KALME
KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara İli

Çankaya İlçesi

29521 Ada 4 Parsel ile 29519 Ada 1 Parsel

2 Adet Arsa

Rapor Tarihi	25.12.2018
Rapor No	P180385

Raporu Talep Eden

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

25.12.2018

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No: 28, Çankaya/Ankara

Konu: Gayrimenkul değerleme raporu

Sayın İlgili,

Kurumunuz ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşme uyarınca Mühye Mahallesi, 29519 Ada 1 Parsel (29519 Ada 1 Parselin toplam 105136/5277299 hisse payı Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer almaktadır.) ile 29521 Ada 4 Parsel, Çankaya / Ankara adresinde yer alan 2 adet arsa için incelemeler ve gerekli analizler yapılarak hazırlanan değerleme raporunu bilgilerinize sunarız. Değerleme raporu gerekli verileri ve değere nasıl ulaşıldığına dair detaylı açıklamaları içermektedir. Rapor içeriğinde belirtilen hususlar, değerleme tarihi itibari ile geçerlidir.

Bu değerleme raporunun amacı, rapor içerisinden detayları belirtilen gayrimenkullere ilişkin mutlak mülkiyet hakkının pazar değeri (piyasa değeri) kanaatini 19.12.2018 tarihi itibariyle oluşturmaktır. Raporun kullanım amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerekli verileri edinmek, bilgilendirmeleri yapmak ve kayıtları oluşturmak üzere müşteri tarafından kullanılmasıdır. Raporun ilgili kullanıcıları ise Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile ilgili mevzuatın izin verdiği kullanıcılardır.

Değerleme çalışmasına konu 52.772,99 m² yüzölçümlü 29519 ada 1 nolu parsel ile 9.889,40 m² yüzölçümlü 29521 ada 4 parseller "Arsa" vasıflıdırlar. Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma ve faaliyet bulunmamaktadır.

Raporda belirtilen değer, belirli tanımlar, kısıtlayıcı koşullar, varsayımlar ve uygunluk beyanı çerçevesinde takdir edilmiştir. Raporda yer alan açıklamalar ve analizler, kapsamlı rapor formatı çerçevesinde düzenlenmiştir.

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak ve mesleki özen ve titizlik prensipleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme uzmanı tarafından yapılan incelemeler ve yapılan analizler doğrultusunda, değerleme raporunda detayları yer aldığı üzere, değerleme çalışmasına konu taşınmaz için 19.12.2018 tarihi itibariyle takdir edilen pazar değeri (piyasa değeri) (KDV hariç);

8.280.000 TL

(Sekizmilyonikiyüzseksenbin.-TürkLirası)

Saygılarımızla bilgilerinize sunarız.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KALME KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Cüneyt KARATEPE FRICS, REV, MAI

Genel Müdür

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU İÇERİGİ

İÇİNDEKİLER ..... - 2 -

YÖNETİCİ ÖZETİ ..... - 5 -

ONAY (UYGUNLUK BEYANI) ..... - 6 -

GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR ..... - 7 -

RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR ..... - 8 -

TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI ..... - 8 -

DAYANAK VERİLER ..... - 9 -

GENEL BİLGİLER ..... - 9 -

RAPORU HAZIRLAYAN ŞİRKET BİLGİLERİ ..... - 9 -

MÜŞTERİ BİLGİLERİ ..... - 9 -

RAPORUN KULLANIM AMACI (DEĞERLEMENİN AMACI) VE İLGİLİ KULLANICILAR ..... - 10 -

RAPOR BİLGİLERİ ..... - 10 -

RAPORUN TÜRÜ ..... - 10 -

DEĞERLEME KONUSU ..... - 10 -

RAPORUN SERMAYE PİYASASI KURULU (SPK) DÜZENLEMELERİ İLE İLİŞKİSİ ..... - 10 -

KULLANILAN DEĞER TANIMI ..... - 11 -

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI ..... - 11 -

DEĞERİN TARİHİ ..... - 11 -

ÇALIŞMANIN KAPSAMI ..... - 12 -

MÜŞTERİ TALEPLERİ KAPSAMI VE MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN KISITLAMALAR ..... - 13 -

DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER ..... - 13 -

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER ..... - 13 -

TAPU KAYITLARI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ ..... - 13 -

TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR ..... - 15 -

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV İNCELEMESİ ..... - 17 -

GAYRİMENKULE İLİŞKİN GEÇMİŞ BİLGİLER ..... - 17 -

SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER ..... - 17 -

SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ ..... - 17 -

TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ ..... - 18 -

DEMOGRAFİK VERİLER ..... - 18 -

GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER ..... - 18 -
NÜFUS PROJEKSİYONU ..... - 19 -
GENEL EKONOMİK VERİLER ..... - 21 -
GİRİŞ ..... - 21 -
EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI ..... - 23 -
ENFLASYON ..... - 24 -
İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM ..... - 25 -
DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM ..... - 26 -
GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ ..... - 27 -
ANKARA İLİ BÖLGESEL ANALİZİ ..... - 30 -
TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ ..... - 38 -
ÇANKAYA İLÇESİ ..... - 38 -
TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE ..... - 41 -
GENEL BİLGİLER VE YAKIN ÇEVRE ANALİZİ ..... - 42 -
ULAŞIM ..... - 46 -
ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ ..... - 46 -
ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ ..... - 46 -
TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER ..... - 47 -
ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR ..... - 47 -
YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR ..... - 48 -
ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ ..... - 48 -
BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ ..... - 48 -
İMAR DURUM BİLGİLERİ ..... - 49 -
İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER ..... - 49 -
İMAR DURUMU ..... - 52 -
YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR ..... - 55 -
SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ ..... - 55 -
SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT YASAL İZİNLERE İLİŞKİN GÖRÜŞ ..... - 56 -
GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ ..... - 56 -
YAPI DENETİM ..... - 56 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ..... - 56 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI ..... - 56 -
BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ..... - 57 -

GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM - 57 -
DEĞERLEME - 58 -
DEĞERLEME SÜRECİ - 58 -
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER - 58 -
MALİYET YAKLAŞIMI - 59 -
YÖNTEM - 59 -
MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI - 60 -
PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI) - 60 -
YÖNTEM - 60 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI - 61 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI - 66 -
GELİR YAKLAŞIMI - 67 -
YÖNTEM - 67 -
GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI - 67 -
GELİŞTİRME YAKLAŞIMI - 67 -
YÖNTEM - 67 -
GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA) - 68 -
PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ) - 69 -
MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ - 69 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ - 70 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ - 70 -
FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI - 70 -
SONUÇ - 70 -
SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ - 71 -
ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ - 71 -
YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ - 71 -
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ - 72 -
EKLER - 73 -
DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER VE LİSANSLARI
FOTOĞRAFLAR VE BELGELER

YÖNETİCİ ÖZETİ

Önemli Konular ve Sonuçların Özeti

Taşınmaz türü:	Arsa
Adres:	Mühye Mahallesi, 29519 ada 1 parsel ile 29521 ada 4 parsel, Çankaya / Ankara
Değerleme tarihi:	19.12.2018
Değerlenen mülkiyet hakkı:	Mutlak mülkiyet (birinci derece hak)
Arsa:	29519 Ada 1 Parsel: 52.772,99 m² (29519 ada 1 parselin 105136/5277299 hisse oranı (1.051,36 m²) Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer almaktadır.). 29521 Ada 4 Parsel: 9.889,40 m²
Geliştirmeler:	Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda "Arsa" vasıfındırlar. Üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır.
Kullanım amacı:	Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca müşteri tarafından gerekli bildirim ve kayıtlar için düzenlenmiştir.
İlgili kullanıcılar:	Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili mevzuatın izin verdiği kullanıcılar
İmar durumu:	<u>29521 Ada 4 Parsel</u> ➢ Konut alanı ➢ E: 1,40 (KOP alanının tamamının bedelsiz terki durumunda E: 1,60) ➢ Ayrık nizam, Yençok: Serbest <u>29519 Ada 1 Parsel</u> ➢ Rekreasyon Alanı ➢ E: 0,05
En verimli ve en iyi kullanım:	
Boş olarak düşünüldüğünde	29521 ada 4 parselin konumlandığı alanın fiziksel nitelikleri, konumu ve pazardaki durumu da dikkate alınarak, arsanın boş olarak düşünüldüğündeki durum için maksimum satılabilir alan kullanılarak konut yapısı üretilmesi, 29519 ada 1 parselin de mevcut imar durumu baz alınarak rekreasyon alanı olarak geliştirilmesi, en verimli ve en iyi kullanım olarak düşünülmektedir. Konut üretiminin yapılabilir (fesibla) olana kadar olan süreçte ise (güncel olarak) boş olarak bekletilmesinin en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.
Geliştirilmiş olarak	Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda arsa vasıfındırlar. Parsellerin üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle en verimli ve en iyi kullanım alternatifi yukarıda düşünüldüğü durum olarak ele alınmıştır.
Arsa değeri:	8.280.000 TL
Maliyet yaklaşımı:	-
Pazar yaklaşımı:	8.280.000 TL
Geliştirme yaklaşımı:	7.755.000 TL
Takdir edilen değer:	8.280.000 TL

ONAY (UYGUNLUK BEYANI)

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları onaylarız;

- Bu rapordaki tüm bilgiler ve araştırmalar, bildiğimiz ve açıkladığımız şekilde gerçek ve doğrudur,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile sınırlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul, yatırım ve yatırımın tarafları ile herhangi bir ilgimiz yoktur,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız yoktur,
- Yürütmüş olduğumuz iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş ve bu şekilde rapor edilmemiştir,
- Verdiğimiz hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir, çalışmanın ücreti de raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir,
- Değerleme çalışması, etik kurallara, performans standartlarına ve mesleki gerekliliklere göre gerçekleştirilmiştir,
- Değerleme çalışmasını yürütmek ve tamamlamak konusunda gerekli mesleki eğitim şartlarını sağlamaktayız,
- Değerleme konusu gayrimenkulün yeri ve türü hakkında daha önceden bilgi sahibiyiz,
- Bu rapora konu olan gayrimenkul Cemal Bahadır SAYGILI ve Doruk YAĞIBASAN tarafından incelenmiştir,
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmıştır,
- Değerlemeyi gerçekleştiren değerleme uzmanı tüm önemli ve anlamlı girdilerin uygunluğunu değerlendirmiştir,
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerlemeyi Gerçekleştiren Değerleme Uzmanları		Değerlemeyi Gözden Geçiren Sorumlu Değerleme Uzmanı
Cemal Bahadır SAYGILI *Ziraat Mühendisi* *Lisans No:407848*	Doruk YAĞIBASAN *İnşaat Mühendisi* *Lisans No:402152*	Cüneyt KARATEPE FRICS, REV, MAI *İnşaat Mühendisi* *Lisans No: 400440*

Bu değerleme raporunda başka bir versiyonundan bahsedilmediği sürece UDS (veya UDES) İlkesi, SPK tarafından yayınlanan Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (VI-62.1) uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları'nın yayınlanan güncel versiyonu olarak kullanılacaktır. Bu raporda aksi belirtilmediğe UDS veya UDES ilkeleri Uluslararası Değerleme Standartları 2017 versiyonu anlamındadır.

GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikir ve yorumların yürürlük tarihi değerleme tarihidir. Rapor teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin raporda belirtilen fikir, yorum veya sonuçları etkilemesinden değerleme raporunda adı geçen uzmanlar ve değerleme raporunu hazırlayan şirket sorumluluk taşımaz.
- Değerleme raporu, doğası gereği, bakış açısıyla ilgilidir ve yalnızca taşınmazın değerinin tahminini yansıtmaktadır.
- Raporda bahsedilen, fikir, yorum veya sonuçlar, yalnızca bu çalışma için geçerli olup rapor içeriği ve kapsamı dışında kullanılamaz.
- Raporda kabul edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa ve uzun vadeli arz-talep faktörleri ve istikrarlı bir ekonomik ortam varsayımına dayalı olarak hazırlanmıştır. Bu şartlar gelecek dönemdeki ekonomik göstergeler doğrultusunda değişebilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Değerleme çalışması, pazar değeri (piyasa değeri) varsayımlarına göre ve pazar değerinin belirlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- Rapor içerisinde yapılan yorumlar, özel hukuki konuları veya özel uzmanlık gerektiren konuları açıklamak amacı ile yapılmamış, değerleme uzmanının bilgisi dahilinde olan konulara ilişkin belirtilmiştir.
- Resmi kurumlardan temin edilen belge ve bilgilerin doğru ve güvenilir olduğu, tapu kayıtlarında yer alan takyidatların (varsa) ise el değiştirme işlemine engel teşkil etmeyeceği ve taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı ile değerlendirileceği kabul edilmiştir.
- Rapor içerisinde veya eklerinde belirtilen bilgi ve belgeler, ilgili kurumlardan temin edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Değerleme çalışması söz konusu temin edilebilen bilgi ve belgeler dikkate alınarak sonuçlandırılmıştır.
- Temin edilebilen verilerin, bilgi ve belgelerin doğru olduğu kabulü ile değerleme uzmanı tarafından genel bir değerleme çalışması yapılmıştır. Aksi belirtilmedikçe temin edilen bilgi ve belgelerdeki miktarların (büyüklük, alan, vb.) doğru olduğu ve mülke veya mülkün herhangi bir mülkiyet ihlaline konu olmadığı varsayılmıştır.
- Rapor içerisinde veya eklerinde yer alan görsel öğeler, raporun anlaşılabilirliğine yönelik olarak hazırlanmıştır ve başka bir amaçla referans olarak kullanılmamalıdır.
- Raporda aksi belirtilmedikçe, kişisel mülkiyet hakları, taşınabilir varlıklar ve araziye ilişkin kaynak hakları veya yer altı zenginlikleri gibi öğeler dikkate alınmamış, yalnızca rapor içerisinde belirtilen gayrimenkule ilişkin çalışmalar yapılmıştır.
- Bu raporda, gayrimenkulü etkileyecek veya etkileme ihtimali olan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeler incelenmemiş ve bu tür değer düşürücü bir durumun olmadığı veya oluşmayacağı varsayımından hareketle değerleme çalışması sonuçlandırılmıştır.
- Gayrimenkulü etkileyecek ve değer düşüklüğüne neden olabilecek zemin kirliliği, çevre kirliliği veya gürültü kirliği gibi faktörlerin olmadığı ve oluşmayacağı varsayılmıştır. Müşteri, gerekli görür ise bu madde ve yukarıdaki maddede yer alan hususlara ilişkin konunun uzmanlarından detaylı ölçüm isteyebilir.
- Değerleme konusu bölgenin ve yapının deprem açısından yeterli zemin ve temel yapısına ve yapısal uygunluğa sahip olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazı ilgilendiren herhangi bir hukuki sorun olmadığı, olsa dahi bu sorunların kolaylıkla çözülebileceği varsayımı dikkate alınmış, analizler bu varsayım ışığında sonuçlandırılmıştır.
- Aksi belirtilmedikçe, değerleme çalışması muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermemekte olup Müşteri'nin bu çerçevedeki uygulamalarından raporu hazırlayan değerleme kuruluşu ve raporda imzası bulunanlar sorumlu değildir.
- Raporda belirtilen değerler değerleme çalışması kapsamında, raporun kullanım amacı ve ilgili kullanıcı ile bağlantılı olarak yalnızca değerlenen mülkiyet haklarına uygulanabilirdir. Değerleme çalışması başka bir amaç veya kullanıma uygun değildir.
- Aksi belirtilmediği takdirde, müşteri ve değerleme çalışması hakkında elde edilen bilgilerin doğru olarak derlendiği ve açıklanmayan kiralar, anlaşmalar, rehinler ve diğer takyidatların olmadığı varsayılmıştır.

- Tüm mühendislik çalışmalarının doğru olduğu kabul edilmiştir. Değerleme uzmanı yasal teftiş yapmamış veya denetim için görevlendirilmemiştir. Bu nedenle sunulan belge ve görseller okuyucuya yardımcı olmak amacıyla derlenmiştir.
- Sorumlu mülk sahibi ve yeterli düzeyde gayrimenkul yönetiminin olduğu varsayılmaktadır.
- Taşınmazların faaliyeti ile ilgili temin edilen tüm finansal verilerin (finansal tablo ve raporlar, kira verileri, vb) eksiksiz, doğru ve gerçek olduğu kabul edilmiştir.
- Uyumsuzluklar ve eksiklikler belirtilmedikçe, detaylı olarak açıklanmadıkça ve raporda nitelendirilmedikçe, taşınmazın ilgili yasal düzenlemeler ve çevre düzenlemelerine tam uyumlu olduğu varsayılmaktadır.
- Raporda takdir edilen değerin arsa ve üzerindeki geliştirmeler olarak ayrılması, sadece belirli kullanım şekillerinde uygulanabilir. Arsa ve bina olarak ayrılmış değerlerin diğer değerleme çalışmaları ile birlikte kullanılması veya belirli kullanım şekilleri dışında uygulanması durumunda bu değerler geçerli değildir.
- Bu rapor herhangi bir mühendislik raporu niteliğinde düzenlenmemiş veya bu tür bir raporla ilgilendirilmemiştir, yalnızca değerleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporun amacı yapısal yeterliliğin incelenmesi değildir. Bu nedenle, malzeme, çatı, temel, tesisat vb. ekipman ve konuları da içine alan hizmetler konusunda güvence, sunum veya sorumluluk içermemektedir. Müşteri tarafından gerekli görülürse ayrıca mühendislik veya inşaat gözlemleri yaptırılabilir. Bütün geliştirme, ekipman ve yapı tesisatlarının yeterli olduğu, gizlenmiş veya potansiyel hasar ya da yetersizliklerin olmadığı tahminine dayalı olarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu değerleme raporu yalnızca bir bütün olarak değerlendirilebilir. Raporun bir parçası rapordan ve içeriğinden bağımsız olarak kullanılamaz. Bu değerleme çalışmasının bütününden ayrı olarak bir parçanın değerlendirilmesi ona bağlı olarak ulaşılan sonucu geçersiz kılar.

RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR

Bu değerleme raporu, raporda belirtilen kullanım amacına yönelik olarak hazırlanmış olup başka bir kullanım için uygun değildir. Bu değerleme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından "Müşteri" için hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun veya eklerinin Müşteri veya raporda açıkça belirtilen İlgili Kullanıcı(lar) haricinde başka bir kişi veya kurum ile Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan paylaşılması yasaktır.

Bu raporun veya eklerinin herhangi bir bölümünün, belirtilen değerlerin, raporun bir parçasının veya tamamının, değerleme uzmanları veya değerleme şirketine ilişkin bilgilerin, değerleme yöntemlerine ilişkin yapılan çalışmaların ve çalışma yöntemlerinin, bölgesel veya genel verilerin, rapor veya ekleri içeriğinde yer alan her türlü bilgi, belge, şekil, şema, grafik, formül, isim, vb. alıntı yapılması, üçüncü kişi veya kurumlara bildirilmesi, paylaşılması, herhangi bir yerde yayınlanması, referans gösterilmesi, kopyalanması, vs. tüm kısmi veya bütün alıntılar Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan yapılamaz.

Bu değerleme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından sınırlı sayıda üretilmiştir. Orijinal nüshaları dışında kopyalanması veya kısmi veya bütün olarak çoğaltılması Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den onay alınmadan yapılamaz.

TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI

Bu rapor kapsamına dahil edilen 29519 ada 1 parsel ile 29521 ada 4 parsel 519, 711, 808 ve 809 nolu kadastral parsellerin imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuştur. Şirketimiz tarafından söz konusu parseller için hazırlanmış raporlar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Parsel No	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değer (TL) (KDV hariç)
15.05.2015	P150020	519	Doruk Yağıbasan	Burcu Ünsal	5.650.000
07.05.2015	P150019	711	Doruk Yağıbasan	Burcu Ünsal	1.667.000
17.04.2015	P150012	808	Burcu Ünsal	Cüneyt Karatepe	350.000
25.03.2015	P150009	809	Burcu Ünsal	Cüneyt Karatepe	1.250.000

DAYANAK VERİLER

- Rapor içeriğinde belirtilen resmi kurumlardan ve diğer kişi ve kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler
- Rapor içeriğinde belirtilen mevcut piyasa araştırmaları ve analizleri
- Taşınmazın yerinde, yakın ve uzak çevresinde yapılan incelemelerden ve tespitlerden elde edilen veriler
- Değerleme uzmanının geçmiş dönem çalışmaları, tecrübeleri ile şirket arşivi
- Rapor içerisinde belirtilen kaynak, doküman ve standartlar

Dayanak olarak ele alınan verilere ilişkin detaylara rapor içerisinde yer verilmiş ve kaynakları ile doğrulanmasına ilişkin gerekli çalışmalar yapılmıştır. Bu değerleme raporunda yer alan bilgilerin, sahip olunan tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygunluğu konusunda ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özen gösterilmiştir.

GENEL BİLGİLER

RAPORU HAZIRLAYAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres: Mebusevleri Mh. M.Fevzi Çakmak Cd. No:25/16 Çankaya/Ankara, 06570.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;

- ✓ *20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,*
- ✓ *24.06.2011 tarihi itibari ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,*
- ✓ *10.01.2012 tarihi itibari ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,*
- ✓ *28.06.2012 tarihi itibari ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,*
- ✓ *23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.*
- ✓ *09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.*

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres: Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No:28, Çankaya/Ankara

RAPORUN KULLANIM AMACI (DEĞERLEMENİN AMACI) VE İLGİLİ KULLANICILAR

Bu değerleme raporunun amacı (müşteri talepleri kapsamı), müşteri talebi doğrultusunda, rapor içerisinden detayları belirtilen gayrimenkullere ilişkin pazar değeri (piyasa değeri) kanaatini değerleme tarihi itibariyle oluşturmaktır.

Pazar değeri takdiri Türk Lirası cinsinden takdir edilmiş, döviz bazlı değer takdirleri ise sadece bilgi vermek amaçlı belirtilmiştir.

Raporun kullanım amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca gerekli verileri edinmek, bilgilendirmeleri yapmak ve kayıtları oluşturmak üzere müşteri ve ilgili kullanıcı(lar) tarafından kullanılmasıdır.

Raporun ilgili kullanıcıları ise Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatının rapora erişim hakkı ve rapor hakkında bilgi edinmesine izin verdiği kullanıcılardır.

Raporun türü, değerleme tarihi itibariyle raporda detayları belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin takdirine ilişkin hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olarak sınıflandırılmaktadır. Bu rapor, bahsedilenden farklı amaç için kullanıma yönelik değildir.

RAPOR BİLGİLERİ

Şirketimiz ile müşteri arasında 30.01.2018 tarihinde imzalanan sözleşme uyarınca bu değerleme raporu hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu 25.12.2018 tarihi itibariyle tanzim edilmiştir. Şirketimiz tarafından P180385 rapor numarası ile bu çalışma kayıt altına alınmıştır.

Bu çalışmada değerlemeyi gerçekleştiren değerleme uzmanı olarak Cemal Bahadır SAYGILI (Lisans No: 407848) ve Doruk YAĞIBASAN (Lisans No: 402152), değerlemeyi gözden geçiren sorumlu değerleme uzmanı olarak da Cüneyt KARATEPE (Lisans No: 400440) görev almıştır.

RAPORUN TÜRÜ

Değerleme tarihi itibariyle rapor içerisinde detayları verilen taşınmazların pazar değerinin belirlenmesine ilişkin gayrimenkul değerleme raporudur.

DEĞERLEME KONUSU

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi toplam 105136/5277299 hisse payı Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan 29519 ada 1 parsel ile tamamı Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 29521 ada 4 parsel, tapu kayıtlarına sahip "Arsa" vasıflı taşınmazlardır.

RAPORUN SERMAYE PİYASASI KURULU (SPK) DÜZENLEMELERİ İLE İLİŞKİSİ

Bu gayrimenkul değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğleri ve düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

KULLANILAN DEĞER TANIMI

Bu değerleme çalışmasında "Pazar Değeri" tanımı esas alınmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları (UDS), 2017 versiyonunda UDS 104 Değer Esasları bölümünde Pazar Değeri *"bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır"* şeklinde tanımlanmıştır (Uluslararası Değerleme Standartları, 2017, s.26, para.30.1).

The Appraisal of Real Estate bu tanımı şu şekilde ifade eder; *"Pazar değeri (piyasa değeri), özel bir tarihte, nakit veya nakit benzeri bir araç ile ya da diğer ayrıntılı olarak açıklanan bir araç ile, belirlenmiş mülkiyet haklarının gerekli adil satış koşullarına sahip rekabetçi bir piyasada, makul bir pazarlama sonrasında satıldığı, alıcı ve satıcının makul, bilgili ve kişisel çıkarlarını gözeterek davrandıkları, uygunsuz zorlama olmaksızın fiyattır"* (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.23).

Yukarıda ifade edilen tanımlar genel olarak benzer ifadeleri içermekte olup, bu tanımlar çerçevesinde üzerinde durulan temel konular aşağıdaki gibidir;

- Taraflar arasında özel bir ilişki, özel durumlar veya verilen ödünler bulunmamaktadır. Taraflar birbirinden bağımsız hareket etmektedir ve birbirleri ile ilişkileri yoktur,
- Daha önceden belirlenmiş veya gerçek satış fiyatından ziyade, değer, tahmini bir tutardır,
- Değer, belirli bir tarih için (değerleme tarihi) tahmin edilmektedir,
- Satın alma konusunda motive olmuş, zorlanmamış bir alıcı ile; herhangi bir fiyattan satmaya aşırı istekli ve zorlanmış olmayan ve piyasa koşullarında makul görülmeyen bir fiyatta ısrarcı olmayan satıcı arasındaki işlemdir,
- Yeterli sayıda piyasa katılımcısının dikkatine sunulmasına olanak verecek şekilde yeterli zaman ve belirli bir pazarlama dönemi bulunmaktadır,
- Taraflar piyasa koşulları hakkında makul derecede bilgi sahibidirler, makul, basiretli ve kendilerine en yüksek faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler,
- Herhangi bir zorlama ve baskı olmaksızın işlem gerçekleşmektedir,
- İşlem peşin veya benzeri bir şekilde gerçekleşmektedir.

Pazar değeri ve piyasa değeri ifadeleri eş anlamlı ifadeler olup, bu raporun bazı bölümlerinde pazar değeri, bazı bölümlerinde piyasa değeri ifadesi kullanılmış olabilir. Her iki ifade de bu bölümde açıklanan aynı tanım için kullanılmaktadır.

UDS'de açıklandığı üzere, bu değer ifadesinde el değiştirme işlemlerinden kaynaklı olarak tarafların katlanacağı el değiştirmeye yönelik maliyetler ve yine bu işlem sonucu doğan vergiler dikkate alınmamaktadır.

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Bu çalışmada mutlak mülkiyet hakkı (sınırsız mutlak mülkiyet hakkı, birinci derece hak) değerlemeye konu edilmiştir. Değerlemeye kişisel mülkiyet hakları dahil edilmemiştir.

