

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET A.Ş. 2 PARSEL ARSA

ANKARA / AKYURT / BALIKHİSAR

H29c15c4d PAFTA, 1847ADA, 9 VE 10 PARSELLER  
TOPLAM 2 ADET TARLA VASIFLI ANA TAŞINMAZ

### DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



## RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL  
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

RAPOR TARİHİ: 10.05.2018

RAPOR NO: OZL-128



# İÇİNDEKİLER

<b>1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER</b>	
1.1. Sözleşme Tarihi .....	2
1.2. Değerleme Tarihi .....	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası .....	2
1.4. Rapor Türü .....	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler .....	2
<b>2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	3
<b>3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ</b>	
3.1. Değerleme Raporunun Amacı .....	4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar .....	4
3.3. Beyanlar .....	5
3.4. Raporla Kullanılan Kısaltmalar .....	6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
<b>4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI</b>	
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) .....	6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) .....	6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri .....	6
4.1.3. Düzenli Likidite Değeri .....	6
4.1.4. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri) .....	7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler .....	7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı .....	8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	8
<b>5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER</b>	
5.1. Demografik Veriler <sup>(2)</sup> .....	9
5.2. Ekonomik Veriler .....	11
<b>6. ÖZEL VERİLER</b>	
6.1. Ankara İli .....	15
6.2. Akyurt İlçesi .....	19
6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı .....	20
<b>7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER</b>	
7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: .....	22
7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı .....	22
7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu .....	24
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi .....	25
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	25
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	26
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı: .....	27
7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı: .....	27
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: .....	27
7.2.5.1. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: .....	27
7.2.5.2. Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri .....	27
7.2.5.3. Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri .....	29
7.2.5.4. Parsellerin İmar Plan Örneği .....	30
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: .....	32
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: .....	32
7.2.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı .....	32
7.2.7.2. Uzman Görüşü: .....	33
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: .....	33
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: .....	33
<b>8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI</b>	
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler .....	34
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler .....	34
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	34
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	34
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	35
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	36
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç .....	37
<b>10. EKLER</b>	

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 28.04.2018 tarihinde başlanmış olup, 10.05.2018 tarihinde bitirilmiştir.

### 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 10.05.2018 tarih OZL-128 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

### 1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, H29c15c4d pafta, 1847 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı 9.635,00 m<sup>2</sup> ve 10 parsel numarasında kayıtlı 10.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü her biri "Arsa" nitelikli toplam 2 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

### 1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	CEM ÖZDEMİR Harita Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35 Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Yakacık Vergi Dairesi / 734 051 45 10
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: İlkbahar Mahallesi, Turan Güneş Bulvarı, 606. Sokak, No: 12, Çankaya/ANKARA
Vergi Dairesi ve No	: Seğmenler Vergi Dairesi / 943 058 46 01
Müşteri İletişim Bilgileri	: +90 312 491 74 75

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, H29c15c4d pafta, 1847 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı 9.635,00 m<sup>2</sup> ve 10 parsel numarasında kayıtlı 10.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü her biri “Arsa” nitelikli toplam 2 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri’nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri’nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor’u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor’un teslimi ile müşteri, rapor’da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

### 3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

### 3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H <sub>max</sub>	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

### 3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## 4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

### 4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

#### 4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. <sup>(1)</sup>

#### 4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

#### 4.1.3. Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

(1) Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2017

#### 4.1.4. Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

#### 4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

##### 4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.



#### 4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

#### 4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

**Direkt Kapitalizasyon:** Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

**Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)** Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

## 5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

### 5.1. Demografik Veriler<sup>(2)</sup>

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında % 13,5 artış göstermişken 2017 yılında bu oran % 12,4 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet edenlerin oranı (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 2016 yılında %92,3 iken 2017 yılında bu oran % 92,50 düşü. Belde ve köylerde ikamet edenlerin oranı ise (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) % 7,50 olarak gerçekleşti.

Ülke nüfusu 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

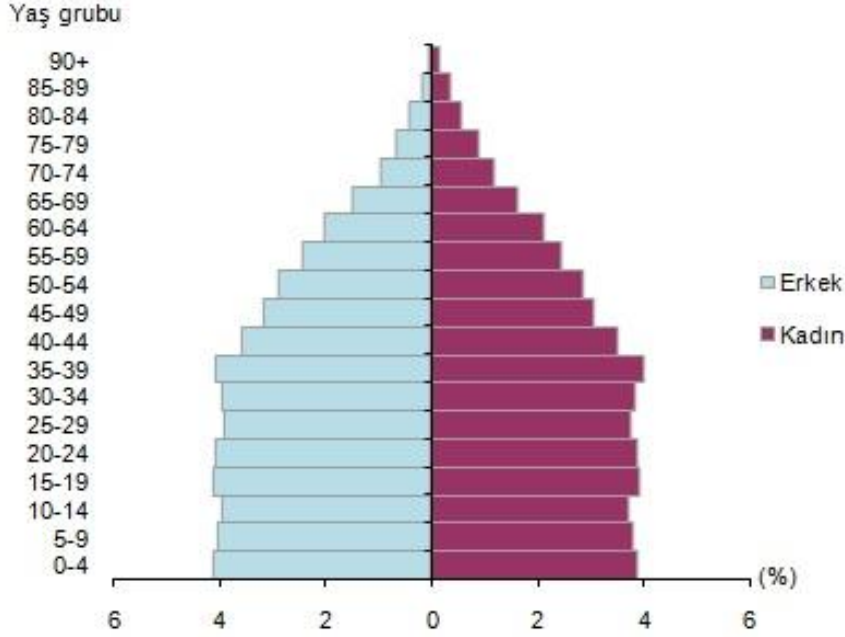
İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	15.029.231	13.710.512	99%
Ankara	5.445.026	4.842.136	98%
İzmir	4.279.677	3.661.930	91%

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2017 yılında ise %92,5 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%

Türkiye nüfusu oldukça genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

### Nüfus piramidi, 2017



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.

(2) [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

## 5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üçeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması ve bu nedenle yabancı yatırımcılara satışın geçen yıllara oranla artmış olmasının yanısıra uluslararası derecelendirme kuruluşların Türkiye’nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesi idi. Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden oldu. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen 2013 yılı genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

Öte yandan Türkiye son 7 yıldır kesintisiz büyümektedir. İnşaat sektörü ise lokomotif sektör olarak hayatımızda yer almıştır. Dünyanın ciddi krizde olduğu dönemlerde bile Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların artık yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmekteydi. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m<sup>2</sup>’den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırdı. Ancak yasa mevcut ruhsatlardaki hakları koruduğundan bu haklara ait ruhsatlar bittiğinde artan KDV konut fiyatlarını ve satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkmış ve piyasaya olumsuz etki etti. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiş, devamında 2014 yılının dünya genelinde özellikle Yunanistan’da yaşanan ekonomik sarsıntının Avrupa Birliği ve Avrupa para birimi üzerindeki etkileri ile Amerikan Dolarının Avrupa Para Birimi Euro karşısında yükseliş yönlü hareketi; 2013 yılının son çeyreğindeki durağan seyrin 2014 yılının ilk çeyreğinde de paralel devam etmesinin sağlamıştır.

Ayrıca 2014 yılı 2. Çeyreğinde yurtiçindeki seçimler de durağan seyrin devam etmesinde önemli bir etken olmuştur.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu’nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014’de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası'ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody's'in Eylül ayında aldığı Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül'de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50'den %8,25'e düşürmüştür ve Mart 2016'dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puana ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım'da gecelik faiz oranını TL'deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5'e yükselmiştir ve TL'nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin'deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye'nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere'nin AB'den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı'ndan da çıkmayı kapsayabilecek "sert Brexit" ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye'nin GSYİH'sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH'nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009'dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen vedaha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları,

TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi irade'nin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörülürken kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında, hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların Temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile Ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat çekicidir. Buna göre, ekonomik güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,2 oranında azalarak 101.468 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 17.783 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 274 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 6 290 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izlemiştir.

Ocak-şubat ayı toplamında ise konut satışları 2016 yılında 186.259 olarak gerçekleşirken 2017 yılında 196.857 adet olmuştur. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27 oranında artış göstererek 38 676 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,1 olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,9 oranında azalarak 62 792 olmuştur. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 azalarak 45 215 olmuştur.

2016 yılı Şubat ayında 2,4 milyar TL fazla veren bütçe, 2017 yılı Şubat ayında 6,8 milyar TL açık vermiştir. 2017 yılı merkezi yönetim bütçe giderleri için öngörülen 645 milyar 124 milyon TL 101 milyar 86 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı ayında ise 84 milyar 829 milyon TL harcama yapılmıştır. 2016 yılı Ocak-Şubat döneminde faiz hariç bütçe giderleri 75 milyar 92 milyon TL olarak gerçekleşmiş iken 2017 yılı Ocak-Şubat döneminde yüzde 19,1 oranında artarak 89 milyar 411 milyon TL olmuştur. 2017 yılı Ocak ayında Personel giderleri, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 9 oranında artarak 29 milyar 31 milyon TL olmuştur. 2017 yılı Ocak-Şubat döneminde sağlık, emeklilik ve sosyal yardım giderleri için geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 42 oranında artışla 24 milyar 447 milyon TL transfer yapılmıştır. Aynı dönemde sosyal güvenlik primi işveren hissesinin 5 puanlık kısmının Hazine tarafından ödenmesi amacıyla yapılan transfer tutarı ise 4 milyar 212 milyon TL'dir.

2017 yılı Ocak-Şubat döneminde 1 milyar 779 milyon TL sermaye gideri gerçekleşmiş olup başlangıç ödeneği olarak belirlenen 66 milyar 243 milyon TL'nin %2,7'i gerçekleşmiştir. Bu veriler ışığında bir önceki döneme göre değişim oranı %18,6 olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre dış ticaret verilerine göre; ihracat 2017 yılı Şubat ayında, 2016 yılının aynı ayına göre %1,9 azalarak 12 milyar 127 milyon dolar, ithalat %1,6 artarak 15 milyar 820 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış ihracat 12 milyar 754 milyon dolar iken, ithalat 15 milyar 645 milyon dolar olmuştur. Şubat ayında dış ticaret açığı %15 artarak 3 milyar 693 milyona yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2016 Şubat ayında %79,4 iken, 2017 Şubat ayında %76,7'ye düşmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış seriye göre; 2017 Şubat ayında bir önceki aya göre ihracat %1,8, ithalat %1,7 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış seriye göre ise; 2017 yılı Şubat ayında önceki yılın aynı ayına göre ihracat %0,7, ithalat %5,5 artmıştır. Avrupa Birliği'nin (AB-28) ihracattaki payı 2016 Şubat ayında %46,3 iken, 2017 Şubat ayında %45,7 olmuştur. Almanya'ya yapılan ihracat 2017 Şubat ayında 1 milyar 119 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla 938 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri, 725 milyon dolar ile Irak ve 702 milyon dolar ile İngiltere takip etmiştir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönünde eğilime girmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

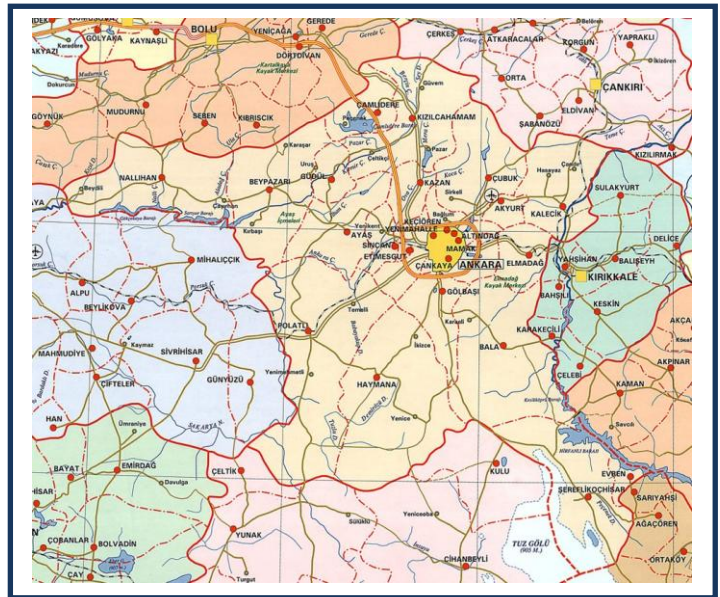
## 6. ÖZEL VERİLER

### 6.1. Ankara İli



Ankara ili Ülkemizin başkenti olup; 26.897 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahip olan il, 39° 57' Kuzey enlemi ile 32° 53' Doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 metredir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.

Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. İdari organların teşkilatlanması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle, yakın il ve ilçeler ve yurdun diğer yörelerinden gelen iç göç ile özellikle de 1927–1935 ve 1950–1955 yılları arasında Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Cumhuriyet öncesi küçük bir kasaba görünümünde iken, bugün Türkiye'nin nüfusu yoğun ikinci büyük şehri, modern başkenti haline gelmiştir. Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 88 yılda 13 kat artarak 2015 yılında 5.270.000 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu yaklaşık 6 kat artmıştır. 1927– 1935 döneminde ilimizin yıllık artış hızı % 34,7 iken, 1990–2000 döneminde % 24,4 olmuştur. 1927 yılında Ankara ili ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2000 yılında yaklaşık % 6'lık bir paya sahip olmuştur.





İlimizde ortalama hane halkı büyüklüğü de azalış eğilimi göstermektedir. 1955 yılında 7 olan ortalama hane halkı büyüklüğü 2000 yılında 3,8 kişiye düşmüştür. 1935 yılında Ankara ilindeki nüfusun % 53 kadarı Ankara’da doğan kişilerden oluşmaktadır. Ankara ili dışındaki illerde doğanlar içinde en yüksek paya Çorum ili doğumlular sahiptir. (% 4,3 ) Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sırayı takip etmektedirler.

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 İlçe Belediyesi ve 1432 Mahalle bulunmaktadır.

İlin ilk kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte, kent çevresinde yapılan araştırmalarda bulunan tarih-öncesi izler, şehrin insanoğlunun yerleşik düzene geçtiği dönemlerde kurulduğunu göstermektedir. Helenistik dönemde Galat boylarından Tektosag’ların başkenti olan Ankara, Roma döneminde taşra örgütünün başkenti, Bizans döneminde imparatorların konakladığı önemli bir kent, Osmanlı döneminde ise Anadolu Eyaleti’nin merkezi olmuştur. Balkan Savaşı sonunda Rumeli vilayetlerinin çoğunun kaybedilmesiyle, batıdaki Türk sınırları İstanbul’a çok yaklaşmıştı. İstanbul Boğazı’nın ele geçirilmesi ihtimali de göz önünde bulundurularak devlet merkezinin İstanbul’da kalması tehlikeli ve sakıncalı görülmüş ve başkentini Anadolu içinde başka bir şehre taşınması düşünülmüştür. Savaş yıllarında en çok saldırı batıdan gelmekteydi ve Ankara bu saldırılara hayli uzak kalıyordu. 27 Aralık 1919 tarihinde, başta Mustafa Kemal Paşa olmak üzere “Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti Heyeti Temsiliyesi” Ankara’ya gelerek 29 Aralık 1919’da yayımlanan bir tebliğ ile bütün mebuslara toplantının Ankara’da yapılacağını duyurmuştur. Bu genelgeden sonra 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümetinin merkezi Ankara olarak ilan edilmiştir. 13 Ekim 1923 tarihinde çıkarılan bir kanun ile Ankara, Türkiye Cumhuriyeti’nin başkenti olmuştur.

Başkent seçildiği yıllarda Ankara çok az sayıda binası olan küçük, yoksul ve çorak bir şehirdi. İstiklal Savaşımızın hazırlanıp sevk ve idare edildiği bir merkez olarak Milli Mücadelemizin sembolü haline gelen bu tarihi şehir, 29 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti’nin ilanından sonra, giderek büyümüş, yepyeni, büyük ve modern bir görünüm kazanmıştır.

Cumhuriyetten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyetin ilk yılları ile birlikte Ankara’da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkentini sağlaması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. M.K.E., Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara’da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara’ya iç göçü başlatmıştır. Böylece; Ankara’da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara’da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde; ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Ankara’nın Siteler semtinde 13.000’den fazla işyerinde üretim yapmaktadırlar.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F-16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibarıyla Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin, rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile dializ makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir.

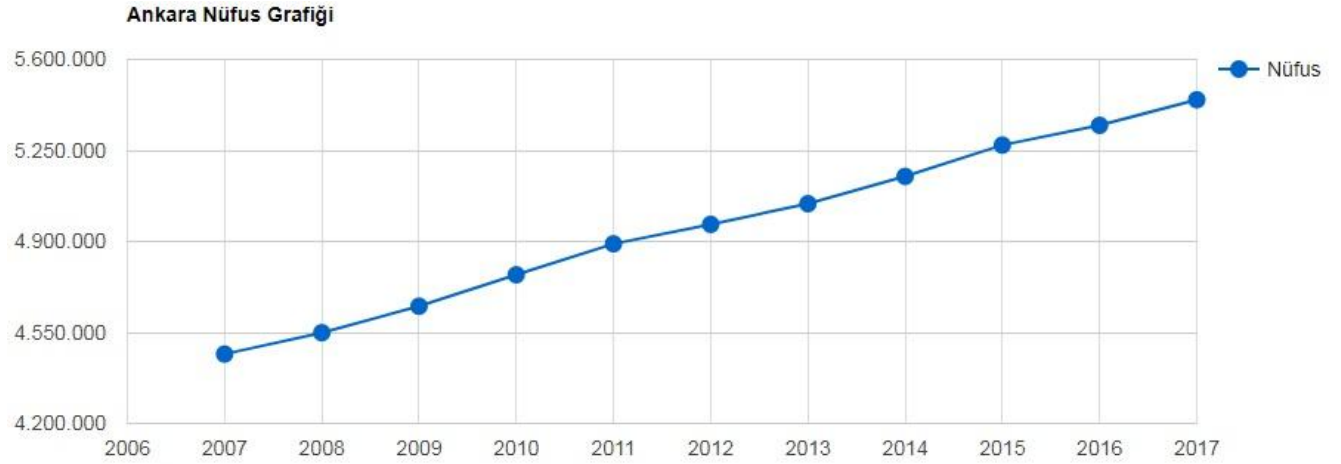
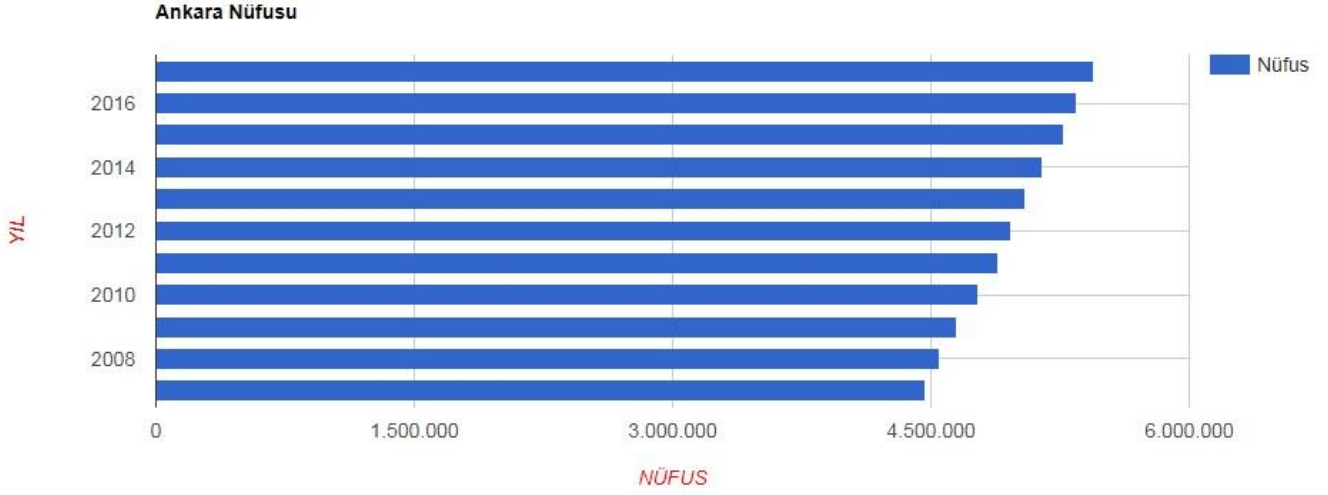
Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkanlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin belirgin özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır. Bölgeye düşen yağış miktarları Kuzey ve Güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzey yönünde yer alan Kızılcahamam ve Çubuk ilçeleri Karadeniz Bölgesi yağış rejimi özelliğini; Güney yönünde ise İç Anadolu Bölgesine özgü iklim karakterini gösterir. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler. İl ölçeğinde ortalama sıcaklık 11,7 C olup, yıllık ortalama yağış miktarı 389,1 mm'dir. En yüksek sıcaklık değeri 40,8 C ve en düşük sıcaklık -24,9 C olarak tespit edilmiştir. Don olayı görülen gün sayısı 60-117, karlı günler sayısı ise yılda 30,5 gündür. En yüksek kar kalınlığı 30 cm olarak tespit edilmiştir. İl merkezi ve istasyonların rüzgar durumuna genel olarak bakıldığında; hakim rüzgarın arazi yapısına bağlı olarak değiştiği görülür. Buna göre; hakim rüzgar Ankara (merkez), Esenboğa, Çubuk, Ayaş ve Yenimahalle ilçelerinde kuzeydoğu, Haymana (İkizce), Sincan, Dikmen semti ve Nallıhan ilçelerinde Batı, Polatlı ve Şereflikoçhisar ilçelerinde Kuzey, Etimesgut ve Elmadağ ilçelerinde güneybatı, Kızılcahamam ilçesinde güneydoğu ve Beypazarı ilçesinde kuzeydoğu yönünde eser. Kuvvetli rüzgarların görüldüğü aylar Mart ve Nisan aylarıdır. Ankara'da tespit edilen en yüksek rüzgar hızı 29,2 m/sn'dir. Bu ölçümlerin tek istisnası ise, 2007 yılında Akyurt ilçesinde büyük hasara neden olan hortum afetidir. Normal şartlarda günlük olarak basınç değerlerinde fazla değişiklik görülmez. Ancak; yurdumuzu etkileyen hava kütlelerine bağlı olarak değişimler gözlenir. Uzun yıllar boyunca ölçülen değerlere göre; Ankara'nın ortalama basınç değeri 913,1 mb, tespit edilen en yüksek basınç değeri 935,0 mb ve en düşük basınç değeri 891,0 mb'dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.445.026 kişidir. Bu nüfusun % 49,63'ü erkek % 50,37'si kadındır.

Yüzölçümü 26.897 km<sup>2</sup> olan Ankara ilinde kilometrekareye **202** insan düşmektedir. Ankara ilinin nüfus yoğunluğu **202 kişi/km<sup>2</sup>**'dir.

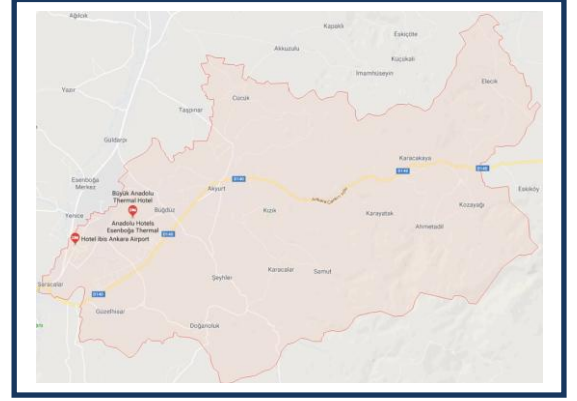
Şehrin 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Çankaya, en az nüfusa sahip ilçesi ise Evren olmuştur. Şehrin nüfusunun yıllara göre artış grafiği ve nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.



## 6.2. Akyurt İlçesi

Akyurt; İç Anadolu Bölgesi Ankara sınırları içerisinde geniş ve düzgün bir arazi üzerinde kurulu bir ilçedir. İlçenin doğusunda Kalecik batısında Keçiören Güneybatısında Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır. İlçe merkezi Çankırı, Kastamonu ve Sinop'u Ankara'ya bağlayan Devlet karayolu üzerinde olup, Ulus'a uzaklığı 32km'dir.

Yüzölçümü 258 km<sup>2</sup>, denizden yüksekliği ise 960 metredir. İlçenin kuzeyinde kaleciğe bağlanan yol üzerinde 'TEKEBELİ DAĞI' 1250 m, Güneyinde 'HÜSEYİN GAZI' tepesi 1415 metre doğusunda ise 'İDRİS DAĞI' 1985 metre bulunmaktadır.



Arazi yapısı itibarı ile arazinin büyük bir bölümü tarım arazisi niteliğinde olup Akyurt'un Ravlı çayı etrafta kavak ve söğüt ve meyve ağaçları rastlanır. Uzunlar köy yolu üzerinde yaklaşık 10.000 m<sup>2</sup> meşe ağacı koruluğu bulunmaktadır. 14.yy sonuna kadar geniş ormanlık alanlara sahip olan Akyurt, yüzyıllar boyu yapılan kıyımlar neticesinde Ankara'nın da hamamlarının yakacak ihtiyaçlarının karşılaması neticesinde ağaçlık alanlarını büyük ölçüde yitirmiştir.

Akyurt 'un ova bölgesinde toprakları kahverengi olan arazinin ortalama meyil'i % 3 ile % 8 arasında değişmektedir. Genellikle kumlu –tınlı toprak yapısına sahip organik maddece az potasça iyi fosforca fakir topraklara sahiptir. Arazi yapısı güney kesimlerde düz yer yer tepelik meyilli taban arazileri olup kuzey kesimlerde dağlık karakter gösteren tipik Orta Anadolu gruplarındandır. Son zamanlarda yüzyıllar öncesinden gelen ve Akyurt 'un simgesi olan 'Üzüm Bağları' yeniden canlandırılmaya başlanmıştır.

Uluslararası Esenboğa hava alanının yolcu kapasitesinin 10 Milyon'a çıkarılması Akyurt-Esenboğa, Esenboğa-Ankara arası bölünmüş yol çalışmalarının da tamamlanması ile Başkent'in en gözde ilçelerinden biri olacak olan Akyurt gelişmenin yeni adresi olma yönünde ilerlemektedir.

İç Anadolu bölgesinin tipik karasal ikliminin yaşandığı ilçede yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlı geçer. Gece ve gündüz arasında ki sıcaklık farkı yüksektir. Yaz aylarında 37 C ye yükselen hava sıcaklıkları kışın – 24 C 'ye kadar düşer. Nem oranı %60 olan Akyurt da kış aylarında Esenboğa Hava Limanı ve Çankırı yolu yoğun bir şekilde sis oluşur.

Akyurt ilçesinden geçerek, çubuk çayına akan Ravlı Çayı Çam, Karayatak, Kızık derelerinin birleşmesinden meydana gelir. Rejimi düzensiz olan çayın kış ve bahar aylarında artan su miktarı ile yaz aylarında çevresindeki bahçeler sulanmaktadır. Bunun yanında Bozca köyünde Gökseki, Örez ve Soğukpınardan gelen çayların birleşmesiyle büyük bir dere bulunmaktadır. Dağlarda toplanan yağmur ve kar sularıyla kendi kaynağını oluşturan Akyurt sulama göleti merkeze 4 km. uzaklıkta ve karacalar köyü üzerindedir.

Ankara, Çankırı, Kastamonu ve Sinop devlet karayolu üzerinde bulunan Akyurt'un Ankara ya uzaklığı 32, çubuğa 16 km' dir. Akyurt Ankara devlet karayolu 12 km' den itibaren Esenboğa havalimanı Ankara yolu ile birleşmektedir.

İlçenin ekonomisi Tarım ve Hayvancılığa dayanmaktadır. 1995 yılından itibaren ilçe ekonomisi hayvancılıktan daha çok sanayiye kaymıştır. Tarım da büyük ölçüde makineleşmiştir. Hava alanına yakın olması nedeniyle; Elektronik, Gıda, Lojistik, Tekstil, Otomotiv, Elektrik, Mobilya sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar ilçede faaliyet göstermektedir. Sanayi tesislerinin çokluğu

nedeniyle gündüz nüfusu 50 bin i aşan ilçede irili ufaklı 300'e yakın sanayi kuruluşu yer almakta ve bu sanayi kuruluşları AKSİAD (Akyurt Sanayici ve İş Adamları Derneği) çatısı altında bir araya gelmişlerdir. Ülker, ASELSAN, M.A.N, CASA, Yakupoğlu, Nabay, Nurus gibi firmalar yatırımlarının büyük bir kısmını ilçeye yapmışlardır. Ankara ya yakınlığı ve ulaşım kolaylığı nedeniyle yatırımlarını Akyurt'a yapan tesisler; ilçede yaşayan binlerce kişinin istihdamına ve ilçenin gelişimine önemli katkılar sağlamışlardır. Bu firmaların yurt dışına yaptıkları yüz milyonlarca dolarlık ihracat sebebiyle yaklaşık 30 bin kişilik istihdam sağlamasıyla beraber ülke ekonomisine de önemli katkılar sağlamaktadır.

Uluslararası Esenboğa Havalimanının ilçede bulunması, gelecekte planlanan yolcu kapasitesinin 10 Milyon'a çıkarılması sonucu Akyurt-Esenboğa, Esenboğa-Ankara arası bölünmüş yol çalışmaları da tamamlanmıştır, bu sayede Akyurt Başkent'in en gözde ilçelerinden biri olacaktır.

İlçe merkezi 26 mahalleden oluşmaktadır. 2017 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre ilçenin nüfusu 32.863'tür. Bu nüfus, 16.778 erkek ve 16.085 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,05 erkek, %48,95 kadındır. İlçe nüfus son 10 yıldır düzenli olarak artış eğilimi göstermektedir. İlçenin nüfusu en fazla olan mahallesi 13.139 kişi ile Yıldırım Mahallesi, en düşük olan mahallesi ise 64 kişi ile Karayatak Mahallesi'dir.

İlçe	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
Akyurt	32 863	258,00 km <sup>2</sup>	127 kişi/km <sup>2</sup>

### 6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Ankara'nın yapısal jeolojisi, çalışma alanı Kuzey Anadolu Fayı (KAF) güneyinde Anatolit tektonik kuşağı içerisinde yer alır. Tektonik yapısını ise Alpin Orojenik evresi ile kazanmıştır. Bölgede Paleotetis okyanusunun izlerine Ankara Grubunu oluşturan kayatürlerinde, Neotetis okyanusunun izlerine ise bölgede yaygın olarak gözlenen Eldivan ofiyolit topluluğunu oluşturan kayatürlerinde rastlanır.

Bölgede ilk uyumsuzluk Triyas yaşlı Ankara Grubu ile Jura yaşlı Hasanoğlan formasyonu arasında gözlenir. Bölgede iç düzeni kısmen korunmuş olarak görülen Eldivan ofiyolit topluluğu ve/veya Dereköy ofiyolitli melanji ile Kılıçlar grubunu oluşturan Hisarköy formasyonu ve/veya Karadağ formasyonu arasında görülen uyumsuzluk ise Neotetis okyanusunun kayatürlerinin kalıntılarını gösterir. Oligosen yaşlı Miskinedere formasyonu ile Miyosen yaşlı volkanitler ve çökeller arasındaki uyumsuzluk ise bölgede denizel çökmenin sona erdiğini ve karasal rejimin egemen olduğu çökellerin varlığını gösterir. Bölgedeki volkanizmanın son ürünü olan Bozdağ bazaltı ile üzerinde gelişen havzanın çökelleri olan Gölbaşı formasyonu arasındaki uyumsuzluk ise her yerde gözlenemez.

Bölgede düşük açılı bindirmeler, ters faylar, doğrultu atımlı fay (olasılı) ve düşey faylar saptanmıştır.

**Bindirmeler:** Bölgede kuzeydoğu-güneybatı yönünde yaygın olarak izlenen bindirmeler kuzeyde Eldivan dağında, güneyde Beynam köyü güneyinde Eldivan ofiyolit topluluğunu oluşturan birimlerin arasında, Eldivan ofiyolit topluluğu ile Hisarköy formasyonu arasında, güneybatıda Oyaca doğusunda Jura yaşlı Hasanoğlan ve Akbayır formasyonları ile Dereköy ofiyolitli melanji arasında, Deveciköyü-Dereköy kuzeyinde Ankara grubu birimleri ile Dereköy ofiyolitli melanji

arasında, Dereköy güneyinde Dereköy ofiyolitli melanjı ile Karadağ formasyonu, Haymana formasyonu ve Eskipolatlı formasyonu arasında gözlenir.

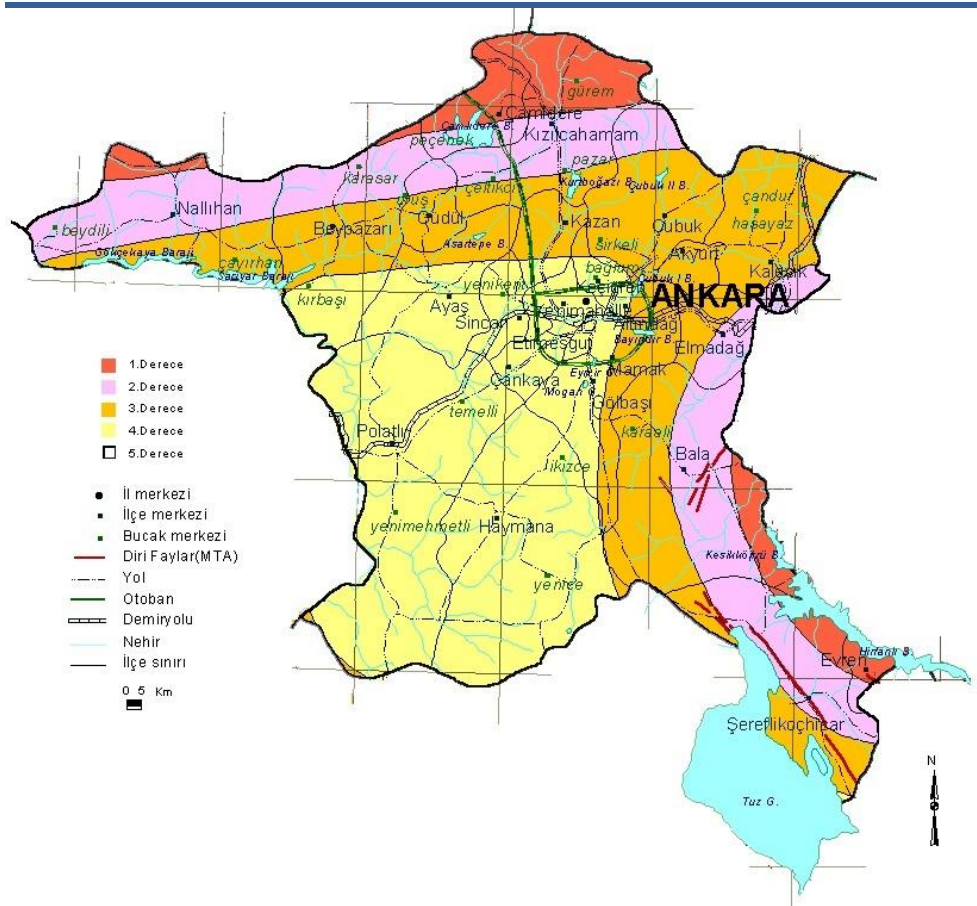
**Ters faylar:** Deveciköyü batısında Triyas yaşlı Ankara grubunu oluşturan birimler, Akbayır ve Hasanoğlan formasyonları üzerine ve bu birimlerde hep birlikte Dereköy ofiyolitli melanjı üzerine itilmiş olarak izlenir.

**Doğrultu atımlı faylar:** Beynam köyünün güneyinde Dereköy ofiyolitli melanjı ile Bozdağ bazaltı arasındaki ve Eldivan ofiyolit topluluğu birimlerinden pelajik arakatlı volkanitler ile Dereköy ofiyolitli melanjı arasındaki kuzeydoğu-güneybatı yönlü fayın büyük bir olasılıkla doğrultu atımlı olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca Karaali kuzeyinde doğrultu atımlı olan fay saptanmıştır.

**Düşey faylar:** Bölgede düşey ve düşeye yakın faylar gözlenmiş ve ayırtlanmıştır. Bunlardan Oyaca doğusunda kuzey-güney doğrultulu fayın yarıklarından Kabasınan tepede Oğulbey dasiti çıkmıştır. Kuzeybatıda Tersiyer yaşlı Tekke volkanitleri ile Hançili formasyonu, Mamak formasyonu, Gölbaşı formasyonu arasında izlenir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre İstanbul kuzeyden güneye doğru 4. Derece, 3. Derece, 2. Derece ve 1 Derece olmak üzere 4 ayrı deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir.

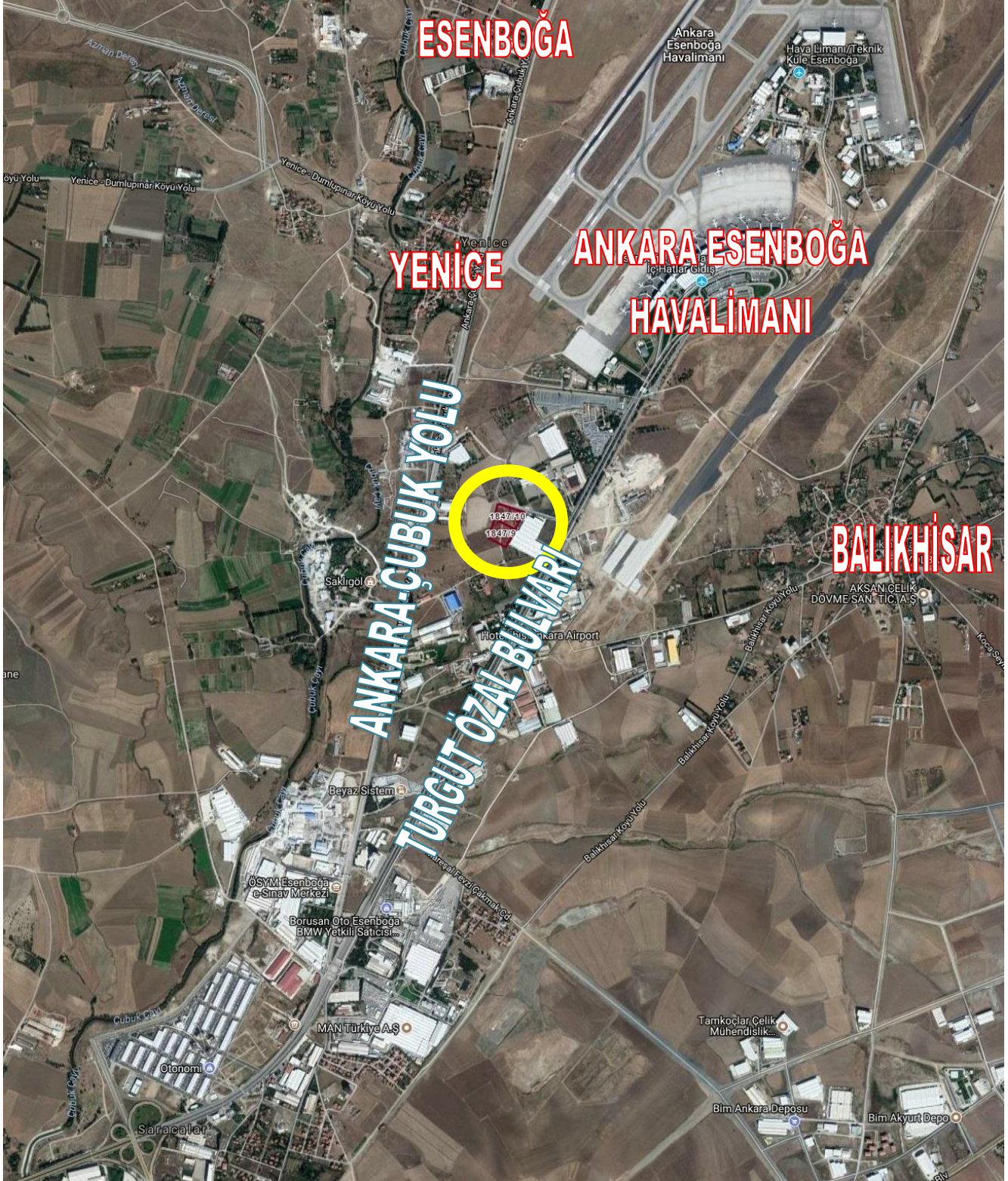
Ankara ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Akyurt İlçesinin tamamı 3'üncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmazlar Akyurt İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup; 3'üncü derece deprem kuşağında konumlanmıştır.



## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

### 7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

#### 7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan gayrimenkuller, Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, H29c15c4d pafta, 1847 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı 9.635,00 m<sup>2</sup> ve 10 parsel numarasında kayıtlı 10.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü her biri “Arsa” nitelikli toplam 2 adet taşınmazdır.

Ankara'nın Merkez-Ankara Esenboğa Havalimanı ana arteri olan Turgut Özal Bulvarı'na ve Esenboğa Havalimanına çok yakın konumlu taşınmazlar, Ankara'nın kırsal yerleşim alanı iken Sanayi yapılanması yönünde gelişen ve değişen bölgesi içerisinde konumlanmaktadır. Bölge, boş ve ekili Tarlalar ile Tarımsal Üretim için tesislerden oluşmakta iken son dönemde Sanayi, Üretim ve Depolama Tesisleri için tercih edilen bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın Ülker Bisküvi Fabrikası, MAN Türkiye A.Ş., Barış Savunma Endüstrisi A.Ş., Otonomi Galeriler Sitesi, Vaest Silikon ve Kompozit İmalatı A.Ş., Novagenix Biyoanalitik İlaç A.Ş., Vilsan Veteriner İlaç Sanayi A.Ş. Expeditors Küresel Lojistik Hizmetleri gibi Üretim için Sanayi ve Depolama tesisleri mevcuttur.



**RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)



### 7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, H29c15c4d pafta, 1847 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı 9.635,00 m<sup>2</sup> ve 10 parsel numarasında kayıtlı 10.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü her biri "Arsa" nitelikli toplam 2 adet taşınmazdır. Mahallen yapılan incelemede 1847 ada 9 parselin boş olduğu, 1847 ada 10 parselin ise üzerinde daha önceden depolama gibi kullanılmış olabileceği düşünülen ancak halen bakımsız durumda olan 2 prefabrik yapının olduğu tesbit edilmiştir. Konu taşınmazlar Balıkhisar Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 1847 ada 9 ve 10 no'lu parseller Akyurt / ANKARA posta adreslidir.

Rapora konu taşınmazlar Ankara Çevreyolu Esenboğa Kavşağı'nın kuzeyinde konumlu olup; parsellere Esenboğa Kavşağından girilen Turgut Özal Bulvarı ile ulaşılmaktadır. Rapora konu taşınmaz parseller Turgut Özal Bulvarı Esenboğa Havalimanı yönü istikametinde devam edildiğinde yolun sol tarafında, Expeditors Küresel Lojistik Hizmetleri binasının bitişiğinde konumlanmaktadır.

Taşınmazlardan 1847 ada 9 parsel parsel geometrik açıdan kareye yakın yamuk şekle sahip olup; topografik açıdan eğimsiz oldukça düz ancak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel batı yönden yeni açılacak 25 metrelik İmar Yoluna yaklaşık 96 metre cepheli olup; güney yönden 1847 ada 8 parsel, kuzey yönden 1847 ada 10 parsel, doğu yönden ise üzerinde halen Expeditors Küresel Lojistik Hizmetleri binasının bir kısmının mevcut olduğu 1847 ada 4 parsel ile sınır komşusu durumundadır.

Taşınmazlardan 1847 ada 10 parsel parsel geometrik açıdan kareye yakın yamuk şekle sahip olup; topografik açıdan eğimsiz oldukça düz ancak engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel batı yönden yeni açılacak 25 metrelik İmar Yoluna yaklaşık 72 metre, kuzey yönden ise mahallen mevcut ve asfalt olan yola yaklaşık 127 metre cepheli olup; güney yönden 1847 ada 9 parsel, doğu yönden ise üzerinde halen Expeditors Küresel Lojistik Hizmetleri binasının bir kısmının mevcut olduğu 1847 ada 2 parsel ile sınır komşusu durumundadır.

Gayrimenkuller üzerinde genel olarak yapılaşma bulunmamakta olup, 1847 ada 10 parsel üzerinde yapı ruhsatı bulunmayan küçük bir depo ve 2 prefabrik yapı bulunmakta olduğu tesbit edilmiştir. Ancak, parseller üzerinde mevcut yapılar genel anlamda ekonomik ömrünü tamamlamış ve halen metruk durumda olduğundan, değerlendirme çalışmaları esnasında bahsi geçen yapılar göz ardı edilmiş, rapora konu taşınmazların değer takdiri esnasında parseller arsa olarak değerlendirilmiştir.

## 7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

### 7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	AKYURT	ARSA PAYI	-
5MAHALLESİ	BALIKHİSAR	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	09.02.2017/986
PAFTA NO	H29c15c4d	CİLT/ SAHİFE NO	29/2786
ADA/PARSEL NO	1847 / 9	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	9.635,00 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	AKYURT	ARSA PAYI	-
5MAHALLESİ	BALIKHİSAR	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	09.02.2017/986
PAFTA NO	H29c15c4d	CİLT/ SAHİFE NO	29/2787
ADA/PARSEL NO	1847 / 10	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	10.000,00 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1

## 7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Ankara İli, Akyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 10.05.2018 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tesbit edilmiştir.

### 1847 Ada 9 Parsel:

#### Beyanlar Hanesi:

- Herhangi bir beyanın bulunmadığı tesbit edilmiştir.

#### Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- H: 988 PARSEL ALEYHİNE 6 METRE ENİNDE 84 METRE BOYUNDA 504 M2 SAHA İÇİN GEÇİT HAKKI 27/03/1980 – 586

#### Rehinler Hanesi:

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 1. Dereceden 9800000.00TL tutarında ipotek şerhi 16/05/2012 – 2026
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 2. Dereceden 9800000.00TL tutarında ipotek şerhi 27/12/2012 – 5513
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 3. Dereceden 6300000.00TL tutarında ipotek şerhi 22/10/2014 – 5641

#### Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir ipotek şerhinin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

### 1847 Ada 10 Parsel:

#### Beyanlar Hanesi:

- Herhangi bir beyanın bulunmadığı tesbit edilmiştir.

#### Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- H: 988 PARSEL ALEYHİNE 6 METRE ENİNDE 84 METRE BOYUNDA 504 M2 SAHA İÇİN GEÇİT HAKKI 27/03/1980 – 586

#### Rehinler Hanesi:

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 1. Dereceden 9800000.00TL tutarında ipotek şerhi 16/05/2012 – 2026
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 2. Dereceden 9800000.00TL tutarında ipotek şerhi 27/12/2012 – 5513
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 3. Dereceden 6300000.00TL tutarında ipotek şerhi 22/10/2014 – 5641

#### Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

### 7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmaz parsellerin her ikisi de son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

### 7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, H29c15c4d pafta, 1847 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı 9.635,00 m<sup>2</sup> ve 10 parsel numarasında kayıtlı 10.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü her biri “Arsa” nitelikli toplam 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **GYO portföyüne konu değildir.**

### 7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

#### 7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

#### 7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağı, nasıl yapılacağı, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağı belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli

Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan

sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

### 7.2.5.3 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 08.05.2018 tarih 11165416/310.05-3663 Sayılı İmar Durumu yazısına göre rapora konu Balıkhisar Mahallesi, 1847 ada 9 parsel taşınmaz Akyurt Belediyesi'nin 05.09.2008 tasdik tarihli 70 sayılı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 16.01.2009 tasdik tarih 195 sayılı 1/1000 ölçekli Akyurt (Ankara) Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanı Uygulama İmar Planı'nda E: 1,00 Hmax: 1.8 nolu Plan Notuna göre belirlenecektir ((Yaklaşık 45,00 metre) Çekme Mesafeleri: Krokisinde yapılanma şartlarında Lojistik Merkez Alanında kalmaktadır.

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 08.05.2018 tarih 11165416/310.05-3663 Sayılı İmar Durumu yazısına göre rapora konu Balıkhisar Mahallesi, 1847 ada 10 parsel taşınmaz Akyurt Belediyesi'nin 05.09.2008 tasdik tarihli 70 sayılı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 16.01.2009 tasdik tarih 195 sayılı 1/1000 ölçekli Akyurt (Ankara) Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanı Uygulama İmar Planı'nda E: 1,00 Hmax: 1.8 nolu Plan Notuna göre belirlenecektir ((Yaklaşık 45,00 metre) Çekme Mesafeleri: Krokisinde yapılanma şartlarında Lojistik Merkez Alanında kalmaktadır.

## 7.2.5.4 Parsellerin İmar Plan Örneği

### AKYURT BELEDİYESİ RESMİ İMAR DURUM YAZISI



T.C  
**AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı :11165416/310.05- 3662  
Konu :İmar Durumu

08/05/2018

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ  
İlkbahar Mah. 606 Sk. No:12 Çankaya/ANKARA

İlgi; 08.05.2018 tarih, 1361 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede Balıkhisar Mahallesi 1847 ada 9 ve 10 nolu parsellerin imar durumu hakkında bilgi istenmektedir. .

Söz konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

- Kullanım Amacı : Lojistik Merkez
- Emsal : 1.00
- Hmax : 1.8. nolu plan notuna göre belirlenecektir. (Yaklaşık 45 m.)
- Çekme Mesafeleri : Krokisinde

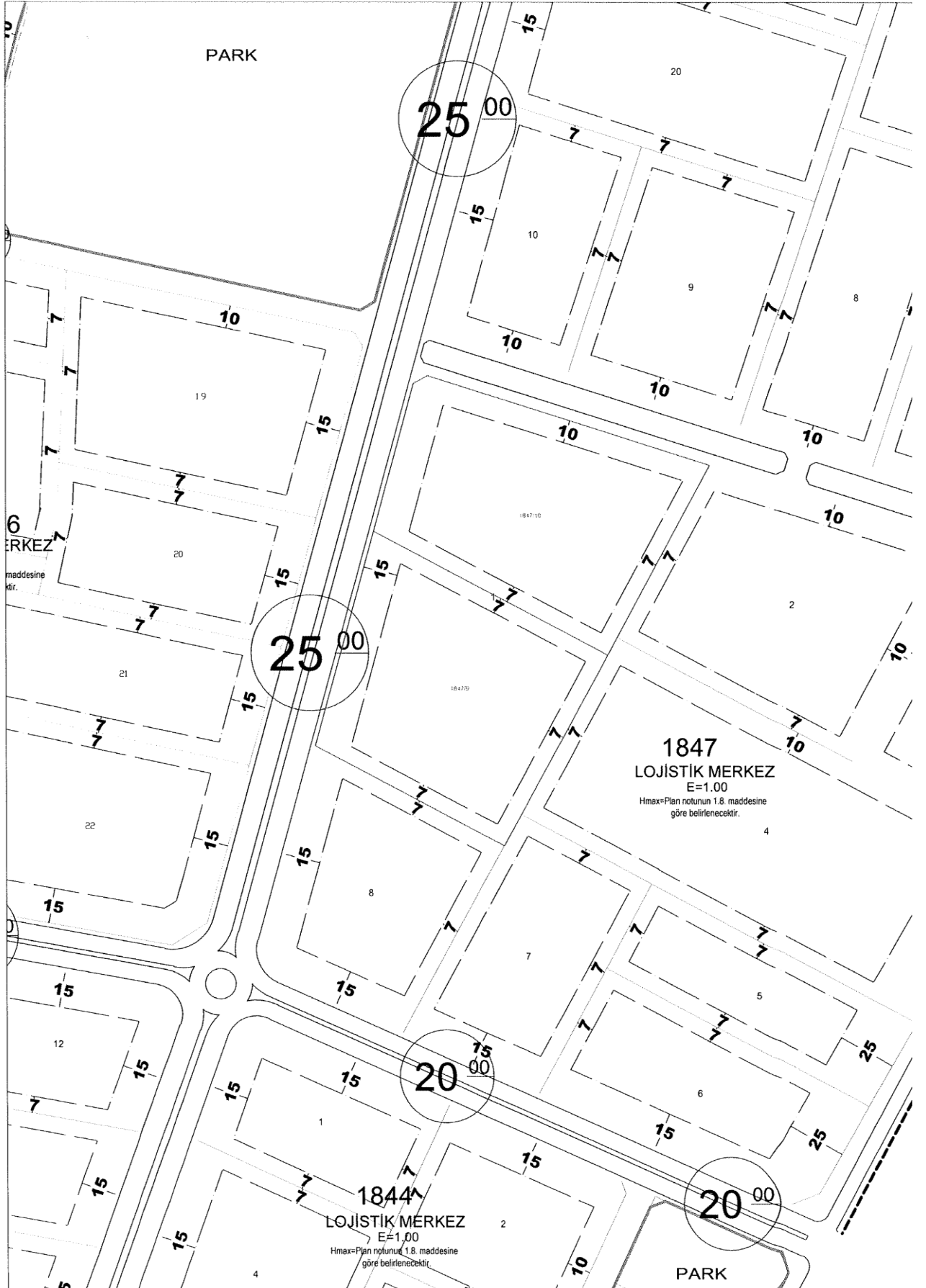
Bilgilerinize rica ederim.

İlhan ŞENER  
Başkan a.  
Belediye Başkan Yard.

Ekler:  
1-İmar Durum Krokisi (1 Sayfa)  
2- Plan Notu (1 Sayfa)

Beyazıt Mah.9Mayıs 90 Cad. No:34 Akyurt/Ankara  
Telefon No: (0312) 844 18 44Faks No: (0312) 844 10 10  
www.akyurt.bel.tr

Bilgi için:Bünyamin Akyurt  
Şehir Plancısı  
Telefon No: (0312) 844 18 44/Dahili: 3120  
e-posta:bunyamin@akyurt.bel.tr





## Plan notları:

## AKYURT (ANKARA) LOJİSTİK MERKEZ VE KENTSEL SERVİS ALANI UYGULAMA İMAR PLANI

## PLAN NOTLARI

ONAY TARİHLERİ  
AKYURT BELEDİYESİ 05.09.2008/70  
ANKARA BSB 16.01.2009/195

## 1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. KENTSEL TASARIM PROJELERİ PEYZAJ PROJELERİ, ARAZI TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAMADA "DEPREM YÖNETMELİĞİNE" UYULACAKTIR.

1.2. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, DİNİ TESİS, KARAKOL, İLK VE ORTAĞRETTİM VB. ALANLAR KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TEKNİK ALTYAPI, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 23.MADDESİNE VE İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA ONAYLANAN TEKNİK STANDARTLARA UYGUN OLARAK, YAPILMADAN GEÇİCİ VE SÜREKLİ İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

1.3. MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA (İSTİNAAT DUVARLARI DA DAHİL HER TÜRLÜ YAPILARI AIT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

1.4. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ YER ALAN MEVCUT YAPILARDA; BU PLAN İLE OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.5. MANİA PLANI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK YAPILARDA HMAKS YÜKSEKLİKLERİNDE BELİRTİLEN "ÇATI ÜST KOTU" YAPILARIN ÇATI, BAÇA, ANTEN DAHİL EN ÜST NOKTASINI İFADE ETMEKTE OLAN MANİA PLANINDAKİ YÜKSEKLİKLER ESAS ALINARAK BELİRLENENÇİN ZEMİN KOTUNDAN 45 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK YAPILAR İÇİN DE SIVIL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.6. MANİA PLANLARI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARIN ÇATI KAPLAMALARINDA YANSITICI ÖZELLİKTE MALZEMELER KULLANILAMAZ.

1.7. MANİA PLANLARI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA 01/07/2005 TARİHLİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE YAPILMASI VE YAPILACAK BİNALARDA GÜRÜLTÜ ÖNLEYİCİ MALZEME KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

1.8. PLANLAMA ALANINDAKİ HMAKS (MAKSİMUM YÜKSEKLİKLER) ONAYLI MANİA PLANINDA VERİLEN YÜKSEKLİKLERE, PARSELYASYON PLANLARINA VE YOL PROJESİNE GÖRE BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROLERİNCE BELİRLENECEKTİR. KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANMADAN VE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANMADAN İMAR ÇAPI VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

## 2. PARSELYASYON PLANI YAPIMI

2.1. ÇOK HISSELİ BİNALI VEYA BİNASIZ PARSELLERDE MÜSTAKİL İMAR PARSELİ OLUŞTURABİLMEK AMACI İLE, 3290 SAYILI YASANIN EK-1 MADDESİNE GÖRE UYGULAMA VE TAKSİM YAPILABİLİR.

2.2. İMAR PLANINDAKİ; PARKLAR, İMAR YOLLARI, İTFAİYE ALANI VE İBADET ALANI OLARAK DÜZENLENEN KULLANIMLAR İMAR UYGULAMASINDA DÜZENLEME ORTAKLIK YAPINA TABİDİR.

## 3. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ

3.1. 3000 m<sup>2</sup>YE KADAR OLAN SANAYİ LOJİSTİK VE KENTSEL SERVİS ALANLARINDA KOMŞU ÇEKİME MESAFESİ 5 M. 3000 m<sup>2</sup> ÜSTÜ PARSELLERDE 7 M. DİR.

3.2. BİR PARSELEDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE PARSEL SINIRLARINA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİN 3.1 MADDESİNDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERE UYULACAK OLAN YAPILAR ARASINDAKİ MESAFE, İKİ KİTLENİN YÜKSEKLİKLERİNİN TOPLAMININ İKİYE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN DEĞERDİR.

3.3. MEVCUT BULUNAN VE BU PLAN KARARLARI İLE GETİRİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ İHLAL EDEN YAPILARDA MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE YENİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

## 4. 0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİ

BELEDİYESİNCE YOL PROJESİNE GÖRE KOT VERİLECEKTİR.

## 5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.1. KENTSEL SERVİS ALANLARI  
KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENCE, DİNLENME VE SPOR TESİSLERİ İLE RESMİ GAZETENİN 26.05.1991 GÜN VE 20882 NOLU SAYISINDA YAYIMLANAN BAKANLAR KURULUNUN 12.05.1991 GÜN VE 91/1551 SAYILI "ÇEVRE KIRILIGİNE YOL AÇAN İŞLETMELERİN FAALİYET KOLLARI İTİBARIYLA SINIFLANDIRILMASI HAKINDA KARAR" İNDA BELİRTİLEN GRUPLARDAN 2, 3, 4 VE 5. GRUPLARDA YER ALAN DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER, MAMUL VE YARI İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETENLER, MONTAJ, TAMİR, PAKETLEME VE AMBALAJLAMA YAPANLAR, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDE İÇERMİYEN TESİSLER İLE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE BULUNAN İŞLETMELER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA E=1.00, HMAX= 1.8. NOLU PLAN NOTUNA GÖRE BELİRLENECEK VE MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M<sup>2</sup>, MINIMUM PARSEL CEPHESİ 40 M'DİR.

## 5.2. LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI

FARKLI ULAŞIM TÜR VE SİSTEMLER ARASINDA AKTARIMLARIN GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ, MAL VE HİZMETLERİN YANI SIRA YOLCU AKTARIMINDA YAPILACAK ALANLARDIR. BU AMAÇLA LOJİSTİK MERKEZ ALANINDA KONAKLAMA, OTEL, MOTEL, SOSYAL TESİS, OFİS- TİCARET ÜNİTELERİ YER ALABİLİR VE BU TESİSLERİN ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA CEPHELİ OLARAK DÜZENLENMESİ ESAS OLUP KONAKLAMA VE SOSYAL TESİSLER BAŞKA YERDE YER ALAMAZ.

BU ALANDA HAVA ULAŞIMINA BAĞLI OLARAK AKTARIM YAPILACAK MALLAR İÇİN DEPO TESİSLERİ YAPILABİLİR. ANCAK DEPOLAR ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERE YAPILAMAZ. ARKA PARSELLERDE YAPILACAK DEPO YAPILARININ OFİS ÜNİTELERİ İLE BİRLİKTE YAPILMASI VE OFİS ÜNİTELERİNİN ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA YÖNELMESİ ZORUNLUDUR.

LOJİSTİK MERKEZDE MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5.000 M<sup>2</sup>, E=1.00 VE HMAX= 1.8. NOLU PLAN NOTUNA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

## 6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.1. PARKLAR (ÇOCUK BAĞÇELERİ )  
KENİTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLAR İLE OKUL ÖNCESİ YAŞ GRUBUNUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OYUN ALANLARDIR. BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLELER, AÇIK ÇAYHANE, ÇOCUKLARIN OYUNU VE EĞİTİMİ (TRAFİK VB.)İÇİN GEREKLİ ARAÇ - GEREÇLER VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.  
ÇEVREİN İHTİYACI DEĞERLENDİRİLEREK, BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLEN AÇIK SPOR TESİSLERİ ONAYLI PROJESİNE GÖRE YAPILABİLİR.

## 7. YOLLAR VE OTOPARKLAR

7.1. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB. KULLANILAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.

7.2. ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA / PARSEL İÇERİNDE KARŞILANACAKTIR.

7.3. 35M VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN SERVİS ALINAMAZ.

8. PLANDA BELİRTİLMİYEN HÜSUŞLARDA ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT GEÇERLİDİR.

### 7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, H29c15c4d pafta, 1847 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı 9.635,00 m<sup>2</sup> ve 10 parsel numarasında kayıtlı 10.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü her biri "Arsa" nitelikli toplam 2 adet taşınmazdır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların yapılan incelemelerinde herhangi bir Hukuki Sorun tesbit edilmemiştir.

### 7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

#### 7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

#### 7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge itibariyle parseller ve çevresi incelendiğinde, kısmen Ticari, kısmen Üretime yönelik Sanayi ve kısmen Depolama Yapılanmasının talep gördüğü lokasyonda yer almaktadır.

**Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmaz parsellerin konum ve ulaşımının yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından, taşınmazların imar durumları paralelinde depolama, üretime yönelik sanayi ve ticari yapılaşmalarının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### 7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde yapı mevcut olmadığından Yapı Denetim Şirketi de yoktur.

#### 7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Taşınmazlar “Arsa” vasfında olup üzerlerinde henüz ruhsatlı yapılar bulunmamaktadır.

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

#### 8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

##### **OLUMLU ETKENLER**

- Merkezi konuma sahip olması,
- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Her iki parselin de İmar Durumu yani Yapılanma haklarının olması,
- İmar Durumuna ve yapılaşmaya uygun büyüklükte ve geometrik şekilde olmaları,
- Esenboğa Havalimanına çok yakın konumlu olmaları,
- Turgut Özal Bulvarına ikinci parsel konumunda olmaları,
- Parsellerin her ikisinin de yeni açılacak 25 metrelik İmar Yoluna cepheli olması,
- 1847 ada 10 parselin kuzey yönde cephe aldığı yolun mahallen mevcut ve asfalt yol olması

##### **OLUMSUZ ETKENLER**

- Bölge ve çevresinde halen rapora konu taşınmazlar benzeri boş parsel arzının mevcut olması
- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

### 8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

### 8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden; Arsa değer tespiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve gelir yöntemine ilişkin pazarda stabil veriler bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece **PAZAR (PİYASA) DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

### 8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Arsalar:

<b>EMSAL 1</b>	Rapora konu taşınmazların tam karşısında konumlu, birebir aynı İmar Durumuna sahip Emsal: 1 Lojistik Merkez İmarlı 1848 ada 8 parsel 8.000 m <sup>2</sup> arsa 8.000.000 TL bedelle satıştır. Emlakçı ile yapılan görüşmede emsal taşınmazın satışa arz değerinin oldukça yüksek olduğu ana cadde cephesi olmaması nedeniyle bu değerlerle alıcı bulamayacağı, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede Turgut Özal Bulvarı cephesi taşınmazların 900-1.000 TL/m <sup>2</sup> aralığında alıcı bulmakta oldukları, emsal taşınmazın 600-650 TL/m <sup>2</sup> aralığında alıcı bulabileceği öğrenilmiştir. Altınbaş Emlak: 312 844 20 30 <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 1.000.-TL)</b>
<b>EMSAL 2</b>	Rapora konu taşınmazlara yakın konumlu, birebir aynı İmar Durumuna sahip Emsal: 1 Lojistik Merkez İmarlı Turgut Özal Bulvarı cephesi 7.000 m <sup>2</sup> arsa 7.700.000 TL bedelle satıştır. Emlakçı ile yapılan görüşmede emsal taşınmazın 6.500.000 TL teklif gördüğü ancak mal sahibinin satmak istemediği, cadde cephesi emsal taşınmazın 6.800.000-7.000.000TL aralığında satış görebileceği öğrenilmiştir. Altınbaş Emlak: 312 844 20 30 <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 1.000.-TL)</b>
<b>EMSAL 3</b>	Rapora konu taşınmazlara yakın konumlu, birebir aynı İmar Durumuna sahip Emsal: 1 Lojistik Merkez İmarlı Turgut Özal Bulvarı cephesi 6.900 m <sup>2</sup> arsa 12.000.000 TL bedelle satıştır. Emlakçı ile yapılan görüşmede emsal taşınmazın satışa arz değerinin oldukça yüksek olduğu, bu değerlerle alıcı bulamayacağı, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede Turgut Özal Bulvarı cephesi emsal taşınmaz benzeri taşınmazların 900-1.000 TL/m <sup>2</sup> aralığında alıcı bulmakta oldukları, rapora konu taşınmazların 550-600 TL/m <sup>2</sup> aralığında alıcı bulabileceği öğrenilmiştir. Arcadia Gayrimenkul: 312 837 47 47 <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 1.739.-TL)</b>
<b>EMSAL 4</b>	Rapora konu taşınmazlara yakın konumlu, birebir aynı İmar Durumuna sahip Emsal: 1 Lojistik Merkez İmarlı Turgut Özal Bulvarı cephesi 7.000 m <sup>2</sup> arsa 9.700.000 TL bedelle satıştır. Emlakçı ile yapılan görüşmede emsal taşınmazın satışa arz değerinin oldukça yüksek olduğu, bu değerlerle alıcı bulamayacağı, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede Turgut Özal Bulvarı cephesi emsal taşınmaz benzeri taşınmazların 900-1.100 TL/m <sup>2</sup> aralığında alıcı bulmakta oldukları, rapora konu taşınmazların 550-650 TL/m <sup>2</sup> aralığında alıcı bulabileceği öğrenilmiştir. Arcadia Gayrimenkul: 312 220 00 92 <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 1.386.-TL)</b>
<b>EMSAL 5</b>	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede ancak konu taşınmazlara uzak konumlu, Halide Edip Adıvar Caddesi üzerinde Emsal: 1 Sanayi ve Depolama Alanı İmarlı 18.269 m <sup>2</sup> arsa 4.250.000 TL bedelle satıştır. Emlakçı ile yapılan görüşmede emsal taşınmazın konumu itibarıyla rapora konu taşınmazlara göre daha düşük şerefide olduğu, Turgut Özal Bulvarı cephesi taşınmazların 900-1.100 TL/m <sup>2</sup> aralığında alıcı bulmakta oldukları, rapora konu taşınmazların ise 600-660 TL/m <sup>2</sup> aralığında alıcı bulabileceği öğrenilmiştir. Tuncay Gayrimenkul: 312 220 10 03 <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 233.-TL)</b>

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, rapora konu taşınmaz parsel ve civarında benzer nitelikli benzer imar durum yani yapılanma hakkına sahip taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerinin konumlarına, ana arter cephesinin olup-olmamasına, yol cephelerine, merkeze mesafelerine ve benzeri niteliklerine göre 233 TL ile 1.739 TL aralığında satışa arz edilmekte olduğu ancak ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, bu nedenle satışa arz edilen benzer nitelikli gayrimenkullerin ya uzun süre satışta beklediği ya da satışa arz değerinin çok altında satış görmekte olduğu, rapora konu taşınmaz parsellerin yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tesbit edilmiştir.

#### Regresyon Yöntemi

Taşınmazlar için regresyon yöntemi taşınmaz değerinin önemli belirleyicilerinin tanımlanması ve miktarının ölçülmesi için taşınmazın ilgili karakteristiklerle birlikte değerlendirilmesini sağlayan istatistiksel bir teknik olarak tanımlanabilir. Alım-satım değerlerinden hareketle hesaplanmasından dolayı ve çok fazla taşınmaz değeri kullanıldığından yöntemin doğruluğu artmaktadır. Uygulamada zor olmasına karşılık, alım-satım değerine çok yaklaşması açısından tercih edilebilecek bir yöntemdir.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Regresyon tablosu düzenlenip XLSTAT programı ile regresyon denklemi elde edilmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu regresyon denklemi ile ulaşılmıştır.

DATA	ARSA ALANI	PAZ.SATIŞ DEĞERİ	İMAR	İMAR PUANI	KONUM PUANI	BİRİM DEĞERİ
EMSAL1	8,000 m2	₺ 5,000,000	LOJİSTİK	4	3	625 TL/m2
EMSAL2	7,000 m2	₺ 6,930,000	LOJİSTİK	4	5	990 TL/m2
EMSAL3	6,900 m2	₺ 4,312,500	LOJİSTİK	4	3	625 TL/m2
EMSAL4	7,000 m2	₺ 4,375,000	LOJİSTİK	4	3	625 TL/m2
EMSAL5	18,269 m2	₺ 3,825,000	SANAYİ -DEPO	2	2	209 TL/m2
<b>1847/10</b>	<b>10,000 m2</b>	<b>₺ 6,000,000</b>	<b>LOJİSTİK</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>600 TL/m2</b>
<b>1847/9</b>	<b>9,635 m2</b>	<b>₺ 5,299,250</b>	<b>LOJİSTİK</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>550 TL/m2</b>

**BİRİM DEĞERİ = -388.757868520444+116.564467130111\*İMAR PUANI+182.5\*KONUM PUANI**

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
10	ARSA	10000	600	6,000,000
9	ARSA	9635	550	5,300,000
<b>Toplam m<sup>2</sup></b>		<b>83,030.60</b>	<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>11,300,000 ₺</b>

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bölgede yapılan detaylı araştırmalara ve alınan bilgilere göre konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, benzer niteliği ve İmar Durumuna sahip arsalar için talep edilen birim değerleri yaklaşık 233 – 1.739 TL/m<sup>2</sup> gibi geniş bir aralıkta olup, birim değerler arsaların konumuna, imar durumuna, büyüklüğüne göre değişkenlik arz etmektedir. Değerleme konusu gayrimenkullerin birim değeri belirlenirken; parsellerin büyüklükleri, inşaat hakları, imar durumları, cephe genişlikleri, biçimleri, halen mevcut yapılanma hakları, mahallen yollarının açılmış ve kullanılabilir olması gibi özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

## 9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Değerlemesi yapılan

Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, H29c15c4d pafta, 1847 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı 9.635,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmaz ile , 10 parsel numarasında kayıtlı 10.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli iki taşınmazın toplam **değerleme tarihindeki yasal durum değeri için;**

**5.300.000.-TL (Beşmilyonmilyonüçyüzbin TürkLirası)**

**6.254.000.-TL ( %18 KDV Dâhil)**

**1.242.207.- USD (Birmilyonikiyüzkırkikibinikiyüzyedi Amerikan Doları) (KDV Hariç)**

**1.465.804.- USD (%18 KDV Dâhil) piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.**

Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, H29c15c4d pafta, 1847 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı 10.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli taşınmazın **değerleme tarihindeki yasal durum değeri için;**

**6.000.000.-TL (Altımilyon TürkLirası)**

**7.080.000.-TL ( %18 KDV Dâhil)**

**2.643.708.- USD (İkiMilyonAltıyüzkırküküçbinYediyüzsekiz Amerikan Doları) (KDV Hariç)**

**3.119.575.- USD (%18 KDV Dâhil) piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.**

(\* ) 10.05.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 4.2666.- TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 4.2743.-TL, 'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.


HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
<p><b>Cem ÖZDEMİR</b> Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255</p>	<p><b>Aydın KATKAK</b> Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455</p>
	



Orta Mah. Marifet Sok. Burak Bora Plaza No:6, Ofis: 35 Kartal/İST  
Tel: 0216.361 14 19 Faks: 0216) 361 13 30  
Yakacak V.D. No: 734052451 www.rmdegerleme.com  
Ticaret Sic. No: 571659/0 Şerh Sayı: 800/000 TL  
Vergi No: 0742014510001

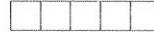
## 10. EKLER

Yeni tapular

İli	ANKARA	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	AKYURT					
Mahalle	BALIKHISAR					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00	H29C15C4D	847	9		ha	m <sup>2</sup>
					9.635,00 m2	
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 95272324					
Edinme Sebebi	BALIKHISAR Mah. 1847 Ada 1 Parsel taşınmazın İfraz İşlemi (TSM) işleminden.					
Sahibi	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	986	29	2786		09/02/2017	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.




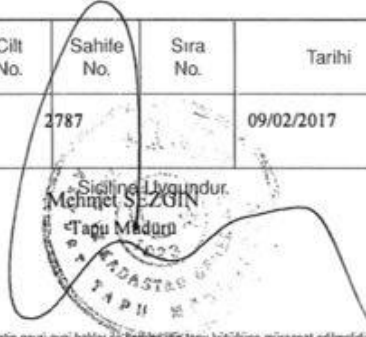
Stok No 129

## RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

İli	ANKARA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>				Fotoğraf				
İlçesi	AKYURT									
Mahallesi	BALIKHISAR									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	H29C15C4D	Ada No.	1847	Parsel No.	10	Yüzölçümü		
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
								10.000,00 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Arsa Niteliği	Planındadır								
	Sınırı	Zemin Sistem No : 95272325								
	Edinme Sebebi	BALIKHISAR Mah. 1847 Ada 1 Parsel taşınmazının İfraz işlemi (TSM) işleminden.								
	Sahibi	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	986	29	2787		09/02/2017	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>HOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.  ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>										
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No			129	



## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:AYDIN KATKAK		Tarih:5/10/2018 6:32:09 PM	
MakbuzNo:005618050697	DekontNo:20180510-2317-F01444	BaşvuruNo:5069	
Taşınmas Tipi:	AnaTasınmas	Ada/Parsel:	1847/9
Taşınmas ID:	95272324	Yüzölçüm(m2):	9635.00
İl/İlçe	ANKARA/AKYURT	Ana Taşınmas Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Akyurt TM		
Mahalle/Köy Adı:	BALIKHİSAR M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	29/2786		
Kayıt Durum:	Aktif		

## TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	A H 988 PARSEL ALEYHİNE 6 METRE ENİNDE 84 METRE BOYUNDA 504 M2 SAHA İÇİN GEÇİT HAKKI	26519784,	Akyurt TM 27/03/1980 - 586	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 371868280	(SN:7770124) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	1 / 1	9635.00	Akyurt TM İfras İşlemi (TSM) 09/02/2017 - 986	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	9800000.00TL	Yıllık %39 Değ.	1/0	F.B.K.	Akyurt TM 16/05/2012 - 2026	Yok

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:AYDIN KATKAK		Tarih:5/10/2018 6:34:38 PM	
MakbuzNo:005618050706	DekontNo:20180510-2317-F01445	BaşvuruNo:5070	
Taşınmas Tipi:	AnaTasınmas	Ada/Parsel:	1847/10
Taşınmas ID:	95272325	Yüzölçüm(m2):	10000.00
İl/İlçe	ANKARA/AKYURT	Ana Taşınmas Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Akyurt TM		
Mahalle/Köy Adı:	BALIKHİSAR M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	29/2787		
Kayıt Durum:	Aktif		

## TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	A H 988 PARSEL ALEYHİNE 6 METRE ENİNDE 84 METRE BOYUNDA 504 M2 SAHA İÇİN GEÇİT HAKKI	26519784,	Akyurt TM 27/03/1980 - 586	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 371868281	(SN:7770124) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	1 / 1	10000.00	Akyurt TM İfras İşlemi (TSM) 09/02/2017 - 986	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	9800000.00TL	Yıllık %39 Değ.	1/0	F.B.K.	Akyurt TM 16/05/2012 - 2026	Yok


## RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)





Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eği-tim Kurulunu

02572

Tarih : 15.08.2017 No : 407255

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Cem ÖZDEMİR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent İHANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



20 şub 2018

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

ZONGULDAK NOTERLİĞİ  
İMZA YERİ NOTER BAŞKANIP  
Ferdî TAMAN

## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

### 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

**Aydın KATKAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN