

# **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ DİKMEN  
MAHALLESİ'NDE  
YER ALAN 29269 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
THE FİRST PROJESİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.11.2012
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.11.2012
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	16.11.2012- 27.12.2012
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2012
<b>RAPOR NO</b>	SNP-1211010
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ÇANKAYA İLÇESİ 29269 ADA 1 PARSELDE YER ALAN THE FİRST PROJESİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	DİKMEN MAHALLESİ 648 SOKAK NO 20 29269 ADA 1 PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b> <b>A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,  
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,  
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu proje için 31.12.2012 tarih ve SNP-1211010 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, proje için raporun nihai değeri 98.776.000-TL'dir. (KDV hariç) .

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

29269 ADA 1 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: DİKMEN
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 29269
Parsel No	: 1
Alanı	: 26.905 m <sup>2</sup>
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 6636
Cilt No	: 49
Sayfa No	: 4783
Tapu Tarihi	: 14.02.2012

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 03.12.2012 alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın son tescil tarihine kadar hisseli mülkiyetli olduğu 14.02.2012 tarih 6636 yevmiye ile taşınmazdaki tüm hisselerin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıt altına alındığı görülmüştür.

Ancak 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 kayıtlarının oldukça uzadığı, hisseli parseller olması nedeni ile mülkiyet bilgilerinin oldukça karışık olduğu belirtilmiştir. Taşınmazın geldilerine ait sayfaların bulunduğu tapu kütüklerde, mabat kütük ve geldi sayfa sayısı oldukça fazla olup tapu müdürlüğüne bu kayıtların incelenmesine olanak tanınmamıştır. Bu nedenle değerlendirme tarihinde son 3 yıllık döneme yönelik tapu kayıtlarında sağlıklı bir tespit yapılamamış olup daha önceki raporlardan ve edinilen son tarihli bilgilerden faydalanılmıştır:

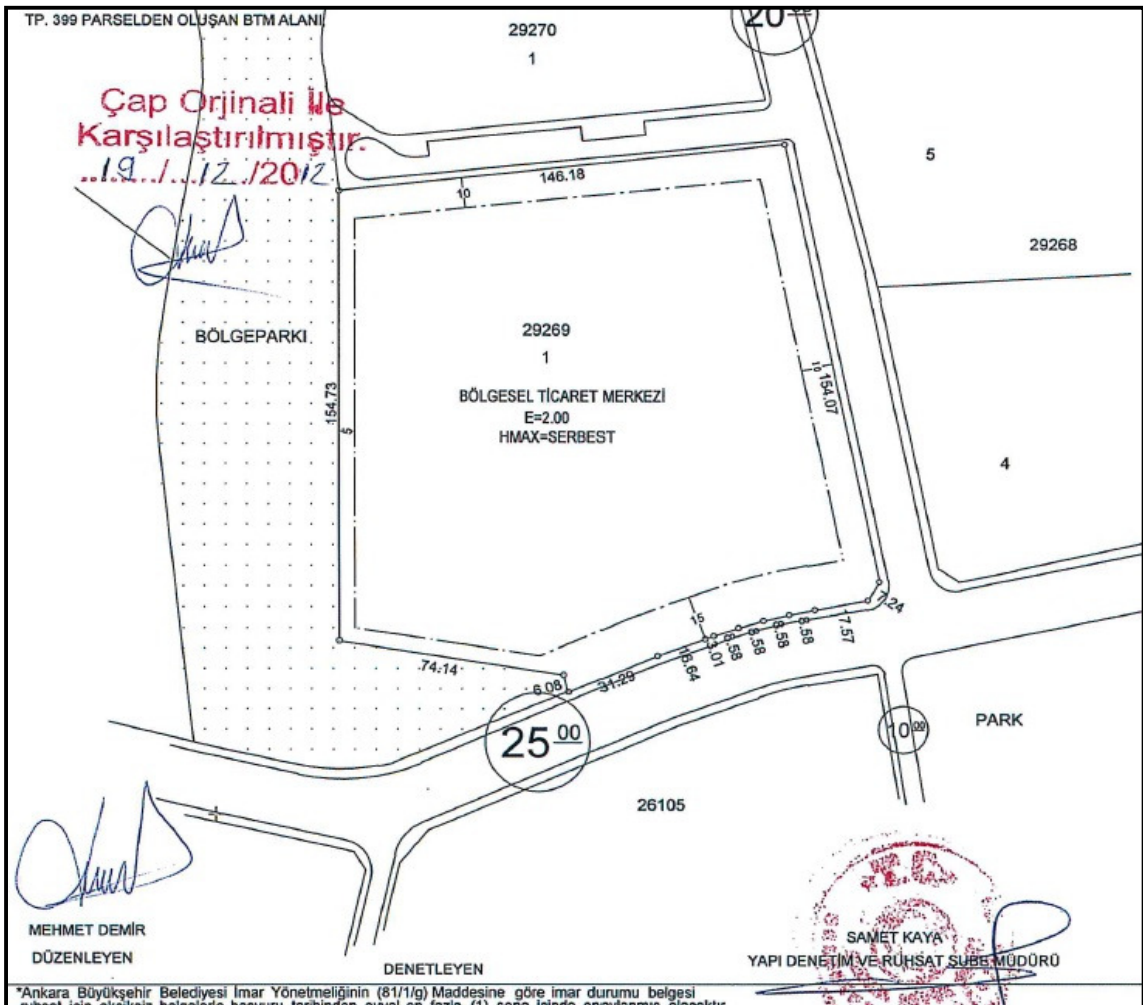
2010 tarihli raporda belirtildiği üzere taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı iptali sonucu Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan geri dönüşüm cetvelleri doğrultusunda yeniden tescil işlemleri 20.05.2010 tarihinde tamamlanmıştır. 170 parselin 1.793m<sup>2</sup>; 204 parselin 116m<sup>2</sup>; 209 parselin 340m<sup>2</sup>; 213 parselin 6m<sup>2</sup>; 227 parselin 3.604m<sup>2</sup>; 230 parselin 1.044m<sup>2</sup>; 243 parselin 433m<sup>2</sup>; 250 parselin 694m<sup>2</sup>; 254 parselin 5.423m<sup>2</sup>; 255 parselin 232m<sup>2</sup>; 259 parselin 328m<sup>2</sup>; 266 parselin 1.076m<sup>2</sup>; 399 parselin 9.167m<sup>2</sup>; 836 parselin 2.206m<sup>2</sup>; 914 parselin 18.008m<sup>2</sup> hissesi Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindedir.

Son 1 yıllık dönemde ise Ankara Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı 22300/2690500 hisse 10.02.2012 tarih 6102 yevmiye ile Halit Serkan Ercivelek'e satılmıştır. 14.02.2012 tarihinde bu hisse 6636 yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye satılarak aynı tarih yevmiye ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı 26682/26905 hisse ile birleştirilerek tam hisseli taşınmaz oluşturulmuştur.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 19.12.2012 tarih 2012-3341-13937 sayılı imar durumu yazısına göre; değerlemeye konu olan 29269 ada 1 parsel kayıtlı taşınmaz 12.12.2012 tarih ve 2126 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli İmar planları içerisinde Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı kapsamında almaktadır. Parsel Bölgesel Ticaret Merkezi alanı imarlıdır. E:2,00, hmax:serbest'tir.





## **PLAN NOTLARI**

### *1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları*

- 1- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Parselasyon Planları Onanmadan Uygulaması Yapılamaz.
- 2- Nazım İmar Planında Ayrılan Yeşil Alanları Destekleme Ve Peyzaj Bütünlüğünü Sağlamak Üzere Parsellerin Yapılaşma Koşulları Belirlenirken Açık Alanlar Elde Edilmesine İmkan Verecek Yapılaşma Mesafeleri Ve Taks Belirlenmesine Özen Gösterilecektir.
- 3- Dikmen Vadisi Bölge Parkı Alanı İçerisinde; Kentsel Kullanıma Yönelik Sosyo-Kültürel Tesisler (Eğlence, Dinlence, Kültür, Spor, Kreş, Sağlık Vb.) Rekreasyon Tesisleri (Kafe, Lokanta Vb.), Açık / Katlı Otopark Alanları, Bölge Parkı İdari Tesisleri Vb. Yer Alabilir. Bu Tesisler Proje Aşamasında Yerleştirilecektir. Bu Alanda Toplam İnşaat Emsali E:0,05'i Geçemez.
- 4- Onama Sınırı İçerisinde Toplam İnşaat Alanı 1.435.000 M<sup>2</sup>'yi Geçmemek Üzere En Fazla 8200 Konut Yer Alabilir. Bu Alanda Yer Alacak Konutların Konum, Nitelik Ve Büyüklükleri İle İhtiyaç Duyulan Sosyal Donatı Tesisleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na Göre Hazırlanacak Vaziyet Planında Belirlenecektir. Adalar Arası Yoğunluk Transferi Yapılabilir.
- 5- **Bölgesel Ticaret Merkezlerinde (Btm); Ticari Kullanımlar (Alışveriş Ve İş Merkezi, İdari Ve Büro Hizmetleri, Kültür, Eğlence, Dinlence Tesisleri Vb.) İle Birlikte Konutlar Da Yer Alabilir. İnşaat Emsali Maksimum E:2,00 Ve Hmax: Serbest'tir.,**
- 6- Bölgesel Sağlık Tesisleri Alanında Eğitim Ve Araştırma Amaçlı Olanlar Da Dahil Olmak Üzere, Resmi Veya Özel Hastane, Özel Sağlık Tesisleri, Otel Vb. Konaklama Tesisleri Birlikte Veya Ayrı Ayrı Yer Alabilir.
- 7- Bölgesel Eğitim Alanında Özel Veya Genel Üniversite, Ortaöğretim, İlköğretim, Yurt Vb. Tesisler Yer Alabilir.
- 8- Park Peyzaj Projeleri Yeşil Alan Bütünlüğü Amacıyla Proje Gereği Miktarı Korunmak Kaydıyla Park Alanları Uygulamada Yer Değiştirebilir.

### *1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları*

#### *A- Genel Hükümler*

- 1- 5393, 5998 Ve 5216 Sayılı Yasalar Uyarınca Parselasyon Planları Ankara Büyükşehir Belediyesi'nce Hazırlanacak Ve Onaylanacaktır.
- 2- Mesken Alanlarında Yer Alacak Kullanımlar İle Nüfusun İhtiyacı Olan Sosyal Donatı Alanlarının Mekansal İlişkisini Sağlamak Üzere 1/500 Ölçekli Vaziyet Planı Hazırlanacaktır.
- 3- Planlama Alanında; Toplam İnşaat Alanı: 1.435.000 M<sup>2</sup>'yi Aşmamak, Konum, Nitelik Ve Büyüklükleri Vaziyet Planında Belirtmek Koşuluyla En Fazla 8200 Konut Yer Alabilir. Bütün Kullanımlarda Minimum Parsel Büyüklüğü 5000 M<sup>2</sup>'dir.
- 4- Sosyal Donatı Alanlarında Zemin Kat Kotlarının Tespitine İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir.
- 5- Kitle Cephe Genişlikleri Yönetmelikteki Ölçü Kayıtlarına Bağlı Kalmaksızın Düzenlenebilir. Bunu Kabule İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir.
- 6- Her Parselde Yapılması Düşünülen Kitle Sayısı Ve Yerleşime Göre Her Bir Kitlenin Oturma Alanı İçin Sondajlı Jeoteknik Etüd İstenecektir. Bu Jeolojik Etüd Onaylatılmadan Betonarme Proje Onayı Yapılamaz.
- 7- Parselde Birden Fazla Kitle Yapılması Halinde İki Kitle Arasında En Az H/2 Kadar Mesafe Bırakılacaktır. Binaların Birbirine Bakan Cephelerinde Pencere Bulunmaması Halinde Binalar Arasındaki Mesafeyi Kabule İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir. Bu Mesafe 6.00 M. Den Az Olamaz.
- 8- Parsel İçerisinde Yapılacak Peyzaj Düzenlemesini Destekleyen Ve Görsel Zenginlik Amaçlı, Binaların İnşaat İzdüşümü İçerisinde Ve Normal Katlarında Boşaltılarak Elde Edilecek Yeşil Amaçlı Kış Bahçesi, Bahçe Vb. Nitelikli Alanlar İle Açık Teras Ve Balkonlar İnşaat Emsaline Dahil Edilmeksizin Yapılabilir.

9- Bina Girişleri Genişliği En Fazla 5.00 M. Olan Giriş Köprüleri İle Sağlanabilir. Binalara Giriş Amacıyla Yapı Yaklaşma Sınırları Dışında Yoldan Başlatılarak Rampa, Köprü, Veya Platformlar Düzenlenebilir. Parsellerin +0.00 Kotunun Alındığı Yola Bakan Cephelerinde Otopark Yapmak Amacıyla Yol Seviyesinde Dolgu Ve Tesviye Yapılabilir.

10- Zemin Katlar +-1.50 M. De Tesis Edilebilir. Arazi Düzenlemesi Amacıyla +-2.00 M.'Yi Aşan Kazı Ve Dolgu Yapılabilir. Bunu Kabule İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir.

11- Yol Genişlemesi Nedeni İle Uygulama İmar Planından Etkilenen İmar Parsellerinde Yola Giden Kısımın Kamuya Bedelsiz Terk Edilmesi Koşuluyla Onaylı Parselasyon Planına Belirlenen Senet Yüzölçümleri Üzerinden İnşaat Hakkı Verilecektir.

**B- Mesken Alanları (Ma)**

1- Kitleler Yoldan Veya Tabi Zeminden Kotlandırılabilir. Mimari Projede Önerilecek Kitlelerin Giriş Kotları +-0.00 Kotu Olarak Kabul Edilebilir. +-0.00 Kotunu Kabule İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir.

2- Çevresel Etki Ve Sağlıklı Konutların Elde Edilmesi Bakımından +-0.00 Kotu Altında İskan Şartlarını Sağlayan Alanların İnşaat Alanı İçerisinde Değerlendiriliği Değerlendirilmeyeceğini Ve Bunların Oranlarını Belirlemeye İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir. Bu Oran Maksimum %50 Sınırında Tutulmaya Özen Gösterilecektir. Mimari Projede Konut Kullanımı Getirilen Bu Alanların Bina Cephelerinin Estetik Açından Kent Mobilyaları İle Desteklenmesi Esastır.

3- Konut Alanlarında Hmax=Serbesttir. Uygulamaya Esas Olacak Ölçüler İmar Daire Başkanlığı'nca Uygun Görülecek Olan 1/500 Ölçekli Vaziyet Planında Belirlenecektir. Peyzaj Düzenlemelerinin Bölge Parkı Peyzaj Projesi İle Bütünleştirilmesine Özen Gösterilecektir. Adalar Arasında Konut Sayısında Ve Yapı Yoğunluğunda (Kat Alanında) Transfer Yapılabilir. Transfer Halindeki İmar Durumu Planlara İşlenecektir.

4- Mesken Alanlarında Konutlar İle Birlikte, Bu Alanlarda Yaşayacak Nüfusun İhtiyacını Karşılacak Ticari Ve Sosyal Üniteler İle Kreş, Park, Çocuk Bahçesi, Lokal, Restoran, Kapalı Spor Tesisi, Açık Veya Kapalı Yüzme Havuzu, Açık Veya Kapalı Otopark, Tenis, Mini Golf, Ptt, Trafo, Su Deposu Vb. Tesislerden Biri Veya Birkaçı Vaziyet Planında Belirtilmek Üzere Yapılacaktır. Bu Kullanımlar Genel Hükümler (3) Maddesinde Belirtilen İnşaat Alanı İçerisinde Değerlendirilecektir.

5- Zorunlu Müştemilatlar Bina İçerisinde Karşılacaktır. Bu Amaçla Birden Fazla Bodrum Kat Düzenlenebilir.

6- Yapı Yaklaşma Sınırları İçerisinde Birden Fazla Bina Yapılması Halinde, Parseller Bahçe Duvarı, Çit Vb. Yapılmamak Koşuluyla Kaydıyla İfraz Edilebilir. Sınırlar Estetik Bitkilerle Belirlenebilir.

7- Trafo İhtiyacı Parsel İçnde Veya Zemin Altında Tesis Edilebilir. Bunu Kabule İmar Daire Başkanlığı Yetkilidir.

8- Yaya Yolları Gerektiğinde Servis Ve Otopark Girişi Olarak Kullanılabilir.

### **C- Bölgesel Ticaret Merkezi (Btm)**

1- Bölgesel Ticaret Merkezlerinde Ticari Kullanımlar (Alışveriş Ve İş Merkezi, İdari Ve Büro Hizmetleri, Kültür, Eğlence, Dinlence Tesisleri Vb.) İle Birlikte Konutlarda Yer Alabilir. Bölgesel Ticaret Merkezlerinde Yer Alacak Nüfusun İhtiyacı Olan Donatı Alanlarını Ayırmak Koşuluyla İmar Daire Başkanlığı'nca Uygun Görülecek Vaziyet Planına Göre Konut Yapımına İzin Verilebilir.

2- İnşaat Emsali E:2,00 Maksimum Yükseklik Hmax: Serbest Olacaktır.

3- Yüksek Olan Yol Cephesinin Orta Noktasına İsbet Eden Bordür Kotu +-0.00 Kotu Olarak Kabul Edilecektir. Zemin Katlar +-1.50 M.' De Tesis Edilebilir. Zemin Kat Kotu Altında Kottan Kazanılacak İskan Alanları İnşaat Emsaline Dahil Edilmeyecek Ve Azami 3 Kat Yapı Yaklaşma Sınırlarına Kadar Kullanılabilecektir. Ayrıca Bu 3 Katın Altında İskan Harici Otopark, Müştemilat Vs. İnşa Edilebilir.

D- Belediye Hizmet Alanı (Bha)

1- Belediye Hizmet Alanlarında İdari Tesisler, Sosyo-Kültürel Tesisler, Dini Tesisler Ve Katlı Otopark Yer Alabilir.

E- Bölge Parkı

1- Dikmen Vadisi Bölge Park Alanı İçinde Kentsel Kullanıma Yönelik Sosyo Kültürel Tesisler (Eğlence, Dinlence, Kültür, Spor, Kreş, Sağlık), Ticaeri Rekreasyon Tesisleri (Kafe, Lokanta Vb.), Açık / Katlı Otopark Alanları Ve Bölgepark İdari Tesisleri Yer Alabilir. Bölgepark Alanı İçerisinde E:0,05' Tir.

2- Bölgepark Alanı İçerisinde Öngörülecek Tesisler Ait Alanların Ada / Parsel Haline Dönüştürülmesine İlişkin İşlemler Genel Hükümler 1 No.Lu Olan Notu Uyarınca Gerçekleştirilecektir.

3- Topografik Yapıdan Dolayı Gömüde Kalan Kapalı Hacimler Emsal Haricinde Tutulacaktır.

F- Bölgesel Sağlık Tesisleri

1- Bölgesel Sağlık Tesisleri Alanında Eğitim Ve Araştırma Amaçlı Olanlar Da Dahil Olmak Üzere Resmi Veya Özel Hastane, Özel Sağlık Tesisleri, Otel Vb. Konaklama Tesisleri Birlikte Veya Ayrı Ayrı Yer Alabilir.

G- Bölgesel Eğitim Tesisleri

1- Bölgesel Eğitim Alanında, Genel Üniversite, Ortaöğretim, İlköğretim, Yurt Vb. Tesisler Yer Alabilir.

**Bölge Ticaret Merkezi (BTM) alanlarına ilişkin plan notu ilavesine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2012 tarih ve 1415 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı plan notu değişikliği**

5- Bölgesel Ticaret Merkezlerinde(Btm); Ticari Kullanımlar (Alışveriş Ve İş Merkezi, İdari Ve Büro Hizmetleri, Kültür, Eğlence, Dinlenme Tesisleri Vb.) İle Birlikte Konutlarda Yer Alabilir. İnşaat Emsali Maksimum E:2.00 Ve Hmax:Serbesttir.

Ancak Tp 399 Parselden Oluşacak Btm Alanında;

-Konut Ve Ticaret Birlikte Yer Alacaktır.

-İnşaat Emsali Zemin Kattan İtibaren E=2.00, Hmax:Serbest Olacaktır.

-Yüksek Olan Yol Cehpesinin Orta Noktasına İsbet Eden Bordür Kotu +0.00 Olarak Kabul

Edilecektir. Zemin Kotu +1.50 Metrede Tesis Edilebilir. Zemin Kat Kotu Altında Kattan

Kazanılacak İskan Alanları Emsale Dahil Edilmeyecek Ve Azami 3 Kat Yapı Yaklaşma Sınırına Kadar Kullanılabilecektir.

**Dikmen Vadisi Son Etap 1/1000 Uygulama İmar plan notu değişikliği ve ilavesine ilişkin karar kabul edilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2012 tarih ve 2126 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notu değişikliği**

"Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2010 tarih ve 2496 sayılı kararı ile onaylanan, Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGA) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında; mimari proje ve uygulamada ortaya çıkan sıkıntı ve plan notlarında çeşitli ihtiyaçlardan dolayı değişiklik ve güncelleme yapılması gereği doğduğu,

- 1986 yılından günümüze 1,2 ve 3. Etapı hizmete sunulmuş, son etabı ihale aşamasında olan bu proje hakkında etaplar halinde çalışmalar yapıldığı bu çalışmalar doğrultusunda hazırlanan plan notlarının günümüze kadar geldiği, plan notlarının günümüz koşullarına göre yenilenip güncellenmesi gerektiği,

- 185 hektar yüzölçümlü KDGA'da yürürlükteki uygulama imar planında özetle; vadi tabanının yelış alana, yerleşime uygun yamaç ve sırtların konut, ticaret ve muhtelif donatı alanlarına ayrılmış olduğu, mesken alanlarına toplam 1.435.000 m<sup>2</sup> İnşaat alanı verildiği,

- Mevcut plan notlarının bazılarının mükerrer olduğu, bazılarının sadeleştirilmesi, bazılarının gereksiz hale geldiğinden kaldırılması, bazılarının revize edilmesi gerektiği ve günün ihtiyacına göre plan notlarına ilaveler yapılmasının gündeme geldiği,

- Ayrıca fiziki planda onay sonrası kesinleşmiş plan tadilatlarının işlenmesi, kısmi tashihat ve plan paftalarında yazılı mimari proje tasdikinde karmaşaya yol açan konut sayılarına ilişkin düzeltmelerinde yapılması gerektiği,

Bu doğrultuda 2010/2496 Belediyemiz Meclis Kararı ile onaylı uygulama imar planında gerekli revizyonlar yapıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notları değişikliğinin "binaların beher kat yüksekliği Hmax = 4, 50 m'yi geçemez " plan notu ilavesiyle" "tadilen onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi."

### **2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerleme konusu taşınmaz Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanı içerisinde yer almakta olup Taşınmazın bulunduğu bölgenin 1/5000 Ölçekli Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.08.2010 tarih ve 2496 sayılı kararı ile onaylanmıştır, sözkonusu plan 12.12.2012 tarih ve 2126 sayılı ABB meclis kararı ile tadil edilmiş, nihai halini almıştır.

Parselin nihai halinin onaylandığı Parselasyon Planı ise Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 21.04.2011 tarih 617 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Yaşanan süreçte Ankara 8. İdare Mahkemesi'nce Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 30.11.2010 gün 3392 sayılı kararının iptaline yönelik Ankara Şehir Plancıları Odası tarafından 8. İdare Mahkemesi'nde 2011/1917 esas sayı ile dava açılmış olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının onaylanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2010 gün ve 2496 sayılı kararının yanı sıra, plan notu değişikliğine ilişkin 30.11.2010 gün ve 3392 sayılı kararın da yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Taşınmazın 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan notları kararı 11.09.2012 tarih ve 1415 sayılı kararı ile onaylanıp 05.10.2012 tarihi itibari ile bir ay (30 gün) süreyle askıya çıkarılmıştır. Bir aylık askı sürecinde ilgili karara; Çankaya Belediyesi tarafından, bölgeye yoğunluk artışı getirdiği sebebi ile itiraz edilmiş, İtiraz Ankara Büyükşehir Belediye Komisyonu ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülerek 28.11.2012 tarih ve 786 numaralı komisyon raporu ile itirazın reddine karar verilmiş olup, plan kesinlik kazanmıştır. Parsel, 05.11.2012 tarihinden itibaren tekrar ruhsat alınabilir durumdadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Projenin bulunduğu parsel henüz arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Parsel üzerinde inşa edilecek yapılara ilişkin 21.12.2012 tarihinde mimari proje onaylanarak, toplamda 10 adet blok için ( A1- A2- B1- B2- B3- B4- C- D- E- F Bloklar olmak üzere) yapı ruhsatları alınmıştır. Aşağıda detaylı olarak ruhsat bilgileri verilmiştir. Değerleme işleminde bu ruhsatlardaki veriler dikkate alınmıştır.

Bu ruhsatlardan elde edilen veriler aşağıdaki gibidir; Toplamda 10 adet blokda ( A1- A2- B1- B2- B3- B4- C- D- E- F Bloklar olmak üzere) 26 adet ticari ünite 479 adet konut ünitesi olmak üzere toplamda 505 adet bağımsız bölümden oluşacak bir proje tasarlanmıştır. A1 ve A2 Bloklar kule şeklinde diğer bloklar zemin altı olarak tasarlanmıştır.

Projenin ruhsata esas alan hesapları aşağıdaki gibidir.

**Toplam Brüt İnşaat Alanı:** 184.306,08 m<sup>2</sup>

**Emsale Dahil Toplam Brüt Alan:** 53.810,00 m<sup>2</sup>

**Satılabilir Konut İnşaat Alanı:** 70.962,50 m<sup>2</sup>

**Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı:** 7.481,83 m<sup>2</sup>

**Toplam Satılabilir İnşaat Alanı :** 78.444,33 m<sup>2</sup> olarak ruhsatlandırılmıştır.

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	Yapı Sınıfı Ve Grubu	İnşaat Alanı (M <sup>2</sup> )
A1	26.12.2012	310-1/2012	224	5A	76.273,23
A2	26.12.2012	310-2/2012	188	5A	65.327,49
B1	26.12.2012	310-3/2012	6	IVA	2.132,25
B2	26.12.2012	310-4/2012	6	IVA	2.045,68
B3	26.12.2012	310-5/2012	10	IVA	1.952,45
B4	26.12.2012	310-6/2012	8	IVA	1.221,62
C	26.12.2012	310-7/2012	16	IVA	6.893,17
D	26.12.2012	310-8/2012	13	IVA*	7.639,71
E	26.12.2012	310-9/2012	10	IVA	4.211,25
F	26.12.2012	310-10/2012	24	IVA	16.609,23
<b>TOPLAM</b>			<b>505</b>		<b>184.306,08</b>

\* İşaretili olan bloğun ruhsatta yapı grubu IV B olarak belirtilmiş olup sehven yanlış yazıldığı düşünülmektedir.

Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı (M <sup>2</sup> )	Ticaret Alanı (M <sup>2</sup> )	Ortak Alan (M <sup>2</sup> )	Toplam Alan (M <sup>2</sup> )
A1	224	31.605,91		44.667,32	76.273,23
A2	188	27.050,62	19,62	38.257,25	65.327,49
B1	6	957,55		1.174,70	2.132,25
B2	6	960,38		1.085,30	2.045,68
B3	10	791,02		1.161,43	1.952,45
B4	8	453,54		768,08	1.221,62
C	16	3.362,52		3.530,65	6.893,17
D	13	3.726,69		3.913,02	7.639,71
E	10	2.054,27		2.156,98	4.211,25
F	24		7.462,21	9.147,02	16.609,23
<b>TOPLAM</b>	<b>505</b>	<b>70.962,50</b>	<b>7.481,83</b>	<b>105.861,75</b>	<b>184.306,08</b>

#### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde hali hazırda yapı bulunmayıp inşaat henüz başlamamıştır.

#### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Grup Yapı Denetim LTD.ŞTİ.  
 Ehlibeyt Mahallesi 1266 Sokak No: 8/8 Balgat-Çankaya- ANKARA



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje ; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 29269 ada 1 parselde kain 26.905 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde tanımlanmıştır.

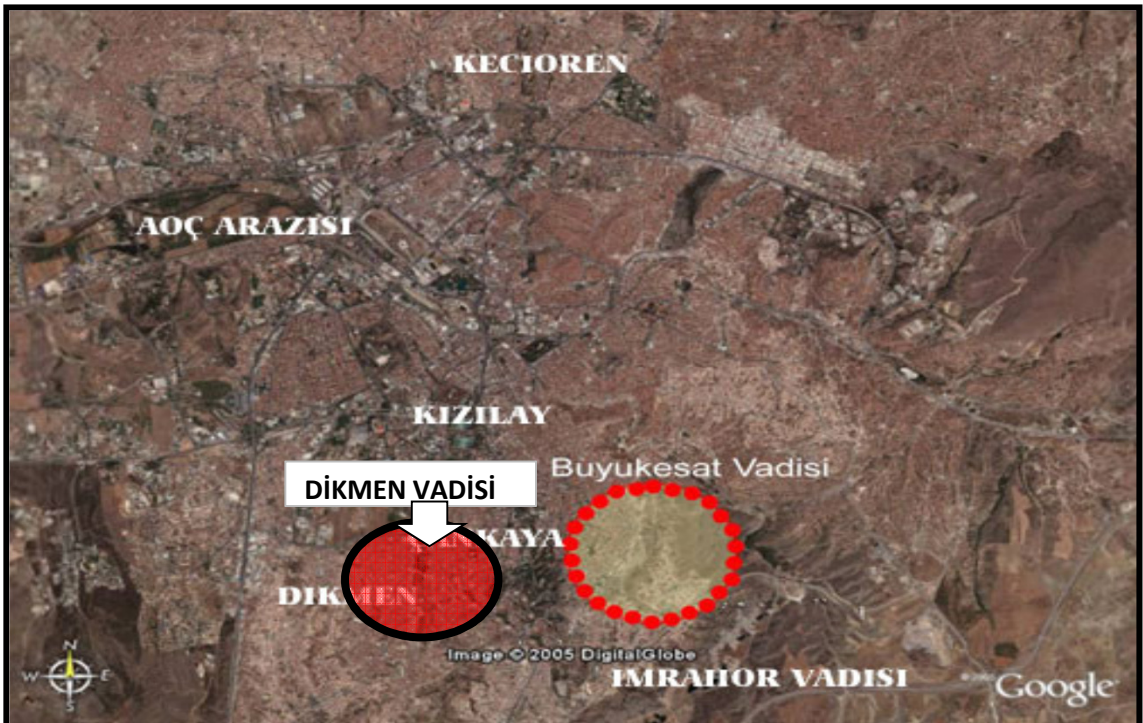
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje; Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde Son Etap olarak adlandırılan bölüm içerisinde yer almaktadır.

Dikmen Vadisi; yönetim olarak Çankaya Belediyesi sınırları kapsamında; yer almakta olup tüm uygulamalar Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi yaklaşık 6 kilometre uzunluktaki bir vadi alanını kapsamakta olup, proje toplam 4 farklı etap halinde tasarlanmıştır. Projenin 1-2-3. etapları tamamlanmış olup son etabının planları hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı toplam 171,6 ha yüzölçümlü alanı kapsamaktadır.

Taşınmaza yakın konumda yer alan Oran Mahallesi üst gelir grubuna hitap etmekle birlikte Ankara'nın en bilinen ve değerli semtlerinden birisidir. Yer yer çok katlı lüks yapılaşmanın yanında 4-5 katlı yapılaşmalar da görülmektedir. Kentin en önemli gelişme merkezi olan Oran da özellikle ana akslar üzerindeki ticari faaliyetin yoğunluğu, presijli konut siteleri dikkat çekmektedir. Yine yakın konumda yer alan Yukarı Dikmen mahallesinde yer yer üst gelir grubu yer yer ise orta gelir grubuna hitap eden konutlar bulunmaktadır. Taşınmaza yakın konumda olan ve Vadinin diğer tarafından yer alan İlker Mahallesi orta gelir grubunun ikamet etmekte olduğu yerleşim bölgesidir.

Taşınmazın yakın çevresinde nitelikli konut yapıları, yeryer gecekondu yapıları, boş araziler, orta nitelikli çok katlı konut yapıları bulunmaktadır. Yakın konumda nirengi noktaları olarak Yapı Kredi Koray Sitesi, Seçkinler, Aktürk Sitesi, Panora AVM, Tapu Kadastro Anadolu Meslek Lisesi, Turan Güneş Bulvarı, Park Oran Konutları Sitesi bulunmaktadır.





**Harita 1 : Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelisim Alanı'nın Konumu**

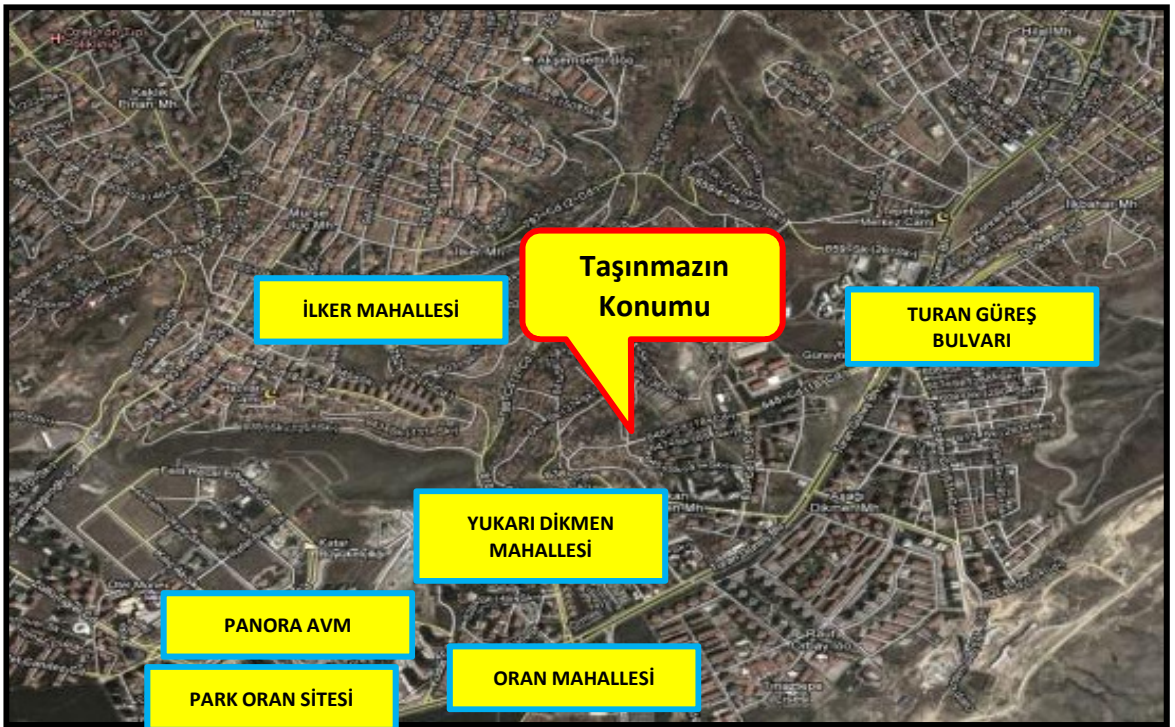
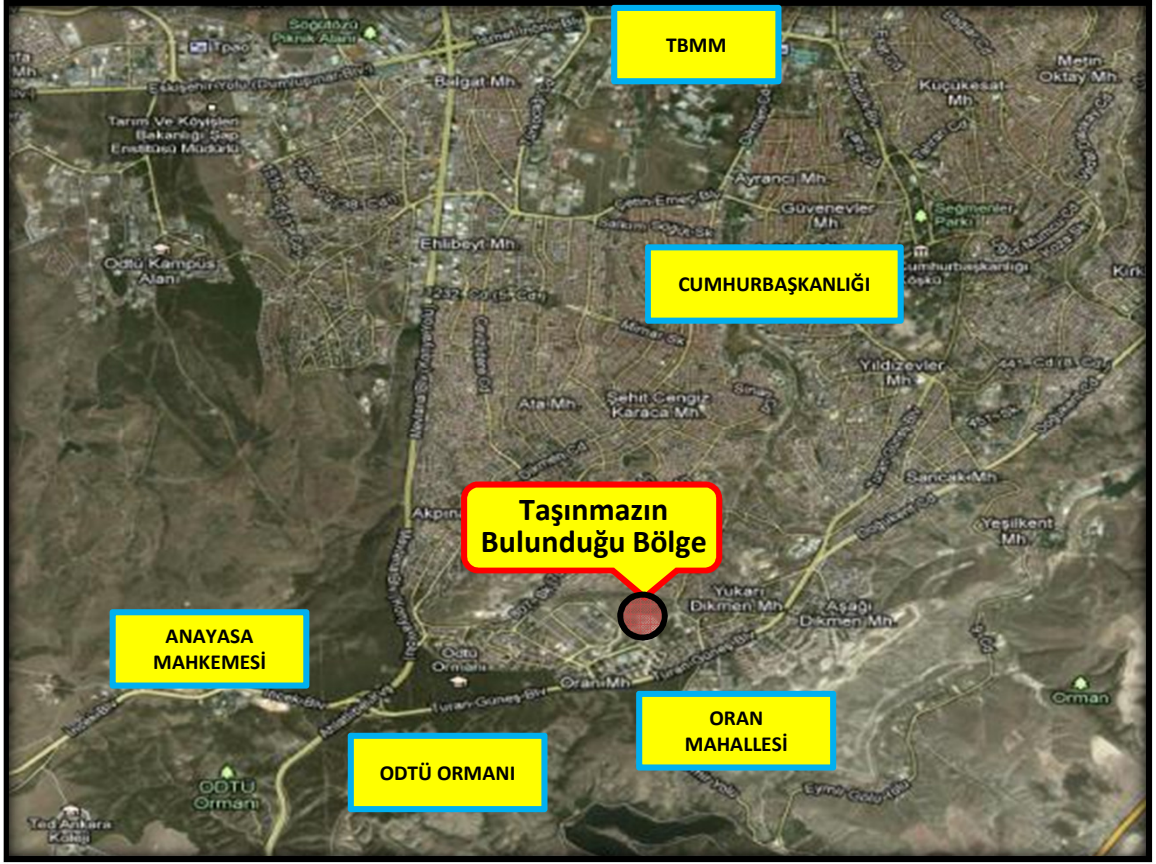


**Harita 2 : Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelisim Alanı Projesinde Son Etap ve Değerleme Konusu Taşınmazın Konumu**

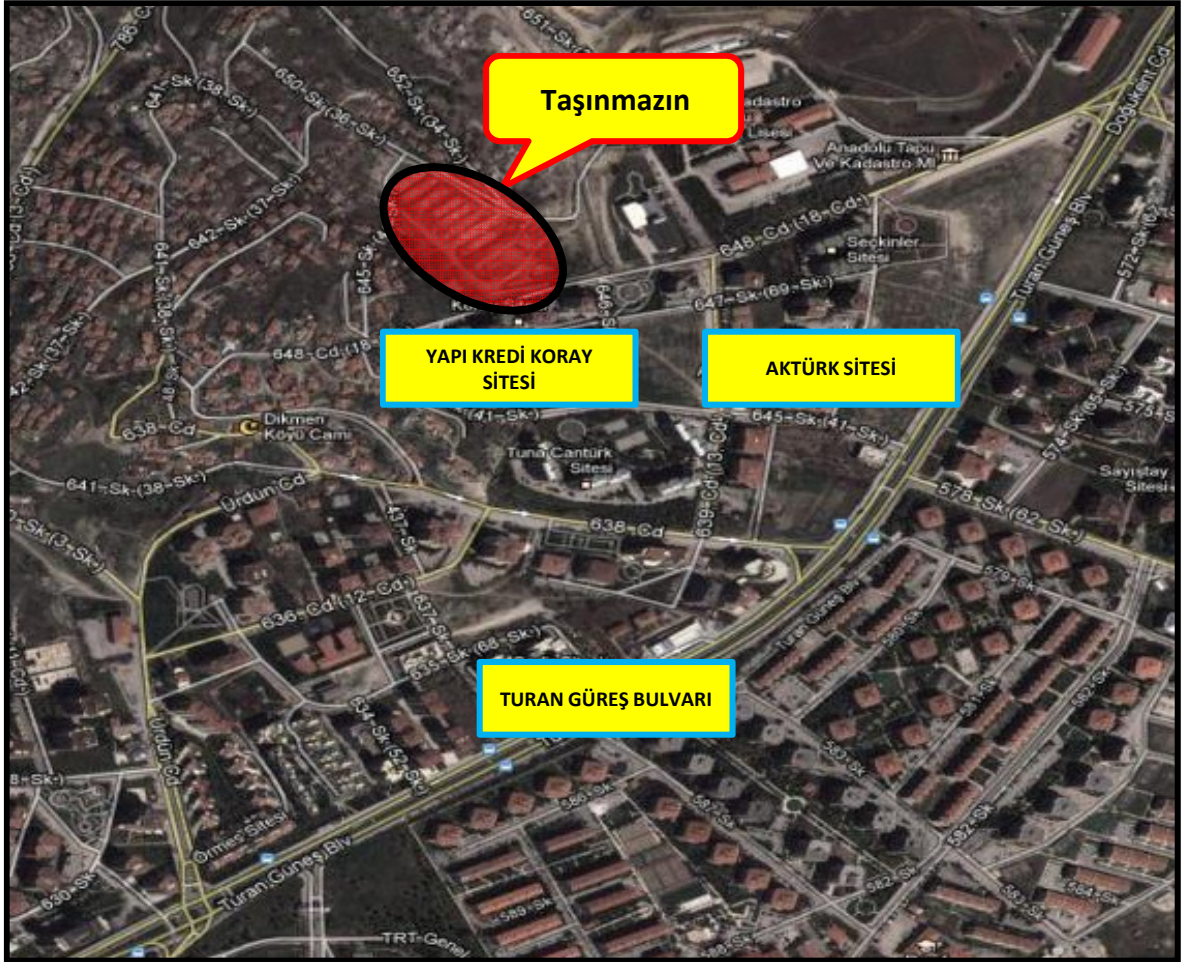
### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu proje, Oran, Yukarı Dikmen, İlker Mahalleleri'nin sınırlarında yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının ve yer yer gecekondü nitelikli taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım yaklaşık 350 m mesafede yer alan Turan Güneş Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.









### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**The First Projesi'nin bulunduğu 29269 Ada 1 Parsel:** 26.905 m<sup>2</sup> alana sahip olup tam mülkiyetlidir. Parsel Sinpaş GYO A.Ş'ye aittir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahip olup güneydoğu istikametinden kuzeybatıya doğru azalan bir meyildedir. Parselin kuzeyinde 29270 Ada 1 Parsel, batısında Bölge Parkı, Doğusunda 20 m lik imar yolu, güneyinde 25m lik imar yolu bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesi yaklaşık 146 m, güney cephesi yaklaşık 150 m, batı cephesi yaklaşık 154 m, doğu cephesi ise yaklaşık 154 m kadardır. Geometrik form olarak yaklaşık yamuk bir formu andırmaktadır. Parselin çevresi demir kepenk ile çevrili durumdadır.

Parsel üzerinde The First olarak adlandırılan toplam 10 adet Bloktan ( A1- A2- B1- B2- B3-B4- C- D- E- F Bloklar olmak üzere) oluşan, toplam 184.306,08 m<sup>2</sup> olarak ruhsatlandırılmış lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Proje bünyesinde 26 adet ticari ünite 479 adet konut ünitesi olmak üzere toplamda 505 adet bağımsız bölüm yapılması planlanmaktadır. Proje bünyesinde toplam 184.306,08 m<sup>2</sup> inşaat alanı tasarlanmış olup bu alanın toplam 78.444,33 m<sup>2</sup> lik kısmı satılabilir alan olarak projelendirilmiştir. Mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**A1 Blok:** Konut-ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok;8 bodrum- zemin-44 Normal kat olarak toplam 53 katlı olarak tasarlanmıştır.

Blok içerisinde 224 adet ofis-işyeri olmak üzere toplamda 188 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**A2 Blok:** Konut-ofis bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok; 8 bodrum- zemin-44 Normal kat olarak toplam 53 katlı olarak tasarlanmıştır.

Blok içerisinde 186 adet ofis-işyeri, 2 adet dükkan olmak üzere toplamda 188 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**B1 Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 6 adet daire olmak üzere 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**B2 Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 6 adet daire olmak üzere 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**B3 Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 10 adet daire olmak üzere 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**B4 Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 8 adet daire olmak üzere 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**C Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 5 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 16 adet daire olmak üzere 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**D Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 8 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 13 adet daire olmak üzere 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**E Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 10 adet daire olmak üzere 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**F Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 7 bodrum kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 24 adet dükkan olmak üzere 24 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.







## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti Ankara'nın da bağlı olduğu ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ildir. Yüzölçümü 30.715 km<sup>2</sup> olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmasına rağmen, nüfusunun sadece %3'ü köylerde, %70'i ise il merkezinde yaşar. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksensidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır

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

Ankara'nın 2010 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 4.771.716'dır. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun %96.7'si il ve ilçe merkezlerinde, geriye kalanı köy veya beldelerde yaşar. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde, il nüfusunun ise %85'i merkezde yaşar.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



**Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları**

Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

#### 4.1.2 - Çankaya İlçesi

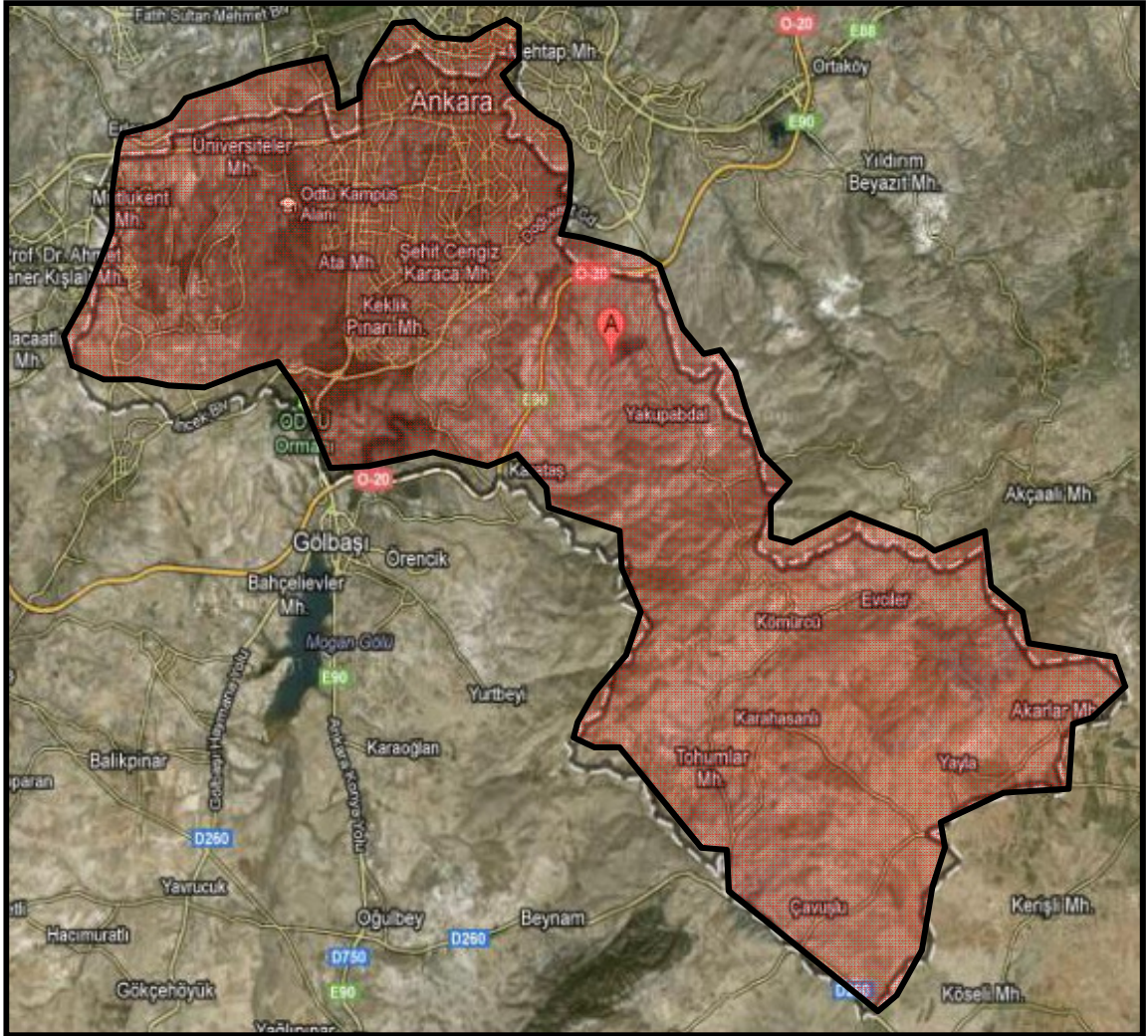
Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçe. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

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 kentte yaşar.

Çankaya'da 80'li yıllardan itibaren inşa edilen önemli eserler arasında, sadece ilçenin değil Ankara'nın da simgesi olan Atakule, Kocatepe Camisi ve Hitit Güneş Kursu Anıtı sayılabilir.

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle vardır.





#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan kentsel dönüşüm yasası dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

Taşınmaza yakın konumda yer alan Oran Mahallesi üst gelir grubuna hitap etmekle birlikte Ankara'nın en bilinen ve değerli semtlerinden birisidir. Yer yer çok katlı lüks yapılaşmanın yanında 4-5 katlı yapılaşmalar da görülmektedir. Kentin en önemli gelişme merkezi olan Oran da özellikle ana akslar üzerindeki ticari faaliyetin yoğunluğu, presijli konut siteleri dikkat çekmektedir. Yine yakın konumda yer alan Yukarı Dikmen mahallesinde yer yer üst gelir grubu yer yer ise orta gelir grubuna hitap eden konutlar bulunmaktadır. Taşınmaza yakın konumda olan ve Vadinin diğer tarafından yer alan İlker Mahallesi orta gelir grubunun ikamet etmekte olduğu yerleşim bölgesidir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi, Çankaya Tapu Müdürlüğü, Ankara Büyükşehir Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Erişilebilirliği yüksektir.
- \* Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- \* Bölgede bu ölçekte arazi sayısı çok kısıtlıdır.
- \* Değerleme konusu 29269 ada 1 parselin plan notlarında belirtilen "0 kotu altında ve bodrum katta inşa edilecek alanların emsal dışı olması" durumu nedeniyle belirtilen emsal alanından daha fazla satılabilir alan elde edilebilmiştir.
- \* Taşınmaz hisseli mülkiyeten tam mülkiyet yapısına geçmiştir.
- \* Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmış olup inşaat başlamak üzeredir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Parsel oldukça eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.
- \* Yakın konumda yeryer nitelsiz yapılar ve gecekondu bulunmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

The First Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

-Piyasa Değeri Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

**\* Remax Astra**

Tel 0 312 490 18 00

Taşınmazın bulunduğu bölgede satılık ve satılmış olan arsaların genellikle 1000-2000 m<sup>2</sup> civarında oldukları, 4-5 kata müsadeli oldukları bu tip arsalarda birim m<sup>2</sup> değerinin konum, büyüklük, cephe gibi faktörlere bağlı olarak 1.000 TL/m<sup>2</sup> ile 1.500 TL/m<sup>2</sup> arasında değişen değerlerden satıldığı belirtilmiştir. Oran Çankaya arasında uzanan Turan Güreş Bulvarına cepheli Emsal 2,5 Konut-ticaret imarlı arsanın yakın zaman önce m<sup>2</sup> bedeli 3.190 TL/m<sup>2</sup> bedelle satıldığı belirtilmiştir. Yaklaşık 5.000 m<sup>2</sup> alanlı olduğu belirtilmiştir. (m<sup>2</sup> 3.190 TL)

**\* Remax Mustafa Bey**

Tel 0 532 412 97 24

Turan Güreş Bulvarı üzerinde Atakuleye yakın konumda Emsal 1,5 Ticaret imarlı 2.800 m<sup>2</sup> arsa için 10.000.000 TL istenmektedir. İstenen rakamın yüksek olduğu satılabilecek rakamın 6.500.000 TL civarında olabileceği belirtilmiştir. ( m<sup>2</sup> 2.321 TL/m<sup>2</sup>)

**\* Remax Mustafa Bey**

Tel 0 532 412 97 24

Taşınmazın bulunduğu bölgede müteahhitlerin kat kaşılığı olarak % 50 civarında oranlarla inşaat işine girildiği hasılat payının ortalama % 30-35 civarında olabileceği belirtilmiştir. Taşınmazın birim m<sup>2</sup> değerinin 3.000 TL/m<sup>2</sup> ile 3.500TL/m<sup>2</sup> arasında olabileceği belirtilmiştir.



**\* Medyadan**

Toplu Konut İdaresi'nin Ankara'da satışa çıkardığı Konut ve ticaret alanı olarak planlanan, 29101 ada 18 parsel ve 29102 ada 5 parseldeki 57.788 metrekare arsa için 275.220.000 TL yüklenici tarafından TOKİ'ye (arsa sahibine) teklif edilmiştir. (Geliştirilmiş arsa birim değeri 4762 TL/m<sup>2</sup>)

Toplu Konut İdaresi'nin Ankara'da satışa çıkardığı 40.628 metrekarelik arazinin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı için düzenlenen ihalede; 'merkezi iş alanı' imarlı arazi için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 997.500.000 TL+KDV satış toplam gelirinden (ASKSTG) yüklenici tarafından TOKİ'ye (arsa sahibine) teklif edilen. %25,1 satış payı gelir oranının (ASKŞPGO) karşılığı 397.000.000-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)+KDV" bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.(Geliştirilmiş arsa birim değeri 9.771 TL/m<sup>2</sup>)

Ankara Büyükşehir Belediyesi; Yenimahalle ilçesi İstasyon Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 63865 ada 2 parselde kain, Emsal 4,5 Merkezi İş Alanı imarına sahip 124.475 m<sup>2</sup> alanlı arsasını 529.000.000 TL bedelle ihaleye çıkarmıştır. (M<sup>2</sup> birim fiyatı 4.249 TL)

**\* Ankara Emlak**

Tel 0 312 447 44 44

Taşınmazın bulunduğu bölgede müteahhitlerin kat karşılığı olarak % 50 civarında oranlarla inşaat işine girildiği hasılat payının ortalama % 30-35 civarında olabileceği belirtilmiştir.

**\* İrfan Emlak**

Tel 0 312 279 34 11

Taşınmazın yaklaşık 5 km kuzeyinde yer alan Çetin Emeç Bulvarı üzerinde konumlu 4.150 m<sup>2</sup> alanlı ticaret imarlı arsa için 13.000.000 TL istenmektedir. ( m<sup>2</sup> 3.132 TL/m<sup>2</sup>)

**\* İrfan Emlak**

Tel 0 312 279 34 11

Taşınmaza yakın konumda yer alan köşe başı 24.000 m<sup>2</sup> alanlı, Emsal 1,6, konut imarlı olduğu belirtilen, 150 m<sup>2</sup> alanlı 280 adet daire yapılabilceği belirtilen arsa için % 50 kat karşılığı ile teklif istenmektedir.

**\* Remax Polat**

Tel 0 312 442 72 42

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, anayola cepheli 565 m<sup>2</sup> alanlı, 4 kat konut-ticaret imarlı olduğu, 1.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapı inşa edilebileceği belirtilen arsa için 1.450.000 TL istenmektedir.(2.566.-TL/M<sup>2</sup>)

## Konut Emsalleri

### \* Ankara Büyükşehir Belediyesi

Tel

Aşağıda bilgileri verilen taşınmazlar 08.11.2012 tarihinde belirtilen bedeller üzerinden ihaleye çıkarılmışlardır.

İlçesi	Mevkii	Kullanım Amacı	Ada /Parsel	Blok No	Katı	Bağ.Böl No	Oda Sayısı	Brüt Alanı M2	Muhammen Bedel	m <sup>2</sup> Bedeli
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	Zemin Kat	1	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	Zemin Kat	2	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	Zemin Kat	3	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	4.kat	17	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	4.kat	18	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	6.kat	27	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D2	22.kat	90	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D3	Zemin Kat	1	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D3	Zemin Kat	2	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D3	Zemin Kat	3	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D3	9.kat	37	3+1	120	200.000	1.667
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D4	Zemin Kat	1	2+1	100	200.000	2.000
ÇANKAYA	Dikmen Vadisi 3.Etap	Mesken	28440/3	D4	Zemin Kat	2	2+1	100	200.000	2.000

### \* B-T Emlak

Tel 0 312 436 04 36

Taşınmaza yakın konumda bölgenin en prestijli ve lüks sitesi olan Park Oran Sitesinde 30. katta konumlu, çok lüks olarak dekore edilmiş 665 m<sup>2</sup> alanlı dubleks daire için 2.200.000 TL istenmektedir. (3.300.-TL/M<sup>2</sup>)

### \* Koçak Oran Emlak

Tel 0 312 446 07 94

Taşınmaza yakın konumda bulunan lüks olarak inşa edilmiş Turkuaz İkiizler Blokları Sitesinde 15. katta konumlu, çok lüks olarak dekore edilmiş 350 m<sup>2</sup> alanlı daire için 1.600.000 TL istenmektedir. (4.571.-TL/M<sup>2</sup>)

### \* Atabay Emlak

Tel 0 312 496 58 41

Taşınmaza yakın konumda bölgenin en prestijli ve lüks sitesi olan Park Oran Sitesinde 15. katta konumlu, çok lüks olarak dekore edilmiş 300 m<sup>2</sup> alanlı daire için 1.500.000 TL istenmektedir. (5.000.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Ata Emlak**

Tel 0 312 446 32 00

Taşınmaza yakın konumda yer alan Bayraktar Residence da satılık 3. katta konumlu 4+1 lüx daire 260 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta ve 950.000 TL istenmektedir. (3.653-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Doğuş Emlak**

Tel 0 533 714 24 04

Taşınmaza yakın konumda yer alan site şeklinde inşa edilmiş Orankent Konutlarında da bulunan 8. katta konumlu 4+1 daire; 280 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta ve 620.000 TL istenmektedir. (2.214-TL/M<sup>2</sup>)

**\* NET Global Emlak**

Tel 0 312 473 57 78

Taşınmaza yakın konumda yer alan site şeklinde inşa edilmiş Mesa Akasya Sitesinde bulunan 8. katta konumlu 4+1 daire; 200 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta ve 560.000 TL istenmektedir. (2.800-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Borsemlak Emlak**

Tel 0 312 440 53 50

Taşınmaza yakın konumda yer alan site şeklinde inşa edilmiş yaklaşık 16 yıllık binada konumlu Yapı Kredi Koray Sitesinde bulunan 5 katta konumlu 3+1 daire; 140 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta ve 345.000 TL istenmektedir. (2.464-TL/M<sup>2</sup>)



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgedeki küçük ölçekli, Emsal 1, Emsal 1,5 konut imarlı (1/1 tam hisseli) arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin 1.200- 2.000 TL/m<sup>2</sup>; ticari parsellerde 2.000-3.000 TL/m<sup>2</sup>; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu 29269 ada 1 parselin, imar ve yapılaşma koşullarının diğer parsellere nazaran daha iyi olması, alanının daha büyük olması, merkezi ve tercih edilen bir konumda olması, arazinin oldukça eğimli bir yapıya sahip olması nedeni plan notlarından "0 kotu altında ve bodrum katta inşa edilecek alanların emsal dışı olması" ibaresi ile gelen zemin kotu altında ruhsatlandırılmış emsal dışı inşaat alanlarının bulunması faktörlerine bağlı olarak parselin arsa birim m<sup>2</sup> değeri olarak 3.500.-TL takdir edilmiştir.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan 10-15 yıllık binalardaki konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 1.500- 2.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 2.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 6.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği, gözlemlenmiştir.

Aşağıdaki tablolarda konut birim m<sup>2</sup> hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m<sup>2</sup> lik birim baz alınmıştır. Proje kapsamında inşa edilecek lüks inşa vasfına sahip bir konutun 5.200 TL/m<sup>2</sup> bedelle satılabileceği öngörülmüştür. Buradan hareketle proje kapsamında yer alacak ticari birimlerin konut birimlerinden minimum % 50 daha değerli olacağı kanaatine varılarak ticari

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MEDYADAN	REMAX ASTRA	REMAX MUSTAFA BEY
SATIŞ FİYATI		529.000.000	15.950.000	6.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	26905	124.475 4.250	5.000 3.190	2.800 2.321
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E:2			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 4%	ORTA KÖTÜ 3%	ORTA KÖTÜ 4%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		24%	3%	-16%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.500	5.270	3.286	1.943

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Atabay Emlak	Koçak Oran Emlak	B-T Emlak
SATIŞ FİYATI		1.500.000	1.650.000	2.200.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	300	350	665
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		5.000	4.714	3.308
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	ÇOK BÜYÜK 30%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 4%	ORTA KÖTÜ 4%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		6%	6%	62%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.200	5.285	4.974	5.343

PROJENİN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)
29269	1	26.905,00	3.500	94.167.500,00	52.315.277,78
TOPLAM DEĞER (-TL)				94.167.500,00	52.315.277,78
DEĞER (-TL)				94.167.500,00	
DEĞER (USD)				52.315.277,78	

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel için 3.500 -TL/M<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen maliyet kalemlerinin eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU									
Arsa Değeri	3.500,00	.-TL/M <sup>2</sup>	X	26.905,00	M <sup>2</sup>	=	94.167.500	.-TL	
Ruhsat Harçları Giderleri	15	.-TL/M <sup>2</sup>	X	184.306,08	M <sup>2</sup>	=	2.764.591	.-TL	
Mimari ve Disiplin Projeleri Giderleri	10	.-TL/M <sup>2</sup>	X	184.306,08	M <sup>2</sup>	=	1.843.061	.-TL	
<b>TOPLAM</b>							=	<b>98.775.152</b>	<b>.-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ</b>							=	<b>98.776.000</b>	<b>.-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ</b>							=	<b>54.875.556</b>	<b>.-USD</b>

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

#### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

\* Taşınmaz üzerinde inşa edilecek projenin toplam satılabilir alanı olarak; onaylı yapı ruhsatında belirtilen alanlar kullanılmıştır.

Projenin ruhsata esas alan hesapları aşağıdaki gibidir.

Toplam Brüt İnşaat Alanı: 184.306,08 m<sup>2</sup>

Emsale Dahil Toplam Brüt Alan: 53.810,00 m<sup>2</sup>

Satılabilir Konut İnşaat Alanı: 70.962,50 m<sup>2</sup>

Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı: 7.481,83 m<sup>2</sup>

Toplam Satılabilir İnşaat Alanı : 78.444,33 m<sup>2</sup> olarak ruhsatlandırılmıştır.

olarak tanımlanmış olup değerlendirme işlemi bu verileri baz alarak yapılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde %30' unun, 2.dönemde %40' ının 3.dönemde ise %30' sinin satışlarının gerçekleşeceği; ticari türlerinde ünitelerin 1.dönemde %10' unun , 2.dönemde %30' unun 3.dönemde ise %60' ının satışlarının gerçekleşeceği, varsayılmıştır.

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.200.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ticarilerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 7.800.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin, Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

NAKİT AKIŞI (DİKMEN 29269 ADA 1 PARSEL)				
YATIRIM SÜRECİ	36			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	70.962,50			
TOPLAM SATILABİLİR TİCARET ALANI (m <sup>2</sup> )	7.481,83			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	78.444,33			
		2013-2014	2014-2015	2015-2016
		1.dönem	2.dönem	3.dönem
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)		30,00%	40,00%	30,00%
Satılan Brüt Alan (Konut)		21.289	28.385	21.289
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		5.200	5.980	6.877
Satış Geliri (Konut)		110.701.500	169.742.300	146.402.734
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)		10,00%	30,00%	60,00%
Satılan Brüt Alan (Ticaret)		748	2.245	4.489
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)		7.800	8.970	10.316
Satış Geliri (Ticaret)		5.835.827	20.133.605	46.307.290
Satış Gelirleri ( Toplam )	403.798.336 TL	116.537.327 TL	189.875.905 TL	192.710.024 TL
<b>NAKİT ÇIKIŞLARI</b>				
Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Gid.				
Öngörülemeyen Diğer Giderler				
TOPLAM	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
<b>Nakit Akım</b>		116.537.327 TL	189.875.905 TL	192.710.024 TL
<b>Net Bugünkü Değer (NPV)</b>	<b>407.651.153 TL</b>	<b>403.798.336 TL</b>	<b>400.004.036 TL</b>	
İNDİRGE ME ORANI	10,00%	10,50%	11,00%	

### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %10,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm parsellerin toplamı sonucunda 403.798.336 TL olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım veya kat karşılığı oranının %30 ila %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama % 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)</b>	<b>403.798.336 .-TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (USD)</b>	<b>224.332.409 .-USD</b>

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	403.798.336 .-TL
Hasılat Payı Oranı	30%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	121.139.501 .-TL
Geliştirilmiş Arsa Değeri (USD)	67.299.723 .-USD
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	102.968.576 .-TL
Toplam Arsa Alanı	26.905,00 .-M <sup>2</sup>
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	3.827,12 .-TL

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞER TABLOSU							
Nakit Akışı Yöntemine Göre Arsa Değeri							102.968.576 .-TL
Ruhsat Harçları Giderleri	15	.-TL/M <sup>2</sup>	X	184.306,08	M <sup>2</sup>	=	2.764.591 .-TL
Mimari ve Disiplin Projeleri Giderleri	10	.-TL/M <sup>2</sup>	X	184.306,08	M <sup>2</sup>	=	1.843.061 .-TL
<b>TOPLAM</b>						=	107.576.228 .-TL
<b>TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ</b>						=	107.577.000 .-TL
<b>TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ</b>						=	59.765.000 .-USD

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 29269 ada 1 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine göre;  
Projenin toplam değeri: **98.776.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
Projenin toplam değeri: **107.577.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yatırımlar ve arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

#### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat veya kat karşılığı yöntemi direk olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

#### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### 6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 29269 Ada 1 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır.



#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

31.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

**98.776.000 .-TL**

**(DoksanSekizMilyonYediYüzYetmişAltıBinTürkLirası)**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**116.555.680 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İLÇESİ 29269 ADA 1 PARSELDE YER ALAN THE FIRST PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>98.776.000</b>	<b>54.875.556</b>	<b>42.211.966</b>	<b>116.555.680 TL</b>

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3400 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.