

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 23.12.2014

R. No: 2014REVB117

**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 **23.12.2014** tarihinde **2014REVB117** 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

Tapu kayıt bilgileri "4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri" bölümünde ayrıntılı olarak sunulmuştur.

İMAR DURUMU

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

23.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

89.532.000.- TL (Seksendokuzmilyonbeşyüzotuzikibin.- Türk Lirası)	38.668.000.- USD (Otuzsekizmilyonaltıyüzaltmışsekizbin.- Amerikan Doları)
---	---

23.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

105.647.760.- TL (Yüzbeşmilyonaltıyüzkırkyedibin yedyüzaltmış.- Türk Lirası)	45.628.240.- USD (Kırkbeşmilyonaltıyüzirmisekizbin ikiyüzkırk.- Amerikan Doları)
--	--

KONU TAŞINMAZ ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN

23.12.2014 TARİHLİ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ* (KDV HARİÇ)

143.502.000.- TL (Yüzkırkçükmilyonbeşyüzikibin.- Türk Lirası)	61.977.000.- USD (Altmışbirmilyondokuzyüzyetmişyedibin.- Amerikan Doları)
---	---

KONU TAŞINMAZ ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN

23.12.2014 TARİHLİ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ* (KDV DAHİL)

169.332.360.- TL (Yüzaltmışdokuzmilyonüçyüzotuzikibin üçyüzaltmış.- Türk Lirası)	73.132.860.- USD (Yetmişüçmilyonyüzotuzikibin sekizyüzaltmış.- 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 = 2,3154 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.

BİLGE KALYONCU
Değerleme Uzmanı (402484)

BİLGE BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Şirket Bilgileri	6
1.10 Müşteri Bilgileri	6
BÖLÜM 2	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	9
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	9
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı	11
2.2.3 Kullanılan Değer Tanımları	11
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	11
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	11
BÖLÜM 3	13
GENEL VE ÖZEL VERİLER	13
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	13
3.1.1 Demografik Veriler	13
3.1.2 Ekonomik Veriler	14
3.1.3 Sektörel Analizler	16
3.1.3.1 Konut Sektörü	16
3.1.3.1.1 Ankara Metropolitan Kent Alanında Konut Piyasası	17
3.1.3.1.2 Konut Sektörü Açısından Bölgenin Değerlendirilmesi ve Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü	32
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	36
3.2.1 Ankara İli	36
3.2.2 Çankaya İlçesi	37
BÖLÜM 4	40
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	40
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	40
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	40
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	42
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	43
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	48
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş	49
4.5 Hukuki Sorumluluk	49
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	49
BÖLÜM 5	51
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	51
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	51
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	55
5.3 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	56
BÖLÜM 6	59
DEĞERLEME KONUSU PROJE İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	59
6.1 Projenin Amacı	59
6.2 Hedef Kitle Analizi	61
BÖLÜM 7	64
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	64
BÖLÜM 8	66
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	66
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	66
8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	66
8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	66
8.2.2 Maliyet Yaklaşımı	71
8.2.3 Geliştirme Yaklaşımı	72
8.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	79
BÖLÜM 9	81
SONUÇ	81
BÖLÜM 10	83
EKLER	83

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 değerleme raporu Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 18.09.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 23.12.2014 tarihinde, 2014REVB117 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 21 parsel no'lu, 10.264,32 m² yüzölçümüne sahip, "Bağ" vasıflı, 125/32076 hisse ile "Timur Ahmet ÇALIKA", 8309539/167670000 hisse ile "Nazlı MANYAS", 8295607/335340000 hisse ile "Mehmet Fatih KARAMANCI", 82995073/737748000 hisse ile "Nesrin ÇALIKA", 133163237/3688740000 hisse ile "Zeynep KARAMANCI", 8323471/335340000 hisse ile "Timur Ahmet ÇALIKA", 8323471/335340000 hisse ile "Murat KARAMANCI", 1181659/10246500 hisse ile "Esmâ KARAMANCI", 85151323/737748000 hisse ile "Semra UÇAR", 2162317/33534000 hisse ile "Billur Su KAZAZ", 2162317/33534000 hisse ile "Ahmet Ata KAZAZ", 29321477/1229580000 hisse ile "Nesrin ÇALIKA" ve 2181253/6415200 hisse ile "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı taşınmazın 23.12.2014 tarihi itibarı ile piyasa değerinin ve konu taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin 23.12.2014 tarihli toplam net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 29.09.2014 tarihinde çalışmalara başlamış 19.12.2014 tarihinde çalışmalarını tamamlamış ve 23.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.09.2014 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 değerleme raporu, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 18.09.2014 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Rapor-1	
Rapor Tarihi	05.12.2013
Rapor Numarası	2013B116
Raporu Hazırlayanlar	Bilge KALYONCU – Bilge BELLER ÖZÇAM
Gayrimenkul Toplam Değeri (TL)	72.543.000 TL

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.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Meşrutiyet Mahallesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence, Kat: 17, Daire: 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 üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet 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 takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 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 değerlendirilir.

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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, 2041 vadeli Dolar bazlı 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 Dolar bazlı 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.

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 yansıtmaması gerekmektedir. 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 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.

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

$$R_f = \text{Risksiz Getiri Oranı}$$

$$E(R_m) = \text{Piyasa Endeksi Üzerinden Beklenen Getiri}$$

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.

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.

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

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 değerlerken 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.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların 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.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta 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 gayrimenkul 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.

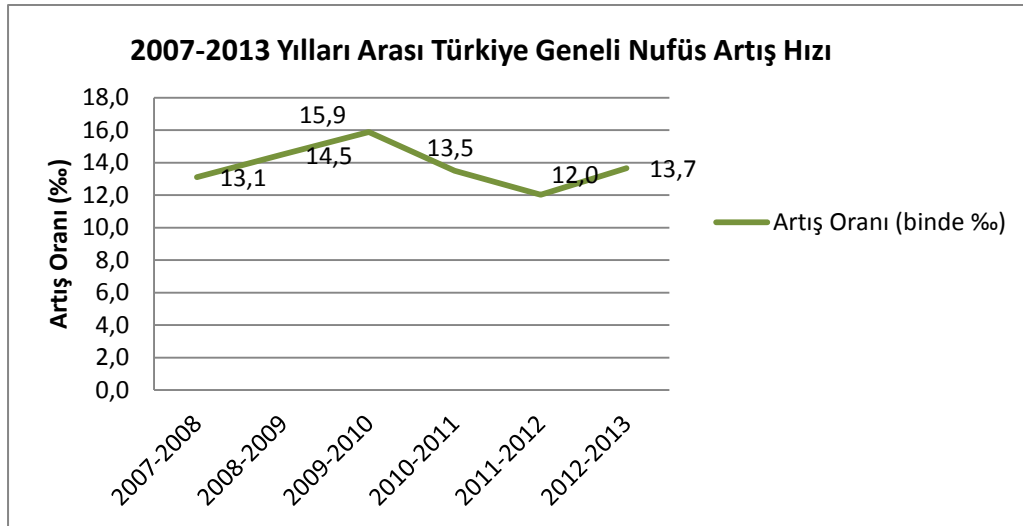
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. 2013 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.040.487 kişi artmıştır. Nüfusun %50,20’sini (38.473.360 kişi) erkekler, %49,80’ini (38.194.504 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
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504

Aşağıdaki grafikte 2007-2013 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2011 yılında binde 13,50 iken 2012 yılında binde 12,00’ye gerilemiş; 2013 yılında ise binde 13,70’ye yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,30 iken, 14 ilde Büyükşehir Belediyesi kurulması ve Büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,30 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında, Türkiye nüfusunun %18,50'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun %18,50'i (14.160.467 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,60 ile (5.045.083 kişi) Ankara, %5,30 ile (4.061.074 kişi) İzmir, %3,60 ile (2.740.970 kişi) Bursa, %2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 75.620'tür.

Ülkemizde 2012 yılında 30,10 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,40 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 29,80 iken, kadınlarda 31,00 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (Çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,60) göre 0,10 puan artarak %67,70 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "Bir kilometrekareye düşen kişi sayısı." Türkiye genelinde 100 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.725 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 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 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260'tır.

İl	Nüfus
İstanbul	14.160.467
Ankara	5.045.083
İzmir	4.061.074
Bursa	2.740.970
Adana	2.149.260

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. Dünya'da ilk başta ABD'de Subprime Mortgage Krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan ekonomik kriz, 2008 yılı 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 azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 içerisinde çıkartılan Kentsel Dönüşüm ve Mütakabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, piyasaya etkisi olumlu olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa öncesi konut satışlarının yüzde 2 ila 4'ü yabancılara yapılırken, bu oran 2013'te yüzde 10 seviyesine ulaşmıştır.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm Yasası ile başta büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başlandığı ve konut piyasasının yeniden canlı bir yapıya kazandırıldığı görülmüştür. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir. Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ülke genelinde 6 bin 753 hektar alan riskli ilan edilmiştir. Bu alanların mevcut yapı stoğuna bakıldığında 367.522 bağımsız bölümden (Konut ve işyeri) ve bu birimlerin yer aldığı toplam 162.422 binadan oluştuğu görülmektedir. Yıl içinde 200.000 birimin dönüşüm hedefi yakalanırken, 2014 sonuna kadar 400.000 bağımsız bölümün dönüşümünün tamamlanması hedeflenmektedir.

2013 yılı Türkiye Ekonomik göstergelerini özetleyecek olursak (Kaynak: TÜİK);

- 2013 yılı enflasyon oranı TÜFE'de %7,40, ÜFE'de ise %6,97 olarak gerçekleşmiştir.
- 2013 yılı cari işlemler açığı ise bir önceki yıla göre 16 milyar 507 milyon dolar artarak 65 milyar 4 milyon dolara ulaşmıştır.
- 2013 yılı işsizlik oranı %9,7; tarım dışı işsizlik oranı %12 olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Moody's Türkiye'nin kredi notunu Mayıs 2013'de bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Kasım 2013'te de aynı dereceyi vererek görünümünü durağan olarak korumuştur.

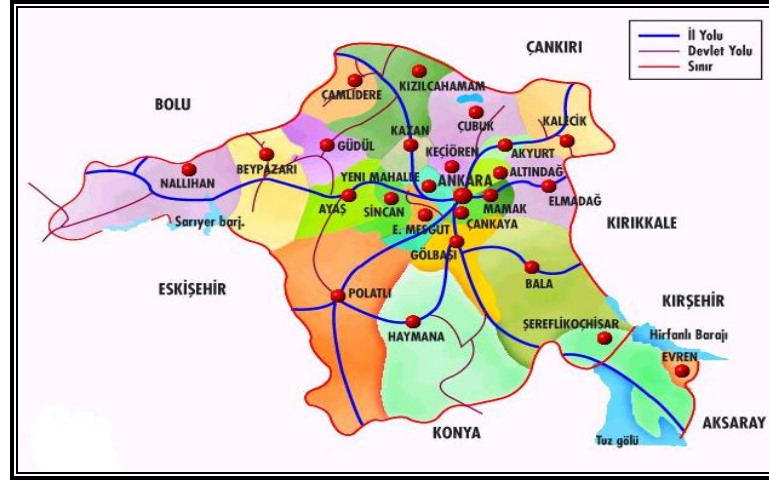
2014 yılı ilk çeyreğinde gerçekleşen yerel seçimler ve 2014 yılı 3. çeyreğinde gerçekleşen Cumhurbaşkanlığı seçimi iç ve dış piyasalarda, hükümete güvenoyu olarak yorumlanmıştır. 2015 yılında yapılması muhtemel genel seçimler, ülkenin iç siyasi gündemindeki önemli konuların başında gelmektedir. Bu gelişmelerin yanında jeopolitik olarak dış politikada yaşanan gelişmeler de ülkemiz açısından oldukça büyük öneme sahiptir. TCMB'nin 2014 2. yarısından itibaren yaptığı faiz indiriminin iç piyasayı bir parça hareketlendirdiği ve bu indirimin konut kredisi faiz oranlarına da yansıdığı gözlenmektedir. 2012 yılında çıkartılan ve etkileri hissedilmeye devam eden, Kentsel Dönüşümün kapısını açan 6306 sayılı yasa ile birlikte gayrimenkul sektöründe bu anlamda bir hareketlenmenin yaşandığı görülmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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).



