

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 05.12.2013

R. No: 2013B116

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

**ÇANKAYA
MAHALLESİ'NDE
KONUT + TİCARİ ÜNİTE
PROJESİ**

ÇANKAYA / ANKARA

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **05.12.2013** tarihinde **2013B116** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanı'nın bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanı'nın değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanı'nın ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanı'nın, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanı'nın değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanı'nın, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenler haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No: FS 509685

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULUN AÇIK ADRESİ

Kavaklıdere Mahallesi, İran Caddesi, 6049 ada 21 parsel, Çankaya / ANKARA

GAYRİMENKULUN KULLANIMI

10.264,32 m² alana sahip 6049 ada 21 parsel üzerinde mevcutta inşaat halinde 3 adet konut ve 3 adet ticaret blokları bulunmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmaza ait tapu kayıt bilgileri "4.2 Gayrimenkulun Takyidat Bilgileri" bölümünde ayrıntılı olarak sunulmuştur.

İMAR DURUMU

Taşınmaza ait imar durumu "4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri" bölümünde ayrıntılı olarak sunulmuştur.

05.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

72.543.000.- TL (Yetmişikimilyonbeşyüzkırkıbin.- Türk Lirası)	35.465.000.- USD (Otuzbeşmilyondörtüzyaltmışbeşbin.- Amerikan Doları)
---	---

05.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

85.600.740.- TL (Seksenbeşmilyonaltıyüzbin yediyüzkırk.- Türk Lirası)	41.848.700.- USD (Kırkbirmilyonsekizyüzkırksekin yediyüz.- Amerikan Doları)
---	---

KONU TAŞINMAZ ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN

05.12.2013 TARİHLİ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ* (KDV Hariç)

121.042.000.- TL (Yüzyirmibirmilyonkırkıbin.- Türk Lirası)	59.175.000.- USD (Ellidokuzmilyonyüzyetmişbeşbin.- Amerikan Doları)
--	---

KONU TAŞINMAZ ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN

05.12.2013 TARİHLİ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ* (KDV Dahil)

142.829.560.- TL (Yüzkırkikimilyonsekizyüzüymidokuzbin beşyüzaltmış.- Türk Lirası)	69.826.500.- USD (Altmışdokuzmilyonsekizyüzüymialtın beşyüz.- Amerikan Doları)
--	--

** Projenin değeri tamamen rapor kapsamındaki proje sonucunda hesaplanmıştır. Bu verilerden herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.*

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- 1 USD = 2,0455 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BİLGE KALYONCU
Değerleme Uzmanı (402484)

BİLGE BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	10
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	10
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	10
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	12
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	12
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	12
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri	13
BÖLÜM 3	15
GENEL VE ÖZEL VERİLER	15
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	15
3.1.1 Demografik Veriler	15
3.1.2 Ekonomik Veriler	16
3.1.3 Sektörel Analizler	17
3.1.3.1 Konut Sektörü	17
3.1.3.1.1 Ankara Metropoliten Kent Alanında Konut Piyasası	19
3.1.3.1.2 Konut Sektörü Açısından Bölgenin Değerlendirilmesi ve Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü	34
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi	38
3.2.1 Ankara İli	38
3.2.2 Çankaya İlçesi	38
BÖLÜM 4	41
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	41
4.1 Gayrimenkulun Mülkiyet Bilgileri	41
4.2 Gayrimenkulun Takyidat Bilgileri	41
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	43
4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri	43
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	46
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulun Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş	47
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	47
BÖLÜM 5	49
GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	49
5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	49
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Tanımı	53
5.3 Gayrimenkulun Mahallinde Yapılan Tespitler	54
BÖLÜM 6	56
DEĞERLEME KONUSU PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	56
6.1 Projenin Amacı	56
6.2 Hedef Kitle Analizi	58

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7	61
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	61
BÖLÜM 8	63
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	63
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	63
8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	63
8.2.1 Emsal Karşılaştırma Analizi	63
8.2.2 Maliyet Yaklaşımı.....	69
8.2.3 Geliştirme Yaklaşımı	70
BÖLÜM 9	79
SONUÇ.....	79
BÖLÜM 10	81
EKLER.....	81

BÖLÜM 1

**RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 23.09.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 05.12.2013 tarihinde, 2013B116 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Bu değerlendirme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel no'lu, 10.264,32 m² yüzölçümüne sahip, "Bağ" vasıflı, 11137/172500 hisse ile "Nazlı MANYAS", 4171/129375 hisse ile "Mehmet Fatih KAHRAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Nesrin ÇALIKA", 16727/258750 hisse ile "Zeynep KARAMANCI", 16727/517500 hisse ile "Timur Ahmet ÇALIKA", 16727/517500 hisse ile "Murat KARAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Şaban KARAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Esmâ KARAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Semra UÇAR", 7/50 hisse ile "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ve 16727/517500 hisse ile "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı taşınmazın üzerinde geliştirilen projenin 05.12.2013 tarihli toplam net bugünkü değerinin ve 05.12.2013 tarihi itibarıyla taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulun mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM kontrolünde, değerlendirme uzmanı Bilge KALYONCU tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 11.10.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulun mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.10.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 23.09.2013 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından ilgili taşınmaz için Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Meşrutiyet Mah. İsmet Öztürk Sok. Elit Residence, Kat: 17, D: 42, Şişli / İSTANBUL adresinde bulunan Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz Getiri Oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller “Eurobond” olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup, piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz Getiri Oranı’nın göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2040 vadeli Eurobond’u olup, gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz Getiri Oranı Değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3: Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (Tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir.) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3’ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkulun değerlemesinde gayrimenkulun ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle risksiz getiri oranı olarak 2041 vadeli

¹ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3: Estimation of Discount Rates p. 25

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Eurobond'u kullanılmıştır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8,5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4,5-5,5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3,5-4

Piyasa Riski Primi-Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulun kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları, gayrimenkulun yeri, konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulun market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı + Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmalıdır. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski, ...)

Discount rate risk free rate ile market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır." denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabileceği doğrudur.

Genel Kapitalizasyon Oranı

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır. Net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

Diğer Bakış Açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)⁵

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış

² Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3: Estimation of Discount Rates p. 23

³ International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003, p. 323

⁴ The Appraisal of Real Estate, 12th Edition, Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

⁵ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3: Estimation of Discount Rates p. 21

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksindeki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır.

$$\text{Özsermaye Maliyeti} = R_f + \text{Özsermaye Beta} (E(R_m) - R_f)$$

R_f = Risksiz Getiri Oranı

$E(R_m)$ = Piyasa Endeksi Üzerinden Beklenen Getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı; risksiz getiri oranı ile risk priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 Maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiştir.

Risk primi ise; 2.2.1 Maddesi'nde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeline ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yaklaşımına benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yaklaşımında mimari projesi ve yapı ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yaklaşımında ise herhangi bir mimari projesi veya yapı ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir/kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Gayrimenkulun alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulunu satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satış değerinde kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkulun değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

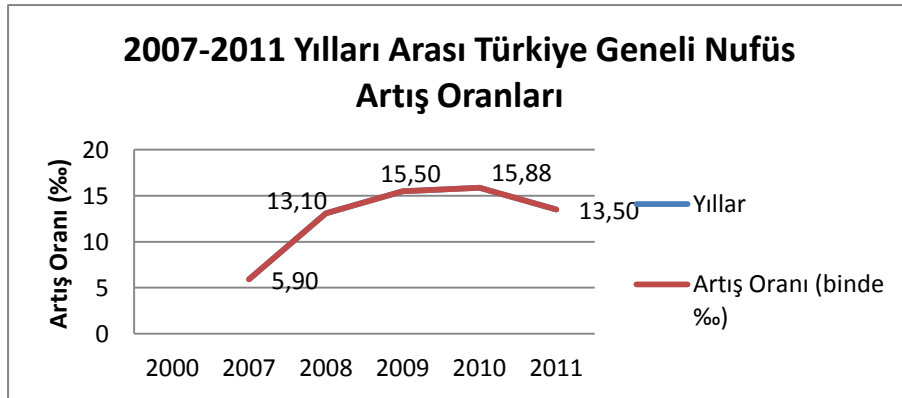
3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye' nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315

2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiş ve ülke nüfusu 71.517.100 olmuştur.

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2011 yılı itibarı ile ise toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalanca yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalanca yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

3.1.2 Ekonomik Veriler

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve alışveriş merkezi sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de Subprime Mortgage Krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mükabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mükabiliyet Yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun kentsel dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

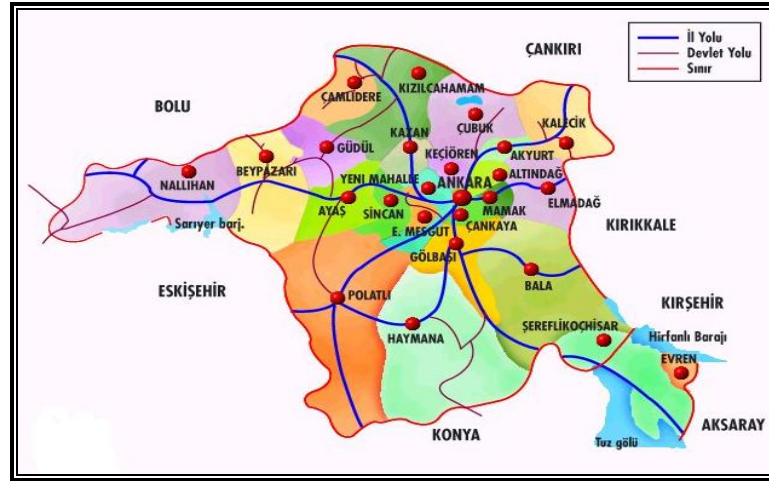
Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor's, Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013'de BB'den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+’ya yükseltmiştir. Mayıs 2013'de ise Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye'ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

3.1.3 Sektörel Analizler

3.1.3.1 Konut Sektörü

Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti Ankara, Cumhuriyet'in ilk yıllarından bu yana gerek stratejik, gerek politik ve gerekse sosyo-ekonomik işlevleri ile, Başkent'liğin verdiği liderlik işlevlerini bütünleştirmeye çalışan ve ülkedeki diğer kentler için çoğu kez “öncü-örnek” bir rol üstlenen bir merkez olmuştur (Gökçe, 2002). Türkiye'nin idari merkezi ve ikinci büyük nüfus bölgesi, ülkenin her yerinden kolaylıkla ulaşılabilen bir kavşak noktası, yabancı ülke temsilcilikleri merkezi gibi özellikleri nedeniyle çok önemli konumda bulunan Ankara, aynı zamanda önemli bir hizmetler, sanayi ve turizm merkezidir (TODAİE, 2004).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Ankara Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Yüzölçümü 25.978 km²'dir. Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği 830-850 m civarındadır.

Ilıman iklim kuşağındaki Ankara'da kışları az yağışlı ve soğuk, yazları ise sıcak ve kurak kara iklimi görülür. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur.

Bozkır'da olmasına rağmen Ankara akarsular ve göller bakımından da oldukça iyi bir konuma sahiptir. Güneydoğuda toprakları Tuz Gölü'yle sınırlıdır. Karagöl, Mogan, Eymir Gölleri Ankara'lıların gezme dinlenme yerleridir. Türkiye'nin en büyük akarsuyu olan Kızılırmak, Ankara topraklarının bir bölümünü geçerek Karadeniz'e doğru yol alır. Sakarya Nehri ise Ankara-Eskişehir sınırının önemli bir bölümünü oluşturur. Sakarya'ya karışan Ankara Çayı bu çayı oluşturan Çubuk, İncesu ve Hatip Çayları, yine Sakarya'ya karışan Kebirmir Suyu, Pınarbaşı, Nal Deresi ve Sofulu Çayı Ankara topraklarına hayat veren akarsulardan önemlileridir.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu:

Yıllar	1990	1997	2000	2008	2009	2010	2011	2012
Kırsal Alan	399.576	400.283	467.338	153.051	136.881	130.460	128.777	123.406
Şehir (Belediyeler)	2.836.802	3.231.329	3.540.522	4.395.888	4.513.921	4.641.256	4.762.116	4.842.136
Toplam	3.236.378	3.631.612	4.007.860	4.548.939	4.650.802	4.771.715	4.890.893	4.965.542

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadag, Gölbaşı, Haymana, Kalecik, Kızılcakhamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akıyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Metropolitan Kent: Altındağ + Çankaya + Etimesgut + Gölbaşı + Keçiören + Mamak + Sincan + Yenimahalle

Metropolitan Alan: Metropolitan Kent + Akıyurt + Ayaş + Bala + Çubuk + Elmadag + Kalecik + Kazan + Pursaklar

Metropolitan Bölge: Metropolitan Alan + Beypazarı + Çamlıdere + Evren + Gölbaşı + Haymana + Kızılcakhamam + Nallıhan + Polatlı + Şereflikoçhisar

Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 85 yılda 2012 yılında 4.965.542'e yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 12,27 kat artmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yıllar	1950	1960	1970	1980	1985	1990	1997	2000	2008	2009	2010	2011	2012
Nüfus Artış Hızı (%)	32,85	32,92	43,29	19,82	29,38	21,28	18,58	21,37	13,50	22,42	25,99	24,96	15,26

3.1.3.1.1 Ankara Metropolitan Kent Alanında Konut Piyasası

Gayrimenkul sektöründe son yıllarda büyük bir hareketlilik yaşayan Türkiye’de hiç kuşkusuz bu gelişimin temelinde konuttaki canlılık yatmaktadır. Büyük bir konut sorununun yaşandığı Türkiye’de bu eksikliği gören kamu ve özel kesim çalışmalarını bu alana yöneltip, çeşitli konut üretimlerinde bulunurken, yeni yapılan ve yapılması planlanan konutlar sayesinde de kentlerin gelişim aksları ve yerleşim planlarında değişiklikler yaşanmaktadır. Üretilen konut projeleri o kadar etkili olmaktadır ki, bir kentin en fazla değer kazanması beklenen bölgeleri arasında yeni projelendirilen yapıların olduğu bölgeler gösterilmektedir.

Ankara’da Eskişehir Yolu aksında başlayan konut gelişimi ile prestijli konut bölgeleri kendi alt merkezlerini yaratırken, kentin merkezinde bir çöküntüleşme süreci başlamıştır. Şehirdeki trafik ve apartman yaşamından kaçanlar için Çayyolu ve Ümitköy gibi üst gelir grubuna yönelik villa ve yüksek katlı konut sitelerinin yer aldığı bölge kısa süre içinde kentin gözde bir konut bölgesi haline gelmiştir. Yüksek talep ve bölgenin kısa süre içinde doygunluğa ulaşması ile İncek, Dodurga, Şehitali ve Bağlıca gibi yeni gelişim alanları açılmıştır. Yeni eğilimlere göre residence tarzı yapılaşmalarla, bu bölgeler yakın geleceğin prestijli yaşam alanları olmaya adaydır.



Konya Yolu şehrin ana çıkış yollarından biridir. AŞTİ’den başlayarak Gölbaşı’na kadar devam eder. Gölbaşı’nda yer alan Mogan Gölü çevresinin rekreatif ve turistik amaçlı kullanılması, Özel Çevre Koruma Bölgesi bulunması ve sanayi gelişiminin sınırlandırılması sebebi ile orta ve üst düzey konut alanlarının çekim alanı haline gelmiştir. Çankaya-Yıldız-Oran üzerinden Kızılcaşar-İncek-Tulumtaş yönünde az yoğunluklu, kooperatif tarzı konut gelişmesi devam etmektedir. Bölgede TED Ankara Koleji ve Atılım Üniversitesi’nin yerleşkeleri bulunmaktadır. Konya Yolu aksının Samsun yönünde ise askeri alanlar, mobilya üretimi ve satışı yapılan siteler semti ve güneyinde ise gecekondu alanları yer almaktadır.

