

## 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. TAPU PLAN PROJE RUHSAT ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR .....	7
3.3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUM İNCELEMESİ .....	10
3.4. TAPU İNCELEMELERİ.....	11
3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİNİN YASAL DURUMU .....	11
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....	12
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	12
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 .....	19
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	19
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 .....	21
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ .....	23
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	23
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	23

4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	23
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	24
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI .....	24
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	25
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	25
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	25
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	25
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	25
6. SONUÇ .....	26
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	26
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	26
6.2.1. YASAL DURUM DEĞER TAKDİRİ .....	26
6.2.2. MEVCUT DURUM DEĞER TAKDİRİ.....	26

**EKLER**

Fotoğraflar

Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

Önceki değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### REVİZYON

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

### RAPORUN TARİHİ

: 17.12.2010

### RAPORUN NUMARASI

: 2010\_300\_006\_06

### RAPORUN TÜRÜ

: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m<sup>2</sup> bağ niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değeri tespiti.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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

### DEĞERLEME TARİHİ

: 08.12.2010

### DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ

: 12.11.2010

### DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI

: 2010\_300\_006

### RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

: Rapor GYO için düzenlenmiştir.  
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.

### DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ

: 27.01.2010 tarihli 2010\_300\_001\_006 no.lu raporda, Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payının bugünkü KDV hariç, yasal değeri **5.747.000 TL** (Beşmilyonyediyüzkırkyedibin TL) olarak tespit edilmiştir. Eklerde bilgi verilmektedir.

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

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi B Blok Zemin Kat ÜSKÜDAR / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	: YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Elit Residence , 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 D:17 Şişli 34360 İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264,32 m <sup>2</sup> bağ niteliğindeki arsa bütünü ve üzerindeki yapılandırmaların piyasa rayiç değerinin saptanmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

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

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere 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



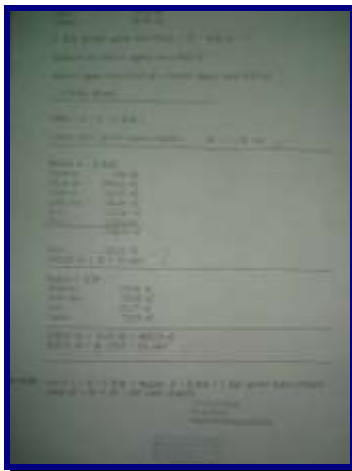
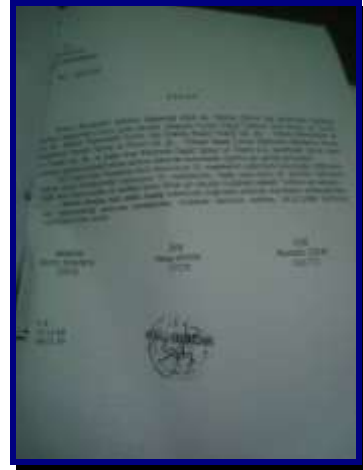
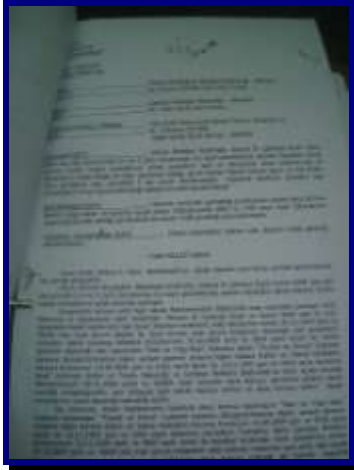
- ❖ Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi, Kavaklıdere Semti, 6049 ada ve 21 no'lu parselde kayıtlı olan 10.264,32 m2 büyüklüğündeki bağ vasfındaki arsadır. Üzerinde Yapı Kredi – Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından halen inşaatı durdurulmuş olan "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

### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

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

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









## TAKYİDAT BİLGİLERİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parcel	: 604021
Zemin No	: 5574173	Yatılış	: 18.264,32 m2
İ / Rpe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap Nitelik	: BAĞ
Kurum Adı	: Çankaya TİM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇANKAYA Mah.		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 4 / 308		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / DEYAN / İRTİFAK			
Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemin
Şerh	"Tanımlar" ..... Kısaca: kat karşılığı inşaat hakkı verdir. (Büyükçe Tarih 09/08/2006 ile Tarih 06/08/2016 - Sıra: 10 Yıl)	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	09/08/2006 - 14.08
Deyan	2042 SAYILI YASANIN 7 MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR.		11/09/1991 - 5.260
Deyan	2042 SAYILI YASANIN 7 MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR. (1/09/1991 YERİNDEN)		11/09/1991 - 5.260
Deyan	SAYILI YASANIN 7 MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR.		11/09/1991 - 5.260
İrtifa	BU YER (3000 METER) 2206/1978 Y.1905		23/04/1978 - 5.905
İrtifa	ESKİ DÜZENDE.		23/04/1978 - 5.905

MÜLKEİYET BİLGİLERİ			
Sıra No	Malik	Edinme No	Hisse Pay/Payda
64423761	NAZIL MARYAN / AHMET Kızı	11137 / 17250	662,29
64423762	MURAT FATİH KARAMANCI / DENİZ Oğlu	4137 / 12935	330,91
64423763	NEŞİN ÇALICA / AHMET Kızı	7783 / 51750	1.543,71
64423764	ZEYNEP KARAMANCI / ŞABAN Kızı	16727 / 20750	663,34
64423765	YMER AHMET ÇALICA / SEHMEZ GÖN Oğlu	16727 / 51750	331,76
64423766	MURAT KARAMANCI / DENİZ Oğlu	4137 / 51750	331,76
64423767	ŞABAN KARAMANCI / AHMET Oğlu	7783 / 51750	1.543,71
64423768	ESMA KARAMANCI / AHMET Kızı	7783 / 51750	1.543,71

Rapor Tarihi / Sayı : 17.12.2010 / 848

64423761	SEHMEZ ÇALICA / AHMET Kızı	7783 / 51750	1.543,71	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 01/05/2008 - 10.005	--
64423762	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7780	1.432,05	Kat Karşılığı Temlik + İrtifa - 01/05/2008 - 10.005	--
107133462	NEŞİN ÇALICA / AHMET Kızı	16727 / 51750	331,76	Satış - 27/04/2016 - 3.016	--

Raporlayan: 1563-Nöbete UZUN  
Kayıma Uygunluk:  
17.12.2010

### 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>Çankaya Tapu ve Sicil Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 27.04.2010 tarih ve 3016 yevmiye ile Behçet Kerim Çalika:Mehmetgün Oğlu, 16727/517500 payını, Nesrin Çalika'ya satmıştır.</li> </ul>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen dosyasında:</p> <p>11.10.2007 tarihli ve tasdikli mimari projesi ve 08.11.2007 tarih ve 193 nolu yapı ruhsatı incelenmiştir.</p> <p>Yapılan incelemeden elde edilen bilgilere göre "Ankara 9.İdare Mahkemesinin 18.12.2008 tarih ve E: 2007/237, K: 2008/2183 sayılı kararıyla verilen inşaat ruhsatları iptal edilmiştir".</p> <p>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre 6049 ada 3-4-5 parsellerin tevhide 21 sayılı parsel olduğu ve KAKS: 18.100 m2' yi geçemez, TAKS: 3.374 m2' yi geçemez. Konu 3.5 bölümünde anlatılmaktadır.</p>

### 3.4.TAPU İNCELEMELERİ

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

#### 6049 ada 21 parsel

17.12.2010 tarihinde alınmış **yazılı** tapu takyidat bilgilerine göre;

#### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

#### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde bulunan şerhler:

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

#### **BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde bulunan beyanlar:

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

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

### 3.5.GAYRİMENKULÜN PROJESİNİN YASAL DURUMU

DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ 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

25/11/2010 tarihinde Çankaya Belediyesinde inceleme yapılmıştır.

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 ve ruhsat iptali istemiyle iki adet dava açılmıştır.

- İlk 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 Danıştay 6.dairede, 2008-10427 esas no ile yürütülmüştür. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. davaya müdahil olarak katılmıştır.
  - o 09/12/2010 tarihinde neticelenen temyiz davasında Danıştay 6.dairesi, nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinde yargılaması sürmekte olan dava Danıştay 6 Dairesi tarafından yerel mahkemenin iptal kararı hukuka aykırı bulunmayarak onanmıştır." Ancak karar düzeltme yolu açık bırakılarak yani itiraz yolu açık bırakıldığından, yasal süre olan 15 gün içerisinde "karar düzeltme davası" açılacaktır.

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

- Ankara 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. Bu dava ile ilgili temyiz süreci devam etmektedir.

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**

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

#### AÇIKLAMALAR

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. katta 2 adet daire ve 7. katta 2 adet dubleks daire olmak üzere toplam 22 adet daireden oluşmaktadır. Halihazırda kaba inşaatı bitmiş olup, ruhsat iptalleri nedeniyle inşaat durdurulmuştur. Kaba yapı olarak betonarme karkasın tamamı bitirilmiş, duvarları örülmüş ve çatıları tamamlanarak, örtülmüştür.



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

### **MİMARİ PROJESİNE GÖRE:**

TOPLAM İNŞAAT ALANLARI	M <sup>2</sup>
KONUT	12.261
TİCARİ	7.248
GARAJLAR	13.218
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 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahip olan Ankara, 39°57'N enlemi ile 32°53'E boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.



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

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

Orta kesimlerden kuzeye doğru yaklaştıkça Haymana, Bala hattının kuzeyinde Kuzey Anadolu sıra dağları ile irtibatları bulunan dağ sıraları belirir. Bunların arasında İdris ve Elmadağları yükselir. Güney Batı Kuzey-Doğu doğrultusunda Güre, Elma, İdris, Karyağdı-Mire-Aydos-Çile, Ayaş ve Hıdır dağ sıraları arasında çöküntü alanları ve kıvrımlarından dolayı Balaban, Mogan Gölü, Çubuk, Mürted ve Babayakup Ovaları meydana gelmiştir. Ankara Ovası doğu-batı yönünde uzanmıştır. Sakarya ve Kızılırmak nehir kolları arasında çukurlarda münferit olarak yüksek sıradağları görmek mümkündür. Kuzeyde, Çubuk ve Kızılcahamam ilçelerinde yer yer sarp görünüşlü Yıldırım, Işık ve Yakut dağları, Batıda Ayaş, Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinin kuzey sınırları Karakiriş, Kartal ve Manastır dağları ile çevrilmiştir. Güney bölgedeki dağlar meyilli, yuvarlak sırtlı ve üzerleri düzdür. Bu alanda yükseklikler 1050-1500 m. arasındadır.

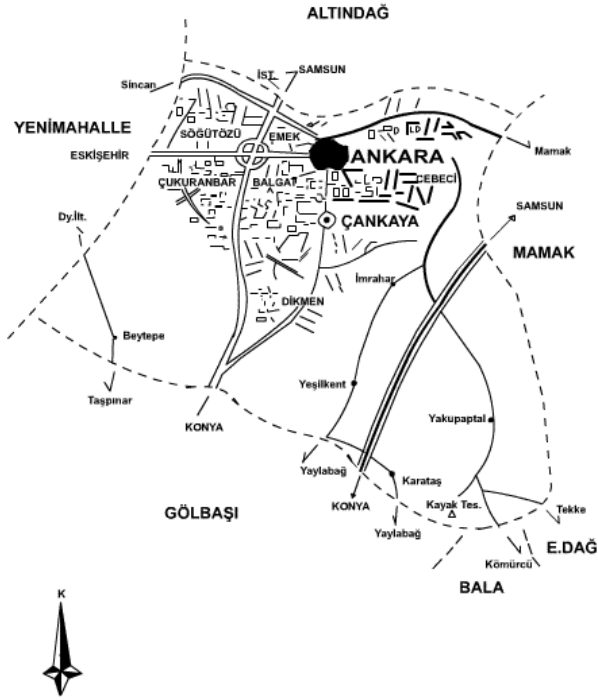
İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2378 m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı ile Mahya Tepesi (2006 m.) yükselir. İlin güneydoğusunda Hüseyingazi dağı kültesi bulunur.

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

## ÇANKAYA İLÇESİ

### GENEL DURUM

Cumhuriyet öncesi, kale çevresinde oluşmuş eski kentin güneyinde 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 km<sup>2</sup>'dir.

Ankara'nın 8 merkez ilçesinden biri olan Çankaya, şehir merkezine (Ulus) çok yakın bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 894 metredir.

### SOSYAL DURUM

İlçe son zamanlarda kırsal kesimden göçlerin yoğunlaşması nedeniyle hızlı bir nüfus artışına neden olmuş, yapılan imarsız gecekondulaşma neticesi dış kesimlerde düzensiz bir yapılaşma meydana gelmiştir. Bu göçün çoğunluğunu Çorum, Sivas, Yozgat, Kars, Çankırı, Erzurum ve Erzincan yörelerinin



insanları teşkil etmektedir. Bu itibarla da değişik kültürlerin ve etnik yapıların bir arada bulunduğu görülmekte ise de bölgemizde bu özelliklerin şimdiye kadar bir sorun teşkil etmediği gözlenmiştir.

Nüfusun çoğu geçimini esnafılık, işçilik ve memuriyetten sağladığı gelirle idame ettirmektedir. İlçe Belediye sınırları içerisinde kalan yerler imar planına uygun olarak çağdaş ve modern bir yapıya kavuşturulmuştur. Çankaya'da şehir planları yapılırken depreme karşı dayanıklı yapılar kurulmaktadır. Bunun için dünyanın büyük kentlerinde görülen yüzden fazla katlı binalar ilimiz ve ilçemizde yapılmamıştır. Çankaya İlçesi tarım kenti değil, sanayi, ticaret ve hizmetlerin yoğunlaştığı bir kent özelliğindedir. İlçede devletin en üst düzey yöneticisinden en alt birimindeki hizmetliye kadar binlerce kişi Kamu Hizmetlerinde çalışmaktadır.

#### **ULAŞIM**

Çankaya ilçesine bağlı Balgat, Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 30 km mesafededir. Ankara Merkezi Kızılay'a yaklaşık 4 km. Ulus'a 7 km mesafededir. Bölgeye ulaşım karayolu ile.

#### **NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI**

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

#### **EKONOMİK YAPI**

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

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

#### **ÇANKAYA MAHALLESİ**

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

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

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

**İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)**

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

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

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

1. ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
2. Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
3. ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
4. ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
5. Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
6. ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
7. Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
8. Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
9. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
10. İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
11. Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
12. Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
13. Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık sürüyor.
14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
15. Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
16. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralarda durağanlık sürüyor.
18. Yabancılar gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
19. İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
20. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi

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



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

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TUSİAD, GYODER

#### **4.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

##### **4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- 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.

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

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

#### **4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	:	Ticaret 4 A, Konut 3 B
Yapının Yaşı	:	0
Yapı Nizamı	:	Blok, Ayrık
Dış Cephe	:	-
T.İnş.Alanı (m <sup>2</sup> )	:	32.896
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**

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

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

Değerlemede, taşınmaz üzerindeki belirsizliklerden (imar durumu ve ruhsat iptallerine ilişkin sürmekte olan temyiz davasının neticelenmemiş olması) dolayı **arsa değeri** "yasal değer" olarak verilmiştir. Arsa değeri verilirken Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Arsa üzerindeki projeden kaynaklı değer, ruhsat iptalleri nedeniyle yasal kabul edilmemiş ancak temyiz davası halen sürmekte olduğu için "mevcut durum değeri" olarak 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 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 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 <sup>2</sup> )	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 (bütün için)	10.264	4000	41.056.000
TOPLAM DEĞER			53.213.600

Arsa değeri, Bölüm 4.12deki emsallerden faydalanılarak tespit edilmiştir.

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

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

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

**Ticari ve Konut Amaçlı Mülklerin Emsalleri:**

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	6.000 TL	12.000 TL	9.000 TL
ARMADA	SÖĞÜTÖZÜ	6.000 TL	12.000 TL	9.000 TL
ANKAMALL	AKKÖPRÜ	6.000 TL	11.000 TL	8.500 TL
PROJE ADI	LOKASYONU	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ MİNİMUM	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ MAKSİMUM	M2 BİRİM SATIŞ BEDELİ ORTALAMA
PARK VADİ	ÇANKAYA	2.500 TL	4.000 TL	3.250 TL
ANKARA-ANKARA	MUSTAFA KEMAL	2.500 TL	3.500 TL	3.000 TL
HAYAT SEBLA	ÇUKURAMBAR	2.500 TL	3.500 TL	3.000 TL
GÖKTEŞEHİR	ÇUKURAMBAR	2.250 TL	3.250 TL	2.800 TL

**Değerlendirme:**

Konut ve Ticari ünitelerin tamamlanması durumunda oluşacak değer yukarıdaki emsaller doğrultusunda aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır. Ancak proje ile ilgili ruhsat iptalleri ve temyiz süreci devam etmekte olduğundan bu proje değeri raporda kullanılmamış ve mevcut durum değeri maliyet yaklaşımı ile verilmiştir.

SATILABİLİR ÜNİTELER	ALAN (M <sup>2</sup> )	BİRİM FİYAT (TL)	TOPLAM SATIŞ GELİRİ (TL)
KONUT BÖLÜMÜ	12.261	2500	30.652.500
TİCARİ BÖLÜM	7.248	6000	43.488.000
TOPLAM			74.140.500

Projenin bitmiş halindeki değeri, 74.000.000 TL olarak hesap edilmektedir.

**Arsa Emsalleri:****1- Kavaklıdere**

Arsa büyüklüğü: 985 m<sup>2</sup>

Konut + Ticaret imarlı

Fiyatı: 3.400.000 TL

Birim fiyatı: 3.455 TL/m<sup>2</sup>

Koçak Emlak : 0 312 444 05 50

**2- Kavaklıdere bölgesindeki arsa fiyatları**

Turyap Emlak Bürosundan alınan bilgiye göre bölgedeki arsaların birim m<sup>2</sup> fiyatları 4.000 TL civarındadır. Turyap Tunalı Hilmi Temsilciliği : 0 312 468 31 34

**3-Cinnah Caddesi Yakını - Çankaya**

Arsa büyüklüğü: 1.485 m<sup>2</sup>

Konut+Ticaret imarlı

Fiyatı: 5.920.000 TL

Birim fiyatı: 3.986 TL/m<sup>2</sup>  
Koçak Emlak : 0 312 444 05 50

**4-Kavaklıdere**

Arsa büyüklüğü: 1.050 m<sup>2</sup>  
Konut imarlı  
Fiyatı: 3.400.000 TL  
Birim fiyatı: 3.241 TL/m<sup>2</sup>  
Şok Emlak : 0 532 652 82 83

**5-Kavaklıdere**

Arsa büyüklüğü: 1.050 m<sup>2</sup>  
Konut imarlı  
Fiyatı: 3.250.000 TL  
Birim fiyatı: 3.095 TL/m<sup>2</sup>  
Taşçı Emlak: 0 312 447 02 90

**6-Kavaklıdere**

Arsa büyüklüğü: 869 m<sup>2</sup>  
Konut + Ticaret imarlı  
Fiyatı: 4.810.000 TL  
Birim fiyatı: 5.535 TL/m<sup>2</sup>  
Taşçı Emlak: 0 312 444 05 50

**Değerlendirme:****Arsa Değeri**

Yukarıda incelemesi yapılan arsa emsalleri dikkate alındığında bölgede fiyatların 3.000-5.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu, ortalamanın 3.885 TL/m<sup>2</sup> olduğu görülmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, sahip olduğu konumu ve nitelikli ve etkin bir projenin geliştirilmesine imkan tanıyacak büyüklüğü açısından emsallere göre daha üstün olarak değerlendirilmiş olup birim değeri **4.000 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir. Bu durumda arsa değeri:  
 $10.264 \text{ m}^2 \times 4.000 \text{ TL/m}^2 = 41.056.000 \text{ TL}$  olarak hesaplanmaktadır.

**4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

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

Bu raporda proje geliştirme ve proje değerlendirme yapılmamıştır.

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

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



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

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

İnşaatin/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.

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

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

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

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

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

## **5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Taşınmaz ile ilgili 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 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 taşınmaz ile ilgili 3.5 bölümünde ayrıntılı olarak anlatılmakta olan kanuni süreç devam etmektedir. Halen gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almakta olan taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

## 6. SONUÇ

### 6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

### 6.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

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

#### 6.2.1. YASAL DURUM DEĞER TAKDİRİ

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

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

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

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

#### 6.2.2. MEVCUT DURUM DEĞER TAKDİRİ

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

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, sözleşmeden kaynaklı %46 oranındaki payının değeri, geline inşaat seviyesi dikkate alınarak verilmiştir. Değerleme Maliyet Yöntemi ile yapılmıştır.

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

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

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

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

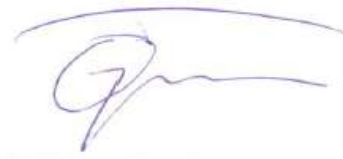
\*(Rapor revizyon tarihi, 18/02/2011 tarihi, itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,572-TL'dir. )

**GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

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

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

ÖZGÜN BEKAR  
SPK LİSANS NO:400425  
Genel Müdür  
Şehir Plancısı



**FOTOĞRAFLAR (Fotoğraflar 26.11.2010 Tarihinde Çekilmiştir)**







**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

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

<b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 08.02.2008	No : 400645
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
<b>Nazen TÖMEN</b>	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

## ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ - 1

: 27.01.2010

## RAPORUN TARİHİ

## RAPORUN NUMARASI

: 2010\_300\_001\_06

DEĞER

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 <sup>2</sup>	<b>41.056.000 TL</b>	<b>48.446.080 TL</b>	<b>\$28.197.802</b>
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)	<b>5.747.840 TL</b>	<b>6.782.451 TL</b>	<b>\$3.947.692</b>

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

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 <sup>2</sup>		<b>41.056.000 TL</b>	<b>48.446.080 TL</b>	<b>\$28.197.802</b>
İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAM.AMLANMA)		<b>12.157.600 TL</b>	<b>14.345.968 TL</b>	<b>\$8.350.000</b>
TOPLAM PROJE DEĞERİ		<b>53.213.600 TL</b>	<b>62.792.048 TL</b>	<b>\$36.547.802</b>
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri	ARSA HİSSE DEĞERİ (7/50)	<b>5.747.840 TL</b>	<b>6.782.451 TL</b>	<b>\$3.947.692</b>
	%40 MALİYET DEĞERİ	<b>12.157.600 TL</b>	<b>14.345.968 TL</b>	<b>\$8.350.000</b>
	TOPLAM	<b>17.905.440 TL</b>	<b>21.128.419 TL</b>	<b>\$12.297.692</b>

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

Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş.'nin, 6049 ada, 21 parseldeki hisse payı ve sözleşmeden kaynaklı değerinin bugünkü piyasa rayiç değeri KDV hariç,

**17.905.000 TL (Onyedimilyondokuzyüzbeşbin TL)** dir.

## ÖNCEKİ RAPOR BİLGİLERİ – 2

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

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 <sup>2</sup>	<b>41.056.000 TL</b>	<b>48.446.080 TL</b>	<b>\$25.727.535</b>
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri (7/50)	<b>5.747.840 TL</b>	<b>6.782.451 TL</b>	<b>\$3.601.855</b>

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

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 <sup>2</sup>		<b>41.056.000 TL</b>	<b>48.446.080 TL</b>	<b>\$25.727.535</b>
İNŞAAT MALİYETİ (% 40 TAM.AMLANMA)		<b>12.157.600 TL</b>	<b>14.345.968 TL</b>	<b>\$7.618.499</b>
TOPLAM PROJE DEĞERİ		<b>53.213.600 TL</b>	<b>62.792.048 TL</b>	<b>\$33.346.033</b>
Yapı Kredi ve Koray GYO A.Ş. Hissesi değeri	ARSA HİSSE DEĞERİ (7/50)	<b>5.747.840 TL</b>	<b>6.782.451 TL</b>	<b>\$3.601.855</b>
	%40 MALİYET DEĞERİ	<b>12.157.600 TL</b>	<b>14.345.968 TL</b>	<b>\$7.618.499</b>
	TOPLAM	<b>17.905.440 TL</b>	<b>21.128.419 TL</b>	<b>\$11.220.353</b>

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

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