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 Ankaralıların 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	2000	2009	2010	2011	2012	2013
Kırsal Alan	467.338	136.881	130.460	128.777	123.406	0
Şehir (Belediyeler)	3.540.522	4.513.921	4.641.256	4.762.116	4.842.136	5.045.083
Toplam	4.007.860	4.650.802	4.771.715	4.890.893	4.965.542	5.045.083

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Metropolitan Alan: Metropolitan Kent + Akyurt + Ayaş + Bala + Çubuk + Elmadağ + Kalecik + Kazan + Pursaklar'dan,

Metropolitan Bölge: Metropolitan Alan + Beypazarı + Çamlıdere + Evren + Gündül + Haymana + Kızılcahamam + Nallıhan + Polatlı + Şereflikoçhisar'dan oluşmaktadır.

Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 86 yılda 5.045.083'e yükselmiştir.

Yıllar	2000	2009	2010	2011	2012	2013
Nüfus Artış Hızı (%)	21,37	22,42	25,99	24,96	15,26	16,02

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, Şehitli 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. AŞTi'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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

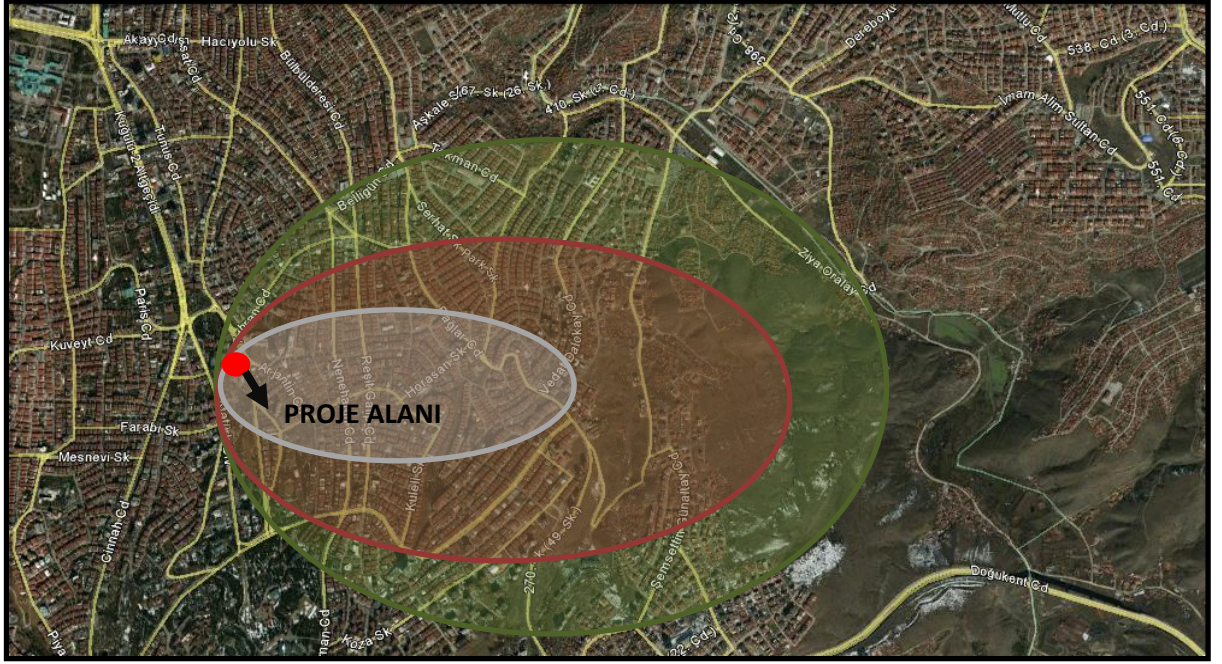
Ankara genelindeki konut piyasasında 2006 yılında en yoğun talep gören ilk 4 ilçe sırayla Çankaya, Keçiören, Yenimahalle ve Mamak olup, 2010 yılı ve yakın gelecekte bu ilçelerle birlikte İncek, Beytepe, Dodurga, Şehitali, Aşağı-Yukarı Yurtçu, Bağlıca, ayrıca Polatlı, Kızılcahamam, Kazan, Beypazarı ve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

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 eski 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 almaktadır.

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

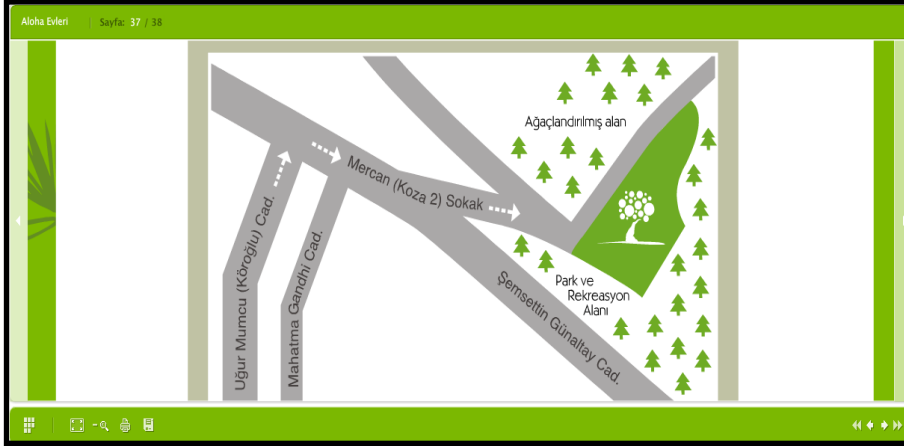
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 %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: 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

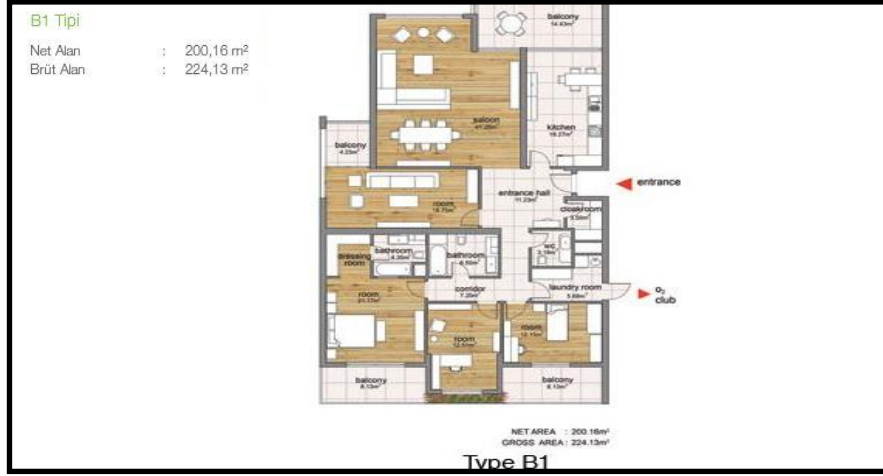


B TİPİ



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: 2014 yılına kadar konutların %85'i 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			

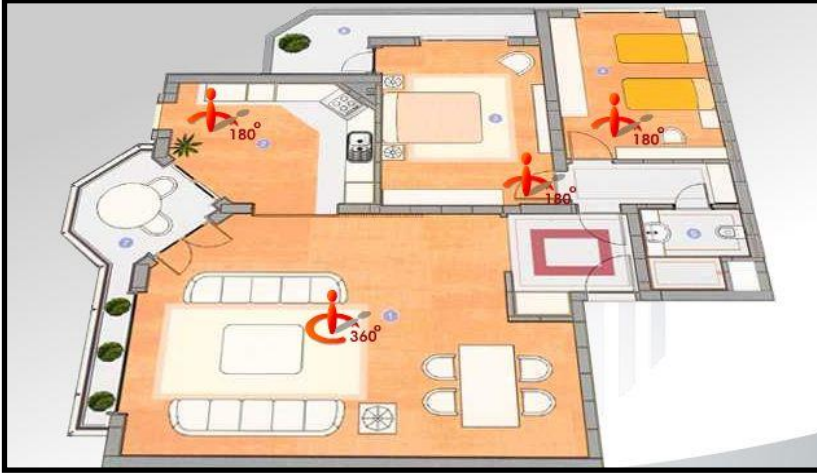
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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				

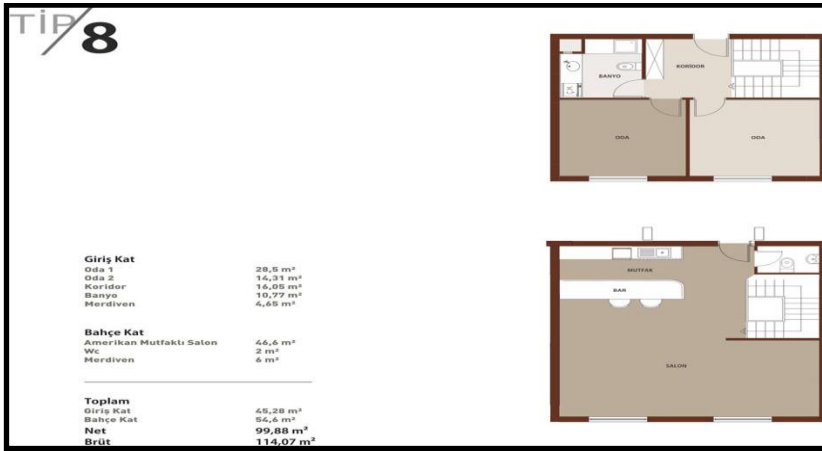
VAZİYET PLANI



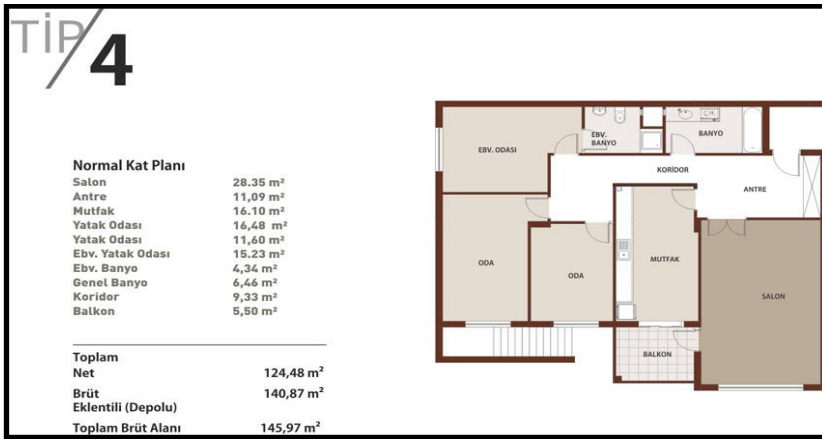
DAİRE TİPLERİNE İLİŞKİN ÖRNEK;

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2+1 (TERS DUBLEKS)

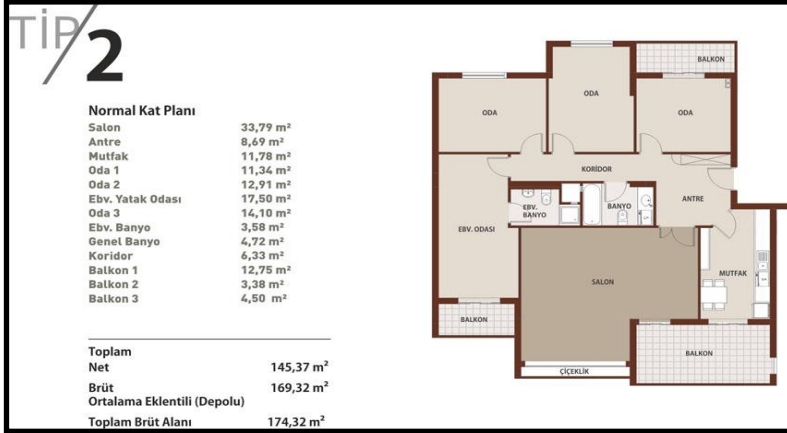


3+1

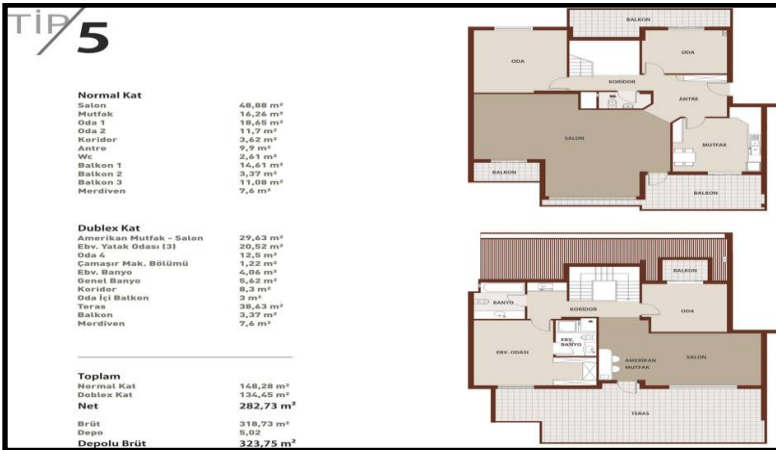


YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

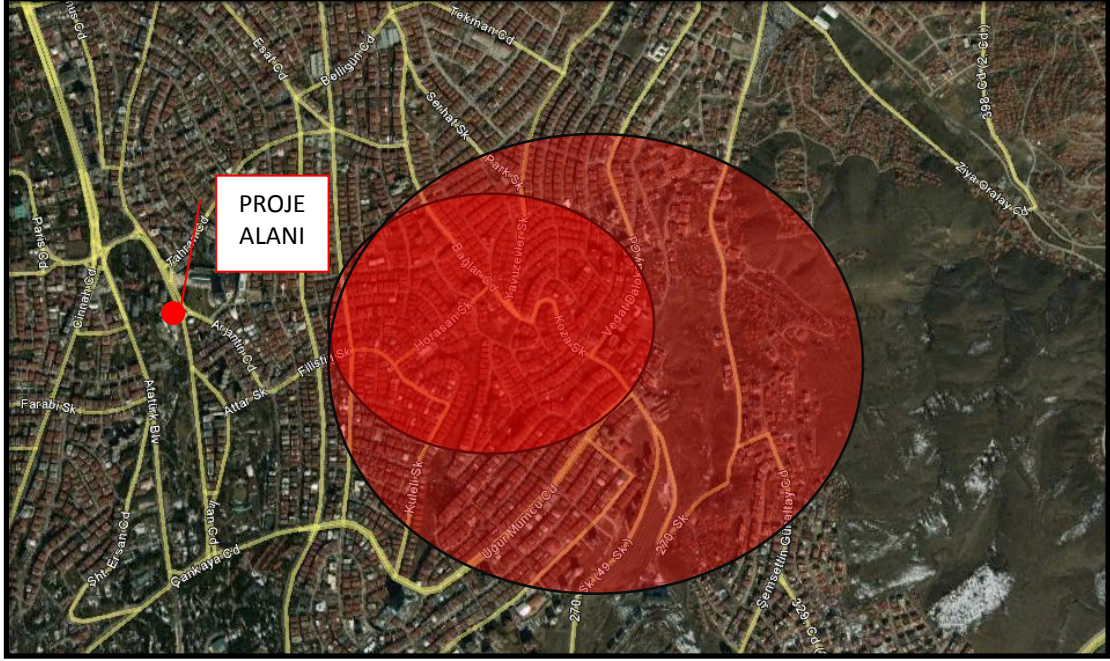


* Konu taşınmaza ait kat planları bulunmamaktadır.

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.)

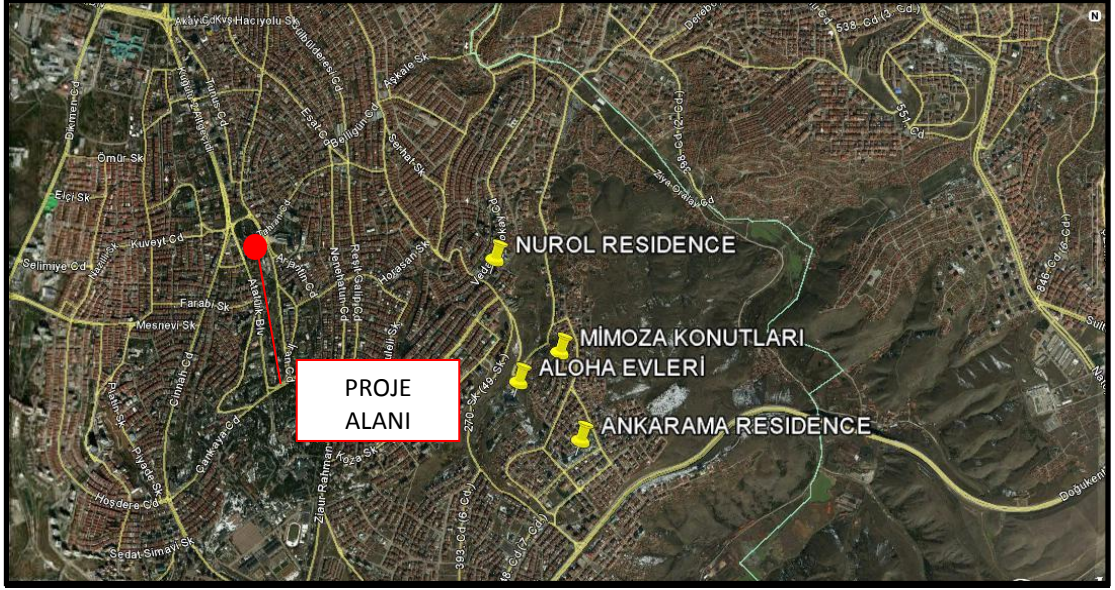
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Mesa İkizler Sitesi'nde, 8. normal katta, 130,00 m² 3+1 olduğu söylenen dairenin 270.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (2.077 TL/m², 897 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Mesa İkizler Sitesi'nde, 2. normal katta, 110,00 m² 3+1 olduğu söylenen dairenin 255.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (2.318 TL/m², 1.001 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Mesa İkizler Sitesi'nde, 7. normal katta, 120,00 m² 3+1 olduğu söylenen dairenin 270.000 TL fiyat ile yakın zamanda satılmış olduğu belirtilmiştir. (2.250 TL/m², 972 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, 1.960 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Yamaçevler Sitesi'nde, 8. Normal katta, 200,00 m² 4+1 olduğu söylenen dairenin 675.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (3.375 TL/m², 1.458 USD/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumlu, Nuro Residence'da, 3. normal katta, 110,00 m² 1+1 olduğu söylenen dairenin 410.000 TL fiyat ile satılık olduğu belirtilmiştir. (3.727 TL/m², 1.610 USD/m²)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Özellikler
1	130,00	2.077	Mesa İkizler Sitesi'nde satılık daire
2	110,00	2.318	Mesa İkizler Sitesi'nde satılık daire
3	120,00	2.250	Mesa İkizler Sitesi'nde satılık daire
4	65,00	4.538	Çankaya Residence'da satılık daire
5	200,00	3.375	Yamaçevler Sitesi'nde satılık daire
6	110,00	3.727	Nurol Residence'da satılık daire

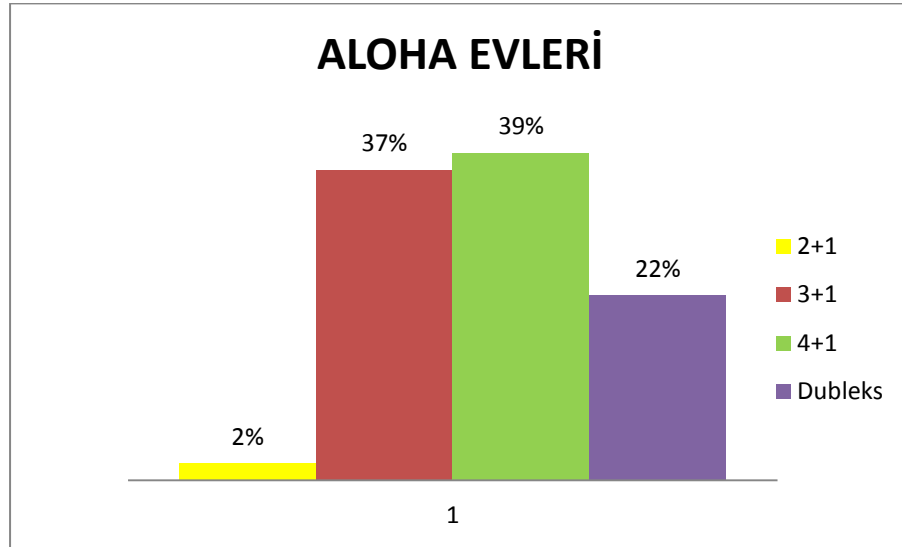
3.1.3.1.2 Konut Sektörü Açısından Bölgenin Değerlendirilmesi ve Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü

Projelerin Uydu Fotoğrafı Üzerinden Gosterimi

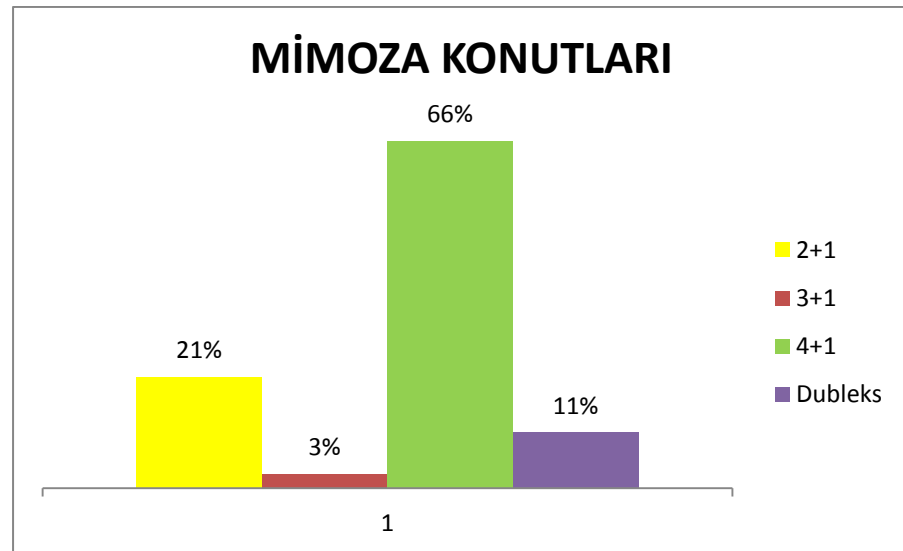
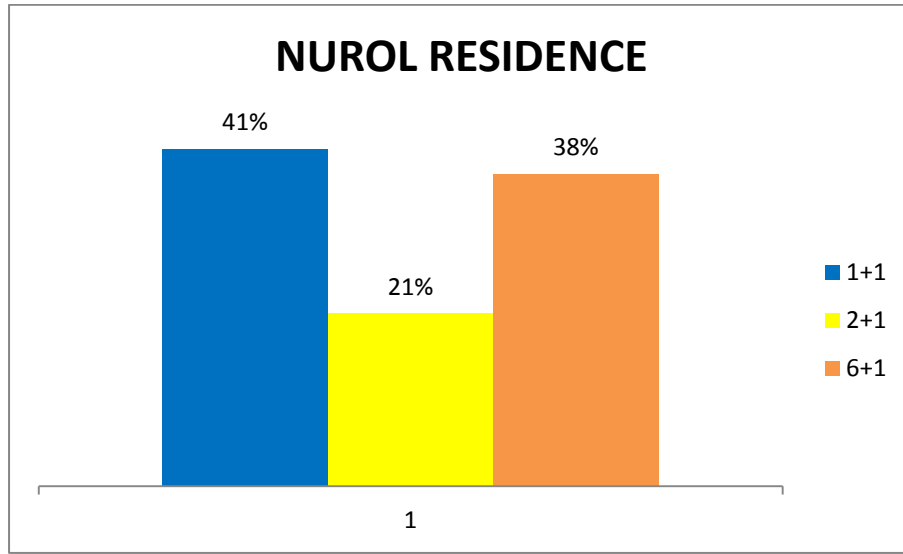


Proje Alanı Yakın Çevresindeki Daire Tiplerinin ve Alanlarının Dağılımı

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.



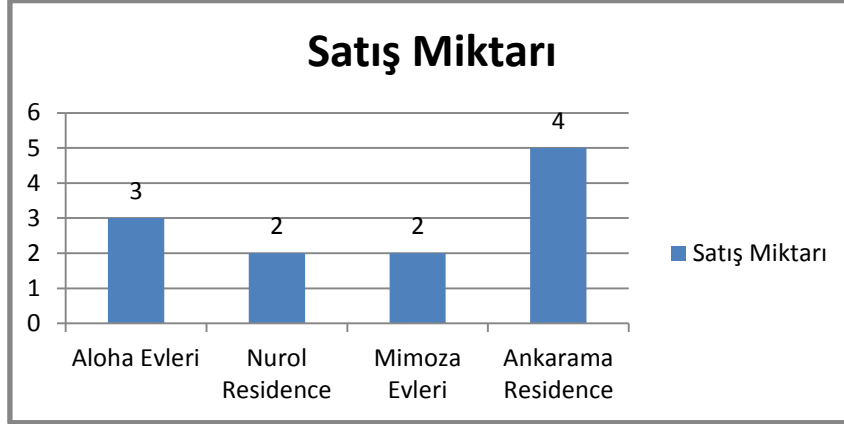
Gaziosmanpaşa, Büyükesat ve Kırkkonaklar Mahallesi'nde yer alan bazı projelerin daire alanları aşağıdaki gibidir;

DAİRELERİN PROJELERE GÖRE ORTALAMA BRÜT ALAN DAĞILIMLARI						
	1+1	2+1	3+1	4+1	6+1	Dupleks
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 (m²)	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 dupleks daire tipleri ağırlıklı olarak tercih edilmektedir. Genel anlamda yukarıda bahsedilen daire alanları ortalama daire alanlarına göre büyüktür. Söz konusu projelerde oldukça kaliteli malzemeler kullanılmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

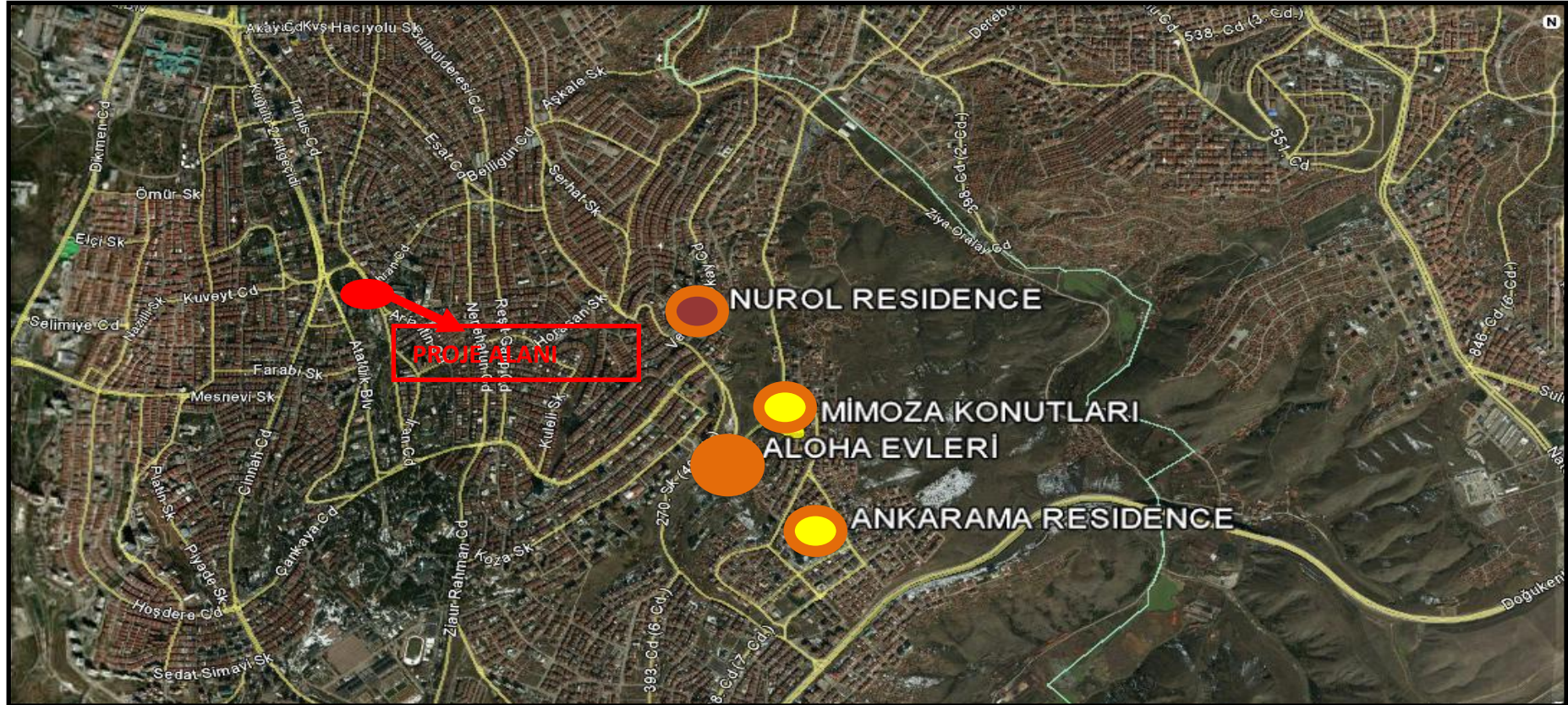
Yakın Çevre Konut Fiyat Değişim Trendi



- 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

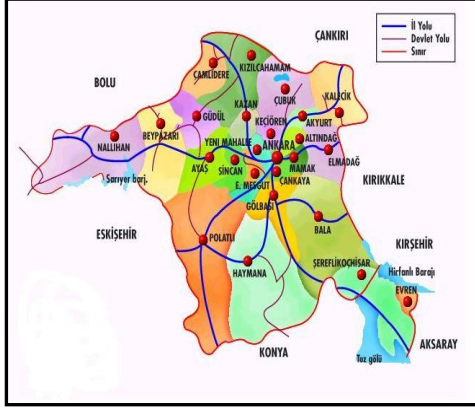


	2.000 – 4.500 TL/m ²
	4.500 – 7.000 TL/m ²
	7.000 - 9.500 TL/m ²

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



Yüzölçümü 30.715,00 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890,00 m.'dir. Doğusunda Kırklareli 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, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

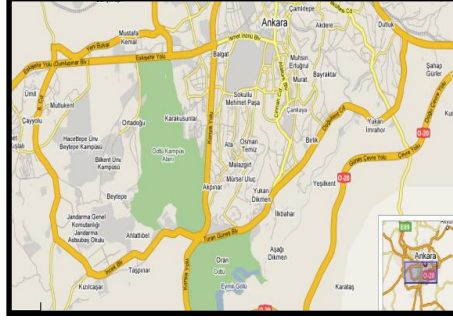
Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	2000	Oran %	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %	2012	Oran %	2013	Oran %
Kırsal Nüfus	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49	0	0
Kentsel Nüfus	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	5.045.083	100,00
Toplam	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	5.045.083	100,00

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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.

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	2000	2009	2010	2011	2012	2013
İlçe Merkezi	758.490	794.288	797.109	813.339	832.075	914.501
Köyler	10.841	-----	-----	-----	-----	-----
Genel Toplam	769.331	794.288	797.109	813.339	832.075	914.501

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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	:	Timur Ahmet ÇALIKA / 125/32076 Hisse Nazlı MANYAS / 8309539/167670000 Hisse Mehmet Fatih KARAMANCI / 8295607/335340000 Hisse Nesrin ÇALIKA / 82995073/737748000 Hisse Zeynep KARAMANCI / 133163237/3688740000 Hisse Timur Ahmet ÇALIKA / 8323471/33534000 Hisse Murat KARAMANCI / 8323471/335340000 Hisse Esmâ KARAMANCI/ 1181659/10246500 Hisse Semra UÇAR / 85151323/737748000 Hisse Billur Su KAZAZ / 2162317/33534000 Hisse Ahmet Ata KAZAZ / 2162317/33534000 Hisse Nesrin ÇALIKA / 29321477/1229580000 Hisse Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / 2181253/6415200 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 05.12.2014 tarih, saat 09:45 itibarıyla yapılan incelemelere ve 05.12.2014 tarihli takyidat belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde;

Beyanlar Hanesinde (Tam hisse üzerinde):

- 2942 sayılı Yasa'nın 7. Maddesi'ne 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)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30.10.2014 tarihinden itibaren 99 yıl süre ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi vardır.) (Malik/Lehdar: Tedaş Genel Müdürlüğü) (10.11.2014 tarih, 64020 yevmiye)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

12/05/14 05:01:34 P. 002	S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30/10/2014 TARİNDEN İTİBAREN 99 YIL SURE İLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.)	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	10/11/2014 - 64020	-
	S/B/i	ZEYNEP KARAMANCI : ŞABAN Kızı	133163237 / 368820000	370,54	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 05/12/2014 - 71503.
	S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30/10/2014 TARİNDEN İTİBAREN 99 YIL SURE İLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.)	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	10/11/2014 - 64020	-
	S/B/i	TİMUR AHMET ÇALIKA : MEHMET GÜN Oğlu	8322471 / 335340000	254,77	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 05/12/2014 - 71503.
	S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30/10/2014 TARİNDEN İTİBAREN 99 YIL SURE İLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.)	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	10/11/2014 - 64020	-
	S/B/i	MURAT KARAMANCI : DEMİR Oğlu	8323471 / 335340000	254,77	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 05/12/2014 - 71503.
	S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30/10/2014 TARİNDEN İTİBAREN 99 YIL SURE İLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.)	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	10/11/2014 - 64020	-
	S/B/i	ESMA KARAMANCI : AHMET Kızı	1181659 / 102465000	1 183,71	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 05/12/2014 - 71503.
	S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30/10/2014 TARİNDEN İTİBAREN 99 YIL SURE İLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.)	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	10/11/2014 - 64020	-
	S/B/i	SEMRA UÇAR : AHMET Kızı	8515123 / 73748000	1 184,71	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 05/12/2014 - 71503.
	S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30/10/2014 TARİNDEN İTİBAREN 99 YIL SURE İLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.)	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	10/11/2014 - 64020	-
	S/B/i	BİLİR SÜ KAZAZ : HAKKI ARAS Kızı	2162317 / 335340000	661,86	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 05/12/2014 - 71503.
	S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30/10/2014 TARİNDEN İTİBAREN 99 YIL SURE İLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.)	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	10/11/2014 - 64020	-
	S/B/i	AHMET ATA KAZAZ : HAKKI ARAS Oğlu	2162317 / 335340000	661,86	Kat Karşılığı Temlik (Kalan) - 05/12/2014 - 71503.
	S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
	Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (30/10/2014 TARİNDEN İTİBAREN 99 YIL SURE İLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KİRA ŞERHİ VARDIR.)	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	10/11/2014 - 64020	-

* Konu taşınmaza ait tapu kaydı müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza sunulmuştur.

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 yaptıracığı 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 aynı 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 "Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 4171/129375 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 7783/51750 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 16727/258750 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 16727/517500 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 16727/517500 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 7783/51750 hissesi, "Semra UÇAR" adına kayıtlı 7783/51750 hissesi ve "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 7/50

RAPOR NO: 2014REV117

RAPOR TARİHİ: 23.12.2014

* GİZLİDİR

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

hissesi satış, kat karşılığı temlik ve birleşme işleminden sonra 23.12.2013 tarih, 68791 yevmiye ile "Mehmet Fatih KARAMANCI" adına kayıtlı 53352401/1844370000 hissesi, "Nesrin ÇALIKA" adına kayıtlı 24216737/184437000 hissesi, "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 4710439/111780000 hissesi, "Timur Ahmet ÇALIKA" adına kayıtlı 106651931/3688740000 hissesi, "Murat KARAMANCI" adına kayıtlı 106651931/3688740000 hissesi, "Esmâ KARAMANCI" adına kayıtlı 204343/1518000 hissesi, "Semra UÇAR" adına kayıtlı 2859131/22356000 hissesi ve "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı 11179/48600 hissesi olmuştur. "Şaban KARAMANCI" adına kayıtlı 7783/51750 hissesi 25.12.2013 tarih, 69188 yevmiye ile intikal işleminden sonra 7783/103500 hisse ile "Zeynep KARAMANCI" ve 7783/103500 hisse ile "Gülşen KARAMANCI"ya geçmiştir. Daha sonra "Zeynep KARAMANCI" adına kayıtlı 7783/103500 hissesinin ve "Gülşen KARAMANCI" adına kayıtlı 7783/103500 hissesinin tamamını "Billur Su KAZAZ" ve "Ahmet Ata KAZAZ"a 26.12.2013 tarih, 69685 yevmiye ile satmıştır. Daha sonra "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." 175/11664 pay "Nazlı MANYAS"ın hissesinden, 1075/256608 pay "Mehmet Fatih KARAMANCI"nın hissesinden, 4825/256608 pay "Nesrin ÇALIKA"nın hissesinden, 775/128304 pay "Zeynep KARAMANCI"nın hissesinden, 175/42768 pay "Timur Ahmet ÇALIKA"nın hissesinden, 175/42768 pay "Murat KARAMANCI"nın hissesinden, 25/1296 pay "Esmâ KARAMANCI"nın hissesinden, 100/8019 pay "Sema UÇAR"ın hissesinden, 125/11664 pay "Bilur Su KAZAZ"ın hissesinden, 125/11664 pay "Ahmet Ata KAZAZ"ın hissesinden, 1175/256608 pay "Nesrin ÇALIKA"nın hissesinden alarak 05.12.2014 tarih, 71503 yevmiye ile "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."nin hissesi 2181253/6415200 olmuştur.

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 29.09.2014 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve aşağıda sunulan 08.10.2014 tarih, M.06.6.ÇAN.0.13.04.01/34359-2474 (27803) sayılı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu parselde ait 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 onaylanan Vaziyet 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.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.06.6.ÇAN.0.13.04.01/34359-2474 (27803)
Konu : İmar durumu hk.

.../.../2014
08 Ekim 2014

Sayın : Bilge KALYONCU
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aziziye Mh. Piyade Sk.
No:3 B Blok 7
Çankaya/ANKARA

İlgi: 29/09/2014 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, ilçemiz Çankaya Mahallesinde bulunan 6049 ada 21 parselin imar durumunun bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; ilçemiz Çankaya Mahallesinde bulunan 6049 ada 21 parselin 60525 no.lu parselasyon planı sonucu Konut Alanı olarak oluştuğu tespit edilmiş olup, imar durumu örneği yazımız ekindedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Necla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek:İmar durumu örn.

Cumhuriyet Mah. Ziya Gökalp Cad. No:11 Kızılay/ ANKARA
Not: yazılarınızda ada parsel numarasını belirtiniz.

İrt.Tel: 0 312 458 89 00 / 1553 / D.Y.
www.Cankaya-bel.tr

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ					
Evrak No:.....		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M ²	TOPLAM Alan M ²
ADA No:	PARSEL No:	ADA No:	PARSEL No:		
6049	21				40350- 40264.32
					DÜŞÜNCELER
					6049 ADA 3-4 VE 5 SAYILI PARSELLER TEVHİDEN 21 SAYILI PARSEL OLUŞU. BELEDİYE ENCÜMENİNİN 23/12/2004 GÜN 2864 SAYILI KARARI.
İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi:Krokide			İnşaat Tarzı: Krokide		
İnşaat Cephesi:Krokide			Kat Adedi (Bodrum Hariç) 1		
İnşaat Derinliği:Krokide			Saçak Seviyesi 1		
Parsel Ölçütleri 16.6.1.2006 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır. PLAN NOTLARI: 1- Gayrimenkul eski eserler ve anıtlar yüksek kurulu başkanlığının 9.5.1981 gün A 2883 sayılı kararı dikkate alınacaktır. 2- Toplam inşaat alanı KAKS=18.100m²'yi geçemez.Ankara şehri İmar Müdürlüğü İdare Heyeti 19.9.1980 gün 507 sayılı kararı Toplam taban alanı TAKS= 3374m²'yi geçemez. 3- Kitleler sematiktir. 4- Max.kitle yükseklikleri A=18.50m., B=18.50m.,C=24.50m., D=24.50m.,E=18.50m., F=6.50m.,G Kütlesi- yol kotu altında inşaat yapılabilir. 5- A,B,C,D,E kütlelerinde (Rıza Şah Pehlevi) caddesi cephesinde ticaret yapılabilir. İran Caddesi 6- Parsel içinde birden fazla yapı yapılabilir.Kitleler arasında kapalı hacim oluşturmamak kaydıyla platolar, rampalar,pergolalar,istinat duvarları, güs ve yüzme havuzları, spor tesisleri düzenlenebilir. 7- A,B,C,D,E kütlelerinin 10.00 kotu Rıza Şah Pehlevi Caddesi X noktasındaki F kütlesi için Y noktasındaki kot alınacaktır. 8- Kitle veya kitlelerin zemin katları kolonat olarak düzenlenebilir. Bu halde bu alanlar ile açık teraslar ve açık çıkmlar toplam inşaat alanına (KAKS)ve toplam taban alanına (TAKS)dahil değildir. 9- Tesisat galeri katları tesisat hacimleri zorunlu müstemilat +0.00 kotu altında teşkil edecek müsterek alanlar,depolar,kapalı havuzlar, bağımsız bölüm yapılmamak kogu ile toplam inşaat alanına dahil değildir. 10- Yapı yaklaşık sınırları dışında binalara ulaşım amacıyla yollar, rampalar, oto park rampaları ve giriş saçakları yapılabilir. 11- Otopark ihtiyacı binaların bodrum katlarında sağlanacaktır. CİZEN 23/12/2004 İsmail BİNGÖL Proje ONAYINDA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI ANKARA KÜLTÜR VE TABİAT VAEİKLİKLERİNİ KORUMA KURULUNUN 13.4.1995 GÜN 4304 SAYILI VE 16.04.2004 GÜN 9102 SAYILI KARARLARINA UYULACAKTIR.					

37860/30.12.2004
APLIKASYONUZDUR.
OLUŞUŞU YAKLAŞIKTIR.
MİM.B.ÖZKULU
Ottokun

2944 20784/06.07.2006
21 25474/28.07.2007
MİM.T.KARAKUŞCAKAYA
Ramer

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Koruma Kurulu Vaziyet Planı 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 ±0,00 kotu İran Caddesi (Rıza Şah Pehlevi Caddesi) X noktasındaki, F kütlesi için Y noktasındaki kot alınacaktır.
- 8) Kitle veya kitlelerin zemin katları kolonat olarak düzenlenebilir. Bu halde bu alanlar ile açık teraslar ve açık çıkmalar toplam inşaat alanının (KAKS) ve toplam taban alanının (TAKS) dahil değildir.
- 9) Tesisat galeri katları tesisat hacimleri zorunlu müstemilat ±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.

* Konu onaylı imar durum belgesi müşteri tarafından temin edilerek tarafımıza sunulmuştur.

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. İdare 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.).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Ekranı Görüntüsü

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Çankaya	Çankaya	6049	21	10.264,32 m2	Bağ	-	-

Yol Tanfı Komşu Parselleri Göster Yazdır



Kadastro katmanı TKGM Kadastro Dairesi Tarafından Sağlanmaktadır.
Harita verileri ©2014 Basarsoft, Google Görüntü ©2014 CNES / Astrium, DigitalGlobe Kullanım Şartları

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

YENİ RUHSAT TARİHİ HESAPLAMASI

VERİLİŞ TARİHİ	TADILAT RUHSATINDAN KULLANILAN SÜRE	KULLANILAN SÜREDEN SONRA BITİŞ TARİHİ
09.09.2013	301 gün (10 ay 1 gün)	08.11.2017

TADILAT RUHSATI TARİHİNE GÖRE

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Ruhsat ve izinler:

- 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

Yapı Ruhsat 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 üzerinde yer alan inşaat halindeki yapılara ait onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. Konu taşınmazın onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Bu açıklama doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında engel teşkil edecek herhangi bir unsur olmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.6 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 gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme 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 yapı 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.

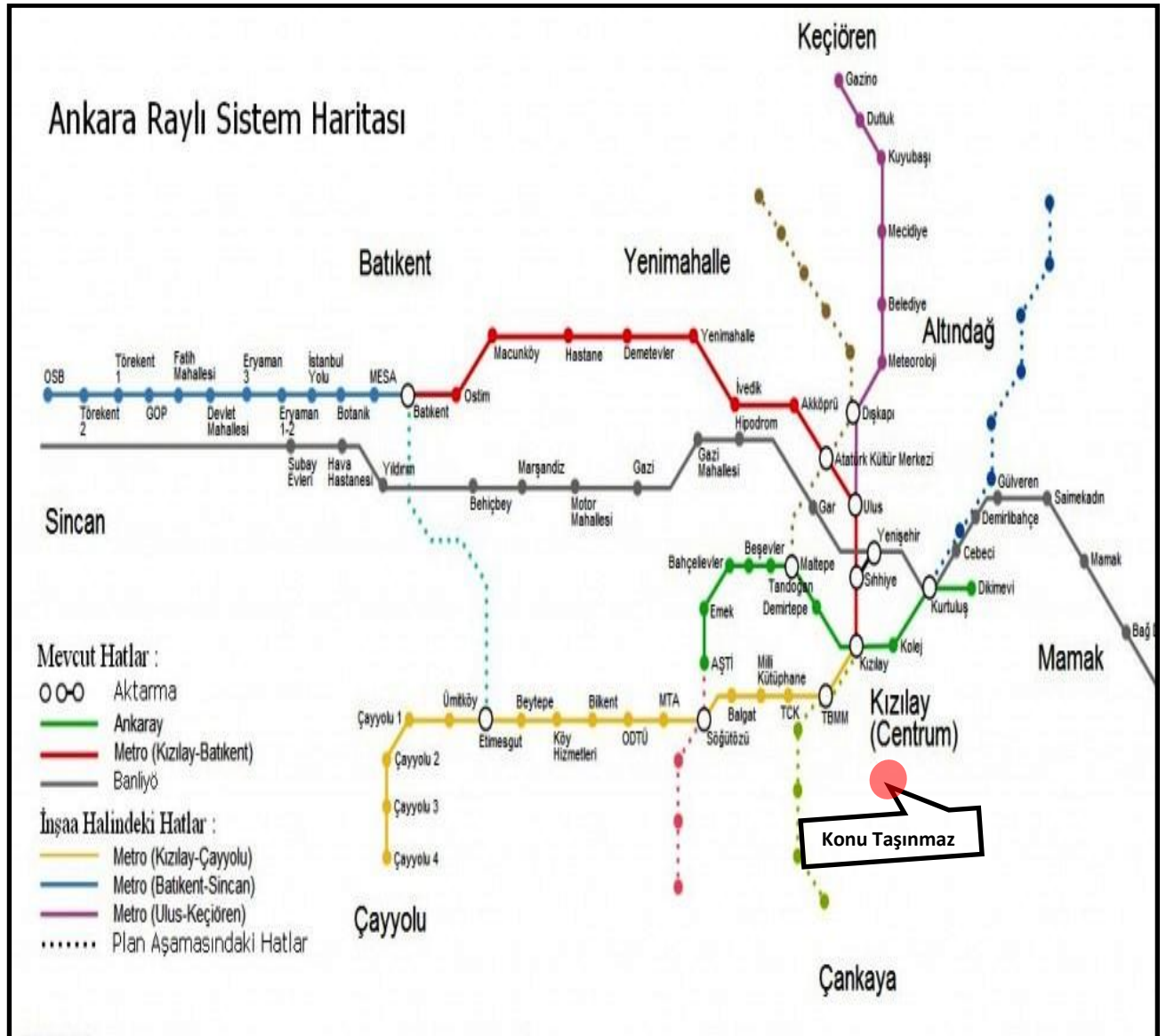


* Bölgenin önemli aksları yukarıdaki uydu görüntüsü üzerinden gösterilmiştir.



* Konu taşınmaza ulaşım seçenekleri yukarıdaki haritada gösterilmiştir.

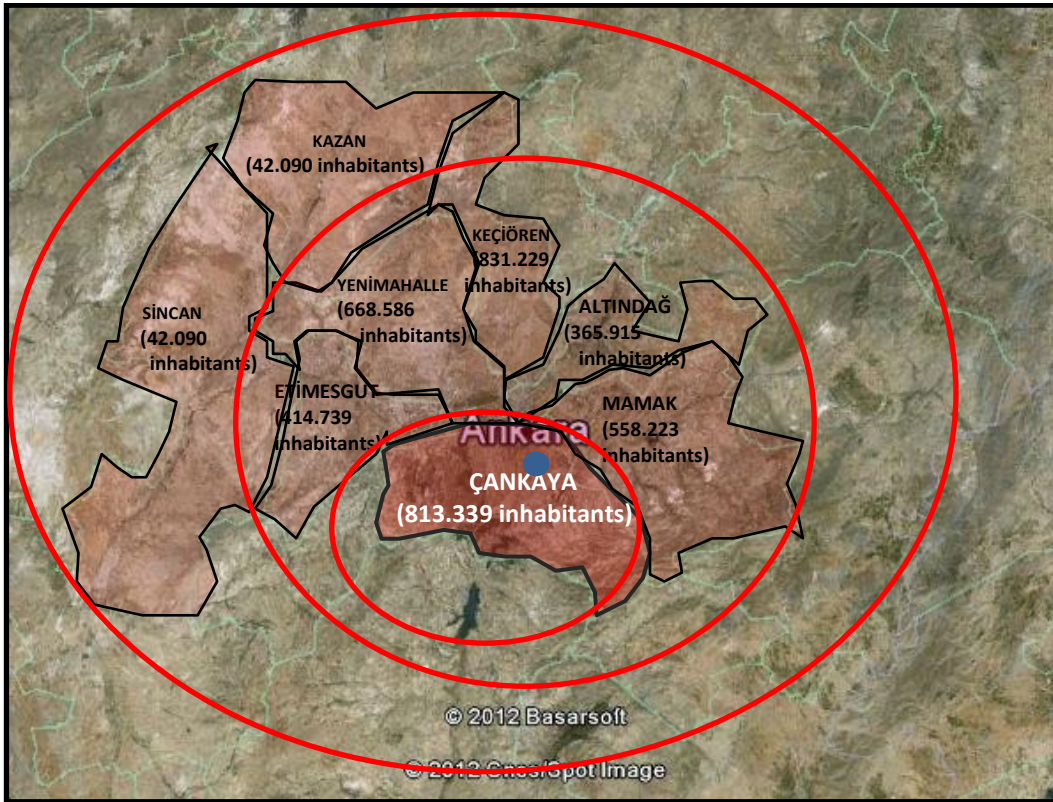
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Taşınmazın Bulunduğu İlçe ve Etrafındaki İlçelerin Nüfus Dağılımı:

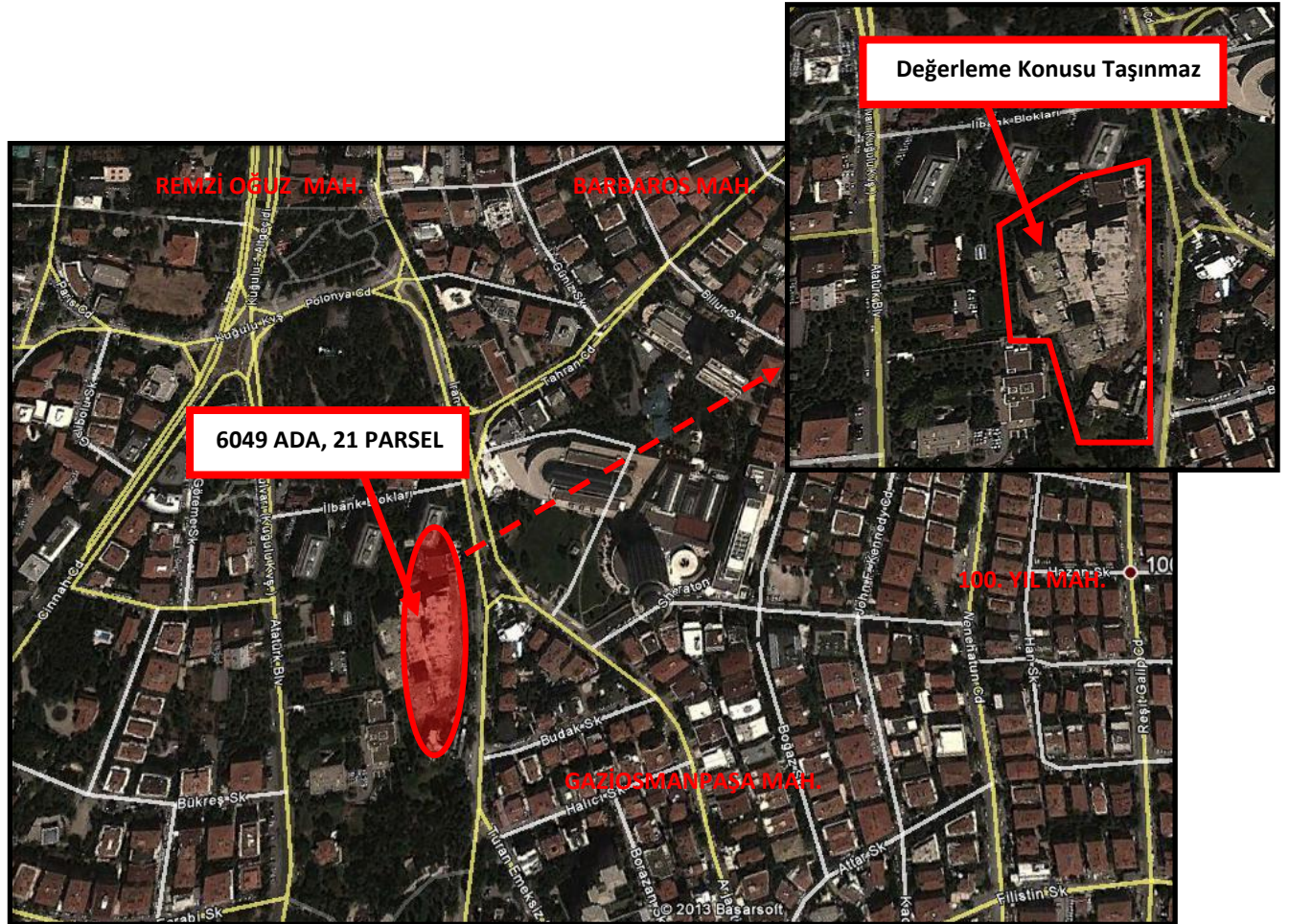


● (Proje Alanı)

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, 125/32076 hisse ile "Timur Ahmet ÇALIKA", 8309539/167670000 hisse ile "Nazlı MANYAS", 8295607/335340000 hisse ile "Mehmet Fatih KARAMANCI", 82995073/737748000 hisse ile "Nesrin ÇALIKA", 133163237/3688740000 hisse ile "Zeynep KARAMANCI", 8323471/335340000 hisse ile "Timur Ahmet ÇALIKA", 8323471/335340000 hisse ile "Murat KARAMANCI", 1181659/10246500 hisse ile "Esmâ KARAMANCI", 85151323/737748000 hisse ile "Semra UÇAR", 2162317/33534000 hisse ile "Billur Su KAZAZ", 2162317/33534000 hisse ile "Ahmet Ata KAZAZ", 29321477/1229580000 hisse ile "Nesrin ÇALIKA" ve 2181253/6415200 hisse ile "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı taşınmazdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 %56,60’dır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgen şekline sahiptir. 6049 ada, 21 parselin İran Caddesi’ne yaklaşık 172,18 m cephesi bulunmaktadır. İmar çapına göre taşınmazın güney yönünde 20,00 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 konumlanmaktadır.
- 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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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; 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, parselin 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: 2014REVB117

RAPOR TARİHİ: 23.12.2014

* 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 getiriyi 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 getiriyi 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 getiriyi 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 bulunsun 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 konumlanmıştır. + 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 sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazın Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	Konu taşınmaza yakın konumlu, Kavaklıdere Mahallesi'nde	"Ticari Alanı" lejandlı	Satılık	-	1.000,00	13.892.400 (6.000.000 USD)	13.892	+ Konu taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip + Konu taşınmaza göre daha iyi konumda + Konu taşınmaza göre imar durumu daha iyi	6.251
2	Konu taşınmaza yakın konumlu, Guniz Sokak'ta	"Konut Alanı" lejandlı	Satılık	-	1.020,00	4.750.000	4.657	+ Konu taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip - Konu taşınmaza göre daha kötü konumda	4.657
3	Konu taşınmaza yakın konumlu, Nene Hatun Caddesi'nde	"Konut Alanı" lejandlı	Satılık	-	630,00	3.500.000	5.556	+ Konu taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip	5.278
4	Konu taşınmaza yakın konumlu, Kuğulu Park tarafında	"Konut + Ticari Alanı" lejandlı	Satılık	-	585,00	4.500.000	7.692	+ Konu taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip	7.307
5	Konu taşınmaza yakın konumlu, Nene Hatun Caddesi'nde	"Konut + Ticari Alanı" lejandlı	Satılık	-	850,00	8.103.900 (3.500.000 USD)	9.534	+ Konu taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip + Konu taşınmaza göre imar durumu daha iyi	4.529

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Konut Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Aloha Evleri'nde yer alan 4+1 konut	Konut	Satılık	-	220,00	925.000	4.205	- Konu taşınmaza göre daha az tercih edilen bir bölgede konumlu
2	Aloha Evleri'nde yer alan 3+1 konut	Konut	Satılık	-	197,00	890.000	4.518	- Konu taşınmaza göre daha az tercih edilen bir bölgede konumlu
3	Nurol Residence'da yer alan 1+1 konut	Konut	Satılık	-	95,00	450.000	4.737	- Konu taşınmaza göre daha az tercih edilen bir bölgede konumlu
4	Nurol Residence'da yer alan 2+1 konut	Konut	Satılık	-	134,00	590.000	4.403	- Konu taşınmaza göre daha az tercih edilen bir bölgede konumlu
5	Nurol Residence'da yer alan 1+1 konut	Konut	Satılık	-	90,00	420.000	4.667	- Konu taşınmaza göre daha az tercih edilen bir bölgede konumlu
6	Mimoza Konutları'nda yer alan 1+1 konut	Konut	Satılık	-	85,00	265.000	3.118	- Konu taşınmaza göre daha az tercih edilen bir bölgede konumlu - Yapı kalitesi daha düşük
7	Konu proje	Konut	Satılık	-	-	-	8.357-9.684	-

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Kiralık Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri
1	Konu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde dükkan	Dükkan	Kiralık	90,00	-	7.500	83	+ Konu taşınmaza göre ticari aktivitenin daha yoğun olduğu bölgede + Konu taşınmaza göre daha iyi konumda
2	Karum Alışveriş Merkezi'nde, 2. normal kata dükkan	Dükkan	Kiralık	40,00	-	950	24	- Konu taşınmaza göre daha kötü konumda
3	Karum Alışveriş Merkezi'nde, zemin kata dükkan	Dükkan	Kiralık	30,00	-	2.000	67	-/+ Aynı özelliklere sahip
4	Konu taşınmaza yakın konumda, İran Caddesi'nde dükkan	Dükkan	Kiralık	28,00	-	3.000	107	+ Konu taşınmaza göre daha iyi konumda
5	Konu taşınmaza yakın konumda, İran Caddesi'nde dükkan	Dükkan	Kiralık	630,00	-	33.925	54	-/+ Aynı özelliklere sahip
6	Konu taşınmaza yakın konumda, Arjantin Caddesi'nde dükkan	Dükkan	Kiralık	130,00	-	8.250	63	-/+ Aynı özelliklere sahip
7	Konu taşınmaza yakın konumda, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde dükkan	Dükkan	Kiralanmış	250,00	-	12.000	48	+ Konu taşınmaza göre daha iyi konumda

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Satılık Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan arsa emsallerinin satış fiyatları incelendiğinde 4.500-7.350 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1, 2, 3, 4 ve 5'in konu taşınmaza göre daha küçük yüzölçümüne sahip olduğu bilinmektedir.
- Emsal 1'in konu taşınmaza göre daha iyi konumda olduğu bilinmektedir.
- Emsal 1 ve 5'in konu taşınmaza göre imar durumunun daha iyi olduğu bilinmektedir.
- Emsal 2'nin konu taşınmaza göre daha kötü konumda olduğu bilinmektedir.
- Konu taşınmazın m² birim değerinin 5.000 – 6.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Satılık Konut Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge nitelikli konut stoğu az olup, taşınmazın bulunduğu inşaat halindeki sitede ve yakın konumdaki konut emsallerinin satış fiyatları incelendiğinde 3.100-9.700 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1, 2, 3, 4, 5 ve 6'nın konu taşınmaza göre daha az tercih edilen bir bölgede konumlu olduğu bilinmektedir.
- Emsal 6'nın yapı kalitesinin daha düşük olduğu bilinmektedir.
- Konu proje alanında yer alan inşaat halindeki konutların m² birim değerinin 8.357-9.684 TL bedelle satılık olduğu bilgisi satış ofisinden alınmıştır. Konu proje alanı çevre emsallerden daha lüks konseptte sahip ve merkezi alanda konumludur.

Kiralık Dükkan Emsalleri Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede dükkan stoğu fazla olup, taşınmazın bulunduğu inşaat halindeki sitede ve yakın konumdaki dükkan emsallerinin kira fiyatları incelendiğinde 20,00-110,00 TL/m²/ay aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1'in konu taşınmaza göre ticari aktivitenin daha yoğun olduğu bölgede olduğu bilinmektedir.
- Emsal 1, 4 ve 7'nin konu taşınmaza göre daha iyi konumda olduğu bilinmektedir.
- Emsal 2'nin konu taşınmaza göre daha kötü konumda olduğu bilinmektedir.
- Emsal 3, 5 ve 6'nın aynı özelliklere sahip olduğu bilinmektedir.
- Emsal 7'nin kiralanmış olduğu bilinmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken;

- Taşınmazın bölgedeki İran Caddesi'ne cepheli ve Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, Filistin Sokak, Tunus Caddesi ve Nene Hatun Caddesi'ne yakın konumda olması, çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü, reklam kabiliyetinin yüksek olması ve imar durumu,
- Taşınmazın birden çok maliğe ait olması,

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre bağımsız bölümlerin değeri;

ARSA DEĞERİ (6049 Ada, 21 No'lu Parsel)		
Arsa Büyüklüğü	10.264,32	m ²
1 m ² Arsa Değeri	5.500	.- TL
Arsa Değeri	56.453.760	.- TL
Toplam Değer	56.453.760	.- TL
Toplam Değer	24.381.861	.- USD
Toplam Yaklaşık Değer	56.454.000	.- TL
Toplam Yaklaşık Değer	24.382.000	.- USD

8.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulun 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.”

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 (%)	56,60%
KALAN MALİYET (USD)	10.805.422

Harcanmış Maliyet Oranı (USD)	56,60%
Harcanmış Maliyet (USD)	14.285.996
Kalan Maliyet (USD)	10.954.279
Toplam İnşaat Maliyet (USD)	25.240.275
TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)	24.382.000
MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ (USD)	14.285.996
TOPLAM DEĞER (USD)	38.667.996
TOPLAM DEĞER (TL)	89.531.877
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	89.532.000

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8.2.3 Geliştirme Yaklaşımı

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 (M ²)	ADET	TOPLAM BRÜT KONUT ALANI (M ²)	ADETSİZ DAĞILIM (%)	ALANSAL DAĞILIM (%)	OTOPARK ADETİ KONUT BAŞINA	OTOPARK ADETİ	AÇIK OTOPARK İHTİYACI (ALAN) (ARAÇ BAŞINA 25 M ²)
2+1 (C Blok Tipi)	96,31	2	192,62	3,23%	1,77%	1,00	2	50
2+1 Alternatif 1 (C Blok Tipi)	101,57	2	203,14	3,23%	1,87%		2	50
3+1 (C Blok Tipi)	155,75	6	934,50	9,68%	8,58%		6	150
3+1 Alternatif 1 (C Blok Tipi)	160,48	6	962,88	9,68%	8,84%		6	150
3+1 Alternatif 2 (C Blok Tipi)	161,49	6	968,94	9,68%	8,90%		6	150
5+1 Dubleks (C Blok Tipi)	344,89	1	344,89	1,61%	3,17%		1	25
5+1 Dubleks Alternatif 1 (C Blok Tipi)	346,55	1	346,55	1,61%	3,18%		1	25
2+1 (D Blok Tipi)	93,86	2	187,72	3,23%	1,72%		2	50
2+1 Alternatif 1 (D Blok Tipi)	104,55	2	209,10	3,23%	1,92%		2	50
3+1 (D Blok Tipi)	155,95	2	311,90	3,23%	2,86%		2	50
3+1 Alternatif 1 (D Blok Tipi)	161,87	2	323,74	3,23%	2,97%		2	50
3+1 Alternatif 2 (D Blok Tipi)	163,22	2	326,44	3,23%	3,00%		2	50
3+1 Dubleks (D Blok Tipi)	190,48	2	380,96	3,23%	3,50%		2	50
4+1 (D Blok Tipi)	190,40	4	761,60	6,45%	6,99%		4	100
4+1 Alternatif 1 (D Blok Tipi)	190,57	4	762,28	6,45%	7,00%		4	100
5+1 Dubleks (D Blok Tipi)	341,25	1	341,25	1,61%	3,13%		1	25
5+1 Dubleks Alternatif 1 (D Blok Tipi)	342,38	1	342,38	1,61%	3,14%		1	25
2+1 (E Blok Tipi)	99,32	2	198,64	3,23%	1,82%		2	50
2+1 Alternatif 1 (E Blok Tipi)	99,62	2	199,24	3,23%	1,83%		2	50
3+1 Dubleks (E Blok Tipi)	191,11	2	382,22	3,23%	3,51%		2	50
4+1 (E Blok Tipi)	190,23	8	1521,84	12,90%	13,98%		8	200
5+1 Dubleks (E Blok Tipi)	343,18	1	343,18	1,61%	3,15%		1	25
5+1 Dubleks Alternatif 1 (E Blok Tipi)	343,27	1	343,27	1,61%	3,15%		1	25
TOPLAM		62	10889,28	100%	100%	-	62	1.550

- 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-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme vb. bulunmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

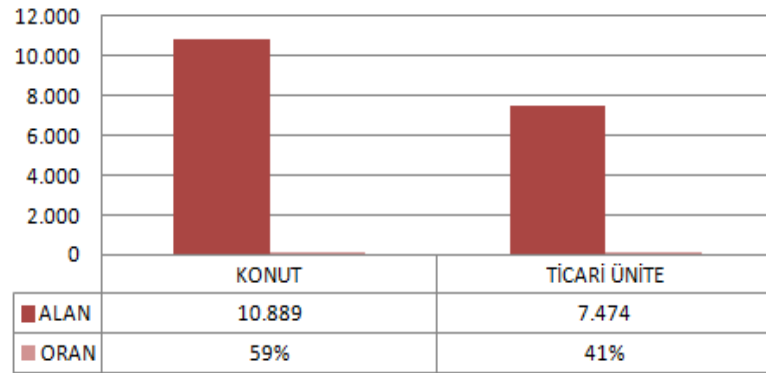
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; asfaltlama maliyetleri, çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, tüm projenin proje yönetim ve pazarlama maliyetleri bulunmaktadır.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır. 1 USD: 2,3154 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 6,18 “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, kiralanan ve işletilen alanlarda emlak vergisi ve bina sigortası dahil edilmiştir. Satışı gerçekleşecek olan alanlarda emlak vergisi ve bina sigortası hesaplanmamıştır.
- Piyasadaki genel kabuller doğrultusunda; projede yer alan konut alanları satılacak, ticari ünite (Dükkan) alanları kiralananak, 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.

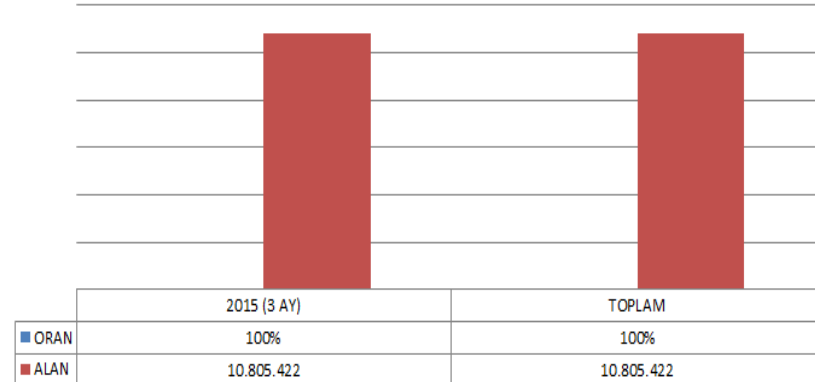
İNŞAAT MALİYETİNİN VE SATIŞLARIN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

ETAPLAR	ALANLARIN ORANI (%)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	FONKSİYON		2014	2015	2016
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 (%)	56,60%
KALAN MALİYET (USD)	10.805.422
PAÇAL MALİYET (USD)	757

MALİYETİN YILLARA DAĞILIMI

YILLAR	2015 (3 AY)	TOPLAM
ORAN	100%	100%
MALİYET (USD)	10.805.422	10.805.422

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Projedeki konut birimlerinin ruhsat vb. yasal izinlerin alınma süreçleri de dahil inşasına durdurulmasının ardından 01.01.2014 tarihi itibarıyla başlanmış olup, 15 ay sonunda tamamlanacaktır.
- Etapta yer alan konut alanları için 2014 yılı birim satış değerleri piyasa araştırması ve satış ofisinden alınan bilgiler doğrultusunda 3.750 USD/m² olacak ve her yıl %5 oranında artış uygulanacaktır. Projede yer alan 62 adet konutun 6 adeti 2014 Aralık ayı sonu itibarıyla satılmıştır.

KONUT	
SATILABİLİR KONUT ALANI (M ²)	11.915,50
KONUT ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/M ²)	4.016
KONUT SATIŞ FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	5,0%

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU (USD)			
YILLAR	2014	2015	2016
KONUT SATIŞ ORANI (%)	0%	60%	40%
KONUT SATILAN ALAN (M ²)	0	7.149	4.766
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/M ²)	3.750	3.938	4.134
KONUT SATIŞ GELİRİ (USD)	0	28.150.367	19.705.257

- Ticari ünite (Dükkan) alanlarının kiralanacağı varsayılmış olup, kiralamalar 2015 yılı Mart ayı itibarıyla başlayacaktır.
- Ticari ünite (Dükkan) alanlarının 2014 yılı aylık birim kira değeri 32,00 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)	32,00
YÖNETİM GELİRİ (USD/M ²)	4,00
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	1,50%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	8,00%
ARTIŞ ORANI (%)	3,00%

DÜKKAN NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
YILLAR	23.12.2014	31.12.2014	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025
DOLULUK ORANI DÜKKAN (%)	0%	0%	0%	80%	82%	85%	88%	90%	92%	95%	95%	95%	95%
KİRALANABİLİR TİCARİ ÜNİTE ALANI (M²)	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)	0,00	32,00	32,96	33,21	34,20	35,23	36,29	37,37	38,50	39,65	40,84	42,07	43,33
TOPLAM TİCARİ ÜNİTE GELİRLERİ (USD)	0	0	0	2.382.764	2.515.603	2.685.866	2.864.081	3.017.049	3.176.618	3.378.609	3.479.967	3.584.366	3.691.897
TOPLAM GELİRLER (USD)	0	0	0	2.382.764	2.515.603	2.685.866	2.864.081	3.017.049	3.176.618	3.378.609	3.479.967	3.584.366	3.691.897
POTANSİYEL YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	0	372.307	383.476	394.980	406.830	419.035	431.606	444.554	457.890	471.627	485.776
BEKLENEN YÖNETİM GELİRLERİ (USD)	0	0	0	260.615	268.433	276.486	284.781	293.324	302.124	311.188	320.523	330.139	340.043
BEKLENEN YÖNETİM GİDERLERİ (USD)	0	0	0	111.692	115.043	118.494	122.049	125.710	129.482	133.366	137.367	141.488	145.733
YENİLEME MALİYETİ (USD)	0	0	0	86.348	88.939	91.607	94.355	97.186	100.102	103.105	106.198	109.384	112.665
BİNA SİGORTASI (USD)	0	0	0	11.401	11.743	12.096	12.458	12.832	13.217	13.614	14.022	14.443	14.876
EMLAK VERGİSİ (USD)	0	0	0	24.631	25.370	26.131	26.915	27.722	28.554	29.410	30.293	31.202	32.138
TOPLAM GİDERLER (USD)	0	0	0	234.072	241.095	248.327	255.777	263.451	271.354	279.495	287.880	296.516	305.411
TİCARİ ÜNİTE NET NAKİT AKIŞI (USD)	0	0	0	2.148.691	2.274.508	2.437.539	2.608.304	2.753.599	2.905.264	3.099.114	3.192.088	3.287.850	3.386.486
DÖNEM SONU													42.331.075
NET NAKİT AKIŞLARI	0	0	0	2.148.691	2.274.508	2.437.539	2.608.304	2.753.599	2.905.264	3.099.114	3.192.088	3.287.850	45.717.561

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU													
YILLAR	23.12.2014	31.12.2014	31.03.2015	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025
KONUT SATIŞ GELİRLERİ (USD)	-	-	7.037.592	26.039.090	14.778.943	-	-	-	-	-	-	-	-
TİCARİ ÜNİTE KİRA GELİRLERİ (USD)	-	-	-	2.148.691	2.274.508	2.437.539	2.608.304	2.753.599	2.905.264	3.099.114	3.192.088	3.287.850	45.717.561
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (USD)	-	-	10.805.422	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROJE NET NAKİT AKIŞI	0	0	-3.767.830	28.187.781	17.053.451	2.437.539	2.608.304	2.753.599	2.905.264	3.099.114	3.192.088	3.287.850	45.717.561
ARSA SAHİBİ	0	0	3.005.052	12.036.182	7.281.824	1.040.829	1.113.746	1.175.787	1.240.548	1.323.322	1.363.022	1.403.912	19.521.398
MÜTEAHHİT	0	0	-6.772.882	16.151.599	9.771.627	1.396.710	1.494.558	1.577.812	1.664.716	1.775.793	1.829.066	1.883.938	26.196.162

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	6,18%	6,18%	6,18%
Risk Primi	3,82%	4,32%	4,82%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	63.342.282	61.977.282	60.665.108
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	146.662.720	143.502.198	140.463.991

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulun değeri için maliyet yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. 23.12.2014 tarihi itibarı ile piyasa değerinin ve konu taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin 23.12.2014 tarihli toplam net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Yöntem	TL	USD
Maliyet Yaklaşımı	89.532.000	38.668.000
Geliştirme Yaklaşımı	143.502.000	61.977.000

Sonuç olarak; maliyet yaklaşımı ile bulunan **89.532.000.- TL (Seksendokuzmilyonbeşyüzotuzikibin.- Türk Lirası) (%56,60 tamamlanma oranına göre)** değer ve geliştirme yaklaşımı ile bulunan **143.502.000.- TL (Yüzkırküçmilyonbeşyüzikibin.- Türk Lirası) (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.)** değer taşınmazın değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

*** Projenin değeri tamamen rapor kapsamındaki 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.**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan inşaat halindeki yapılara ait onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. Konu taşınmazın onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Bu açıklama doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında engel teşkil edecek herhangi bir unsur olmadığı düşünülmektedir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150,00 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150,00 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 konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

23.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
89.532.000.- TL (Seksendokuzmilyonbeşyüzotuzikibin.- Türk Lirası)	38.668.000.- USD (Otuzsekizmilyonaltıyüzaltmışsekizbin.- Amerikan Doları)
23.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	
105.647.760.- TL (Yüzbeşmilyonaltıyüzkırkyedibin yedyüzaltmış.- Türk Lirası)	45.628.240.- USD (Kırkbeşmilyonaltıyüzymisekizbin ikiyüzkırk.- Amerikan Doları)
KONU TAŞINMAZ ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN 23.12.2014 TARİHLİ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ* (KDV HARİÇ)	
143.502.000.- TL (Yüzkırkücümilyonbeşyüzikibin.- Türk Lirası)	61.977.000.- USD (Altmışbirmilyondokuzyüzyetmişyedibin.- Amerikan Doları)
KONU TAŞINMAZ ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN 23.12.2014 TARİHLİ TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ* (KDV DAHİL)	
169.332.360.- TL (Yüzaltmışdokuzmilyonüçyüzotuzikibin üçyüzaltmış.- Türk Lirası)	73.132.860.- USD (Yetmişüçmilyonyüzotuzikibin sekizyüzaltmış.- 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 = 2,3154 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	Tapu Fotokopisi / Taşınmaza Ait Tapu Kaydı
2	Onaylı İmar Durumu Belgesi
3	Yapı Ruhsatı
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler