

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

29284 Ada 1 Nolu Parsel

ANKARA/ÇANKAYA

29.12.2011

2011/95



# HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
RAPORUN KAPSAMI	3
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	3
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER</b>	<b>4</b>
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ	4
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	6
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	6
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	10
<b>4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ</b>	<b>10</b>
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	12
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>13</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	13
5.2. EKONOMİK VERİLER	13
5.3. BÖLGE VERİLERİ	16
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>19</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	19
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	19
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI</b>	<b>21</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	21
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	22
<b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>26</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	26
<b>9. SONUÇ</b>	<b>27</b>
9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	27
9.2. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	28
<b>10. EKLER</b>	<b>30</b>
<b>11. SERTİFİKASYONLAR</b>	<b>40</b>

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29284 ada 1 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 01.12.2011 / 400-95
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 25.12.2011
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 29.12.2011
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 2011-400-95
<b>RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER</b>	Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerlemeye konu olan gayrimenkul için şirketimizce daha önce rapor hazırlanmamıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER Şehir Plancısı-Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No:401053 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmoniqd.com.tr">www.harmoniqd.com.tr</a> e-mail :info@harmoniqd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29284 ada 1 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin tespiti

### 3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29284 ada 1 parsel kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaktır.

#### 3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ	: BÜYÜKESAT
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 29284
PARSEL NO	: 1
YUZÖLÇÜMÜ	: 22.572 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 16/1534
YEVMIYE NO	: 60977
TAPU TARİHİ	: 16.12.2011
HİSSE ORANI	: TAM
MALİK	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

#### 3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

26.12.2011 tarihinde Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemesi yapılan 29284 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### 3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün tapu kayıtlarında son 3 yıl içerisinde planların iptali, yeniden kadastral parsellere dönüşüm yapılması ve yeniden yapılan düzenleme sonucu yeni imar parsellerinin oluşması ile geçmişe yönelik inceleme yapıldığında tapu kayıtları oldukça karışıktır. Kayıtlı oldukları kütük, mabat kütük ve sayfa sayısı oldukça fazladır. Bu nedenle değerlendirme tarihinde son 3 yıllık döneme yönelik tapu kayıtlarında sağlıklı bir tespit yapılamamıştır. Kadastral kayıtlara ulaşılamamaktadır. Taşınmaza ilişkin son 1 yıl içerisinde yapılan değişiklikler tespit edilebilmektedir. Yapılan değişiklikler aşağıda açıklanmıştır: 6241m<sup>2</sup> yüzölçümündeki 29243 ada 3 parselin 3871/6241 hissesi Bolkan Başeğmez, 2270/6241 hissesi Döndü Karakurt mülkiyetinde iken 13.01.2011 tarihinde 2012 yevmiye no'su ile parselin tamamı Döndü Karakurt mülkiyetine geçmiştir. 14.10.2011 tarihinde 60977 yevmiye no'su ile taşınmazın tamamının mülkiyeti Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 16.12.2011 tarihinde 60977 yevmiye no'su ile imar düzenlemesi sonucu 29243 ada 3 parsel kayıtlardan terkin edilmiştir.



**PLAN NOTLARI:**

*Tercihli kullanım alanlarında (konut+ticaret);*

*-Konut kullanımı ile birlikte yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showroamlar, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.*

*-Bu alanlarda E:2.00 hmax:serbest olacaktır.*

*-İnşaat emsal hesabına dahil alanlarda toplam inşaat alanının %80'ini aşmamak koşulu ile konut birimleri ve %50'sini aşmamak koşulu ile konut dışındaki diğer kullanımlar yer alabilir.*

*-Toplam inşaat alanı değişmemek koşulu ile aynı plan kapsamındaki adalar ve parseller arasında projeleri birlikte onaylanmak koşulu ile inşaat alanı transferi yapılabilir. Emsal transferi yapılan parselde inşaat alanı E:0,30'dan fazla arttırılmaz.*

*- 0,00kotu altında kalan konut kullanımı dışındaki diğer kullanımlar emsale dahil değildir.*

*-Bu alanlardaki yapılara 0,00 kotu parselin cephe aldığı yüksek yoldan verilecektir. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır. Zemin katlar 1,50mde tesis edilebilir. 7 metrelik yollar, otopark ve servis amacıyla kullanılabilir.*

*-Ada içi ortak bahçelerde süs havuzları, oturma yerleri gibi tesisler ile bahçe ve peyzaj düzenlemelerinde 2,00m'den fazla kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir.*

*-Ada veya parsel bazındaki yapılanmalarda "binalar arası mesafe H/2 olacaktır " şartı aranmaz.*

*-Konut adedi toplam inşaat alanının %80'inin 175m<sup>2</sup>'ye bölünmesi ile elde edilir. Bölümden çıkan rakamın virgülden sonraki hanesinin 5 ve 5'ten fazla olması halinde rakam bir üst tamsayıya yuvarlanır.*

**3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler**

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde geliştirilen proje planlama aşamasında olup, tarafımıza şifahi bilgi verilmiştir. Proje çalışmaları devam etmekte olup, projeye ilişkin henüz bir izin alınmamıştır.

**3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği**

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin olarak mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planı ve parselasyon planı bulunmaktadır. Gayrimenkul üzerinde yapılaşma bulunmamakta olup rapor tarihinde alınmış herhangi bir yasal izin ve belge bulunmamaktadır.

**3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerlemesi talep edilen gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ilişkin imar planlarında son 3 yıllık dönemde meydana gelen değişiklikler aşağıda açıklanmıştır:

Bölge 16.02.2007 tarih 525 sayılı Meclis Kararı ile 2023 Başkent Ankara 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Özel Planlama Bölgesi ve Kentsel Dönüşüm Bölgesi olarak belirlenmiştir.

Bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.02.2008 gün ve 471 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.04.2008 gün 1089 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.06.2010 gün ve 1844 sayılı kararı ile Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında kalan söz konusu parselin bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmıştır.

Bu tarihten sonra yeniden sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.05.2011 gün ve 1409 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Plana ilişkin 81207/5 nolu Parselasyon Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 29.09.2011 tarih ve 1420 sayılı kararı ile onaylanmış, 06.10.2011 tarihinde askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde yapılan bir adet itiraz değerlendirilerek, parselasyon planı 24.11.2011 tarih 1598 sayılı encümen kararı ile kesinleşmiş ve 16.12.2011 tarih 60977 yevmiye no ile tescil işlemi tamamlanmıştır.

Bölgeye ilişkin planlarda yapılan değişiklikler yukarıda tarihleri ile açıklanmıştır. Son 3 yıl içerisinde yapılan değişikliklerle ilgili olarak ada/parsel bazında yapılan düzenlemeler açıklanmış; ancak tarihleri ile ilgili bilgi alınamadığı için raporda yer verilememiştir.

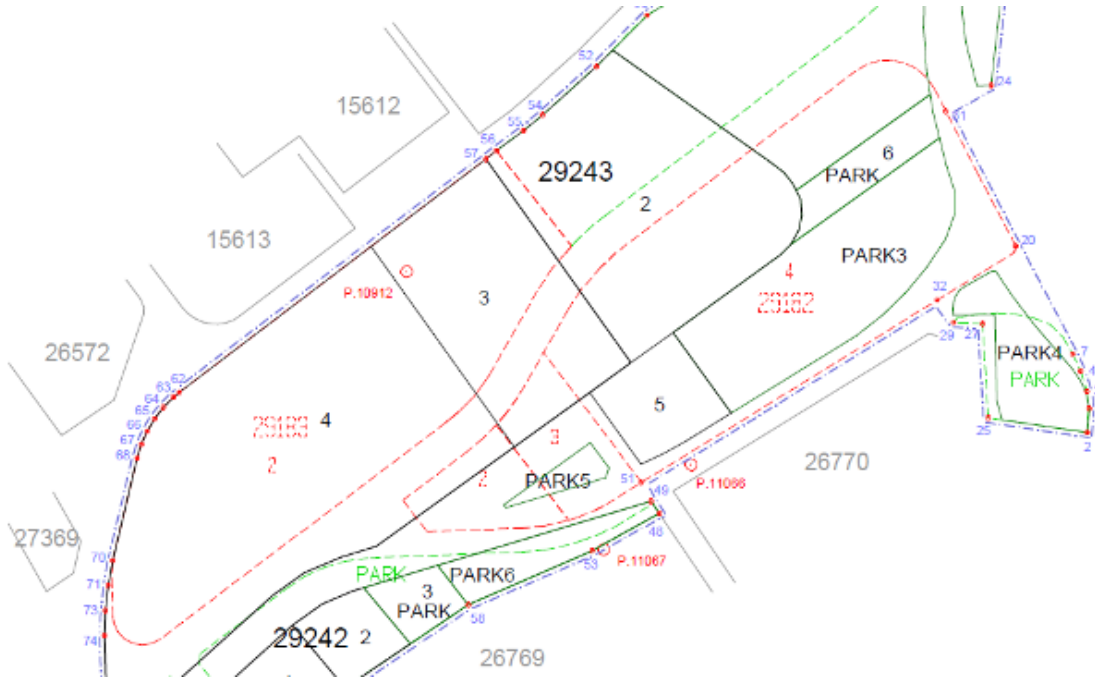


### 29181, 29182, 29183 Ada Krokisi

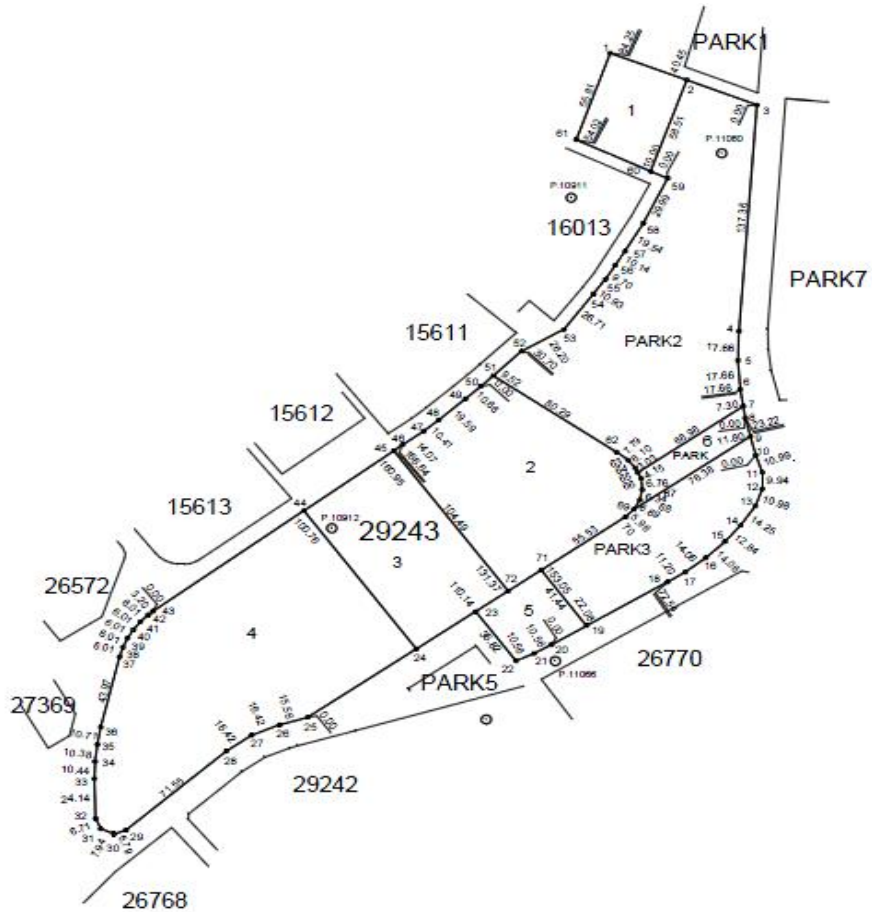
29182 ada 3, 4 parseller ile 29183 ada 2 parsel yapılan imar düzenlemesi sonucunda tevhid edilerek 29243 ada 3 parsel olarak tescil edilmiştir. 29181 ada 2 parsel ve 29182 ada 2 parsel yapılan imar düzenlemesi sonucunda tevhid edilerek 29243 ada 4 parsel olarak tescil edilmiştir.

6	29182/3	2000	738/2000 738	DÖNDÜ KARAKURT ALİ	-	0 738	29243/3	6241	738/6241	738
7	29182/4	17303	4032/17303 4032	DÖNDÜ KARAKURT ALİ	-	0 4032			1532/6241	1532
8	29182/4	17303	13271/17303 13271	BOLKAN BAŞEĞMEZ HALİL	-	0 13271			3971/6241	3971
10	29183/2	16331	TAM 16331	SİNPAŞ GAYRİMENKUL Y	-	0 16331	29243/4	16331	TAM	16331

### Dağıtım Cetveli



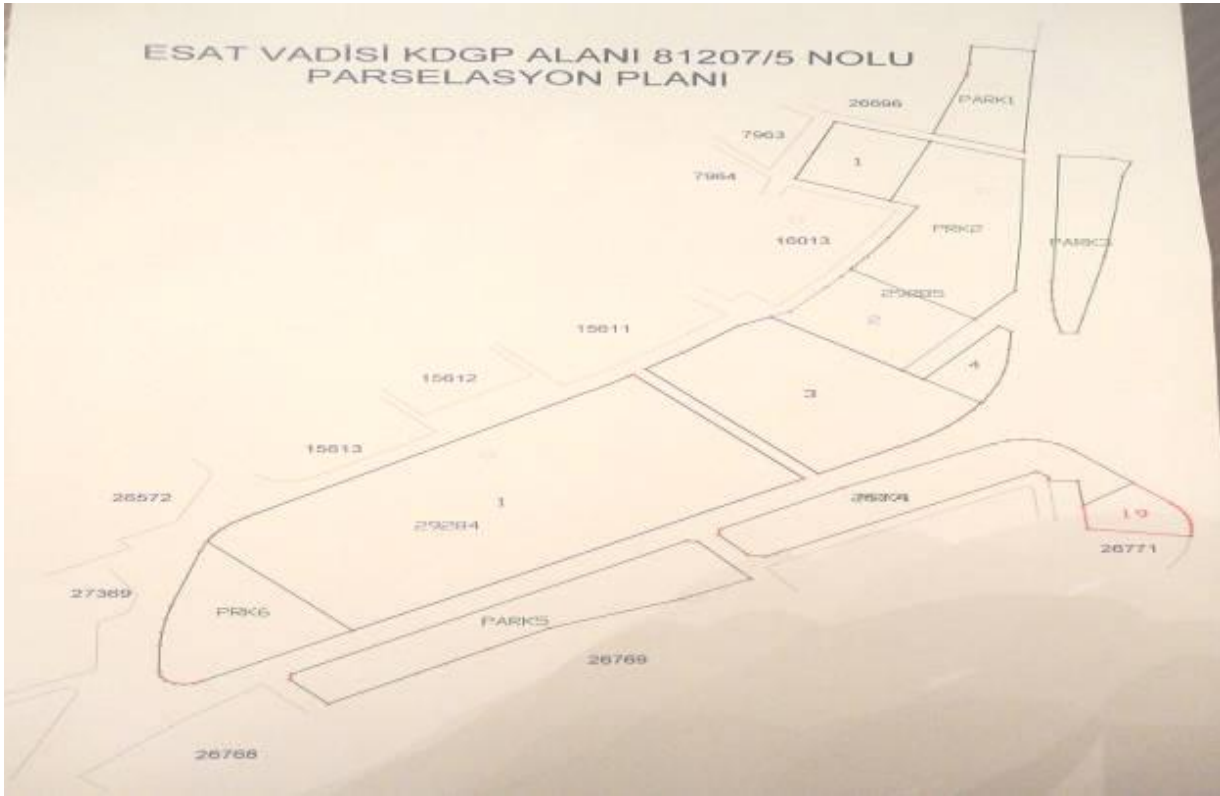
**29243 ada 3 ve 4 Parsel Krokisi**



**29243 ada 3 ve 4 Parsel Krokisi**

6.241m<sup>2</sup> yüzölçümündeki 29243 ada 3 parsel ile 16.331m<sup>2</sup> yüzölçümündeki 29243 ada 4 parsel ile kayıtlı taşınmazların tevhidinden 29284 ada 1 parsel oluşmuştur.





### **81207/5 nolu Parselasyon Planı-29284 Ada 1 Parsel**

Ankara Büyükşehir Belediyesi Harita Şube Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın kapsamında bulunduğu parselasyon planı ve buna bağlı dağıtım cetveline Ankara Bölge İdare Mahkemesi tarafından 29.03.2011 tarihinde 2009/1105 esas no'lu karar ile yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Karar planlama alanında yer alan 113 numaralı kadastro parseli malikinin açtığı dava sonucu alınmıştır. Davacı 113 parsel sahibi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali için de dava açmış; ancak plan iptali istemi reddedilmiştir. Mahkeme kararı alındığı tarihte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında parselasyon planı hazırlık aşamasında olup, parselasyon planı 24.11.2011 tarihinde uygulanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmaza ilişkin parselasyon planı tescilinden sonra 22.12.2011 tarihinde çap belgesi düzenlenmiştir. Konuyla ilgili Yapı Denetim Şubesi ve Harita Şubesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği'nin 22.09.2011 tarihli yazısına istinaden çap belgesi düzenlendiği belirtmiştir. Hukuk Müşavirliği yazısında planlama alanının tamamında yeniden bir düzenleme yapılamayacağı; 5393 sayılı yasanın 73. Maddesi uyarınca çözümsüz duruma düşen 113 numaralı kadastro parselinin, proje alanı dışına çıkarılarak düzenleme yetkisinin Çankaya Belediyesi'nin devredilmesi için Meclis Kararı alınabileceği belirtilmiştir. İlgili yazı rapor ekinde yer almaktadır. Konuya ilişkin Meclis Kararı henüz alınmamış olup; taşınmaz ve bulunduğu bölgeye ilişkin parselasyon planı tescilleri tamamlanmıştır. Konu dava, değerlendirilmesi yapılan parsel ile ilişkin bir dava olmayıp, 1/1000 Uygulama İmar Planı iptali istemi mahkeme tarafından reddedilmiştir. Değerleme tarihinde dava konusu parselin planlama alanı sınırı dışına çıkarılmasına ilişkin sınır düzeltmesi yapıldığı Belediyenin ilgili birimi tarafından beyan edilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürürlükte olması, parselasyon planının yürütmeyi durdurma kararı tarihinden sonra tescilinin yapılmış olması, Büyükşehir Belediyesi tarafından taşınmaza ilişkin çap belgesinin verilmesi esas alınarak değer tespiti yapılmıştır.

### 3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Konu gayrimenkul SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almakta olup gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

## 4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

### 4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri



#### **Büyükesat Vadisi (Sınırlar Yaklaşık Olarak Gösterilmiştir)**

Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Büyükesat Mahallesi sınırları içerisinde, mahallenin güneydoğusunda yer almaktadır. Proje kuzeydoğudan Bademlidere Mahallesi; doğusundan Kırkkonaklar Mahallesi; güneydoğusundan Birlik Mahallesi; batıdan Gaziosmanpaşa Mahallesi; kuzeybatıdan Bağcılar Mahallesi ile sınırlıdır. Arazi vadi yapısında olup, tabanı dere yatağıdır. Vadi boyunca arazinin yumuşak yapıda olduğu beyan edilmiştir. Konu uzmanlık alanımız dışındadır. Gayrimenkule Doğukent Bulvarı üzerinden, Şemsettin Günaltay Caddesi'ne dönüp yaklaşık 950m sonra 391. Cadde'ye dönüp yaklaşık 250m sonra ulaşabilmektedir. Taşınmaz, Doğukent Bulvarı'na 1,2km; Uğur Mumcu Caddesi'ne 730m; Turan Güneş Bulvarı, Simon Bolivar ve Ziaürahman Caddesi kesişimine 2, 7km mesafededir. Vadinin batısında yer alan Gaziosmanpaşa Ankara'nın merkezinde eski bir konut bölgesidir. 4 katlı ve yüksek katlı blokların bulunduğu bölgedeki yapılar ortalama 15-20 yıllıktır. Ulaşım ve alışveriş olanakları açısından oldukça avantajlı olan bölge üst gelir grubuna yönelik konut bölgesidir. Son yıllarda Çayyolu ve Ümitköy

yerleşimlerinin gelişimi ile üst gelir grubu büyük oranda bu bölgeye yönelmiş ve Gaziosmanpaşa'ya olan talepte daralma olmuş ve bu etkenden dolayı satış ve kira fiyatlarında gerileme olmuştur. Bölgenin merkezi konumu nedeniyle işyeri kullanımına yönelik talep yüksektir. Taşınmazın batısında Mesa İnşaat tarafından inşa edilmiş yüksek katlı bloklardan oluşan siteler yer almaktadır. Vadinin kuzeybatısında yer alan Bağcılar Mahallesi orta gelir grubuna yönelik konut bölgesi olup, 4 katlı yapılaşmaya açıktır. Gecekonduvan apartmana dönüşen konut bölgesi yapılaşmasını büyük oranda tamamlanmıştır. Güneydoğusunda yer alan Birlik Mahallesi 4 katlı yapılaşmaya açık olup orta-üst gelir grubuna yönelik konut bölgesidir. Gecekonduvan apartmana dönüşen bölge yapılaşmasının tamamlanmıştır. Doğusunda yer alan Kırkkonaklar gecekonduvan apartmana dönüşen konut bölgesi olup, yapılaşma devam etmektedir. 4 katlı yapılaşmaya açık olan bölge orta gelir grubuna yönelik konut bölgesi olup inşaatlar yoğun olarak devam etmektedir. Vadinin kuzeydoğusunda yer alan Bademlidere Mahallesi orta-alt gelir grubuna yönelik konut bölgesi olup, bölgede 3 ve 4 katlı yapılaşma mevcuttur. Gecekondu bölgesi olan mahallede dönüşüm yeni başlamış olup, inşaatlar yoğun olarak devam etmektedir.

#### 4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

"Konut ve Ticaret Alanı" imarlı 29284 Ada, 1 parsel 22.572m<sup>2</sup> yüzölçümündedir. Parsel vadinin güneybatı ucunda, batı yamacında yer almaktadır. Oldukça eğimli arazi yapısına sahip olan parselin kuzeyden güneye doğru eğimi azalmaktadır. Parsel güneyinden 391. Cadde cephelidir. 391. Cadde toprak yoldur. Dikdörtgen şeklindeki parselin güney kenarı yaklaşık 216 m, kuzey kenarı 218 m'dir. Derinliği ortalama 101m'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



**29284 Ada 1 Parsel Uydu Görüntüsü**



**29284 Ada 1 Parsel İmar Planı ile Uydu Görüntüsü**

#### **4.2.1. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri**

Gayrimenkul boş arsa vasfında olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.

#### **4.2.2. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri**

Gayrimenkul boş arsa vasfında olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.

### **5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ**

#### **5.1. Demografik veriler**

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişi olarak belirlenmiştir. 2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.161.676 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Ülke nüfusunun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,7'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır. Toplam nüfusun % 18'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile Ankara, % 5,4 ile İzmir, % 3,5 Bursa, % 2,8 ile Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet oranı ise %1'dir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dir.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2010 yılı sonuçları)

#### **5.2. Ekonomik Veriler**

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre 2011 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 4,4 büyümesi öngörülmektedir.

Tablo1: Büyüme Oranları (2008-2011)

	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011*</b>
Dünya	2.8	-0.6	5.0	4.4
ABD	0.2	-2.7	2.8	3.0
Almanya	1.0	-4.7	1.8	1.5
Fransa	0.1	-2.5	3.6	2.2
İngiltere	-0.1	-4.9	1.7	2.0

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011, IMF \* IMF Tahmini

Türkiye’de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 10 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı azalmaya başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değeri almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş olup büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011’de yayınladığı tahminlere göre için Türkiye’de büyüme oranı %6,6 olarak öngörülmüş olmakla birlikte bazı otoriteler büyüme hızının 2011 yılı için %7’nin üstünde gerçekleşebileceğini belirtmektedir.

<b>Yıllar</b>	<b>Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)</b>	<b>Gelişme hızı %</b>	<b>Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)</b>	<b>Gelişme hızı %</b>	<b>Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)</b>	<b>Gelişme hızı %</b>
<b>1999</b>	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	<b>-3.4</b>
<b>2000</b>	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	<b>6.8</b>
<b>2001</b>	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	<b>-5.7</b>
<b>2002</b>	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	<b>6.2</b>
<b>2003</b>	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	<b>5.3</b>
<b>2004</b>	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	<b>9.4</b>
<b>2005</b>	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	<b>8.4</b>
<b>2006</b>	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	<b>6.9</b>
<b>2007</b>	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	<b>4.7</b>
<b>2008</b>	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	<b>0,7</b>
<b>2009</b>	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	<b>-4,8</b>
<b>2010</b>	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	<b>8,9</b>

## **GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ**

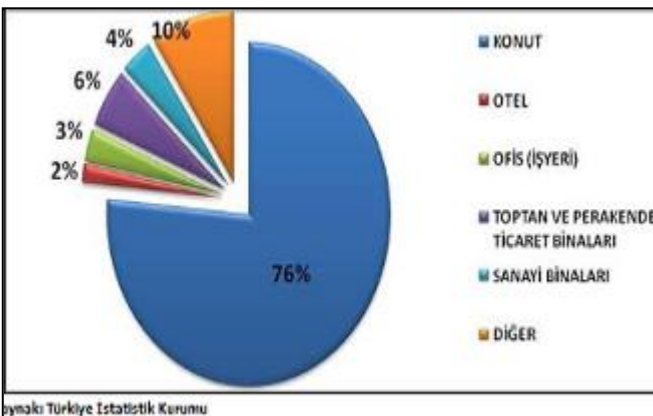
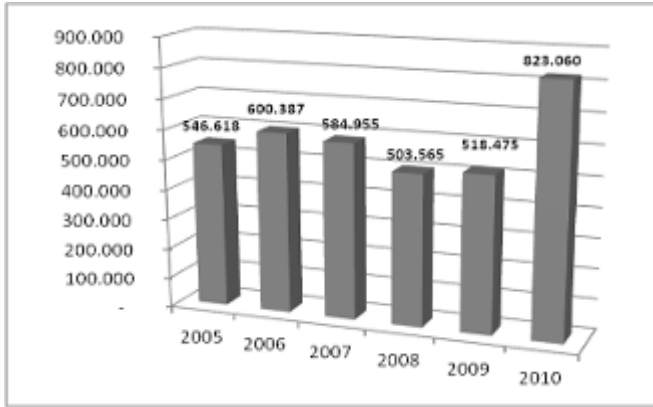
Gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD’li Jones Lang LaSalle’in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak Gayrimenkul Sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da,% 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa'da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika'da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır.



İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibari ile bina üretimini ve gelişimini göstermektedir. Yandaki grafik TÜİK verilerine göre son 5 yıl içerisinde Yapı Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.

Grafikte ise alınan 2010 yılı ruhsat sayıları incelendiğinde ise %76 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

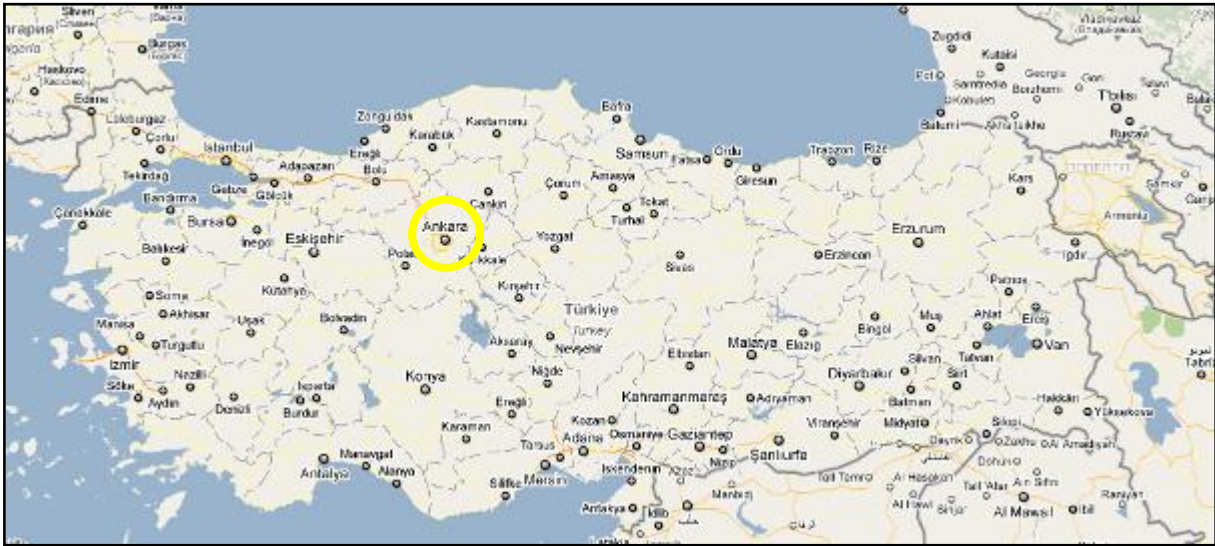
Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye'de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası'nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK'nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75'i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

### 5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

#### 5.3.1. Ankara İli



İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km<sup>2</sup> yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 83 yılda yaklaşık 11 kat artarak 2010 yılında 4.771.716'ya yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2010 yılında yaklaşık % 6,5'lik bir paya ulaşmıştır.

#### Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	339.997	7,13
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.431.719	92,87
TOPLAM	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.771.716	100,00



Ankara'nın 25 ilçesi vardır ve bunların 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pirsaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

### 5.3.2. Çankaya İlçesi

Çankaya Ankara'nın başkent oluşu ile birlikte 1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi duruma gelmiştir. 1983 yılında Ankara'nın merkez ilçesi kaldırılarak il merkezi Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Belediyesi'nin Büyükşehir Belediyesi'ne dönüşümü ve 25 Mart 1985 tarihli yerel seçimler ile birlikte Çankaya İlçe Belediyesi olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Metropolitan alanı içerisinde yerini almıştır.

203 km<sup>2</sup> büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeydoğu ve doğusunda Mamak ile Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri yer almaktadır.

Toplam 116 mahallenin bulunduğu ilçe sınırları içerisinde Ankara'nın önemli kamu kuruluşları, üniversiteleri, çeşitli ülkelerin büyükelçilikleri, iş alanları, ticaret merkezleri, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşları, restoranları, eğlence ve dinlenme yerleri bulunmaktadır.

Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ikinci ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2010 sayımlarına göre 797.109 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de en büyük ikinci ilçesidir. 2000 nüfus sayımında 758,490 olan nüfus 10 yılda yaklaşık 40,000 kişi artmıştır. Sekiz yüz bine yaklaşan nüfusun 384.685'i erkek; 412.424'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentsel nüfustür.

### 5.3.3. Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı

Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı kapsamında yaklaşık 150.000m<sup>2</sup> kadastral parsel düzenleme alanına alınmıştır. Kuzey güney aksında uzanan alan vadi şeklinde olup, tabanı dere yatağıdır. Düzenlemeye göre, vadi tabanı yeşil alan olarak düzenlenmiş; batı ve doğu yamaçlarında konut alanları, konut ve ticaret alanları, sosyal donatı alanları, dini tesis alanları, resmi kurum alanları yer alacaktır. Mevcutta yerinde yapılan incelemede vadi tabanı ve yamaçlarında yer yer gecekonduların yer aldığı görülmüştür.



Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

### 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık

piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

### 6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

### 6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

### Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## **7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI**

### **7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)**

Gayrimenkul Ankara'nın merkezinde, Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi içerisinde yer almaktadır.

#### **❖ GÜÇLÜ YANLAR**

- Gayrimenkulün Ankara'nın üst gelir grubunun talep gösterdiği Çankaya semti sınırları içerisinde yer alması,
- Vadinin Birlik, Gaziosmanpaşa sınırında yer alması,
- Bulunduğu bölgede boş arsa sayısının oldukça az olması, yapılaşmaya açılacak önemli bir bölgede yer alması,
- Taşınmazın yüksek standartlı proje geliştirilmesine elverişli büyük yüzölçümünün olması,
- Taşınmazın hisseli olmaması,

#### **❖ ZAYIF YANLAR**

- Taşınmazın bulunduğu bölgede, arazi yapısı, topoğrafyası, dere yatağına, yakın konumda yer alması nedeni ile inşaat maliyetlerinin yüksek olması,

#### **❖ FIRSATLAR**

- Bölgeye ilişkin planlama çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Taşınmazın imar planı ile konut+ticaret kullanımına yönelik karma kullanım niteliğinde olması,

#### **❖ TEHDİTLER**

- Bölgenin gecekondulu bölgesi olması, hisseli ve karmaşık bir mülkiyet yapısına sahip olması
- Proje alanı içerisinde arsa sahiplerinin Belediye ile anlaşmaması nedeni ile devam eden davalar sonucu daha önce yapılmış planların iptal edilmiş olması, planlama sürecinin davalar nedeniyle uzaması ve inşaatlara başlanamaması,
- Proje alanında yer alan kadastro 113 parsel malikin açtığı dava ile parselasyon planı ve dağıtım cetveline yürütmeyi durdurma kararı verilmiş olması ve konuya ilişkin sürecin henüz tamamlanmamış olması.

### **7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi**

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal

fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul arsa niteliğinde olup; onaylı imar planına göre konut ve ticaret alanıdır. İmar planı kullanım niteliği ve yapılaşma koşullarına göre inşa edilerek kullanılması en etkin ve verimli kullanım biçimi olacaktır.

### 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Gayrimenkulün değer tespitinde emsal karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi ile birlikte Hasılat Paylaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde bölgede yakın zamanda satışı gerçekleşmiş veya satışta olan emsal gayrimenkuller araştırılmış ve bölgedeki emlakçılardan görüş alınmıştır.

Gelir İndirgeme yaklaşımında boş parsel üzerinde asgari imar haklarına göre proje geliştirilerek piyasa verileri doğrultusunda projeden elde edilecek gelirler bugüne indirgenerek hesaplanır. Parsel üzerinde geliştirilecek projeye ilişkin yakın çevrede projeye emsal teşkil eden konut projeleri araştırılmıştır. Bölgede edinilen bilgiler aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır:

#### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık arsalar ve proje geliştirilmesi sonucu oluşacak gelirlere ilişkin emsal konut projelerinde konut değerleri, satış devir hızı incelenmiştir.

##### 7.3.1.1. Pazar araştırmaları

- ✓ **Emsal 1.** Birlik Mahallesi'nde 4 katlı konut alanı imarlı parseller birim m<sup>2</sup> değeri 1.000-1.200TL aralığındadır. Satışta olan arsa sayısı az olup, istenen fiyatlar bu aralıktadır. Şemsettin Günaltay Caddesi üzerinde 3 veya 4 katlı konut alanı imarlı hisseli parsellerin değeri 800-900TL aralığındadır. Konut parsellerindeki Çankaya Belediyesi hisseleri 900TL'den satılmaktadır. Köroğlu Yamaçevler Sitesi yanındaki konut+ticaret alanı imarlı E:1,50 olan arsa geçen yıl sahipleri tarafından birim m<sup>2</sup> değeri 2.500TL'den pazarlanmış; ancak alıcı bulunmamıştır. Büyük bir inşaat firması ile kat karşılığı anlaşıldığı beyan edilmiştir. Taşınmazın mevcut yapılanma koşulları ile birim m<sup>2</sup> değerinin 1.500-2.000TL aralığında olduğu beyan edilmiştir. **Birim değer:1.500-2.000TL/m<sup>2</sup>**  
(Selim Emlak, 0312 437 45 36)

- ✓ **Emsal 2.** Vadi içerisinde herhangi bir satış olmadığı; taşınmazın yüzölçümü, yapılanma koşulları doğrultusunda birim m<sup>2</sup> değerinin 2.000 TL civarında olduğu; ancak bu yüz ölçümde bir arasının değeri itibarı ile satışının oldukça güç olduğu beyan edilmiştir. Bölgede kat karşılığı verilecek arsa sayısı oldukça fazla olup konumuna göre kat karşılığı oranının %40-45 olduğu beyan edilmiştir. **Birim değer:2.000TL/m<sup>2</sup>**  
(Çözüm Kişisel Gayrimenkul, 0312 495 22 77)
- ✓ **Emsal 3.** Birlik Mahallesi'nde 448. Cadde üzerinde yer alan 870 m<sup>2</sup> alanlı 4 katlı konut alanı imarlı arsa 1.250.000TL'den satışa çıkarılmıştır. Arsanın bulunduğu bölgede binaların zemin katında yer alan dükkânlarda banka şubeleri yer almaktadır. Arsa ticari kullanıma yönelik pazarlanmaktadır. **Birim değer:1.436TL/m<sup>2</sup>**  
(Doğan Emlak, 0312 495 15 90)
- ✓ **Emsal 4.** Şemsettin Günaltay Caddesi üzerinde yer alan 685 m<sup>2</sup> alanlı konut+ticaret alanı imarlı 4 katlı yapılaşmaya açık olan arsa 950.000TL'den satışa çıkarılmıştır. **Birim değer:1.386TL/m<sup>2</sup>**  
(Arsa Sahibi, 0312 380 19 19)

Taşınmaz Gaziosmanpaşa, Birlik, Kırkonaklar, Bademlidere Mahallesi arasındaki vadi alanında kalmaktadır. Vadi alanına ilişkin planlama çalışmaları tamamlanamadığından vadiye yapılaşma henüz başlamamıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazın yüzölçümü oldukça büyük olup; yakın çevresinde bu büyüklükte satılık veya yakın zamanda satışı gerçekleşmiş emsal taşınmaz bulunmamıştır. Vadi alanı dışında parsel büyüklükleri ortalama 700-1.000m<sup>2</sup> aralığındadır. Birlik Mahallesi'nde 4 katlı konut alanı imarlı parsellerin birim m<sup>2</sup> değeri 1.000-1.200TL; Kırkonaklar Bölgesinde, Şemsettin Günaltay Caddesi üzerinde 3 veya 4 katlı konut alanı imarlı hisseli parsellerin değeri 800-900TL aralığındadır. Şemsettin Günaltay Caddesi üzerinde yer alan arsalar hisseli olduğundan fiyat bu bölgede gerilemektedir. Bölgede gecekondularda yoğun yer aldığından mevcut talep düşüktür ve daire fiyatları Birlik Mahallesi'ne göre daha düşüktür. Taşınmaz yüzölçümü, yapılaşma koşulları ile bölgede yer alan arsalarla oldukça avantajlıdır. Bölgede yapılanma hakkı E:2,00 olan boş arsa bulunmamaktadır.

### **Emsal Proje Verileri**

Malik firma ile yapılan görüşmede arsa üzerinde yapılacak proje kapsamında 206 konut ve 130 ofis biriminin yer alacağı beyan edilmiştir. Ortak kullanım alanları ve otoparklar dahil proje alanının toplam yaklaşık 120.000m<sup>2</sup> olacağı beyan edilmiştir. Proje tasarım aşamasında olup, verilen bilgiler şifahi bilgidir. Taşınmazın yakın çevresinde beyan edilen projeye emsal teşkil eden konut projeleri ve satış fiyatları araştırılmıştır. Yakın çevrede yer alan projeler ve detayları:

- ✓ **1. Aloha Evleri** Taşınmaza yakın konumda, Büyükesat Vadisi içerisinde yer alan inşaatı 2010 yılında tamamlanmış olan Aloha Evleri 3 ayrı bloktan oluşmaktadır. 11.526m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde üç blokta toplam 66 daire yer almaktadır. Radye temel ve çelik kalıp sistemi ile inşa edilmiş olan bloklarda doluluk oranı %70 seviyelerindedir. Proje dahilinde içerisinde yüzme

havuzu, sauna, fitness center, açık hava sineması ve hobi bahçelerinin bulunduğu sosyal tesis mevcuttur. Konutlar 3+1 ve 4+1'dir. Aynı büyüklükte olan daireler çift banyolu, çamaşır odalıdır. Brüt alanları 200m<sup>2</sup>'dir. Mevcutta son 3 dairenin kaldığı ve istenen fiyatların katı, cephesi, manzara durumuna göre 486.667-544.531 USD aralığındadır. (900.333-1.007.382TL) Satış ofisi tarafından istenen fiyatlar oldukça yüksektir. Satış ofisi haricinde mevcutta sahipleri tarafından satışa çıkarılmış, emlakçılar tarafından farklı katlarda yer alan daireler için istenen fiyatlar 650.000-850.000TL aralığındadır.

- ✓ **2. Ankarama** Kırkkonaklar Mahallesi'nde, Şemsettin Günaltay Caddesi'nin kuzeydoğusunda Kızılay'ın arazisinde inşa edilmiş olan site 10.681m<sup>2</sup> yüzölçümündeki arsa üzerinde yer almaktadır. Site 5 blokludur. 14 mağaza dahil olmak üzere toplam 120 bağımsız bölümlüdür. Özel güvenli, sosyal tesisli sitenin inşaatı 2010 yılı içerisinde tamamlanmıştır. Sitede doluluk oranı %60 seviyesindedir. 2+1 brüt 95m<sup>2</sup> alanlı daireler 210.000-280.000TL; 175m<sup>2</sup> brüt alanlı 3+1 daireler 370.000-460.000,-TL; 4+1 daireler 375.000-470.000,-TL aralığında satışa çıkarılmıştır. (Satış Ofisi, 0312 495 34 36).
- ✓ **3. Mesa Koza Plaza** Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde Islah Alanı'nda Mesa İnşaat tarafından 3 etap olarak inşa edilmiş ve 2004 yılında inşaatı tamamlanmış site iskan durumunda olup, firma tarafından satışlar tamamlanmıştır. 3+1, 4+1 dairelerin bulunduğu sitede mevcutta satışta olan brüt 170m<sup>2</sup> alanlı 4+1 daireler için istenen fiyatlar katına ve cephesine göre 590.000-750.000TL aralığındadır.
- ✓ **4. Mesa Şafak Sitesi:** Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde Islah Alanı'nda Mesa İnşaat tarafından inşa edilmiş ve 2002 yılında inşaatı tamamlanmış site tek blokludur. İskan durumunda olup, firma tarafından satışlar tamamlanmıştır. 3+1, 4+1 dairelerin bulunduğu sitede mevcutta satışta olan brüt 170m<sup>2</sup> alanlı 4+1 daireler için istenen fiyatlar katına ve cephesine göre 600.000-650.000TL aralığındadır.

### 7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Bölgede yapılan detaylı araştırma sonucunda taşınmazın konumu, yüz ölçümü, yapılaşma koşulları göz önünde bulundurularak birim m<sup>2</sup> değeri 1.500-2.000TL aralığında olacaktır. Taşınmazın olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak birim m<sup>2</sup> değeri 1.750TL olarak belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma sonucu oluşan toplam değer tabloda gösterilmiştir.

#### Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Arsa Değeri

29284 ADA 1 PARSELİN DEĞERİ	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	TOPLAM DEĞER (TL)
	22.572	1.750	<b>39.501.000</b>

Bölgede yer alan değerlendirme konusu projeye benzer özelliklerde konut projelerinde yapılan pazar analizinde konut değerlerinin konut projesinin özelliklerine, donatılarına, konutların büyüklüğü, manzara özelliği, kat yüksekliği, mimari özelliği ve inşaat kalitesi kriterlerine göre birim değerlerin değiştiği gözlemlenmiştir, satış fiyatları ile ilgili özet veriler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



PROJE	KONUT SAYISI	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	PROJE YILI	KONUT BÜYÜKLÜKLERİ (m <sup>2</sup> )	BİRİM KONUT DEĞER ARALIĞI
Aloha Evleri	66	11.526	2010	200 m <sup>2</sup>	3250-4250 TL/m <sup>2</sup>
Ankarama	106	10.681	2010	95-175 m <sup>2</sup>	2205-2947 TL/m <sup>2</sup>
Mesa Koza	268	-	2004	170 m <sup>2</sup>	3470-4411 TL/m <sup>2</sup>
Mesa Şafak	30	-	2002	170 m <sup>2</sup>	3529-3823 TL/m <sup>2</sup>

Bölgede yapılan araştırmada taşınmazın yakın çevresinde bulunan sitelerde site büyüklüğü, donatı özellikleri, inşa kalitesi, daire büyüklüğü, katı, cephesi, manzara durumu vb etkenler doğrultusunda istenen birim m<sup>2</sup> fiyatları 2.205-4.411TL aralığındadır. Projenin üst gelir grubuna yönelik olacağı, vadinin Birlik Mahallesi yakınında yer alan kısmında bulunması nedeniyle konut alanlarında birim m<sup>2</sup> değer 3.500 -3.700TL civarında olacağı tahmin edilmektedir. Birim m<sup>2</sup> değer 3.500TL olarak alınmıştır.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu parsel, arsa vasıflı olup, üzerlerinde herhangi bir yapı ya da inşai faaliyet olmadığından, maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme Yaklaşımlarından, arsa değerine ulaşmak amacıyla hasılat paylaşımı yöntemi kullanılmış ve ilgili başlıkta anlatılmıştır.

#### 7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerlemede direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

#### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Gelir İndirgeme yaklaşımında boş parsel üzerinde imar hakları doğrultusunda proje geliştirilerek piyasa verileri doğrultusunda projeden elde edilecek gelirler bugüne indirgenerek hesaplanmıştır.

Satılabilir Konut Alanı (Brüt)	49.658,40
Satılabilir Ticari Alan	4.514,40

GELİRLER	2012	2013	2014
Konut Birim Satış Değeri, USD	1.900	1.995	2.055
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı		5%	3%
Konut Satış Hızı	45%	35%	20%
Konut Satış Gelirleri,USD	42.457.932	34.673.978	20.408.113
Ticari Ünite Birim Satış Değeri, USD			3.000
Ticari Ünite Satış Hızı			100%
Ticari Ünite Satış Gelirleri, USD	0	0	13.543.200
<b>Toplam Satış Gelirleri,USD</b>	<b>42.457.932</b>	<b>34.673.978</b>	<b>33.951.313</b>
<b>İndirgeme Oranı</b>	<b>0,12</b>		
<b>Net Bugünkü Hasılat Değeri</b>	<b>80.430.447</b>		

Değerleme Konusu parsel üzerinde geliştirilecek projenin net bu günkü değeri 80.430.447 USD olarak hesaplanmıştır.

- **Değerleme konusu taşınmazın kapsamında bulunduğu kentsel dönüşüm projesinin uygulanması ve mevcut imar planı, plan notları ile verilen yapılaşma koşulları asgari oranda uygulanması varsayımı altında oluşturulmuştur.**
- Üst gelir grubuna yönelik bir proje inşa edileceği, Ankara genelinde özel bir proje olacağı öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin olacağı varsayılmış, USD bazında projeksiyon oluşturulmuştur.
- Projenin 3 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayımı altında ilk yıl lansman satışları da yapılacağından %45; ikinci yıl %35 ve 3. Yıl %20 konut satışı yapılacağı, 3. Yıl sonunda ticari ünitelerin satışa konu olacağı öngörülmüştür.
- Proje birim satış değerleri pazardan elde edilmiş veriler doğrultusunda öngörülmüş olup enflasyon ve piyasadaki gözlemler sonucunda konut birim değerlerinin ilk yıl % 5, 2. Yıl % 3 artacağı ön görülmüştür.
- İskonto oranı risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda %12 olarak öngörülmüştür.

### 7.3.3.3. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi

Bölgede 4 katlı konut alanı imarlı parsellerde kat karşılığı oranı %40-45 olup, taşınmazın yapılaşma koşulları ve arsa alanı dikkate alınarak kat karşılığı oranı %40 olarak takdir edilmiştir.

<b>ARSA PAYI GELİR TABLOSU</b>			
<b>Kat Karşılığı/Hasılat Paylaşımı Oranı % 40</b>			
<b>TOPLAM GELİRLER, USD</b>		42.322.500	34.563.375 33.843.015
<b>Arsa Payı Gelirleri, USD</b>		16.929.000	13.825.350 13.537.206
<b>Hasılatın Bugünkü Değeri, USD</b>	0.12	<b>35.772.179</b>	
<b>Hasılatın Bugünkü Değeri, TL</b>		64.389.922	

Gelirler esas alınarak hesaplanmış olan hasılat paylaşımı yöntemi ile arsa değeri 35.772.179 USD olarak hesaplanmıştır.

<b>29284 ADA 1 PARSELİN DEĞERİ</b>	<b>ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>
	22.572	2.853	64.389.922

## 8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Değerlendirilmesi

Gayrimenkulün değer tespiti emsal karşılaştırma ve nakit akımları analizi ile birlikte kullanılan HASILAT PAYLAŞIMI yöntemlerinin uyumlaştırılması ile yapılmış olup, iki yöntem ile ulaşılan değerler aşağıda verilmiştir.

Tablo 3. Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi-Hasılat Paylaşımı Yöntemleri Karşılaştırmalı Sonuç Değerleri

<b>29284 ADA 1 PARSEL</b>	<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ</b>	<b>NAKİT AKIMLARI ANALİZİ</b>
<b>Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	1.750,00	2.853
<b>Toplam Değer (TL)</b>	39.501.000	64.389.922

Değerleme konusu arsa niteliğindeki taşınmazın değer tespitinde emsal karşılaştırma ve nakit akımları analizi ile birlikte kullanılan hasılat paylaşımı yöntemi ile ulaşılan iki değer arasında yaklaşık %38,65 fark oluşmaktadır. Bu farkın yüksek olmasının nedeni, öncelikle bölgede konu gayrimenkule emsal olabilecek arsa satış verisine ulaşılamaması ve gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin konut + ticaret kullanımına yönelik karma bir proje olması ve arsaya katma değer katmasıdır.

Konu taşınmazın bulunduğu fonksiyon alanına ilişkin plan notunda, inşaat emsali 2 olarak belirlenmiş olsa da, 0 kotu altında ve bodrum katta inşa edilecek alanların emsal dışı olduğu belirtilmektedir. Her ne kadar inşaat emsali tanımlanmış olsa bile projeye yönelik olarak arazi kot çalışması ve onaylı proje bulunmadığından satışa esas alan hesabı sağlıklı olarak yapılamamıştır. Bu nedenle değer hesabında satışa konu alanlar sadece planda verilen inşaat emsali ile öngörülmüş, bodrum katta emsal harici oluşacak satışa konu alanlar öngörülemediğinden dikkate alınamamıştır. Konu parselde proje onayını takiben parselin satışa konu alanlarının belirlenmesi ile değerinde de değişiklik olacaktır.

Ancak konu gayrimenkul üzerinde henüz bir proje bulunmamakta olup bu etken göz önünde bulundurularak "emsal yöntemi lehine" uyumlaştırılması sonucunda arsa birim değeri **2.150 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

## 9. SONUÇ

### 9.1. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, mevcut imar durumu, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut topografik yapısı gibi faktörler ışığında, sonuç değere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulle ilgili olarak Büyükşehir Belediyesinde yapılan araştırmasında 3.7. maddesinde ayrıntılı olarak anlatılan hususlar dikkate alınarak konu taşınmazın bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürürlükte olması, parselasyon planının yürütmeyi durdurma kararı tarihinden sonra tescilinin tamamlanması, Büyükşehir Belediyesi tarafından taşınmaza ilişkin çap belgesinin verilmesi dikkate alınarak değer tespiti yapılmıştır.

### Nihai Değer Tablosu

ARSA DEĞERİ (Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 ada, 1 Parsel )	BİRİM DEĞER, TL/m <sup>2</sup>	ALAN (m <sup>2</sup> )	K.D.V. HARIÇ TOPLAM DEĞER, TL	% 18 K.D.V. DAHİL TOPLAM DEĞER, TL	K.D.V. HARIÇ TOPLAM DEĞER, USD	K.D.V. DAHİL TOPLAM DEĞER, USD
	2.150	22.572	48.529.800	57.265.164	26.961.000	31.813.980

- Değerleme konusu gayrimenkulün değeri, Katma Değer Vergisi Hariç **48.529.800 TL** (Kırksekizmilyonbeşyüzyirmidokuzbinsekizyüz Türk Lirası),
- Katma Değer Vergisi Hariç **26.961.000 USD** (Yirmialtmilyondokuzyüzaltmışbirbin Amerikan Doları), olarak takdir edilmiştir.

**9.2. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı**

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Fatma Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER**

**Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**

**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI






10. EKLER  
FOTOĞRAFLAR





**GÜNCEL İMAR DURUMU YAZISI**



T.C.  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Metropoliten Nazım İmar Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı: M.06.0.ABB.0.13.04.MNİP.2011/ (29284/1) 3376-17602  
Konu: Büyükesat Vadisi KDGPA, 29284 ada 1 nolu parsel hk.

22 Aralık/2011 2011

SN. GÖKSU GÜNAY ÖĞÜT  
Turan Güneş Bulvarı Korman Sitesi 51/L Yıldız/ANKARA

İLGİ:19.12.2011 günlü dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile, Çankaya İlçesi, Büyükesat Vadisi, 29284 ada 1 parselde kayıtlı arsa ile ilgili olarak son 3 yılı kapsayan imar planı durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, söz konusu ada parseli de kapsayan alanda;

-Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2008 gün ve 471 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli "Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı" değişikliğinin onaylandığı,

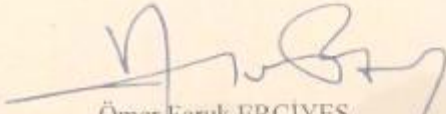
-Anılan Kentsel Dönüşüm Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.04.2008 gün ve 1089 sayılı kararı ile onaylandığı,

-Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2010 gün ve 1844 sayılı kararıyla "Büyükesat Vadisi KDGPA" kapsamında kalan söz konusu ada parselin bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylandığı,

-Daha sonra ise yeniden sunulan 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 gün ve 1409 sayılı kararıyla onaylandığı,

hususları tespit edilmiştir

Bilgilerinize rica ederim.

  
Ömer Faruk ERCİYES  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Adres:Hipodrom Cad.No:5 B Blok 17.Kat Yenimahalle/ANKARA Tel: (0312) 507 27 21 Fax: (0312) 507 27 21  
Web:http://www.ankara





T.C  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Harita Şube Müdürlüğü

Sayı : M.06.0.ABB.0.13.03.HRT/2011/5561,5608 – 17560,17871

...../...../2011

Konu : 81207/5 nolu Parselasyon planı (29181/1,2-29182/2,3,4)

D O S Y A S I N A

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.02.2008 gün ve 471 sayılı kararı ile onaylanan Çankaya İlçesi Büyük Esat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2011 tarih ve 1409 sayılı kararı ile onaylanan "Büyük Esat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'na ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ne istinaden hazırlanan ve Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi 29242 ada 1, 2, 3 nolu parseller ile 29243 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parselleri kapsayan Büyük Esat Vadisi KDGP Alanı **81207/5 nolu parselasyon planı**, Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 29.09.2011 tarih ve 1420 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 3194 sayılı İmar kanununun 19. maddesi uyarınca 06.10.2011 – 04.11.2011 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Askı süresinde söz konusu parselasyon planına yapılan bir adet itiraz Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 24.11.2011 tarih ve 1598 sayılı kararı ile değerlendirilerek parselasyon planı kesinleşmiştir.

**81207/5 nolu parselasyon planı** kontrollerinin yapılarak dosyanın tescili için ilgili Tapu Müdürlüğüne sevk edilmek üzere Ankara Kadastro Müdürlüğü Çankaya Kadastro Birimine gönderilmiş olup söz konusu parselasyon planı Çankaya Tapu Müdürlüğü tarafından 16.12.2011 tarih ve 60977 yevmiye numarası ile tescil olmuştur.

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

.....  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

EKLER:

- EK-1. 1/2000 ölçekli parselasyon planı fotokopisi
- EK-2. Encümen Kararı fotokopisi
- EK-3. 81207/5 nolu parselasyon planı dosyası
- EK-4. Sayısal dökümanlar (CD ortamında)

DAĞITIM:

- Yapı Denetim ve Ruhsat Şb.Md.'ne (EK-1,2)
- Metropolitan Nazım İmar Planlama Şb.Md.'ne (EK-1,2)
- Çankaya Belediye Başkanlığı'na (EK-3,4)  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

T.C

**ÇAP BELGESİ**

Evrak No: 4521-17610/19.12.11		T.C.		İmar Durum No: 156 / 2011		
Makbulat No: 502/8817/22.12.11		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		Plan No: 81207/6		
İLÇESİ: ÇANKAYA		İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI		Pafta No: 099B-13A-2C-3B/13B-1D-4A		
MAHALLE: BÜYÜKŞEHİR		MEVKİİ:				
ADA NO	PARSEL NO	ADA NO	PARSEL NO	HİSSE MİKTARI: m	TOPLAM ALAN: m <sup>2</sup>	DÜŞÜNCELER
29284	1				22572	

İMAR DURUMU		
BAHÇE MESAFELERİ (m)	ÖN	KULLANIM AMACI
	YAN	İNŞAAT NIZAMI
	ARKA	KAT ADEDİ (bodrumlar hariç)
İNŞAAT CEPHESİ (en çok)		BİNA YÜKSEKLİĞİ (en çok m)
İNŞAAT DERİNLİĞİ (en çok)		TAKS / KAKS

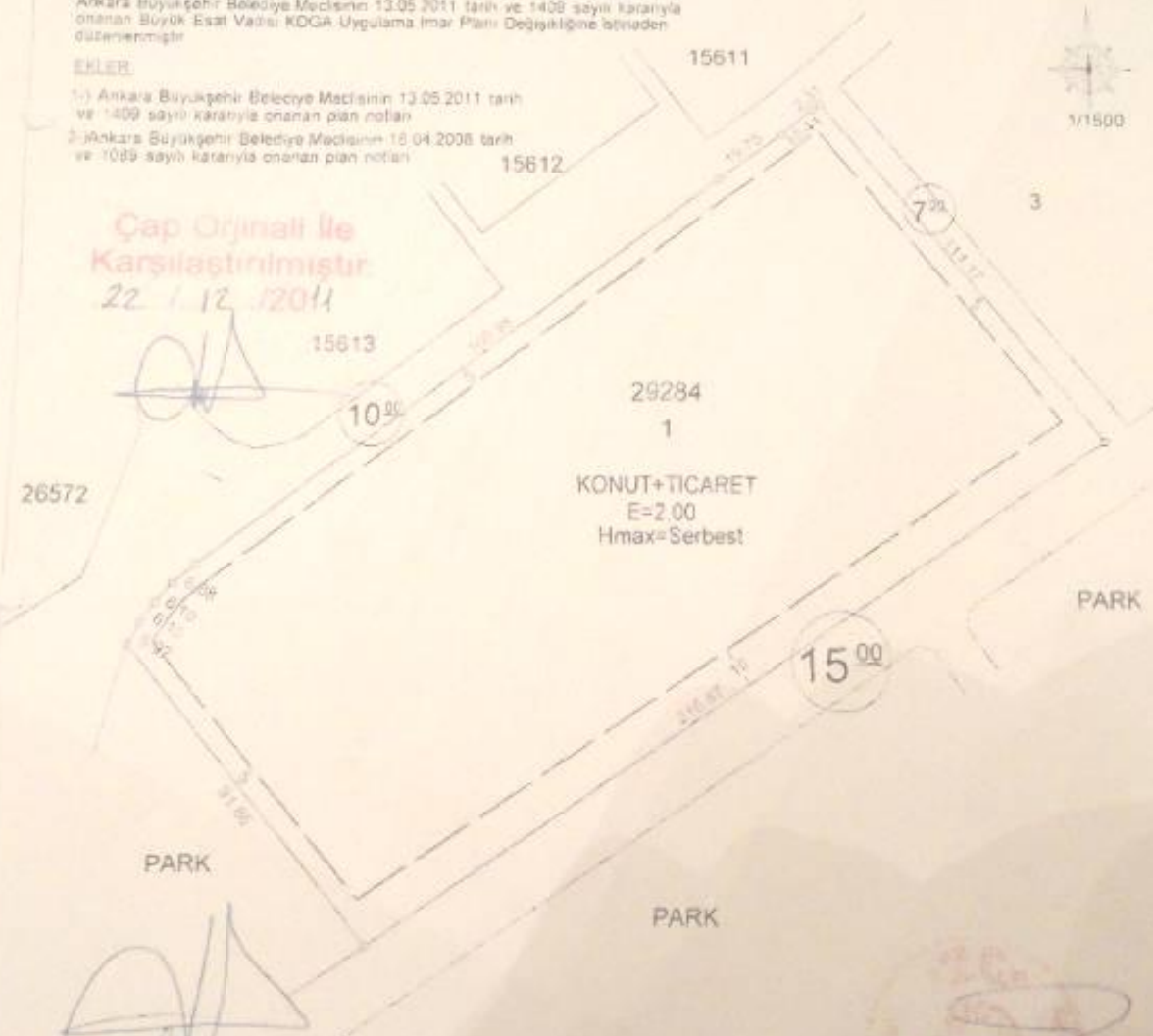
Parsel ölçüleri: Çankaya 0605 LİHKAR'nın 19.12.2011 tarihli apikasyon tutanağından alınmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 1409 sayılı kararıyla onaylanan Büyük Esat Vadisi KOGA Uygulama İmar Planı Değişikliğine binaiden düzenlenmiştir.

**EKLER**

- 1- Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 1409 sayılı kararıyla onaylanan plan notları
- 2- Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.04.2008 tarih ve 1089 sayılı kararıyla onaylanan plan notları

**Çap Orijinali ile Karşılaştırılmıştır.**  
**22.12.2011**



**MEHMET DEMİR**  
DÜZENLEYEN

**SAMET KAYA**  
YAPIL DENETİM VE RUHSAT ŞUBE MÜDÜRÜ

**DENETLEYEN**

\*Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin (81/1/g) Maddesine göre imar durumu belgesi ruhsat için eksiksiz belgelerle başvuru tarihinden evvel en fazla (1) sene içinde onaylanmış olacaktır.  
\*Apikasyonsuz imar durumu belgesi ile mimari proje onaylanamaz.  
\*Mimarlık-mühendislik projeleri imar planları ile hükümlerine uygun olarak düzenlenecek ve onaylanacaktır.

**PLAN NOTLARI**

**PLAN NOTLARI 13.05.2011/1409**

1 ALANDA HIÇBİR ŞEKİLDE YANICI PARLAYICI, DUMAN VB. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK Dİ-POLAR İLE İMALATHANELER YER ALAMAZ

2 7269 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 03.08.2006 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İÇİN HAZIRLANMIŞ OLAN JEOLÖJİK ETÜDÜN ÖNGÖRÜLERİ DİKKATE ALINACAKTIR. BU KAPSAMDA MİMARİ / STATİK PROJE ONAYI EŞNASINDA YAPILACAK YAPILARA AIT PARSELLERDE SONDAJLI JEOLÖJİK ETÜD ONAYINDAN SONRA İNŞAAT İZİNİ VERİLECEKTİR

3 HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

4 ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULUĞUNDA AĞA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR. OTOPARK İHTİYACI BODRUM KATLARDA VE/VEYA BLOK ALANLARINDA İNŞA EDİLEBİLİR VE BU ALANLARDAN BİNALARA BAĞLANTILARI SAĞLANABİLİR. OTOPARKLAR VE BU BAĞLANTI ALANLARI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. ÖZEL MÜLKE KONU OLAN PARK ALANLARININ ALTINDA KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.

5 PLANLAMA ALANINDA YOLLARA AIT YOL PROJELERİ ONAYLANMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

6 PARSEL SINIRLARI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRI ARI ARASINDA KALAN ALANLARDA: PROJELENDİRMEKKAYDIYLA BEKÇİ KULÜBESİ, GİRİŞ NİZAMIYE- GÜVENLİK, ÇÖP DEPOLAMA YERLERİ, OTOPARK RAMPALARI, TÖTEMLER, TERAS, AÇIK HAVUZ, PERGOLE, KAMELYA, MERDİVEN, RAMPA, V.B. YAPILABİLİR.

7 TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA (KONUT + TİCARET)

A. KONUT KULLANIMI İLE BİRLİKTE, YEREL VE BÖLGESEL TİCARİ FAALİYETLER, İŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİRLİMLERİ, KAMU TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, TURİSTİK TESİSLER, BÜROLAR İLE BUNLARI DESTEKLEYİCİ TİCARİ NİTELİKLİ YAPILAR YER ALABİLİR.

B. BU ALANLARDA EMSAL: 2.00 HMAX: 5.00 SERBESTTİR

C. İNŞAAT EMSAL HESABINA DAHİL ALANLARDA, TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE F. KONUT BİRLİMLERİ VE %50'SİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE KONUT DIŞINDAKİ DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

D. TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL (E)) DEĞİŞMEMEK KOŞULU İLE AYNI PLAN KAPSAMINDAKİ ADALAR VE PARSELLER ARASINDA PROJELERİ BİRLİKTE ONAYLANMAK KOŞULU İLE İNŞAAT ALANI (EMSAL (E)) TRANSFERİ YAPILABİLİR. EMSAL TRANSFERİ YAPILAN PARSELDE İNŞAAT ALANI F+0.30'DAN FAZLA ARTTIRILAMAZ.

E. +0.00 KOTU ALTINDA KALAN KONUT KULLANIMI DIŞINDAKİ DİĞER KULLANIMLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

F. BU ALANLARDAKİ YAPILARA +0.00 KOTU PARSELİN CEPHE ALDIĞI YÜKSEK YOLDAN VERİLECEKTİR. BAĞÇEDÜZENLEMELERİNDE YOLA GÖRE TESİYYE ŞARTI ARANMAYACAKTIR. ZEMİN KATLARI +1.50 M'YE TEFİS EDİLEBİLİR. 7 METRELİK YOLLAR, OTOPARK VE SERVİS AMACIYLA KULLANILABİLİR.

G. ADA İÇİ ORTAK BAĞÇELERDE SÜS HAVUZLARI, OTURMA YERLERİ (KAMELYA, PERGOLE V.B.) GİBİ TESİSLER İLE BAĞÇE VE PEYZAJ DÜZENLEMELERİNDE 12.00 M' DEN FAZLA KAZI, DOĞU VE TERASLAMALAR YAPILABİLİR.

H. ADA VEYA PARSEL BAZINDAKİ YAPILANMALARDA "BİNALAR ARASI MESAFE H/2 OLACAKTIR" ŞARTI ARANMAZ.

(KONUT ADEDİ, TOPLAM İNŞAAT ALANININ %80'İNİN 175 M<sup>2</sup>'YE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN RAKAMDIR. BÖLÜMDEN ÇIKAN RAKAMIN YÜKÜNDEN SONRAKİ HANESİNİN 5 VE 5'TEN FAZLA OLMASI HALİNDE RAKAM BİR ÜST TAM SAYIYA YUVALANIR.

8 ADA VEYA PARSEL BAZINDAKİ YAPILANMALARDA GENEL YERLEŞİM, KÜTLE DÜZENLENMESİ, CEPHE UZUNLUKLARI, YAPI YÜKSEKLİKLERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER, ARAZİ TANZİM VE PEYZAJ PRİNSİPLERİNDE ADA VEYA PARSEL VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR. VAZİYET PLANI, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANMADAN İNŞAAT UYGULANMASI YAPILAMAZ. TİCARET VE KONUT KULLANIMLARINA İLİŞKİN BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTELERİ MİMARİ UYGULAMA PROJELERİNDE BELİRLENECEKTİR. ADA VEYA PARSELLERDE YAPI YÜKSEKLİĞİ YAPININ MİMARİ ÖZELLİĞİNE GÖRE YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA SERBESTTİK YAPILARDA AZAMI BLOK UZUNLUĞU ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

9 BİSİKLET YOLLARI ŞEMATİKTİR. VADI BUTÜNÜ İÇİN HAZIRLANACAK OLAN PEYZAJ PROJESİ KAPSAMINDA KESİNLEŞTİRİLECEKTİR.

10 İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TRAFİKO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE YAPILARA 5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA YAPI ADALARI VE PARK KULLANIMLARI İÇİNDE YAPILABİLİR. REGLAJ İSTASYONU TRAFİKO, SU DEPOSU GİBİ YAPILARIN ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN SAĞLANACAK. DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VE TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YER ALTINA ALINACAKTIR.

11 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS + KREŞ ALANINDA EMSAL=1.20 HMAX=9.50'DİR. SOSYAL VE/VEYA KÜLTÜREL HİZMET BİNALARI, YUKTLAR, ÇOCUK YUVALARI, KREŞLER, YAŞILAR, BAKIM EVL, HALK EĞİTİM MERKELERİ, KÜTÜPHANE, SINEMA, TİYATRO, KONSER SALONLARI VB. TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANDA BİNALAR PARSELİN CEPHE ALDIĞI YÜKSEK YOLDAN KOTLANDIRILACAKTIR.

12 PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİ MEYEN HUSUSLARDA, 18.04.2008 TARİH VE 1089 SAYILI MECLİS KARARIYLA ONANAN PLAN VE PLAN NOTLARI VE AYRICA ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Mehmet DEMİR  
İmar Müdürü

22.12.2011

## YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARI

T.C.  
ANKARA  
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2009/1103

**YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI İSTİYEN (DAVACI)** : Bekir İnuş

**YEKİLİ** : Av. Ayhan Sefi Akay  
Uğur Mumcu Cad. No:9-2, Çarşıosmanpaşa / Ankara

**KARŞI TARAF (DAVALI)** : Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı / Ankara

**YEKİLİ** : Av.G.Sergin Çalığkan - Aynı yerde

**DAVALI YANINDA KATILAN** : Döndü Karakurt  
Hollanda Cad. 94 Sk. No:5-10 Yıldız / Ankara

**İSTEMİN ÖZETİ** : Ankara ili, Çankaya İlçesi, Mühye köyü, Çatalceğme mevkiindeki 113 numaralı parselde bulunan taşınmazın ortağı olan davacı tarafından, taşınmazın bulunduğu yerin "Büyükeser Vadisi Kentmel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" İlanına İlişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.04.2008 gün ve 1089 sayılı işleminin, yine anılan yere ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının ve bu planlar doğrultusunda hazırlanarak 09.10.2008 gün ve 2541 sayılı işlem ile onaylanan parselasyon planının, bu parselasyon planı neticesinde kendisine 11.163,57 m<sup>2</sup> ve 5767 m<sup>2</sup> arsa verilmesine ilişkin işlemlerin iptali ve yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmesi istenilmektedir.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Hekim veren Ankara 3. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenerek yürütmenin durdurulması istemi hakkında işin gereği görülmüştür.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun (7.) maddesinin (1.) fıkrasının (c) bendinde, "Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak..." büyükşehir belediyelerinin görevleri arasında sayılmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun (24.06.2010 gün ve 27621 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5998 sayılı Kanun ile değişik) 73 maddesinde "Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Her alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

A.Ş.İ.İ.  
04.06.2011

T.C.  
ANKARA  
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2009/1103

gelişim alanı olarak ilan edilmesinde ve eodan bölgeye ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında şehircilik ilkelerine aykırılık bulunmamaktadır.

Öte yandan dava konusu parselasyon planı sonrasında davalının mülkiyet hakkının korunmadığı anlaşılmakta, parselasyon planı ve buna bağlı dağıtım çevresi uygulamasında planlama tekniklerine ve mevzuata aykırılık görülmüştür.

Ayıklanmış nedenlerle; davacının taşınmazının bulunduğu yerin "Büyükeser Vadisi Kentmel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" İlanına İlişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.04.2008 gün ve 1089 sayılı işlemi ile yine anılan yere ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yürütülmesinin durdurulması isteminin esnasında, dava konusu parselasyon planı ile buna bağlı dağıtım çevresi uygulamasının nekeça hukuka aykırılığını saptandığı ve bu işlemlerin uygulanması halinde icraatları göç şartlarını ortaya çıkabileceği ihtimali dolayısıyla 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27.maddesi uyarınca tenonnet alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, bu kararın eblig tarihinden itibaren 7 gün içerisinde Mahkememize aracılığıyla Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz yolu açık olmak üzere 29.03.2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Bekir İnuş  
Tanju Kızılkus  
37814

Dava  
Murat Doğan  
101108

Dava  
Ömer Kaya  
103973

ASLI GİBİDİR

**ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ GÖRÜŞÜ**

T.C  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ

SAYI : M.06.0.ABB.0.61 - 16242 -  
KONU: Büyükesat KDGPA  
Mühye 113 parsel

22.9/2011

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

**İLGİ:** İmar ve Şehircilik dairesi Başkanlığının 09.09.2011 tarih ve 7775,9982,10939 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ve eki dosya üzerinde yapılan incelemede,

Mühye 113 parselin sahibi Bekir İNTAŞ tarafından Büyükesat Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilanı, 1/5000 ölçekli NİP, 1/1000 ölçekli UIP ve parselasyon planına karşı dava açıldığı, bu davada, sadece parselasyon planı ve dağıtım cetveline yürütmeyi durdurma kararı verildiği,

81207 nolu parselasyon planının onaylanması üzerinden yaklaşık 3 senelik bir zaman geçtiği, bu zaman zarfında uygulama sahasında önemli mülkiyet değişiklikleri meydana geldiği, yürütmeyi durdurma kararından önce ruhsat verilen parsellerde yapılaşmanın başladığı, bu durumda verilecek bir iptal kararının sadece davacı değil, bunun dışında bir çok kişinin mağduriyetine sebep olacağı,

Mühye 113 parselin parsel sınırının 29243 ada 4 sayılı parselde denk geldiği, belediyemize sunulan dilekçede İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımıza sunulan ve Belediye Meclisimizin 13.05.2011 gün ve 1409 sayılı kararı ile onaylanan " Büyükesat Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" na ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda Çankaya İlçesi 29242ada 1,2,3 nolu parseller ile 29243 ada 1,2,3,4,5,6 nolu parsellere ait hazırlanan 81207/5 nolu parselasyon planı kapsamında Mühye 113 parselin denk gelen kısmın yine kentsel dönüşüm ilan edilmeden önceki durum olan Park ve Yol kullanımına dönüştürüldüğü,

Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin önünün açılması ve yürütmeyi durdurmaya ilişkin mahkeme kararının yerine getirilmesi amacıyla, Mühye 113 nolu parselin olduğu kısmın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulan 81207/5 nolu parselasyon planı ile

13392

1

T.C  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ

SAYI : M.06.0.ABB.0.61  
KONU: Büyükesat KDGPA  
Mühye 113 parsel

.../.../2011

eski hali olan Park ve Yol kullanımına dönüştürülerek bu parselasyon planının Tapu ve Kadastro Müdürlüğünde tescil edilmesini müteakip Büyükesat Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan sınırından Mühye 113 parselin çıkartılarak kentsel dönüşüm sınırının bu haliyle tekrar onaylanması halinde Mühye 113 nolu parselin Büyükesat Vadisi Kentsel dönüşüm ve Gelişim Projesi ile bir ilgisi kalmayacağından mahkeme kararının bu şekilde yerine getirilmesine ilişkin işlemlerin uygulanabilmesi için Başkanlığımıza sunulan 81207/5 nolu parselasyon planının 5216 sayılı Yasanın 7/c maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince bu hususlardan bahsedilerek Encümen kararı ile onaylanmasının mümkün olup olmadığı hususunun müşavirliğimize sorulması talep edilmiştir.

Büyükesat Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ilişkin parselasyon planına yürütmeyi durdurma kararı verilmesi üzerine, 13.05.2011 gün ve 1409 sayılı Belediye Meclisimiz kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. Bu plan değişikliği üzerine yeni bir parselasyon planı hazırlanmasında hukuken bir engel bulunmamakla birlikte neticeyi değiştirecek bir uygulamanın gündeme getirilmesi imkansız olacağından pratikte bir fayda sağlamayacağı da ortadadır. Kaldı ki, Kentsel Dönüşüm Sınırının değiştirilmesi için, 5998 Sayılı Yasa ile değişik 5393 Sayılı Yasanın 73. maddesinde artık yeni ve uzun soluklu işlemler ( içinde kamuya ait parseller bulunan alanlarda Bakanlar Kurulu Kararı alınması gerekliliği gibi) gerekebilecektir. Sadece Belediye Meclisi kararımız ile sınır değişikliği yapılması 5393 sayılı Yasanın 73. maddesinin yeni hali ile artık mümkün değildir.

Oysa 5393 Sayılı Yasanın 73. maddesinin 3. fıkrasında; " Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. **Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.**" Denmektedir. Yani, belediye meclisimizin alacağı bir karar ile kentsel dönüşüm sınırları içerisinde bir uygulama yapılmasına ilişkin bir yetki ilgili ilçe belediyesine devredilebilecektir.

T.C  
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ

SAYI : M.06.0.ABB.0.61  
KONU: Büyükesat KDGPA  
Mühye 113 parsel

.../.../2011

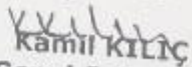
Hal böyle iken, Mühye 113 parselle ilgili eski mahkeme kararını ısrarla uygulamayarak, bugünkü problemin çözümsüzlüğe ulaşmasına Çankaya Belediyesinin sebep olduğu da göz önüne alındığında;

- Teklif edilen 81207/5 nolu parselasyon planının tescil edilmesi ile,  
- Belediye meclisimizden alana ilişkin uygulama yapmak üzere Çankaya Belediyesine yetki verilmesi hususunda karar alınması talep edilebilecektir.

Bu durumda hem hukuka uygun hareket edilmiş olacak, hem Bekir İNTAŞ'ın mağduriyetinin giderilmesi mümkün hale gelecek, hem de başka şahısların mağdur edilmesinin önüne geçilebilecektir. Ancak, Çankaya Belediyesine bu konuda uygulama yetkisi devredilirken, yapılaşma koşulları ve kullanımlara ilişkin teknik özelliklerin ve şartların da mağduriyetin giderilmesini sağlayacak şekilde belirlenmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Makamlarınızca uygun görüldüğü takdirde, 13.05.2011 gün ve 1409 sayılı Belediye Meclisimiz kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine göre hazırlanacak ya da teklif edilen bir parselasyon planının tescilinde hukuka aykırılık bulunmadığı, 5393 Sayılı Yasanın 73. maddesinin 3. fıkrası gereği söz konusu alanda uygulama yapma yetkisinin Belediye Meclisimizce Çankaya Belediyesine devredilebileceği şeklindeki görüşümüzün İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına havalesini OLUR' larınıza arz ederim.

**Aydın Faruk EROL**  
I. Hukuk Müşaviri V.

OLUR  
23.05/2011  
  
**Kamil KILIÇ**  
Genel Sekreter

## 11. SERTİFİKASYONLAR

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.05.2009 No : 401053

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Fatma Gül NUMANOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGLUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005 No : 400241

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Aysel AKTAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