Ankara genelindeki konut piyasasında 2006 yılında en yoğun talep gören ilk 4 ilçe sırayla Çankaya, Keçiören, Yenimahalle ve Mamak olup, 2010 yılı ve yakın gelecekte bu ilçelerle birlikte Gölbaşı ilçesi İncek semti, Yenimahalle ilçesi sınırları içerisinde yer alan yeni imara açılacak Beytepe, Dodurga, Şehitali, Aşağı-Yukarı Yurtçu, Etimesgut ilçesi sınırları içinde bulunan Bağlıca Köyü, ayrıca Polatlı, Kızılcahamam, Kazan, Beypazarı ve Ankara ili bölgesindeki planlı yapılaşmanın yapıldığı yeni konut bölgelerinin değer kazanması beklenmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

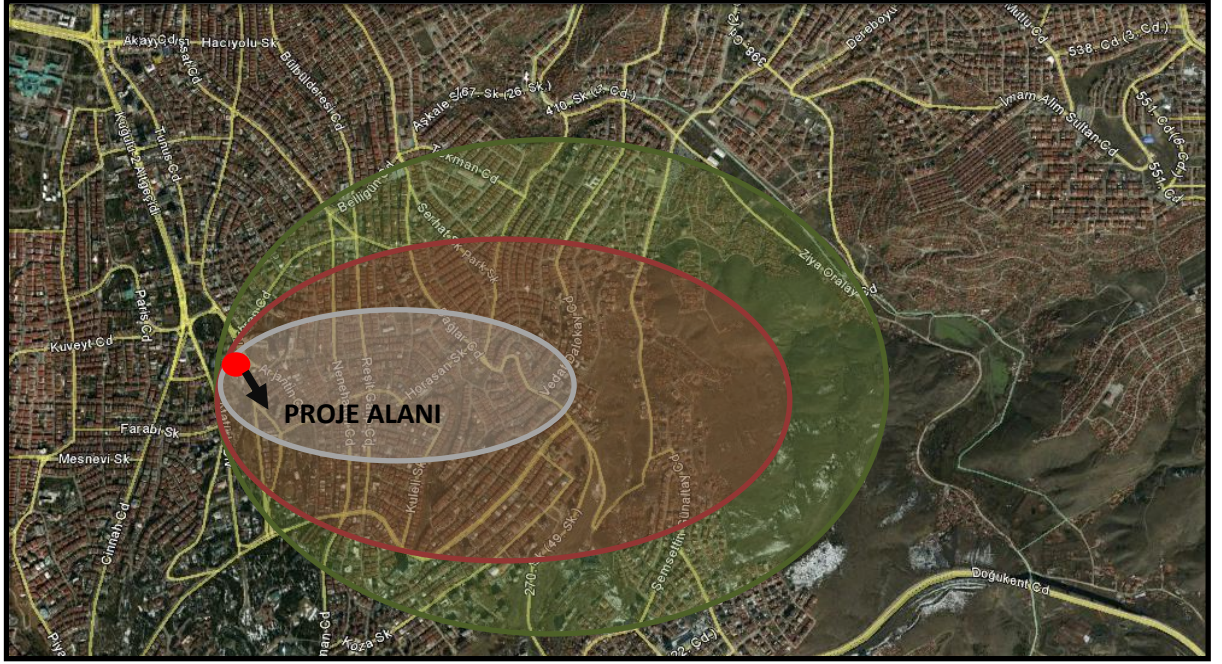
Söz konusu taşınmazın konumlandığı bölge Karum Alışveriş Merkezi gibi bölgenin önemli alışveriş alanına, alışveriş mekanları ve lüks cafelerin bulunduğu Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi'ne yakın konumlanmasının yanı sıra şehrin en merkezi noktalarındadır. Söz konusu bölgede eski 4-5 katlı konut binalarının yanı sıra prestijli firmaların holding binalarında görmek mümkündür.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konut alanının inşaatları eski yıllara dayanmaktadır. Bölgede arsa stoğunun kısıtlı olması, bölgenin dokusunun bozulmaması adına genel olarak kat sayısı yetersizliliği inşaat firmalarını bölgenin güneyine Koza Sokak, Büyükesat ve Kırkkonaklar'a yönelmesini sağlamıştır. Bölgede nitelikli konut olarak çok fazla proje bulunmamakta olup, Gaziosmanpaşa, Büyükesat ve Kırkkonaklar'da nitelikli konut projeleri görmek mümkündür. Çok katlı ve rezidans olarak Mesa İnşaat'ın yapmış olduğu Mesa İkizler ve Nurol İnşaat'ın yapmış olduğu Nurol Residence bulunmaktadır. Özellikle inşaat firmaları arsa stoğunun fazla olmasından dolayı Büyükesat'ın güneybatı - kuzeydoğu tarafına ve Kırkkonaklar'a yatırım yapmayı tercih etmektedirler. Böylelikle çarpık yapıların ve gecekonduların yoğun olduğu Kırkkonaklar'da artık nitelikli çok katlı tüm sosyal donatıları bünyesinde bulunduran bir bölge haline gelmeye başlamıştır. Bu yatırımlarda bölgede durgun olan piyasanın bir nebze canlanmasına yol açmıştır. Bölgeninde bu tarz yapılaşmalara ihtiyacı olduğundan çevre halkı tarafından talep görmektedir.

Bölgeye çok yakın olmasada Ankara'nın gündemine oturan, Büyükesat Mahallesi'nde bulunan Cumhurbaşkanlığı Köşkü'ne 900,00 m, yabancı ülke konsolosluklarının bulunduğu Koza Sokak'a 100,00 m ve TBMM'ye ise 1.500,00 m mesafeyle oldukça merkezi bir konumda yer alan 16.331,00 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde yer alacak olan Sinpaş GYO A.Ş.'nin yatırımdır. Önceleri düşük kaliteli yapılaşmanın yoğun olduğu Büyükesat Vadisi içinde yer alan arsa, birkaç yıl önce Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı içine dahil edilerek, hem yatırımcılar için, hem de yüksek gelir düzeyindekiler için gözde bir yerleşim bölgesi haline gelmesi firmanın yatırım yapmasını tetiklemiştir.

İmar planı yapılan ve konut sahası içinde yer alan arsa üzerinde geliştirilecek projenin idari izin süreçleri başlamış, konsept çalışmaları ise devam etmektedir. Proje bünyesinde 380 konut bulunacağı bilgisi alınmış olup, şu an taslak aşamasındadır. Projenin inşai faaliyetinin 2014 yılı başında başlaması beklenmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



	3. ÜNCÜL ETKİ ALANI	Kırkkonaklar - Büyükesat Mahallesi
	2. İNCİL ETKİ ALANI	Barbaros - Küçük Esat Mahallesi
	1. İNCİL ETKİ ALANI	Kavaklıdere - Gaziosmanpaşa Mahallesi ve Koza Sokak

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgeyi ve yakın çevresi baz alındığında ise öncesinde ağırlıklı olarak 15-25 yıllık müstakil binalar bulunmaktayken, bölgeye yakın konumlu olan Büyükesat ve Kırkkonaklar Mahallesi'nde yaklaşık son 2-3 yıldır gelişme gösteren yeni konut projeleri bulunmaktadır. Bu durum neticesinde yakın çevre konut piyasası araştırılırken konu projeye emsal olabilecek Büyükesat Mahallesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi ve Kırkkonaklar Mahallesi'nde yer alan yeni konut projeleri rapor kapsamında belirtilmiştir.

Yakın çevre konut piyasası incelenirken 2 farklı piyasa incelenmiştir. Bunlar;

- 1) Yakın Çevre Yeni Konut Projeleri
- 2) Yakın Çevre 2. El Konut Piyasası

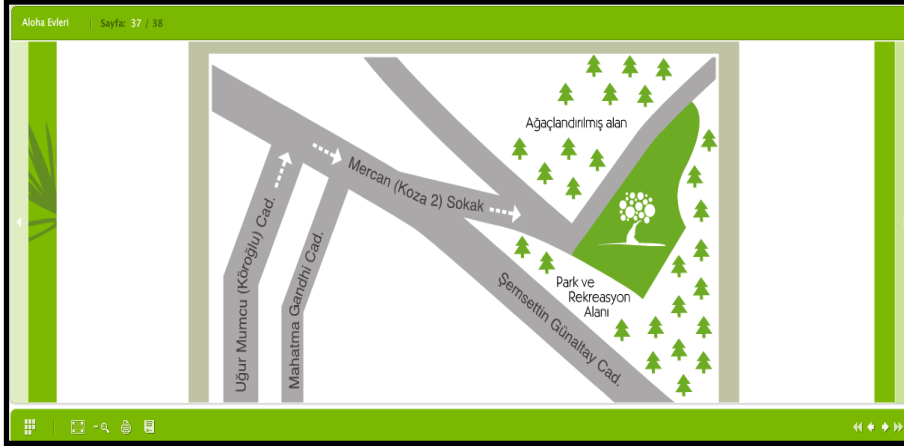
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1) Yakın Çevre Yeni Konut Projeleri

Adı: ALOHA EVLERİ				
				
Konum: Gaziosmanpaşa, Çankaya / Ankara				
Proje Sahibi: Aloha Grup				
Yatırım Ortaklığı: -				
Yüklenici: Aloha Yapı Endüstrisi A.Ş.				
Mimari Tasarım: -				
İnşaat Başlangıcı: 2008 Mayıs				
Tamamlanma Tarihi: 2010 Mayıs				
Arsa Büyüklüğü: 17.735,00 m ²				
Toplam Yeşil Alan: 12.000,00 m ²				
Toplam Konut Alanı: 2.000,00 m ²				
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.200,00 m ²				
Konut Tipleri:	2+1	3+1	4+1	Dubleks
Konut Sayısı:	1	25	26	15
Konut Fiyatları:	700.000 USD	500.000 USD	500.000 USD	1.000.000 USD
Konut Büyüklükleri:	280,00 m ²	224,00 m ²	224,00 m ²	400,00 - 500,00 m ²
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 2.000 USD/m ² - 2.500 USD/m ² aralığındadır. (KDV hariç)				
Satış Projeksiyonu: 2 yılda konutların %98'i satılmış durumdadır.				
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları vb. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur				
Genel Özellikler: Her dairenin kendine ait özel deposu, 2 adet kapalı otoparkı ve her daireden Oksijen Club'a asansörle geçiş imkanı bulunmaktadır. Sosyal donatılar hobi bahçeleri (Meyve ve sebze bahçeleri, çiçek bahçeleri) ve dinlenme alanları (Çocuk parkları, spor ve sağlık kulübü (Oksijen Club: 258,00 m ² 'lik kapalı yüzme havuzu, jakuzi, çocuk havuzu, güneşlenme, açık dinlenme terasları, fitness salonu, sauna, masaj odası, sağlık odası, çok amaçlı salon, Vitamin Bar ve Kafe, bilardo salonu, masa tenisi ve çocuk oyun odası)).				
Teslim Şekli: Anahtar teslim				
Mimari Detay: N/A				

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

VAZİYET PLANI



DAİRE TİPLERİNE İLİŞKİN ÖRNEK;

A TİPİ

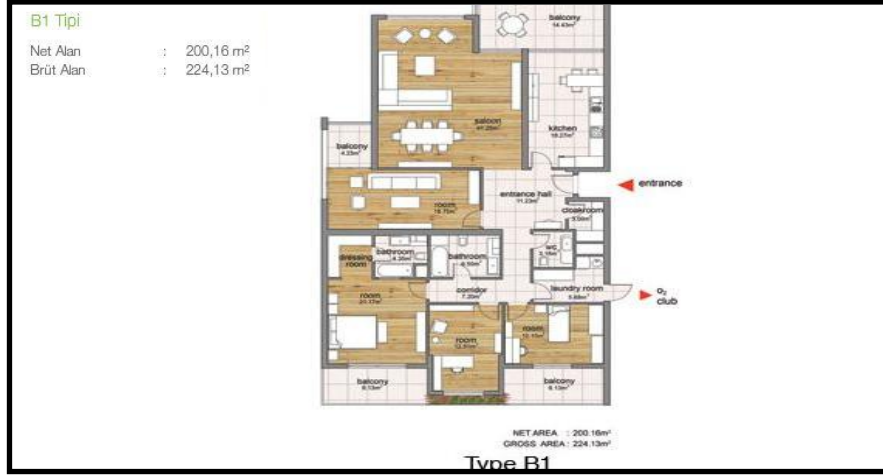


B TİPİ



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B1 TİPİ



C TİPİ



D TİPİ



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

D1 TİPİ



E TİPİ



E1 TİPİ



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: NUROL RESIDENCE			
			
Konum: Koza Sokak - Gaziosmanpaşa, Çankaya / Ankara			
Proje Sahibi: Nurol GYO A.Ş.			
Yatırım Ortaklığı: -			
Yüklenici: Nurol GYO A.Ş.			
Mimari Tasarım: -			
İnşaat Başlangıcı: 2000			
Tamamlanma Tarihi: 2002			
Arsa Büyüklüğü: 8.550,00 m ²			
Toplam Yeşil Alan: N/A			
Toplam Konut Alanı: N/A			
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.500,00 m ²			
Konut Tipleri:	1+1	2+1	6+1
Konut Sayısı:	24	12	22
Konut Fiyatları:	200.000 - 300.000 USD	350.000 - 400.000 USD	1.200.000 – 1.900.000 USD
Konut Büyüklükleri:	80,00 m ²	123,00 m ²	582,00 m ²
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 2.062 USD/m ² - 3.750 USD/m ² aralığındadır. (KDV hariç)			
Satış Projeksiyonu: 2013 yılına kadar konutların %74'ü satılmış durumdadır. İnşaat halindeyken 2 yılda satışı %65 seviyelerinde olduğu bilgisi alınmıştır.			
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları vb. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur			
Genel Özellikler: Her dairenin kendine ait özel deposu, kapalı otoparkı ve sosyal donatılar (Hobi bahçeleri, dinlenme alanları, çocuk parkı, spor ve sağlık kulübü, kapalı yüzme havuzu, jakuzi, çocuk havuzu, güneşlenme, açık dinlenme terasları, fitness salonu, sauna, masaj odası, sağlık odası, çok amaçlı oyun alanları).			
Teslim Şekli: Anahtar teslim			
Mimari Detay: N/A			

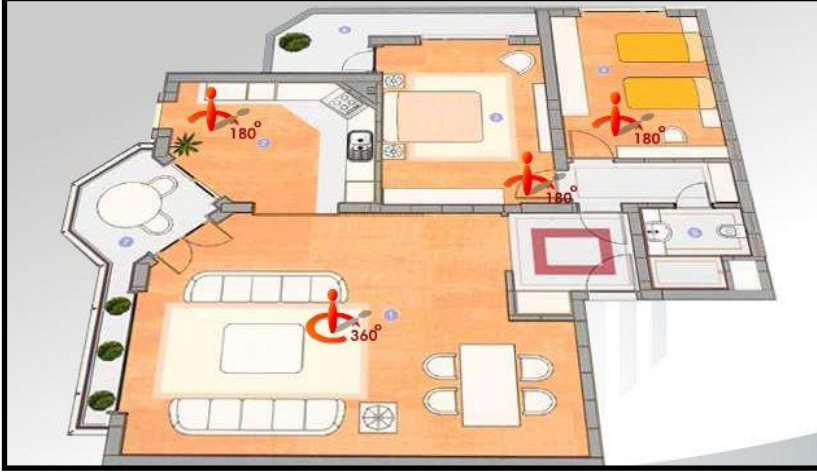
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAİRE TİPLERİNE İLİŞKİN ÖRNEK;

1+1 DAİRE TİPİ



2+1 DAİRE TİPİ



6+1 DAİRE TİPİ



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: MİMOZA KONUTLARI				
				
Konum: Kırkonaklar, Çankaya / Ankara				
Proje Sahibi: Mun Yapı A.Ş.				
Yatırım Ortaklığı: -				
Yüklenici: Mun Yapı A.Ş.				
Mimari Tasarım: N/A				
İnşaat Başlangıcı: 2011				
Tamamlanma Tarihi: 2013				
Arsa Büyüklüğü: N/A				
Toplam Yeşil Alan: N/A				
Toplam Konut Alanı: N/A				
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A				
Konut Tipleri:	2+1 (Ters dubleks)	3+1	4+1	Dubleks
Konut Sayısı:	8	1	25	4
Konut Fiyatları:	325.000 – 425.000 TL	360.000 TL	400.000 – 550.000 TL	625.000 – 700.000 TL
Konut Büyüklükleri:	114,07 - 167,79 m ²	145,97 m ²	173,66 - 175,55 m ²	323,75 - 331,41 m ²
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 1.931 TL/m ² - 3.133 TL/m ² aralığındadır. (KDV hariç)				
Satış Projeksiyonu: 5-6 ayda konutların %36'sı satılmış durumdadır.				
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları vb. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur				
Genel Özellikler: Projenin ortak alanlarında süs havuzu, çocuk oyun alanlarına yer verilmiştir.				
Teslim Şekli: Anahtar teslim				
Mimari Detay: N/A				

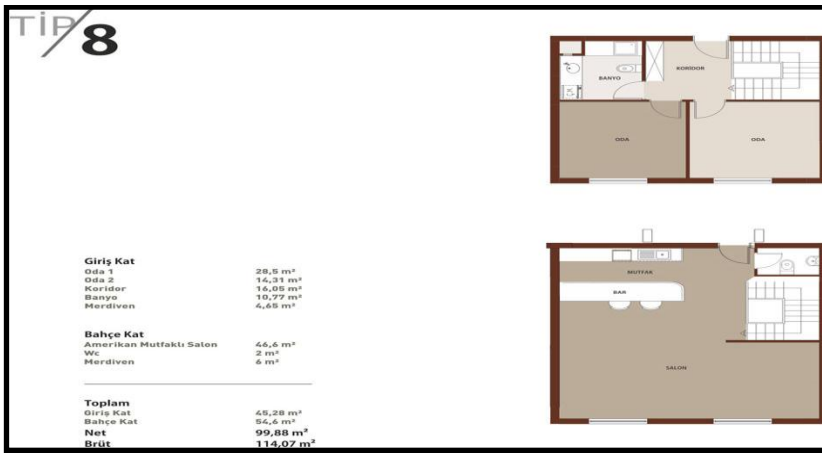
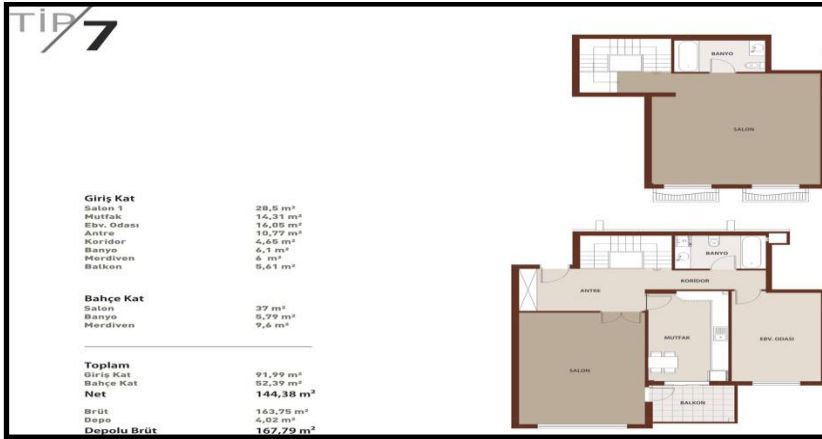
VAZİYET PLANI



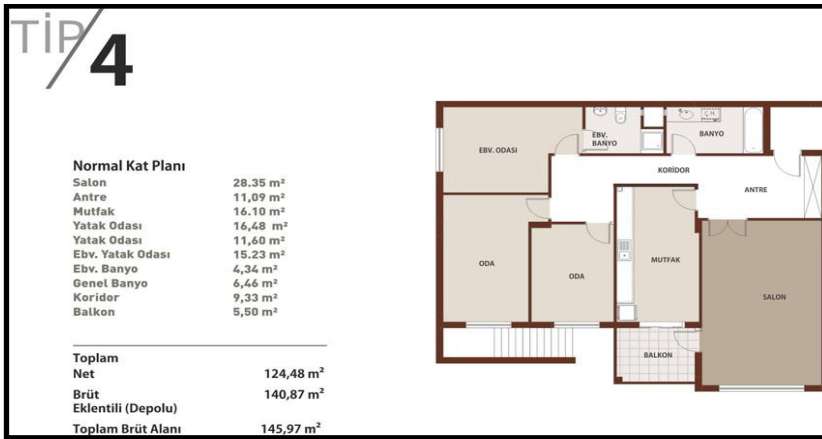
DAİRE TİPLERİNE İLİŞKİN ÖRNEK;

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2+1 (TERS DUBLEKS)

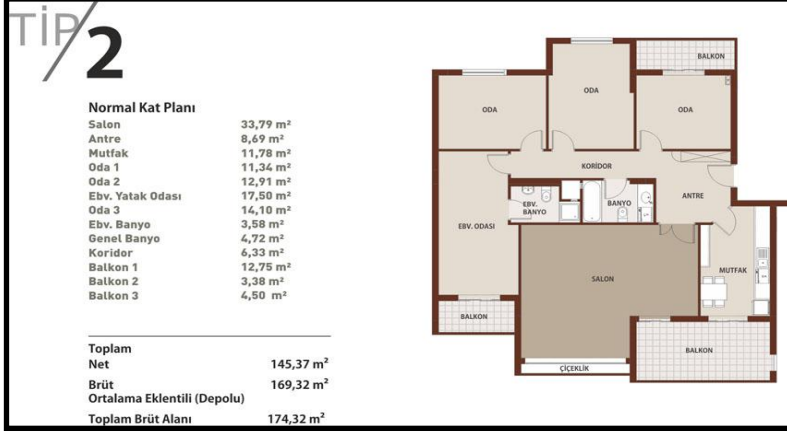


3+1



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4+1



DUBLEKS



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ANKARAMA RESIDENCE



Konum: Kırkonaklar, Çankaya / Ankara

Proje Sahibi: Tesan A.Ş.

Yatırım Ortaklığı: -

Yüklenici: Tesan A.Ş.

Mimari Tasarım: Artı Mimarlık

İnşaat Başlangıcı: 2008

Tamamlanma Tarihi: 2010

Arsa Büyüklüğü: N/A

Toplam Yeşil Alan: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A

Konut Tipleri:	2+1	3+1	4+1	5+1	6+1
Konut Sayısı:	-	-	-	-	-
Konut Fiyatları:	-	400.000 - 450.000 TL	-	640.000 TL	800.000 TL
Konut Büyüklükleri:	94,63 m ²	175,66 m ²	175,66 - 183,06 m ²	345,50 m ²	400,00 m ²
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 1.852 TL/m ² - 2.561 TL/m ² aralığındadır. (KDV hariç)					
Satış Projeksiyonu: 2 yılda konutların %99'u satılmış durumdadır.					
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Dairelerin satışı brüt m ² üzerinden yapılmaktadır. Merdiven, asansör holleri, tesisat alanları vb. brüt alana dahil olup; sosyal tesisler ve otoparklardan katılım yoktur					
Genel Özellikler: N/A					
Teslim Şekli: Anahtar teslim					
Mimari Detay: N/A					

VAZİYET PLANI

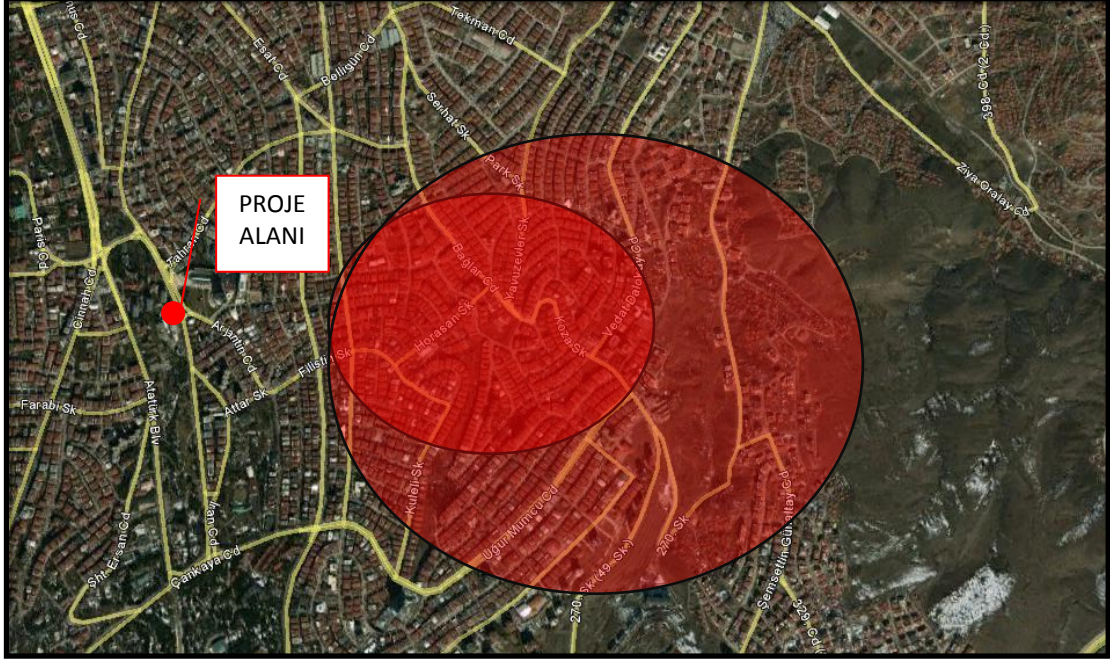


* Konu taşınmaza ait kat planları bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2) Yakın Çevre 2. El Konut Piyasası

Değerleme konusu proje alanının yakın çevresi mevcut konut projeleri ve genel trendler dikkate alınarak tek farklı alt bölgeye irdenilerek 2. El Konut Piyasası incelenmiştir.



Konu taşınmazın yakın çevresinde genel itibariyle eski yapılı müstakil tarzda inşaa edilmiş binalar bulunmaktadır. Genellikle 2. el konut piyasasında rezidans ve site niteliğindeki konutlar Gaziosmanpaşa ve Büyükesat Mahallesi'nde yer aldığından ve az sayıda olduğundan, Gaziosmanpaşa ve Büyükesat Mahallesi'nde yer alan yapılar tek bölge olarak incelenmiştir.

Bölge

(Bu bölge merkeze, toplu taşıma yollarına, donatı merkezlerine yakın olmasından dolayı merkezi lokasyona sahip olup, Gaziosmanpaşa ve Büyükesat Mahallesi genelinde 15-25 yıllık site ve rezidanslar bulunmaktadır.)

- Konu taşınmaza yakın konumlu, Mesa İkizler Sitesi'nde, 13. normal katta, 130,00 m² 3+1 olduğu söylenen dairenin 300.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (2.308 TL/m², 1.128 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Mesa İkizler Sitesi'nde, 2. normal katta, 110,00 m² 3+1 olduğu söylenen dairenin 255.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (2.318 TL/m², 1.133 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Mesa İkizler Sitesi'nde, 1. normal katta, 120,00 m² 3+1 olduğu söylenen dairenin 275.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (2.292 TL/m², 1.121 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Mesa İkizler Sitesi'nde, 13. normal katta, 125,00 m² 3+1 olduğu söylenen dairenin 235.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (1.880 TL/m², 919 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Çankaya Residence'da, 9. normal katta, 65,00 m² 1+1 olduğu söylenen dairenin 295.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (4.538 TL/m², 2.219 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Çankaya Residence'da, 5. normal katta, 65,00 m² 1+1 olduğu söylenen dairenin 265.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (4.077 TL/m², 1.993 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Çankaya Residence'da, 9. normal katta, 80,00 m² 1+1 olduğu söylenen dairenin 295.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (3.688 TL/m², 1.803 USD/m²)

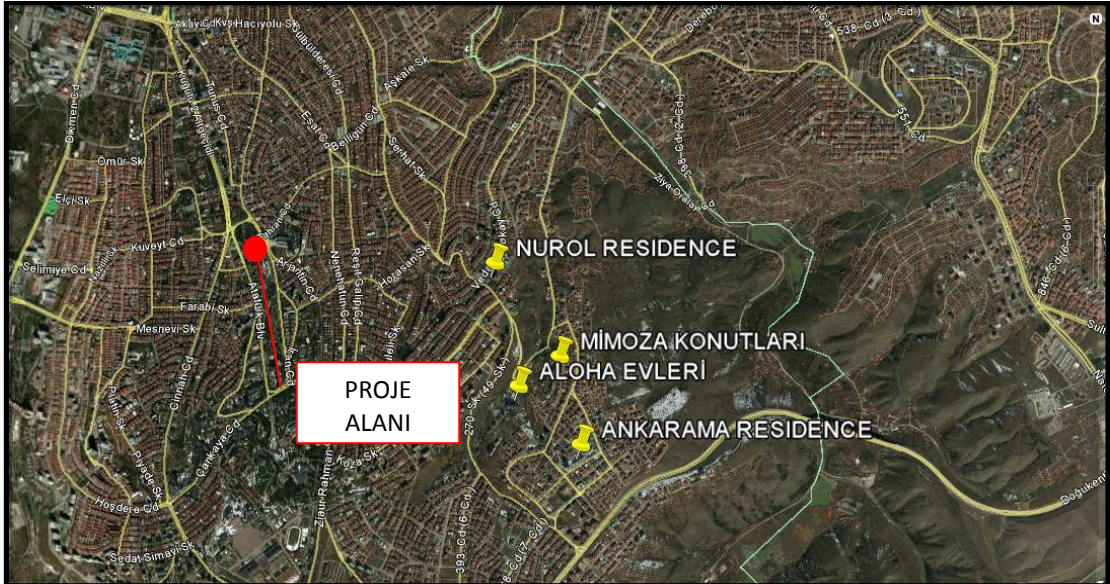
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmaza yakın konumlu, Yamaçevler Sitesi'nde, 1. bodrum katta, 180,00 m² 3+1 olduğu söylenen dairenin 525.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (2.917 TL/m², 1.426 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Zümrüt Sitesi'nde, 15. normal katta, 120,00 m² 3+1 olduğu söylenen dairenin 239.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (1.992 TL/m², 974 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Zümrüt Sitesi'nde, 6. normal katta, 135,00 m² 3+1 olduğu söylenen dairenin 285.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (2.111 TL/m², 1.032 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Nurol Residence'da, 3. normal katta, 140,00 m² 2+1 olduğu söylenen dairenin 600.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (4.286 TL/m², 2.095 USD/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Özellikler
1	130,00	2.308	Mesa İkizler Sitesi'nde satılık daire
2	110,00	2.318	Mesa İkizler Sitesi'nde satılık daire
3	120,00	2.292	Mesa İkizler Sitesi'nde satılık daire
4	125,00	1.880	Mesa İkizler Sitesi'nde satılık daire
5	65,00	4.538	Çankaya Residence'da satılık daire
6	65,00	4.077	Çankaya Residence'da satılık daire
7	80,00	3.688	Çankaya Residence'da satılık daire
8	180,00	2.917	Yamaçevler Sitesi'nde satılık daire
9	120,00	1.992	Zümrüt Sitesi'nde satılık daire
10	135,00	2.111	Zümrüt Sitesi'nde satılık daire
11	140,00	4.286	Nurol Residence'da satılık daire

3.1.3.1.2 Konut Sektörü Açısından Bölgenin Değerlendirilmesi ve Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü

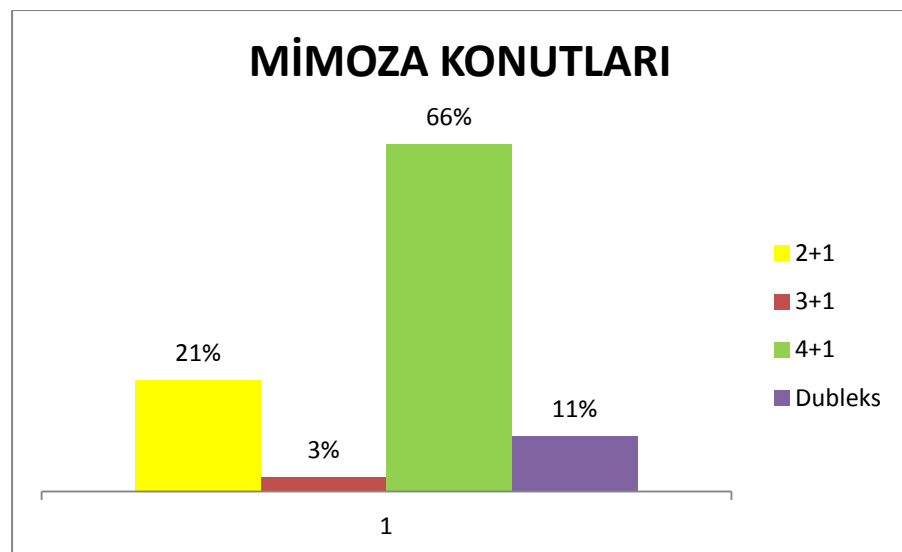
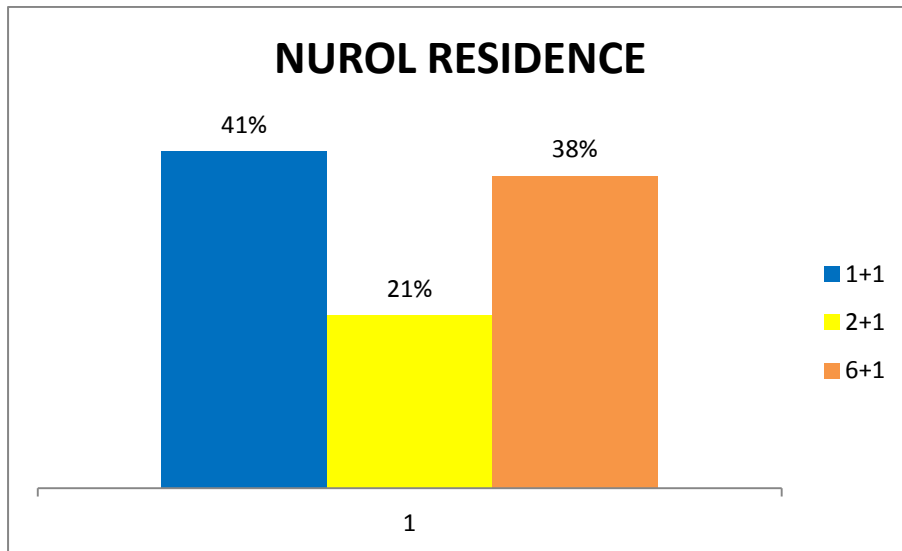
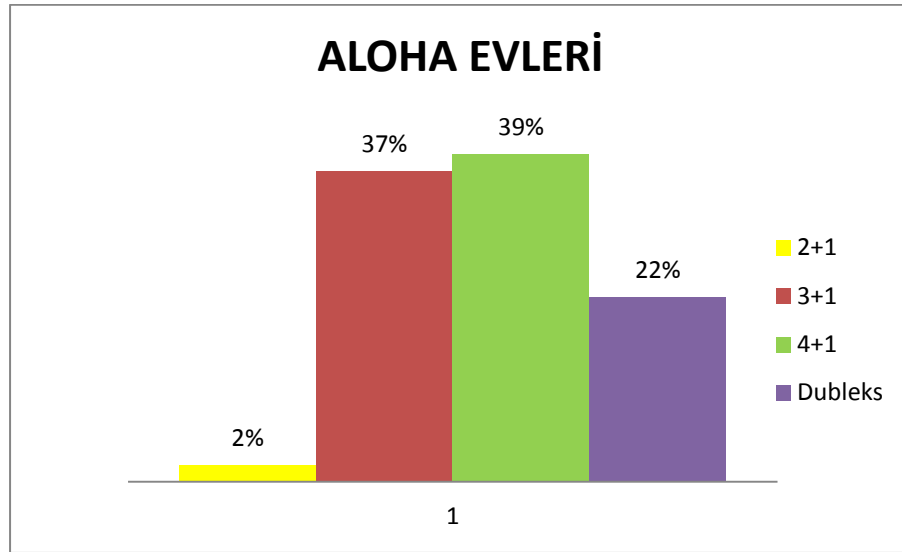
Projelerin Uydu Fotoğrafı Üzerinden Gosterimi



Proje Alanı Yakın Çevresindeki Daire Tiplerinin ve Alanlarının Dağılımı

Gaziosmanpaşa, Büyükesat ve Kırkkonaklar Mahallesi'nde yer alan bazı projelerin daire tipleri ve yüzdesel oranları aşağıdaki gibidir;

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



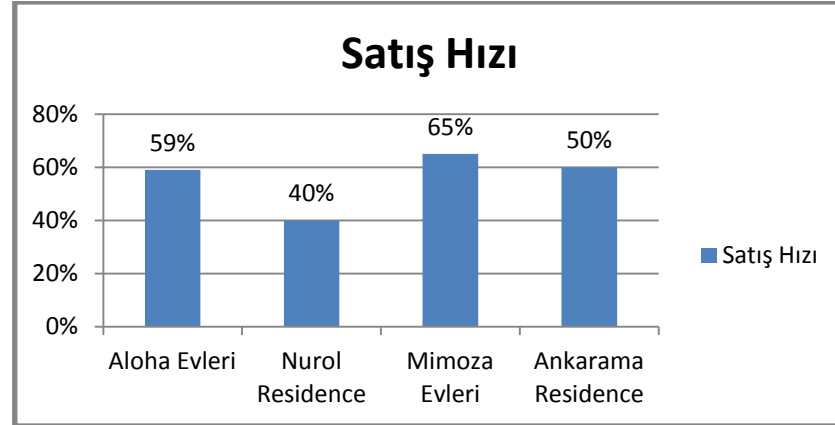
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gaziosmanpaşa, Büyükesat ve Kırkkonaklar Mahallesi'nde yer alan bazı projelerin daire alanları aşağıdaki gibidir;

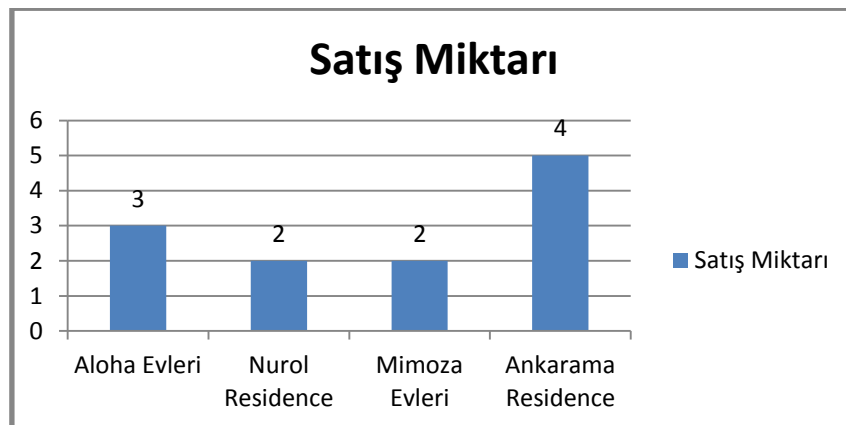
DAİRELERİN PROJELERE GÖRE ORTALAMA BRÜT ALAN DAĞILIMLARI						
	1+1	2+1	3+1	4+1	6+1	Dubleks
ALOHA EVLERİ	-	280,00	224,00	224,00	-	400,00 - 500,00
NUROL RESIDENCE	80,00	123,00	-	-	582,00	-
MİMOZA KONUTLARI	-	114,07 - 167,79	145,97	173,66 - 175,55	-	323,75 - 331,14
ORTALAMA (m ²)	80,00	171,20	185,00	191,10	582,00	388,70

Proje alanının yakınında bulunan bölgelerde özellikle konut projelerinde 2+1, 3+1, 4+1 ve dubleks daire tipleri ağırlıklı olarak tercih edilmektedir. Genel anlamda yukarıda bahsedilen daire alanları ortalama daire alanlarına göre büyüktür. Söz konusu projelerde oldukça kaliteli malzemeler kullanılmıştır.

Yakın Çevre Konut Projeleri Satış Hızı ve Fiyat Değişim Trendi



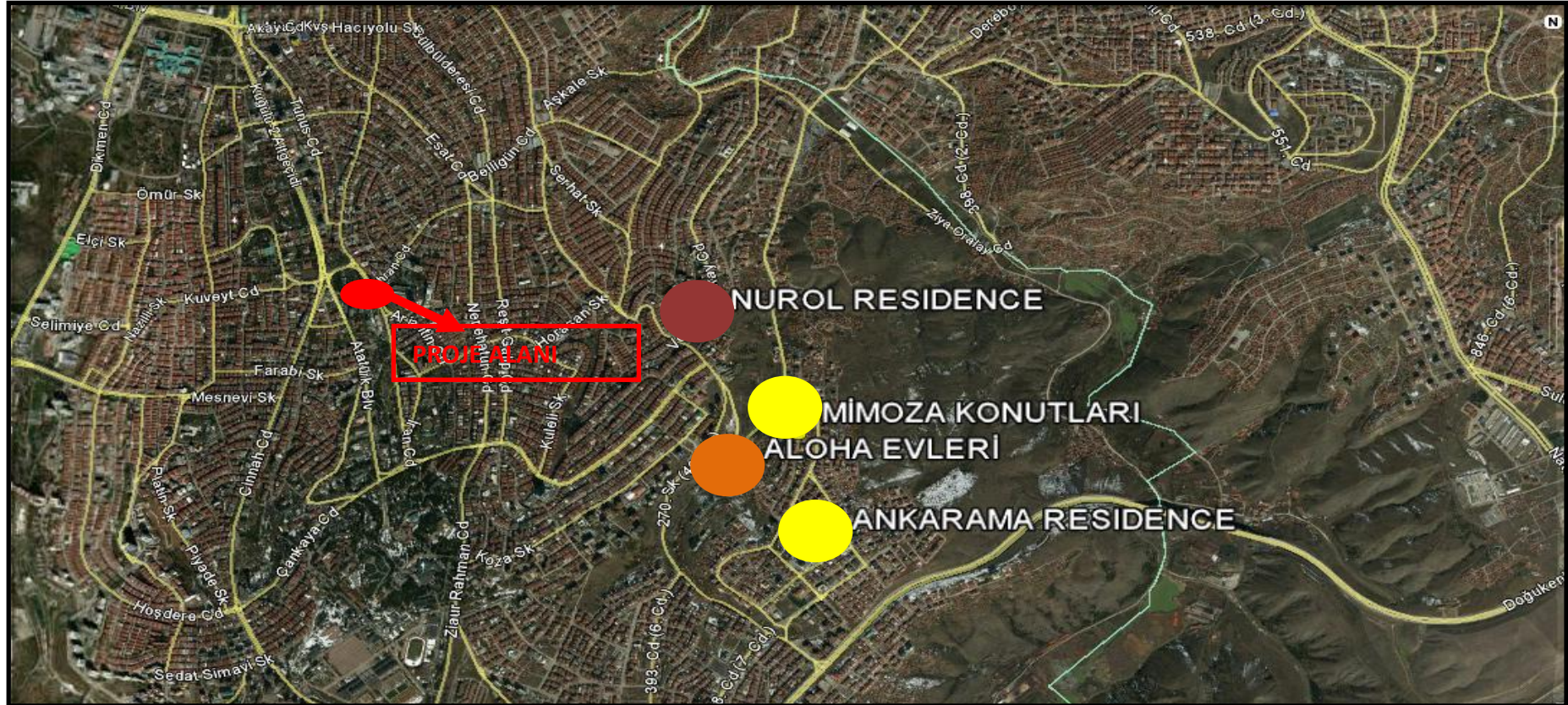
- Konut projelerinde belirlenen lansman çıkış hızlarında alınan süreler eşittir. 1 yıllık dönemi kapsamaktadır.



- Konut projelerinde belirlenen satış miktarları için alınan süreler eşittir. 1 aylık dönemi kapsamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Proje Alanı Yakın Çevresi Konut Piyasası Fiyat Analizi



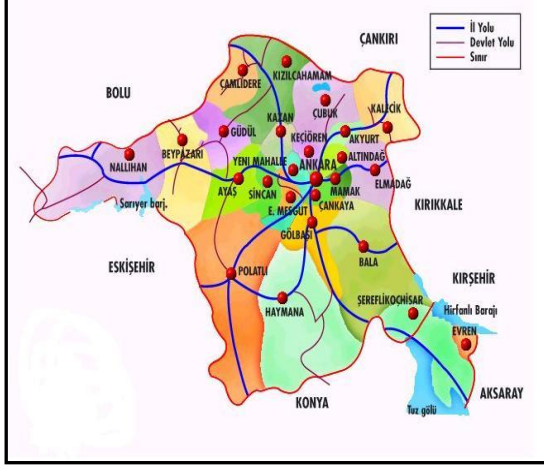
	2.000 – 3.500 TL/m ²
	3.500 – 5.000 TL/m ²
	5.000 - 6.500 TL/m ²

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli

Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir.



Doğusunda Kırkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargah olarak seçilen Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin

ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

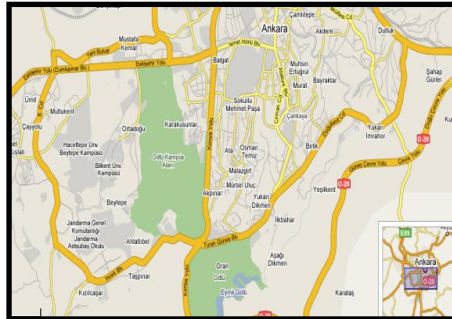
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadag, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	Oran %	2000	Oran %	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %	2012	Oran %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27	4.762.116	97,46	4.842.136	97,51
Toplam	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00	4.890.893	100,00	4.965.542	100,00

* Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus içindeki Oranı (%)

3.2.2 Çankaya İlçesi



İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı bir ilçe olan Çankaya doğusunda Mamak; kuzeyinde Altındağ; batısında Yenimahalle; güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semti durumuna gelmiştir.

Nüfus verileri şu şekildedir;

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012
İlçe Merkezi	712.304	759.167	758.490	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075
Köyler	2.026	6.187	10.841	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Genel Toplam	714.330	765.354	769.331	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075

Çankaya ilçesi, Ankara bütünü içerisinde sanayi sektöründe en yoğun işyeri ve işgücü sayısına sahip ilçelerden biridir. Konut alanları içindeki sanayi gelişimlerinin yoğun olduğu Çankaya ilçesinde özellikle tekstil sektörü baskın niteliğe sahiptir. Bunun yanında, Konya Yolu üzerinde Balgat yakınlarında bulunan daha çok gıda ürünlerine yönelik fabrikalar ve İmrahor Vadisi'ndeki taş - toprağa dayalı faaliyet kolunun yoğunlaştığı işletmeler bulunmaktadır.

Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanı haline gelmiştir.

Merkezi İş Alanı; Ankara Büyükşehir Belediyesi kapsamında, Kızılay odağı ve güney yönündeki prestij merkez gelişimlerini içine alan Çankaya ilçesi, yalnız Ankara'nın değil ülkenin de en büyük ve katma değer içinden en fazla payı alan ilçelerinden birisidir. Sıhhiye'den Turan Güneş Bulvarı'na dek Merkezi İş Alanı'nın en yoğun kullanılan bölümlerini de içererek gelişen kentsel servisler hemen her konuda kentteki en üst düzey ve kaliteli hizmetleri oluşturmaktadır. Ayrıca Ziya Gökalp Bulvarı ile birleşerek merkez uzantısı niteliği kazanan Cebeci ile üst gelir grubu yerleşimi olarak farklı karakteristik özellikler taşıyan; fiziksel ve işlevsel olarak yer yer merkezden kopuk, yer yer merkezle bütünleşen bir niteliğe sahip, kişisel-tüketim hizmetleri ve iş-meslek hizmetlerinde de yoğunlaşma özelleşme ve uzmanlaşma eğilimi taşıyan Bahçelievler-Emek Semtleri de Çankaya ilçesi sınırları içinde bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulun Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Çankaya
Mahallesi	:	Çankaya
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	6049
Parsel No.	:	21
Yüzölçümü	:	10.264,32 m ²
Niteliği	:	Bağ
Maliği / Hissesi	:	Nazlı MANYAS / 11137/172500 Hisse Mehmet Fatih KARAMANCI / 4171/129375 Hisse Nesrin ÇALIKA / 7783/51750 Hisse Zeynep KARAMANCI / 16727/258750 Hisse Timur Ahmet ÇALIKA / 16727/517500 Hisse Murat KARAMANCI / 16727/517500 Hisse Şaban KARAMANCI / 7783/51750 Hisse Esmâ KARAMANCI / 7783/51750 Hisse Semra UÇAR/ 7783/51750 Hisse Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / 7/50 Hisse Nesrin ÇALIKA /16727/517500 Hisse

*** Taşınmaz hisseli bir yapıya sahip olup, taşınmaz üzerinde yer alan projenin bir bütün olmasından dolayı, taşınmazın tamamı için değer takdiri yapılmıştır.**

4.2 Gayrimenkulun Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulun mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 05.12.2013 tarihinde saat 13:49 itibariyle yapılan incelemelere ve 05.12.2013 tarihli takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- 2942 sayılı Yasa'nın 7. Maddesine göre kamulaştırılacaktır. (11.09.1991 tarih, 5260 yevmiye)

Şerhler Hanesinde (Tam hisse üzerinde):

- Bu yer eski eserdir. (22.06.1978 tarih ve 5905 yevmiye)
- Tamamında /... hissesinde kat karşılığı kat irtifakı inşaat hakkı vardır. (Başlama Tarih: 09.08.2006, Bitiş Tarih: 06.08.2016 – Süre: 10 Yıl) (Malik/Lehdar: Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) (09.08.2006 tarih, 14420 yevmiye)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6049/21
Zemin No	: 5574173	Yüzölçüm	: 10.264,32 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: BAĞ
Kurum Adı	: Çankaya TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇANKAYA Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 4 / 368		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/I	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	BU YER (ESKİ ESERDİR) 22/06/1978 Y:5905		22/04/1978 - 5905	--
Şerh	ESKİ ESERDİR.		22/04/1978 - 5905	--
Beyan	SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR.		11/09/1991 - 5260	--
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7.MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR		11/09/1991 - 5260	--
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7 MADDESİNE GÖRE KAMULAŞTIRILACAKTIR.11/09/1991 YEV:5260		11/09/1991 - 5260	--
Şerh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Bağlama Tarih:09/08/2006,Bitis Tarih:06/08/2016 - Sure:10 Yıl)	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	09/08/2006 - 14420	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
64423761	NAZLI MANYAS : AHMET Kızı	11137 / 172500	662,69		Kat Karşılığı Temlik - 01/05/2008 - 10005-
64423762	MEHMET FATİH KARAMANCI : DEMİR Oğlu	4171 / 129375	330,92		Kat Karşılığı Temlik - 01/05/2008 - 10005-
64423763	NESRİN ÇALIKA : AHMET Kızı	7783 / 51750	1.543,71		Kat Karşılığı Temlik - 01/05/2008 - 10005-
64423764	ZEYNEP KARAMANCI : ŞABAN Kızı	16727 / 258750	663,54		Kat Karşılığı Temlik - 01/05/2008 - 10005-
64423765	TIMUR AHMET ÇALIKA : MEHMETGÜN Oğlu	16727 / 517500	331,77		Kat Karşılığı Temlik - 01/05/2008 - 10005-
64423766	MURAT KARAMANCI : DEMİR Oğlu	16727 / 517500	331,77		Kat Karşılığı Temlik - 01/05/2008 - 10005-
64423767	ŞABAN KARAMANCI : AHMET Oğlu	7783 / 51750	1.543,71		Kat Karşılığı Temlik - 01/05/2008 - 10005-

Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2013 13:49

1

64423768	ESMA KARAMANCI : AHMET Kızı	7783 / 51750	1.543,71		Kat Karşılığı Temlik - 01/05/2008 - 10005-
64423770	SEMRA UÇAR : AHMET Kızı	7783 / 51750	1.543,71		Kat Karşılığı Temlik - 01/05/2008 - 10005-
64423782	YAPI KREDİ-KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7 / 50	1.437,00		Kat Karşılığı Temlik - 01/05/2008 - 10005-
107133482	NESRİN ÇALIKA : AHMET Kızı	16727 / 517500	331,77		Satış - 27/04/2010 - 3016-

Raporlayan: tk30108
Ali Osman DEDE
Kayıtına Uyğundur:
22.11.2013

Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2013 13:49

2

RAPOR NO: 2013B116

RAPOR TARİHİ: 05.12.2013

*GİZLİDİR

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh (Madde 7) - Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. Şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13 üncü maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Ankara ili, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu ana taşınmazın Behçet Kerim ÇALIKA adına kayıtlı 16727/517500 hissesinin tamamı Nesrin ÇALIKA'ya 27.04.2010 tarih, 3016 yevmiye ile satılmıştır.

4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nda 11.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsel için imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir:

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz Çankaya Belediye Meclisi'nin ve Ankara Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.11.1995 gün ve 430 sayılı kararı ve 16.04.2004 gün ve 9102 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre 6049 ada 21 no'lu parsel "**Konut Alanı**"nda kalmaktadır. Taşınmazın yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

- KAKS: 18.100,00 m²,
- TAKS: 3.374,00 m²
- Önden çekme mesafesi 15,00 m, yandan çekme mesafesi 5,00 m'dir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. KANKAYA BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ					
İMAR		KADASTRO		ŞEHİR	İL
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No	Alan M ²	Yapı Alanı M ²
1000	10				
DÜŞÜNCELER					
1- 1000 ADA 10 PARSELİNE İNŞAAT YAPILACAKTIR. İNŞAATIN İZİN ALINMASI İÇİN İZİN ALINMALI, İZİN ALINDIĞINDA İNŞAAT YAPILACAKTIR. İNŞAATIN İZİN ALINMASI İÇİN İZİN ALINMALI, İZİN ALINDIĞINDA İNŞAAT YAPILACAKTIR.					
İNŞAAT DURUMU					
İnşaat Türü				İnşaat Yılı	
İnşaat Yapılan Alan				İnşaat Yılı	
İnşaat Yılı				İnşaat Yılı	

1- İnşaatın Kısıtları

2- İnşaatın Kısıtları

3- İnşaatın Kısıtları

4- İnşaatın Kısıtları

5- İnşaatın Kısıtları

6- İnşaatın Kısıtları

7- İnşaatın Kısıtları

8- İnşaatın Kısıtları

9- İnşaatın Kısıtları

10- İnşaatın Kısıtları

11- İnşaatın Kısıtları

12- İnşaatın Kısıtları

13- İnşaatın Kısıtları

14- İnşaatın Kısıtları

15- İnşaatın Kısıtları

16- İnşaatın Kısıtları

17- İnşaatın Kısıtları

18- İnşaatın Kısıtları

19- İnşaatın Kısıtları

20- İnşaatın Kısıtları

21- İnşaatın Kısıtları

22- İnşaatın Kısıtları

23- İnşaatın Kısıtları

24- İnşaatın Kısıtları

25- İnşaatın Kısıtları

26- İnşaatın Kısıtları

27- İnşaatın Kısıtları

28- İnşaatın Kısıtları

29- İnşaatın Kısıtları

30- İnşaatın Kısıtları

31- İnşaatın Kısıtları

32- İnşaatın Kısıtları

33- İnşaatın Kısıtları

34- İnşaatın Kısıtları

35- İnşaatın Kısıtları

36- İnşaatın Kısıtları

37- İnşaatın Kısıtları

38- İnşaatın Kısıtları

39- İnşaatın Kısıtları

40- İnşaatın Kısıtları

41- İnşaatın Kısıtları

42- İnşaatın Kısıtları

43- İnşaatın Kısıtları

44- İnşaatın Kısıtları

45- İnşaatın Kısıtları

46- İnşaatın Kısıtları

47- İnşaatın Kısıtları

48- İnşaatın Kısıtları

49- İnşaatın Kısıtları

50- İnşaatın Kısıtları

51- İnşaatın Kısıtları

52- İnşaatın Kısıtları

53- İnşaatın Kısıtları

54- İnşaatın Kısıtları

55- İnşaatın Kısıtları

56- İnşaatın Kısıtları

57- İnşaatın Kısıtları

58- İnşaatın Kısıtları

59- İnşaatın Kısıtları

60- İnşaatın Kısıtları

61- İnşaatın Kısıtları

62- İnşaatın Kısıtları

63- İnşaatın Kısıtları

64- İnşaatın Kısıtları

65- İnşaatın Kısıtları

66- İnşaatın Kısıtları

67- İnşaatın Kısıtları

68- İnşaatın Kısıtları

69- İnşaatın Kısıtları

70- İnşaatın Kısıtları

71- İnşaatın Kısıtları

72- İnşaatın Kısıtları

73- İnşaatın Kısıtları

74- İnşaatın Kısıtları

75- İnşaatın Kısıtları

76- İnşaatın Kısıtları

77- İnşaatın Kısıtları

78- İnşaatın Kısıtları

79- İnşaatın Kısıtları

80- İnşaatın Kısıtları

81- İnşaatın Kısıtları

82- İnşaatın Kısıtları

83- İnşaatın Kısıtları

84- İnşaatın Kısıtları

85- İnşaatın Kısıtları

86- İnşaatın Kısıtları

87- İnşaatın Kısıtları

88- İnşaatın Kısıtları

89- İnşaatın Kısıtları

90- İnşaatın Kısıtları

91- İnşaatın Kısıtları

92- İnşaatın Kısıtları

93- İnşaatın Kısıtları

94- İnşaatın Kısıtları

95- İnşaatın Kısıtları

96- İnşaatın Kısıtları

97- İnşaatın Kısıtları

98- İnşaatın Kısıtları

99- İnşaatın Kısıtları

100- İnşaatın Kısıtları

Plan Notları:

- 1) Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 09.05.1981 gün A 2883 sayılı kararı dikkate alınacaktır.
- 2) Toplam inşaat alanı KAKS: 18.100,00 m²'yi geçemez. Ankara Şehri İmar Müdürlüğü İdare Heyeti 19.09.1980 gün 507 sayılı kararı ile TAKS: 3.374,00 m²'yi geçemez.
- 3) Kitleler şematiktir.
- 4) Max kitle yükseklikleri A: 18,50 m, B: 18,50 m, C: 24,50 m, D: 24,50 m, E: 18,50 m, F: 6,50 m, G kütlesi yol kotu altında inşaat yapılabilir.
- 5) A, B, F, G kütlelerinde İran Caddesi (Rıza Şah Pehlevi Caddesi) cephesinde ticaret yapılabilir.
- 6) Parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabilir. Kitleler arası kapalı hacim oluşturmamak kaydıyla platolar, rampalar, pergeleler, istinat duvarları, süs ve yüzme havuzları, spor tesisleri düzenlenebilir.
- 7) A, B, C, D, E kitleleri için $\pm 0,00$ kotu İran Caddesi (Rıza Şah Pehlevi Caddesi) X noktasındaki, F kütlesi için Y noktasındaki kot alınacaktır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 8) Kitle veya kitlelerin zemin katları kolonat olarak düzenlenebilir. Bu halde bu alanlar ile açık teraslar ve açık çıkmlar toplam inşaat alanının (KAKS) ve toplam taban alanının (TAKS) dahil değildir.
- 9) Tesisat galeri katları tesisat hacimleri zorunlu müstemilat $\pm 0,00$ kotu altında teşkil edecek müşterek alanlar, depolar, kapalı havuzlar, bağımsız bölüm yapılmamak koşulu ile toplam inşaat alanına dahil değildir.
- 10) Yapı yaklaşma sınırları dışında binalara ulaşım amacıyla yollar, rampalar, otopark rampaları ve giriş saçakları yapılabilir.
- 11) Otopark ihtiyaçları binaların bodrum katlarında sağlanacaktır.

NOT: 23.12.2004 tarih 2864 sayılı Belediye Encümen Kararı ile 6049 ada 3, 4 ve 5 parsellerin tevhit edilmesi sonucunda 6049 ada 21 parsel oluşmuştur. Tevhid işleminin dayanağı olan taşınmazın "Park ve Yeşil Alan" kullanımında "Ticaret ve Konut" kullanım kararına dönüştürülmesine ilişkin işleminin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı tarafından Ankara 9. İdare Mahkemesi'nde 2006/2203 E. sayılı dosyasıyla dava açılmıştır. Ankara 9. İdare Mahkemesi nezdinde açılan dava neticesinde verilen 09.01.2008 tarihli, 2008/6 K. sayılı dava konusu idari işlemlerin iptaline ilişkin karar, karar düzeltme inceleme aşamasında Danıştay 6. Dairesi'nin 15.10.2012 tarih, 2011/634 E. - 2012/5266 K. sayılı kararı ile bozulduğu, bozma kararının Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 15.07.2013 tarih, 2013/1089 K. sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmiştir. Yapı Ruhsatları'nın iptali talebi kararı ile Ankara 9. İdari Mahkemesi'nde açılan davanın 18.12.2008 tarih, 2008/2183 E. sayılı dava konusu idari işlemlerin (Yapı Ruhsatları'nın) iptaline ilişkin kararın da Danıştay 6. Dairesi'nin 26.11.2012 tarih 2009/2706 E. - 2012/6756 K. sayılı kararı ile bozulmuştur. Bunun neticesinde iptal edilen ruhsatların kullanılmayan süreleri yeni tadilat ruhsatlarına eklenmiştir. Eklenen ruhsat süresi aşağıda yer almaktadır. Sonuç olarak 04.09.2008 tarihli yapı tatil zaptı - mühürleme tutanağı 01.10.2013 gün 51/13 A-B-C-D-E-F sayılı ruhsat yenilemesine istinaden iptal edilmiş olup, çalışmaların devamına izin verilmiştir (Mahkeme kararları detaylı bir şekilde rapor ekinde yer almaktadır.).

	VERİLİŞ TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ	SÜRE	İNŞAATIN DURMASI TARİHİ	BAŞLANGIÇTAN İTİBAREN KULLANILAN SÜRE
TADİLAT RUHSATI	08.11.2007	08.11.2012	(5 yıl)	04.09.2008	301 gün (10 ay 1 gün)

YENİ RUHSAT TARİHİ HESAPLAMASI	
VERİLİŞ TARİHİ	
TADİLAT RUHSATI TARİHİNE GÖRE	09.09.2013

TADİLAT RUHSATINDAN KULLANILAN SÜRE	KULLANILAN SÜREDEN SONRA BİTİŞ TARİHİ
301 gün (10 ay 1 gün)	08.11.2017

Söz konusu bilgiler ilgili müdürlükte tarafımızdan görsel olarak incelenmiş olup, yazılı imar durumu ilgili müdürlükten talep edilmiş ancak temin edilememiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- 11.10.2007 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
- A, B, C, D, E, F Blok için 22.09.2006 tarih 613 sayılı "Yapı Ruhsatı" (İptal edilmiştir.); A, B, C, D, E, F Blok için 08.11.2007 tarih 193 sayılı "Yapı Ruhsatı" (İptal edilmiştir.); A ve B Blok için 01.10.2013 tarih 51/13-A-B sayılı "Yapı Ruhsatı"; C Blok için 01.10.2013 tarih 51/13-C sayılı "Yapı Ruhsatı"; D Blok için 01.10.2013 tarih 51/13-D sayılı "Yapı Ruhsatı"; E Blok için 01.10.2013 tarih 51/13-E sayılı "Yapı Ruhsatı"; F Blok için 01.10.2013 tarih 51/13-F sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait alınmış henüz yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Yapı Ruhsat - Yapı Kullanma İzin Belgesi - Mimari Proje Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
22.09.2006 / 613 (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	32.896,00	A, B, C, D, E ve F Blok (62 daire ve 9 iş yeri) (İptal edilmiştir.)
08.11.2007 / 193 (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	32.896,00	A, B, C, D, E ve F Blok (62 daire ve 9 iş yeri) (İptal edilmiştir.)
01.10.2013 / 51/13-A-B (Yapı Ruhsatı)	Yeniden	10.218,00	A ve B Blok (4 adet dükkan, 3 adet lokanta, 1 adet kapalı spor salonu ve ortak alan)
01.10.2013 / 51/13-C (Yapı Ruhsatı)	Yeniden	7.577,00	C Blok (24 daire ve ortak alan)
01.10.2013 / 51/13-D (Yapı Ruhsatı)	Yeniden	7.529,00	D Blok (22 daire ve ortak alan)
01.10.2013 / 51/13-E (Yapı Ruhsatı)	Yeniden	5.692,00	E Blok (16 daire ve ortak alan)
01.10.2013 / 51/13-F (Yapı Ruhsatı)	Yeniden	1.881,00	F Blok (1 adet dükkan)

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu ana taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Ostim Vergi Dairesi'ne 326 014 0830 sicil numarası ile kayıtlı İstanbul Yolu 8. Km, Erciyesi İşyerleri Sitesi, 9. Cadde, No: 55, Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren EKC Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından denetlenmektedir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

23.12.2004 tarih 2864 sayılı Belediye Encümen Kararı ile 6049 ada 3, 4 ve 5 parsellerin tevhit edilmesi sonucunda 6049 ada 21 parsel oluşmuştur. Tevhid işleminin dayanağı olan taşınmazın "Park ve Yeşil Alan" kullanımında "Ticaret ve Konut" kullanım kararına dönüştürülmesine ilişkin işleminin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı tarafından Ankara 9. İdare Mahkemesi'nde 2006/2203 E. sayılı dosyasıyla dava açılmıştır. Ankara 9. İdare Mahkemesi nezdinde açılan dava neticesinde verilen 09.01.2008 tarihli, 2008/6 K. sayılı dava konusu idari işlemlerin iptaline ilişkin karar, karar düzeltme inceleme aşamasında Danıştay 6. Dairesi'nin 15.10.2012 tarih, 2011/634 E. - 2012/5266 K. sayılı kararı ile bozulduğu, bozma kararının

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 15.07.2013 tarih, 2013/1089 K. sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmiştir. Yapı Ruhsatları'nın iptali talebi kararı ile Ankara 9. İdari Mahkemesi'nde açılan davanın 18.12.2008 tarih, 2008/2183 E. sayılı dava konusu idari işlemlerin (Yapı Ruhsatları'nın) iptaline ilişkin kararın da Danıştay 6. Dairesi'nin 26.11.2012 tarih 2009/2706 E. - 2012/6756 K. sayılı kararı ile bozulmuştur. Bunun neticesinde iptal edilen ruhsatların kullanılmayan süreleri yeni tadilat ruhsatlarına eklenmiştir. Eklenen ruhsat süresi aşağıda yer almaktadır. Sonuç olarak 04.09.2008 tarihli yapı tatil zaptı - mühürleme tutanağı 01.10.2013 gün 51/13 A-B-C-D-E-F sayılı ruhsat yenilemesine istinaden iptal edilmiş olup, çalışmaların devamına izin verilmiştir (Mahkeme kararları detaylı bir şekilde rapor ekinde yer almaktadır.).

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulun Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumlu olup, yapı ruhsatına sahiptir. Taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazın ilgili Sermaye Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulun çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulun açık adresi: Kavaklıdere Mahallesi, İran Caddesi, 6049 ada 21 parsel, Çankaya / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmaza ulaşım için; bölgenin önemli akslarından olan Atatürk Bulvarı üzerinden İsviçre Konfederasyonu'ndan itibaren yaklaşık 330,00 m ilerlendiğinde sağ konumda yer alan Polonya Caddesi bitiminden tekrar sağa dönülerek İran Caddesi'ne varılır. Bu aks üzerinde yaklaşık 300,00 m ilerlendiğinde proje alanına ulaşmak mümkündür. Proje alanının bölgenine en önemli akslarından olan Tunalı Hilmi Caddesi'ni Çankaya Caddesi'ne bağlayan İran Caddesi'ne 172,18 m cephesi bulunmaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın en merkezi noktalarındandır. Bölgenin en popüler cadde ve sokakları Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi'dir. Söz konusu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun tercih ettiği bir muhittir. Bölgenin en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi ve Filistin Sokak'ta alışveriş mekanları ve kafeterya alanları yer almaktadır. Ankara'nın eskiden beri süregelen popüler caddeleri ayrıca lüks mekanlarıyla da dikkat çekmektedir. Filistin Sokak üzerinde Tribeca, Kitchenette, Kuki's, Trilye, Gar Lokantası gibi ünlü mekanlar bulunmaktadır. Bunlara ek olarak bölgede genel olarak prestijli firmaların holding binaları, otel alanları ve ünlü markaların mağazaları bulunmaktadır. Ayrıca bölge üst gelir grubunun tercih ettiği konut alanlarını da içermektedir. Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde her ne kadar ünlü markaların mağazaları bulunsada, Ankara'nın evveliyatında göz bebeği olan Karum Alışveriş Merkezi'nin başarısını kaybetmesi gibi durumlar bölgenin diğer popüler caddelerinden olan Nene Hatun Caddesi, Tunalı Hilmi Caddesi ve Arjantin Caddesi'ne göre ticari potansiyeli daha düşüktür. Bu cadde üzerinde genellikle 5-6 katlı konutların zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Son yıllarda genellikle firmalar yatırımlarını Filistin Sokak, Nene Hatun Caddesi ve Kuleli Sokak'a yapmaktadırlar.

Konu taşınmazın yer aldığı bölgede eski yapıları binaların yanı sıra özellikle Tunalı Hilmi Caddesi, Filistin Sokak, Kuleli Sokak tarafında yeni ofis binaları da görmek mümkündür. Bölgede genellikle 5-6 katlı, ayırık ve bitişik nizam olarak inşaa edilmiş konut alanları yer almaktadır. Ayrıca konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakınında yer alan Tahran Caddesi, Güniz Sokak ve John F. Kenedy Caddesi üzerinde otel alanlarının yoğunluklu olduğu gözükmektedir.

Ancak konu gayrimenkulun bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir. Bölgede arsa stoğunun kısıtlı olması, büyük firmaların bölgede nitelikli projeler üretmek üzere arsa edinmiş olduklarının bilinmesi ile birlikte, bölgede gayrimenkul piyasası birazda olsa hareketlenmiştir.

Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde Limak Holding, Ankara Hiltonsa, İran Büyükelçiliği, Portekiz Büyükelçiliği, Zeki Bar, Trilye, Papazın Bağı, prestijli kafeler, Limak Ambassador Boutique Hotel, Sheraton Hotel & Convention Center Ankara, Karum Alışveriş Merkezi, İlbank Blokları, Kuğulu Park, Divan Moment Otel Ankara, bölgenin en işlek cadde ve sokakları Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi ile benzer yapılar bulunmaktadır. Konu gayrimenkul Karum Alışveriş Merkezi'ne 0,09 km, Tunalı Hilmi Caddesi'ne 0,30 km, Arjantin Caddesi'ne 0,11 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne 1,87 km mesafede bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bölgenin en işlek ve sokakları Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi'ne yakın konumlu olması İran Caddesi üzerinde bulunması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel ulaşım imkanı oldukça iyidir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın yakın konumlu olduğu caddeler üzerinde birçok firmanın holding binalarının, prestijli kafelerin bulunmasından dolayı gün içinde araç yoğunluğunun günün yoğun saatlerinde üst seviyelere ulaşacağı düşünülmektedir.



* Bölgenin önemli aksları yukarıdaki uydu görüntüsü üzerinden gösterilmiştir.



* Konu taşınmaza ulaşım seçenekleri yukarıdaki haritada gösterilmiştir.

[illegible]

A map of Ankara and its surrounding districts, with concentric red circles indicating distances from the city center. The districts and their populations are labeled as follows:

- KAZAN (42.090 inhabitants)
- SİNCAN (42.090 inhabitants)
- KEÇİÖREN (831.229 inhabitants)
- YENİMAHALLE (668.586 inhabitants)
- ALTINDAĞ (365.915 inhabitants)
- EMİNEĞÜYÜ (414.739 inhabitants)
- MAMAK (558.223 inhabitants)
- ÇANKAYA (813.339 inhabitants)

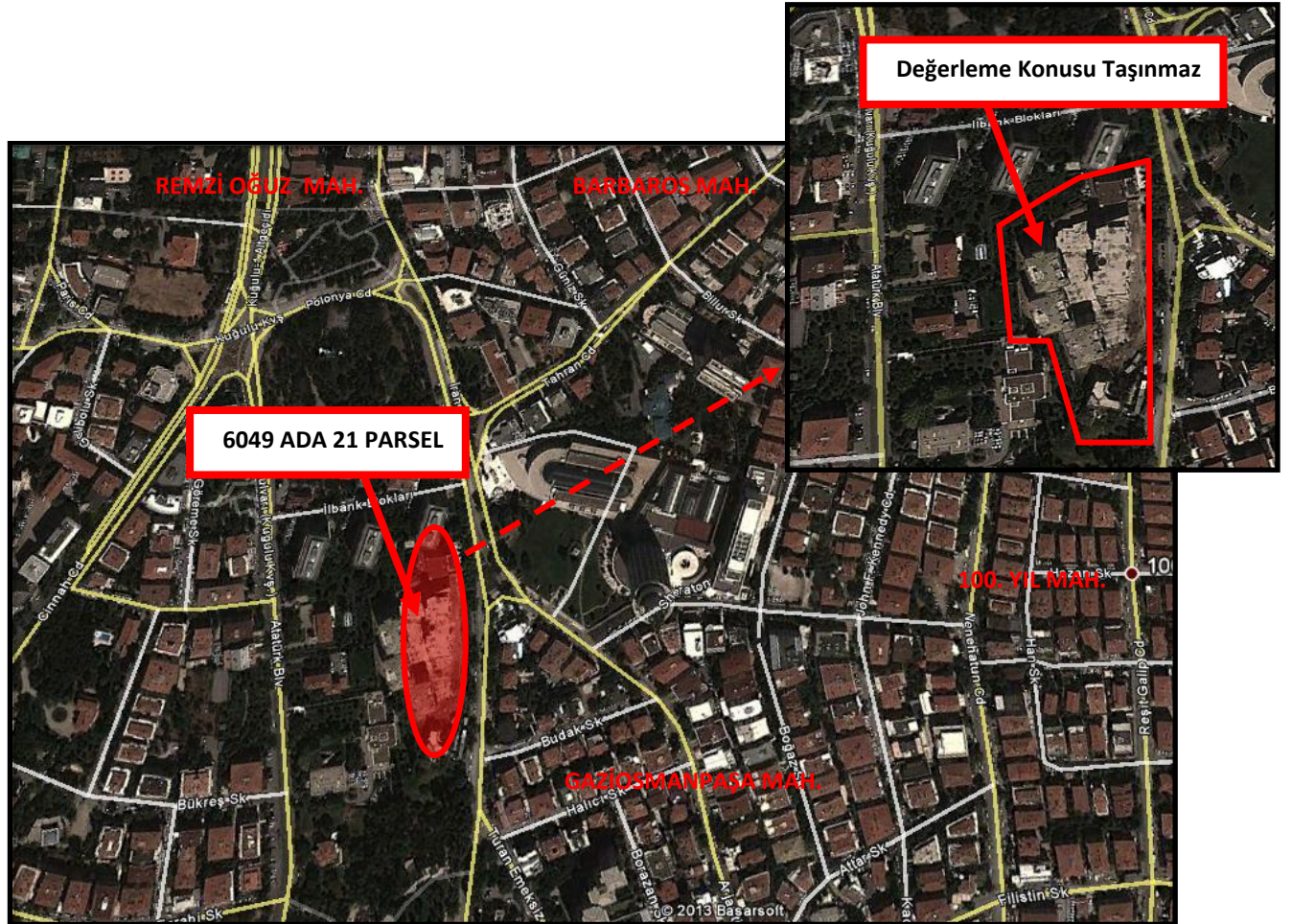
© 2012 Basarsoft
© 2012 Cross/SpotImage

52

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konu Gayrimenkul'den Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar:

KONUM	YAKLAŞIK MESAFE (km)
Karum Alışveriş Merkezi	~0,09
Tunalı Hilmi Caddesi	~0,30
Arjantin Caddesi	~0,11
Ankara Şehir Merkezi	~1,87



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Tanımı

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada 21 parsel no'lu, 10.264,32 m² yüzölçümüne sahip, "Bağ" vasıflı, 11137/172500 hisse ile "Nazlı MANYAS", 4171/129375 hisse ile "Mehmet Fatih KAHRAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Nesrin ÇALIKA", 16727/258750 hisse ile "Zeynep KARAMANCI", 16727/517500 hisse ile "Timur Ahmet ÇALIKA", 16727/517500 hisse ile "Murat KARAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Şaban KARAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Esmâ KARAMANCI", 7783/51750 hisse ile "Semra UÇAR", 7/50 hisse ile "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ve 16727/517500 hisse ile "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı taşınmazdır.

6049 Ada 21 Parsel:

Konu taşınmaz 10.264,32 m² yüzölçümüne sahip olup, "Bağ" vasıflıdır. Üzerinde mevcutta inşaat halinde 3 adet konut ve 3 adet ticaret blokları bulunmaktadır. Blokların kaba inşaatının büyük bir çoğunluğu bitmiştir. Blokların inşaat bitmişlik seviyesi %41,67'dir. Konu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahip

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

olup, geometrik olarak dörtgen şekline sahiptir. 6049 ada 21 parselin İran Caddesi'ne yaklaşık 172,18 m cephesi bulunmaktadır. İmar çapına göre taşınmaz, güney yönünde 20 m'lik yol (İran Caddesi) bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Limak Holding, Ankara Hiltonsa, İran Büyükelçiliği, Portekiz Büyükelçiliği, Zeki Bar, Trilye, Papazın Bağı, prestijli kafeler, Limak Ambassador Boutique Hotel, Sheraton Hotel & Convention Center Ankara, Karum Alışveriş Merkezi, İlbank Blokları, Kuğulu Park, Divan Moment Otel Ankara, bölgenin en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi'nde benzer yapılar bulunmaktadır.

5.3 Gayrimenkulun Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerlemeye konu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgen şekline sahiptir.
- Konu taşınmazın üzerinde mevcutta inşaat halinde 3 adet konut ve 3 adet ticaret blokları bulunmaktadır.
- Söz konusu parsel Ankara'nın en önemli akslarından olan Tunalı Hilmi Caddesi ile Çankaya Caddesi arasında bağlantıyı sağlayan İran Caddesi'ne cephelidir.
- Taşınmaz merkezi konumu ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Taşınmaz, ulaşılabilirliği yüksek bir bölgede konumludur.
- Söz konusu taşınmaza, toplu taşıma araçlarıyla ve özel araçla ulaşmak mümkündür.
- Konu gayrimenkulun bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir.
- Bölgede arsa stoğunun kısıtlı olması, büyük firmaların bölgede nitelikli projeler üretmek üzere arsa edinmiş olduklarının bilinmesi ile birlikte, bölgede gayrimenkul piyasası birazda olsa hareketlenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu olduğu caddeler üzerinde birçok firmanın holding binalarının, prestijli kafelerin bulunmasından dolayı gün içinde araç yoğunluğunun günün yoğun saatlerinde üst seviyelere ulaşacağı düşünülmektedir.
- Bölgenin en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi ve Filistin Sokak'ta alışveriş mekanları ve kafeterya alanları yer almaktadır.
- Ankara'nın eskiden beri süregelen popüler caddeleri ayrıca lüks mekanlarıyla da dikkat çekmektedir. Filistin Sokak üzerinde Tribeca, Kitchenette, Kuki's, Trilye, Gar Lokantası gibi ünlü mekanlar bulunmaktadır. Bunlara ek olarak bölgede genel olarak prestijli firmaların holding binaları, otel alanları ve ünlü markaların mağazaları bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde her ne kadar ünlü markaların mağazaları bulunsun da, Ankara'nın evveliyatında göz bebeği olan Karum Alışveriş Merkezi'nin başarısını kaybetmesi gibi durumlar bölgenin diğer popüler caddelerinden olan Nene Hatun Caddesi, Tunalı Hilmi Caddesi ve Arjantin Caddesi'ne göre ticari potansiyeli daha düşüktür.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle 5-6 katlı konutların zemin katları dükkan olarak kullanılmaktadır. Son yıllarda genellikle firmalar yatırımlarını Filistin Sokak, Nene Hatun Caddesi ve Kuleli Sokak'a yapmaktadırlar.
- Rapor konusu taşınmazın yakın çevresinde Limak Holding, Ankara Hiltonsa, İran Büyükelçiliği, Portekiz Büyükelçiliği, Zeki Bar, Trilye, Papazın Bağı, prestijli kafeler, Limak Ambassador Boutique Hotel, Sheraton Hotel & Convention Center Ankara, Karum Alışveriş Merkezi, İlbank Blokları, Kuğulu Park, Divan Moment Otel Ankara, bölgenin en işlek cadde ve sokakları Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi ile benzer yapılar bulunmaktadır.
- Bölgede residence hizmeti verecek ilk projelerden biridir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEME KONUSU PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

DEĞERLEME KONUSU PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

6.1 Projenin Amacı

Ankara, başkent olmadan önce otuz bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık 3. kent olmuştur. Ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık 2. kenti olmuştur. Ankara bugün dünyanın en kalabalık 38. kentidir. Kent nüfusu bugün beş milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir. Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindendir. 2013 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıtları'na göre nüfusu 5.000.000'a yaklaşmıştır. Nüfus artışı doğru orantılı olarak gayrimenkul ihtiyacını doğurmuştur.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır. Bu sektör ilin gayrisafi milli hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.



Harita: "1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı"nda Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Durumu

Taşınmazın konumlu olduğu bölge, 1/25000 Ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nda Korunan Alanlar içerisinde kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge ulaşım açısından oldukça avantajlı olup, parsellerin yer aldığı alanın yakın olarak konumlandığı Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi ticari olarak potansiyelin yüksek, yaya ve araç sirkülasyonunun yoğun

RAPOR NO: 2013B116

RAPOR TARİHİ: 05.12.2013

*GİZLİDİR

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

olduğu akslardır. Bu etkenin yanında bölge Ankara'nın en merkezi noktalarından biri olması açısından da avantajlar sunmaktadır. Bölgede ve çevre bölgelerde yoğunlukla eski yapılı 15-25 yıllık binalar bulunmaktadır. Ancak son 5 yıla bakıldığında ofis, konut, otel ve bir kaç tane hastane projesi yapılmaktadır. Bu durumda gayrimenkul sektörü bakımından bölgenin canlanmasına sebep olmuştur. Bölgede genel olarak arsa stoğunun az olması ve bölgenin dokusunu bozmamak adına verilen kat sayısı yetersizliğinden dolayı yeni ticaret merkezi haline gelen Eskişehir Yolu'na nazaran daha az nitelikli ticaret üniteleri bulunmaktadır. Özellikle Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde eski yapılı binaların yıkılıp, yerine bölgede yer almak isteyen firmaların yeni ofis binalarının inşaatı bulunmaktadır. Bölgeden biraz uzaklaştığında Büyükesat Mahallesi'nde Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nda ve evveliyatında çarpık yapıların ve gecekonduların yoğun olduğu Kırkkonaklar Mahallesi'nde çok katlı inşaatların izin verilmesi sonucunda tüm sosyal donatıların bulunduğu konut projeleri yapılmış ve yapılmaya devam etmektedir. Bölgeninde bu tarz yapılaşmalara ihtiyacı olduğundan çevre halkı tarafından talep görmektedir. Bunların dışında bölge genelinde butik oteller ve butik otel inşaatları bulunmaktadır. Genellikle inşaat firmaları konut arsalarını toplayıp, bu arsalar üzerine butik otel inşaatı yapmayı tercih etmektedir.

Konu taşınmaza yakın konumda Limak Holding, Ankara Hiltonsa, İran Büyükelçiliği, Portekiz Büyükelçiliği, Zeki Bar, Trilye, Papazın Bağı, prestijli kafeler, Limak Ambassador Boutique Hotel, Sheraton Hotel & Convention Center Ankara, Karum Alışveriş Merkezi, İlbank Blokları, Kuğulu Park, Divan Moment Otel Ankara, bölgenin en işlek cadde ve sokakları Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi ile benzer yapılar bulunmaktadır. Aloha Evleri, Nurol Residence, Mimoza Konutları, Ankarama Residence ve şu anda taslak aşaması olan Sinpaş GYO tarafından yapılacak konut projesi bulunmaktadır. Bu projede değişiklik yapıp, ofis bloklarında eklenebileceği bilgisi alınmıştır. Genel olarak bölgeye bakıldığında karma projeler görmek pek mümkün değildir.

Proje alanı incelendiğinde ise çevresinde genel olarak eski yapılı konut alanları, cafe alanları ve firmaların holding binaları bulunmaktadır. Proje alanında çevrenin ihtiyacı olan donatılar bulundurulduğunda projenin rağbet göreceği düşünülmektedir. Bunlara ilave olarak proje alanının bölgenin ticari potansiyeli yoğun olan caddelerine yakın olması, İran Caddesi'ne cepheli olması projenin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti açısından avantaj sağlamaktadır.

Konu taşınmazın yakın çevresi incelendiğinde Gaziosmanpaşa, Büyükesat ve Kırkkonak Mahalleleri'nde yer alan konut projeleri nitelikli olup, site alanları olarak tasarlanmıştır. Ancak bu tarz konutlar oldukça az sayıda bulunmaktadır. Tercih edilen ve kullanılan konut tipleri ağırlıklı olarak 3+1 ve 4+1 daireler; yatırım amaçlı, öğrenci ve bekarlara hitaben yapılmış 1+1 ve 2+1 dairelerdir. Bölgede çevresinde yer alan konut tipleri çeşitlilik göstermektedir. Bölgede bilinirliği yüksek konutlara bakıldığında Aloha Evleri'nde 2+1 dairelerin 280,00 m²; 3+1 ve 4+1 dairelerin 224,00 m² ve dubleks dairelerin 400,00-500 m² büyüklüğünde; Nurol Residence'da 1+1 dairelerin 80,00 m², 2+1 dairelerin 123,00 m², 6+1 dairelerin ise 582,00 m² büyüklüğünde; Mimoza Konutları'nda 2+1 dairelerin 114,00-168,00 m², 3+1 dairelerin 146,00 m², 4+1 dairelerin 173,00-176,00 m², 5+1 dairelerin 346,00 m² ve dubleks dairelerin 324,00-331,00 m² büyüklüğünde; Ankarama Residence'da 2+1 dairelerin 95,00 m², 3+1 dairelerin 176,00 m², 4+1 dairelerin 176,00-183,00 m², 5+1 dairelerin 346,00 m² ve 6+1 dairelerin 400,00 m² büyüklüğünde olduğu görülmüştür.

Bölgede yapılan araştırmalarda konut projeleri içerisindeki sosyal donatı alanlarının çocuk oyun bahçeleri, kapalı/açık yüzme havuzu ve fitness center gibi ünitelerde desteklendiği görülmüştür. Havuz ve oyun alanı gibi sosyal tesisi olan projelerin çocuklu aileler tarafından tercih edildiği ve satış rakamlarının diğer konutlara göre daha yüksek olduğu görülmüştür.

Mevcut proje alanında yer alacak konut tiplerinin dağılımı belirlenirken çevrede yer alan projeler incelenerek, bölgede hangi tip konuta talebin olduğu irdelenmiştir. 6049 ada 21 parsel üzerinde yer alan projenin analizi yapılmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6049 ada 21 parsel üzerinde geliştirilecek projede 3 adet konut blokları, hem site sakinlerinede hemde bölgeye hizmet edecek ticari üniteler (A-B ve F Blok) ve yerleşke sakinlerine sağlıklı, doğayla iç içe bir ortam sunabilmek adına bahçe ve peyzaj alanları bulunmaktadır.

A ve B Bloklar bir bütün halinde kullanılmakta olup, bu blok 3 bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 3. bodrum katında sığınak alanları; 2. bodrum katında otopark alanları; 1. bodrum katında fitness center alanı; zemin katında dükkan alanları, cafe alanı, fitness center alanı; 1. ve 2. normal katında dükkan alanları ve 3. normal katında restoran alanları yer almaktadır. Bu bloklar için toplamda 166 araçlık otopark alanı ayrılmıştır.

Proje içerisinde yer alacak konut alanlarında ise daireler çeşitlilik gösterip, 2+1, 3+1, 3+1 dubleks, 4+1 ve 5+1 dubleks daireler bulunmaktadır. 2+1 daire tipleri 96,31 m², 93,86 m², 99,32 m², 99,62 m², 101,57 m², 104,55 m² ve 104,88 m²; 3+1 daire tipleri 155,75 m², 155,95 m², 160,48 m², 161,87 m², 161,49 m² ve 163,22 m²; 3 +1 dubleks daire tipleri 190,48 m² ve 191,11 m²; 4+1 daire tipleri 190,23 m², 190,40 m² ve 190,57 m²; 5 +1 dubleks daire tipleri 341,25 m², 342,38 m², 343,18 m², 343,27 m², 344,89 m² ve 346,55 m² brüt alana sahip olacak şekilde dizayn edilmiştir. Proje kapsamında yer alan konut blokları C, D ve F diye adlandırılmıştır. C Blok 3 bodrum + zemin + 7 normal + çatı kat olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. 3. bodrum katında sığınak alanı; 2. bodrum katında otopark alanı, jeneratör alanı, tesisat alanı; 1. bodrum katta eklenti alanları ve kapıcı dairesi alanı; zemin ve 6. normal katında her birinde 3'er adet daire; 7. normal ve çatı katında dubleks konut alanları yer almaktadır. D Blok 3 bodrum + zemin + 7 normal + çatı kat olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. 3. bodrum katında sığınak alanı; 2. bodrum katında otopark alanı, jeneratör alanı, tesisat alanı; 1. bodrum katında eklenti alanları; zemin katında 4'er adet daire; 1., 2., 3. ve 5. normal katında her birinde 3'er adet daire; 4. ve 6. normal katında 2'şer adet daire; 7. normal ve çatı katında dubleks konut alanları yer almaktadır. E Blok 3 bodrum + zemin + 5 normal + çatı kat olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. 3. bodrum katında sığınak alanı; 2. bodrum katında otopark alanı, jeneratör alanı, tesisat alanı; 1. bodrum katında eklenti alanları; zemin katında 4 adet daire; 1. ve 2. normal katında her birinde 3'er adet daire; 2. ve 4. normal katında 2'şer adet daire; 5. normal ve çatı katında dubleks konut alanları yer almaktadır. Konut bloklarında otopark alanı için her daireye 1 araçlık otopark alanı ayrılmıştır.

F Blok ise 2 bodrum + zemin + 1 normal + teras kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. bodrum katında sığınak alanı, depo alanları; 1. bodrum katında mağaza, bay-bayan WC alanları; zemin ve 1. normal katında mağaza alanları yer almaktadır. Bu blok için toplam 18 araçlık otopark alanı ayrılmıştır.

Projede yer alan alan dağılımları aşağıdaki tabloda verilmiştir;

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	
Konut	10.889,28
Ticari Ünite	7.474,42
Emsal Harici Alan	14.532,56
Toplam İnşaat Alanı	32.896,26

6.2 Hedef Kitle Analizi

Nüfusun hızla artması, şehrin iç kısımlarında arsa bulmanın imkansız hale gelmesi, yatırımların şehir dışına taşınmasına neden olmaktadır. Söz konusu proje alanın ticari potansiyelin yoğun olduğu İran Caddesi'ne cepheli olması ve bölgenin diğer ticari potansiyeli yüksek olan Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi'ne yakın konumlu ve merkezi olması, bu çevrede artan nitelikli, lüks konut ve ticari ünitelerin talebinin karşılanması açısından oldukça olumlu olacaktır. Çevrede yapılan incelemelerde, pazarlaması iyi yapıldığı takdirde bu tarz projelerin iyi bir getirisi olduğu tespit edilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bölgede yeni konuta olan talebi incelediğimizde, inşaat başladığı andan itibaren dairelerin satışa sunulduğu ve inşaat tamamlandığında satışın büyük bir kısmının gerçekleştirildiği görülmüştür.

- ❖ Genellikle bölgede yaşanan nüfusun orta ve üst gelir grubu olduğu ve bu nedenle içerisinde sosyal tesis alanının yer aldığı lüks ve nitelikli konut alanlarına talebin fazla olduğu görülmüştür.
- ❖ Proje alanı yakın çevresinde elçilikler, çeşitli firmaların holding binaları yer almaktadır. Proje alanının bu kurumlarda çalışan personellere, Çankaya ilçesinde nitelikli konut arayışı ihtiyacı olan insanlara hitap edeceği öngörülmektedir.
- ❖ Bölgede özellikle ulaşımı kolay, merkezi konumda yer alan ticari alanlarına talebin fazla olduğu görülmüştür.
- ❖ Bölgede yapılan prestijli konutlarda, yeterli mahremiyet ve mekan, fiziksel erişilebilirlik, güvenlik, yapısal sağlamlık ve dayanıklılık, yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma, su, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli temel altyapı, uygun çevresel kalite ve sağlık ile ilgili faktörler ile iş ve temel kolaylıklar açısından yeterli ve erişilebilir konumda olması tercih edilmektedir.

BÖLÜM 7

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 7

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, yakın çevresinde yer alan yapılaşma eğilimleri değerlendirildiğinde, çevre gelişimi açısından en etkin ve en verimli kullanımının imar planıyla uygun olarak **“Konut Alanı”** olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 8

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Söz konusu parsel Ankara'nın en önemli akslarından olan Tunalı Hilmi Caddesi ile Çankaya Caddesi arasında bağlantıyı sağlayan İran Caddesi'ne cephelidir. + Bölgede residence hizmeti verecek ilk projelerden biridir.	– Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu olduğu caddeler üzerinde birçok firmanın holding binalarının, prestijli kafelerin bulunmasından dolayı gün içinde araç yoğunluğunun günün yoğun saatlerinde üst seviyelere ulaşacağı düşünülmektedir. – Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde her ne kadar ünlü markaların mağazaları bulunsa da, Ankara'nın evveliyatında göz bebeği olan Karum Alışveriş Merkezi'nin süksesini kaybetmesi gibi durumlar bölgenin diğer popüler caddelerinden olan Nene Hatun Caddesi, Tunalı Hilmi Caddesi ve Arjantin Caddesi'ne göre ticari potansiyeli daha düşüktür.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Taşınmaz merkezi konumu ve ulaşım akslarına olan yakınlığı nedeniyle bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. ✓ Taşınmaz, ulaşılabilirliği yüksek bir bölgede konumlanmaktadır. ✓ Söz konusu taşınmaza, toplu taşıma araçlarıyla ve özel araçla ulaşmak mümkündür. ✓ Bölgede arsa stoğunun kısıtlı olması, büyük firmaların bölgede nitelikli projeler üretmek üzere arsa edinmiş olduklarının bilinmesi ile birlikte, bölgede gayrimenkul piyasası birazda olsa hareketlenmiştir.	✗ Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektöründe de olumsuz yönde etkilemektedir.

8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri:

- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Umurbey Sokak ile Horosan Sokak kesişiminde yer alan, üzerinde yıkılacak 1 katlı eski bina bulunan, 3 kat izinli, 721,00 m² alana sahip,

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“Konut” imarlı arsanın 3.150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.369 TL/m²; 2.136 USD/m²)

- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Horosan Sokak üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak 1 katlı eski metruk bina bulunan, 3 kat izinli, 711,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 3.300.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.641 TL/m²; 2.269 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Hafta Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, 699,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 1.200.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.512 TL/m²; 1.717 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Rabat Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, 486,00 m² alanlı, “Konut” imarlı arsanın 1.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.292 TL/m²; 1.609 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Bülten Sokak üzerinde yer alan, 4 kat izinli, 1.100,00 m² alanlı, “Konut” imarlı arsanın 2.200.000 USD bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (4.091 TL/m²; 2.000 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Hülya Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, 525,00 m² alanlı, “Konut” imarlı arsanın 1.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.619 TL/m²; 1.769 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Büklüm Sokak üzerinde yer alan, 875,00 m² alanlı, “Ticari” imarlı arsanın 3.200.000 USD bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (7.480 TL/m²; 3.657 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Büklüm Sokak üzerinde yer alan, 435,00 m² alanlı, “Konut” imarlı arsanın 2.000.000 TL bedelle satılık bilgisi alınmıştır. (4.598 TL/m²; 2.248 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Güniz Sokak üzerinde yer alan, 1.020,00 m² alanlı, “Ticari” imarlı arsanın 4.950.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (4.853 TL/m²; 2.373 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Borazan Sokak üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak eski bina bulunan, 4 kat izinli, 490,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 2013 yılı içerisinde 1.000.000 USD bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (4.175 TL/m²; 2.041 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Borazan Sokak üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak eski bina bulunan, 4 kat izinli, 584,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 2013 yılı içerisinde 3.045.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (5.214 TL/m²; 2.549 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Arjantin Caddesi üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak eski bina bulunan, 4 kat izinli, 195,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 2013 yılı içerisinde 2.400.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (12.308 TL/m²; 6.017 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Filistin Sokak üzerinde yer alan, Emsal: 1,00 olan, 600,00 m² alanlı, “Ticari” imarlı arsanın 4.200.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (7.000 TL/m²; 3.422 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, 6 kat izinli, 512,00 m² alana sahip, “Ticari” imarlı arsanın 6.250.000 TL bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (12.207 TL/m²; 5.968 USD/m²)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, 7 kat izinli, 693,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 4.158.000 TL bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (6.000 TL/m²; 2.933 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Atatürk Bulvarı ve Tunus Caddesi’ne cepheli, 726,00 m² alana sahip, “Ticari” imarlı arsanın 4.750.000 USD bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (13.384 TL/m²; 6.543 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Atatürk Bulvarı’na 25,00 m cephesi bulunan, 7 kat izinli, 800,00 m² alana sahip, “Ticari” imarlı arsanın 5.500.000 USD bedelle yakın zamanda satıldığı bilgisi alınmıştır. (14.063 TL/m²; 6.875 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Tunus Caddesi üzerinde, 5 kat izinli, 547,00 m² alana sahip, “Konut” imarlı arsanın 4.350.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (7.952 TL/m²; 3.888 USD/m²)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Özellikler
1	721,00	4.369	Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Umurbey Sokak ile Horosan Sokak kesişiminde yer alan, üzerinde yıkılacak 1 katlı eski bina bulunan, 3 kat izinli, "Konut" imarlı arsa
2	711,00	4.641	Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Horosan Sokak üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak 1 katlı eski metruk bina bulunan, 3 kat izinli, "Konut" imarlı arsa
3	699,00	3.512	Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Hafta Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, "Konut" imarlı arsa
4	486,00	3.292	Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Rabat Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, "Konut" imarlı arsa
5	1.100,00	4.091	Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Bülten Sokak üzerinde yer alan, 4 kat izinli, "Konut" imarlı arsa
6	525,00	3.619	Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Hülya Sokak üzerinde yer alan, 3 kat izinli, "Konut" imarlı arsa
7	875,00	7.480	Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Büklüm Sokak üzerinde yer alan, "Ticari" imarlı arsa
8	435,00	4.598	Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Büklüm Sokak üzerinde yer alan, "Konut" imarlı arsa
9	1.020,00	4.853	Konu taşınmaza yakın ancak daha iç kısımlarda konumlu, Güniz Sokak üzerinde yer alan, "Ticari" imarlı arsa
10	490,00	4.175	Konu taşınmaza yakın konumlu, Borazan Sokak üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak eski bina bulunan, 4 kat izinli, "Konut" imarlı arsa
11	584,00	5.214	Konu taşınmaza yakın konumlu, Borazan Sokak üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak eski bina bulunan, 4 kat izinli, "Konut" imarlı arsa
12	195,00	12.308	Konu taşınmaza yakın konumlu, Arjantin Caddesi üzerinde yer alan, üzerinde yıkılacak eski bina bulunan, 4 kat izinli, "Konut" imarlı arsa
13	600,00	7.000	Konu taşınmaza yakın konumlu, Filistin Sokak üzerinde yer alan, Emsal: 1,00 olan, "Ticari" imarlı arsa
14	512,00	12.207	Konu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, 6 kat izinli, "Ticari" imarlı arsa
15	693,00	6.000	Konu taşınmaza yakın konumlu, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, 7 kat izinli, "Konut" imarlı arsa
16	726,00	13.384	Konu taşınmaza yakın konumlu, Atatürk Bulvarı ve Tunus Caddesi'ne cepheli, "Ticari" imarlı arsa
17	800,00	14.063	Konu taşınmaza yakın konumlu, Atatürk Bulvarı'na 25,00 m cephesi bulunan, 7 kat izinli, "Ticari" imarlı arsa
18	547,00	7.952	Konu taşınmaza yakın konumlu, Tunus Caddesi üzerinde, 5 kat izinli, "Konut" imarlı arsa

Satılık Konut Emsalleri:

- Konu taşınmaza yakın konumda, Aloha Evleri'nde 280,00 m² alana sahip 2+1 dairenin 700.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.114 TL/m², 2.500 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Aloha Evleri'nde 224,00 m² alana sahip 3+1 ve 4+1 dairenin 500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.566 TL/m², 2.232 USD/m²)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Konu taşınmaza yakın konumda, Aloha Evleri'nde 400,00-500,00 m² alana sahip dubleks dairelerin 1.000.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.091-5.114 TL/m², 2.000-2.500 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Nurol Residence'da, 80,00 m² alana sahip 1+1 dairelerin katına ve konumuna göre 200.000 USD ile 300.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.114-7.671 TL/m², 2.500-3.750 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Nurol Residence'da 123,00 m² alana sahip 2+1 dairelerin katına ve konumuna göre 350.000 USD ile 400.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.821-7.671 TL/m², 2.846-3.750 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Nurol Residence'da 582,00 m² alana sahip 6+1 dairelerin katına ve konumuna göre 1.200.000 USD ile 1.900.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.218-6.679 TL/m², 2.062-3.265 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Mimoza Konutları'nda, 114,07-167,79 m² alana sahip 2+1 dairelerin katına ve konumuna göre 325.000 TL ile 425.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.533-2.849 TL/m², 1.238-1.393 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Mimoza Konutları'nda, 145,97 m² alana sahip 3+1 dairenin 360.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.466 TL/m², 1.206 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Mimoza Konutları'nda, 173,66-175,55 m² alana sahip 4+1 dairelerin 400.000 TL ile 550.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.303-3.133 TL/m², 1.126 -1.532 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Mimoza Konutları'nda, 323,75-331,41 m² alana sahip dubleks dairelerin 625.000 TL ile 700.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.931-2.112 TL/m², 944-1.033 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Ankarama Residence'da, 175,66 m² alana sahip 3+1 dairelerin katına ve konumuna göre 400.000 TL ile 450.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.277-2.562 TL/m², 1.113-1.253 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Ankarama Residence'da, 400,00 m² alana sahip 5+1 dairelerin 800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.000 TL/m², 978 USD/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Özellikler
1	280,00	5.114	Aloha Evleri'nde, 2+1 daireler
2	224,00	4.566	Aloha Evleri'nde, 3+1 ve 4+1 daireler
3	400,00-500,00	4.091-5.114	Aloha Evleri'nde, dubleks daireler
4	80,00	5.114-7.671	Nurol Residence'da, 1+1 daireler
5	123,00	5.821-7.671	Nurol Residence'da, 2+1 daireler
6	582,00	4.218-6.679	Nurol Residence'da, 6+1 daireler
7	114,07-167,79	2.533-2.849	Mimoza Konutları'nda, 2+1 daireler
8	145,97	2.466	Mimoza Konutları'nda, 3+1 daireler
9	173,66-175,55	2.303-3.133	Mimoza Konutları'nda, 4+1 daireler
10	323,75-331,41	1.931-2.112	Mimoza Konutları'nda, dubleks daireler
11	175,66	2.277-2.562	Ankarama Residence'da, 3+1 daireler
12	400,00	2.000	Ankarama Residence'da, 5+1 daireler

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Dükkan Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karum İş Merkezi'nde, 1. normal katta yer alan 16,00 m² dükkanın 700 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (43,75 TL/m²/ay, 21,39 USD/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karum İş Merkezi'nde, 2. normal katta yer alan 20,00 m² dükkanın 500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (25,00 TL/m²/ay, 12,22 USD/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karum İş Merkezi'nde, 1. normal katta yer alan 21,00 m² dükkanın 900 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (42,86 TL/m²/ay, 20,95 USD/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karum İş Merkezi'nde, zemin katta yer alan 365,00 m² dükkanın 20.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (54,79 TL/m²/ay, 26,79 USD/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karum İş Merkezi'nde, 1. normal katta yer alan 18,00 m² dükkanın 1.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (55,56 TL/m²/ay, 27,16 USD/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karum İş Merkezi'nde, 1. normal katta yer alan 85,00 m² dükkanın 6.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (70,59 TL/m²/ay, 34,50 USD/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Karum İş Merkezi'nde, 2. normal katta yer alan 40,00 m² dükkanın 2.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (50,00 TL/m²/ay, 24,44 USD/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Nene Hatun Caddesi üzerinde, zemin katta yer alan 265,00 m² dükkanın 6.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (22,64 TL/m²/ay, 11,07 USD/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, zemin katta yer alan 160,00 m² dükkanın 12.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (75,00 TL/m²/ay, 36,67 USD/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, zemin katta yer alan 300,00 m² dükkanın 10.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (33,00 TL/m²/ay, 16,13 USD/m²/ay)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Özellikler
1	16,00	43,75	Karum İş Merkezi'nde, 1. normal katta
2	20,00	25,00	Karum İş Merkezi'nde, 2. normal katta
3	21,00	42,86	Karum İş Merkezi'nde, 1. normal katta
4	365,00	54,79	Karum İş Merkezi'nde, zemin katta
5	18,00	55,56	Karum İş Merkezi'nde, 1. normal katta
6	85,00	70,59	Karum İş Merkezi'nde, 1. normal katta
7	40,00	50,00	Karum İş Merkezi'nde, 2. normal katta
8	265,00	22,64	Nene Hatun Caddesi üzerinde, zemin katta
9	160,00	75,00	Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, zemin katta
10	300,00	33,00	Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, zemin katta

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın mevkii, parselin alanı, parselin İran Caddesi'ne cepheli olması, merkezi konumda yer alması, imar durumu, sahip olduğu yapılaşma koşulları ve çevresinin teşekkül tarzı gözönünde bulundurularak; taşınmazın hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri ile mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak, arsa birim satış değeri aşağıdaki tabloda yer alan şekilde takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ (6049 Ada 21 No'lu Parsel)		
Arsa Büyüklüğü	10.264,32	m ²
1 m ² Arsa Değeri	5.000	.- TL
Arsa Değeri	51.321.600	.- TL
Toplam Değer	51.321.600	.- TL
Toplam Değer	25.090.002	.- USD
Toplam Yaklaşık Değer	51.322.000	.- TL
Toplam Yaklaşık Değer	25.090.000	.- USD

8.2.2 Maliyet Yaklaşımı Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

"Taşınmazın mevcut durumunu hesaplamak için kullanılan inşaat maliyetleri, projenin değerlendirme günü itibari ile tamamlanan inşaat maliyetidir. Toplam inşaat maliyeti ve mevcut inşaat seviyesine göre tamamlanan ve kalan inşaat maliyeti tarafımızca hesaplanmış olup, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin görüşü alınarak da kontrol edilmiştir. Aşağıdaki tablonun detayı "Geliştirme Yaklaşımı" bölümündeki inşaat maliyet hesabında yer almaktadır."

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM MALİYET	
İnşaat Maliyeti (USD)	18.401.542
Altyapı Maliyeti (USD)	2.208.185
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	2.024.170
Proje Genel Giderler (USD)	2.263.390
TOPLAM (USD)	24.897.286
TAMAMLANMA ORANI (%)	41,67%
KALAN MALİYET (USD)	14.522.587

Harcanmış Maliyet Oranı (USD)	41,67%
Harcanmış Maliyet (USD)	10.374.699
Kalan Maliyet (USD)	14.522.587
Toplam İnşaat Maliyet (USD)	24.897.286

TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)	25.090.000
MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ (USD)	10.374.699
TOPLAM DEĞER (USD)	35.464.699
TOPLAM DEĞER (TL)	72.543.042
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	72.543.000

8.2.3 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu 6049 ada 21 no'lu parsel üzerinde yer alacak olan konut + ticari ünite (Dükkan) fonksiyonlarını içeren projenin analizi yapılarak, ilgili belediyede bulunan onaylı mimari projedeki alanlar üzerinde çalışılmıştır. 6049 ada 21 no'lu parsel için geliştirilen projenin analizi yapılmıştır.

Proje Genel Varsayımları (6049 ada 21 parsel)

- 10.264,32 m² alana sahip olan 6049 ada 21 no'lu parsel üzerinde geliştirilen mevcut projeye ilişkin yapılan hesaplamalarda ilgili belediyede bulunan onaylı mimari projedeki inşaat alanı esas alınmıştır.
- Proje tek etapta gerçekleştirilecek olup, A, B, C, D, E ve F Blok'ların kalan inşaatı aynı anda başlayacaktır.
- Proje toplamda 32.896,26 m² inşaat alanına sahiptir. Proje kapsamında yer alan daire tipleri aşağıda yer alan tabloda gösterilmiştir. Konut alanları için her daire için 1 araçlık açık otopark alanı ayrılmıştır.

ODA+SALON	BRÜT ALAN (M²)	ADET	TOPLAM BRÜT KONUT ALANI (M²)	ADETSİZ DAĞILIM (%)	ALANSAL DAĞILIM (%)	KONUT M² BİRİM DEĞERİ (USD/M²)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	KONUT ORTALAMA BİRİM DEĞER (USD/m²)	OTOPARK ADETI KONUT BAŞINA	OTOPARK ADETI	AÇIK OTO PARK İHTİYACI (ALAN) (ARAÇ BAŞINA 25 M²)
2+1 (C Blok Tipi)	96,31	2	192,62	3,23%	1,77%	4.000	770.480	3.586	1,00	2	50
2+1 Alternatif 1 (C Blok Tipi)	101,57	2	203,14	3,23%	1,87%	4.000	812.560			2	50
3+1 (C Blok Tipi)	155,75	6	934,50	9,68%	8,58%	3.750	3.504.375			6	150
3+1 Alternatif 1 (C Blok Tipi)	160,48	6	962,88	9,68%	8,84%	3.750	3.610.800			6	150
3+1 Alternatif 2 (C Blok Tipi)	161,49	6	968,94	9,68%	8,90%	3.750	3.633.525			6	150
5+1 Dubleks (C Blok Tipi)	344,89	1	344,89	1,61%	3,17%	3.200	1.103.648			1	25
5+1 Dubleks Alternatif 1 (C Blok Tipi)	346,55	1	346,55	1,61%	3,18%	3.200	1.108.960			1	25
2+1 (D Blok Tipi)	93,86	2	187,72	3,23%	1,72%	4.000	750.880			2	50
2+1 Alternatif 1 (D Blok Tipi)	104,55	2	209,10	3,23%	1,92%	4.000	836.400			2	50
3+1 (D Blok Tipi)	155,95	2	311,90	3,23%	2,86%	3.750	1.169.625			2	50
3+1 Alternatif 1 (D Blok Tipi)	161,87	2	323,74	3,23%	2,97%	3.750	1.214.025			2	50
3+1 Alternatif 2 (D Blok Tipi)	163,22	2	326,44	3,23%	3,00%	3.750	1.224.150			2	50
3+1 Dubleks (D Blok Tipi)	190,48	2	380,96	3,23%	3,50%	3.500	1.333.360			2	50
4+1 (D Blok Tipi)	190,40	4	761,60	6,45%	6,99%	3.500	2.665.600			4	100
4+1 Alternatif 1 (D Blok Tipi)	190,57	4	762,28	6,45%	7,00%	3.500	2.667.980			4	100
5+1 Dubleks (D Blok Tipi)	341,25	1	341,25	1,61%	3,13%	3.200	1.092.000			1	25
5+1 Dubleks Alternatif 1 (D Blok Tipi)	342,38	1	342,38	1,61%	3,14%	3.200	1.095.616			1	25
2+1 (E Blok Tipi)	99,32	2	198,64	3,23%	1,82%	4.000	794.560			2	50
2+1 Alternatif 1 (E Blok Tipi)	99,62	2	199,24	3,23%	1,83%	4.000	796.960			2	50
3+1 Dubleks (E Blok Tipi)	191,11	2	382,22	3,23%	3,51%	3.500	1.337.770			2	50
4+1 (E Blok Tipi)	190,23	8	1521,84	12,90%	13,98%	3.500	5.326.440			8	200
5+1 Dubleks (E Blok Tipi)	343,18	1	343,18	1,61%	3,15%	3.200	1.098.176			1	25
5+1 Dubleks Alternatif 1 (E Blok Tipi)	343,27	1	343,27	1,61%	3,15%	3.200	1.098.464			1	25
TOPLAM	62	10889,28	100%	100%	-	39.046.354	-	-	62	1.550	

RAPOR NO: 2013B116

RAPOR TARİHİ: 05.12.2013

*GİZLİDİR

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Projede yer alacak olan ticari ünitenin (Dükkan) otopark ihtiyacı mevcut proje baz alınarak her 40,00 m² kiralanabilir alan için 1 araçlık otopark alanı ayrılacak şekilde hesaplanmıştır.

ÜNİTE	BRÜT ALAN (M ²)	OTOPARK İHTİYACI (ADET) (HER 40 M ² ALAN İÇİN 1 ADET)	OTOPARK İHTİYACI (ALAN) (ARAÇ BAŞINA 25 M ²)
TİCARİ ÜNİTE	7.474,42	185	4.614
TOPLAM		185	4.614

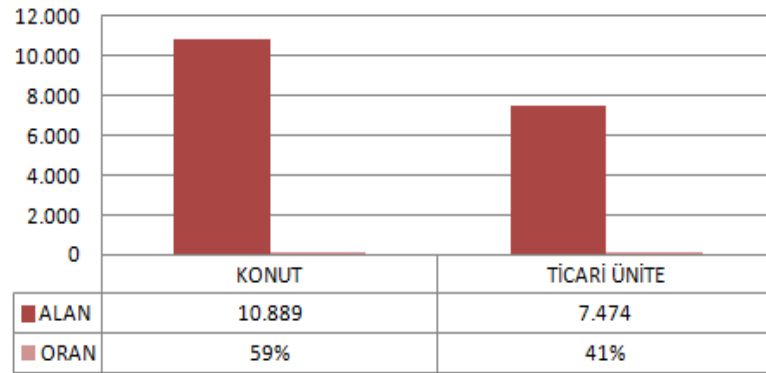
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözülecektir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel giderleri bulunmaktadır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-çme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme vb. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, tüm projenin proje yönetim ve pazarlama maliyetleri bulunmaktadır.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır. 1 USD: 2,0455 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapılacaktır.
- Gayrimenkulun bütün hukuki ve yasal prosedürler tamamlanacaktır.
- Enflasyon oranının %3 olarak alınmıştır.
- İndirgeme oranı %10,50 olarak alınmıştır.
- USD bazlı 2041 Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 4,96 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacaktır.
- Çalışmalara, kiralanın ve işletilen alanlarda emlak vergisi ve bina sigortası dahil edilmiştir. Satış gerçekleşecek olan alanlarda emlak vergisi ve bina sigortası hesaplanmamıştır.
- Piyasadaki genel kabuller doğrultusunda; projede yer alan konut alanları satılacak, ticari ünite (Dükkan) alanları kiralanacak, otopark alanları ortak alan olarak kullanılacaktır.
- Değerleme konusu proje alanında geliştirilen projede satışlar ile inşaatın etaplara ve yıllara göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

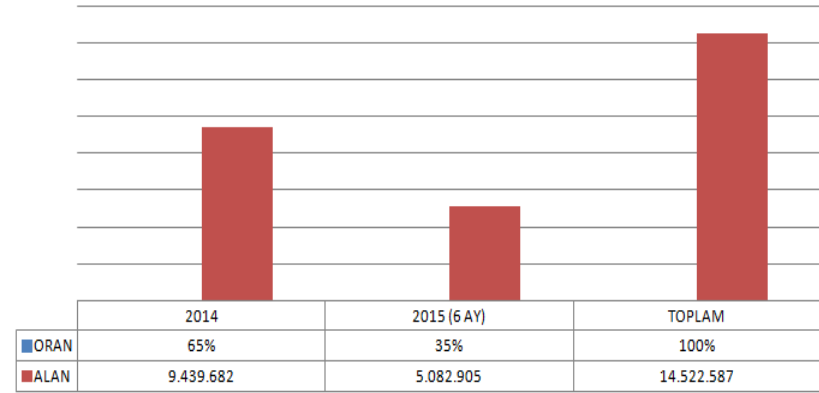
İNŞAAT MALİYETİNİN VE SATIŞLARIN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

ETAPLAR	ALANLARIN ORANI (%)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	FONKSİYON		2013	2014	2015
TEK ETAP	33%	10.889,28	KONUT	İnşaat			
				Satış			
	23%	7.474,42	TİCARİ ÜNİTE	İnşaat			
	44%	14.532,56	EMSAL HARİCİ ALANLAR	İnşaat			

ALANSAL DAĞILIM



MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALANSAL DAĞILIM	İNŞAAT ALANI (M ²)	MALİYET (USD/M ²)	Maliyet (USD)
KONUT	13.192,16	800	10.553.728
TİCARİ ÜNİTE	7.474,42	600	4.484.652
EMSAL HARİCİ ALANLAR	12.229,68	275	3.363.162
Toplam	32.896,26	559	18.401.542

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran (%)	Maliyet (USD)
18.401.542	12%	2.208.185

- Projede altyapı maliyetinin, kapalı alan toplam inşaat maliyetinin %12'si oranında alınmıştır.

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran (%)	Maliyet (USD)
18.401.542	11%	2.024.170

- Projede çevre tanzimi ve peyzaj maliyetinin, kapalı alan toplam inşaat maliyetinin %11'i oranında alınmıştır.

TOPLAM MALİYET	
İnşaat Maliyeti (USD)	18.401.542
Altyapı Maliyeti (USD)	2.208.185
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	2.024.170
TOPLAM (USD)	22.633.897

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (USD)	Oran (%)	Maliyet (USD)
22.633.897	10%	2.263.390

- Proje genel giderleri, toplam maliyetin %10'u oranında alınmıştır.
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, elektrik ve mekanik, otomasyon, ankastre dahil maliyetlerin gerçekleştirilecektir.

TOPLAM MALİYET	
İnşaat Maliyeti (USD)	18.401.542
Altyapı Maliyeti (USD)	2.208.185
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	2.024.170
Proje Genel Giderler (USD)	2.263.390
TOPLAM (USD)	24.897.286
TAMAMLANMA ORANI (%)	41,67%
KALAN MALİYET (USD)	14.522.587

PAÇAL MALİYET (USD)	757
----------------------------	------------

- Projedeki konut birimlerin ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dahil inşasına durdurulmasının ardından 01.01.2014 tarihi itibarıyla başlanarak 18 ay sonunda tamamlanacaktır.
- Etapta yer alan 2013 yılı birim satış değerlerinin konut alanları için 3.600 USD/m² olacak ve her yıl %5 oranında artış uygulanacaktır. Ayrıca konut satışları 2014 yılı Mart ayı itibarıyla başlayacaktır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KONUT	
SATILABİLİR KONUT ALANI (M ²)	13.192,16
KONUT ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/M ²)	3.856
KONUT SATIŞ FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	5,0%

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU (USD)			
YILLAR	2013	2014	2015
KONUT SATIŞ ORANI (%)	0%	60%	40%
KONUT SATILAN ALAN (M ²)	0	7.915	5.277
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/M ²)	3.600	3.780	3.969
KONUT SATIŞ GELİRİ (USD)	0	29.919.819	20.943.873

- Ticari ünite (Dükkan) alanlarının kiralanacağı varsayılmış olup, kiralamalar 2015 yılı Temmuz ayı itibariyle başlayacaktır.
- Ticari ünite (Dükkan) alanlarının 2013 yılı aylık birim kira değeri 30,00 USD/m² olacak ve her yıl %3 oranında artış uygulanacaktır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TİCARİ ÜNİTE	
TİCARİ ÜNİTE TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M ²)	7.474,42
AYLIK ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞERİ (USD/M ²)	30,00
YÖNETİM GELİRİ (USD/M ²)	4,00
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,50%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8,00%
ARTIŞ ORANI (%)	3,00%

YILLARA YAYGIN TİCARİ ÜNİTE VE YÖNETİM GELİRİ FİYAT ARTIŞI (USD)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	30,00	30,90	31,83	32,78	33,77	34,78	35,82	36,90	38,00	39,14	40,32	41,53	42,77
	4,00	4,12	4,24	4,37	4,50	4,64	4,78	4,92	5,07	5,22	5,38	5,54	5,70

DÜKKAN NAKİT AKIŞI					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
YILLAR	05.12.2013	31.12.2013	31.12.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025
DOLULUK ORANI DÜKKAN (%)	0%	0%	0%	0%	80%	82%	85%	88%	90%	92%	95%	95%	95%	95%
KİRALANABİLİR TİCARİ ÜNİTE ALANI (M²)	0	0	0	0	7.474	7.474	7.474	7.474	7.474	7.474	7.474	7.474	7.474	7.474
TİCARİ ÜNİTE AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/M²)	0	30,00	30,90	31,83	32,30	33,27	34,27	35,30	36,36	37,45	38,57	39,73	40,92	42,15
TOPLAM TİCARİ ÜNİTE GELİRLERİ (USD)	0	0	0	0	2.317.984	2.447.212	2.612.846	2.786.216	2.935.026	3.090.256	3.286.756	3.385.359	3.486.919	3.591.527
TOPLAM GELİRLER (USD)	0	0	0	0	2.317.984	2.447.212	2.612.846	2.786.216	2.935.026	3.090.256	3.286.756	3.385.359	3.486.919	3.591.527
POTANSİYEL YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	0	0	386.331	397.921	409.858	422.154	434.819	447.863	461.299	475.138	489.392	504.074
BEKLENEN YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	0	0	309.065	326.295	348.380	371.496	391.337	412.034	438.234	451.381	464.923	478.870
BEKLENEN YÖNETİM GİDERLERİ (USD)	0	0	0	0	77.266	71.626	61.479	50.658	43.482	35.829	23.065	23.757	24.470	25.204
YENİLEME MALİYETİ (USD)	0	0	0	0	84.614	87.152	89.767	92.460	95.234	98.091	101.034	104.065	107.187	110.402
BİNA SİGORTASI (USD)	0	0	0	0	12.733	13.115	13.508	13.914	14.331	14.761	15.204	15.660	16.130	16.613
EMLAK VERGİSİ (USD)	0	0	0	0	26.535	27.331	28.151	28.995	29.865	30.761	31.684	32.635	33.614	34.622
TOPLAM GİDERLER (USD)	0	0	0	0	201.148	199.224	192.905	186.027	182.912	179.442	170.986	176.116	181.399	186.841
TİCARİ ÜNİTE NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	0	0	0	2.116.836	2.247.988	2.419.941	2.600.189	2.752.114	2.910.814	3.115.770	3.209.243	3.305.520	3.404.686
DÖNEM SONU														42.558.570
NET NAKİT AKIŞLARI	0	0	0	0	2.116.836	2.247.988	2.419.941	2.600.189	2.752.114	2.910.814	3.115.770	3.209.243	3.305.520	45.963.255

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU														
YILLAR	05.12.2013	31.12.2013	31.12.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025
KONUT SATIŞ GELİRLERİ (USD)	-	-	29.919.819	20.943.873	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TİCARİ ÜNİTE KİRA GELİRLERİ (USD)	-	-	-	-	2.116.836	2.247.988	2.419.941	2.600.189	2.752.114	2.910.814	3.115.770	3.209.243	3.305.520	45.963.255
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (USD)	-	-	9.439.682	5.082.905	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROJE NET NAKİT AKIŞI	0	0	20.480.137	15.860.968	2.116.836	2.247.988	2.419.941	2.600.189	2.752.114	2.910.814	3.115.770	3.209.243	3.305.520	45.963.255
ARSA SAHİBİ	0	0	12.267.126	8.586.988	867.903	921.675	992.176	1.066.077	1.128.367	1.193.434	1.277.466	1.315.790	1.355.263	18.844.935
MÜTEAHHİT	0	0	8.213.012	7.273.980	1.248.933	1.326.313	1.427.765	1.534.111	1.623.747	1.717.380	1.838.304	1.893.453	1.950.257	27.118.321

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,96%	4,96%	4,96%
Risk Primi	5,04%	5,54%	6,04%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	60.511.034	59.174.925	57.897.597

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında gayrimenkulun arsa değeri tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin değeri için ise geliştirme yaklaşımı kullanılmış olup, değerleme çalışmasında ilgili belediyede bulunan onaylı mimari projedeki veriler üzerinden değerleme raporu hazırlanmıştır.

Maliyet yaklaşımına göre söz konusu 6049 ada 21 parselin %41,67 bitmişlik seviyesi ile piyasa değeri **35.465.000.- USD (72.543.000.- TL)** olarak hesaplanmıştır.

6049 ada 21 parsel üzerinde geliştirilen projenin değeri **59.175.000.- USD (121.042.000.- TL)** olmak üzere geliştirme yaklaşımına göre hesaplanmıştır (27.09.2005 tarih, 74566 no'lu Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi'ne göre arsa sahipleri %54, yatırımcı %46 ile hasılat paylaşım oranına sahiptir.).

Projenin değeri tamamen rapor kapsamında proje sonucunda hesaplanmıştır. Bu verilerden herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

*** Taşınmaz hisseli bir yapıya sahip olup, taşınmaz üzerinde yer alan projenin bir bütün olmasından dolayı, taşınmazın tamamı için değer takdiri yapılmıştır.**

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

“2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır.”

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alanınan yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 9

SONUÇ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

SONUÇ

Gayrimenkulun bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

05.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
72.543.000.- TL (Yetmişikimilyonbeşyüzkırkbin.- Türk Lirası)	35.465.000.- USD (Otuzbeşmilyondörtüyüzaltmışbeşbin.- Amerikan Doları)
05.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
85.600.740.- TL (Seksenbeşmilyonaltıyüzbin yediyüzkırk.- Türk Lirası)	41.848.700.- USD (Kırkbirmilyonsekizyüzkırksekin yediyüz.- Amerikan Doları)
KONU TAŞINMAZ ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN	
05.12.2013 TARİHLİ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ* (KDV Hariç)	
121.042.000.- TL (Yüzyirmibirmilyonkırkikibin.- Türk Lirası)	59.175.000.- USD (Ellidokuzmilyonyüzyetmişbeşbin.- Amerikan Doları)
KONU TAŞINMAZ ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN	
05.12.2013 TARİHLİ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ* (KDV Dahil)	
142.829.560.- TL (Yüzkırkikimilyonsekizyüzüymidokuzbin beşyüzaltmış.- Türk Lirası)	69.826.500.- USD (Altmışdokuzmilyonsekizyüzüymialtın beşyüz.- Amerikan Doları)

** Projenin değeri tamamen rapor kapsamındaki proje sonucunda hesaplanmıştır. Bu verilerden herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.*

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD = 2,0455 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

BİLGE KALYONCU Değerleme Uzmanı (402484)	BİLGE BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)
--	--

BÖLÜM 10

EKLER

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 10

EKLER

Ek Listesi

1	Taşınmaza Ait Tapu Kaydı
2	İmar Durumu / Plan Notları
3	Yapı Ruhsatı
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler