

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	5
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	5
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
3.1.3. TAPU KAYITLARI	7
3.2. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ	7
3.3. TAPU İNCELEMELERİ.....	10
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	10
3.4. GAYRİMENKULÜN PROJESİNİN YASAL DURUMU	10
3.5. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	11
3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	11
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. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
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	20
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	21
4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	21
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	21
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	22
4.13.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	22
4.14.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	23
4.15.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	23

4.16.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	23
4.17.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	23
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	24
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	24
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
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	24
6. SONUÇ	25
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	25
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	25
6.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	25

EKLER

Fotoğraflar

Tapu Senet Örnekleri

Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 16.04.2009
RAPORUN NUMARASI	: 2009_300_005
RAPORUN TÜRÜ	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m ² bağ niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değeri tespiti.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: NİL BİRSEN ORAL Ekonomist Değerleme Uzmanı Yardımcısı
KONTROL	: Nazen TÖMEN SPK Lisans No:900052 Yük.Mimar Değerleme Uzmanı Cem ONURSAL İnş. Y. Mühendisi Değerleme Müdürü
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DEĞERLEME TARİHİ	: 16.04.2009
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 01.04.2009
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2009_300_005
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Rapor GYO için düzenlenmiştir.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi B Blok Zemin Kat ÜSKÜDAR / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Elit Residence , 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:42 Kat:17 Şişli 43363 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m ² bağ niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değerinin saptanmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Semt, İran Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Kuzeyinde Kuğulu Park, güneyinde Seğmenler Parkı, doğusunda İran Caddesi ve batısında İsviçre Büyükelçiliği bulunmaktadır. Karum Alışveriş Merkezi, Sheraton Otel, Hilton Otel ve Polonya Elçiliği röper noktaları olarak gösterilebilir.

Çevresi daha ziyade alışveriş ve ticaret ağırlıklı olup, kamu hizmet binalarına ve apartman, site tarzı yerleşmelere de yakın konumdur. Alt yapı hizmetleri tamamen bitirilmiş durumdadır, ulaşımı çok rahattır ve sadece karayolu ve özel araçla değil, toplu taşıma araçlarıyla da kolaylıkla ulaşılabilir. Sosyo-ekonomik olarak üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği ve ticaret yaptığı bölge diye tanımlanabilir. Taşınmazın topografyası eğimlidir. Ankara İlinin en kıymetli ve en eski yerleşim birimlerinden biridir ve son derece merkezi konumdadır.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI			
Kızılay Merkez	2 km	Ulus Merkez	5 km
Esenboğa Havalimanı	27 km	Ankara Şehirlerarası Termini.İşl.	5 km

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

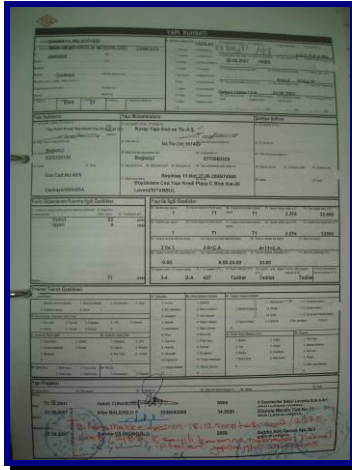
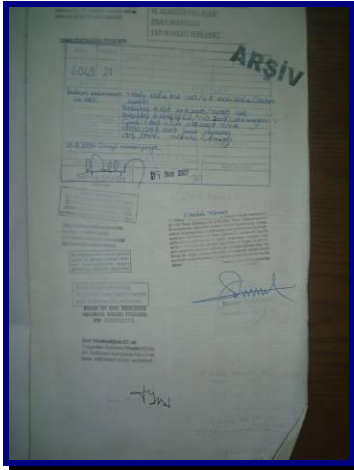


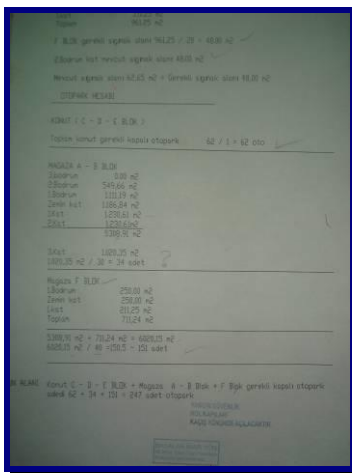
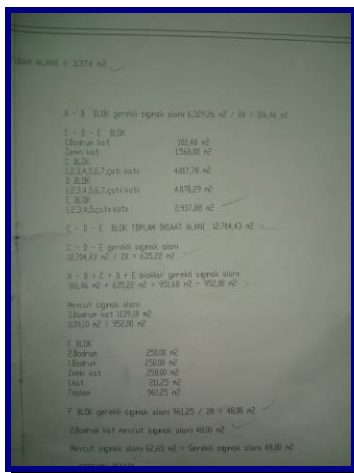
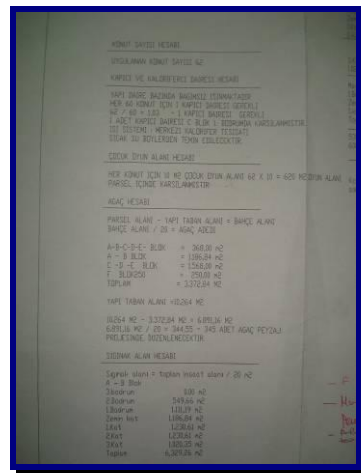
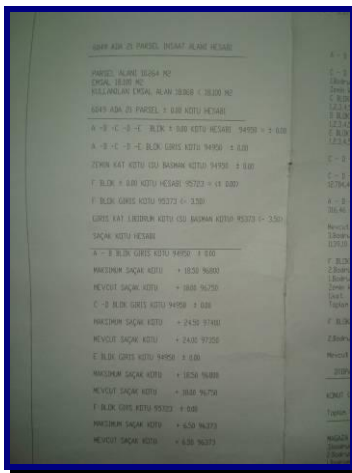
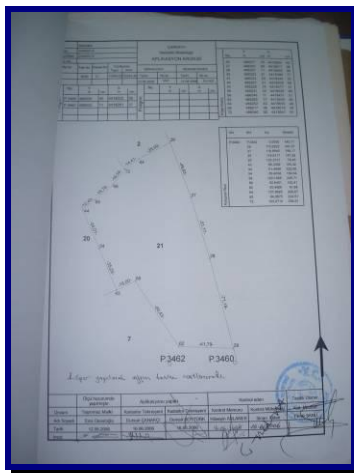
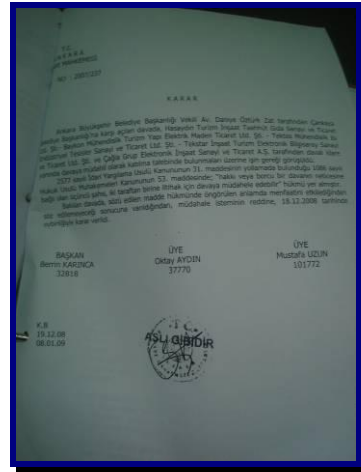
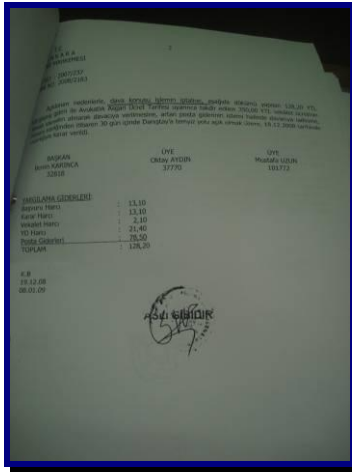
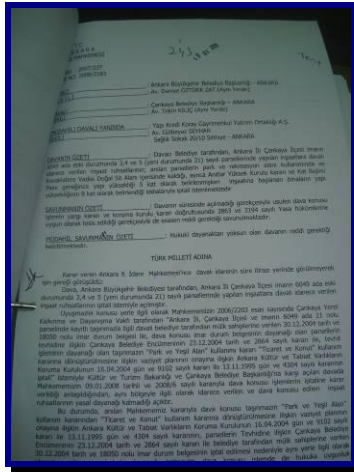
- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, Kavaklıdere Smti, 6049 ada ve 21 no'lu parselde kayıtlı olan 10.264,32 m2 büyüklüğündeki bağ vasfındaki arsadır. Üzerinde Yapı Kredi – Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından halen inşaatı devam eden " Ankara-Çankaya " ticari ve konut projesi bulunmaktadır. Proje dahilinde A, B, C, D, E ve F Bloklarda 62 konut ve 9 işyeri planlanmıştır.
- ❖ 6049 ada 21 parsel İran Caddesine cephelidir. (yaklaşık 150 metre) Bölgenin altyapısı tamamlanmış olup, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon ve telefon şebekelerine bağlantılıdır.
- ❖ Taşınmazların topoğrafyası eğimlidir. İçinde bulunduğu Çankaya İlçesi jeolojik olarak 4. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

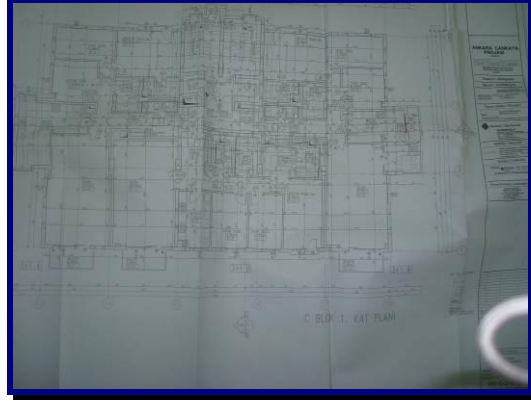
3.1.3. TAPU KAYITLARI

İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: ÇANKAYA
SINIRI	: PLANINDADIR
NİTELİĞİ	: BAĞ
ADA NO	: 6049
PARSEL NO	: 21
YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.264,32 m ²
MALİK	: ŞABAN KARAMANCI : AHMET OĞLU (7783/51750) ESRA KARAMANCI : AHMET KIZI (7783/51750) SEMRA UÇAR : AHMET KIZI (7783/51750) BEHÇET KERİM ÇALIKA : MEHMETGÜN OĞLU (16727/51750) NESRİN ÇALIKA : AHMET KIZI (7783/51750) ZEYNEP KARAMANCI : ŞABAN KIZI (16727/51750) TİMUR AHMET ÇALIKA : MEHMETGÜN OĞLU (16727/51750) MURAT KARAMANCI : DEMİR OĞLU (16727/51750) MEHMET FATİH KARAMANCI: DEMİR OĞLU (471/129375) NAZLI MANYAS: AHMET KIZI (11137/172500) YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL Y.O.A.Ş. (7/50)
B.B.NO	: -
KAT NO	: -
NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: -
TAPU BELGE CİNSİ	: -
EKLENTİSİ	: -
YEVMIYE	: 10005 (KAT KARŞILIĞI TEMLİK) 01.05.2008
CİLT NO	: 4
SAYFA NO	: 368

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







3.3.GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ

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

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)</p>	<p>14.04.2009 tarihinde saat 13:30 itibarıyla, Çankaya 1.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan tapu kütüğü incelemesinde,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 06.06.2006 tarih ve 10635 yevmiye ile Semra Uçar:Ahmet Kızı, 1810/10350 payını, 119/5175 pay olarak Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satış yapmıştır. - 05.10.2006 tarih ve 17540 yevmiye ile Semra UÇAR, Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye yapmış olduğu 119/5175 arsa paylık satışı tekrar devralmıştır.
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre 6049 ada 3-4-5 parsellerin tevhidten 21 sayılı parsel olduğu saptanmıştır. (Belediye Encümeni 23.12.2004 gün ve 2864 sayılı kararı ile) KAKS: 18.100 m2' yi geçemez, TAKS: 3.374 m2' yi geçemez. Ayrıca 11.10.2007 tarihli ve tasdikli mimari projesi ve 08.11.2007 tarih ve 193 nolu yapı ruhsatı incelenmiştir. Ancak, Ankara 9.İdare Mahkemesinin 18.12.2008 tarih ve E: 2007/237, K: 2008/2183 sayılı kararıyla verilen inşaat ruhsatları iptal edilmiştir.</p>

3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

6049 ada 21 parsel

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

14.04.2009 tarihi itibarı ile Çankaya 1.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan tapu kütüğü incelemesine göre değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

14.04.2009 tarihi itibarı ile Çankaya 1.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan tapu kütüğü incelemesine göre değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde:

- Bu yer eski eserdir. (22.04.1978 tarih ve 5905 yevmiye)
- Ankara 4.İcra Md.lüğünün 28.04.2008 tarih ve 2008-6130 sayılı haciz yazısı ile HACİZ, (Şaban KARAMANCI hissesine)
- Tamamında /hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Başlama tarihi: 09.08.2006 süre: 10 yıl, 09.08.2006 tarih ve 14420 yevmiye)

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

14.04.2009 tarihi itibarı ile Çankaya 1.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan tapu kütüğü incelemesine göre değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde:

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

3.5.GAYRİMENKULÜN PROJESİNİN YASAL DURUMU

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

Değerlemesi yapılan taşınmaza ait 11.10.2007 tarihli ve tasdikli mimari projesinin ve 08.11.2007 tarihli ve 193 sayılı tadilat ruhsatının dosyasında mevcut olduğu, ancak Ankara 9.İdare Mahkemesinin 18.12.2008 tarih ve E: 2007/237, K: 2008/2183 sayılı kararıyla verilen inşaat ruhsatlarının iptal edildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel ve üzerindeki proje ile ilgili olarak imar durumunun iptali istemiyle iki adet dava açılmış olup her ikisi ile ilgili temyiz süreci devam etmektedir.

- Açılan ilk dava, Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediyesi ve Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine imar durumunun iptali istemiyle açmış olduğu davadır. Bu davanın temyizi şu anda Danıştay 6. Daire'de 2008-10427 Esas No ile görülmektedir. Yapı Kredi Koray davaya müdahil olarak katılmıştır.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin Çankaya Belediyesi aleyhine inşaat ruhsatının iptali istemiyle açmış olduğu dava karara bağlanmış olmakla birlikte, temyiz davası şu anda Danıştay 6.

Daire'de 2009-2706 Esas No ile görülmektedir. Yapı Kredi Koray davaya müdahil olarak katılmıştır.

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

3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

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

Yapı Denetim firması "EKC Yapı Denetim" dir.

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

3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme aşağıda detayları verilen projeye istinaden yapılmıştır. Farklı bir projede değer farklı olabilecektir.

AÇIKLAMALAR

Söz konusu projede 6 adet Blok bulunmaktadır. A, B ve F Blok ticari merkez olarak planlanmış olup, 9 bağımsız bölümden oluşmaktadır ve 12.099 m2 brüt alana sahiptir. C, D ve E Bloklar ise konut alanı olarak planlanmış olup, 62 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır ve 20.797 m2 brüt alana sahiptir.

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



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



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



MİMARİ PROJESİNE GÖRE:

TOPLAM İNŞAAT ALANLARI	M ²
KONUT	12.261
TİCARİ	7.248
GARAJLAR	13.218
TOPLAM	32.727

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

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

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

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

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



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.

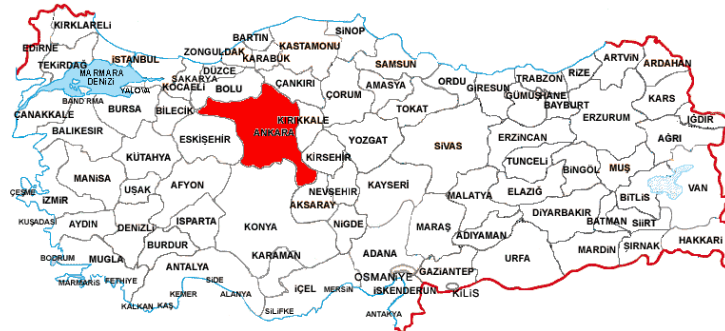
Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer. Güney kısmında Tuz Gölü çanağı, Kepez Ovaları ve Hacıbekirözü gibi düzlükler bulunur. Bu düzlükler arasında volkanik Karadağ ile Karasimир 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 kıvrılmalarından 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.

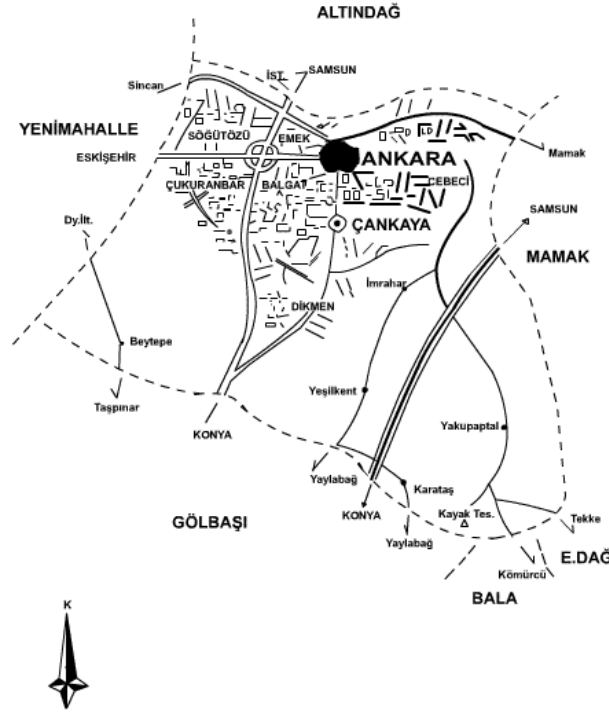
Kuzeyde, Çubuk ve Kızılcahamam ilçelerinde yer yer sarp görünüşlü Yıldırım, Işık ve Yakut dağları, Batıda Ayaş, Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinin kuzey sınırları Karakiriş, Kartal ve Manastır dağları ile çevrilmiştir. Güney bölgedeki dağlar tatlı meyilli, yuvarlak sırtlı ve üzerleri düzdür. Bu alanda 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 Koroğlu 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 Kızılaya 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 İl'i'nin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçenin, banliyö sayılabilecek Ümitköy, Çayyolu, Beysukent, Bilkent, Söğütözü ve Mustafa Kemal Mahalleleri ön plana çıkmıştır.

ÇANKAYA MAHALLESİ

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

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

2009 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olacaktır. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. 2007 yılı Ağustos ayından beri süregelen finansal problemler küresel kriz sonucu iyice derinleşmiş ve uluslar arası piyasalarda önemli değer kayıplarının ve dalgalanmaların yaşanmasına yol açmıştır. Dünya genelinde ülkeler toplam 5,5 trilyon doları aşkın kurtarma paketleri açıklamasına rağmen hala kontrol altına alınamayan küresel kriz, başta otomotiv sektörü olmak üzere reel sektörü de etkilemeye başladı.

Küresel düzeyde ve belirli ölçülerde de olsa tüm ülkelerin katılacağı yeniden yapılanma ile mevcut kurumlar dönüştürülerek ve gerektiği ölçüde yeni kurumlar oluşturularak kurulacak mekanizmalar, bu kapasiteleri harekete geçirecek, krizin aşılmasını sağlayacak ve yeni ama daha sağlıklı sürdürülebilir

bir gelişme döneminin başlangıcını hazırlayacaktır. Alınacak önlemler ve yapılanma konusunda başarı sağlandığı takdirde, krizin aşılması ve yeni dönemin başlamasının bir buçuk-iki yıl kadar bir zaman alması beklenmektedir. (Kaynak: DPT)

2001 krizinde ekonomisi ağır yara alan Türkiye, ABD'den başlayan küresel krizde dayanıklı kaldı. Krize neden olan mortgage ürünlerinin Türkiye'de yer almaması nedeniyle bankacılık sisteminde ABD ve Avrupa'dakine benzer sorunlar görülmedi.

IMF'nin G-20 Grubunun 31 Ocak-1 Şubat tarihleri arasında Londra'da yaptığı bakanlar toplantısı için hazırladığı değerlendirme notları Türkiye ile ilgili kısmı tablo halinde gösterilmiştir:

	2008	2009	2010
Türkiye Büyüme %	1,00	-1,50	3,50
Türkiye Enflasyon %	10,40	7,90	6,90

Büyüme:

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın yüzde 30'a yakınıni oluşturan sanayi üretiminin Aralık ayında beklentilerin üstünde düştü. 2009 yılı son çeyreğinde sanayi üretiminde yaşanan sert daralmanın, 2008 GSYH'sini aşağı çekmesi beklenmektedir. 2008'de yıllık ortalamada sanayi üretim endeksi % 0.9 geriledi. İmalat sanayiinde kapasite kullanım oranı Ocak'ta % 63,8'le 18 yılın en düşük düzeyine indi. İç pazarda talep yetersizliği, işyerlerinin tam kapasite ile çalışmamasının en önemli nedeni olarak belirlendi. İç pazarda talep yetersizliği % 49,8 ve dış pazarda talep yetersizliği %28,5 oranında etkili oldu.

Kapasite kullanım oranı.

Yıl/Ay	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2008	80,3	79,3	81,2	81,7	82,4	82,3	80,0	76,2	79,8	76,7	72,9	64,7
2009	63,8	63,8										

Kaynak: TÜİK

İnşaat Sektöründeki Gelişmeler

Yıllar	2005	2006	2007	2008(1)
GSYH Payı (yüzde, cari fiyatlarla)	4,3	5,3	5,0	4,9
Büyüme Hızı (yüzde, 1998 yılı fiyatıyla)	21,5	19,4	5,0	1,9

Kaynak: TÜİK

(1)2008 yılı ilk altı ay

İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı 2006 yılında yüzde 5,3 iken 2007 yılında bu oran yüzde 5 olmuştur. Sektörde 2006 ve 2007 yıllarında sırasıyla yüzde 19,4 ve yüzde 5 oranlarında büyüme gerçekleşmiştir.

İnşaat sektöründe 2007 yılının ilk yarısında yüzde 5 olarak görülen büyüme hızı 2008 yılının ilk yarısında yüzde 1,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Yapı İnş ve Yapı Kullanım İzinleri ile Değişim Oranları

Yıllar	2005	2006	2007	2008(1)
Yapı İnş İzini (Bin m ²)	98.228	113.267	114.359	51.066
Yüzde Değişim	52,7	15,3	1,0	-11,7
Yapı Kullanım İzini (Bin m ²)	47.795	53.741	58.582	28.328
Yüzde Değişim	63,4	12,4	9,0	7,8

Kaynak: TÜİK

(1)2008 yılı ilk altı ay

Konut ve işyeri için tamamlama ve yeni edinme amaçlı kredilerde 2007 yılında da süren yüksek faiz oranları ve inşaat girdilerinde meydana gelen artış nedeniyle özellikle konut talebinde yavaşlamanın devam ettiği görülmektedir. Bunun sonucu olarak 2007 yılında bir önceki yıla göre metrekare alan cinsinden yapı inşa ve yapı kullanma izinlerinin artış oranlarında azalma olmuştur. Bu oranlar 2008 yılının ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 11,7 azalış ve yüzde 7,8 artış göstermiştir.

Sonuç

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. 2006 yılı ortalarından itibaren finansal dalgalanmaların etkisiyle faiz oranlarındaki artışın kalıcı hale gelmesi, global krizin derinleşmesi sonucu finansman imkânlarında hızlı daralma olması, finansman maliyetindeki artış, tüketici güveninin gerilemesinin gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemeye devam edeceği beklenmektedir.

Kaynakça- TCMB Gayrimenkul Sektöründe Gelişmeler ve Olası Sorunlar: Zafer Yükseler,
TÜİK, DPT

4.3.DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- Taşınmazın içinde bulunduğu projenin yapı ruhsatlarının iptal edilmiş olması.
- İnşaatın bir süredir durdurulmuş olmasının getirdiği çevresel sıkıntılar.
- Projenin ne zaman başlayacağı konusundaki belirsizlik.

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	:	Ticaret 4 A, Konut 3 B
Yapının Yaşı	:	0
Yapı Nizamı	:	Blok, Ayrık
Dış Cephe	:	-
T.İnş.Alanı (m ²)	:	32.896
Otopark	:	Var
Güvenlik	:	Var
Sosyal Tesis	:	Var
Asansör	:	Var
Yangın merdiveni	:	Var
Su Deposu	:	Var
Doğalgaz	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz merkezi

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün projesinin inşaat kalitesi, konumu ve emsal satışlar ve projenin lokasyonu göz önünde bulundurularak Emsal Karşılaştırma yöntemiyle yapılmıştır.

4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme maliyet yöntemiyle yapılmıştır.

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

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

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

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

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Hazırlanan raporda maliyet oluşumları analizi kullanılmıştır. % 40 tamamlanma oranı kabul edilmiştir.

MALİYETLER	ALAN (M ²)	BİRİM FİYAT (TL)	TOPLAM MALİYET (TL)
KONUT BÖLÜMÜ	12.261	850	10.421.850
TİCARİ BÖLÜM	7.248	850	6.160.800
GARAJLAR	13.218	600	7.930.800
PEYZAJ VE ALTYAPI	10.264	160	1.642.240
PROJELENDİRME,RUHSAT,DANIŞ.	32.727	30	981.810
PAZARLAMA VE DİĞER GEN.GİDERLER.		12%	3.256.500
TOPLAM			30.394.000
TAMAMLANMA			40%
TAMAMLANMA ORANINA GÖRE MALİYET			12.157.600
ARSA DEĞERİ	10.264	4000	41.056.000
TOPLAM DEĞER			53.213.600

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

Değerlemesi yapılan taşınmaza yakın konumlu ve benzer nitelikteki satılık dükkan ve daireler incelenmiştir.

AVM ADI	LOKASYONU	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ MİNİMUM	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ MAKSİMUM	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ ORTALAMA
KARUM	KAVAKLIDERE	7.000 TL	13.000 TL	10.000 TL
ARMADA	SÖĞÜTÖZÜ	6.000 TL	10.000 TL	8.000 TL
ANKAMALL	AKKÖPRÜ	6.000 TL	12.000 TL	9.000 TL
PROJE ADI	LOKASYONU	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ MİNİMUM	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ MAKSİMUM	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ ORTALAMA
PARK VADI	ÇANKAYA	2.500 TL	4.000 TL	3.250 TL
ANKARA-ANKARA	MUSTAFA KEMAL	2.250 TL	3.500 TL	2.875 TL
HAYAT SEBLA	ÇUKURAMBAR	2.000 TL	2.800 TL	2.400 TL
GÖKTEŞEHİR	ÇUKURAMBAR	2.200 TL	3.000 TL	2.600 TL

Arsa Emsalleri:

1-Reşit Galip Caddesi No: 6 Kavaklıdere

Arsa büyüklüğü: 1.200 m2, konut+ticaret alanı, 3 kat yapılaşma mevcut. 2 bodrum+zemin+2 kat+çatı arası olarak inşaa edilmiş. Toplamda 3.000 m2 inşaat alanı var. Yapı sınıfı IV A. Oldukça gösterişli bir prestij bina. İstenen satış fiyatı: 6.000.000 TL (2008 Mayıs tarihinden beri satışta, 2 adet teklif görmüş). Arsa artık yöntemi ile arsa değeri **3.500TL/m²** olarak hesap edilmektedir.

Turyap Küçükesat Temsilciliği: 0-312-447 13 13 (Yavuz KURU)

2-Büklüm Sokak No: 113 Kavaklıdere

Arsa büyüklüğü: 1.000 m2, ticaret alanı, 5 kat yapılaşma mevcut. 4 bodrum+zemin+4 kat olarak inşaa edilmiş. Üzerinde otel binası var. İçeride sadece ince işleri kalmış, 2 ay içerisinde bitmesi bekleniyor. 4.bodrumda kazan dairesi, kapalı otopark (780 m2), 3.bodrumda sığınak (780 m2), 2.bodrumda balo ve toplantı salonu (780 m2), 1.bodrumda restaurant (375 m2), zemin katta lobby, giriş, cafe (396 m2), 1., 2., 3. katlar 422' şer metrekare, 4.kat 350 m2. Totalde 4.800 m2 inşaat alanı var. İstenen satış fiyatı: 15.000.000 TL (2008 Ekim tarihinden beri satışta, teklif görmemiş) . Arsa artık yöntemi ile arsa değeri **5.640 TL/m²** olarak hesap edilmiştir.

Turyap Küçükesat Temsilciliği: 0-312-447 13 13 (Yavuz KURU)

3-Arjantin Caddesi Kavaklıdere

2 adet arsa 2008 yılında devir işlemine tabi olmuş, Bunlar Ankara-Çankaya projesine çok yakın konumda, ancak eski Ankara bağ evlerinin bulunduğu lokasyonda, yani villa parseli.

- Birinci arsa: 900 m2, 4.000.000 TL' den satılmış olup birim fiyat **4.444 TL/m²dir.**
- İkinci arsa: 700 m2. 3.500.000 TL' den satılmış. Olup birim fiyatı: **5.000 TL/m²dir.**

Turyap Kavaklıdere Temsilciliği: 0-312-426 26 06 (Aydın SÖNMEZ)

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, arsa üzerindeki natamam yapıların inşaat ruhsatlarının 9.İdare Mahkemesinin 18.12.2008 tarih ve E: 2007/237, K: 2008/2183 sayılı kararına istinaden 29/01/2009 tarihinde ilgili belediyesi tarafından iptal edilmiştir. Temyiz davaları sürmekte olup detayları 3.5 bölümünde anlatılmıştır.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.Tapudaki kayıtlı hissesinin devredilmesinde herhangi bir sakınca görülmemiştir.

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

Bu raporda proje geliştirme ve proje değerlendirme yapılmamıştır.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme yapılırken Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin tapu kayıtlarında geçen hissesi dikkate alınarak değer tespit edilmiştir.

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

Gelinen aşamada, binaların karkası tamamlanmış ve çatıları örtülmüş olup sözleşme gereğince takip eden 10 gün içerisinde, arsa payının % 23'ünü tamamlayacak şekilde Bağımsız Bölümler ve/veya Ticari Alanlar ve/veya söz konusu bölüm ve alanların yüzdesi her türlü takyidat ve ihtilaftan arı olarak yatırımcı Yapı Kredi Koray GYO.A.Ş. üzerine tapuda kayıt ettirilmesi gerekmektedir.

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

Beşiktaş 11. Noterliği'nde; arsa sahipleri Şaban Karamancı, Esma Karamancı, Behçet Kerim Çalika, Nesrin Çalika, Zeynep Kazaz (Karamancı), Timur Ahmet Çalika, Murat Karamancı, Mehmet Fatih Karamancı, Nazlı Uçar (Manyas), Semra Uçar ile yatırımcı Yapı Kredi - Koray G.Y.O.A.Ş. tarafları arasında 27.09.2005 Tarihli 74566 sayılı Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi yapılmıştır.

Bu sözleşme gereğince, bağımsız bölümleri ve Ticari alanları, arsa sahipleri % 54, yatırımcı ise % 46 oranında paylaşılabilecektir.

Değerleme yapılırken sadece Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin tapu kayıtlarında geçen hissesi dikkate alınarak değer tespit edilmiştir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti maliyet ve emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında bir sakınca görülmemektedir.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi'nde yer almaktadır. Değerleme taşınmazın halihazırdaki Ankara-Çankaya projesinde ve konut+ticaret fonksiyonlu olmasına istinaden yapılmıştır.

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

6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların değeri maliyet yaklaşımı ile yapılmıştır. Proje, Ankara 9.İdare Mahkemesinin 18.12.2008 tarih ve E: 2007/237, K: 2008/2183 sayılı kararıyla verilen inşaat ruhsatları iptal edildiğinden, gayriyasal durum ortaya çıkmıştır. Arazi bedeli "yasal değer" ve üzerindeki inşaatın % 40 tamamlanma oranına göre oluşan maliyet ise arsa değeri ile birlikte "mevcut durum değeri" olarak belirlenmiştir. Detayları 3.5 bölümünde anlatılan, temyiz davaları süreci halen devam etmektedir.

6.2.1. YASAL DURUM DEĞER TAKDİRİ

**** Yasal Durum değeri :** Taşınmazın inşaat ruhsatı ve eki mimari projesine uygun olan kısımlarını içeren değer.

Burada arsa üzerindeki yapılandırmalar ruhsatsız duruma düştüğü için,yasal değer olarak sadece arsa değeri alınmıştır.

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

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

**** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.**

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

6.2.2. MEVCUT DURUM DEĞER TAKDİRİ

**Mevcut durum değeri : Taşınmazın inşaat ruhsatı ve eki mimari projeye aykırı olan kısımlarını da içeren değer.*

Arsa üzerindeki yapılandırmalar ruhsatsız duruma düştüğü için, yapılandırmaları içeren değer gayriyasal veya mevcut durum değeri olarak verilmiştir. Maliyetten gelen değer, ilgili sözleşme gereğince maliyetleri üstlenmiş bulunan Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'ye ait olduğu düşünülmüştür.

MEVCUT DURUM DEĞERİ				
6049 ADA, 21 PARSEL		Satış Bedeli KDV HARİÇ TL	Satış Bedeli KDV DAHİL TL	Satış Bedeli KDV HARİÇ USD
ARSA DEĞERİ- 10.264 M ²		41.056.000 TL	48.446.080 TL	\$25.727.535
İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAM.AMLANMA)		12.157.600 TL	14.345.968 TL	\$7.618.499
TOPLAM PROJE DEĞERİ		53.213.600 TL	62.792.048 TL	\$33.346.033
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri	ARSA HİSSE DEĞERİ (7/50)	5.747.840 TL	6.782.451 TL	\$3.601.855
	%40 MALİYET DEĞERİ	12.157.600 TL	14.345.968 TL	\$7.618.499
	TOPLAM	17.905.440 TL	21.128.419 TL	\$11.220.353

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

** Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

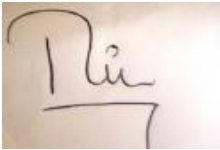
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payı ve sözleşmeden kaynaklı değerinin bugünkü piyasa rayiç değeri KDV hariç, **17.905.440 TL** (Onyedimilyondokuzyüzbeşbindörtüzyık TL) dir.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

NİL BİRSEN ORAL

Değerleme Uzman Yardımcısı

Ekonomist



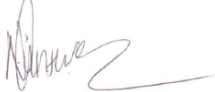
KONTROL

Nazen TÖMEN

SPK Lisans No: 900 052

Değerleme Uzmanı

Yük.Mimar



KONTROL

Cem ONURSAL

Değerleme Müdürü

İnşaat Y. Mühendisi



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR

SPK LİSANS NO:400425

Genel Müdür

Şehir Plancısı



FOTOĞRAFLAR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 22.11.2006	No : 400425
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Özgün BEKAR	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlky ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI