DUBLEKS KONUT	219/28456	E 50 DEPO
	3	DUBLEKS KONUT	187/28456	E 51 DEPO
	4	DUBLEKS KONUT	187/28456	E 52 DEPO
2. KAT	5	KONUT	157/28456	E 53 DEPO
	6	KONUT	100/28456	E 54 DEPO
	7	KONUT	100/28456	E 55 DEPO
3. KAT	8	KONUT	157/28456	E 56 DEPO
	9	KONUT	100/28456	E 57 DEPO
	10	KONUT	100/28456	E 58 DEPO
4. KAT	11	KONUT	157/28456	E 59 DEPO
	12	KONUT	157/28456	E 60 DEPO
	13	KONUT	100/28456	E 61 DEPO
5. KAT	14	KONUT	100/28456	E 62 DEPO
	15	KONUT	157/28456	E 63 DEPO
	16	KONUT	157/28456	E 64 DEPO
6. KAT	17	KONUT	100/28456	E 65 DEPO
	18	KONUT	100/28456	E 66 DEPO
	19	KONUT	157/28456	E 67 DEPO
7. KAT	20	KONUT	157/28456	E 68 DEPO
	21	KONUT	100/28456	E 69 DEPO
	22	KONUT	100/28456	E 70 DEPO
8. KAT	23	KONUT	157/28456	E 71 DEPO
	24	KONUT	157/28456	E 72 DEPO
	25	KONUT	100/28456	E 73 DEPO
9. KAT	26	KONUT	100/28456	E 74 DEPO
	27	KONUT	157/28456	E 75 DEPO
	28	KONUT	157/28456	E 76 DEPO
10. KAT	29	KONUT	100/28456	E 77 DEPO
	30	KONUT	100/28456	E 78 DEPO
	31	KONUT	157/28456	E 79 DEPO
11. KAT	32	KONUT	157/28456	E 80 DEPO
	33	KONUT	100/28456	E 81 DEPO
	34	KONUT	100/28456	E 82 DEPO
12. KAT+	35	ÇATI ARALI KONUT	241/28456	E 83 DEPO
	36	KONUT	157/28456	E 84 DEPO
	37	KONUT	100/28456	E 85 DEPO
12. KAT+	38	KONUT	100/28456	E 86 DEPO
	39	KONUT	157/28456	E 87 DEPO
	40	KONUT	100/28456	E 88 DEPO
12. KAT+	41	KONUT	100/28456	E 89 DEPO
	42	ÇATI ARALI KONUT	241/28456	E 90 DEPO
	43	ÇATI ARALI KONUT	170/28456	E 91 DEPO
12. KAT+	44	ÇATI ARALI KONUT	170/28456	E 92 DEPO
B1 BLOK TOPLAM			6104/28456	

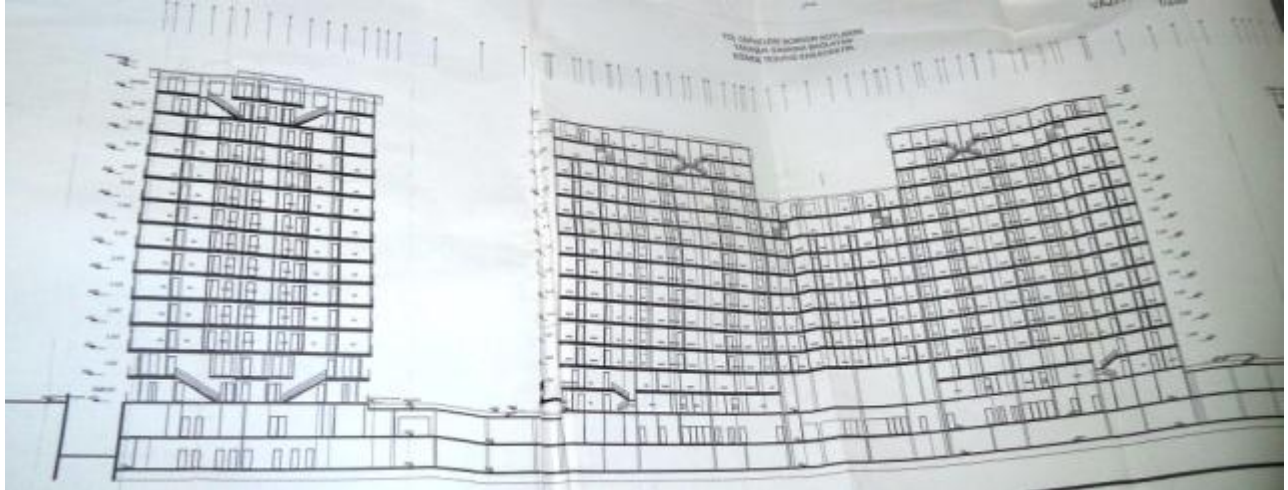
B BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLİNTİSİ
1. BODURUM KAT				
ZEMİN KAT+ 1. KAT	1	DUBLEKS KONUT	177/28456	E 93 DEPO
	2	DUBLEKS KONUT	219/28456	E 94 DEPO
	3	DUBLEKS KONUT	187/28456	E 95 DEPO
	4	DUBLEKS KONUT	187/28456	E 96 DEPO
2. KAT	5	KONUT	157/28456	E 97 DEPO
	6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

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

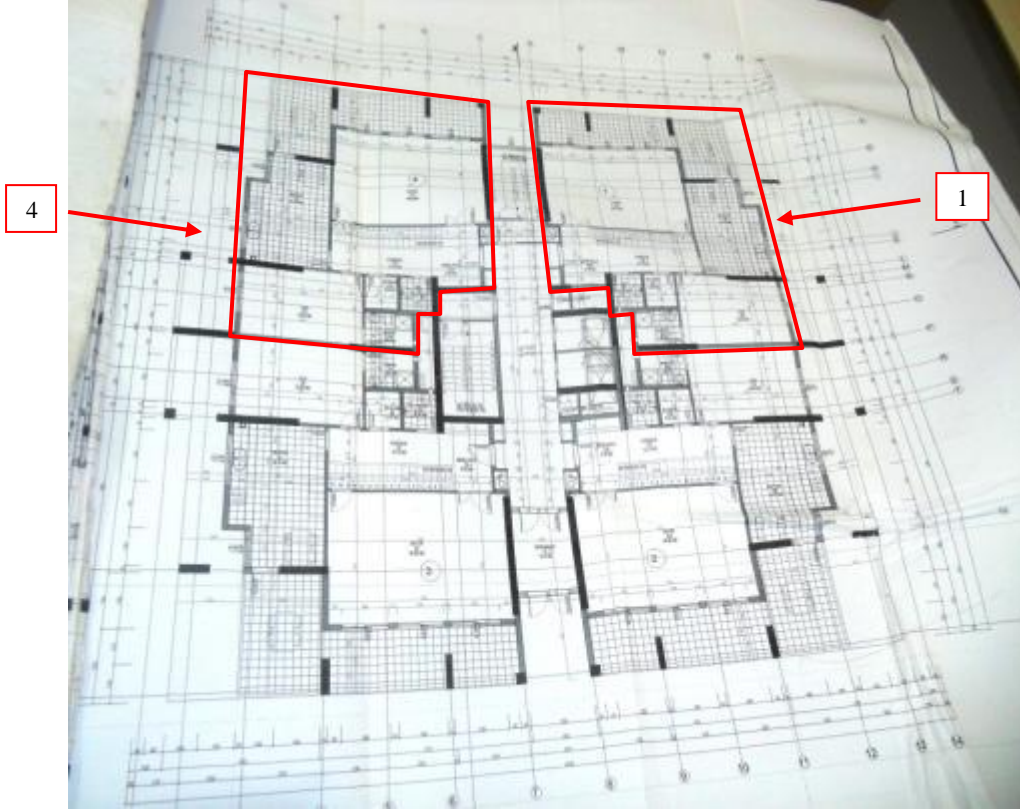
VAZİYET PLANI



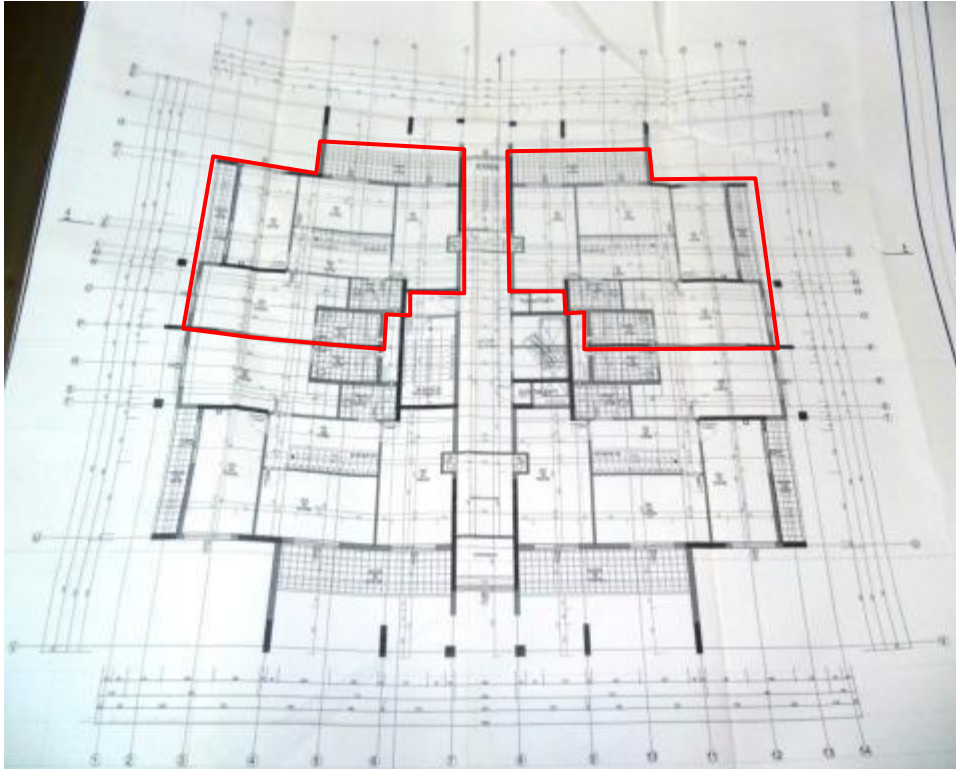
GÖRÜNÜŞ



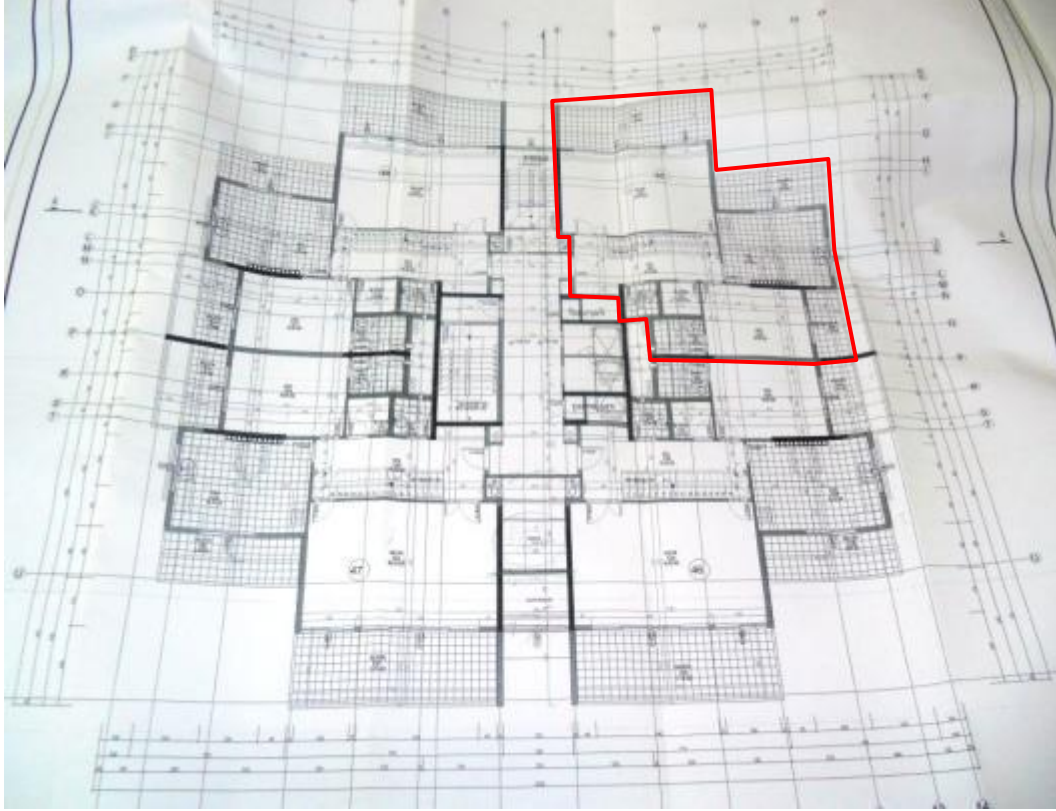
A VE C BLOK ZEMİN KAT PLANI (C-1 VE C-4 NO.LU DAİRELER İÇİN)



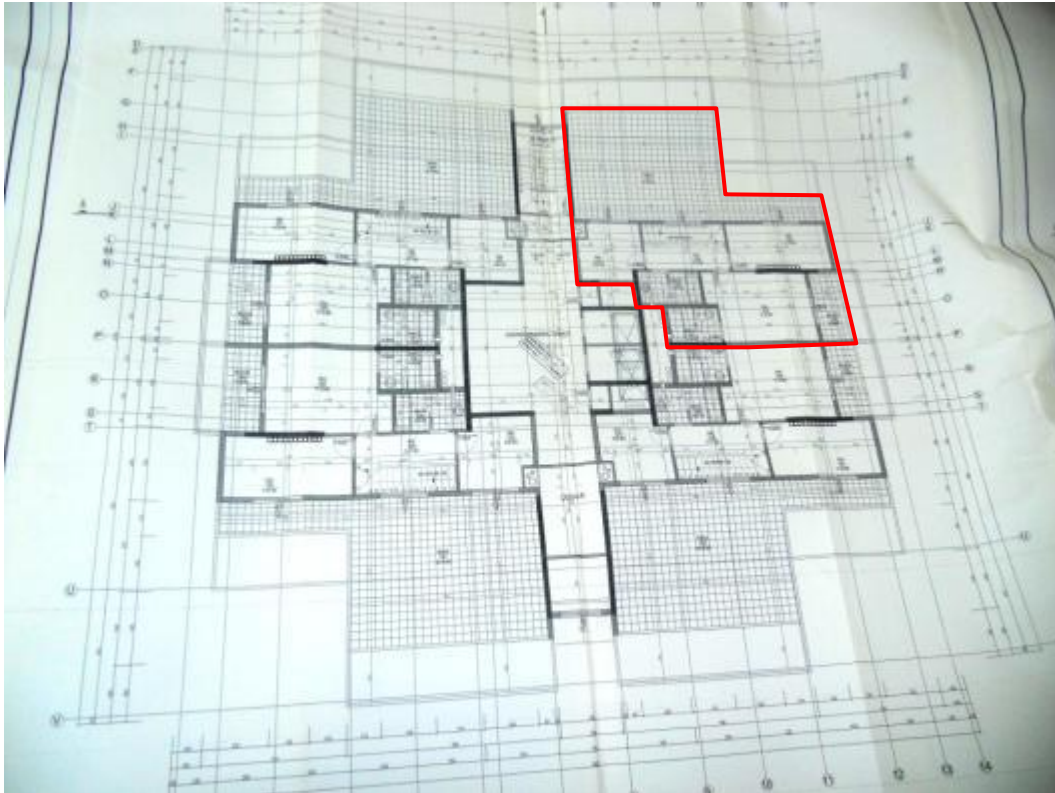
A VE C BLOK 1. KAT PLANI (C-1 VE C-4 NO.LU DAİRELER İÇİN)



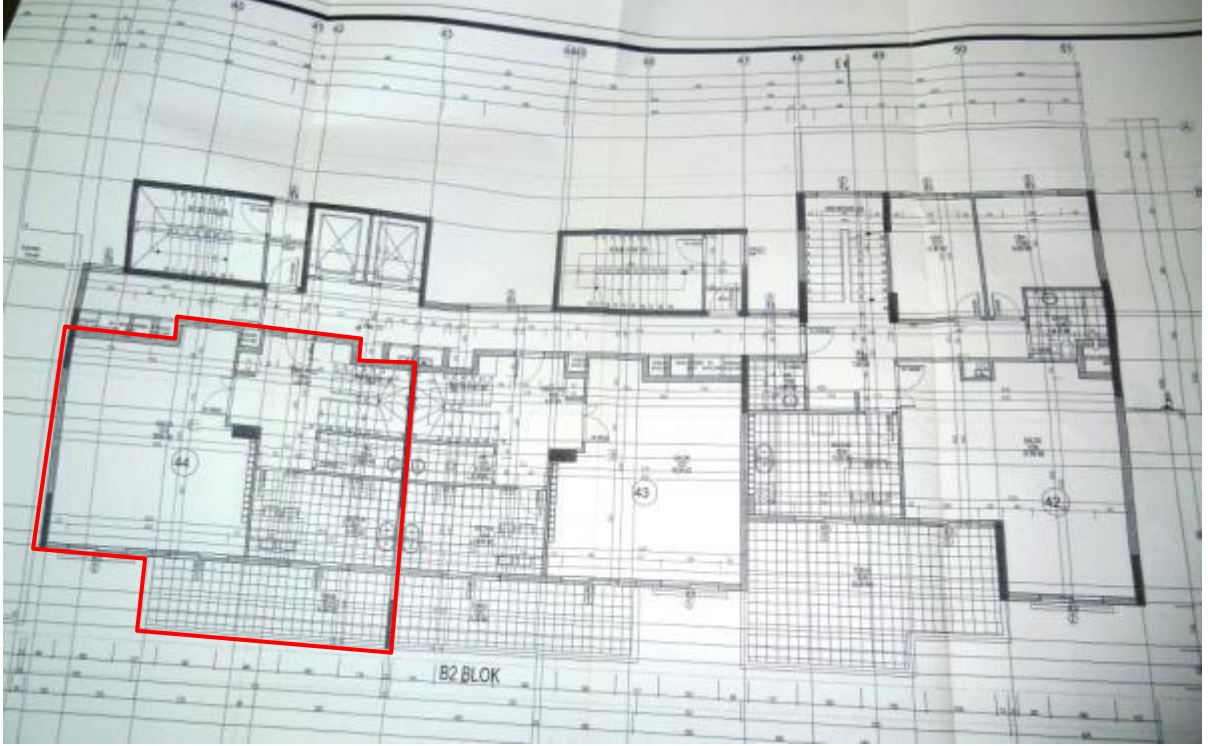
A BLOK 12.KAT PLANI (A-45 NO.LU DAİRE İÇİN)



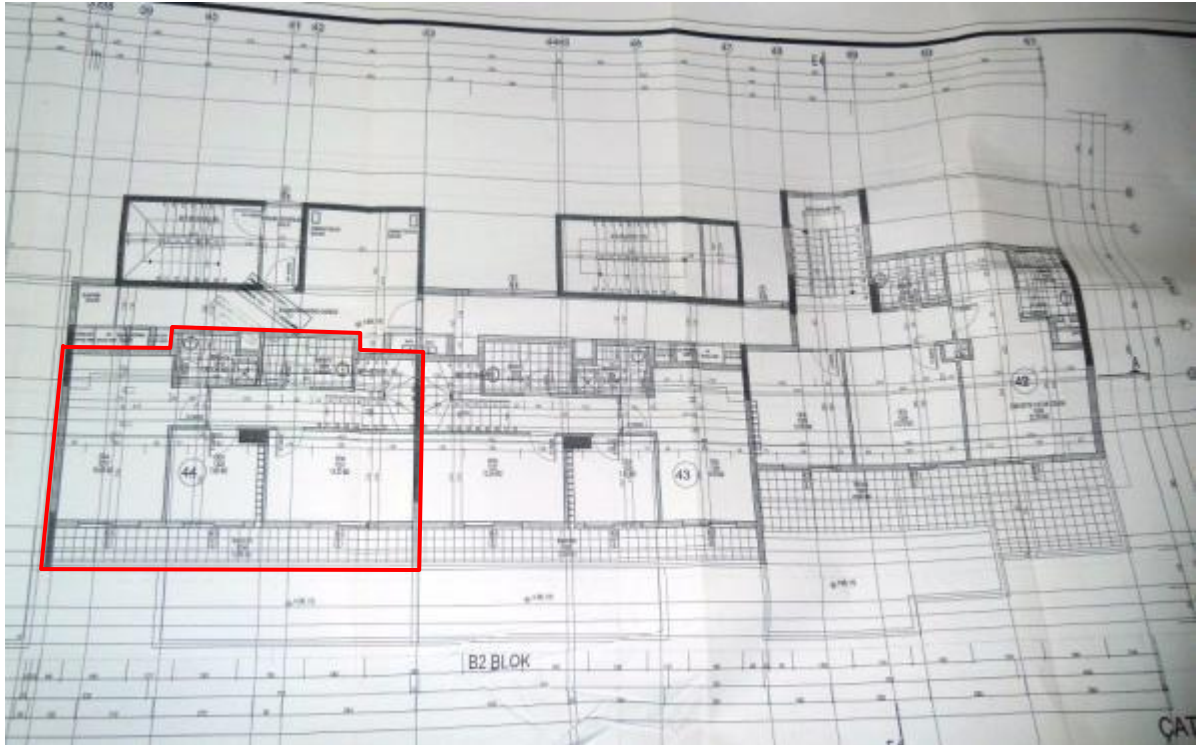
A BLOK ÇATI KAT PLANI (A-45 NO.LU DAİRE İÇİN)



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



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




EK 3 – TAPU SENETLERİ

A Blok No:45

ANA GAYRİMENKULÜN	İlî	ANKARA		<h1 style="margin: 0;">Türkiye Cumhuriyeti</h1> <h2 style="margin: 0;">TAPU SENEDİ</h2>		Fotoğraf	
	İlçesi	ÇANKAYA					
	Mahallesi	LODUMU (ME)					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkil						
Patfa No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	16140	3	APARTMAN-BETON		ha	m ²	dıf
						17 952,00 m2	
Sınırı	Planındadır						Zemin Sistem No : 27076512
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
0,00		KONUT--Çam Aralıklı--	224/28456	A	2.KAT	45	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminden. EKLENTİ : E45 DEPO YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 14/04/2008					
	Sahibi	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ TİM					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	13309	67	6622		19/06/2008	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Seyit Çallıoğlu</p> <p>Çankaya 2.Bölge Tapu Sicil Müd.</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT : * Müktessele birer nüshası ile her parsel için tapu hukukuna müvafık esnasla; ** Tebliğ Kanunla belirlenen mevacir giderler dışında diğer resmi ve yasal Sicil masraflarına dikkatlenmelidir.</small>							

B2 Blok No:44

İl		ANKARA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		ÇANKAYA					
Mahallesi		LODUMU (ME)					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	16140	3	APARTMAN-BETON	ha	m²	dm²	
Planındadır				Zemin Sistem No : 27076603			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		KONUT--Çatı Aralıklı--		170/28456	82	2.KAT	44
KAT İRTİFAKINDAN KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ İŞLEMİNDEN. EKLENİ : E136 DEPO YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 14/04/2008							
Edinme Sebebi KORAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ TARAFINDAN							
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	
NOT : * Mülkiyetin bu senede belirtilen tarih ve saatte tapu kütüphanesine müdacerat edilmiştir. ** Notariat Kanununa göre noterden alınan tapu senetleri Tapu Sicil Müdürlüğüne tescim edilmelidir.							

ATILIM A.Ş. 2006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

C Blok No:1

ANA GAYRİMENKULUN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti	Fotograf	
	İlçesi	ÇANKAYA				
	Mahalle/ODUMU (ME)					
	Köyü					
	Sokağı					
Mevkii			TAPU SENEDİ			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.			Niteligi	Yüzölçümü
14/40	3	APARTMAN-BETON				ha m² dm²
17.952.00 m2						
Planlıdır	Sınırı				Zemin Sistem No : 27076404	
KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağınca Ben. No.	
0,00	KONUT-Double--	277/24456	C	ZEMİN KAT +1.KAT		
Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş İşleminde, EKLENİTİ : E137 DEPO YON PLANI :Yönetim Planı : 14/04/2008						
Edinme Sebebi						
KORAY YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne						
Sahibi						
Geçici	Yatırımcı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.	133/9	64	67/4		29/06/2008	
Sahife No.	Yatırımcı No. 133/9 Çankaya 2.Bölge Tapu Sicil No. 133/9				Cilt No.	
Sıra No.	Sahife No.				Sıra No.	
Tarih	Tarih				Tarih	

ATILIM A.Ş. 199 Döner Seneye İşlemesi tarafından basılmıştır. Stok No 199


C Blok No:4

FDX-00122000949

FEB 10 2011 12:46

P.01

DİLEK Hİ.

ANA GAYRİMENKUL		İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotograf	
		İlçesi	ÇANKAYA				
		Mahallesi	LUDUMU (ME)				
		Köyü					
		Sokağı					
		Mevkii					
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	Yüzölçümü ha m² dm²	
			16140	3	ANARTMAN-BETON	17.952,00 m2	
		Sınırı					Planındadır
		Zemin Sistem No : 27076607					
		KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
		Satış Bedeli	Niteligi	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
		0,00	KONUT-Dubleks---	27/28456	C	ZEMİNKAT	4
		KAT İRTİFAKINDAN KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ İŞLEMİNDEN. EKLENTİ : E140 DEPO YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 14/04/2008					
		Edinme Sebebi					
		Sahibi					
		KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
		Cilt No.	3309	68	6717		19/06/2008
		Sahife No.	<p>İsticline Uygundur.</p> <p>Zeki TUNÇKAYA</p> <p>Çankaya 2. Bölge Tapu Sicil Müd. v.</p> <p>Tapu Sicil</p> <p>NOT: * Mülkiyet hakkı kayıtlı olarak tapu siciline kaydedilmiştir.</p> <p>** Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından tapu siciline kaydedilmiştir.</p>				Gittisi
		Cilt No.					
		Sahife No.					
		Sıra No.					
		Tarih					Tarih

ATILAN A.Ş. 2006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

EK 4 - YAZILI TAKYİDATLAR

TAŞINMAZ BİLGİLERİ				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 16140/3	
Zemin No	: 27076512	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN-BETON	
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A / 12.KAT / - (Bağ.Böl.No: 45)	
Mahalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 224/28456	
Mevkii		Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT-Çatı Analtık--	
Çift / Sayfa No	: 67 / 6622			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	DİĞER (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 15/07/2009 TARİHİ 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11 İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E-SAYILI KARARI İLE YAPTI KULLANMA İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih:18/06/2008 Süre:)			19/06/2008 - 13309	--

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
63323610	KÖRAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614- - -

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

Rapor Tarihi / Saati : 01.12.2011 9:39

A blok 45 nolu bağımsız bölüm

TAŞINMAZ BİLGİLERİ				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 16140/3	
Zemin No	: 27076603	Yüzölçüm	: 17.952,00 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN-BETON	
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: B2 / 12.KAT / - (Bağ.Böl.No: 44)	
Mahalle / Köy Adı	: LODUMU (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	: 170/28456	
Mevkii		Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT-Çatı Analtık--	
Çift / Sayfa No	: 68 / 6713			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	DİĞER (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. 15/07/2009 TARİHİ 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11 İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 E-SAYILI KARARI İLE YAPTI KULLANMA İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih:18/06/2008 Süre:)			19/06/2008 - 13309	--

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

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

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

Rapor Tarihi / Saati : 01.12.2011 9:40

B2 blok 44 nolu bağımsız bölüm

TASINMAZ BİLGİLERİ				
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	1 161403	
Zemin No	1 27076604	Yüzölçüm	1 17.952,00 m2	
B / İçe	1 ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	1 APARTMAN-BETON	
Kurum Adı	1 Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.R.No	1 C / ZEMİNKAT+1.KAT / - (Bağ.Böl.No: 1)	
Mahalle / Köy Adı	1 LÖDÜMÜ (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	1 277/28456	
Mevki	1	Bağ.Böl. Nitelik	1 KONUT-Dubleks---	
Cilt / Sayfa No	1 68 / 6714			
Kayıt Durum	1 Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diger (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.15/07/2009 TARİHİ 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11 İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 İ.SAYILI KARARI İLE YAPI KULLANMA İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (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.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322741	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614-	- -

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

Rapor Tarihi / Saati : 01.12.2011 9:39

C blok 1 nolu bağımsız bölüm

TASINMAZ BİLGİLERİ				
Zemin Tipi	1 Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	1 161403	
Zemin No	1 27076607	Yüzölçüm	1 17.952,00 m2	
B / İçe	1 ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	1 APARTMAN-BETON	
Kurum Adı	1 Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.R.No	1 C / ZEMİNKAT+1.KAT / - (Bağ.Böl.No: 4)	
Mahalle / Köy Adı	1 LÖDÜMÜ (ME) Mah.	Arsa Pay/Payda	1 277/28456	
Mevki	1	Bağ.Böl. Nitelik	1 KONUT-Dubleks---	
Cilt / Sayfa No	1 68 / 6717			
Kayıt Durum	1 Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Diger (Konusu: ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.15/07/2009 TARİHİ 16611 SAYI İLE 16140 ADA 3 PARSELLE İLGİLİ ANKARA 11 İDARE MAHKEMESİNİN 25/03/2009 GÜN 2009/133 İ.SAYILI KARARI İLE YAPI KULLANMA İZİNİ YENİDEN İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 24/07/2009 Sayı: 1774	ÇANKAYA BELEDİYESİ	-	--
Beyan	Yönetim Planı : 14/04/2008		17/04/2008 - 8614	--
Beyan(AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (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.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
63322744	KORAY YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 17/04/2008 - 8614-	- -

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

Rapor Tarihi / Saati : 01.12.2011 9:39

C blok 4 nolu bağımsız bölüm

EK 4 – LİSANS BELGELERİ



EK 5 - ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	14.12.2010
RAPORUN NUMARASI	:	2010_300_006_05

YASALDEĞER

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.

MEVCUT DURUM DEĞERİ

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	2.400	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

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

RAPORUN TARİHİ	:	28.01.2010
RAPORUN NUMARASI	:	2010_300_001_05

YASAL DURUM DEĞERİ

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

İncelenen emsaller doğrultusunda arsanın birim satış değeri 2400 TL/m² olarak belirlenmiştir. Buna göre her dairenin değeri kendi arsa payı doğrultusunda tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç;

1.507.000 TL (Birmilyonbeşyüzymilyon TürkLirası)olarak takdir edilmiştir.

MEVCUT DURUM DEĞERİ

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

- “*”Net konut alanının 150 m²nin altında olması nedeniyle KDV % 1 olarak alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç;

2.100.000 TL (İkimilyonyüzbin TürkLirası)olarak takdir edilmiştir.

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

ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	12.08.2008
RAPORUN NUMARASI	:	2008_300_012_03

Kira Değeri

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ (AYLIK)					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m²)	Birim Kira Değeri (YTL/m²)	Kira Değeri (YTL/AY)	Kira Değeri (YTL/Ay) (KDV Dahil)	Kira Değeri (USD/Ay)
A BLOK NO 4	277	6,80	1.884	2.223	1.593
A BLOK NO 45	224	6,80	1.523	1.797	1.288
B2 BLOK NO:2	219	6,80	1.489	1.757	1.259
C BLOK NO 1	277	6,80	1.884	2.223	1.593
C BLOK NO 4	277	6,80	1.884	2.223	1.593

Satış Değeri

DAİRE SATIŞ DEĞERLERİ					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Alanı (m²)	Birim Satış Değeri (YTL/m²)	YTL (KDV HARİÇ)	YTL (KDV DAHİL)	USD (KDV HARİÇ)
A BLOK NO 4	277	2.300	637.100	751.778	538.683
A BLOK NO 45	224	2.400	537.600	634.368	454.553
B2 BLOK NO 2	219	2.500	547.500	646.050	463.983
C BLOK NO 1	277	2.250	623.250	735.435	526.972
C BLOK NO 4	277	2.250	623.250	735.435	526.972

Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değeri KDV hariç;

2.968.700 YTL (İkimilyondokuzyüzaltmışsekizbinyediyüzYeniTürkLirası)olarak takdir edilmiştir