DEĞERİN TARİHİ

Saha araştırmaları 27.11.2018 – 19.12.2018 tarihleri arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 19.12.2018 tarihtir. Değerleme sonucu, değer tahmininin efektif tarihi itibariyle geçerlidir. Efektif tarih olarak saha çalışmalarının sonuçlandığı tarih esas alınmıştır.

ÇALIŞMANIN KAPSAMI

Bu değerleme çalışmasının kapsamı, çalışmaya konu taşınmazların değerine etki edebilecek tüm faktörlerin detaylı bir şekilde analiz edilmesini içermektedir. Bu çerçevede, genel, yerel ve bölgesel karakteristik, değişik kaynaklar kullanılarak araştırılmıştır. Bu kaynaklara resmi kurumlar tarafından yayımlanan istatistiki veriler, değişik yayınlar, bölgede yapılan araştırmalar gibi genelden özele doğru yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler dahildir. Daha geniş çaplı tespitlerin yanı sıra Ankara genelinde ve daha spesifik olarak da Çankaya özelinde taşınmazın içinde yer aldığı piyasaya ilişkin araştırmalar yine kamuya açık kaynaklardan, ilgili belediye verilerinden ve piyasa katılımcılarından toplanmıştır.

Çalışmaya başlamadan önce, değerlemede kullanılacak tanımlar ve değerlemenin amacı dikkate alınarak ön hazırlıklar yapılmıştır. Taşınmaza ilişkin tapu kayıtları alınarak ön çalışmada bu bilgiler de değerlendirilmiştir. Bu kayıtlarda herhangi bir takyidat olup olmadığı incelenmiştir. Bu çalışma hukuki bir inceleme amacını temel almadığından, değerleme amacı için hazırlandığından, olası takyidatlara ilişkin açıklamaları raporu hazırlayan uzmanın bilgilendirme amaçlı olarak yaptığı göz ardı edilmemelidir. Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada (varsa) takyidatların ilgili mevzuatta (Sermaye Piyasası Mevzuatı) yer aldığı şekliyle değerlendirildiği ve buna yönelik açıklamaların yapıldığı dikkate alınmalıdır. On-line sistem üzerinden parsel olarak konumu, özellikleri, imar bilgileri gibi bilgilerden erişilebilen bilgiler incelenmiştir.

Tapu kayıtları ve son üç yıl içerisinde el değiştirmelerin olup olmadığına dair bilgi edinmek üzere ilgili tapu müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır. Tespit edilen bilgiler ile çalışmaya başlamadan önce elde edilen bilgiler karşılaştırılmıştır. Resmi kurum incelemelerinin bir aşaması belediye araştırmasıdır. İlgili belediyesinde imar durumu ile ilgili bilgilerin yanı sıra arşiv kayıtları ve diğer gerekli veriler toplanmıştır. Belediye araştırmaları aşamasında emlak vergisi ile ilgili bilgiler de alınmıştır.

Resmi kurumlarda yapılan incelemeler veya resmi kurumların sistemlerinden erişilen bilgiler incelenmiş, benzer olan bilgilerin kontrolleri ve uyumları yapılmıştır. Sonraki aşamada ise taşınmazın yerinde incelemeleri ve tespitler yapılmıştır. Saha tespitlerinin bir aşaması da incelenen yapının resmi kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile imar planına uygunluğunun test aşamasıdır. Gayrimenkulün niteliğine göre bazı durumlarda taşınmazın tamamının detaylı olarak incelenmesi gerekmeyebilir. Bu çalışmada uzman tarafından saha incelemeleri, değerleme çalışması için gerekli detayları edinecek biçimde şekillendirilmiştir.

Bu çalışmada, müşteri tarafından resmi kurumlardan temin edilen onaylı imar durumu yazısı, onaylı imar paftası ve onaylı tapu kayıtları belgeleri ilgili resmi kurumlarda da kontrol edilmiştir.

Saha araştırmalarının bir bölümü de karşılaştırılabilir gayrimenkullere ilişkin verilerin toplanması ve satış ya da satılık bilgileri ile kiralara ilişkin bilgilerin piyasa katılımcılarından temin edilmesi aşamasını kapsamaktadır. Bu çalışmada, taşınmazın niteliği ve değerleme aşamasında kullanılacak yöntemler esas alınarak gerekli piyasa verileri, belirlenen piyasa alanında, toplanmıştır. Genel olarak satılmış gayrimenkul verilerine erişmek güç olsa da bu tür verilerin toplanması için gerekli araştırmalar yapılmış, satılık veya teklif gören taşınmazlara ilişkin bilgilere ulaşılmaya çalışılmıştır. Piyasa katılımcılarının davranışları ve motivasyonları hakkında detaylı bilgilerin alınması için emlak komisyoncuları ile de görüşmeler yapılmış ve arzdaki taşınmazlara karşı oluşabilecek piyasa analiz edilmiştir. Piyasa araştırmaları gerekli görülen çalışmalarda sadece satış verileri üzerine değil, kira verileri, kiralama koşulları, boşluk ve toplama kaybı, masraflar, geri dönüş oranları, inşaat maliyetleri, yıpranmalar gibi diğer konuları içerecek biçimde de şekillenebilmektedir. Bu çalışmada gayrimenkulün türü ve değerlemede kullanılan yöntemler araştırmanın kapsamını ve içeriğini oluşturmuş ve bu konulara uygun veriler toplanmıştır.

Gerekli olan veriler toplandıktan ve derlendikten sonra çalışmanın analiz kısmı başlamaktadır. Veriler incelenerek en verimli ve en iyi kullanım, kullanılacak değerleme yaklaşımlarının belirlenmesi gibi aşamalar irdelenmiştir ve sonrasında resmi kurumlarda ve sahada tespit edilen tüm veriler tekrar gözden geçirilerek karşılaştırılmış; değerleme yaklaşımlarına yönelik analizler ve hesaplamalar yapılmıştır. Tüm yaklaşımlarda ve bakış açılarında piyasa bazlı verilerin kullanılmasına özen gösterilmiştir.

Bu değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'nın rapor içeriği bölümüne uygun olarak gerekli görülen detayları içerecek şekilde ve standarda uygun olarak tamamlanmıştır.

Bu değerleme çalışması Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., kalite yönetim sistemi oluşturmuş ve çalışmalarında belirlemiş olduğu prensipleri uygulamaktadır. Şirketimiz kalite standartları gereği, hazırlanan raporlar zorunlu olarak ikinci bir okuma ve kontrolden geçmektedir.

Raporda adı geçen değerleme uzmanı yerinde inceleme ve araştırmaları tamamlamış, yukarıda açıklanan çalışmaları yürütmüş ve tespit ettiği veriler başta olmak üzere diğer araştırmaları ve tecrübelerinden de yararlanarak değerleme raporunu hazırlamıştır. Hazırlanan değerleme raporu sorumlu değerleme uzmanı tarafından gözden geçirme (valuation review) çalışması biçiminde incelenmiştir.

Değerleme çalışması için yerinde tespitlere başlanmadan önce raporu hazırlayan uzman ile sorumlu değerleme uzmanı tarafından bölgesel ve sektörel araştırmalar ile çalışmanın kapsamı konusunda ön hazırlık yapılmış, 27.11.2018 ve 19.12.2018 tarihleri arasında değerleme uzmanları tarafından yerinde tespitler ve bölgesel incelemeler yapılmıştır. Gerekli verilerin toplanmasından sonra analizler yapılmış ve rapor yazım aşamasına geçilmiştir.

Çalışmanın Kapsamı ana başlığı ve alt başlıklarında yer alan konular da dahil olmak üzere, bu bölümler ve bunlardan önceki bölümler *İşin Kapsamı* olarak müşteriye ve raporun ilgili kullanıcılarına yazılı şekilde bu rapor içeriğinde açıklanmıştır.

MÜŞTERİ TALEPLERİ KAPSAMI VE MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN KISITLAMALAR

Bu değerleme çalışmasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Müşteri talepleri, raporda detayları verilen taşınmazların pazar değerinin belirlenmesini kapsamaktadır.

DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasında belirtilen kullanım amacı doğrultusunda, görevlendirmenin koşulları çerçevesinde çalışmayı ve araştırmayı kısıtlayıcı bir bilgi mevcut olmayıp, çalışmanın sonuçlandırılması için gerekli olan araştırma, inceleme ve analizler ile ilgili kısıtlama ve sınırlama bulunmamaktadır. Çalışmayı olumsuz olarak etkileyecek bir faktör oluşmamıştır.

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Değerleme çalışmasına konu 52.772,99 m² yüzölçümlü 29519 ada 1 nolu parsel ile 9.889,40 m² yüzölçümlü 29521 ada 4 parsel "Arsa" vasıflıdırlar. Taşınmazların açık adresi; Mühye Mahallesi, 29519 ada 1 parsel ile 29521 ada 4 parsel, Çankaya / Ankara'dır.

Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma veya faaliyet bulunmamaktadır.

TAPU KAYITLARI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

27.11.2018 ve 11.12.2018 tarihli onaylı tapu kayıt bilgilerinden elde edilen veriler aşağıdaki gibidir;

Tapu Kayıtları	
İli:	Ankara
İlçesi:	Çankaya

Mahallesi:	Mühye
Köyü:	-
Sokağı:	-
Mevkii:	-
Pafta No:	-
Ada No:	29519
Parsel No:	1
Yüzölçümü (m²):	52.772,99
Ana Gayrimenkul Niteliği:	Arsa
Bağımsız Bölüm Niteliği:	-
Arsa Payı:	-
Blok No:	-
Kat No:	-
Bağımsız Bölüm No:	-
Malikleri ve Hisseleri:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (85340/5277299) Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (19796/5277299)

29519 ada 1 parselde Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ait hisselerin toplam hisse oranı 105136/5277299'dur.

Tapu Kayıtları	
İli:	Ankara
İlçesi:	Çankaya
Mahallesi:	Mühye
Köyü:	-
Sokağı:	-
Mevkii:	-
Pafta No:	-
Ada No:	29521

Parsel No:	4
Yüzölçümü (m²):	9.889,40
Ana Gayrimenkul Niteliği:	Arsa
Bağımsız Bölüm Niteliği:	-
Arsa Payı:	-
Blok No:	-
Kat No:	-
Bağımsız Bölüm No:	-
Malikleri ve Hisseleri:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan ve aşağıda sunulan tapu kayıt belgesine göre rapora konu taşınmazın tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır:

29519 Ada 1 Parselde Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 85340/5277299 Hisse İle Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 19796/5277299 Hisse Üzerinde:

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- H: T.Elektirk İletişim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 137 m²'lik saha Ali Bektaş hissesi üzerinde daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir. (13.02.2002 tarih 13067 yevmiye)
- H: Taşınmaz malın tamamı üzerinde 480 m² lik kısımda T.E.A.Ş lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır.(Malik T.E.A.Ş.) 27.03.1985 tarih 1984 yevmiye)

Beyanlar Hanesinde:

- Cumali PUSATÇI ya ait veraset ilişiği sistemde taralıdır. (02.03.2018-17813)

29521 Ada 4 Parsel üzerinde:

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçerisindedir.) Tarih 15.12.2015 Sayı: 126257 (Başlama Tarih 21.12.2015 Bitiş Tarih 21.12.2015 –Sure:) (21.12.2015 tarih 80543 yevmiye)

Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakkı Ali Bektaş hissesi üzerindedir. T.E.A.Ş. lehine kurulan irtifak hakkı da elektrik dağıtımı amacıyla (genellikle trafo yeri gibi), genel olarak konulan ve genellikle taşınmazlar üzerinde kısıtlılık oluşturmayan bir irtifak hakkıdır. Burada da taşınmazın tasarrufunda herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

29519 ada 1 parsel üzerinde yer alan beyan hakkında ilgili tapu müdürlüğünde yapılan incelemede, ilgili evrağın taranıp kaydedildiğine ilişkin tüm hissedarların kayıtları üzerine müşterek konulduğu, herhangi bir şekilde tasarrufa veya alım-satım işlemine mani olmayacağı beyan edilmiştir.

Tapu Kayıtları

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ana Nitelikler - Şöhret var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MALİKİ BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ana Nitelikler - Şöhret var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MALİKİ BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - SBE var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]		[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-

MEVCUT BİLGİLER

Malikin No	Malik	Bildiriş No	Hisse Pay/Paydaş	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-

* Tırnak içinde görülen şerhler ve beyanlar yıllı elektronik ortamda sonlandırılmıştır

Raporlayan: [illegible]
Fatih ŞAN
Kaydeden Uzman
[illegible]

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV İNCELEMESİ

Taşınmazlar hali hazırda arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar için kat irtifakı tesis edilmediğinden tapu müdürlüğü arşiv incelemesi yapılmamıştır.

GAYRİMENKULE İLİŞKİN GEÇMİŞ BİLGİLER

Taşınmazların tapu kayıtlarında, tapu kütüğü üzerinden, son üç yıl içerisinde varsa el değiştirmeler incelenmiştir.

SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER

Tapu müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazlara ilişkin son 3 yıl içerisinde el değiştirme işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

29519 ada 1 parsel ile 29521 ada 4 parsel 06.04.2016 tarih ve 26088 yevmiye ile 519, 711, 808 ve 809 parsellerin imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuştur.

SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Mevcut takyidatların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edip etmediği hakkında görüşte temel olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili hükümleri incelenmektedir.

Taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan takyidatların, mevcut vasfı dikkate alınarak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına veya tasarrufuna (devredilmesine) ilişkin herhangi bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ

DEMOGRAFİK VERİLER

GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2017 yılı Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir.

Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı, 2007 – 2017

Yıl	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde, ‰)
2007	70.586.256	-
2008	71.517.100	13,1
2009	72.561.312	14,5
2010	73.722.988	15,9
2011	74.724.269	13,5
2012	75.627.384	12,0
2013	76.667.864	13,7
2014	77.695.904	13,3
2015	78.741.053	13,4
2016	79.814.871	13,5
2017	80.810.525	12,4

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017, TÜİK

31 Aralık 2017 tarihi itibariyle nüfus dağılım oranında %50,2 erkek nüfus, %49,8 kadın nüfus olarak sayılmış ve bir önceki yıla göre nüfus artışı 995.654 olmuştur.

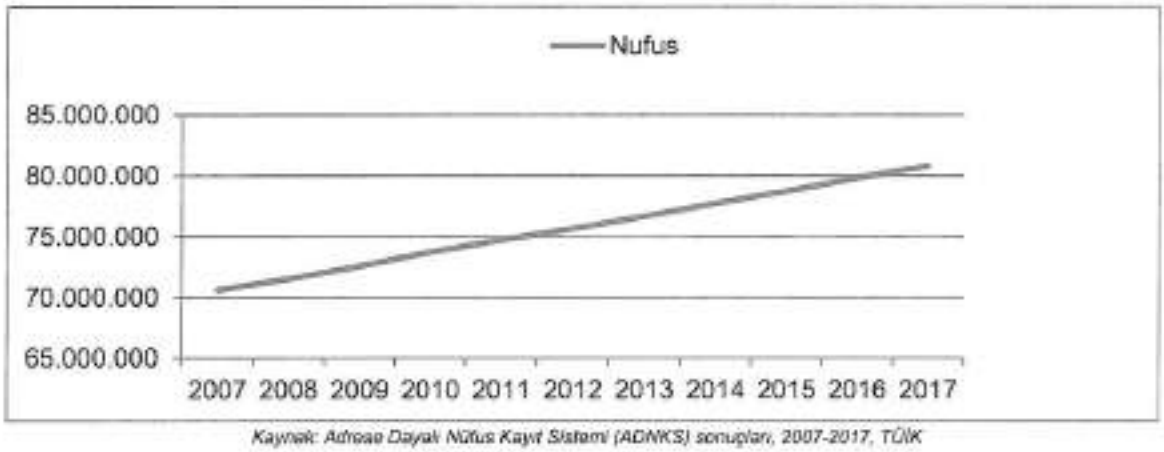
Türkiye yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında binde 13,4 iken; 2016 yılında binde 13,5; 2017 yılında ise binde 12,40 olmuştur. Türkiye'de il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1; 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiştir.

Demografik yaşlanma verilerinden bir tanesi olan ortanca yaş, nüfusun sayısal olarak iki eşit parçaya bölünmesi ve alttaki genç, üstteki yaşlı nüfus grubunda birbirine eşit sayıda kişi bulunması ile

hesaplanmaktadır. Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortanca yaş, 2013 yılında 2012 yılına göre artış göstererek 30,4 olmuştur. 2014 yılında ise 30,7 olarak hesaplanmıştır. 2015 yılında ortanca yaş 31 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılında ise 31,4 olarak hesaplanmıştır. 2017 yılında ise bir önceki yıla göre artış göstererek 31,7 olmuştur. 2017 verilerine göre ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan ve çalışma çağında olarak nitelendirilen nüfusun oranı 2014 ve 2015 yılında bu oran %67,8 (2014: 52.640.512, 2015: 53.359.594) olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise bu oran %1,6 artarak %68'e (54.274.112) ulaşmıştır. 2017 yılında bu oran bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artarak %67,9'a ulaşmıştır.

Nüfus yoğunluğu (bir kilometrekareye düşen kişi sayısı) Türkiye genelinde 2015 yılında ise 1 kişi artışla 102 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılında ise yine 2 kişi artışla 104 kişi olmuştur. Bu sayı 2017 yılında ise 1 kişi artışla 105 kişiye yükselmiştir.



Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017, TÜİK

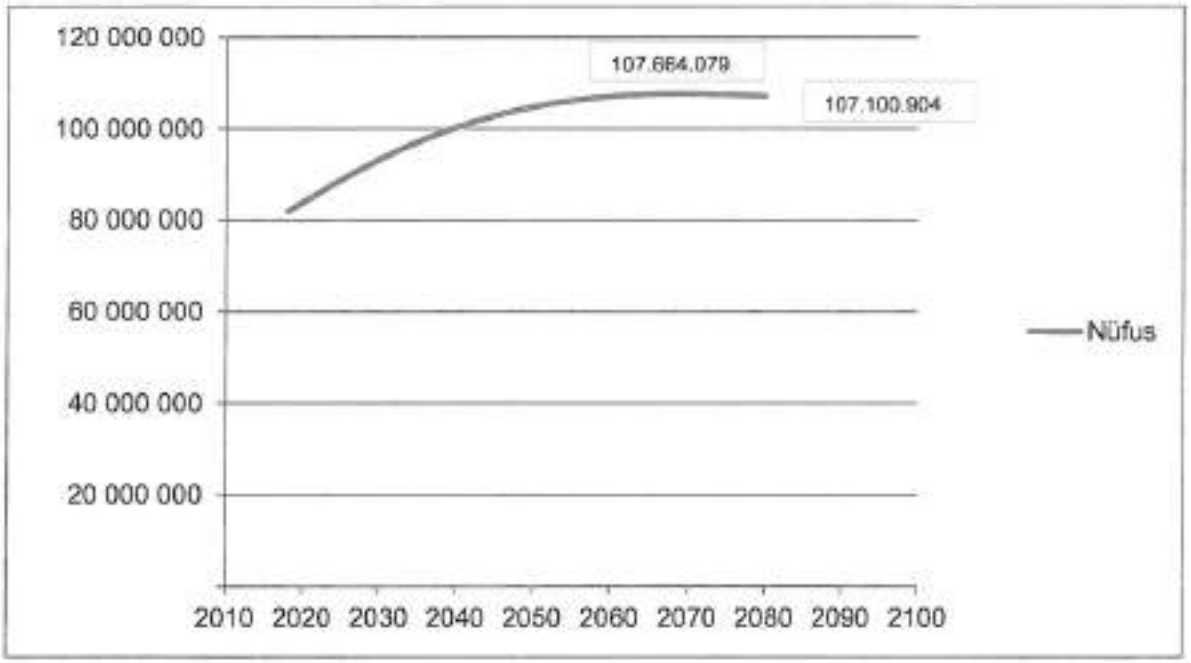
NÜFUS PROJEKSİYONU

Ekim 2017 tarihli Kalkınma Bakanlığı, 2018 – 2020 Orta Vadeli programda Türkiye'nin 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yılı nüfus tahminleri aşağıdaki grafikte belirtildiği gibi öngörülmektedir;

***Kaynak:** Kalkınma Bakanlığı, 2018-2020 Orta Vadeli Program, Ekim 2017*

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından 2017 yılı ADNKS sonuçları baz alınarak nüfus projeksiyonları yapılmıştır. Bu çalışmaya göre Türkiye nüfusunun 2023 yılında 86.907.367 kişi olacağı, nüfusun 2069 yılına kadar artış göstererek en yüksek değeri olan 107.664.079 kişi ile bu yılda alacağı tahmin edilmektedir. 2070 yılından itibaren nüfusun düşeceği ve 2080 yılında ise 107.100.904 kişiye ulaşacağı beklenmektedir.

TÜİK hazırlamış olduğu nüfus projeksiyonu ile ilgili şu ifadeyi kullanır; "nüfus projeksiyonlarının bir tahmin değil, mevcut nüfus eğilimlerinin devam etmesi veya benzer süreçleri daha önce yaşamış ülkelerin eğilimlerinin analiz edilerek bu eğilimlerin yansıtılması durumunda nüfusun gidişatını gösteren bir uygulama olduğu göz ardı edilmemelidir."



Türkiye Nüfusu 2018-2080 (Kaynak: TÜİK)

Yapılan bu çalışmaya istinaden ülkemizin nüfus projeksiyonuna ilişkin öngörüler ve tahminler şu şekilde listelenebilir;

- Demografik göstergelerdeki mevcut eğilimler devam ettiği takdirde Türkiye nüfusunun yaşlanmaya devam edeceği tahmin edilmektedir. 2018 yılında yaşlı nüfus olarak tabir edilen 65 yaş ve üzerindeki nüfus toplam nüfusa oranı %8,70'dir. 2023 yılına gelindiğinde bu nüfusun %10,2'ye yükseleceği öngörülmektedir.
- Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 2018'de 32 iken 2023'te ise 33,50'ye çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 2040'ta 38,50 ve 2060'ta 42,3, 2080'de ise 45 olarak öngörülmektedir.

Yıl	T plam	Erkek	Kadın
2018	32	31,4	32,7
2023	33,5	32,8	34,3
2040	38,5	37,5	39,5
2080	45	43,8	46,3

Ortanca Yaş 2012-2075 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

- 2023'te, 2017 ADNKS sonuçlarına kıyasla 68 ilin nüfusunun artması beklenirken 13 ilin nüfusunun azalacağı düşünülmektedir. Nüfusu en fazla olan beş ilin sıralamasında bir değişiklik olmayacağı öngörülmektedir. İstanbul'un nüfusu 16,30 milyona yükselirken

Ankara'nın nüfusu 6,1, İzmir'in nüfusu 4,6 milyon, Bursa'nın nüfusu 3,2 milyon olarak tahmin edilmektedir.

GENEL EKONOMİK VERİLER

GİRİŞ

Türkiye ekonomisi özellikle 1980 sonrasında hızla gelişen serbest piyasa ekonomisi ile köklü ve hızlı bir değişim yaşamıştır. Bu gelişimlerin olumlu etkilerinin yanı sıra özellikle enflasyondaki ciddi artışlar gibi olumsuz etkiler de görülmüştür. Bu değişimin olumsuz etkilerinin yansımaları etkileri 1990 yılları sonlarına kadar devam etmiş, bunun yanı sıra Asya piyasalarında yaşanan krizin etkileri de hissedilmiştir. Bu gelişmeler sonucunda, 1999 yılında IMF destekli ve 2000 – 2002 yıllarını kapsayan bir istikrar programı uygulanmıştır. Bu program ile birlikte 2000 yılından itibaren yaşanan olumlu gelişmeler, enflasyon, ithalat ve ihracat dengesi gibi faktörler olarak yorumlanabilen olumsuz etkileri de doğurmuş, bankacılık sektöründeki olumsuzluklar, deprem gibi faktörlerin de tetiklemesi ile Şubat 2001 krizi ortaya çıkmıştır. Geçiş döneminin de etkilerinde kaynaklı oluşan bu kriz ortamında, uygulanan ekonomik önlemler ile bankacılık sektörünün olumsuz etkilendiği söylenebilir. Finansal istikrarsızlık olarak tanımlanabilecek bu dönem sonrasında döviz kurlarının dalgalanmaya açık hale getirilmesi ve faizlerin Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından denetim altına alınması uygulamalarının döviz kurlarını artırıcı etkisi görülmüştür. Bu ekonomik kriz döneminde planlanan yapısal düzenlemeler, siyasi belirsizliklerin de etkisiyle sınırlı olumlu yansıma gösterebilmiştir.

2002 yılından sonra, krizin etkileri sona ermiş ve ekonomide olumlu gelişmeler gözlemlenmiştir. Değişik reformlar ve özel sektörü canlandırıcı düzenlemelerin olumlu yansımaları olmuştur. Bu dönemde olumlu etkilerin genel olarak belirli sektörler ile sınırlı kaldığı şeklinde yorumlar yapılsa da, azalan siyasi risklerin piyasalarda etkisi genel olarak olumlu seyir izlemeye başlamıştır ve 2005 yılından sonra da bu olumlu hava daha sürdürülebilir bir nitelik kazanmıştır. Tüm bu olumlu havaya rağmen, 2007 yılında başlayan ve hızla yayılarak tüm dünyayı etkileyen ekonomik kriz tüm dengeleri ve beklentileri etkilemiştir. 2007 yılında ABD'de konut sektörü nedeni ile oluşan kriz 2008 yılı sonlarına doğru küresel ölçekte etkilerini hissettirmiştir. 2009 yılı başlarında ise tüm ülkeleri etkileyecek şekilde en üst düzeye ulaşmıştır.

Küresel kriz, tüm dünyada belirgin bir biçimde hissedilmiş olmasına karşın, krizi en hafif hisseden ülkeler gelişmekte olan Asya ülkeleri, en ağır biçimde hisseden ülkeler ise AB ülkeleri olmuştur. Ülkemizde 2007 yılından itibaren oluşan yüksek büyüme oranları eğilimleri krizin etkisi ile yavaşlamış ve AB ülkeleri ile benzer şekilde 2009 yılında küçülme olarak görülmüştür. Krizin en belirgin etkileri işsizlik oranları üzerinde görülmüş ve ülkemizde işsizlik oranlarında ciddi artışlar olmuş, 2009 yılında son yıllardaki en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Krizin 2008 yılında dünyayı etkilediği, 2009 yılında derinleştiği, 2010 yılında bir miktar toparlanmaya rağmen 2011 yılında da etkisini devam ettirdiği şeklinde bir yorum yapılabilir. Türkiye'nin gelişmiş ülkelere kıyasla krizden daha az hasarla çıktığı da söylenebilir.

2011 ve 2012 yıllarında krizin etkilerinin halen hissedilir olmasına karşın dünya ekonomisinde toparlanmanın başladığı söylenebilir. 2011 yılında gelişmiş ülkelerin büyüme rakamları üzerinde bir oranla büyüme gösteren Türkiye, bu dönemde ithalattaki artış ile birlikte cari açık problemi ile de yüz yüze gelmiştir. 2012 yılı başlarındaki petrol fiyatlarındaki gelişmeler ülkemiz enflasyonuna olumsuz yansımış, bu dönemlerde cari açığın düşürülmesi için ekonomik büyümenin yavaşlaması hedeflenmiştir. 2012 yılında ihracatın ülke ekonomisindeki katkılarının da göz ardı edilmemesi gereklidir.

2013 yılı Avrupa'da krizin etkilerinden toparlanmaya geçiş olarak nitelendirilebilir. Kriz öncesi düzeylerden uzak ve yeterli bir ivme kazanamamış ve düşük büyüme oranları göze çarpsa da, olumlu yansımalar genel olarak hissedilir hale gelmiş ve dünya ticaretinde tekrar hareketlilik görülmeye başlanmıştır. 2013 yılında 2012 yılına göre büyüme kaydeden ülkemizde kişi başına düşen gelirde de artış görülmüştür. 2013 yılı ülkemiz ekonomisi için olumlu bir yıl olarak da nitelendirilebilir. Bu olumlu etkilerin genel olarak kamu harcamalarından kaynaklandığı da söylenebilir. 2012 yılının önemli aktörü olan ihracatın 2013 yılında durağan seyrettiği, ithalatın ise arttığı göze çarpmaktadır. Bu durumun cari açık üzerinde olumsuz sonuçları da gözlenmiştir.

2013 yılındaki küresel gelişmeler ve siyasi riskler nedeni ile olumsuz bir hava yaşayan ülkemizde yerel seçimler ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonrasında bu siyasi gelişmelerin olumsuz etkileri ortadan kalkmış ve 2014 yılında yerel seçimler sonrasında ekonomi genel olarak olumlu bir seyir izlemiştir. Uluslararası ekonomik gelişmeler ve komşu ülkelerde yaşanan istikrarsızlıkların yanı sıra ülkemizde yaşanan gelişmeler 2014 yılında ekonomiye olumsuz şekilde yansımış, bu yılın üçüncü çeyreğinde hedeflerin oldukça altında bir büyüme görülmüş ve bu oran son iki yıldaki en düşük büyüme rakamı olarak gözlemlenmiştir. Bu dönemde ithalatı azaltmaya yönelik alınan tedbirlerin yanı sıra, yaşanan olumsuzluklara rağmen ihracatın yılın ilk yarısında artış gösterdiği söylenebilir. Nitekim cari açığın Ekim 2014 döneminde son yılların en düşük seviyesine gerilediği görülmüş olmasına rağmen TÜİK verilerine göre Kasım 2014'te bir önceki yılın aynı ayına göre ithalatta artış, ihracatta azalış olduğu görülmektedir. Kasım ve Aralık 2014'te Ekonomide Yapısal Dönüşüm Programı'nın 1. ve 2. paketleri açıklanmış, ithalat, teknoloji, yerli üretim, enerji üretimi ve verimliliği, tarım, sağlık ve tasarruf ile ilgili programlar hedeflenmiştir. Aynı programın üçüncü paketi ise işgücü, mesleki eğitim, sağlıklı yaşam, kentsel dönüşüm gibi konuları içermektedir.

2015 yılı başlarında temel ekonomik göster genel olarak çok olumsuz bir hava estirmese dahi, Rusya'da yaşanan olumsuz gelişmelerin yılın ortalarına doğru turizm sektörünü etkilediği görülmeye başlanmış, yılın ortasından itibaren de siyasi belirsizlik ve yaşanan olumsuz hava piyasa genelini olumsuz etkilemeye başlamış ve döviz karşısında Türk Lirasının değer kaybı ve borsada ciddi düşüşler olarak belirgin şekilde kendini göstermeye başlamıştır. 2015 yılı içerisinde yaşanan siyasi belirsizliklerin yılsonuna doğru ortadan kalkması, ekonomide olumlu göstergeler için bir beklenti oluşturmasına rağmen 2016 yılı başlarında da belirgin bir ekonomik iyileşme görülmemiştir.

2015 yılında Türkiye ekonomisi OVP hedefiyle uyumlu bir şekilde büyümüştür. 2015 yılında Çin ve Hindistan hariç yükselen ekonomilerin ve gelişmekte olan ülkelerin ortalama büyüme hızı ise yüzde 1,8'dir. Jeopolitik gerginliklere ve küresel ekonomideki zayıflıklara rağmen 2016 yılının ilk yarısında GSYH artış kaydetmiştir. Tarımsal üretimin büyümesi olumsuz hava koşulları ve bir önceki yıldaki yüksek baz etkisi nedeniyle sınırlı kalmış, sanayi sektörü ise ikinci çeyrekteki yavaşlamaya rağmen büyümeyi desteklemiştir. Hizmetler sektöründe ticaret ve inşaat alt kalemlerinde nispeten yüksek katma değer artışları kaydedildiği söylenebilir. Yılın ilk yarısında yurtiçi talep kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. Bu dönemde, özel tüketim harcamaları güçlü seyrederken, özel kesim sabit sermaye yatırımları gerilemiştir. Ticaretteki zayıf büyüme ve özellikle turizm sektöründe yaşanan olumsuz gelişmelere bağlı olarak 2016 yılının ilk yarısında net ihracatın büyümeye katkısı negatif olarak gerçekleşmiştir. Temmuz ayında sanayi üretimindeki gerileme, tarımda özellikle hububat kaynaklı üretim azalması ve turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar yanında 15 Temmuz menfur darbe girişimi büyüme üzerinde olumsuz etkileri görülmüştür. Zamanında alınan tedbirlerle ekonomi hızla normalleşme sürecine girmiş olmakla birlikte, söz konusu gelişmelerin tüketici ve yatırımcı beklentilerine geçici de olsa negatif etkileri nedeniyle 2016 yılı üçüncü çeyreğinde büyüme bir önceki yılın aynı dönemine göre negatif olarak görülmüştür. 2016 yılının son çeyreğinde sanayi üretiminin ivme kazanması ve hizmetler sektöründe büyümeyi destekleyici görünümün devam etmesi ile ve yılın üçüncü çeyreğinde yavaşlaması beklenen yurt içi talebin alınan tedbirlerle son çeyrekte tekrar canlanması ve büyümeyi desteklemesine yönelik çalışmalar ile nispeten toparlanma göze çarpmıştır.

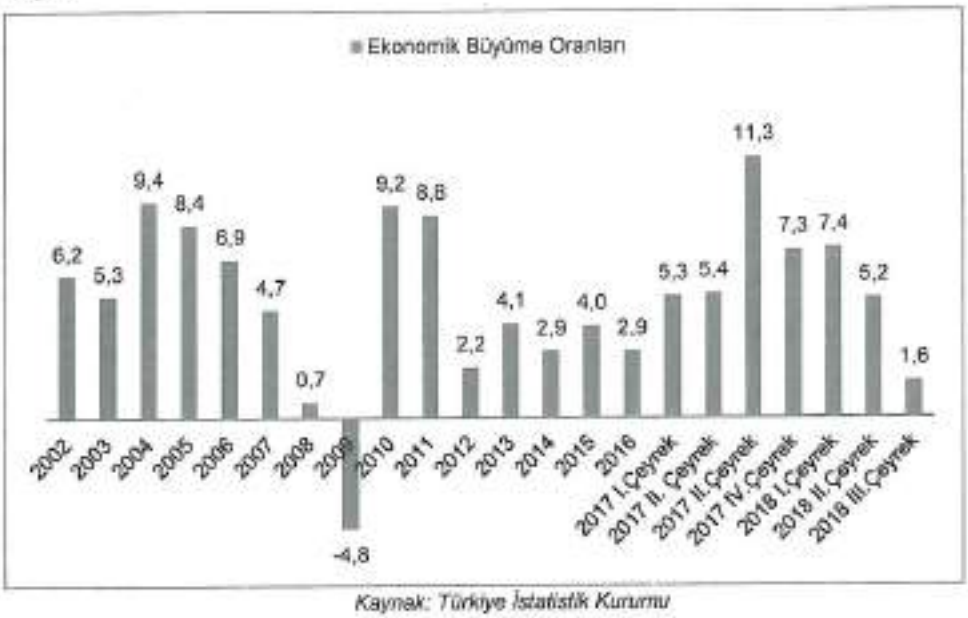
2016 yılında ekonomide yaşanan zorluklar, darbe girişimi ve terör olaylarının da olumsuz etkileri ile büyüme %3,2'de kalmıştır. Bu durum 2017 yılı başlarında da etkisini göstermiş ve büyüme tahminleri %2,5 – 3 mertebelerinde oluşmuş ve TL, dolar karşısında kayıplar yaşamıştır. Sıkışıklığın piyasa risk algısının gerilemesi ile biraz daha rahatlaması ve hükümet tarafından alınan iç talebi artırmaya yönelik tedbirler kısa zamanda etkili olmuş ve yılın ilk 9 ayında %7,4 büyüme rakamı yakalanmıştır. Büyümenin bu derece şiddetli değişim göstermesi de kırılganlıkları da beraberinde getirmiştir. Enflasyon, dış borç, kredi/mevduat oranları ve bütçe açıklarında olumsuz etkiler görülmeye başlanmıştır. 2017 yılındaki büyüme oranlarına kamunun etkisi azalmış görünse de vergi indirimleri ve Kredi Garanti Fonu (KGF) ile dağıtılan kredilerin ve bu desteklerinin önemli bir payı olmuştur.

2018 yılı başlarında da 2017 büyümesinin oluşturduğu kırılganlıkların devam ettiği, olumsuz ekonomik göstergelerin de sürdüğü bir dönem olmuştur. Yıl ortasında da sonuçlanan genel seçimler ile ekonomik gündemin daha ön plana çıkacağı görülmektedir. 2018 yılı içerisinde net dış talebin büyümeye sınırlı pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Net dış talep üzerindeki temel belirleyici faktörlerin de AB ekonomisindeki büyüme, petrol ve diğer hammadde fiyatlarındaki artış ve bölgesel jeopolitik riskler olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca gelişmekte olan piyasalarda ani bir duruş veya

küresel finans piyasalarında yüksek borçluluk nedeniyle yaşanabilecek sorunlar ise tahmin Edilenin çok ötesinde olumsuz sonuçlar doğurabilecektir.

EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI

2010 ve 2011 yıllarında sırası ile %9,2 ve %8,8 büyüme rakamlarına sahip olan Türkiye ekonomisi, global ekonomik durum karşısında 2012 yılı büyüme beklentisini %4 olarak öngörmüş ve orta vadeli programda ise 2013-2014 büyüme öngörüsünü %3,2'ye çekmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2012 – üçüncü çeyrek büyüme beklentilerin altında %1,6'da kalmış, yine Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre de 2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Ülkemiz ekonomisinde alınan önlemlere de bağlı olarak 2011 yılı sonrasında büyüme oldukça yavaşlamıştır. Alınan tedbirlerin etkili olduğu ve gayrimenkul sektörünün yanı sıra diğer sektörlere de yansıdığı gözlemlenmiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH büyüme oranları TÜİK verilerine göre %3,1; %4,6 ve %4,2 olarak gerçekleşmiştir. Maliye Bakanlığı tarafından yapılan açıklamada, Aralık 2013 döneminde yaşanan siyasi problemler ve Amerikan Merkez Bankası'nın tahvil alımını azaltmasının olası negatif etkilerine rağmen büyümenin %4,0'a ulaşacağı belirtilmiştir. Nitekim TÜİK verilerine göre, 2013 yılı dördüncü çeyreğinde büyüme %4,5 ve yıllık bazda büyüme %4,1 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında büyüme %2,9 oranında gerçekleşirken Türkiye'nin 2015 yılı ilk çeyreğinde büyüme oranı %2,5 olarak açıklanmıştır. 2015 yılının 2. ve 3. çeyreğinde gerçekleşen büyüme oranlarının iyimser bir eğilim gösterdiği söylenebilir. TÜİK verilerine bakıldığında 2015 yılı IV. çeyreğindeki %5,7 büyüme oranı ile 2015 yılı büyüme oranı %4,0 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılı başlarına bakıldığında ise ilk çeyrekteki olumlu havanın, 2. çeyrekte azaldığı görülmektedir. 2016 yılı III. çeyreğinde -%1,3 gibi negatif bir büyüme açıklanmış olmasına rağmen, yılın son çeyreğindeki %3,5 oranındaki büyüme ile 2016 yılı büyüme rakamları TÜİK tarafından %2,9 olarak açıklanmıştır. Türkiye ekonomisi 2017'nin ilk iki çeyreğinde yüzde 5,4, üçüncü çeyreğinde yüzde 11,3 (revize) oranında gerçekleşen büyümenin ardından son çeyrekte yüzde 7,3 artış kaydetmiştir. Böylece ekonomi 2017'nin tamamında yüzde 7,4 ile son 4 yılın en güçlü büyümesini sergilemiştir. Kur etkisi nedeniyle 2016'dan 2017'ye toplam GSYH 863 milyar dolardan 851 milyar dolara, kişi başına GSYH ise 10.883 milyar dolardan 10.597 dolara düşmüştür. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılının üç çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %1,0, sanayi sektörü %0,3, inşaat sektörü %5,3 arttığı gözlenmiştir. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %4,5 artış göstermiştir.

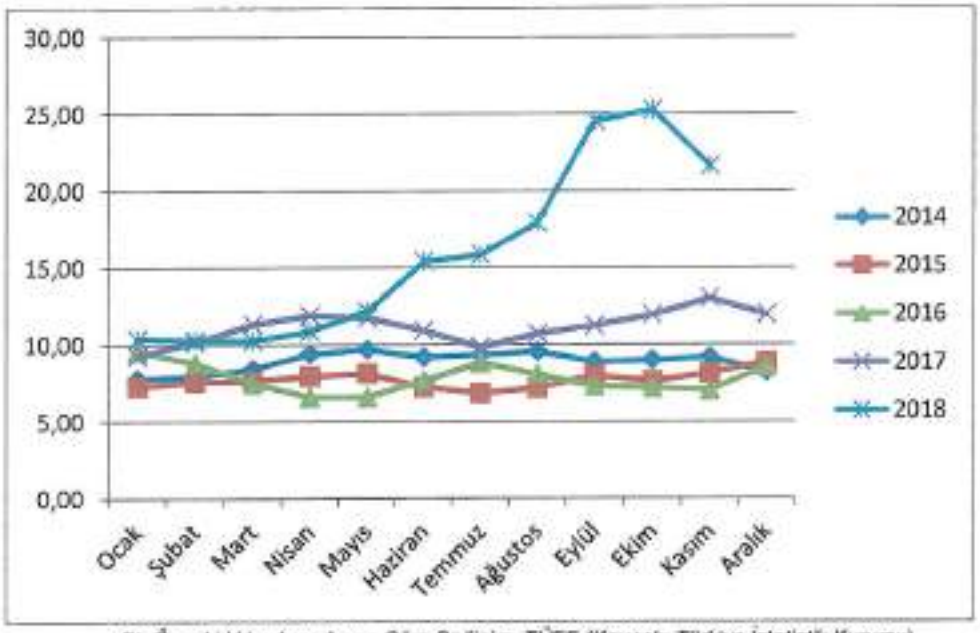
ENFLASYON

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan verilere göre Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) rakamlarındaki değişim aşağıdaki gibidir;

Yıllık Değişim (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına göre Değişim) (%)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2004	10,59	9,48	8,40	7,87	7,31	7,08	7,79	8,45	8,01	9,43	9,47	9,35
2005	9,23	8,69	7,94	8,18	8,70	8,95	7,82	7,91	7,99	7,52	7,61	7,72
2006	7,93	8,15	8,16	8,83	9,86	10,12	11,69	10,26	10,55	9,98	9,86	9,65
2007	9,93	10,16	10,86	10,72	9,23	8,60	6,90	7,39	7,12	7,70	8,40	8,39
2008	8,17	9,10	9,15	9,66	10,74	10,61	12,06	11,77	11,13	11,99	10,76	10,06
2009	9,50	7,73	7,89	6,13	5,24	5,73	5,39	5,33	5,27	5,08	5,53	6,53
2010	8,19	10,13	9,56	10,19	9,10	8,37	7,58	8,33	9,24	8,62	7,29	6,40
2011	4,90	4,16	3,99	4,26	7,17	6,24	6,31	6,65	6,15	7,66	9,48	10,45
2012	10,61	10,43	10,43	11,14	8,28	8,87	9,07	8,88	9,19	7,80	6,37	6,16
2013	7,31	7,03	7,29	6,13	6,51	8,30	8,88	8,17	7,88	7,71	7,32	7,40
2014	7,75	7,89	8,39	9,38	9,66	9,16	9,32	9,54	8,86	8,96	9,15	8,17
2015	7,24	7,55	7,61	7,91	8,09	7,20	6,81	7,14	7,95	7,58	8,10	8,81
2016	9,58	8,78	7,46	6,57	6,58	7,64	8,79	8,05	7,28	7,16	7,00	8,53
2017	9,22	10,13	11,29	11,87	11,72	10,90	9,79	10,68	11,20	11,90	12,98	11,92
2018	10,35	10,26	10,23	10,85	12,15	15,39	15,85	17,90	24,52	25,24	21,62	

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2012 yılı sonunda %6,16 olarak gerçekleşen yıllık enflasyon, Türk Lirasının değer kaybı ve petrol fiyatlarındaki beklentinin üzerindeki artışların etkisinin de bir yansıması olarak ile 2013 yılsonu itibari ile %7,4'e yükselmiştir. Merkez Bankası 2013 yılı enflasyon tahminini %6,2'den %6,8'e, 2014 enflasyon tahminini de %5,0'dan %5,3'e revize etmiştir. Ocak 2014'te Merkez Bankası'nın yaptığı açıklamaya göre, Merkez Bankası küresel ölçekteki olayların enflasyon üzerindeki etkisini azaltmak için, banka politikalarını mümkün olduğunca tahmin edilebilir kılmaya yönelik bir yol haritası izlemektedir. Ancak 2014 yılı sonunda oluşan enflasyon oranlarına bakıldığında farklılıklar oluştuğu göze çarpmaktadır. 2014 yılı enflasyon rakamlarının daha yüksek seviyelere ulaşmasının önündeki en önemli parametrelerden bir tanesinin son çeyrekte yaşanan uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüşlerden kaynaklı olduğu şeklinde görüşler de beyan edilmektedir.

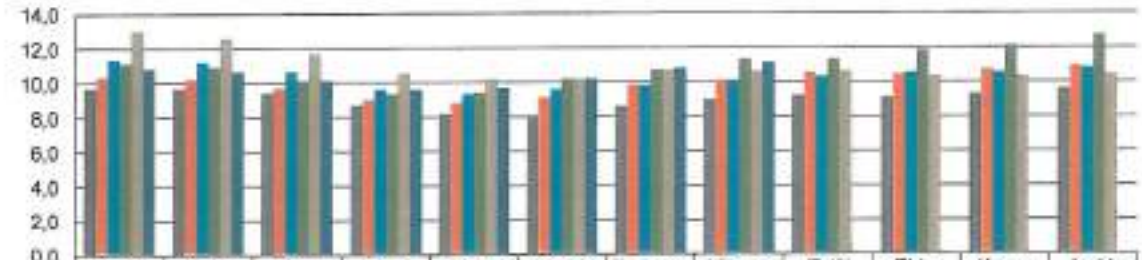


Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim, TÜFE (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

Tüketici fiyat endeklerindeki değişim oranlarına bakıldığında 2012 yılının ilk çeyreğindeki yüksek oranların yılın ortasında önemli ölçüde azalmış ve yatay seyrini korumuş olduğu, yılın son çeyreğinde de düşüş eğilimi sergilediği görülmektedir. 2013 yılı başlarında düşük bir seyir izleyen enflasyon rakamları, yıl ortasında bir önceki yıla göre artış gösterse de 2012 rakamlarının altında kalmış ancak yıl sonunda 2012 yılı sonundaki düşüş benzeri bir düşüş görülmemiştir. 2014 yılına bakıldığında bir önceki yılın aynı ayına göre değişimlerin 2013 yılına göre yüksek seyir izlediği göze çarpan bir diğer konudur. Bunun yanı sıra 2015 yılı ilk 6 aylık veriler, bir önceki yılın aynı aylarına göre tüketici fiyat endekslerinde daha düşük bir artışı göstermektedir. 2016 yılında düşüş ve yükselişler görülmesine rağmen yıl sonunda bir önceki yıla benzer oranda sonlandığı görülmektedir. 2017 yılı ise 2016 yılına göre belirgin artışlar göze çarpmaktadır. Tüketici Fiyat Endeksi 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 artış gerçeklemiştir.

İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM

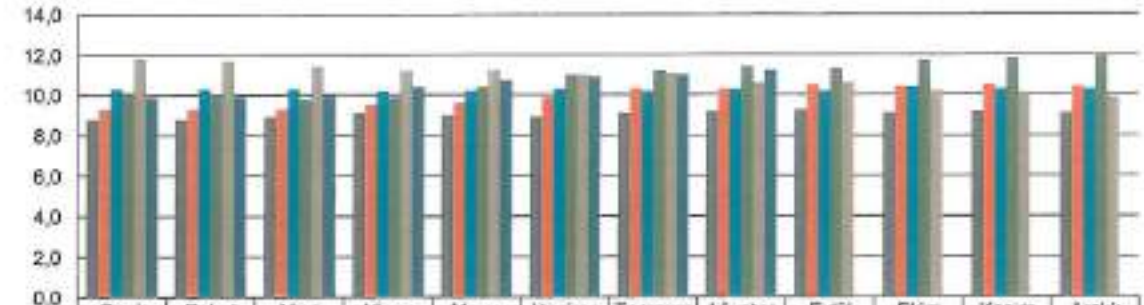
Ülkemiz ekonomisinde tüm dünyada derin şekilde hissedilen global ekonomik kriz sonrasında başlayan toparlanma sürecinin işgücü piyasalarına da olumlu yansımaları olmuştur. Ocak 2011'den sonraki dönemlerde işsizlik oranlarında düşüşler gözlemlenmiştir. 2012 yılı ortalarında son beş yılın en düşük işsizlik oranı gözlemlenmiş olup, 2013 yılından itibaren artışlar belirginleşmeye başlamıştır. Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2018 yılı Ağustos döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 266 bin kişi artarak 3 milyon 670 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 0,5 puanlık artış ile %11,10 seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 0,40 puanlık artış ile %13,20 olarak tahmin edildi. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 2 puanlık artış ile %20,80 olurken,15-64 yaş grubunda bu oran 0,5 puanlık artış ile %11,40 olmuştur.



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2013	9,7	9,7	9,4	8,7	8,2	8,1	8,6	9,0	9,2	9,1	9,3	9,6
2014	10,3	10,2	9,7	9,0	8,8	9,1	9,9	10,1	10,5	10,4	10,7	10,9
2015	11,3	11,2	10,6	9,6	9,3	9,6	9,8	10,1	10,3	10,5	10,5	10,8
2016	11,1	10,9	10,1	9,3	9,4	10,2	10,7	11,3	11,3	11,8	12,1	12,7
2017	13,00	12,6	11,7	10,5	10,2	10,2	10,7	10,6	10,6	10,3	10,3	10,4
2018	10,8	10,6	10,1	9,6	9,7	10,2	10,8	11,1				

Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış İşsizlik Oranları, % (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

TÜİK verileri incelendiğinde mevsimsel olarak işsizlik oranlarındaki farklılıklar göze çarpmaktadır. Mevsim etkilerinden arındırılmış olarak işsizlik oranları TÜİK istatistiklerine göre aşağıdaki gibidir;



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2013	8,8	8,8	8,9	9,1	9,0	8,9	9,1	9,2	9,3	9,1	9,2	9,1
2014	9,3	9,3	9,3	9,5	9,6	9,9	10,3	10,3	10,5	10,4	10,5	10,4
2015	10,3	10,3	10,3	10,2	10,2	10,3	10,2	10,3	10,2	10,4	10,3	10,3
2016	10,1	10,00	9,8	9,9	10,4	11,00	11,2	11,4	11,3	11,7	11,8	12,00
2017	11,8	11,7	11,4	11,2	11,2	11,00	11,1	10,8	10,8	10,2	10,1	9,9
2018	9,9	9,9	10	10,4	10,7	10,9	11	11,2				

Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İşsizlik Oranları, % (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

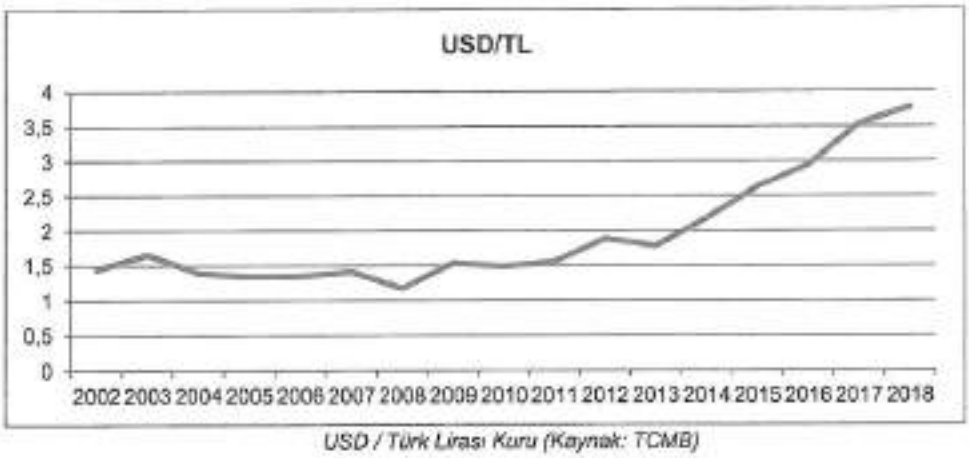
DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM

Ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmelerin etkilerini döviz kurları üzerinde görebilmek mümkündür. Özellikle siyasi risklerin belirgin olarak ortaya çıktığı dönemlerde döviz kurlarında ciddi artışlar, ekonominin daha dengeli bir hal aldığı dönemlerde ise kur dalgalanmalarının daha hafif olduğu görülebilmektedir. TCMB döviz kurları Ocak ayı ilk işgünü baz alınarak yıllara göre listelendiğinde aşağıdaki sonuçlar elde edilmektedir;

Yıllar	USD/TL	Değişim	Euro/TL	Değişim
2002	1,4477		1,3095	
2003	1,6564	14,42%	1,7339	32,41%
2004	1,396	-15,72%	1,7589	1,44%
2005	1,3448	-3,67%	1,8192	3,43%
2006	1,3506	0,43%	1,5997	-12,07%
2007	1,4154	4,80%	1,8559	16,02%
2008	1,1682	-17,47%	1,7143	-7,63%
2009	1,5367	31,54%	2,1392	24,79%
2010	1,4881	-3,16%	2,1377	-0,07%
2011	1,5551	4,50%	2,0705	-3,14%
2012	1,8859	21,27%	2,4419	17,94%
2013	1,7793	-5,65%	2,3592	-3,39%
2014	2,1757	22,28%	2,9797	26,30%
2015	2,6332	21,03%	2,8983	-2,73%
2016	2,9422	11,73%	3,2116	10,81%
2017	3,5336	20,11%	3,7086	15,48%
2018	3,7719	6,74%	4,5457	22,57%

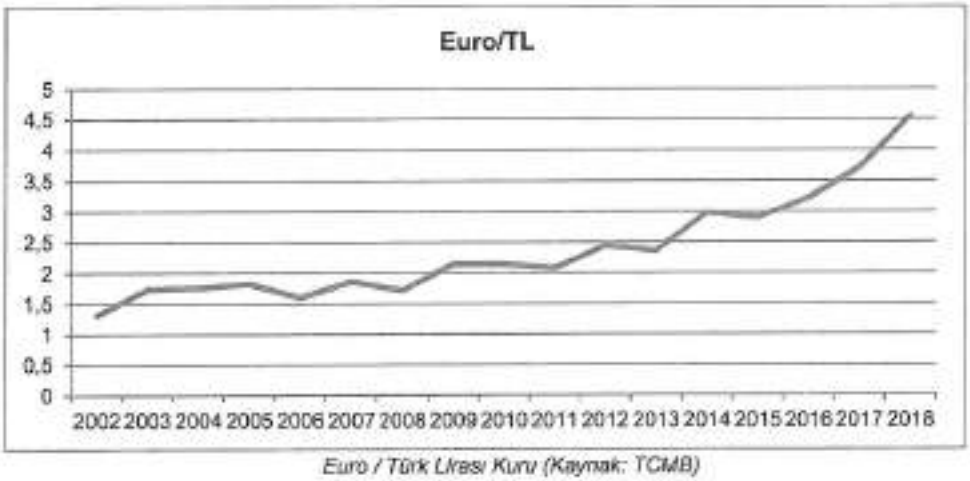
(Kaynak:http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TCMB+TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Doviz+Kurlari/Gosterge+Niteligindeki+Merkez+Bankasi+Kurlari)

Yukandaki veriler baz alınarak, Türk Lirasının Amerikan Doları karşısındaki değişimi incelendiğinde 2002 ve 2003 yılları arası değişimden 2017 ve 2018 yılları arasındaki değişime kadar olan oranların ortalamasının %7,07 civarında olduğu görülmektedir.



USD / Türk Lirası Kuru (Kaynak: TCMB)

Bunun yanı sıra yine yukarıdaki tabloda belirtilen değişim oranlarının Euro olarak ortalaması alındığında ise ortalama %8,88 mertebelerine ulaşılmaktadır.



Euro / Türk Lirası Kuru (Kaynak: TCMB)

GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ

2001 yılında ülkemizde yaşanan ekonomik kriz gayrimenkul sektörünü de içine alacak şekilde, tüm sektörleri olumsuz etkilemiştir. 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe gerileme devam etmiş, bu yıldan sonra azalan siyasi riskler ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektöründeki yükseliş gözle görülür bir hale gelmiştir. 2003'ten itibaren gelişme gözlenen makro-ekonomik göstergelerin yanı sıra, politik istikrar yabancı yatırımların Türkiye'ye yönelmesinde olumlu yönde etkili olmuştur. Bu anlamda Türkiye'nin ekonomik büyümede gösterdiği performans ile kredi derecelendirme kuruluşlarının gerçekleşen ve gerçekleşmesi beklenen ekonomik iyileşmeleri göz önüne alarak Türkiye'nin kredi notunu iyileştirmeleri gayrimenkul piyasasını destekleyen faktörlerden olmuştur. 2005 ve 2006 yıllarına gelindiğinde, geçmiş yıllara göre en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılı sonlarına doğru tekrar durağan bir seyir izlemeye başlamıştır. 2007 yılı başlarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmıştır. Bu gelişme ile birlikte konut üretimleri başta olmak üzere, gayrimenkul yatırımlarında firmalar daha profesyonel üretimlere yönelmiş ve daha kaliteli, lüks ve çevre – insan ilişkileri planlanmış gayrimenkul projeleri hayata geçirilmeye başlamıştır. Ülke genelinde büyük alışveriş merkezlerinin ve nitelikli konut projelerinin de uygulanmasıyla sektördeki hareketlilik artmıştır. Bu gelişmeler ile birlikte ülke genelinde

ve özellikle metropol kentler uluslararası yatırımcılar için de önemli bir hal almıştır ve bu durumun da etkisi ile birlikte gayrimenkul fiyatları yükseliş yönünde etkilenmiştir.

Tüm bu gelişmelere karşın, 2008 yılı başında artan siyasi risklere ilave olarak küresel ekonomik krizin etkilerinin de ülkemizde de hissedilmeye başlaması ile birlikte, sektöre yönelen yabancı yatırımcıların daha temkinli bir tutuma bürünmesine neden olmuştur. Bu etkiler nedeni ile inşaat sektöründe gözlemlenen büyüme olumsuz etkilenmiş ve iç talepte de daralmaya neden olmuştur.

Dünya genelinde olumsuz etkileri hissedilen küresel finansal kriz sonrasında ekonomik büyümeyi destekleyici önlemler ve finansal sektöre sağlanan kamu destekleri gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin de etkisi ile 2009 yılı ikinci yarısından itibaren sektörde toparlanma başlamış ve 2010 yılında da devam etmiştir. 2009 yılından 2012 yılına kadar olan dönemde gayrimenkul sektöründe en önemli büyümenin ticari gayrimenkullerde olduğu söylenebilir.

Ekonomik kriz sonrası oluşan bu görüntünün detayları incelendiğinde ise 2009 yılında özellikle yabancıların ciddi oranlarda artış gösteren AVM yatırımlarının sonraki yıllarda da artış eğilimiyle devam ettiğidir. 2012 yılı içerisinde ise ofis yatırımlarının önemli ölçüde ön plana çıktığı söylenebilir ancak 2012 yılının ikinci çeyreğinde büyüme hedeflerinde düşüşün daha belirgin olduğu görülmekle birlikte ekonomiyi soğutma önlemlerinden inşaat sektörü de etkilenmiş, inşaat sektöründeki büyüme 2012 yılının ikinci çeyreğinde durağan bir seyre girmiştir. Konut piyasasına bakıldığında bu yılın ikinci çeyreği konut satışları ve konut kredileri açısından düşüş yaşanan bir dönem olarak sınıflandırılabilecek olmasına karşın ofis ve otel piyasası hareketli dönemler geçirmiş, alışveriş merkezi piyasasında ise sınırlı da olsa büyüme gözlemlenmiştir. Yılın üçüncü çeyreği için, genel olarak gayrimenkul yatırımlarında zayıflamadan bahsetmek mümkün iken, yılın sonuna doğru mevsimsel hareketlilikten bahsetmek mümkündür.

Ülke ekonomisindeki büyümedeki yavaşlama eğilimi 2012 yılında konut kredilerinde de aynı şekilde seyretmiştir. Buna karşın, takipteki konut kredilerinin oranı düşüş göstermiş olup, 2012 üçüncü çeyreğinde %0,82 ile son yılların en düşük oranına gerilemiştir. 2012 yılında düşük büyüme oranı kaydeden inşaat sektörü, 2013 yılında kentsel dönüşüm, mütekabiliyet ve orman vasfını yitirmiş arazilerin satışına ilişkin düzenlemeler gibi faktörler ile birlikte ciddi büyüme oranlarını görmüştür.

2012 yılı içerisinde gayrimenkul piyasasına etki eden en önemli faktörler olarak mütekabiliyet yasası, kentsel dönüşüm ve orman vasfını yitirmiş hazine arazilerinin satışı ile ilgili düzenlemeler sayılabilir. 18 Mayıs 2012 tarihinde karşılıklık (mütekabiliyet) ilkesinin kaldırılması yabancı yatırımcıların Türkiye'de gayrimenkul sektörüne eğiliminde olumlu yansımalara neden olmuştur. Bu düzenlemenin bir yansıması olarak da yabancıların ülkemizde konut yatırımlarına yönelim artışı, devamında ise özellikle 2013'te konut tipi ve konum olarak tercihlerin ön plana çıktığı, küçük alanlı marka projelerin üretilmesi olarak gözlemlenmiştir. Orman vasfını yitirmiş arazilerin satışı ve kentsel dönüşüm projelerinin ise gayrimenkul sektörüne katkısı yeni gayrimenkul geliştirme sahalarının açılması ve yeni yatırımlara olanak sağlaması olarak sıralanabilir.

2013 yılı, yerli yatırımcıların Türkiye'deki yatırımlarını artırdığı bir yıl olarak geçmiştir. Ticari gayrimenkullerden büyük çaplı el değiştirmelerin de gözlendiği yılda ofis piyasasında genel olarak yatırımcıların kendi kullanımlarına yönelik yapıları tercih ettiği söylenebilir. Bu dönemde perakende ticaret sektöründeki yatırımların yanı sıra sanayi ve lojistik piyasasının da hareketli olduğu gözlemlenmiştir. Bu yılda genel olarak olumlu ve pozitif bir seyir izleyen gayrimenkul sektöründe en göze çarpan piyasa ise konut piyasası olmuştur. Bunu tetikleyen önemli bir faktör de yıl içerisinde konut kredisi faizlerinin son yıllardaki en düşük seviyelere inmesi olarak göze çarpmaktadır. Bu yılın ilk yarısındaki gelişmeler konut kredi hacimlerinde artış ve kredilerin yeniden yapılandırılması şeklinde ön planda iken yılın ikinci yarısı aynı performansı gösterememiş, konut kredisindeki faiz artışlarının da etkisiyle yıl sonunda aynı seyrini koruyamamıştır. Özellikle son yıllarda önemli bir aktör olarak göze çarpan yabancı yatırımcıların 2013 yılı yatırımlarının bir önceki yıla göre daha düşük düzeyde kaldığı da söylenebilir.

2013 yılında göze çarpan bir yenilik de konutlarda uygulanacak KDV oranlarına ilişkin olmuştur. Net 150 m²'den küçük konutlarda KDV oranı %1 iken 01.01.2013 tarihinden sonra ruhsat alan yapılarda, arsa emlak vergi değerine göre %1, %8 veya %18 olarak düzenlenmesine ilişkin koşullar getirilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri bu düzenlemeden muaf tutulmuştur. Yine 2013 yılındaki önemli bir gelişme olarak da planlı alanlar tip imar yönetmeliği düzenlemesi sayılabilir. Bu yönetmeliğin daha

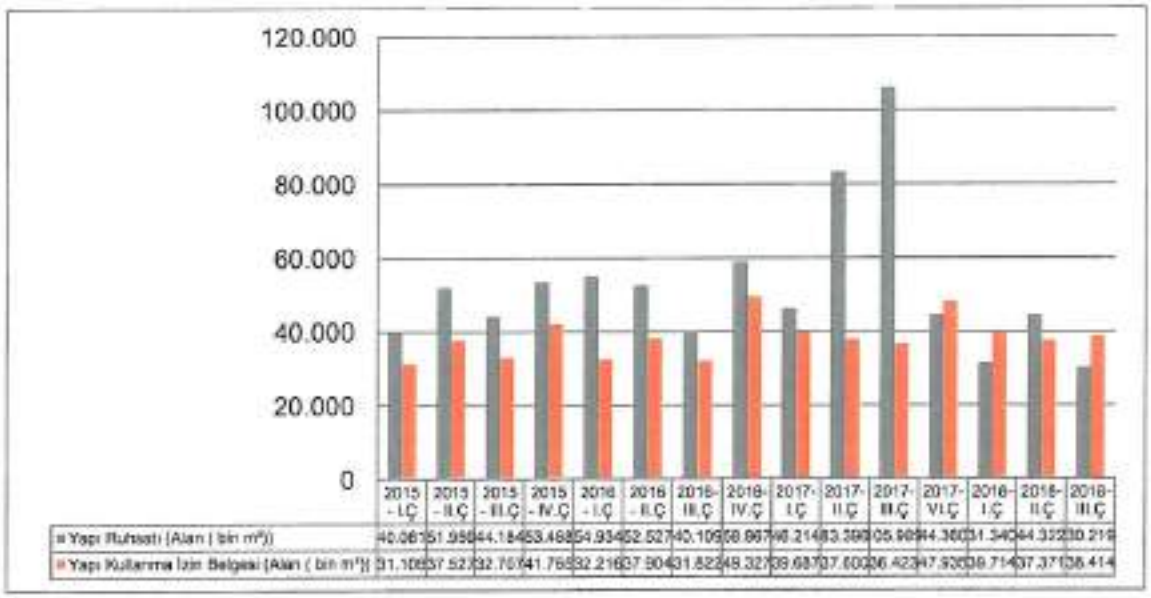
sonra 03.07.2017 ve 30113 sayılı Resmi Gazetede Planlı Alanlar Yönetmeliği olarak güncel halinin yayınlandığını görüyoruz

2014 yılından itibaren kendini hissettiren kentsel dönüşüm projeleri, bankalar tarafından finanse edilmeye başlanmış ve gayrimenkul ve inşaat sektörü bununla birlikte, kendisine, yeni bir alan oluşturmuştur. 2014 yılının en önemli gelişmelerinden bir tanesi de yıl ortasına doğru yayımlanan 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun olarak sayılabilir. Bu kanun ile tarımsal alanların el değiştirmelerinde çeşitli kısıtlılıklar getirilmiştir.

2014 yılında bir önceki yıla göre belirgin bir artış göstermeyen (%1'in altında) konut satışları, 2015 yılında, %1'in altında görülen konut kredisi faizleri ile birlikte, bir önceki yıla göre %10'un üzerinde artış göstermiştir. 2016 ve 2017 yıllarında da bir önceki yıla göre %4 ve %5 oranında konut satışlarında artışlar görülmüştür. Özellikle 2016 yılından sonra konut piyasasında bir daralma endişesi yaşanmış olsa da, hem teşvikler, hem de geliştiriciler tarafından sunulan kampanyalar bu etkiyi bir miktar sınırlamıştır. Buna bağlı olarak konut satış oranlarında %10'a varan oranlar yakalanmasa da pozitif göstergeler devamlılığını sürdürmüştür.

2018 yılında konut satışlarındaki artışı olumlu etkilemesi için yılın son çeyreğine kadar geçerli olan KDV ve tapu harçlarındaki indirimin yanı sıra yıl ortasında kamu bankalarının öncülük ettiği birkaç banka tarafından konut kredilerinde, belirli süre de olsa, önemli ölçüde faiz indirimleri yaşanmıştır. Faiz indirim süreci sınırlı olmasına karşın yıl ortasında bir önceki yılın aynı ayına göre %20'leri aşan konut satış artış oranları ile karşılaşılmıştır. KDV indirimleri ve tapu harçlarındaki indirimlerin konut satışlarına kayda değer yansıması olmamıştır.

2018 yılında alınan önemli bir karar da "İmar Barışı" uygulamasıdır. Türkiye'de yasal izinleri olmayan veya yasal izinlere aykırı yapılan çok fazla yapı bulunduğu bilinmektedir. Bu nedenle hükümet, yasala aykırı olan yapılarını ve aykırılıklarını bildiren ve buna bağlı olarak da belirli bir tutar ödeyen kişilerin taşınmazları için yapı kayıt belgesi oluşturacak ve yapıları kayıt altına alacaktır. Açıklanan bilgilere göre 13 milyon civarında taşınmaz için bu tür yasala aykırı durumların söz konusu olduğu tahmin edilmekte ve bu uygulama ile kamu için önemli bir gelir beklenmektedir.



Yapı İzin İstatistiklerin (Kaynak: TÜİK)

TÜİK tarafından açıklanan yapı izin istatistiklerine bakıldığında 2013 yılındaki yapı ruhsatı alanının 2014 yılının aynı döneminde aşıldığı, ancak 2015 yılında ise tekrar 2013 yılındaki alanlara yakın alanların olduğu görülmektedir. 2016 yılında ise 2015 yılını aştığı ve bu artışın %7,35 oranında olduğu görülmektedir. 2017 yılının ilk çeyreği ile 2016 yılının ilk çeyreği arasında düşüş gözlenmiş, ancak 2017 yılının ikinci ve üçüncü çeyreği arasında belirgin artış gözlenmiştir. 2017 dördüncü çeyreğinde

ruhsat alanında %64,6 oranında düşüş gözlenmiş, aynı çeyrekte yapı kullanma izin belgesi alanında %31,2 artış olduğu görülmüştür. 2018 yılının üç çeyreğinde ruhsat alanında bir önceki yıla göre %55,10 azalış gözlenmiş, aynı çeyrekte yapı kullanma izin belgesi alanında %1,60 azalış tespit edilmiştir.

ANKARA İLİ BÖLGESEL ANALİZİ

Ankara İli

Tarihi eski taş devrine uzanan Ankara'da Hititler'den başlayarak Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlı İmparatorluğu hüküm sürmüş ve nihayetinde şehir, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur.

Ankara, 39 derece 57 dakika kuzey enlemi ve 32 derece 53 dakika doğu boylamları arasındadır ve İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden 890 m. yüksekliğe ve 25.437 km²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. Ankara'nın doğusunda Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik ve Eskişehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, güneyinde ise Konya ve Aksaray bulunmaktadır.

Şehirde, güney ve orta bölümlerde karasal iklim hakimdir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. Kuzeyde ise daha ılıman ve yağışlı bir iklim görülmektedir. Karasal iklimin etkileri nedeniyle yaz ve kış sıcaklıkları arasındaki fark yüksektir. Özellikle şehrin kuzeybatısında ormanlar geniş alanlar kaplar. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra

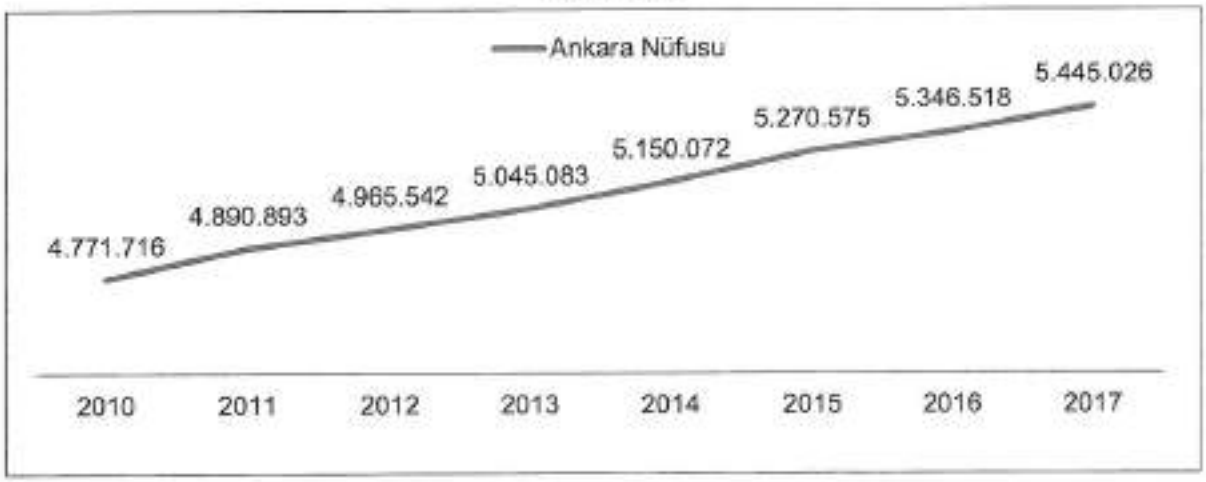
Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarı olarak da bilinmektedir ve şehir geniş ekim alanına sahiptir. Aynı şekilde, hayvancılık açısından da şehir küçümsenmeyecek bir öneme sahiptir.

Yüzölçümü 25.437 km² olan Ankara nüfusu 2017 yılına göre 5.445.026 kişidir. Bu nüfus, 2.702.492 erkek ve 2.742.534 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %49,63 erkek, %50,37 kadındır. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 921.999 kişi ile Çankaya'dır. İlde, 2017 yılı için, yıllık nüfus artış oranı %1,84 olmuştur. 2017 yılında TÜİK verilerine göre 25 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.433 mahalle bulunmaktadır.

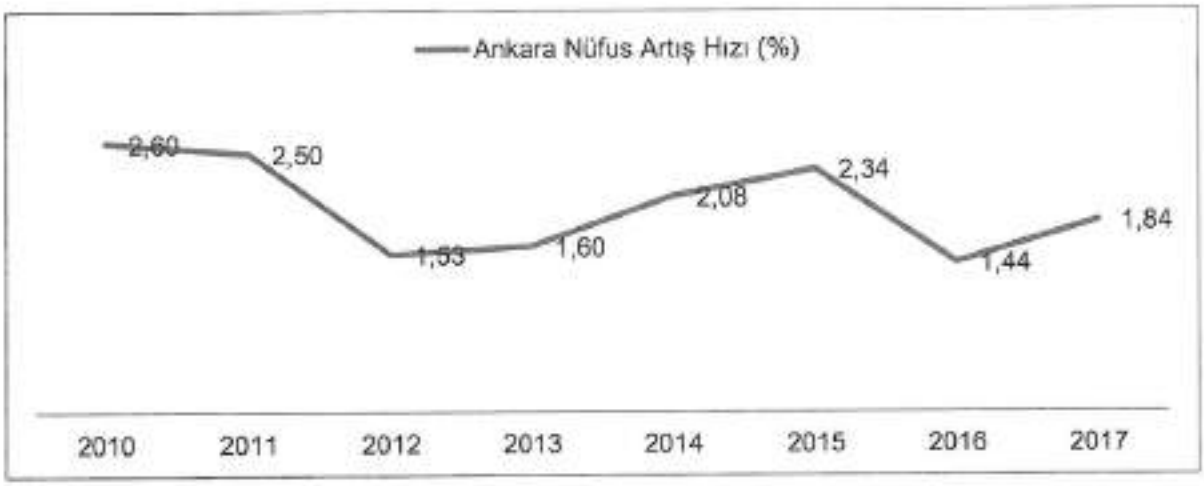
Yıllara Göre Ankara Nüfusu

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek	Kadın
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Tüm belde ve köylerin büyükşehir kapsamına alınması ile şehrin %100'ü kent merkezinde ikamet etmektedir. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Çankaya, Keçiören, Yenimahalle, Mamak, Etimesgut, Sincan, Altındağ, Pursaklar ve Gölbaşı'dır. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçe Polatlı'dır. Nüfus bakımından en küçük ilçe Evren, yüzölçümü bakımından en küçük ilçe ise Etimesgut'tur.

2017 Verilerine Göre Nüfusun En Yoğun Olduğu İlçeler

İlçe	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi (%)
1-Çankaya	921.999	16,93
2-Keçiören	917.759	16,85
3-Yenimahalle	659.603	12,11
4-Mamak	637.935	11,72
5-Etimesgut	566.500	10,40
6-Sincan	524.222	9,63
7-Altındağ	371.366	6,82
8-Pursaklar	142.317	2,61
9-Gölbaşı	130.363	2,39
10-Polatlı	124.464	2,29
11-Çubuk	90.063	1,65
12-Kahramankazan	52.079	0,96
13-Beypazarı	48.476	0,89
14-Elmadağ	45.513	0,84
15-Şereflikoçhisar	33.599	0,62
16-Akyurt	32.863	0,60
17-Nallıhan	28.621	0,53

18-Haymana	27.277	0,50
19-Kızılcahamam	24.947	0,46
20-Bala	21.682	0,40
21-Kalecik	12.897	0,24
22-Ayaş	12.289	0,23
23-Güdül	8.050	0,15
24-Çamlıdere	7.389	0,14
25-Evren	2.753	0,05

Kaynak: TÜİK

Ankara İli 2017 Verilerine Göre Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı

Yaş Grubu	Nüfus	Nüfus Yüzdesi (%)
0-4 Yaş	386.902	7,11
5-9 Yaş	386.916	7,11
10-14 Yaş	375.502	6,90
15-19 Yaş	400.679	7,36
20-24 Yaş	425.363	7,81
25-29 Yaş	437.259	8,03
30-34 Yaş	453.781	8,33
35-39 Yaş	468.634	8,61
40-44 Yaş	419.772	7,71
45-49 Yaş	378.416	6,95
50-54 Yaş	347.044	6,37
55-59 Yaş	289.258	5,31
60-64 Yaş	233.611	4,29
65-69 Yaş	165.871	3,05
70-74 Yaş	111.333	2,04
75-79 Yaş	78.395	1,44
80-84 Yaş	48.942	0,90
85-89 Yaş	26.938	0,49
90+ Yaş	10.410	0,19

Kaynak: TÜİK

2017 yılı TÜİK verilerine göre Türkiye'de 6 yaş üstü nüfusun %97,11'i okuma-yazma bilirken, Ankara'da bu oran %98,22'dir.

Ankara ili ortalamasına bakıldığında 2017 yılı TÜİK verilerine göre Ankara'da ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,1'dir.

2017 yılı TÜİK nüfus verilerine göre Ankara İlinde nüfus artışı bir önceki yıla göre % 1,84 olmuştur. Nüfus artışı konut ihtiyacının da artışına neden olmaktadır. TÜİK verilerine göre 2017 yılında toplam 150.561 konut satışı gerçekleşmiştir. Toplam satışların % 37,72'si ipotekli satışlar olurken %62,28'i ise diğer satışlardır

Ankara İli Konut Satış İstatistikleri, 2017-2018

Dönem	İpotekli Satışlar	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Ocak 2017	4.498	6.188	10.686
Şubat 2017	4.943	6.331	11.274
Mart 2017	6.479	8.525	15.004
Nisan 2017	5.317	8.047	13.364
Mayıs 2017	5.167	7.464	12.631
Haziran 2017	4.179	5.981	10.160
Temmuz 2017	4.611	7.058	11.669
Ağustos 2017	4.614	8.016	12.630
Eylül 2017	4.854	9.091	13.945
Ekim 2017	4.323	7.807	12.130
Kasım 2017	4.043	10.157	14.200
Aralık 2017	3.767	9.101	12.868
Toplam, 2017	56.795	93.766	150.561
Ocak 2018	3.159	6.561	9.720
Şubat 2018	3.189	6.497	9.686
Mart 2018	3.999	7.270	11.269
Nisan 2018	3.374	6.978	10.352
Mayıs 2018	4.319	7.600	11.919
Haziran 2018	5.402	6.676	12.078
Temmuz 2018	3.734	8.385	12.119

Ağustos 2018	1.414	7.877	9.291
Eylül 2018	1.137	10.231	11.368
Ekim 2018	841	12.589	13.430

Kaynak: TÜİK

2018 Ekim ayında toplam 13.430 konut satışı gerçekleşmiştir. Toplam satışların %6'sı ipotekli satışlar, %94'ü diğer satış olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı Ekim ayı verileri incelendiğinde 2017 yılının aynı ayına göre %10,72 oranında artış olduğu tespit edilmiştir.

TÜİK 2017 yılı verilerine göre Türkiye genelinde olduğu gibi alan olarak en çok üretim yapılması planlanan inşaat dalı konut üretimi olarak göze çarpmaktadır.

Yapı Ruhsatlarına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar, 2017		Türkiye		
		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir daireli binalar	25.377	5.702.184	25.377
	İki ve daha fazla daireli binalar	112.332	215.100.367	1.334.349
	Halka açık ikamet yerleri	295	1.224.999	20
	TOPLAM	138.004	222.027.550	1.359.746
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	1.362	3.720.919	-
	Ofis (işyeri) binaları	3.815	11.759.683	3.301
	Toptan ve perakende ticaret binaları	3.612	6.749.717	3.500
	Trafik ve iletişim binaları	513	2.000.609	6
	Sanayi binaları ve depolar	4.376	8.510.484	170
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	2.811	15.606.671	15
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	5.369	9.583.335	382
	TOPLAM	21.858	57.931.418	7.374
GENEL TOPLAM		159.862	279.958.968	1.367.120
		Ankara		
GENEL TOPLAM		6.720	29.251.275	102.900
		4,20%	10,45%	7,53%

Kaynak: TÜİK

Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Tamamen veya Kısmen Bitmiş Yeni ve İlave Yapılar, 2017		Türkiye		
		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir daireli binalar	19.635	4.346.640	19.635
	İki ve daha fazla daireli binalar	83.159	121.750.947	800.616
	Halka açık ikamet yerleri	318	1.488.281	3
	TOPLAM	103.112	127.585.868	820.254
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	816	2.624.574	3
	Ofis (işyeri) binaları	2.422	6.656.902	562
	Toptan ve perakende ticaret binaları	4.450	8.413.676	2.369
	Trafik ve iletişim binaları	153	612.732	-
	Sanayi binaları ve depolar	2.752	4.922.279	44
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	1.369	8.398.627	25
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	2.226	2.431.026	181
	TOPLAM	14.188	34.059.816	3.184
GENEL TOPLAM		117.300	161.645.684	823.438
		Ankara		
GENEL TOPLAM		6.071	16.123.136	67.275
		5,18%	9,97%	8,17%

Kaynak: TÜİK

Ankara İstihdam edilenlerin sayısı 2017 yılında, bir önceki yıla göre 52.000 kişi artarak 1.960.000 kişi olmuştur. İstihdam oranı 2017 yılı itibariyle %47,50 civarındadır. 2017 yılında Ankara'da, tarım sektöründe çalışan sayısı 63.000 kişi, sanayi sektöründe 462.000 kişi, hizmet sektöründe ise istihdam

edilenlerin sayısı 1.434.000 kişi olmuştur. İstihdam edilenlerin %3,2'si tarım, %23,6'sı sanayi, %73,2'i ise hizmetler sektöründe yer aldığı Ankara'da işsizlik oranı ~%12,09 seviyelerindedir.

2017 Yılı Ankara İşsizlik Oranları	
	İşsizlik Oranı (%)
(15+) ve 1. (Okuma Yazma Bilmeyen)	13,9
(15+) ve 2. (Lise Altı Eğitimliler)	11,4
(15+) ve 3. (Lise Ve Dengi Meslek Okulu)	12,1
(15+) ve 4. (Yüksek Öğretim)	10,6
(15-64) ve 1. (Okuma Yazma Bilmeyen)	14,3
(15-64) ve 2. (Lise Altı Eğitimliler)	11,6
(15-64) ve 3. (Lise Ve Dengi Meslek Okulu)	12,2
(15-64) 15+) ve 4. (Yüksek Öğretim)	10,6

Kaynak: TÜİK

Kaynak: TÜİK

2018 yılı itibariyle Türkiye genelinde İstanbul'dan sonra en çok üniversiteye sahip ikinci şehir olan Ankara'daki üniversite sayısı 21'dir.

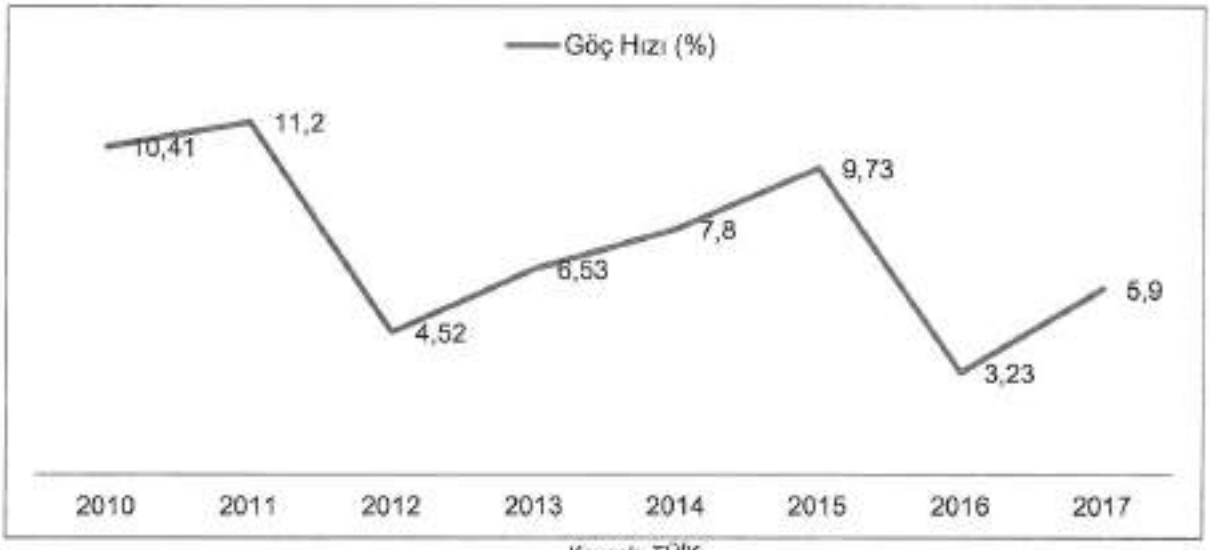
Ankara'daki Üniversiteler, 2018	
1	Anka Teknoloji Üniversitesi
2	Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi
3	Ankara Medipol Üniversitesi
4	Ankara Müzik ve Güzel Sanatlar Üniversitesi
5	Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi
6	Ankara Üniversitesi
7	Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi
8	Atılım Üniversitesi
9	Başkent Üniversitesi
10	Çankaya Üniversitesi
11	Gazi Üniversitesi

12	Hacettepe Üniversitesi
13	İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi
14	Lokman Hekim Üniversitesi
15	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
16	Ostim Teknik Üniversitesi
17	TED Üniversitesi
18	TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi
19	Türk Hava Kurumu Üniversitesi
20	Ufuk Üniversitesi
21	Yüksek İhtisas Üniversitesi

Kaynak: yok.gov.tr

Ankara, 1923 yılında başkent oluşundan itibaren hızlı bir şekilde göç almaya başlamış ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık şehri olmuştur.

Ankara ili net göç rakamlarına bakıldığında 2008 yılından sonra bir atış gözlemlenmiş olsa da 2011 – 2012 yıllarında ölçülen net göç rakamının oldukça düşük düzeyde olduğu, ancak sonraki yıllarda bu oranın yeniden artışa geçtiği, 2016 yılında ise düşüşe geçtiği gözlenmektedir. 2017 yılında göz hızında artışın tekrar başladığı görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ

ÇANKAYA İLÇESİ

İlçe Haritası

ANKARA İLİ HARİTASI

Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda başkent olan Ankara'nın hızla gelişim gösteren ve ön plana çıkan önemli bir ilçesi olan Çankaya, 1936 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçe, Türkiye'nin en önemli kamu kuruluşlarının yanı sıra, üniversiteler, büyükelçilikler, ticaret alanları, eğlence alanları gibi birçok farklı alanda önemli kuruluşları ve alanları içermektedir.

Kültür ve sanat açısından önemli bir yeri olan ilçe yerli ve yabancı turistlerin il içerisinde ziyaret etmek istedikleri önemli alanlardandır.

İlçenin doğu ve kuzeydoğusunda Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında Etimesgut ilçeleri bulunur. İlçede karasal iklim hakimdir. Soğuk ve kar yağışlı olan kış mevsimine rağmen ülkenin en az yağış alan bölgeleri arasında yer alan ilçede yılın üçte biri güneşli geçer.

1983 yılında kabul edilen 2963 sayılı kanun ile ilçeye bağlı olan Gölbaşı ve Mamak ayrılarak ayrı birer ilçe haline dönüşmüşlerdir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2004 tarih ve 531 sayılı kararı ile ilçeye bağlı Beytepe, Karataş ve Yakupabdal köyleri mahalle statüsüne dönüşmüştür. 6360 sayılı kanunun 2. maddesinin 41. fıkrası uyarınca (*"Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu içinde kalan kısmı ile Çayyolu, A. Taner Kışlalı, Ümit, Koru, Konutkent ve Yaşamkent mahalleleri, Çankaya ilçe sınırlarına dâhil edilerek, Çankaya Belediyesine katılmıştır"*) ilçenin toplam mahalle sayısı 124 olmuştur.

Özellikle kırsal kesimden göç alan ilçede oluşan hızlı ve düzensiz yapılaşma belirli bölgelerde göze çarpan önemli konulardan olmuştur. İlçenin en çok göç aldığı iller Çorum, Sivas, Yozgat, Kars, Çankırı, Erzurum ve Erzincan'dır. Kamu kuruluşlarının yoğunlukta olduğu ve çok sayıda kişinin kamusal sektörlerde istihdam edildiği ilçe, sanayi, ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaştığı bir alandır.

İlçe kaymakamlığı verilerine göre Beytepe, Karataş, Çavuşlu, Akarlar, Evciler, Kömürcü, Karahasanlı, Yayla ve Tohumlar Mahalleleri çevresinde buğday, arpa, nohut, mercimek, kavun ve karpuz ekimi yapılmaktadır. Engebeli arazilerde bağcılık sulama için fazla maliyetlere katlanılmadan yapılabilmesine karşın, zorlukları nedeni ile gelişmemiş bir tarımsal faaliyet olarak kalmıştır. Ticari faaliyetlerin yoğun olduğu ilçe, il genelindeki ilçeler ve diğer iller ile bir ticaret ağı oluşturmuştur. İlçede işyerlerinin en yoğun görüldüğü yer Yenişehir olup, bunu Dikimevi, Küçükesat, Beşevler ve Bakanlıklar izlemektedir. İlçenin kent merkezi özelliği kazanmasından sonra büyük ölçekli sanayi faaliyetleri durmuş, fabrika kurulması engellenmiş, kurulu olanlar da kaldırılmış, sanayi ilçe dışında yer alan organize sanayi bölgelerinde yoğunlaşmıştır.

Çankaya'yı Yenimahalle ve Batıkent'e bağlayan metro 28.12.1997 tarihinde hizmete girmiştir. AŞTİ-Dikimevi hattı üzerinde 30 Ağustos 1996 tarihinden itibaren Ankaray raylı sistemi çalışmaya başlamıştır. 13 Mart 2014 tarihinden itibaren ise Kızılay-Çayyolu metro hattı hizmete girmiştir.

Yüksek bir nüfus yoğunluğuna sahip ilçede çok sayıda ilköğretim kurumu ve lise bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, ODTÜ gibi devlet üniversiteleri ile Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi, İpek Üniversitesi ve TED Üniversitesi gibi vakıf üniversiteleri ve Kara Harp Okulu ilçe sınırları içerisinde kalmakta olup; ilçe, Türkiye'nin her yerinden gelen büyük bir öğrenci potansiyeline sahiptir.

Çankaya sınırları içerisinde Çankaya Köşkü, TBMM, Başbakanlık, Kuvvet Komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır.

Anıtkabir, İsmet İnönü Evi, ODTÜ Bilim ve Teknoloji Müzesi, TBMM yerleşkesinde yer alan Atatürk ve Meclis Müzesi, Beşevler'de yer alan Atatürk Eğitim Müzesi, MTA Tabiat Tarihi Müzesi, TRT Müzesi, Jandarma Müzesi, Gazi Üniversitesi Resim Heykel Müzesi, Gazi Üniversitesi Somut Olmayan Kültürel Miras Müzesi, Ankara Üniversitesi bünyesinde yer alan Oyuncak Müzesi ilçenin önemli kültürel faaliyet alanlarıdır. İlçenin en önemli yapılarından bir tanesi de Çankaya Köşkü'dür.

(Kaynak: Çankaya Kaymakamlığı)

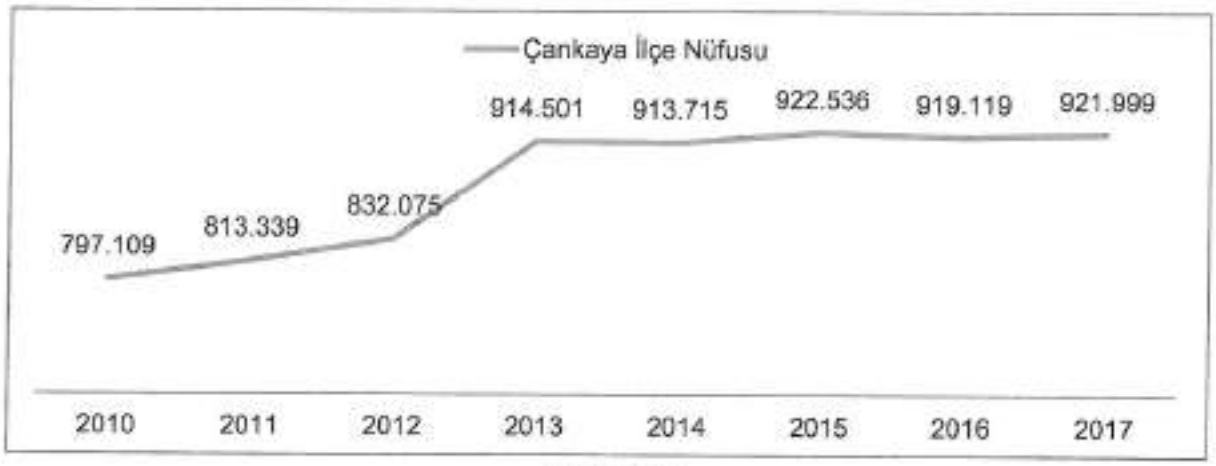
Çankaya ilçesinin toplam nüfusu 2017 yılı verilerine göre 921.999 kişidir. Erkek nüfusu 442.882, kadın nüfusu 479.117 dir. Yüzde olarak ise: %48,03 erkek, %51,97 kadındır.

Yıllara Göre Çankaya İlçesi Nüfusu

Yıl	İlçe Nüfusu	Erkek	Kadın
2017	442.882	479.117	921.999
2016	439.375	479.744	919.119
2015	446.575	475.961	922.536

2014	443.057	470.658	913.715
2013	442.058	472.443	914.501
2012	406.801	425.274	832.075
2011	391.129	422.210	813.339
2010	384.685	412.424	797.109

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Kaynak: TÜİK

TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE

Taşınmazın Konumlandıgı Bölge

GENEL BİLGİLER VE YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Değerleme çalışmasına konu taşınmazların yer aldığı bölge, genel olarak ilçenin henüz yapılaşma anlamında aşama kaydetmemiş bir bölgesidir. Bölgede imar planı çalışmalarının devam etmesi ve bölge genelinin henüz imarsız arazilerden oluşması gelişim açısından sürecin devam ettiği ve devam edeceğinin göstergesidir. Boş arazilerin çoğunlukta olduğu alanda yapılaşmanın başlamamasından dolayı belirli bir nüfus yoğunluğu sağlanamamıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından "İmrahor Vadisi" olarak adlandırılan proje kapsamında kalan taşınmazların bulunduğu bölgeye yönelik imar planı çalışmaları son dönemde daha somut şekilde gözlemlenmektedir. Mühye Mahallesi, kuzeyde ilçenin önemli konut projelerinden olan ve ilerleyen dönemde ciddi bir nüfus potansiyeli oluşturacak olan Altınoran Sinpaş Proje Alanı, güneyde Karataş Mahallesi, doğuda Yukarı İmrahor Mahallesi ve batıda Eymir Gölü ile komşudur.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde boş arsa, tarla ve bahçe vasıflı taşınmazlar yoğunluktadır. Taşınmazların bulunduğu İmrahor Vadisi Proje Alanı içerisine Mühye, Karataş ve Yakupabdal Mahalleleri bulunmaktadır. Ayrıca bölgede doğa sporları için alanlar bulunmaktadır. Yer yer de parseller üzerine inşa edilen tek katlı kahvaltı mekanları ve restoranlar yer almaktadır.

Bölgede konut kullanımı kuzeyde bulunan Çankaya İlçesi sınırları içerisinde yer alan Oran Mahallesi, Yukarı ve Aşağı Dikmen Mahallesi ile güneybatıda yer alan Gölbaşı İlçesinde gelişmiştir. Oran Mahallesi, Aşağı Dikmen, Yukarı Dikmen, Birlik Mahallesi, İlkbahar Mahallesi, Hilal Mahallesi, Sancak Mahallesi ağırlıklı olarak konut ve konut altı ticari kullanım fonksiyonlu gelişmiştir. Bölge yapılaşma karakteristiğini çok katlı apartman tipi yapılar oluşturmaktadır. Üst ve orta gelir grubunun talep gösterdiği bölgelerdir.

Oran Mahallesi sınırları içerisinde yer alan konutlar genellikle çok katlı site içi apartman tipi yapılardan oluşturmaktadır. Yeni yapılan ve üst gelir grubuna hitap eden Park Oran Konutları bu bölgede Turan Güneş Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Ticari kullanım bölgenin bilinen en eski ana arterlerinden olan Turan Güneş Bulvarı üzerinde geliş ve gidiş aksında yoğunluktadır. Bulvarın merkeze yakın olan kuzey kesimlerinde günlük ticari ihtiyaçlara yönelik işyerleri olarak kafeterya, restoranlar, mağazalar, döviz bürosu, kuyumcu, güzellik salonu, kasap, konfeksiyon vb ile otel, okul, benzin istasyonu, mobilya mağazası vb. kullanımlar gözlenmektedir. Bulvarın güney kesimlerinde, ticari faaliyetler daha seyrek düzeydedir. Bu bölgede araç trafiği üst seviye olup yaya trafiği de bulvarın ticari yoğunluğunun gözlendiği kuzey kesimlerinde yüksektir. Ayrıca Oran Mahallesi sınırları içerisinde Panora AVM yer almaktadır. Aşağı ve Yukarı Dikmen Mahallesi'nde ise genel olarak konut kullanımı gelişmiştir.

İlkbahar Mahallesi, villa tarzı yapılaşmaların bulunduğu ve villaların genellikle işyeri amaçlı kullanıldığı bir lokasyon olup ticari ihtiyaçlarını Turan Güneş Bulvarı üzerinden sağlayan bir bölgedir. Hilal Mahallesi ile Sancak Mahallesi yeni ve nitelikli apartman tarzı yapıların üretildiği mahallelerdir. Birlik Mahallesi, özellikle girişinde bulunan Oyak Sitesi ile bilinmekte olup mahalle genelinde yeni yapılar her geçen gün çoğalmaktadır.

Taşınmazların batısında yer alan Eymir Gölü şehir halkı tarafından hafta sonu dinlence alanı olarak tercih edilmektedir. Bu bölgede göl etrafı lokanta, kafeterya ve yürüyüş alanı olarak tasarlanmıştır. Taşınmazların kuzeybatısında TRT Genel Müdürlüğü merkez binası bulunmakta olup bölgede yer alan ve bilinen önemli bir kurum özelliği taşımaktadır.

Değerleme çalışmasına konu taşınmazların bulunduğu bölge ulaşım açısından dezavantajlar barındırmakta olup imar yollarının henüz açılmamış olması ile de ulaşım imkanları kısıtlıdır. Araç ve yaya trafiğinin yok denecek düşüklükte seyrettiği bölge, Turan Güneş Bulvarı veya Doğukent Bulvarı gibi önemli akslar ile diğer yerleşim alanları etki alanından uzak bir konumdadır. İlçede yer alan ve bölgeye yakın konumda olan önemli yerleşim alanları ve ticaret alanları bölgeye olumlu bir katkı sağlayamamaktadır. Bunun yanı sıra bölgenin kuzeyinde yer alan Sinpaş GYO tarafından geliştirilen

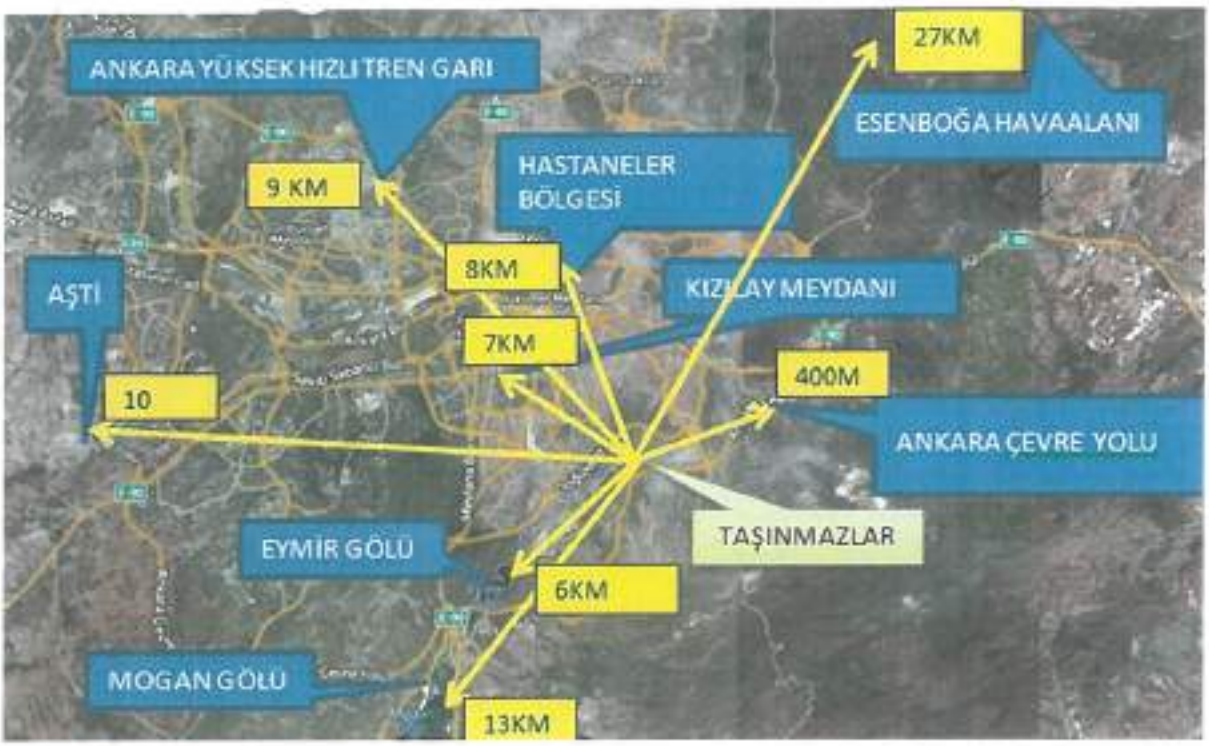
Altınoran Projesinin hem konut kullanımı hem de ticaret potansiyelinin gelişimi açısından bölgeye önemli katkılarının olacağı beklenmektedir.

Şehrin önemli bir ilçesi sınırlarında yer alan ve yakın çevresinde gelişimini tamamlamış alanların yanı sıra önemli konut üretimlerinin olması, bölge için önemli avantajlar olarak göze çarpmaktadır. Bunun yanı sıra henüz onaylanarak uygulamaya geçmemiş olan imar planları nedeni ile halen durağanlığını koruyan bölgede yer alan arazilerin el değiştirme fiyatlarında özellikli projelerin başlangıcı ile belirginleşen artış, daha sonrasındaki durağan yapılaşma ve imar planları ile beklenen gelişmelerin ortaya çıkmamış olması ile düşüş eğilimine girmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge, Esenboğa Havaalanına ~27 km, Ankara Yüksek Hızlı Tren Garına ~9 km, Ankara Şehirler Arası Otobüs Terminaline (AŞTİ) ~10 km mesafededir. Ayrıca taşınmazların buşunduğu bölge Eymir ve Mogan Göllerine yakın konumdadır.

Taşınmazın Bazı Önemli Ulaşım Akslarına Uzaklıkları

Konum	Mesafe
Ankara Çevre Yolu	0,40 km.
554.Caddesi	1,90 km.
Doğukent Caddesi	2,00 km.
Turan Güneş Bulvarı	3,50 km.



Ankara içerisinde 5 adet ana ulaşım aksı bulunmaktadır. Bunlar Eskişehir Ankara yönüne Dumlupınar Bulvarı, Konya Ankara yönüne Mevlana Bulvarı, Samsun Ankara yönüne 19 Mayıs Bulvarı, İstanbul Ankara yönüne Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ile Ankara Çevre Yolu'dur.

Taşınmazların ana arterler olan uzaklıkları aşağıda belirtilmiştir.

Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Uzaklıkları	
Konum	**Mesafe**
Eymir Gölü	6 km.
Kızılay Meydanı	7 km.
Ankara Yüksek Hızlı Tren Garı	9 km.
Ankara Şehirler Arası Otobüs Terminali	10 km.
Mogan Gölü	13 km.
Esenboğa Havaalanı	27 km.

Taşınmazların yakınında bulunan alanlardan görünümler aşağıda belirtilmiştir.

ULAŞIM

İmar yollarının henüz açılmadığı bölgeye ulaşım kısıtlıdır. Bölgeye ulaşım için kullanılabilecek ana arter Doğukent Bulvarı olmasına rağmen, taşınmazların konumlandığı alana ulaşım sınırlıdır ve yakın çevrede yer alan kadastro yolları kullanılmaktadır.

Taşınmazların yer aldığı bölgeye, Doğukent Caddesi üzerinden güneybatı yönünde, Turan Güneş Bulvarı istikametine ilerlenerek ulaşım sağlanabilmektedir. Bu istikamette ve sağ kolda yer alan Kahire Caddesi kesişiminde bulunan ışıklı dönel kavşaktan sola 555. Cadde'ye (Mühye Yolu) dönülür. 555. Cadde üzerinde Yeşilkent Mahallesi istikametine doğru ilerlenirken cadde bitiminden sola 554. Cadde'ye bu cadde üzerinde kuzeydoğu yönünde ilerlenirken İmrahor Caddesi kesişimi geçildikten sonra 565. Sokak devamında toprak yola bağlanılır. Toprak yol üzerinde yerleşim alanları ~3,5 km. geçildikten sonra yol üzerinde sol kolda yer alan taşınmazlara ulaşım sağlanır.

Taşınmazlara ulaşım kısıtlı ve zor olarak nitelendirilebilecek bir yapıda olup esasen ulaşımı sağlayan bağlantı yolu 565. Sokak'tır. Taşınmazlara ulaşım için henüz alternatif ve kullanışlı bir güzergah mevcut değildir. Bunun yanı sıra bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkün değildir.

ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında ve mevcut durumunda arsa vasıflıdırlar.

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.01.2015 tarih ve 155 sayılı kararı ile onaylanan plan sahasını kapsayan tekli aynı yıl içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından da onaylanmıştır. Parselasyon planlarının ise 18.12.2015 tarihinde askı süresi dolmuştur. 2017 yılında açılan dava ile 1/5000 ve 1/25000 ölçekli planlar için yürütmeyi durdurma kararı alınıştır. 2018 yılı başında Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların onanmasına karar vermiştir.

Son olarak onaylanan planlar sonrasında, yakın dönemde taşınmazları kapsayan bölgedeki imar durumunda veya yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayacağı öngörülmektedir. Büyükşehir belediyesi tarafından verilen resmi yazıda imar planları ile ilgili muhtelif davaların devam ettiği bilgisi edinilmiş, bu durum ilerleyen yıllarda imar planlarında değişikliğe neden olabileceği ihtimalini doğurmaktadır.

ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ

Çalışmanın yapıldığı bölgede genel olarak zararlı bir etkiye rastlanmamıştır. Taşınmazları kapsayan yakın bölge genelinde, toprak kayması, sel baskın alanı, su havzası gibi olumsuz etkilere rastlanmadığı gibi, gürültü, hava ve çevre kirliliğine neden olabilecek endüstriyel tesisler veya kimyasal fabrikalar mevcut değildir.

TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER

Fiziksel değerlemede baz alınan veriler raporun taşınmazlara ilişkin tespitler ve analizler ana başlığı altında ilerleyen sayfalarda açıklandığı şekilde listelenmiştir. Bu ana başlık altında listelenen veriler gayrimenkulün teknik özellikleri ile ilgili açıklayıcı bilgileri içermekte olup değerleme çalışmasına baz teşkil eden verilerdir.

ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda arsa vasıflıdırlar. Üzerlerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır. Mevcutta çevresinde yapılaşma bulunmayan parsellerin çevrelerinde altyapı eksiği bulunmaktadır. Arsaların yakın çevresinde yer alan imar yolları genel itibariyle açılmamış durumdadır.

Araziye İlişkin Açıklamalar ve Analizler	
Arsa alanı (m²):	29519 ada 1 parsel: 52.772,99 m² 29521 ada 4 parsel: 9.889,40 m²
Cephesi:	29521 ada 4 parselin herhangi bir yol veya önemli bir yapıya cephesi bulunmamaktadır. 29521 ada 1 parsel ise batı, güney ve doğu cephelerinde kadastral yollara cephelidir.
Şekli:	Tanımlı olmayan geometrik formdadırlar.
Topografya:	Parseller eğimli bir topografyaya sahiptirler.
Parsel konumu:	29521 ada 4 parselin kuzeydoğusunda aynı ada 3 parsel, doğusunda henüz açılmamış imar yolu yer almaktadır. Parselin diğer cepheleri ise imar planı sınırları dışında kalan hazine arazilerine cephelidir. 29521 ada 1 parselin batı, güney ve doğu cephelerinde planlanan imar yolları yer almaktadır.
Zemin yapısı:	Firmamız, zemin etüdü veya zemin araştırmalarına ilişkin rapor vermemektedir. Ancak, mevcut zemin yapısının, zemin emniyet gerilmesi, zemin yatak katsayısı gibi zemin mekaniği ve zemin dinamiği ile ilgili parametreler, yapılaşmaya geçilmeden önce uzman mühendisler tarafından tespit edilebilecektir.
Ulaşım:	Taşınmazlara, özel taşıtlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ulaşım açısından kısıtlılık içeren bir konumdadırlar.
Görünürlük:	Genel olarak ulaşım güçlüğünün yanı sıra mevcut topografya ve yolların olumsuz etkilerinden dolayı önemli aks veya caddelerden görünürlük özelliği bulunmamaktadır.
Altyapı:	Henüz yapılaşmaya açılmamış olan yakın çevrede ve taşınmazların konumlandığı bölgede altyapı eksikleri mevcuttur.
Değer artırıcı saha	Değer artırıcı harcama veya yatırım bulunmamaktadır.

harcamaları (harici ve müteferrik işler):	
Arazi kullanım kısıtlamaları:	29519 ada 1 parselin tapu kayıtlarında T.E.A.Ş lehine 480 m²'lik alanda ve 137 m²'lik miktarlı kısımda T. Elektrik İletişim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. Bunun dışında farklı bir parselden tecavüz veya farklı parsele taşkınlık durumuna rastlanmamıştır. 29521 ada 4 parselde ise arsa kullanımını kısıtlayan herhangi bir irtifak hakkı, farklı bir parselden tecavüz veya farklı parsele taşkın veya arazi kullanımını kısıtlayan herhangi bir duruma rastlanmamıştır. Parsellerin kullanımını kısıtlayıcı unsurlar tapu kayıtları (arsa vasfı) ve ilgili belediye incelemeleri esas alınarak belirtilmiştir.
Su havzası veya sel / heyelan bölgesi:	İlgili belediyesinden alınan bilgiye göre parsellerin su havzasında veya sel/heyelan bölgesinde olduğuna ilişkin bir veriye rastlanmamıştır. Parselin bu tür bir kısıtlayıcı niteliğinin olması durumunda, değerine olumsuz yönde etkileyecektir.
Tehlikeli maddeler:	Yerinde yapılan incelemelerde, herhangi bit toksik veya tehlikeli maddeye ilişkin kanıt tespit edilmemiştir. Ancak, firmamızın bu konuda teknik çevresel tespitlere ilişkin uzmanlığı bulunmamaktadır. Dolayısıyla konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Bu tür bir çalışmanın konusunda uzman mühendisler tarafından yapılması önerilmektedir. Bu tür bir kısıtlayıcı unsur olmadığı varsayılarak değerleme çalışması tamamlanmıştır.
Arazinin genel kullanımı:	Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda arsa vasıflıdır ve boştur.
Deprem bölgesi:	IV. derece

YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlar arsa vasıflı olup, parseller üzerinde taşınmazların değerine etki edecek bir yapı tespit edilmemiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta ve bağımsız bölüm özelliği taşımamaktadır.

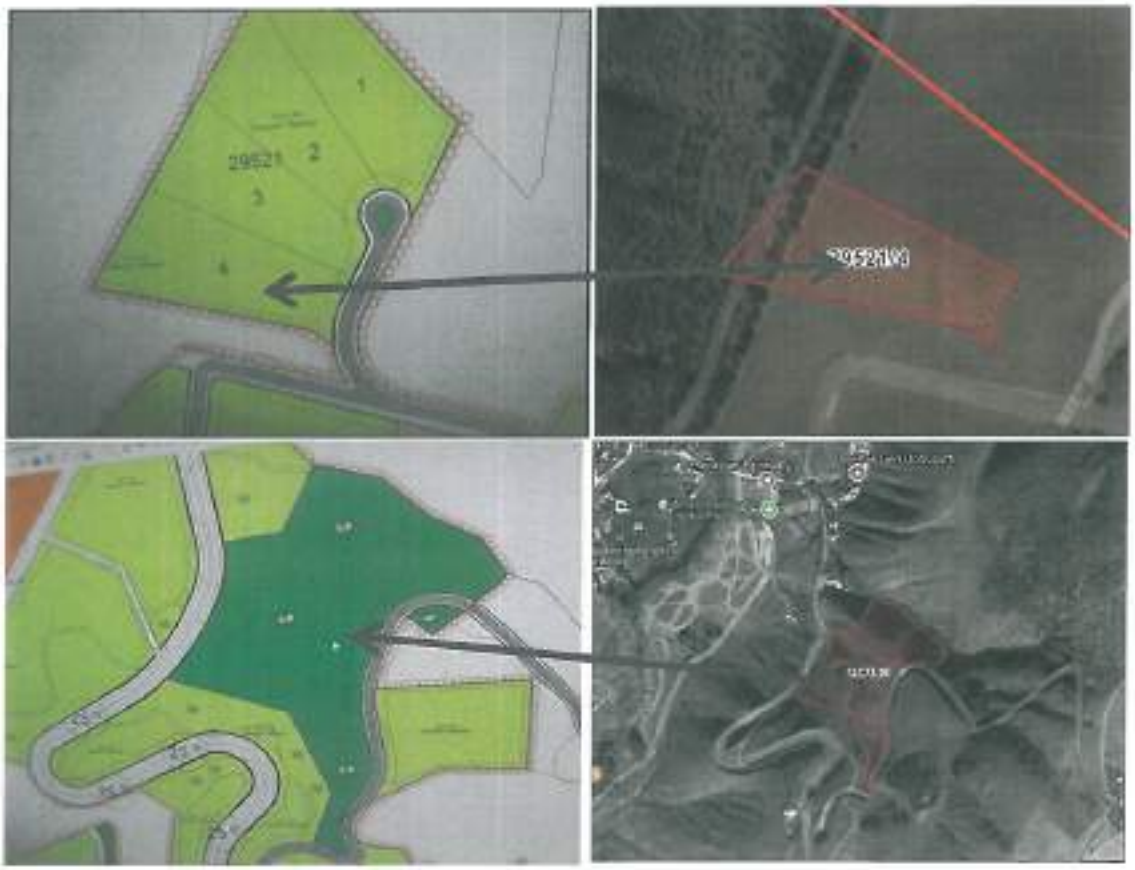
İMAR DURUM BİLGİLERİ

Saha çalışmaları aşamasında ilgili belediyesi imar servisi ve imar arşivinde incelemeler yapılmış ve aşağıda belirtilen verilere ulaşılmıştır.

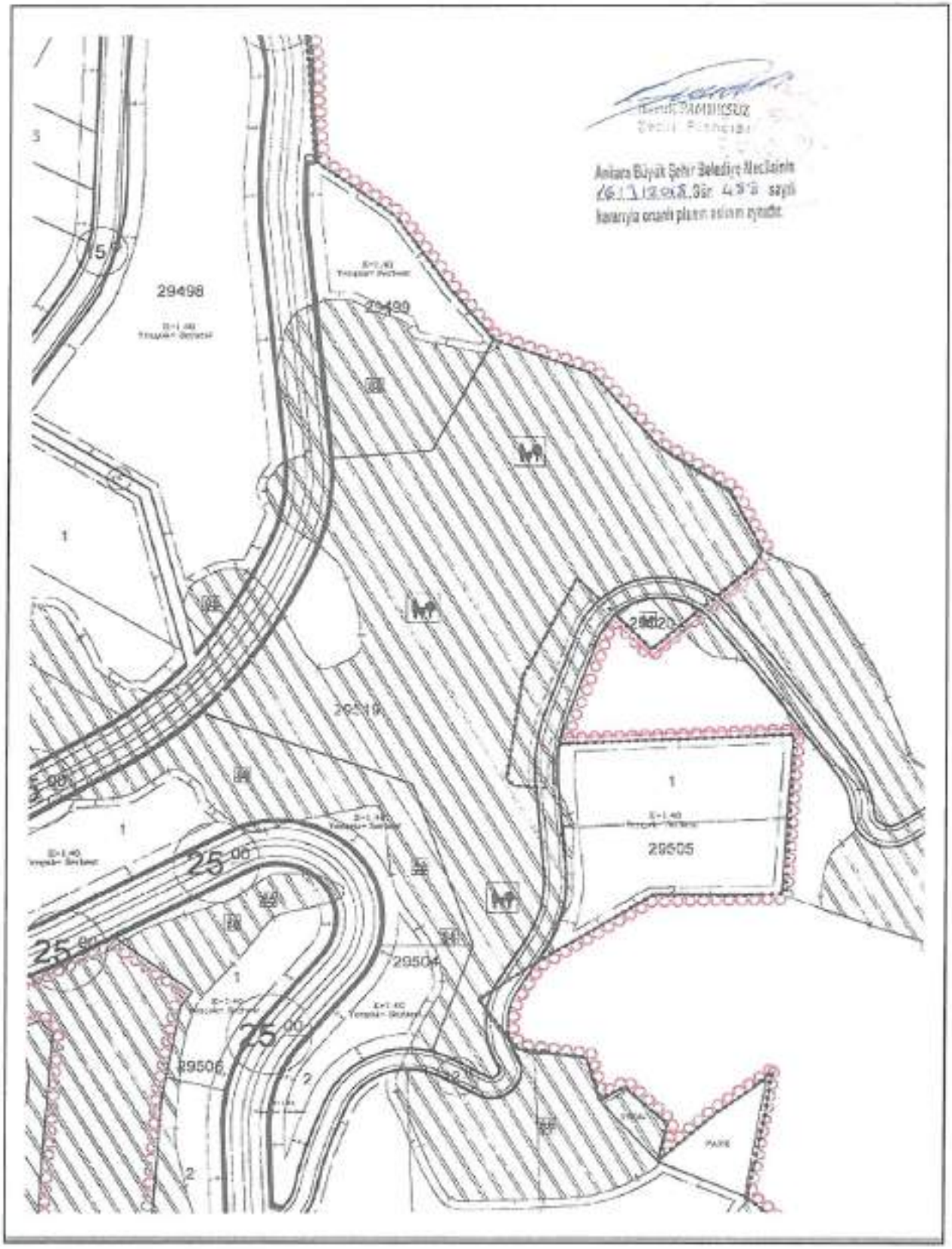
İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER

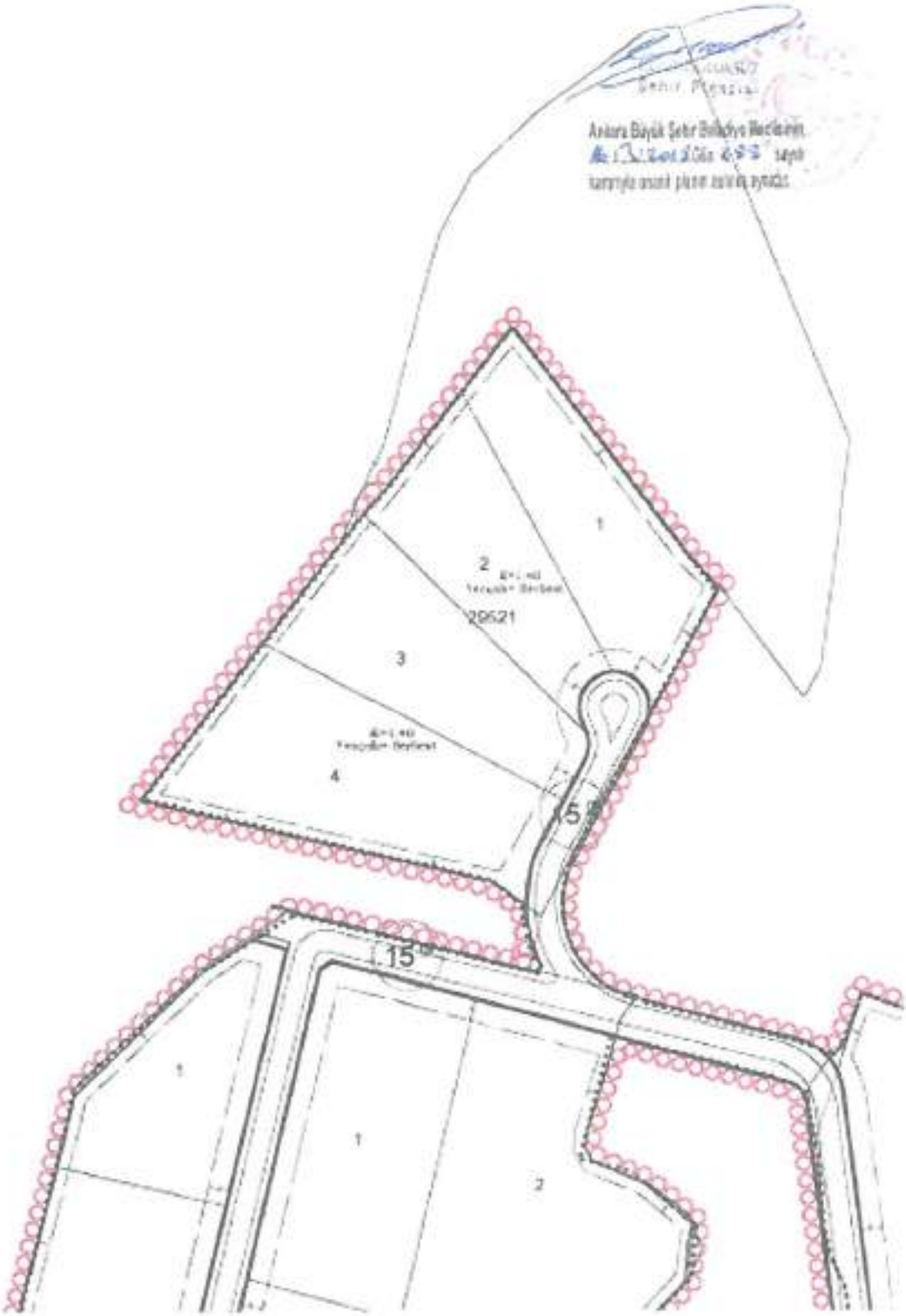
İlgili belediyesi imar servisinde imar durumuna ilişkin bilgiler alınmış ve imar paftası incelenmiştir. Ayrıca imar durumuna ve imar durumu ile hukuki durumunun son üç yıl içerisinde değişikliğe uğrayıp uğramadığı sorgulanmıştır.

İmar Paftası



Taşınmazların parsel bazında konum olarak doğruluğu imar paftası ile CBS kayıtlarından teyit edilmiştir.


Ankara Büyük Şehir Belediye Meclisinin
29498
29499
29505
29504
29506
25.00
25.00
25.00


Ankara Büyük Şehir Belediye Meclisinin
1
2
29521
3
4
5
15
1
1
2

İMAR DURUMU

İmar Durum Bilgileri	
Bağlı olduğu belediye:	Ankara Büyük Şehir Belediyesi
İmar planı türü ve ölçeği:	İmrahor Vadisi Uygulama İmar Plan Revizyonları 1/1000-1/5000
İmar planı onay tarihi:	16.03.2018
İmar lejantı:	29521 ada 4 parsel: Konut Alanı 29519 ada 1 parsel: Rekreasyon Alanı
Plan notlarında belirtilen ve izin verilen yapılaşma türleri:	** 2.1. Özel hükümler 2.1.1. Konut alanları: Salt konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır, minimum parsel büyüklüğü: 4.000 m², E=1.40, yençok: serbesttir. Parselasyon planında daha büyük parseller oluşturulmasını teşvik amacı ile ada bazında ve/veya 20.000 m² ve üzerindeki parsellerde E=2.00 olacaktır. E: 1,40 Konut parsellerindeki maliklerin kamu ortaklık payına düşen hisselerinin (KOP hisselerinin) Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bedelsiz terk edilmesi halinde E=1,60 yençok= serbest olacaktır. Kademeli emsal (E=2,00) şartını sağlayan konut parsellerinde ise KOP hisselerinin Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terki halinde maksimum inşaat alanı haklarının %10'u oranında ilave inşaat alanı hakkı verilecektir. 2.1.2. Konut alanlarında, ada ölçeğinde veya birkaç adanın birlikte projelendirilmesi halinde: ada veya adaların topum inşaat alanının %2 sini aşmamak koşulu ile projede belirlenecek şekilde günlük tüketime yönelik ihtiyacı karşılamak üzere toplam konut sayısı dışında, toplam inşaat emsali dışında kalmak şartı ile bağımsız birim olarak; sosyal üniteler, kreş, lokal, restoran, açık veya kapalı yüzme havuzu, açık-kapalı spor tesisi, PTT vb. gibi kullanımlar düzenlenebilir. 2.3.2. Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş, eğlence, dinlenme alanlarıdır. Piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otopark gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapı emsali (E) 0,05'i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda 9,30 m.'yi, asma katsız yapılarda 8,30 m.'yi geçemez.
Yapı nizamı:	Ayrık
Mevcut kullanımı ve uygunluğu:	Taşınmazlar üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamakta olup arsa niteliklidirler.
Taban alanı katsayısı (TAKS):	-

Kat alanı katsayısı (KAKS), Emsal:	29521 ada 4 parsel: 1,40 29519 ada 1 parsel: 0,05
Maksimum yükseklik (Hmaks):	29521 ada 4 parsel: Serbest 29521 ada 4 parsel: 2 kat (asma katlı yapılarda 9,30 m., asma katsız yapılarda 8,30 m.)
Çekme mesafeleri:	Ana Yoldan: 10,00 m, Yan yollardan: 5,00 m
Minimum parsel büyüklüğü (m²):	29521 ada 4 parsel: 4.000 m² 29519 ada 1 parsel: bulunmamaktadır.
Yola terki:	Parsellerin yola terki bulunmamaktadır.
İrtifak hakları:	29519 ada 1 parselin tapu kayıtlarında T.E.A.Ş lehine 480 m²'lik alanda ve 137 m²'lik miktarlı kısımda T. Elektrik İletişim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
Diğer kısıtlamalar:	Parselasyon yapılmış olup, söz konusu parsellerden herhangi bir kesinti yapılmayacağı bilgisi edinilmiştir.

(*) Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.03.2018 tarih ve 488 ** sayılı karar ile onaylanan "İmrahor Vadisi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" ve " İmrahor Vadisi " 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı" kapsamında 29521 ada 4 parselin E:1,40 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" , 29519 ada 1 parselin ise "Rekreasyon Alanı" olarak ayrıldığı görülmektedir.

İmar planının iptali istemiyle halihazırda meslek odalarınca açılmış muhtelif davaların bulunduğu ve davaların devam ettiği belirtilmiştir.

Ankara ili Çankaya ilçesi 29519 ada 1 parsel ve 29521 ada 4 parseller ile ilgili Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne imar durum yazıları ile ilgili 06.12.2018 tarihinde başvuruda bulunulmuş olup resmi evrak aşağıda yer almaktadır.

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daireşi Başkanlığı
İmar Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : 21992713-115.01.06[Mühye 29521/1, 29519/1]- E 125762 12.12.2018

Konu : İmar Durumu hk.

KALME KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Mebusevleri Mah. M.Fevzi Çakmak Cad. No:25/16
Çankaya/ANKARA

İlgi : Başkanlığımız evrakına 06.12.2018 tarih E.195174 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 29521 ada 4 ve 29519 ada 1 nolu parsellere dair İmar durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Büyükşehir Belediyemiz Meclisinin 16.03.2018 tarih 488 sayılı kararı ile onaylanan "İmrahor Vadisi 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonları" kapsamında; 29521 ada 4 nolu parselin E=1.40 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı", 29519 ada 1 nolu parselin ise "Rekreasyon Alanı" olarak ayrıldığı.

İmar Planının iptali istemiyle Meslek Odalarınca açılmış muhtelif davaların bulunduğu.

Diğer taraftan İmar Planı, Plan notları vb. belgelerin onaylı suretlerinin ücreti mukabilinde Başkanlığımızdan elden teslim alınabileceği.

Hususları tespit edilmiş olup bilgilerinize rica ederim.

Coşkun ÜÜNÇ
İmar ve Şehircilik Daireşi Başkanı

Adres : Gözdağı Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA
Telefon / Faks :
Elektronik ağ: http://www.ankara.bel.tr

YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR

Taşınmazlar hali hazırda arsa vasıflıdır. Üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmayan parsellere ait resmi evrak kaydı bulunmamaktadır.

GEREKLİ YASAL İZİNLERİN TAMAMININ ALINIP ALINMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazların vasfı dikkate alındığında mevzuat uyarınca alması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.01.2015 tarih ve 155 sayılı kararı ile onaylanan plan sahası ile birlikte muhtelif Mühye, Karataş ve İmrahor parsellerini kapsayan yaklaşık 936 hektarlık alanın 2. Etap olarak kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesine ilişkin teklif Bakanlar Kurulu'na sunulmak üzere Büyükşehir Belediyesi tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulmuştur. 2015 yılında 1/5000 ölçekli planlar onaylanmıştır.

Değerleme konusu 29521 ada 4 parsel 14.04.2015 tarih 769 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında E:1,40 konut alanında, 29519 ada 1 parsel ise rekreasyon alanında kalmaktadırlar. Parsellerin bulunduğu bölgede parselasyon planı yapılmış olup planların askı süresi 18.12.2015 tarihinde bitmiştir.

Değerleme konusu parseller 519, 711, 808, 809 numaralı kadastral parsellerinin imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuştur.

29521 ada 4 nolu ve 29519 ada 1 nolu parseller 2016/278 tarih ve sayı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylı İmrahor Vadisi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmışlardır. Ancak Hukuk Müşavirliği'nin 13/11/2017 tarih ve 24874277-640-E.119730 sayılı yazısı ile Semra ÜNLÜ tarafından belediye idaresi aleyhine açılan dava sonucunda "Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 81-264 sayılı parselasyon planı ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2016 tarih 155 sayılı kararın ve dayanağı olan 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı iptali ve yürütmesinin durdurulması talebi" ile açılan ve Ankara 18. idare Mahkemesi'nin 2017/1936E sayılı dosyasında görülen davada mahkemece ara karar ile dava konusu parselasyon planının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.03.2018 tarih ve 488** sayılı karar ile onaylanan "İmrahor Vadisi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" ve " İmrahor Vadisi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında 29521 ada 4 parselin E:1,40 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı", 29519 ada 1 parselin ise "Rekreasyon Alanı" olarak ayrıldığı İmar planının iptali istemiyle halihazırda Meslek odalarınca açılmış muhtelif davaların bulunduğu ve davaların devam ettiği belirtilmiştir.

** 16.03.2018 tarih ve 488 encümen kararında; *"Yapılan incelemede bahse konu Kanal Ankara Projesini kapsayan planlama alanının Bakanlar Kurulunun 2015/7737, 2015/7738 tarih/sayılı kararları ile onaylanarak 23.06.2015 tarih 29395 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mühye, Karataş, İmrahor 1. ve 2. Etap KDGPA sınırları dahilinde bulunduğu, bu çerçevede Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2016/273 ve 2016/278 tarih/sayılı kararları ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında İmrahor Dere Yatağı güzergahında tasarlanmış olan park ve dere alanlarında Kanal Projesi'nin kurgulandığı, anılan planların plan notlarında ise Belediye Meclisi'nin 2016/1029 ve 2016/1030 tarih/sayılı kararları ile muhtelif düzenlemeler yapılmış olduğu, Fen İşleri Dairesi'nce talep edilen sosyal altyapı olanaklarının iyileştirilmesi amacıyla KDGPA İmrahor Vadisi ve Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları revizyon tekliflerinin Ankara Büyükşehir Başkanlığı tarafından hazırlandığı" hususları tespit edilmiş olup, yapılan değerlendirmede kamusal amaçlı Mühye İmrahor Vadisi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinin "onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oybirliği ile kabul edilmiştir."*

Değerleme konusu taşınmazlar "arsa" niteliğinde olup taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT YASAL İZİNLERE İLİŞKİN GÖRÜŞ

Mevcut takyidatların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edip etmediği hakkında görüşte temel olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili hükümleri incelenmektedir.

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar tapu kayıtlarında "arsa" vasıflıdırlar. Bu sebeple imar bilgileri ve belgeleri açısından şirket mülkiyetindeki ve tapu kayıtlarında "arsa" vasıflı olan taşınmazların mevcut vasfı da dikkate alındığında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında veya tasarrufunda herhangi bir engel olmadığı düşünülmektedir.

GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Değerleme çalışmasına konu gayrimenkullerin arsa vasfı dikkate alınarak, mevcut mülkiyet yapısı ve hakları ile hukuki durumuna ilişkin bilgi ve belgeler incelendiğinde, taşınmazla açısından tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir hukuki engelin oluşmadığı görülmüştür.

YAPI DENETİM

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, parseller üzerinde yapı inşa edilmesi durumunda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"na tabi olacaklardır.

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI

Pazar değeri (piyasa değeri) tanımı kullanılarak değerleme çalışmalarının yapılması aşamasında öne çıkan iki önemli analiz göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki pazar ve pazarlanabilirlik analizi, ikincisi ise en verimli ve en iyi kullanımdır.

En verimli ve en iyi kullanım, boş arsa olarak veya geliştirilmiş bir gayrimenkul olarak, makul ve yasal olarak izin verilen, fiziksel olarak mümkün, uygun olarak desteklenebilir ve finansal olarak yapılabilir kullanım olarak tanımlanabilir. En verimli ve en iyi kullanım genel olarak arsanın boş olarak düşünüldüğü durumdaki potansiyel kullanımların analizi olarak yorumlansa da mevcut geliştirmelerin ve mümkün olan iyileştirme ve değiştirmelerin de en verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesinde önemli olduğu dikkate alınmalıdır. Genel olarak, geliştirilmiş bir gayrimenkulün değeri, boş arsa olarak değerinden yüksek ise en verimli ve en iyi kullanımı geliştirilmiş bir mülk olarak kullanımı şeklinde yorumlanabilir. Ancak bazı durumlarda, mevcut geliştirme yerine en verimli ve en iyi kullanım prensiplerine göre yeni bir geliştirme yapmak finansal olarak yapılabilir kriterleri çerçevesinde incelenebilmektedir.

En verimli ve en iyi kullanım çalışmalarında dört ana test yapılmaktadır. Öncelikli olarak yasal olarak izin verilecek şekilde kabul edilebilir bir kullanım olması kriteri irdelenerek diğer üç konuya geçilmektedir. Dolayısı ile yasal olarak izin verilmeyen veya kabul edilemeyen (izin verilemeyecek olan) kullanım en verimli ve en iyi kullanım olarak kabul edilmemektedir. En verimli ve en iyi kullanım analizlerinde ele alınan dört test sırası ile şunlardır;

- Yasal olarak izin verilen,
- Fiziksel olarak mümkün,

- Finansal olarak yapılabilir,
- En yüksek verimliliği (getiriyi) sağlayan.

Bu sıralamada yasal olarak izin verilen kullanım ile fiziksel olarak mümkün kullanım analizlerine ilişkin sıralamalar değişkenlik gösterebilmektedir ancak bu parametreler finansal yapılabilirlik kriterinden önce incelenmelidir.

BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Bu analiz yönteminde arazinin yasal kullanım nitelikleri dikkate alınarak fiziksel özellikleri ve en yüksek getiriyi sağlayacak bu kullanımların finansal yapılabilirlik kriterleri dikkate alınmaktadır.

Arsanın boş olarak düşünüldüğü durum için en verimli ve en iyi kullanım analizlerinde değerleme uzmanı aşağıda birkaç örneği sunulan sorulara cevap arar;

- Arsa üzerinde geliştirme yapılacak mı veya boş olarak mı bırakılacaktır?
- Eğer arsa boş olarak bırakılacak ise, gelecekte yapılacak geliştirme ne zaman finansal olarak yapılabilir olacaktır?
- Eğer arsa üzerinde geliştirme yapılacak ise ne tür projeler üretilebilir? (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.278)

29521 ada 4 parselin konumlandığı alanın fiziksel nitelikleri, konumu ve pazardaki durumu da dikkate alınarak değerleme konusu taşınmazın konumlandığı arsanın boş olarak düşünüldüğündeki durum için en verimli ve en iyi kullanımının, maksimum satılabilir alan kullanılarak konut yapısı üretilmesi olduğu düşünülmektedir. Bölgede yeterli gelişim oluşana ve bahsedilen proje üretiminin verimli olacağı döneme kadar boş olarak bekletilmesi güncel koşullarda en verimli kullanım olarak düşünülmektedir.

29519 ada 1 parsel ise rekreasyon alanı imarlı olup en verimli ve en iyi kullanımının mevcut imar koşullarına uygun olarak yapı üretilmesi olduğu düşünülmektedir. Burada 29521 ada 4 parselin 29519 ada 1 parsel ile birlikte düşünülmesi durumunda ise 29521 ada 1 parselin, 29521 ada 4 parselin emsal alanında artış sağlamasına yönelik olarak bedelsiz terki değerlendirilebilecektir.

GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Taşınmazın parsel üzerinde var olduğu düşünülerek kullanımıdır. Var olan bir yapı için ise, yapının yenilenmesi veya mevcut toplam pazar değerine katkıda bulunmaya devam edecek şekilde mevcut yapının korunması, yada yeni bir proje geliştirilmesine kadar mevcut yapının yıkılarak yeni yapının yapılması maliyetlerini telafi edecek kullanım olarak da tanımlanabilir.

Proje geliştirilmiş olarak en verimli ve eniyi kullanım analizinde, projenin fiziksel elementlerini değiştirmenin veya mevcut projeyi yıkarak yenisini yapmanın finansal olarak avantajlı olacağı duruma kadar kullanımının devam etmesi durumu irdelenmektedir.

Geliştirilmiş olarak için en verimli ve en iyi kullanım analizlerinde değerleme uzmanı aşağıda birkaç örneği sunulan sorulara cevap arar;

- Mevcut geliştirmeler aynı şekilde bırakılmalı mıdır veya daha değerli bir duruma getirilmesi için değiştirilmeli ya da yıkılarak başka bir kullanım için boş arsa haline mi dönüştürülmelidir?
- Eğer yenileme veya yeninde yapma durumları gerekli ise, yeni geliştirmeler ne zaman inşa edilmelidir? (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.278)

"Mevcut geliştirmeler, mevcut piyasa değerini oluşturduğu süre boyunca sürdürülmeli veya yenilenmelidir, ya da mevcut geliştirmelerin yıkılarak yeni bir tane yapılmasının maliyetini telafi edecekten daha fazla bir getiri elde edilene kadar sürdürülmelidir" (The Dictionary of Real Estate Appraisal, 4th Edition, s.135-136).

Bu analiz yönteminde, taşınmazın fiziksel özelliklerini değiştirmenin veya yıkıp yeni bir tane yapmanın finansal olarak daha avantajlı olduğu duruma kadar mevcut geliştirmelerin sürdürülmesi temel konudur.

Taşınmazlar değerleme tarihinde boş arsa durumundadır. Bu nedenle geliştirilmiş olarak en verimli kullanım yorumu yapılmamıştır.

DEĞERLEME

DEĞERLEME SÜRECİ

Genel olarak değerlemede üç yaklaşım kullanılmaktadır. Bunlar, maliyet yaklaşımı, pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve gelir yaklaşımıdır. Değerleme çalışmalarında pazar değeri görüşünün oluşmasında bu üç yaklaşım da kullanılmasına çalışılmalıdır. Değerleme çalışmalarında, gayrimenkulün türüne göre uygulanabilir olan veya yeterli veriye ulaşılabilen yöntem veya yöntemlerin tercih edilmesi önem arz etmektedir. Değerleme yaklaşımlarının güvenilirliği piyasa verilerinin ulaşılabilirliği ve kıyaslanabilirliğinin yanı sıra alıcıların motivasyon ve düşünceleri ile ilişkilidir.

Değerleme yaklaşımı, her yöntemden elde edilen değerlerin analiz edilmesi çalışmasını içermektedir. Birden fazla yaklaşımın kullanıldığı durumlarda, her değerleme yaklaşımı verilerin uygulanabilirliği, güvenilirliği, miktarı ve kalitesi göz önüne alınarak irdelenmelidir. Nihai değer takdirinde ise değerleme yaklaşımlarından bir tanesinden ulaşılan değer kabul edilebileceği gibi, tüm yaklaşımlardan ulaşılan değerler arasında bir ilişki kurularak nihai değer takdiri yapılabilir.

Değerleme çalışmalarımızda yukarıda belirtilen konular dahilinde her üç yöntem ile de değerleme çalışması sonuçlandırılmaya çalışılmaktadır. Gayrimenkulün türü, verilerin yeterliliği ve güvenilirliği gibi yukarıda açıklanan temel prensipler dahilinde bazı durumlarda bu yaklaşımlardan bir veya iki tanesi de tercih edilmektedir. Bu çalışmada kullanılan yaklaşımlar ve bu yaklaşımlardan elde edilen sonuçlar raporun ilerleyen bölümlerinde açıklanmıştır.

Bu değerleme çalışmasında pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve proje geliştirme yöntemi birlikte kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan analizler, tespitlerimiz ve bilgimiz doğrultusunda ve ilgili yatırımcı profili de dikkate alındığında bu yaklaşımların piyasa katılımcıları için uygulanabilir ve/ya gerekli olduğu düşünülmektedir.

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Güçlü Yanlar	Zayıf Yanlar
29521 ada 4 parsel imar planı kapsamında "Konut" alanında kalmaktadır. 29521 ada 4 parsel tek malik adına kayıtlıdır ve hissesizdir. 29521 ada 4 parsel, açılacak imar yollarına cepheli olacaktır. Kesintileri yapılmış net imar parselidir.	29519 ada 1 parsel imar planında rekreasyon alanında kalmaktadır. 29519 ada 1 parsel hisselidir 29519 ada 1 parselin yüzölçümü büyüktür Taşınmazların yer aldığı bölgeye ulaşım kısıtlıdır ve güçlükler içermektedir. Bölgede henüz altyapı hizmetleri eksiklikleri mevcuttur. Bölgede benzer nitelikteki gayrimenkul piyasasında önemli sayıda arz mevcuttur.

Fırsatlar	Tehditler
Geçmiş dönemde bölgede yaşanan fiyat artışlarının, imar planlarındaki somut gelişmeler olduğunda artış göstereceği düşünülmektedir. Yakın çevrede yer alan Altınoran Projesi'nin bölgeye önemli bir üst gelir nüfusunu taşıyacağı öngörülmektedir. İlçede yeni yapılaşma alanı ve yeni yapıların üretileceği bir alan olarak öne çıkması muhtemel alanlardandır. 29521 ada 1 parselin bedelsiz terki olması durumunda 29519 ada 4 parselin emsal kat sayısının 1,60'a yükselecektir.	Taşınmazları da içine alan imar planlarına muhtelif sayıda dava açılmış ve dava süreci devam etmektedir. Geçmiş yıllardaki beklentilerin hayata geçememiş olması ve hareketlenen piyasanın, elden çıkarma eğilimine girmesi ile artan arzın fiyatlara olumsuz yansımasının artarak devam etme riski mevcuttur.

MALİYET YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve geliştirmeler (binalar) olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Bu yaklaşım ile tespit edilen değer, doğrudan (kaba ve ince inşaat, tesisat, altyapı vb. malzeme ve işçilik giderleri) ve dolaylı maliyetleri (inşaat maliyetleri dışındaki mühendislik mimarlık ücretleri, finansman maliyetleri, all-risk sigortası, pazarlama, vb.), girişimci karını ve arsa değerini içermektedir. Arsa değeri haricinde kullanılan hesaplamalar maliyet hesaplamasında ele alınmakta, maliyetlerden amortismanlar düşülmekte ve bu yöntemle ulaşılan değer, arsa ve amortismanlar düşülmüş maliyetler toplamı olarak düşünülmektedir.

Maliyet yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Değerleme tarihi itibari ile, yapının yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri belirlenir. Bu analizde doğrudan ve dolaylı maliyetlerin her ikisi de dikkate alınır,
    - Yeniden Yapma Maliyeti: Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın aynı malzeme, aynı standartlar, tasarım, işçilik, vb. kullanılarak yapının tüm kusur ve yeterliliklerini aynen koruyarak bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir.
    - Yerine Koyma Maliyeti: Değerleme tarihi itibarinde geçerli olan güncel malzemeler, standartlar, tasarım, vb. kullanılarak çalışmaya konu yapı ile aynı faydayı sağlayacak eşdeğer yapının inşa edilmesinin tahmini maliyetidir.
- Piyasa araştırmaları ve verileri doğrultusunda girişimci karı (geliştirici primi) tahmin edilir,
- Tahmin edilen yerine koyma veya yeninden yapma maliyetleri, dolaylı maliyetler, girişimci karı (genellikle yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinin belirli bir yüzdesi olarak belirtilir) toplanarak yapının toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri hesaplanır, (Maliyet tahmini genel olarak aşağıdaki prensipler kullanılarak belirlenir;)
    - Karşılaştırmalı Birim Yöntemi: Bu yaklaşımda Türk Lirası veya döviz cinsinden alan veya hacim birim maliyeti hesaplanabilmektedir. Bu yaklaşımda benzer yapıların bilinen maliyetleri zaman veya fiziksel farklılıklar dikkate alınarak uyarlanmaktadır. Genel olarak uygulama toplam bina alanı baz alınarak yapılır. Bu yaklaşım güncel standart ve malzemeleri konu alan yeni yapının yerine koyma maliyeti sonucunu vermektedir.
    - Yerinde Birim Yöntemi: Yapıyı oluşturan bileşen ve tesisatların birim maliyetleri hesaplanarak yapının toplam birim maliyetinin elde edilmesidir.
    - Keşif Yöntemi: Malzeme ve işçilik maliyetlerinin de dikkate alındığı ve yapının tüm bileşenlerinin ayrı bir şekilde irdelendiği yöntemdir.
- Amortize edilmiş maliyetlerin bulunması için, yapının hesaplanan toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinden yıpranmalar çıkartılır (Yıpranmalar genel olarak piyasadan çıkarma, ekonomik yaş-ömür veya detaylı analizler ile hesaplanır),

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi: Amortisman miktarının içinden ayrıştırılabileceği emsal nitelikli satışlardan hareketle hesaplamalar yapılır.
- Ekonomik Yaş – Ömür Yöntemi: Gayrimenkulün efektif yaşı ile ekonomik yaşı arasında bir orantı kurularak hesaplamalar yapılır. Taşınmazın toplam ekonomik ömür boyunca doğrusal yıprandığı varsayılarak, efektif yaş anındaki yıpranma baz alınır.

- Yeni yapı maliyetleri ve yıpranmalar da hesaplanarak ana yapı dışındaki ilave imalatlar ve yapılar ile çevre düzenlemeleri, saha iyileştirmeleri, harici ve müteferrik işlere ilişkin maliyetler de hesaplanır (bu maliyetlerin de yıpranmaları benzer şekilde hesaplanır),
- Arsanın boş olduğu düşünülerek ve en verimli ve en iyi kullanımın geliştirileceği mümkün olarak, arsa değeri tahmin edilir,
- Amortize edilmiş ana yapı maliyetleri, ilave yapılar, geliştirmeler ve harici/müteferrik işlere ilişkin yıpranmalar da dahil edilerek hesaplanan maliyetler ile arsa değeri toplanarak bu yaklaşımla elde edilen değere ulaşılır,
- Gerekli ve desteklenebilir düzeltmeler yapılarak, bu yaklaşım ile yapılan hesaplamalar sonlandırılır.

Genel olarak maliyet yaklaşımında genel prensip, satın alma veya inşa etme yollarından biri ile aynı yaran sağlayacak bir varlığın elde edilmesi için harcanacak maliyetten daha fazlasının konu varlık için ödenmemesi dikkate alınmaktadır. Bir diğer ifade ile aşırı süre, risk veya diğer faktörlerin bulunmadığı bir ortamda piyasanın alıcı tarafında yer alan katılımcının konu varlık için ödeyeceğinin eşdeğer bir varlığı satın alan veya inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine göre hareket edilmektedir. Genellikle konu varlık yaş ve modası geçme nedeni ile, satın alınabilecek veya inşa edilecek alternatiften daha az çekici olacaktır; bu durumda, değer tanımına bağlı olarak alternatif varlığın maliyetinde ayarlamaların yapılması gerekebilecektir. Bu ayarlamalar ise amortisman veya yıpranma adı altında dikkate alınmaktadır.

Bu yaklaşım ile ilgili karşılaşılabilecek bir diğer ifade de DRC(Depreciated Replacement Cost, Amortismanlar Düşülmüş Yerine Koyma Maliyeti) şeklindedir. Bu tanım, maliyet yaklaşımının yerine koyma maliyeti yöntemi şeklinde uygulanması şeklinde ifade edilmekte ve eşit nitelikteki varlığın modern halinden fiziksel yıpranmalar ve diğer ilgili demodelik ve yıpranmalar düşülerek ve optimizasyon yapılarak varlığın yerine konmasının güncel maliyeti olarak tanımlanabilir.

MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Taşınmazlar üzerinde maliyet unsuru oluşturan herhangi bir yapı bulunmamakta olup, bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI)

YÖNTEM

Bu yaklaşım, yeterli veri elde edilebildiğinde, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi tahminleri sunabilmektedir. Bu yöntemde, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki satılmış veya satışa çıkmış emsal niteliği taşıyabilecek gayrimenkuller incelenir, uygun karşılaştırma birimlerine göre kıyaslanır ve karşılaştırma elemanlarına göre gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün değerine ulaşılır. Bu yöntemin uygulanmasında üzerinde durulması gereken konular ise; değerleme çalışmasına konu gayrimenkul türü ile ilgili olarak mevcut bir piyasanın var olması, söz konusu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul türü hakkında kabul edilebilir düzeyde bilgi sahibi olması, gayrimenkulün makul bir satış fiyatı ile makul bir süre piyasada olması, değerleme konusu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip yeterli sayıda satılmış veya makul bir sürede piyasada kalmış emsal verilerin mevcut olması kriterleridir.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Belirlenen alanda, geçmiş dönem ve ilgili taşınmaz türündeki satışlara ilişkin bilgiler, güncel verilen teklifler ve hali hazırda satışta olan taşınmazların fiyatları araştırılır,

- Taşınmaz ile benzer nitelikli gayrimenkuller seçilir ve analiz edilir. Analizler, taşınmazların satış tarihi ve değerleme tarihi arasında geçen tarihlere göre ekonomik olarak ve diğer fiziksel, fonksiyonel ve konum gibi faktörlerine göre analiz edilir,
- Emsal nitelikli taşınmazların edinimi için uygun finansman koşulları belirlenmiş ise, bu veriler nakit karşılığı fiyata (peşin fiyata) çevrilir,
- Satış veya satılık veriler, birim brüt alan başına oluşan fiyat gibi, belirlenen karşılaştırma birimine indirgenir,
- Uygun düzeltmeler (uygunlaştırma veya uyarlama) yapılarak emsal nitelikli taşınmazlar ile değerleme konusu taşınmaz arasında ilişki kurulur,
    - Bu analiz yönteminde karşılaştırılabilir verilerin uyarlaması kantitatif analiz veya kalitatif analiz şeklinde ortaya çıkmaktadır.
        - Kantitatif Teknikler: Ölçülebilir uyarlamalar türeterek emsal satış verilerinin uyarlamasıdır. (Eşli veri, toplu veri, ikincil veri analizi, istatistiksel analiz gibi)
        - Kalitatif Teknikler: Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal veriler ile konu taşınmaz arasındaki sayısallaştırılamayan farklıkların hesaplanmasına yönelik bir prosestir. (Trend analizi, rölatif karşılaştırma, sıralama analizi gibi)
        - Kantitatif teknikler, karşılaştırılabilir verilere yüzdesel veya parasal olarak uyarlanabilen verilerdir. Parasal uyarlamalar, konu taşınmaz ile emsal nitelikli taşınmazların farklarını parasal olarak uyarlama anlamında olup; yüzdesel uyarlama ise bu farklılıklarının emsal verinin satış fiyatında yüzdesel olarak yansıtılmasıdır. Yüzdesel uyarlama genel olarak piyasa koşullarındaki ve konum değişikliklerindeki yansımaları göstermek için kullanılır.
- Emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin veriler yorumlanarak makul bir değer yaklaşımı oluşturulur.

Özetle, bu yaklaşımda aynı veya benzer nitelikli taşınmazların piyasada yakın zamandaki el değiştirme fiyatlarının ele alınması, sınırlı el değiştirmelerin olması durumunda aynı veya benzer ve listelenmiş ya da teklif almış satışta olan gayrimenkullerin detaylı incelenmesi ve analiz edilmesi prensibi uygulanmaktadır. Belirlenen el değiştirmelerin gerçekçi el değiştirmeler ile farkı ise kullanılan değer tanımı ve değerlemede kullanılan varsayımlar dikkate alınarak uyarlanır. Diğer el değiştirmeler ile değerleme çalışmasına konu taşınmaz arasında yasal, ekonomik ve fiziksel farklılıklar gibi değişiklikler dikkate alınır.

Emsallerin karşılaştırılması veya emsal karşılaştırma yaklaşımı olarak bilinen bu değerleme yaklaşımı UDS 2011 ve 2013 versiyonlarında Pazar Yaklaşımı (Market Approach) olarak değiştirilmiş, RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonunda da bu isim ile ifade edilmiştir.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Bu yaklaşımın ilk aşaması veri toplama aşamasıdır. Şu şekilde tanımlanır; "*...değerleme uzmanı taşınmaz ile rekabet edebilecek veya kıyaslanabilecek varlıkların satış fiyatı, liste fiyatı, sözleşme, teklif, reddedilen teklif verilerini toplar*" (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.382). Bu açıklama ile benzer olarak piyasadan veriler toplanmıştır. Yapılan araştırmalardan elde edilen veriler aşağıda listelenmiştir;

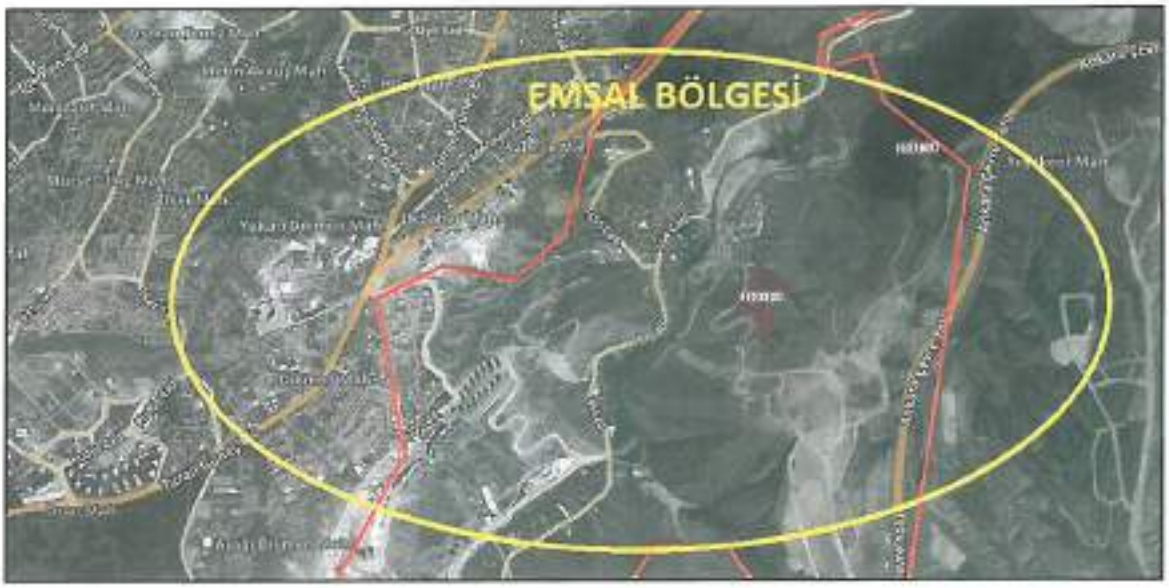
Emsaller ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar	
Emsal #1	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede yer alan 18.000 m² yüzölçümüne sahip tek tapu Emsal= 1,60, Hmax serbest imar durumuna sahip konut imarlı arsa 15.000.000 TL bedelle satılıktır. (833 TL/m²)
Emsal #2	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede yer alan 1.106 m² yüzölçümüne sahip Emsal= 1,40, Hmax serbest imar durumuna sahip konut imarlı arsa 1.200.000 TL bedelle satılıktır. (1.085 TL/m²)

Emsal #3	Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede yer alan Emsal= 2,20, Hmax serbest imar durumuna sahip 150 m² parsel ile beraber 15 m² KOP hissesi 140.000 TL bedelle satılıktır. (KOP hissesi göz ardı edildiğinde; 933 TL/m². KOP hissesi uyarlama analizlerinde dikkate alınmıştır)
Emsal #4	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede emsal 2,00 Hmax serbest konut imar koşullarına sahip 161 m² arsa hissesi 150.000 TL bedelle satılıktır. (932 TL/m²)
Emsal#5	Çankaya İlçesi Alacaatlı Mahallesi'nde 700 m² spor alanı imarlı KOP parseli 245.000 TL bedelle satılıktır. (350 TL/m²)
Emsal#6	Yenimahalle İlçesi Turgut Özal Mahallesi'nde 128 m² kamu eğitim imarlı olmak üzere toplam 100 m² KOP parseli 30.000 TL bedelle satılıktır. (300 TL/m²)
Emsal#7	Keçiören İlçesi Ovacık Mahallesi'nde yer alan, 120 m² KOP parseli 36.500 TL bedelle satılıktır. (304 TL/m²)
Emsal#8	Keçiören İlçesi Ovacık Mahallesi'nde yer alan, 1.100 m² KOP parseli 330.000 TL bedelle satılıktır. (300 TL/m²)
Emsal#9	Çankaya İlçesi Alacaatlı Mahallesi'nde yer alan, 450 m² KOP parseli 270.000 TL bedelle satılıktır. (600 TL/m²)
Emsal #10, 11, 12, 13, 14	Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ile mevcut arzın durumu ve talebin seyrine ilişkin görüşmeler yapılmıştır. Ciddi ölçüde artan arz ile birlikte talebin oldukça düşük düzeyde kalmasının arsa değerlerine özellikle son bir yıllık süreçte belirgin biçimde negatif yönde etki ettiği, konut imarlı net parsellerin (E:1,40 koşulunu sağlayan) durumu ve konumuna bağlı olarak 600 TL/m² birim fiyat mertebelerine kadar gerileyen teklifler gördüğü beyan edilmektedir.

Emsal Verilerin Özeti

Emsal	Fiyat (TL)	Yüzölçüm (m²)	Fiyat / Alan (TL/m²)
#1 (Arsa)	15.000.000	18.000	833
#2 (Arsa)	1.200.000	1.106	1.085
#3 (Arsa)	140.000	150	933
#4 (Arsa)	150.000	161	932
#5 (KOP Arsası)	245.000	700	350
#6 (KOP Arsası)	30.000	100	300
#7 (KOP Arsası)	36.500	120	304
#8 (KOP Arsası)	330.000	1.100	300

#9 (KOP Arsası)	270.000	450	600



➢ **Emsal Verilerin Analizi ve Uyarlanması**

Bu değerleme yaklaşımında piyasada bulunan benzer nitelikli taşınmazlar için önerilen veya talep edilen fiyatlar ile taşınmazın değerinin ilgili olduğu benimsenmektedir. Benzer nitelikteki taşınmazların satış fiyatları veya halı hazırda pazarda bulunanlar için istenen fiyatlar ve bu taşınmazların fiziksel ve ekonomik görünümlerinin yanı sıra değişik nitelikleri de değerleme konusu taşınmaz ile kıyaslanarak değerin oluşumu sağlanmaktadır.

Bu yaklaşımda piyasada taşınmazın değiştirilebilir bir gayrimenkulün yerine konması prensibi uygulanmaktadır. Bu yaklaşımda taşınmazın değeri, değerleme konusu taşınmaz ile eşit cazibeye sahip bir taşınmazın maliyetli bir erteleme ile karşılaşılmadan edinilmesinin maliyeti olarak öngörülebilir.

Bu değerleme yaklaşımında kullanılan temel karşılaştırma elemanları ise;

- El değiştirmelere ilişkin uyarlamalar
  - Mülkiyet hakları
  - Finansal ifadeler
  - Satış koşulları
  - Alım sonrasında katlanılan maliyetler
  - Piyasa koşulları
- Taşınmaza ilişkin uyarlamalar;
  - Konum
  - Fiziksel özellikleri
  - Ekonomik özellikleri
  - Kullanım
  - Değerin taşınmazla ilgili olmayan bileşenleri

olarak sıralanabilir.

Karşılaştırma birimi olarak, yaygın olarak kullanılan, tapu kayıtlarında belirtilen yüzölçümleri veya hisseli olmaları durumunda hisselerine düşen pay alanı tercih edilmiştir. Bu alan, irdelenen taşınmazlar için ulaşılabilir ve edinilebilir niteliktedir. Emsal nitelikli taşınmazlar bu alan baz alınarak analiz edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda tespit edilen emsal nitelikli taşınmazlara ilişkine edinilen bilgiler çerçevesinde, taşınmaz genel olarak yüzdesel uyarlama metodu ile kıyaslanmıştır.

Tüm bu uyarlama analizlerine başlamadan önce, analizlerde kullanılacak fiyat olarak tahmini oluşacak pazarlık sonrası fiyatlar temel alınmıştır. Bu nedenle yukarıdaki emsal verilerinde belirtilen fiyatlar ile analizlere başlangıç aşamasında kullanılan fiyatlar arasında farklılıklar olabilir.

Arsa Emsallerin Uyarlama Tablosu (29521 Ada 4 Parsel İçin)

Eleman	Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #2	Emsal #3	Emsal #4
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	14.500.000	1.000.000	130.000	140.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak (Tam)	Mutlak (Tam)	Mutlak (Tevhid şartı)	Mutlak (Hisse)	Mutlak (Hisse)
Uyarlama		0%	5%	10%	10%
Uyarlanmış fiyat		14.500.000	1.050.000	143.000	154.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		14.500.000	1.050.000	143.000	154.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		14.500.000	1.050.000	143.000	154.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		14.500.000	1.050.000	143.000	154.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Ön uyarlama sonrası fiyat		**14.500.000**	**1.050.000**	**143.000**	**154.000**
Karşılaştırmada kullanılan birim (m²)	9.889,40	18.000	1.106	150	161
Kullanılan birime göre birim fiyat		806	949	953	957
Konum		Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Uyarlama		0%	-20%	-5%	-15%
İmar Koşulları		Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Uyarlama		-5%	0%	-20%	-15%
Şekil		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Alan (m²)	9.889,40	18.000	1.106	150	161
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Net fiziksel uyarlama		-5%	-15%	-15%	-20%
Uyarlanmış birim fiyat		**765**	**807**	**810**	**765**

Burada taşınmazlar için minimum parsel büyüklüğünün sağlanması önem arz etmektedir. Konut imarlı alanlardaki parsel büyüklüğü 4.000 m^2 olarak belirlendiği için, bu alandan küçük parsellerin dezavantajlı olduğu, bunun yanı sıra tek malik adına kayıtlı parsellerin ise hisselilere göre daha avantajlı olduğu önem arz etmektedir. Konum olarak özellikle topoğrafya ve merkezi alanlara mesafe

ön plana çıkarken, imar planı uyarlaması yapılaşma koşulları (Emsal/KAKS) ile genel olarak ilişkilidir (Emsal 3 uyarlaması için KOP parseli de göz önünde bulundurulmuştur).

Buradan hareketle 29521 Ada, 4 Parsel için 800 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

Arsa Emsallerin Uyarlama Tablosu (29519 Ada 1 Parsel İçin)

Eleman	Taşınmaz	Emsal #5	Emsal #6	Emsal #7	Emsal #9
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	230.000	30.000	35.000	225.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		230.000	30.000	35.000	225.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		230.000	30.000	35.000	225.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		230.000	30.000	35.000	225.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		230.000	30.000	35.000	225.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Ön uyarlama sonrası fiyat		**230.000**	**30.000**	**35.000**	**225.000**
Karşılaştırmada kullanılan birim (m²)	1.051,36	700	128	120	450
Kullanılan birime göre birim fiyat		329	234	292	500
Konum		Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Uyarlama		-10%	-10%	10%	-10%
İmar Koşulları		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Uyarlama		20%	20%	20%	20%
Şekil		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Uyarlama		0%	0%	0%	0%
Alan (m²)	1.051,36	700	128	120	450
Uyarlama		-10%	-10%	-10%	-10%
Net fiziksel uyarlama		0%	0%	20%	0%
Uyarlanmış birim fiyat		**329**	**234**	**350**	**500**

Rekreasyon alanı için yapılan uyarlamalarda konumun yanı sıra imar koşulları olarak doğrudan KOP alanında kalması ve yapılaşma sorunları nedeniyle bu alanlara isabet eden arsalardaki

dezavantaj ile alanın büyümesi ile daha fazla hisse veya paya sahip olma avantajı bir arada değerlendirilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda 29519 ada 1 parsel gibi KOP hisselerinin imarlı yerler ile beraber satıldığı ve ayrı satışın olmadığı, KOP parsellerinin bölgede bedelsiz terk edilerek emsal artırımı için kullanıldığı gözlemlenmiştir.

Bölgede satılık KOP parselinin bulunmaması ve KOP parsellerinin el değiştirmesinin olmadığı tespit edilmiş olup taşınmaz benzeri yeni gelişmekte olan bölgelerdeki KOP parselleri incelenmiş ve bu bölgelerde 29519 ada 1 parsel benzeri KOP parsellerinin Yenimahalle ve Keçiören genelinde 300 - 600 TL/m² mertebelerinde pazarlandığı tespit edilmiştir. Buradan yola çıkılarak konu bölgede tarla m² birim fiyatlarının 150-200 TL/m² mertebelerinde olması, imarlı parsellerin imar lejantına göre birim fiyatlarının 350 - 550 TL/m² olması, taşınmazın emlak rayiç bedeli (350 TL/m²) olması ve benzer bölgelerdeki KOP parsellerinin birim fiyatları da göz önünde bulundurularak 29.519 ada 1 parsel için 350 TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir.

Bölgede herhangi bir projenin başlamaması, belediye tarafından başlatılacağı söylenen kanal projesinde mahkeme kararlarının bulunması, satılık arsa arzının fazla olması ve genel ekonomik göstergelerin de son dönemde arsa değerlerinde düşüşüne sebep olduğu genel gözlemler arasındadır.

BENZER SATIŞ/SATILIK EMSAL VERİLERİNİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar ile aynı plan kapsamında yer alan ve arsa vasıflı taşınmazlar irdelenmiş olup, bu tür arsaların değerleme tarihinde satıştaki fiyatları çalışmada baz alınmıştır. Değerlemeye konu konut imarlı parsel için benzer imar durumuna sahip parseller emsal verisi olarak kullanılmıştır. Rekreasyon alanı imar durumuna sahip arsalara ilişkin bir satış verisi bulunmadığından aynı ve farklı ilçelerde benzer sair koşullarını yansıtabilecek ve bir mertebe oluşturabilecek arsalar emsal verisi olarak seçilmiştir.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI

Yukarıda yapılan uyarlama analizleri, bölgede elde edilen verilerin belirtilen parametrelerle kıyaslanması sonucunda ulaşılan birim değerleri içermektedir. Uyarlama analizleri sonrasında ulaşılan birim değerler baz alınarak hesaplanan analiz sonuçları ise şu şekildedir;

Pazar Yaklaşımı Sonuçları				
Açıklama	**Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Değer (TL)**	**Değer (TL) (yuvarlatılmış)**
29521 Ada 4 Parsel	9.889,40	800	7.911.520	7.910.000
29519 Ada 1 Parsel*	1.051,36	350	367.976	370.000
Toplam Değer			8.279.496	8.280.000

*Yukarıda belirtilen alan 29519 ada 1 parselde Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan 105136/5277299 hisse payına tekabül eden 1.051,36 m² 'dir.

GELİR YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Net geliri değere çevirmek için kullanılan iki ana yöntem bulunmaktadır. Bunlar, direkt kapitalizasyon yöntemi (doğrudan gelir indirgeme) ve indirgenmiş nakit akımları (getiri kapitalizasyonu, yield capitalization) yöntemi olarak adlandırılmaktadır. Direkt kapitalizasyon yönteminde net gelir, belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek değere ulaşılmaktadır. Kapitalizasyon oranı, yatırımcının beklediği ya da elde ettiği getiri oranı veya mülkün sağladığı yıllık net faaliyet gelirinin mülkün değerine oranı olarak tanımlanabilir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde ise gelecekte oluşacak nakit akışları ve artık değer belirlenen bir indirgeme oranı (iç verim oranı) kullanılarak indirgenir (değerleme tarihine getirilir) ve değere ulaşılır. Taşınmazın niteliği ve piyasa katılımcılarının motivasyonuna göre bazı durumlarda, yatırımcılar bir yıllık bir getiriyi irdelemek isterken bazı durumlarda da gelecek nakit akışları yatırımcılar açısından önemli olabilmektedir. Bu yöntemlerin uygulanmaları da taşınmazın türü ve piyasa katılımcılarının tutumuna göre seçilebilmektedir.

Direkt kapitalizasyon yöntemi bazı durumlarda, piyasadan elde edilen verilerin çeşitliliğine göre brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analizi şeklinde de kullanılabilmektedir. Brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analiz yöntemlerinde piyasada mevcut veriler baz alınarak bir katsayı belirlenmektedir. Bu katsayı brüt kiralar ele alındığında Brüt Kira Çarpanı(GRM, Gross Rent Multiplier), brüt gelirler ele alındığında ise Brüt Gelir Çarpanı (Gross Income Multiplier) olarak ifade edilmektedir. Bu hesaplama yönteminde piyasada brüt gelirleri ve fiyatları belirlenen varlıklar baz alınarak, belirlenen verilere göre bir katsayı tespit edilir. Piyasa bazlı verilerden elde edilen gelirler kira gelirlerine ilişkin ise GRM, işletme gelirlerine ilişkin ise GIM olarak ifade edilir. Benzer özelliklere sahip bu katsayılardan GRM, değerin yıllık brüt kira gelirine oranı olarak ifade edilebilir.

GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Taşınmaz arsa vasıflıdır ve hali hazırda bir gelir üretme potansiyeli mevcut değildir. Bunun yanısıra kira geliri olarak konuya yaklaşıldığında ise, bölgedeki arsalar için oluşmuş bir kira piyasası mevcut değildir. Bölgedeki parsellerin mevcut imar koşulları (konut) da son kullanıcı tarafından inşaat üretimi için uygun olup, kira potansiyelini de barındırmamaktadır. Bu nedenle gelir analizleri yapılmamıştır.

GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Yukarıda açıklanan gelir yöntemi analizlerinin yanı sıra, arsalar için uygulanan proje geliştirme çalışmaları ile ilgili açıklamalar ise aşağıdaki şekildedir;

Geliştirme yaklaşımının gelir yaklaşımından farkı, henüz üretilmemiş bir yapı için belirli öngörülere dayalı olarak analiz yapılmasıdır. Bu çalışmada, boş arazi üzerinde herhangi bir projesi bulunmayan bir öngörünün oluşturulması düşünülür. Arazi üzerinde mevcut imar durumu da göz önünde bulundurularak en verimli ve en iyi kullanımı sağlayacak projenin öngörülmesi ile projenin getirileri ve katlanılacak maliyetler öngörüye dayalı olarak belirlenir.

Geliştirme yaklaşımında, yukarıda belirtildiği gibi öngörülen projeye ilişkin gelirler ve maliyetler dikkate alınabileceği gibi, bu yaklaşımda diğer bir yöntem de üretilecek projenin hasılatının paylaşımına yönelik oranların dikkate alınarak arazi sahibi lehine oluşacak hasılatın hesaplanmasıdır.

Mevcut bir projenin var olması durumunda ise proje değerleme teknikleri ile projeye ilişkin sonuçlar irdelenebilmektedir. Bu durumda mevcut projenin yapılabilirliğine ilişkin sayısal sonuçlara değinilmektedir. Bu durumda ise geliştirme yöntemi projenin gelirleri ve maliyetleri göz önüne alınarak kullanılır ve projeye ilişkin sonuçların yanı sıra, iç verim oranı, karlılık indeksi gibi projenin yapılabilirliğine ilişkin paranın zaman değerini de dikkate alan sonuçlara ulaşılmaktadır.

Geliştirme analizinde, boş arsa üzerinde üretilecek en verimli ve en iyi kullanım esasına dayalı bir proje öngörüsünden hareketle arsa değerine ulaşılmaktadır. Bu uygulama belirli bir projeye istinaden de yapılabilir ve proje değerleme olarak da adlandırılan bu geliştirme analizleri, benzer gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanır.. Geliştirme analizi yaygın olarak gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanmasına karşın, boş bir arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarında emsal karşılaştırma (pazar) yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esaslarına göre analizler de yapılabilir.

Boş arsalar üzerinde proje geliştirme çalışmalarında ulaşılabilecek esas altı değer mevcuttur;

- Projenin değerleme tarihinde var olduğu ve stabilize düzeyde olduğu
- Projenin değerleme tarihinde inşaatının henüz tamamlandığı
- Projenin değerleme tarihinde boş arsa olarak değeri
- Projenin yasal izinler ve inşaat süreci tamamlandığında değeri
- Projenin yasal izinler ve inşaat süreci tamamlandığında stabilize konumda olduğu varsayılarak değeri
- Projenin tüm inşaat ve stabilizasyon süreçleri sonunda stabilize konumda olduğu değeri.

Yukarıda belirtilen değerler, pazar değeri kavramı ve varsayımlarına göre hareket edilerek bulunmasına karşın, her bir değer ifadesi için varsayımlar ve hipotetik durumlar değişecektir.

GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA)

Değerleme konusu parseller üzerinde hazırlanmış ve yasal izinleri alınmış herhangi bir proje çalışması yapılmamıştır. Dolayısıyla çalışma belirli bir projeye bağlı olarak proje değerleme çalışmasını kapsamamaktadır.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİNDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazlar için hazırlanmış ve taraflarca onaylanmış bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi mevcut değildir. Bölgede henüz yeterli düzeyde yapılaşma ve konut üretimi piyasası oluşmamıştır.

PROJE GELİŞTİRME ANALİZLERİ

Değerleme konusu parseller için geliştirilmiş bir proje mevcut değildir ve çalışma belirli bir projeye bağlı olarak analizleri kapsamamaktadır. Buna karşılık mevcut piyasa koşulları analiz edilerek belirli varsayımlara dayalı olarak ev en verimli kullanım prensipleri çerçevesinde bir proje geliştirme çalışması yapılmış. Yatırımcı ve piyasa açısından taşınmazlar analiz edilmiştir.

Proje geliştirme analizlerinde kullanılan varsayımlar;

- Rekreasyon alanı olarak ayrılan parselin bedelsiz terki ve imar mevzuatının da izin verdiği ilave satılabilir alanlarla birlikte %35 mertebelerinde bir emsal artışı öngörülmüştür,
- Güncel piyasa koşullarında, değerleme tarihi itibariyle 3.300 TL/m^2 bedellerle pazarlanabilecek konut üretimi ve buna uygun maliyetler öngörülmüştür,
- Konut fiyatlarının yıllık %8, maliyetlerin ise %8,50 oranında artış göstereceği varsayılmıştır,
- Geliştiricinin harcanan tüm maliyetlere karşılık %25 prim (gelir) beklentisi öngörülmüştür,
- Proje iç verim oranı olarak sonraki yıllarda %18 öngörülmüştür,
- Projenin başlangıcında %5 projeden satış, sonraki 6 aylık dönemlerde ise %15, %25, %25, %25 ve %5 oranında satış olacağı varsayılmıştır,
- Maliyetlere ilk 2 yılda eşit şekilde katlanılacağı, ilk dönemde peşin katlanılan maliyetlerin üstlenileceği öngörülmüştür.

Bu varsayımlar ışığında projenin nakit akışları şu şekilde oluşmuştur;

	1. Yıl		2. Yıl		3. Yıl	
	0 - 6 Ay	6 - 12 Ay	12 - 18 Ay	18 - 24 Ay	24 - 30 Ay	30 - 36 Ay
Pazarlanan Konut Alanları (%)	5,00%	15,00%	25,00%	25,00%	25,00%	5,00%
Pazarlanan Konut Alanları (m2)	935	2.804	4.673	4.673	4.673	935
Konut Birim Fiyatı (TL/m2)	3.300	3.430	3.566	3.712	3.861	4.015
Konutlardan Elde Edilen Hasılat (TL)	3.084.000	9.622.108	16.678.323	17.345.456	18.039.274	3.752.168
Proje Hasılatı (TL)	**3.084.000**	**9.622.108**	**16.678.323**	**17.345.456**	**18.039.274**	**3.752.168**
Peşin Kalanlar Maliyetler (TL)	1.727.045					
Üretilen Proje Yüzdesi (%)	15,00%	35,00%	35,00%	15,00%		
Üretilen Proje Alanı (m2)	3.923	9.159	9.159	3.923		
Birim Maliyet (TL/m2)	1.431	1.499	1.556	1.622		
Kalanlardan Proje Maliyetleri (TL)	5.618.202	13.666.276	14.247.093	6.365.397		
Toplam Kalanlar Proje Maliyetleri (TL)	7.345.247	13.666.276	14.247.093	6.365.397		
Pazarlama ve Tanıtım Maliyetleri (TL)	146.969	273.326	284.942	127.308		
Geliştirici Primi Öncesi Maliyetler (TL)	7.492.152	13.939.601	14.532.034	6.492.705		
Geliştirici Primi (TL)	485.115	1.513.558	2.623.530	2.725.440	2.837.578	590.216
Geliştirici Primi Sonrası Maliyetler (TL)	**7.977.267**	**15.453.159**	**17.155.536**	**9.221.146**	**2.837.578**	**590.216**
Net Nakit Akışı	**-4.893.267**	**-5.831.053**	**-477.212**	**8.124.310**	**15.201.696**	**3.161.953**

Buradan hareketle ulaşılan sonuç ise (boş arsa değeri olarak); 7.755.295 TL (yuvarlatılmış olarak 7.755.000 TL) şeklinde hesaplanmaktadır.

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ)

Yukarıda yapılan analizler ve aşağıda belirtilen sonuç, herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır. Piyasa öngörüleri ve yukarıda belirtilen proje öngörüleri çerçevesinde oluşturulmuş geliştirme analizleridir.

Geliştirme Yaklaşımı Analiz Sonuçları		
Açıklama	**Değer (TL)**	**Değer (TL) (yuvarlatılmış)**
29521 Ada 4 Parsel ve 29519 Ada 1 Parsel Toplam (boş arsa)	7.755.295	7.755.000

Proje geliştirme çalışması, rekreasyon alanının terkinden kaynaklı imar kazanımlarını da içerdiğinden elde edilen sonuç her iki parselin toplam değeridir. Bölgede henüz yapılaşma başlamamıştır ve geliştirme analizlerinin dayandığı öngörüler hem hukuki, hem de piyasa riskelrini barındırmaktadır. Bu nedenle değerleme yaklaşımlarının uyumlaştırması aşamasında bu yaklaşımdan elde edilen sonuç, nihai değere etki etmemiştir.

MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme çalışması arsa vasıflı 2 adet taşınmaz için yapılmış olup ayrı ayrı değerleri aşağıda belirtilmiştir.

Parsel Bazlı Değerler	
29521 Ada, 4 Parsel	7.910.000 TL
29519 Ada, 1 Parsel	370.000 TL
TOPLAM	8.280.000 TL

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ

FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

Değerleme çalışmasında, pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Yaptığımız analizler ve değerleme konusu taşınmaz türüne ve ilgili yatırımcı profiline ilişkin tecrübelerimiz doğrultusunda, bu yöntemler, uygulanabilir ve genel piyasa katılımcıları tarafından tercih edilen yöntemlerdir.

Piyasa araştırmaları, mevcut piyasa katılımcılarının genel bakış açısı, söz konusu benzer piyasada benzer gayrimenkul türüne ilişkin yapılmış analizler ve piyasa tarafından kabul edilen değerleme yaklaşımı olarak pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımının ele alınması gerektiği kanaatine varılmıştır.

Değerleme yaklaşımları ile ulaşılan sonuçlar aşağıdaki gibidir;

Değerleme Yaklaşımları Sonuçları	TL	USD	EURO
Pazar yöntemi	8.280.000	1.551.000	1.360.000
Proje geliştirme yaklaşımı	7.755.000	1.452.000	1.273.000

- *1 USD = 5,34 TL; 1 Euro = 6,09 TL alınmıştır.*
- *Döviz cinsinden hesaplamalar yuvarlartılmış olarak belirtilmiştir.*

Bölgede oluşan konut imarlı arsalara ilişkin üretilen projeler ve oluşan piyasa dikkate alındığında genel alıcı kitlesinin pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuca ilişkin tutum sergileyeceği yönünde kanaat oluşmuştur. Piyasa aktörlerinin güncel olarak tutumları pazar yaklaşımı ile elde edilen verileri destekleyici yönde olup, bu yaklaşım için elde edilen verilerin ve genel piyasa verileri ile araştırmalarının (piyasa katılımcıları ile yapılan görüşmelerin) yeterliliği de nihai değer takdirinde göz önüne alınmıştır.

Geliştirme yaklaşımının nihai değerde herhangi bir ağırlığı olmayacağı kanaatine varılmıştır. Bölgede henüz son kullanıcı olarka proje üreticileri aktif değildir. Halen yatırımcı düzeyinde kalan bölge için güncel koşullarda proje üretilmesi verimli ve efektif bir yatırım olarak düşünülmemektedir.

SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkanları, yola cephesi ve uzaklığı, alansal büyüklüğü, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da dikkate alınarak Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Değerleme çalışmasına konu ve rapor içerisinde detayları belirtilen gayrimenkullerin değerleme tarihi itibari ile değeri **8.280.000.-TL (Sekizmilyonikiyüzseksenbin.-TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

Takdir Edilen Değer	KDV Hariç	KDV Dahil
Takdir edilen değer (TL)	8.280.000	9.770.400

- *KDV oranı %18 alınmıştır.*
- *Bu bölüm rapor içeriğinde belirtilen açıklamalardan bağımsız olarak kullanılamaz.*
- *Değer, rapor içerisinde açıklanan değer tanımı ve varsayımlar doğrultusunda belirtilmiştir.*
- *Yukarıda takdir edilen değer Pazar Değeri tanımı esas alınarak peşin satışa esas olarak takdir edilmiştir.*
- *El değiştirme işlemlerinden doğabilecek tüm vergi harçlar hariçtir.*

26.04.2014 tarihli ve 28983 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre değerleme konusu taşınmazların vasıfları dikkate alınarak taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

29519 ada 1 parsel hisseli olup değerlemede 29519 ada 1 parselde Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan 105136/5277299 hisse payına tekabül eden 1.051,36 m² dikkate alınmıştır.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bölgesel analizler, araştırmalar ve çalışmalar yapılmıştır. Değerleme çalışması genel olarak bölgeden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda yapılan analizler ile sonuçlandırılmıştır. Tüm bu bilgilerin doğruluğu kabul edilerek yapılan analizler, farklı yaklaşımlar çerçevesinde yorumlanmış ve elde edilen veriler yukarıda açıklandığı üzere nihai haline kavuşturulmuştur. Değerleme çalışmasında kullanılan yaklaşımlarda piyasa destekli verilerin baz alınması prensibi ile hareket edilmiş ve piyasa aktörlerinin genel tutumu ve gayrimenkulün cazibesi analizler aşamasında göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazların yer aldığı bölgede geçmiş dönemde hızlı bir gelişme başlamış ve nitelikli ve üst ölçekli bir yapılaşma beklentileri ile bölgeye ciddi bir talep oluşmuştur. Bu süreçte, imar planlarının yürürlüğe konması, talep tarafından beklentileri daha da olumlu yönde etkilemiştir. Planların hazırlanmasından sonra geçen süreçte projelerin hayata geçmemesi, imar planları ile ilgili hukuki sorunlar ve itirazlar, şehri ilgilendiren politik ve ekonomik değişimler gibi unsurlar talebin azalmasına neden olmuştur. İlerleyen dönemde benzer belirsizliklerin devam etmesi ile arzın, talep noktasını aştığı ve arz fazlasının oluşmaya başladığı, arsa edinenlerin ellerindeki taşınmazları elden çıkarma eğilimiyle birlikte bu olumsuzlukların fiyatlara yansımaya başladığı görülmüştür. Özellikle son bir yıllık dönemde gayrimenkul ve inşaat sektöründe yaşanan daralma, yatırımcının farklı yatırım araçlarına yönelme eğilimi gibi olumsuzlukların da etkisiyle, artan arzın yanında, talebin belirgin bir şekilde düşüş eğilimine girmesi fiyatlara ve beklentilere de olumsuz şekilde yansımıştır. Yakın dönemde de, bu negatif etkinin ve fiyatlarda düşüş eğiliminin devam edeceğine yönelik beklentiler ağır basmaktadır. Nitekim güncel koşullarda bölgedeki arsalar üzerinde proje üretilmesi makul bir yatırım olarak değerlendirilmemektedir. Dolayısıyla son kullanıcından ziyade, yatırımcı tarafından talep beklenmektedir. Bu da, bu negatif etkinin devam ettiğini, herhangi bir üretim potansiyeli başlayana kadar da devam edebileceğinin göstergesidir.

ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Hazırlanan bu değerleme raporunda taşınmazların vasfı dikkate alınarak asgari bilgilere ilişkin konu başlıklarının tamamına değinilmiştir.

YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ

Taşınmazların resmi kurumlardaki kayıtları ve belgeleri incelendiğinde, satışına veya tasarrufuna engel teşkil edecek nitelikte bir kısıtlılığa rastlanmamıştır.

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

İmar bilgileri ve yasal belgeleri ile mülkiyet ve tapu kayıtları açısından yapılan incelemelere göre Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı, tapu kayıtlarında "arsa" vasfı göz önüne alındığında SPK mevzuatı çerçevesinde tasarrufuna engel teşkil edecek hukuki bir kısıtlılık olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeyi Gerçekleştiren Değerleme Uzmanları		Değerlemeyi Gözden Geçiren Sorumlu Değerleme Uzmanı
Cemal Bahadır SAYGILI *Ziraat Mühendisi* *Lisans No:407848*	Doruk YAĞIBASAN *İnşaat Mühendisi* *Lisans No:402152*	Cüneyt KARATEPE FRICS, REV, MAI *İnşaat Mühendisi* *Lisans No: 400440*

EKLER