

2012



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM ve İNŞ. TİC. A.Ş.



KAZIMÖZALP MAHALLESİNDE YER ALAN 5518 ADA 5 PARSELDE KONUMLU BİNADAKİ "DEPOLU DÜKKAN" "MESKEN" VE "ÇATI ARALI MESKEN" VAŞFINDAKİ 3 ADET TAŞINMAZIN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYİC DEĞERLERİNİN TESPİTİ.

ÇANKAYA / ANKARA
DÜKKAN-MESKEN-ÇATI ARALI MESKEN
RAPOR NO: ÖZEL-2012-0164
TALEP TARİHİ: 06.12.2012
EKSPERTİZ TARİHİ: 22-25.12.2012
RAPOR TARİHİ: 28.12.2012



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
 - 4.1.1. ANKARA İLİ
 - 4.1.2. ÇANKAYA İLÇESİ
 - 4.1.3. KAZIMÖZALP MAHALLESİ

- 4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN PROJE DEĞERİ
- 4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU
- 4.13. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ
- 4.14. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

- 11.1. YASAL BELGE FOTOĞRAFLARI
- 11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ
- 11.3. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİ

1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	: 04.12.2012
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	: 26.12.2012 –28.12.2012
1.3. RAPOR NUMARASI	: ÖZEL–2012–0164
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	: 22.12.2012 – 25.12.2012
1.5. RAPORUN TÜRÜ	: TL cinsinden piyasa rayıç değer tespiti
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	: Onur TAŞ – Değerleme Uzmanı Cem ERKAN – Sorumlu Değerleme Uzmanı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Cem ERKAN – 400 369 / Şehir ve Bölge Plancısı
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	: 04.12.2012 /2012-14
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	: RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ VARDIR. HALKA ARZ AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirketimiz, 14.02.2008 tarih ve 249114 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş ve Ceyhun Atuf Kansu Caddesi, Sümer İş Merkezi, No: 15/9 Balgat/ Çankaya – ANKARA adresinde hizmet vermektedir. Ödenmiş Kuruluş Sermayesi 230.000.-TL'dir.

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnş. Tic. A.Ş.

İlkbahar Mahallesi, Turan Güneş Bulvarı, 606.Sokak, No: 12
Çankaya Ankara

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI

Ankara İli, Çankaya ilçesi, Kazımözalp Mahallesi, Kızılkulesi Sokak, 20 nolu bina içerisinde yer alan, zemin kat 6 nolu dükkan, 1.kat 2 nolu mesken, 2.kat 4 nolu meskenin değerlendirme tarihindeki net (KDV hariç) piyasa rayıç değerinin tespiti ve çalışmanın Sermaye Piyasası Kurulu değerlendirme rapor formatında düzenlenmesidir.

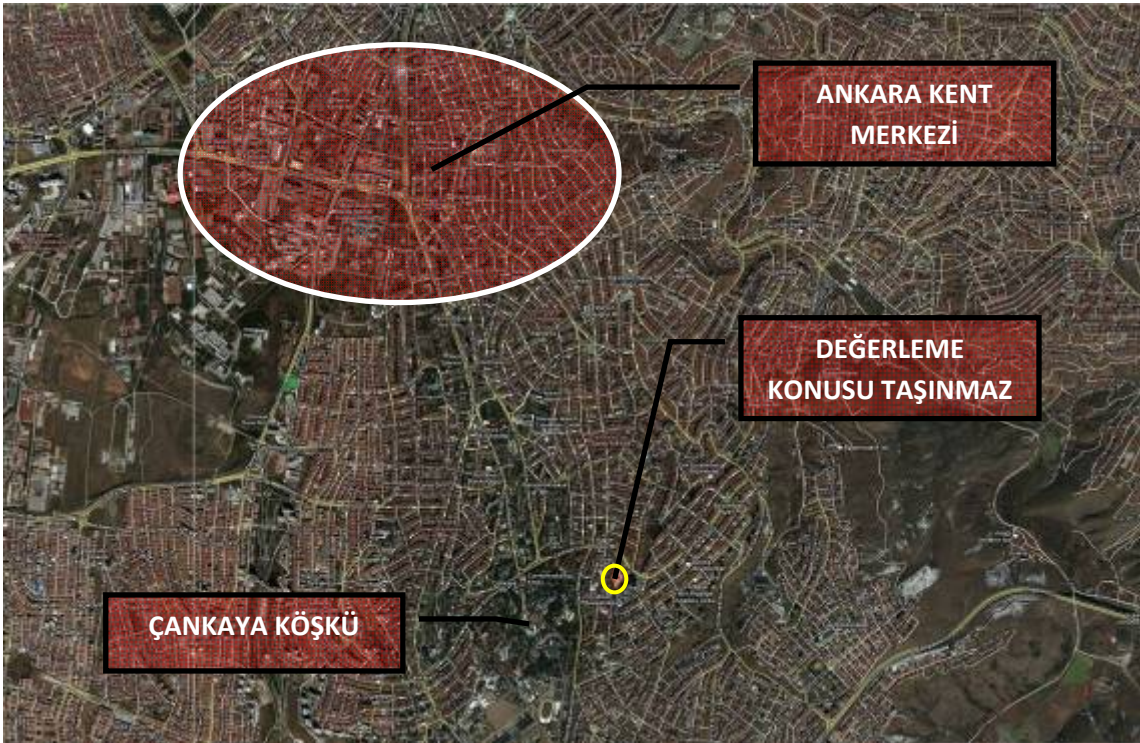
2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerlemeyi talep eden Yayla İnşaat tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI



Değerlemeye konu taşınmaz Ankara İli, Çankaya ilçesi, Kazımözalp mahallesinde konumlandır. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım, Çankaya Caddesi, Uğur Mumcu Caddesi, Reşit Galip Caddesi ve Nene Hatun Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların da içinde yer aldığı 20 kapı numaralı bina, Kızkulesi Sokak üzerinde sağ tarafta yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara Kent Merkezi'ne yakın ve tercih edilen bir bölgede yer almaktadır.



Taşınmaza ulaşım tarifi ; Çankaya Caddesi üzerinde, Uğur Mumcu Caddesi istikametinde ilerlenir ve Çankaya Caddesi üzerinden Uğur Mumcu Caddesi'ne ulaşılır. Uğur Mumcu Caddesi üzerinde, Kızkulesi Sokak ile Uğur Mumcu Caddesi'nin kesiştiği noktaya kadar ilerlenir ve sağa dönülerek Kızkulesi Sokak'a ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmazların da içinde yer aldığı 20 numaralı bina Kızkulesi Sokak üzerinde sağ tarafta yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın da içinde yer aldığı bina, ilgili belediyede mevcut onaylı mimari projesine göre; 2 bodrum, zemin, 2 normal ve Çatı kat olarak planlanmış ve inşaa edilmiştir.



Taşınmaz Ankara Kent Merkezi'ne ~5 km mesafede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede ciddi oranda otopark alanı sıkıntısı vardır. Ankara Kent Merkezi dışında yeni yapılaşan çok katlı, nitelikli, mesken ve ofis amaçlı site tarzı yapıların artması nedeniyle, bölgeye olan ilgi git gide azalmaktadır. Bölgede mesken nitelikli taşınmazlar genel olarak ofis ve büro olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılaşma genel olarak konut üzerinedir. Ana arterler üzerinde konut altı dükkanlar bulunmaktadır. Ticari faaliyetler genel olarak ana arterler üzerinde yoğunluk göstermektedir. Bölgenin imar kuşulları çerçevesinde yapılaşma yoğunluğu düşüktür.

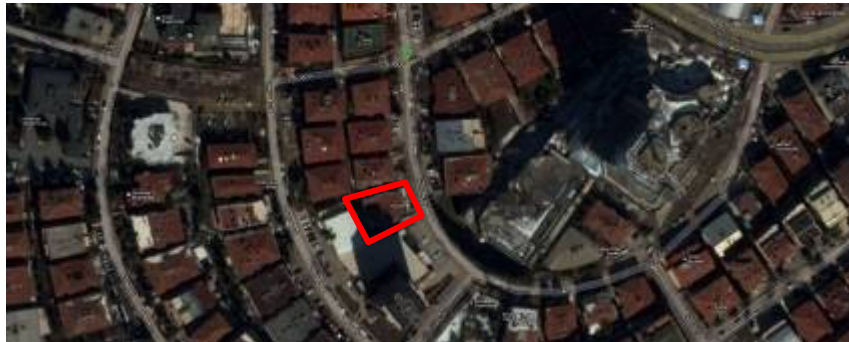
KIZ KULESİ SOKAK



UĞUR MUMCU CADDESİ



Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde Libya Büyükelçiliği, Kuveyt Büyükelçiliği, Hollanda Büyükelçiliği, Letonya Büyükelçiliği, Çankaya Milli Piyango Anadolu Lisesi, Cumhurbaşkanlığı Köşkü, restaurant ve kafeler, 2-3 katlı binalar ve kamu binaları yer almaktadır. Taşınmaz toplu taşıma güzergahına yakın konumda yer almaktadır. Ulaşım, Uğur Mumcu Caddesi, Koza Sokak ve Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Ankara kent merkezine ulaşım koşulları ve ulaşılabilirliği iyidir. Taşınmaz AŞTİ'ye ~15 km, havalimanına ~ 33 km, TCDD garına ~ 7 km mesafede yer almaktadır. Bölgeye ulaşım için metro hattı yoktur, toplu taşıma otobüs ve minibüsler ile sağlanmaktadır. Bölge, belediyenin sağladığı tüm hizmetlerden yararlanmakta ve tüm kentsel altyapısı tamamlanmıştır.



3.1.2. TAPU BİLGİLERİ

5518 Ada, 5 Parsel üzerinde kurulu bulunan 20 numaralı bina içerisinde konumlu, zemin kat 6 numaralı depolu dükkan, 1.kat 2 numaralı mesken ve 2.kat 4 numaralı Çatı aralı mesken.

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü ve Çankaya Belediyesi Arşivlerinde 21.12.2012 Tarihi itibarı ile yapılan incelemelerde, Değerleme konusu taşınmazların da içinde yer aldığı 20 numaralı binanın cins tashihihinin yapılmadığı ve ana taşınmazın niteliğinin "Bağ" olduğu tespit edilmiştir. Parselin yüz ölçümü 638 m² dir. Niteliği "Bağ" olan ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmuş ancak kat mülkiyetine geçilmemiştir.

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ÇANKAYA
MAHALLESİ	KAZIMÖZALP
ADA NUMARASI	5518
PARSEL NUMARASI	5
YÜZÖLÇÜMÜ	638 m²
NİTELİĞİ	BAĞ
YEVMIYE NUMARASI	3579
CİLT NUMARASI	18
SAYFA NUMARASI	1701
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	26.03.2004
KAT	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM	6
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN
ARSA PAYI	274/1276
ARSA PAYI	TAM
MALİK	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ÇANKAYA
MAHALLESİ	KAZIMÖZALP
ADA NUMARASI	5518
PARSEL NUMARASI	5
YÜZÖLÇÜMÜ	638 m²
NİTELİĞİ	BAĞ
YEVMIYE NUMARASI	3579
CİLT NUMARASI	18
SAYFA NUMARASI	1697
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	26.03.2004
KAT	1.KAT
BAĞIMSIZ BÖLÜM	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KONUT
ARSA PAYI	172/1276
ARSA PAYI	TAM
MALİK	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ÇANKAYA
MAHALLESİ	KAZIMÖZALP
ADA NUMARASI	5518
PARSEL NUMARASI	5
YÜZÖLÇÜMÜ	638 m²
NİTELİĞİ	BAĞ
YEVMIYE NUMARASI	9050
CİLT NUMARASI	18
SAYFA NUMARASI	1699
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	22.12.2000
KAT	2.KAT
BAĞIMSIZ BÖLÜM	4
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ÇATI ARALI MESKEN
ARSA PAYI	192/1276
ARSA PAYI	TAM
MALİK	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu; zemin kat 6 numaralı dükkan, 1.kat 2 numaralı mesken ve 2.kat 4 numaralı çatı aralı mesken nitelikli taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibarıyla Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına kayıtlıdır ve başkaca mülkiyet ve haklar yoktur.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Ankara İli, Çankaya ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden, 25.12.2012 Tarih, 10:45 saati itibarı ile elde edilen onaylı Takbis Belgeleri ve arşivlerinde mevcut Tapu Kütüklerindeki ve evveliyatlarında yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu her üç taşınmazın tapu kaydında aynı ipotek mevcuttur.

İpotek;

Türkiye Garanti Bankası lehine 2.300.000.-TL bedelle, yıllık % 50 faizli, 1.derece, F.B.K süreli ipotek bulunmaktadır. 19.09.2011 tarih, 46875 yevmiye (Ankara, Çankaya, Kazımözalp, 5518 Ada 5 Parsel de yer alan binanın 2,4 ve 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazları üzerinde müştereken konulmuştur).

3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Taşınmazların son üç yıl içerisinde alım-satım veya hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Taşınmazlar Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına kayıtlıdır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 5518/5		
Zemin No	: 276077	Yüzölçümü	: 638,00 m2		
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Nitelik	: BAĞ		
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 KAT / - (Bağ Böl.No: 2)		
Mahalle / Köy Adı	: KAZIM ÖZALP Mah.	Araç Pay/Payda	: 172/1276		
Meski	:	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN		
Çift / Sayfa No	: 18 / 1697				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Y.P. 25/11/1994		-	-
Beyan(AT YÖNETİM PLANI:25/11/1994)			-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1878105	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ		TAM		Satış - 26/03/2004 - 3579-	- -

İpotek

Alacaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.S. VergiNo:8790017566 SicilNo:159422	Evet	2,300,000.00 TL	YILLIK%50	1 / 0	F.B.K.	19/09/2011- 46875	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Çankaya TM - KAZIM ÖZALP Mah. 5518 Ada 5 Parsel 1 / 1 4 nolu Bağ Bölüm		YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	2,300,000.00 TL	19/09/2011- 46875	-
Çankaya TM - KAZIM ÖZALP Mah. 5518 Ada 5 Parsel 1 / 1 2 nolu Bağ Bölüm		YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	2,300,000.00 TL	19/09/2011- 46875	-
Çankaya TM - KAZIM ÖZALP Mah. 5518 Ada 5 Parsel 1 / 1 6 nolu Bağ Bölüm		YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	2,300,000.00 TL	19/09/2011- 46875	-

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Kat İstifası	Ada/Parsel	: 5518/5	Yatırım	: 634,00 m2			
Zemin No	: 278079	Ana Tap. Nitelik	: İBAĞ	Blok/Kat/Giriş -B.R.No	: -/2 KAT / - (Bağ.Böl.No: 4)			
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Arsa Pay/Payda	: 192/1276	Bağ.Böl. Nitelik	: ÇATI ARALI MERKEZ			
Kararın Adı	: Çankaya TM	Kayıt Durum	: Aktif					
Mahalle / Köy Adı	: KAZIM ÖZALP Mah.							
Mevki	:							
Çift / Sayfa No	: 18 / 1699							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
S/Ş	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkün Sebeli - Tarih - Yes				
Beyan	Y.P. 25/11/1994		-	-				
Beyan(AT YÖNETİM PLANI)	25/11/1994		-	-				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Eđime Sebeli - Tarih - Yes.	Terkün Sebeli - Tarih - Yes.		
99/144	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ		TAM		Satış - 22/12/2000 - 9050	- -		
İpotek								
Alacaklı	Müşterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesdi Tarih - Yes.	Borçlu	SDF Statüsü
(SIN 92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VergiNo:8799017566 SicilNo:159422	Evet	2.300.000,00 TL	YILLIK%50	1 / 0	F.B.K.	19/09/2011-46875	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	Yak
İpotekin Konuluğa Hisse Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesdi Tarih - Yes.	Terkün Sebeli - Tarih - Yes			
Çankaya TM - KAZIM ÖZALP Mah. 5518 Ada 5 Parsel 1 / 1 4 nolu Bağ Bölüm		YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	2.300.000,00 TL	19/09/2011-46875	-			
Çankaya TM - KAZIM ÖZALP Mah. 5518 Ada 5 Parsel 1 / 1 2 nolu Bağ Bölüm		YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	2.300.000,00 TL	19/09/2011-46875	-			
Çankaya TM - KAZIM ÖZALP Mah. 5518 Ada 5 Parsel 1 / 1 6 nolu Bağ Bölüm		YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	2.300.000,00 TL	19/09/2011-46875	-			
İpotek S/Ş Bilgisi								
S/Ş	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkün Sebeli - Tarih - Yes				

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Kat İstifası	Ada/Parsel	: 5518/5	Yüzölçümü	: 638,00 m2			
Zemin No	: 276081	Ana Tap. Nitelik	: BAĞ	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ Böl. Sic. 6)			
E / Böl	: ANKARA/ÇANKAYA	Arsa Pay/Payda	: 274/1276	Bag. Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN			
Karşın Adı	: Çankaya TM							
Mahalle / Köy Adı	: KAZIM ÖZALP Mah.							
Mevki	:							
Çiz / Sayfa No	: 18 / 1701							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yes				
Beyan	Y.P. 25/11/1994		-	-				
Beyan	AT YÖNETİM PLANI 25/11/1994		-	-				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ehriyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrkare	Edinme Sebepi - Tarih - Yes.	Terkin Sebepi - Tarih - Yes.		
1878106	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ		TAM		Satış - 26/03/2004 - 3579-	- -		
İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yes.	Borçlu	SDF Hakkı
(SNC) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.S. Vergi No: E790017566 Sicil No: 159422	Evet	2.300.000,00 TL	YILLIK%50	1 / 0	F.B.K.	19/09/2011- 46875	YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bölgesi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yes.	Terkin Sebepi - Tarih - Yes			
Çankaya TM - KAZIM ÖZALP Mah. 5518 Ada 5 Parsel 1 / 1 4 nolu Bağ Bölüm		YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	2.300.000,00 TL	19/09/2011- 46875	-			
Çankaya TM - KAZIM ÖZALP Mah. 5518 Ada 5 Parsel 1 / 1 2 nolu Bağ Bölüm		YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	2.300.000,00 TL	19/09/2011- 46875	-			
Çankaya TM - KAZIM ÖZALP Mah. 5518 Ada 5 Parsel 1 / 1 6 nolu Bağ Bölüm		YAYLA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	2.300.000,00 TL	19/09/2011- 46875	-			
İpotek S/B Bilgisi								
S/B	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yes				

3.4. İMAR DURUMU

Çankaya Belediyesi'nde yapılan incelemede, taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer aldığı ve **"Konut Alanı"** lejantlı olduğu tespit edilmiştir. Ön çekme mesafesi 10 m, yan çekme mesafeleri 3 m'dir. Taban oturum alanı çekme mesafeleri dışında kalan alan hesaplanarak yapılacaktır. Mahallen parsel üzerinde 2 Bodrum + Zemin + 2 Normal kat + Çatı katlı yapı mevcuttur.

- Hmax: 2 Kat
- İnşaat derinliği: ~ 33,54 m
- Ön cephe genişliği: ~ 19,02 m
- Yola (ön cephe) mesafesi: 10,00 m
- Yola (yan cephe) mesafesi: 3,00 m



3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde 21.12.2012 Tarihi itibarı ile yapılan incelemelerde, Değerlemeye konu taşınmazın da içinde yer aldığı 20 kapı numaralı binaya ait, 02.12.1994 onay tarihli tadilat mimari projeye, 07.06.1995 tarih, 56 belge nolu tadilat Yapı Ruhsatı Belgesi'ne, 17.09.1996 tarih, 373/96 belge nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne ve 28.11.1994 tarih, 3061 numaralı İmar Durumu Belgesi'ne ulaşılmıştır. 20 kapı numaralı ana taşınmaz ilgili belediyede mevcut mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katı olarak planlanmış ve inşaa edilmiştir. Değerleme konusu ana taşınmazın yer tespiti 1/1000 ölçekli imar paftasından yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, tapu sicilinde bulunan kayıtlara uygun olarak doğru ada ve parselde yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin yerlerinin doğruluğu ise Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen, onaylı kat irtifakına esas mimari projesinden yapılmıştır.

- Onaylı Tadilat Mimari Proje: 02.12.1994 tarihli,
- Onaylı İlk Yapı Ruhsatı: 31.12.1992 tarih, 582 belge nolu
- Onaylı Tadilat Yapı Ruhsatı: 07.06.1995 tarih, 56 belge nolu
- Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi: 17.09.1996 tarih, 373/96 belge nolu
- Onaylı İmar Çapı: 28.11.1994 tarih, 3061 numaralı
- Tapu Takyidatı: 25.12.2012 tarihinde incelendi

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDE İNCELENMESİ

SPK mevzuatı gereğince, konu gayrimenkulün değerlendirme çalışması, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Raporun, bu doğrultuda kullanılmayacağına yönelik alınan taahhüt rapor ekindedir. Değerleme çalışması, Müşterinin Halka Arz çalışmasında kullanılmak için yapılmıştır.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce inşa edildiği için Yapı denetiminden geçmemiştir. Bu nedenle Yapı Denetim Firması Bilgilerine ulaşılamamıştır. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla, araziler üzerinde yeni yapılacak binalar Yapı Denetim Kanunu'na tabi olacaktır.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Söz konusu gayrimenkul, değerlendirme tarihinde, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazımözalp Mahallesi, Kız Kulesi Caddesi üzerinde bulunan 20 numaralı binada yer almaktadır. Belirli bir projenin kapsamında değildir. Değerleme çalışmasının kapsamı, gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

4.1.1. ANKARA İLİ

İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, 39° 57' kuzey enlemi ve 32° 53' doğu boylamı arasında bulunan Ankara'nın doğusunda, Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik-Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır. Göller dışında 24.521 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümü içerisinde % 3,19'luk bir paya sahiptir. Rakımı, ortalama 830-890 metre dolayındadır.



Ovalık bir alanda kurulan İlin yüzölçümünün; yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir. Dağlık ve ormanlık Kuzey Anadolu ile kurak Konya Ovası arasında yer alan Ankara, Kızılırmak ve Sakarya Nehri havzaları ile çevrilmiş olup, kuzey ve kuzeybatısındaki dağlar yer yer ormanlık alanlarla kaplıdır.

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Işık Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Nüfus açısından;1970 yılı Ankara'sına baktığımızda kent nüfusun 1.200.000'e, kentleşme oranı ise %71'ne ulaşmış ve şehir 14000 ha.'lık bir alana yayılmış bulunmaktadır. Aynı yıl Türkiye'nin nüfusu 35 milyona, kentleşme oranı ise %35'e gelmiştir.

ANKARA İLİNİN KOMŞU İLLERLE SINIR UZUNLUĞU - UZAKLIĞI

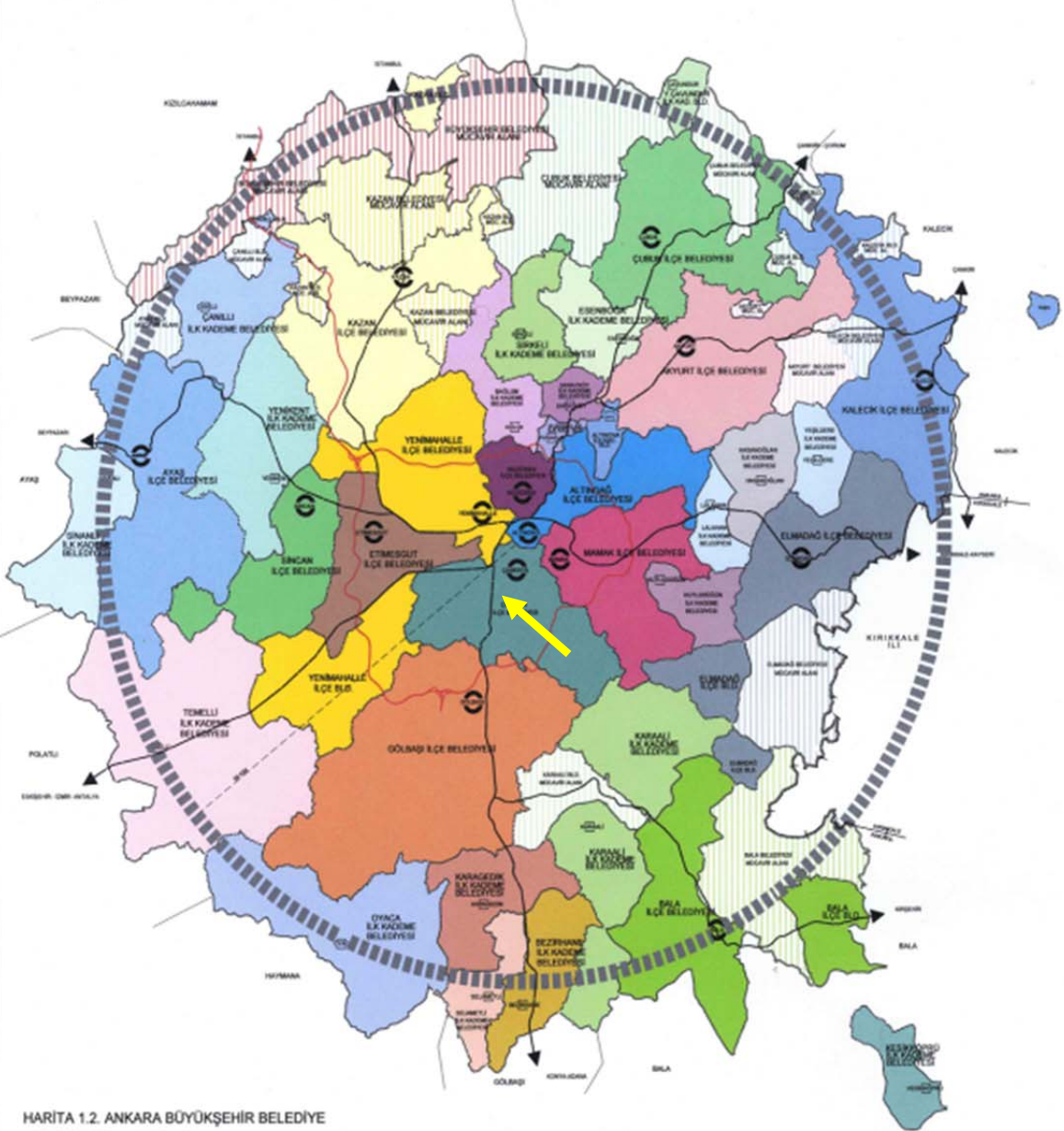
İLLER	UZAKLIK(Km)
Ankara – Kırıkkale	77
Ankara – Çankırı	131
Ankara – Kırşehir	186
Ankara – Konya	258
Ankara – Bolu	191
Ankara - Eskişehir	233
Ankara - İstanbul	420

Ankara, Başkentlik işlevlerini yüklenmeye başladığı ilk yıllardan beri önemle ve kusursuz olarak imar edilmeye çalışılan bir kent olarak görülmüştür. Bu anlamda ilk yıllardan bu yana, kent planı elde edilebilmesi için yarışmalar açılması, planlama büroları kurulması yönünde bir gelenek oluşturulmuştur. Kentin ilk resmi planı olan Jansen Planı'ndan önce, özellikle Yenişehir'in biçimlenmesinde 1924 tarihli Lörcher Planı belirleyicidir. Yenişehir'deki su, kanalizasyon ve elektrik gibi altyapının başlangıcı ile, bugün Kızılay'a biçim veren Kızılay Meydanı, Sıhhiye Meydanı, Zafer, Millet, Ulus, Lozan, Tandoğan gibi meydan ve akslar, Lörcher Planı ile tasarlanır. Bu planlama çalışmasından sonra, Başkent için bir planlama yarışması açılır ve 1927 yılında sonuçlanan yarışmayı Alman şehirci Herman Jansen'in hazırladığı plan kazanır. Ülkede planlama pratiği içerisinde de önemli bir önem taşıyan Jansen Planının, kentin dokusunu biçimlendirdiği görülmektedir. Kentin kaderini etkileyen plan kararları 1932 yılında onanan Jansen planı ile, 1957 yılında onanan Yücel-Uybadın planında alınmış, bununla beraber bu planlama çalışmaları kentin önlenemez büyümesini kontrol altına alamamış, yanlış nüfus projeksiyonları ve artan spekülasyon baskıları 1970'e gelindiğinde kentin ciddi sorunlarla karşı karşıya kalmasına sebep olmuşlardır. Kentin sorunlarına çözüm bulunması amacıyla, 1965 yılında alınan kararla İmar İskân Bakanlığı'na bağlı Ankara Nazım Plan Bürosu'nun (ANPB) kurulması için çalışmalara başlanmış ve büro 1968 yılında çalışmalarına başlamıştır.

İllere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2011

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	57.385.706	28.853.575	28.532.131	17.338.563	8.679.379	8.659.184	74.724.269	37.532.954	37.191.315
Ankara	4.762.116	2.375.040	2.387.076	128.777	64.018	64.759	4.890.893	2.439.058	2.451.835

2023 BAŞKENT ANKARA NAZIM İMAR PLANI



HARİTA 1.2. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRI

GÖSTERİM

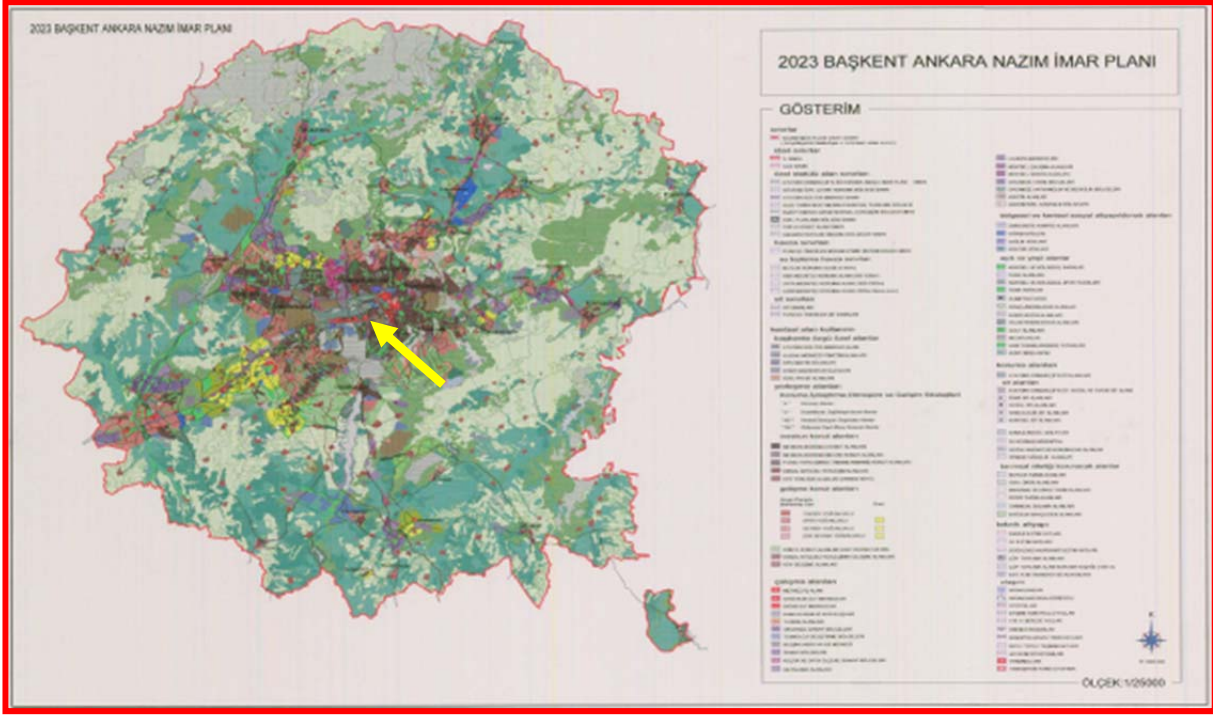
- | | | | | | |
|--|------------------------------------------------|--|---------------------|--|-------------------------------------|
| | İLÇE BELEDİYESİ - MERKEZİ | | İL SINIRI | | İLÇE VE İLK KADEME BELEDİYESİ ALANI |
| | İLK KADEME BELEDİYESİ - MERKEZİ | | BELEDİYE SINIRI | | MÜCAVİR ALANLAR |
| | 5216 SAYILI YASA UYARINCA 50 KM ÇERÇEVE SINIRI | | MÜCAVİR ALAN SINIRI | | |

NOT :

- Sınırların kesinliği için her türlü bilgi ve tapu bilgileri esas alınarak teyitlenmiştir.



ÖLÇÜSÜZ PAFTA ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK İŞLEM YAPILAMAZ.



EKONOMİK VE SOSYAL GELİŞMİŞLİK ÖLCÜTLERİYLE BASKENT ANKARA

Ülkenin İç Anadolu Bölgesinde yer alan Ankara, Başkent olması yanı sıra nüfus ve işgücü nitelikleri ile de, ülkenin önde gelen kentlerinden birisidir. Ankara kentine temel karakteristiğini veren Başkentlik işlevleri, kentin hizmetler sektöründe yoğunlaşan bir nitelik taşımasında da yol açmıştır. Nüfus sayımı verileri incelendiğinde, kentte hizmetler sektörü istihdamının tarihsel gelişme süreci içinde sürekli yükseldiğini ve ülkedeki diğer kentlerden çok daha yoğun bir nitelik taşıdığını görmek olanaklıdır. Hizmetler sektöründe Ankara'ya en yakın yoğunluğa sahip olan İstanbul ile Ankara'nın arasındaki yaklaşık %10 puanlık fark, Ankara'nın temel karakterini belirleyen hizmetler sektörü işlevleri hakkında önemli bir fikir vermektedir.

Ülkede hizmetler sektörünün istihdam içinden en çok pay aldığı kent olarak Ankara, İstanbul'da oluşmuş gelişme kutbu ve kapasiteyi izleyen, bazı alt sektörlerde İstanbul'a göre baskınlıkları olan, genel performansı bakımından ülke için İstanbul'dan sonra 2., İç Anadolu Bölgesi için ise 1. sıradadır. İç Anadolu Bölgesinin en büyük kenti olarak Ankara, eğitim parametreleri ile izlendiğinde de, ülkede yükseköğrenim görmüş nüfusun en yoğun olduğu kent olarak on plana çıkmaktadır.

Yükseköğrenim bitirme oranı Ankara'da, %11,74 iken, İstanbul'da bu oran %7,46, İzmir'de %8,53'tür. İç Anadolu Bölgesindeki diğer illerde ortalama %5'lik bir yükseköğrenim mezuniyeti bulunduğu dikkate alındığında, Ankara'nın ülkenin en eğitimli kenti olduğu ifade edilebilir.

Sunulan bazı seçilmiş göstergeler izlendiğinde, ev sahipliği ve kirada oturma oranları bağlamında da önemli tespitlere erişilebilmektedir. Ev sahipliği oranı, İstanbul ve İzmir'den daha düşük görünen Ankara, buna karşın kirada oturma değerleri ile diğer kentleri geçmesi beklenirken, İstanbul'un gerisinde kalmaktadır. Bu durumu, Başkentlik işlevleri ve kamu kurumlarının yoğun olduğu Başkentte, lojman sayısının yüksekliği lojmanlarda ikamet edilebilmesi ile açıklamak olasıdır.

İç Anadolu Bölgesinin en büyük kenti Ankara, bölgede sanayi istihdamının yoğunlaştığı kentler olarak nitelenen ve yükselen gelişme kutupları olarak tanımlanan Konya, Kayseri ile kıyaslandığında, sanayi istihdamındaki %13,40 oranı ile, Konya'dan (%9,10) önde, Kayseri'den (%16,40) ise geride görünmektedir (Tablo. 1.). İnşaat sektörü, sanayi sektörü içine dahil edildiğinde ise, Ankara'da 2005 yılı itibarıyla %23,5'lik bir sanayi istihdamı oluşuyor görünmektedir (Tablo. 1.6.). Kentin ekonomisinde inşaat sektörü çok önemli bir yer tutmakta olup, kentte imalat sanayi yoğunlaşmasının İstanbul ve İzmir'e oranla geri kaldığı bir ortamda, inşaat ve inşaata dayalı hizmetler, Ankara kenti ekonomisinin en önemli unsurlarından biri olarak ön plana çıkmaktadır. Sanayi istihdamının görece geri ve sanayi içine dahil edilen inşaat istihdamının yüksekliği, kentte üretim ekonomisinin gerekli ve yeterli yoğunlukta olmadığı da bir göstergesi olarak yorumlanabilir.

Tablo. 1.5. : 2000 Yılı İtibarıyla Ankara'nın Bazı İllerle Kıyaslandığı Seçilmiş Göstergeler

Adı	Toplam nüfus	T.C Vatandaş olmayan	Ekonomik olarak aktif olan toplam nüfus	%	Toplam hanehalkı sayısı	Kendi konutlarında yaşayan haneler	%	Kişisel olarak kiralanmas evlerin yaşayan haneler	%	Bir kişiden oluşan aile sayısı	%	İşsiz nüfus	%	Ücretli çalışan	%	Meslek edinme kursu bitiren (%öğretim sonuna)	%	Toplam ilköğretim mezunu	%	Üçüncü sınıftan itibaren nüfus	%	Yükseköğretim bütünü toplam nüfus	%
Ankara	3003362	7479	1000333	33,31	391486	472656	18,11	282524	11,36	35207	6,11	148026	14,71	660962	21,98	270802	8,05	930789	30,98	652372	21,71	376014	11,71
İstanbul	8803488	46667	2000022	22,71	2277030	1299368	19,36	639031	10,79	150050	6,59	474500	18,48	2342323	26,61	702868	8,08	3227059	36,66	1340206	15,22	636713	7,22
İzmir	2232365	6021	680045	30,45	623285	307259	18,57	203219	11,30	48709	1,89	120072	18,87	570817	25,58	180291	8,08	797139	35,71	371146	16,63	190464	8,53
Kayseri	836392	509	128304	15,34	105497	78470	18,14	40240	11,36	4105	1,11	22601	17,40	104265	12,48	34501	4,13	108014	12,91	72395	8,65	20873	2,49
Konya	740890	760	172916	23,33	170066	103583	18,31	55115	11,44	6287	1,10	27656	15,81	131587	17,76	38001	5,13	201566	27,21	94510	12,74	40861	5,51
Neveshir	67864	532	16238	23,93	17669	9978	18,41	6046	14,43	360	0,81	2522	15,03	11770	17,33	4543	6,70	24670	36,35	9123	13,44	3802	5,60

Kaynak : DIE, 2000 Nüfus Sayımı Sonuçları

Ankara kentinin ülke içindeki konumunu ve ekonomik anlamda yerini görebilmek anlamında kişi başına düşen gayri safi yurt içi hasıla verilerinin incelenmesi anlamlı görünmektedir. Cari fiyatlarla 2752 \$'lık bir kişi başına gelirin olduğu Ankara'da, satın alma gücü paritesine göre bu miktar, 7861 \$ olarak gerçekleşmektedir.

Seçilmiş bazı iller itibarıyla ülke illerinin sıralandığı veriler irdelendiğinde, Ankara'nın, 9. sırada olduğu ve cari fiyatlar bazında İstanbul ile arasında 311 \$, İzmir ile arasında 463 \$ fark olduğu görülmektedir. Bu durum Ankara'daki refah düzeyinin İstanbul ve İzmir'den yaklaşık %10-15 oranında geride olduğu biçiminde de yorumlanabilir. Ülke ortalamasından 606 \$ daha fazla bir kişi başı gayri safi yurt içi hasılanın gerçekleştiği Ankara'da, kentin ekonomisi ülkenin diğer önde gelen kentleri ile kıyaslandığında önemli bazı eksiklikler ve kırılganlıklara sahip görünmektedir. Ankara'da üretim ekonomisi, sanayi, istihdamı ve imalat sanayi alanındaki yetersizliklerinden kaynaklanan sorunların, kent ekonomisine, kentlilerin yaşam kalitesine ve refah düzeyine ve kentin, ülke ve bölgesine sunduğu hizmetler bağlamındaki yeri ve potansiyeline ilişkin bazı müdahalelerin de gerekliliği sonucunu doğurmaktadır.

Tablo. 1.7. : Hanehalkı İşgücü Anketine Göre İşgücü Durumu, 2005

BÖLGE ADI	Kurumsal olmayan sivil nüfus (1000)	15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (1000)	İşgücü (1000)	İstihdam (1000)	İşsiz (1000)	İşgücüne dahil olmayan nüfus (1000)	İşgücüne katılma oranı (%)	İşsizlik oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)
İstanbul	11.398	8.396	4.015	3.556	459	4.380	47,8	11,4	11,5
İzmir	3.605	2.800	1.319	1.146	173	1.481	47,1	13,1	15,2
Ankara	4.284	3.238	1.505	1.291	214	1.733	46,5	14,2	15,1

Kaynak : TÜİK, 2005

Kentin sosyo-ekonomik yapısını çözümleyebilmek ve ülke ve bölgesi ile kıyaslayabilmek anlamında, hane halkı büyüklüğü verileri de çok önemli bir yer tutmaktadır. Ülke genelinde hane halkı büyüklükleri büyükten küçüğe sıralandığında Ankara, 69. sıradadır. Bir baksa deyişle, hane halkı büyüklüğünün küçük olması, en gelişmiş kent olarak yorumlandığında, Ankara 13. sıradadır. Ankara, İstanbul ve İzmir'deki hane halkı büyüklüklerinin değişimi, 1990 ve 2000 yılı nüfus sayımlarına göre analiz edildiğinde; 1990 yılı itibariyle 4,23 ortalama ile 3 büyük kent içinde en yüksek hane halkı büyüklüğüne sahip olan Ankara'da, 2000 yılına gelindiğinde ülkedeki kentleşme hızının artması, doğurganlık oranının düşmesi yönündeki genel eğilimlere paralel olarak tüm kentlerde düşen hane halkı büyüklüğü azalmıştır. İstanbul ve İzmir'de de bu oranın düştüğü gözlenmekle birlikte, Ankara'daki düşüş, İstanbul ve İzmir'deki düşüşten daha hızlı gerçekleşmiştir. Bu 10 yılda Ankara, İstanbul'un hane halkı büyüklüğünü geçerek, 3,82'ye düşmüş, 1990 yılı itibariyle İzmir'le arasındaki 0,37 puanlık fark, 2000 yılı itibariyle 0,24 puana inmiştir.

Hane halkı verilerindeki düşüş, Ankara'daki kentleşme hızı, doğurganlık oranı ve nüfus artış hızlarındaki azalmalar ile konut ve inşaat sektörünün gelişmesine de bağlı görünmektedir. Kentin genel sosyo-ekonomik yapısındaki bu gelişmenin de iyi çözülmesi gerekmektedir.

Ülke kentlerinin gelişmişliklerini belirlemek amacıyla DPT tarafından yapılan performans analizi verileri, Ankara kentinin ülke ve bölgesi içindeki yeri ve belirli göstergeler bazında konumunu algılayabilme anlamında önemli bir derinlik sunmaktadır. Buna göre; Başkent Ankara, genel gelişmişlik sıralaması içinde ülkenin en gelişmiş 2. kenti olarak on plan çıkmakta, doğurganlık hızı en düşük 8. il, tarım is kolundaki istihdamın düşüklüğü bağlamında 2. il, Ticaret işkolundaki istihdamda 4. il, Mali kurumlar istihdamında 1. il, ücretli çalışan istihdamında 2. il, işverenler bazında 3. il, liseler okullaşma oranında 1. il, üniversite mezunları sıralamasında 1. il, kişi başına düşen hekim ve diş hekimi sayısında 1. il, kişi başına düşen yatak sayısında 6. il, imalat sanayi işyeri sayısı bazında 3. il, bu işyerlerinin kişi başına katma değeri bazında 21. il, Gayrisafi yurt içi hasıla payında 2. il, banka şube sayısı bazında 2. il, kişi başına banka mevduatı bazında 1. il, Kişi başına gelir ve kurumlar vergisi bazında 2. il, kişi başına ihracat miktarında 25, ithalat miktarında 13. il olarak görünmektedir.

ANKARA İLİ GELİŞMİŞLİK PERFORMANSI

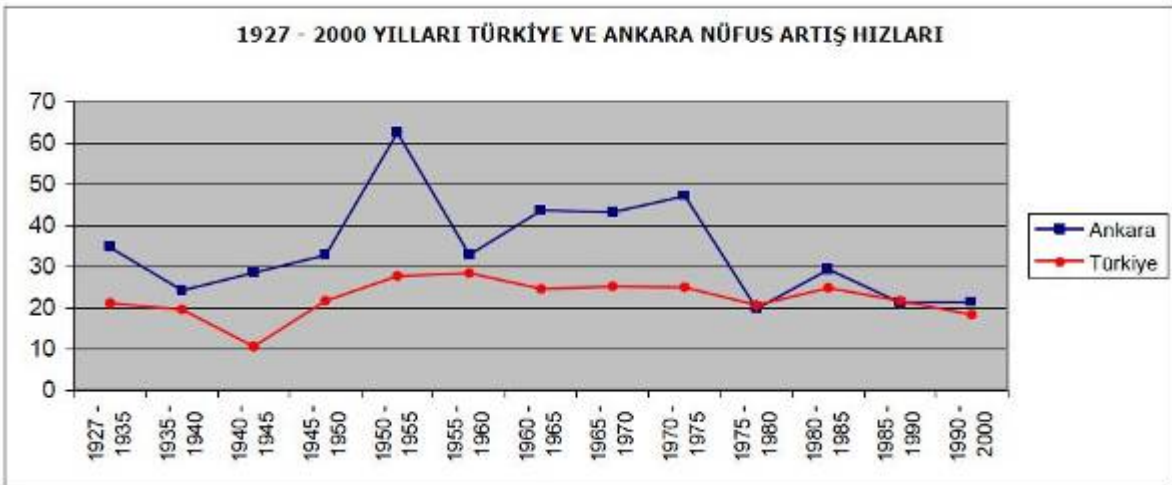
Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (2003) (81 il içinde).....2

	DEĞİŞKEN	YIL	BİRİM	ANKARA	İÇ ANADOLU BÖLGESİ	TÜRKİYE	SIRA (81 il içinde)
DEMOGRAFİK GÖSTERGELERİ							
1	Toplam Nüfus	2000	Kişi	4 007.860	11 608.868	67 803.927	2
2	Şehirleşme Oranı	2000	Yüzde	68,34	69,25	64,90	2
3	Yıllık Ortalama Nüfus Artış Hızı	1990-2000	Binde	21,37	15,78	18,28	19
4	Nüfus Yoğunluğu	2000	Kişi/Km ²	163,45	63	88	10
5	Doğurganlık Hızı	2000	Çocuk Sayısı	1,90	2,54	2,53	74
6	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	2000	Kişi	3,82	4,42	4,50	69
İSTİHDAM GÖSTERGELERİ							
7	Tarım İşkolunda Çalışanların Toplam İstihdama Oranı	2000	Yüzde	16,21	46,81	48,38	80
8	Sanayi İşkolunda Çalışanların Toplam İstihdama Oranı	2000	Yüzde	13,41	10,55	13,35	17
9	Ticaret İşkolunda Çalışanların Toplam İstihdama Oranı	2000	Yüzde	13,81	8,90	9,67	4
10	Mali Kurumlar İşkolunda Çalışanların Toplam İstihdama Oranı	2000	Yüzde	8,79	4,01	3,11	1
11	Ücretli Çalışanların Toplam İstihdama Oranı	2000	Yüzde	72,06	45,07	43,52	2
12	Ücretli Çalışan Kadınların Toplam İstihdama Oranı	2000	Yüzde	16,86	8,52	8,81	2
13	İşverenlerin Toplam İstihdama Oranı	2000	Yüzde	3,93	2,53	2,61	3
EĞİTİM GÖSTERGELERİ							
14	Okur Yazar Nüfus Oranı	2000	Yüzde	93,26	90,32	87,30	2
15	Okur Yazar Kadın Nüfusun Toplam Kadın Nüfusuna Oranı	2000	Yüzde	89,32	84,96	80,62	2
16	Üniversite Bitirenlerin Okul Bitirenlere Oranı	2000	Yüzde	16,86	10,31	8,42	1
17	İlköğretim Okullaşma Oranı	2000-2001	Yüzde	108,19	92,95	98,01	12
18	Liseler Okullaşma Oranı	2000-2001	Yüzde	59,91	41,58	36,92	1
19	Meslek Liseleri Okullaşma Oranı	2000-2001	Yüzde	28,45	21,69	20,49	19
SAĞLIK GÖSTERGELERİ							
20	Bebek Ölüm Oranı	2000	Binde	36,00	41,77	43,00	66
21	Onbin Kişiyeye Düşen Hekim Sayısı	2000	Kişi	32	17	13	1
22	Onbin Kişiyeye Düşen Diş Hekimi Sayısı	2000	Kişi	6,0	2,9	2,2	1
23	Onbin Kişiyeye Düşen Eczane Sayısı	2000	Adet	4,5	3,1	2,9	3
24	Onbin Kişiyeye Düşen Hastane Yatağı Sayısı	2000	Hastane Yatağı	38	26	23	6
SANAYİ GÖSTERGELERİ							
25	Organize Sanayi Bölgesi Parsel Sayısı	2000	Parsel	13.041	16.399	28.726	1
26	Küçük Sanayi Sitesi İşyeri Sayısı	2000	Adet	2.526	17.106	81.302	8
27	İmalat Sanayi İşyeri Sayısı	2000	Adet	850	1.620	11.118	3
28	İmalat Sanayi Yıllık Çalışanlar Ortalama Sayısı	2000	Kişi	59.127	148.070	1.130.488	5
29	İmalat Sanayi Kurulu Güç Kapasite Miktarı	2000	Beygir Gücü	462.069	1.711.732	13.478.078	8
30	Fert Başına İmalat Sanayi Elektrik Tüketimi	2000	Kws	189	348	550	45
31	Fert Başına İmalat Sanayi Katma Değeri	2000	Milyon TL	264	251	350	21
TARIM GÖSTERGELERİ							
32	Kırsal Nüfus Başına Tarımsal Üretim Değeri	2000	Milyon TL	1.641	1.410	1.124	15
33	Tarımsal Üretim Değerinin Türkiye İçindeki Payı	2000	Yüzde	2,87	18,81	100,00	8
İNŞAAT GÖSTERGELERİ							
34	Daire Sayısı	2000	Adet	1.128.625	2.783.819	16.235.830	3
35	Borulu Su Tesisatı Bulunan Daire Oranı	2000	Yüzde	99	96	97	6
MALİ GÖSTERGELER							
36	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçindeki Payı	2000	Yüzde	8,33	16,96	100,00	2
37	Fert Başına Gayri Safi Yurt İçi Hasıla	2000	Milyon TL	2.588	1.820	1.837	8
38	Banka Şube Sayısı	2000	Adet	672	1266	7786	2
39	Fert Başına Banka Mevduatı	2000	Milyon TL	3.299	1.347	939	1
40	Toplam Banka Mevduatı İçindeki Payı	2000	Yüzde	20,77	24,57	100,00	2
41	Toplam Banka Kredileri İçindeki Payı	2000	Yüzde	17,77	21,29	100,00	2
42	Kırsal Nüfus Başına Tarımsal Kredi Miktarı	2000	Milyon TL	873	192	138	2
43	Fert Başına Sınai, Ticari Ve Turizm Kredileri Miktarı	2000	Milyon TL	1.223	489	592	2
44	Fert Başına Belediyeye Giderleri	2000	Milyon TL	140	90	82	3
45	Fert Başına Genel Bütçe Gelirleri	2000	Milyon TL	1.088	449	464	3
46	Fert Başına Gelir Ve Kurumlar Vergisi Miktarı	2000	Milyon TL	467	198	165	2
47	Fert Başına Kamu Yatırımları Miktarı	1995-2000	Milyon TL	426	276	248	11
48	Fert Başına Teşvik Belgelii Yatırım Tutarı	1995-2000	Milyon TL	1.754	2.002	2.658	28
49	Fert Başına İhracat Miktarı	1995-2000	ABD Dolan	605	407	2.249	25
50	Fert Başına İthalat Miktarı	1995-2000	ABD Dolan	2.538	1.345	3.967	13
ALTYAPI GÖSTERGELERİ							
51	Kırsal Yerleşmelerde Asfalt Yol Oranı	2000	Yüzde	65,43	60,74	45,23	30
52	Yeterli İçme Suyu Götürülen Nüfus Oranı	2000	Yüzde	98,54	94,90	84,98	8
53	TCK Asfalt Yol Oranı	2000	Yüzde	97,43	95,80	91,28	26
DİĞER GÖSTERGELER							
54	Onbin Kişiyeye Düşen Özel Otomobil Sayısı	2000	Adet	1.614	884	652	1
55	Onbin Kişiyeye Düşen Motorlu Kara Taşıtı Sayısı	2000	Adet	2.033	1.288	1.056	1
56	Fert Başına Elektrik Tüketim Miktarı	2000	Mws	1,2	1,1	1,4	29
57	Fert Başına Telefon Kontör Değeri	2000	Adet	3.140	1.860	1.852	3
58	Yeşil Karlı Kişi Oranı	2000	Yüzde	6	14	15	80

ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDE ANKARA NÜFUSUNUN GELİŞİMİ

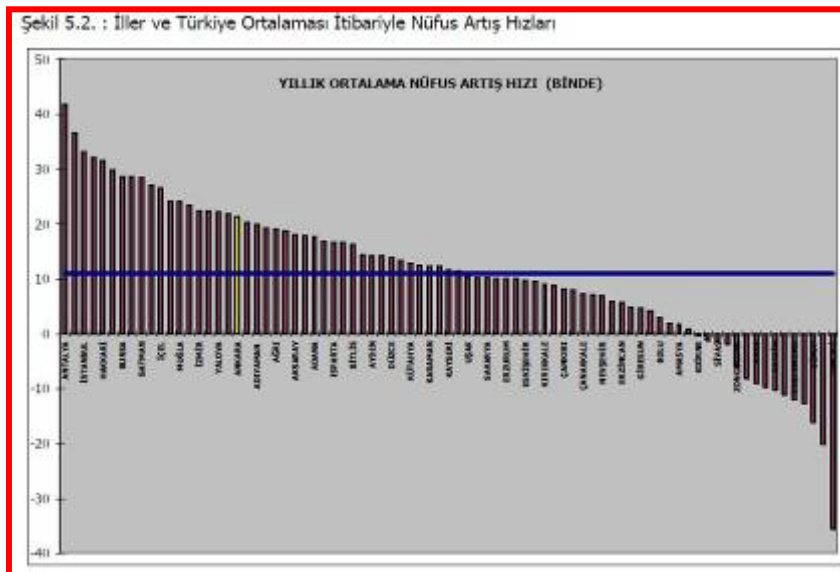
Ankara ilinin nüfus gelişimi irdelendiğinde, Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana, ülke ortalamasının üzerinde bir nüfus artış hızı yakalandığı görülmektedir. Ankara ilinin, 1927 – 1935 döneminde yıllık nüfus artış hızı % 34.7 iken 1990 – 2000 döneminde yıllık nüfus artış hızı %21.4 olarak tespit edilmiştir. 1927 –2000 döneminde Ankara ilinin nüfusu sürekli artış göstermektedir. Hızlı bir nüfus artışının gözlemlendiği 1927 – 1975 döneminde Ankara ilinin nüfusu yaklaşık 6 kat artış göstermiştir. Şekil 5.1. : 1927-2000 Türkiye ve ilin nüfusunun sürekli arttığı yaklaşık 75 yıllık periyotta, nüfus artış hızı daha değişken bir yapı göstermiştir.

Şekil 5.1. : 1927-2000 Türkiye ve Ankara Nüfus Artış Hızları



1955-60 ve 1970-75 dönemlerinde bir önceki doneme göre düşüş gösteren nüfus artış hızı, 1980'li yıllardan itibaren daha durağan bir hal almıştır. 1989 yılında Ankara'dan ayrılarak il statüsü kazanan Kırıkkale, 1985-90 dönemindeki azalan nüfus artış hızının açıklaması olarak on plana çıkmaktadır.

Şekil 5.2. : İller ve Türkiye Ortalaması İtibarıyla Nüfus Artış Hızları



Türkiye geneli ve İç Anadolu Bölgesi nüfus artışı, Ankara nüfus artışı ile birlikte irdelendiğinde; İç Anadolu bölgesinin ülke nüfusundan aldığı payın 1975 yılına kadar artmakla birlikte, bu tarihten sonra

sistematik bir düşüş içinde olduğu görülmektedir. Ülkede kıyaslaşma hareketleri ile kıyı bölgelerinde artan ve İstanbul çevresinde kümelenen nüfusun, İç Anadolu bölgesindeki nüfusun payını da azalttığı bu dönemde, Ankara'nın ülke ve bölge nüfusundan aldığı pay ise daha değişken bir nitelik göstermektedir. Ankara'nın ülke nüfusundan aldığı pay 1975-1985 döneminde en yüksek noktasına ulaşmış, bu dönemde Ankara-İstanbul arasındaki denge de, sıra-büyükölük kuralının tanımladığı orana yaklaşmıştır. Ancak 1985 sonrasında bu dengenin İstanbul lehine bozulduğu ve Ankara'nın ülke nüfusundan aldığı paydaki azalmaya koşut, İstanbul kent bölgesindeki yoğunlaşmanın arttığı görülmektedir.

Tablo 5.1 Nüfus Büyüklüğü Değişimleri (1960-2000)

Yıllar	Türkiye Nüfusu	İç Anadolu Bölgesi Nüfusu	İç Anadolu /Türkiye (%)	Ankara İl Nüfusu	Ankara / Türkiye (%)	Ankara / İç Anadolu (%)
1960	27.754.820	5.152.854	18,57	1.321.380	4,76	25,64
1965	31.391.421	5.874.602	18,71	1.644.302	5,24	27,99
1970	35.605.176	6.690.858	18,79	2.041.658	5,73	30,51
1975	40.347.719	7.632.494	18,92	2.585.293	6,41	33,87
1980	44.736.957	8.261.527	18,47	2.854.689	6,38	34,55
1985	50.664.458	9.216.979	18,19	3.306.327	6,53	35,87
1990	56.473.035	9.942.793	17,61	3.236.626	5,73	32,55
2000	67.845.216	11.625.109	17,13	4.007.860	5,91	34,48

Kaynak : www.die.gov.tr

Ankara nüfusu, Türkiye toplam ve kentsel nüfusuyla karşılaştırıldığında, Ankara'nın 1927-1975 dönemleri arasında önemli nüfus artışına tanık olduğu görülmektedir. Bu dönemler içerisinde Ankara nüfusunun toplam ülke ve toplam kent nüfusu içerisindeki payı artmaktadır. Ankara'nın gelişim sürecini 1927-1950, 1950-1970 ve 1970-1990 olarak 3 periyoda ayırırsak, ilk dönem olan 1927-1950 yılları arasında Ankara, Türkiye kentsel nüfus artışının iki katı hızıyla büyümektedir. Bu dönemi izleyen 1950-1970 döneminde Ankara nüfus artış hızı hala Türkiye kentsel nüfus artışının üzerindedir. Özellikle 1950-1955 döneminde Ankara nüfusu ikiye katlanmıştır. 1950'lerden sonraki hızlı artış ülkedeki değişmeye ve kentleşmeye paralellik göstermiştir. Bu durum, bu dönem içerisinde kırsal alanlardan büyük kentlere (İstanbul, Ankara, İzmir) olan yoğun göçlerin sonucudur.

1970-1990 dönemi, diğer dönemlerin aksine, Ankara nüfus artış hızının Türkiye kentsel büyüme hızının altına düştüğü dönemdir. Bu durum, diğer bölgesel merkezlerin gelişmelerinin açıklanması yönünde bir ipucu olarak değerlendirilebilir. Buradan, Ankara'ya yoğun olarak göç veren illerin bulunduğu kesimlerde, bölgesel merkezlerin nüfus kazanması gibi bir sonuca da varılabilir.

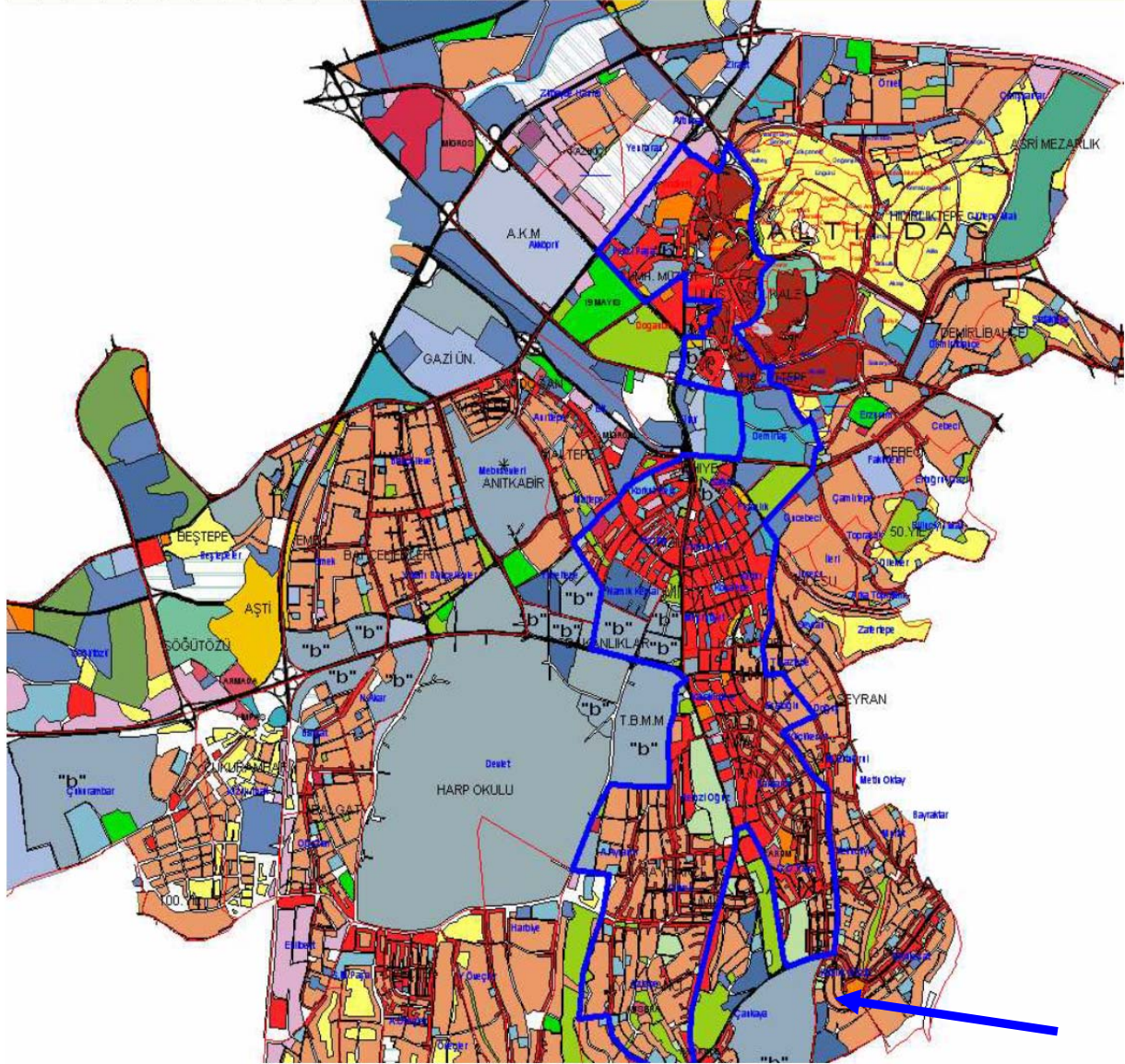
Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının yüksek olmaması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TUIK verilerine göre nüfusu 5 milyona yakinken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti günümüzde dünyanın en kalabalık 14. kentidir. Göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındı. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

İl nüfusu 2009 yılı yaklaşık olarak 4.306.105 olduğu görülmektedir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun %96.7'si il ve ilçe merkezlerinde, geriye kalanı köy veya beldelerde yaşar. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde, il nüfusunun ise %85'i merkezde yaşar.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Merkez planlama bölgesi kentin merkezi iş alanları ve yakın çevresi ile merkez işlevlerinin ofis kullanımlarının sıçrama eğiliminde olduğu alanları kapsamaktadır. kentin tarihi merkezi olan Ulus ve yakın çevresi ile, merkezlerin ve kentin tarihsel gelişim sürecinde merkez işlevleri yüklenen Kızılay Tunalı Hilmi, Çankaya ve Gaziosmanpaşa çevresi merkezi iş alanının çekirdeğini oluşturmaktadır. kendi içinde yoğunlaşmış, sıklaşarak güney yönüne saçaklanan merkezi iş alanlarının 1990 sonrası perakende işlevlerinin (tüketici hizmetler) ağırlıklı alışveriş merkezlerine ve konut alanlarına yöneldiği, üretici hizmetler olarak tasnif edilen ofis kullanımları ve yönetici merkezlerin ise, kentin güneybatı aksında 1990 Nazım Planı ile kamu kurumlarının desantralize edildiği Eskişehir Yolu aksında, Konya yolu ve Çetin Emeç Bulvarı gibi erişilebilirliği arttıran güçlü ulaşım bağlantıları üzerinde yeni yoğunlaşmalar doğurduğu söylenebilir. bu anlamda, Balgat, Öveçler, Çukurambar, Bahçelievler, Mebusevleri çevresindeki merkez işlevleri sıçramaları da önemlidir. Ayrıca Turan Güneş Bulvarı çevresinde de benzer bir yoğunlaşma kendisini göstermektedir. merkez bölgesi içinde yorumlanan bu alanlara ilişkin özel ve öncelikli çalışmalar yürütülmesi büyük önem taşımaktadır.

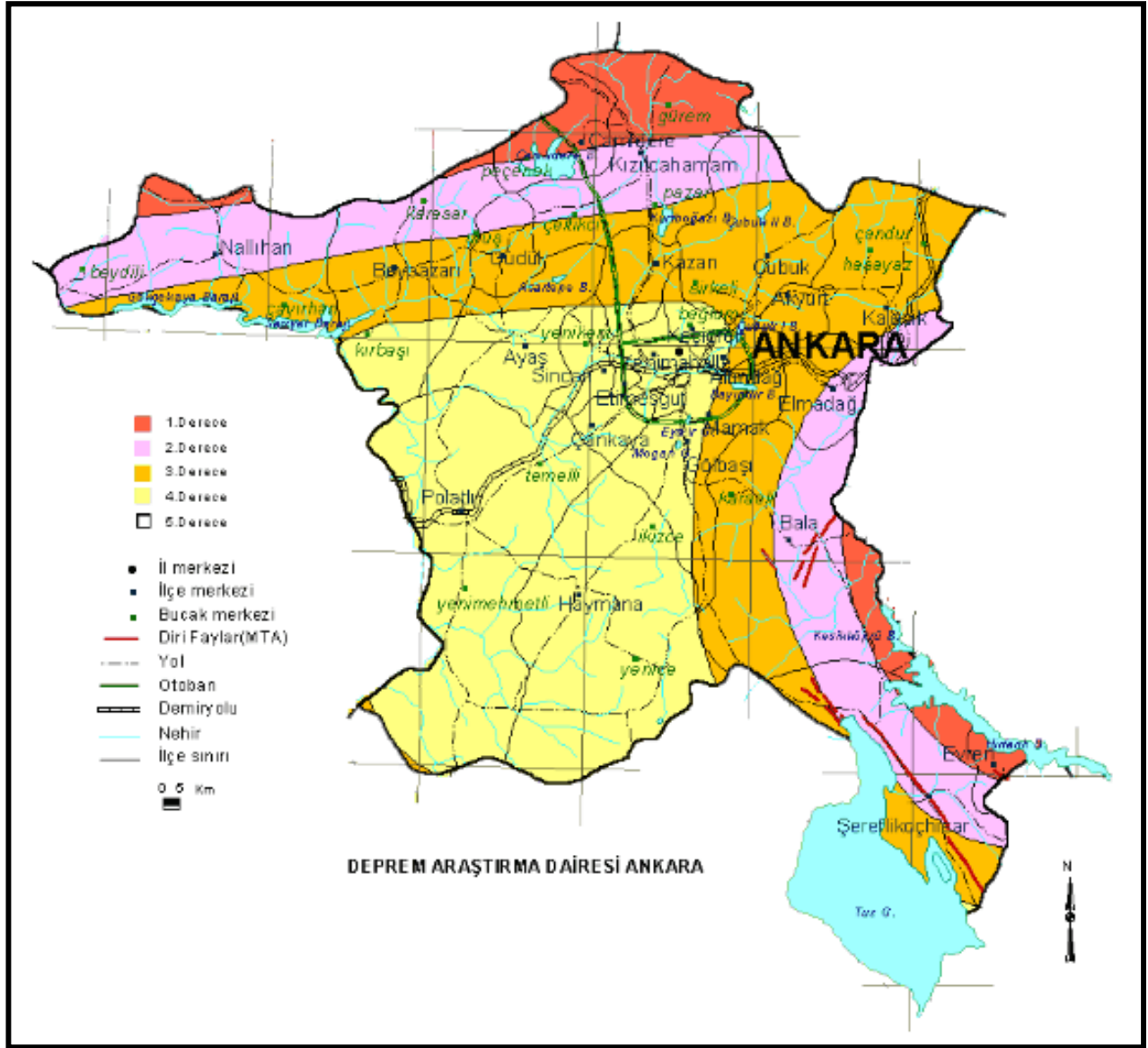
Merkez Planlama Bölgesi, Çekirdek ve Yakın Çevresi Arazi Kullanımı



Merkez planlama bölgesi içindeki arazi kullanımı irdelendiğinde en büyük yoğunluğu konut alanlarının oluşturduğu görülmektedir. konut işlevi kuzeye gittikçe merkezden arınmakta, Ulus çevresinde yer yer çöküntü bölgeleri oluşturmaktadır. buna karşın merkezi is alanı güney saçağı ve merkez bölgesinin güney, güneybatı yönlerindeki sıçramalarında konut kullanımı daha yoğun ve yer yere prestij konut alanları biçiminde gözlenmektedir. konutun merkezi is alanını terk ettiği alanlarda geçiş bölgesi işlevleri olarak adlandırılabilir imalathane ve küçük ölçekli üretim birimleri yer seçmeye başlamaktadır. bu eğilimi Sıhhiye yönünden merkezi is alanının Kızılay kesimine giren tekstil atölyeleri ve diğer imalathanelerden okumak mümkündür.

Bölge içindeki ticari hizmetlerin yoğunlaşma oranı, kentteki en yüksek düzeyi tanımlamaktadır. Bu hizmetleri bütünleyen kamu kurum ve kuruluşları ile sosyal donatı alanlarının toplanması, merkez planlama bölgesinde konuttan daha fazla konut dışı işlevlerin yer aldığı ortaya koymaktadır. Kente ve merkez planlama bölgesine temel karakterini veren merkez işlevlerinin desantralizasyonu ve dağılımının özellikle ele alınması gerekli görünmektedir. Bu amaçla bu plan sonrası yapılacak Merkezler

Ana Planı'nda, merkez planlama bölgesinin tüm dinamik ve özgünlükleri ile öncelikle ele alınması, merkez içindeki karışık kullanımların ve yönetici-üretici hizmetlerin sürdürülebilirliğinin sağlanması, merkeze ilişkin özel ve öncelikli bir ulaşım politikası ve yaya bölgelerini arttıran uygulamaların gerçekleştirilmesi, mekan kalitesini arttıracak özel uygulamaların gerçekleştirilmesi benzeri eylem alanları ve konuları üzerinden çalışmalar yapılmalıdır.



Merkez bölgesindeki konut alanlarının alan dağılımı irdelendiğinde ise, doygun olarak değerlendirilebilecek konut alanlarının yaklaşık %69'luk bir büyüklük oluşturduğu görülmektedir. Ankara'nın planlı gelişme sürecinde inşa edilen ve önemli bir kısmı Bölge Kat Nizamı Planı kapsamında kalan bu alanlarda yaşam kalitesini arttıracak bir dizi uygulama ve işlem yapılması zorunlu görülmektedir.

Bölge içinde yenilenmesi gerektiği tespit edilen ve çok önemli bir kısmı gecekondulardan oluşan konut alanları ise, %17'lik bir büyüklük oluşturmaktadır. Bu alanların en dikkat çekici kısmı Altındağ ilçesi

çevresinde Hıdırlıktepe, Altındağ olarak anılan gecekondular bölgeleri ve yakın çevresinden oluşmaktadır. Yenilenmesi gereken konut alanları için ivedilikle yenileme ve dönüşüm amaçlı özel proje uygulamalarının bir planlama bütünlüğü ve mantığı içerisinde hayata geçirilmesi gerekmektedir.

Kentsel Yerleşik Alanlar (KY) :

Bölge içindeki kentsel yerleşimler 6 ana bölge içinde değerlendirilmiştir. 1. bölge; Bahçelievler- Mebus evleri, 2. bölge; Balgat, Çukurambar, 3. bölge; Öveçler, 4. bölge; Çankaya, Gaziosmanpaşa-Ayrancı, 5. bölge; Cebeci, 6. bölge ise; Hıdırlıktepe-Telsizler olarak tanımlanmıştır. 1., 2., ve 3. ve 4. bölgeler, merkezi iş alanı işlevlerinin çok yoğun olarak bulunduğu, yönetici hizmetler ve ofis birimlerinin sığrama eğilimi gösterdiği nitelikleri ile on plana çıkmaktadır. Bu 4 bölgeye iliksin planlama çalışmaları kapsamında, merkez işlevlerinin konut kullanımları ile ilişkisi, otopark sorunları, altyapı yetersizlikleri vb tüm sorunlar için, kapsamlı etüdler esliğinde özel projeler üretilmesi yararlı görülmektedir.

KY2 - BALGAT – ÇUKURAMBAR:

Balgat (12) ve Çukurambar (13) üst bölgelerinin oluşturduğu kentsel yerleşik dokuyu tanımlamaktadır. Bu ana bölgeyi oluşturan bölgelerde 2000 yılı nüfus sayımına göre 40892 kişinin yaşadığı bilinmekle birlikte bu nüfusun 35687 kişilik kısmının (% 87) onaylı planlarına göre yapılaşması tamamlanmış alanlarda, geriye kalan yaklaşık 5200 kişinin ise (% 13) halen gecekondular alanlarında yaşadığı hesap edilmiştir. Gecekondular alanlarına ilişkin yapılan ıslah imar planlarının hayata geçirilmesi halinde bu gecekondular alanlarında 29800 kişilik bir nüfusun daha bölgeye yerleşebilmesi neticesinde bölge için 65500 kişinin yaşamasına yönelik plan kapasitesi bulunmaktadır.

2023 Planlama Nüfusu Öngörüsü;

- Günümüze kadar yapılan planlama çalışmalarında bölge için belirlenen plan nüfusu kapasitesinin; özellikle ıslah planlama alanlarında yapılacak olan dönüşüm eylem 527 planları ile 15500 kişi azaltılarak 50000 kişinin yaşayabileceği yaşam çevresi oluşturulması öngörülmektedir.

Merkezi İş Alanları (MİA) :

Merkez planlama bölgesinde yapılacak müdahale biçimleri ve bu planın ürettiği plan kararlarının strateji seması irdelendiğinde; yukarıda açıklanan yenileme alanlarına ilaveten, merkezi iş alanı işlevi taşıyan bölgeler de kendi içinde ayrı ayrı ele alınmıştır. Buna göre, merkezi iş alanı; Ulus, Kızılay-Tunalı, İskitler-Kazık içi ve Söğütözü olmak üzere 4 ana parça olarak tanımlanmıştır. Her bir merkezi iş alanı odağının gelişimi ve sorunlarının birbiri ile bütünleşen bir biçimde "Merkezler Ana Planı" kapsamında ele alınması sağlanmalı, bu bölgeler için iş geliştirme programları ve alan yönetimleri oluşturulması özendirilmelidir.

MİA4 – SÖĞÜTÖZÜ:

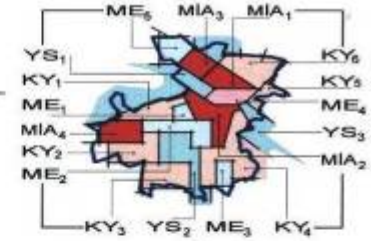
Söğütözü merkezi iş alanı için ise, Çukurambar, Öveçler, Balgat ve Mustafa Kemal aksı ile bütünleşen bir çalışmanın onaylı planların revize edilerek yaşam ve donatı standartlarının artırılması suretiyle hayata geçirilmesi gerekmektedir. Merkezler Ana Planı kapsamında öncelikle ele alınması gerekli bu bölge için, bu çalışma yapılana kadar onaylı planların bu planın ilkeleri üzerinden revize edilmesi ve bölgenin merkezi iş alanı olarak gelişebilmesi için özel çalışmalar yapılması esastır.

MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

BÖLGE LER	MAHALLE				YAPILMIŞ			BOŞ ALAN					GECEKONU					TOPLAM PLAN NÜFUSU	FARK	
	ADI	ALANI	NÜFUSU	HANEHAKKI (m ² /da)	ALAN	NÜFUS	YOĞUNLUK (K/ha)	FLANSIZ		İMAR PLANLI			ADEĐİ	NÜFUS	ALAN	YOĞUNLUK (mevcut)	YOĞUNLUK (İmar Planı)			NÜFUS (İmar Planı)
								ALAN	KONUTDİŐİ ALAN (No)	KONUT ALANI	YOĞUNLUK (K/ha)	NÜFUS								
BALGAT	BALGAT	51	6000	3,55	28	6510	234	0	11	0	0	0	104	370	12	30	234	2061	9379	2491
	CEVİZLİDERE	67	7097	4,24	11	3459	303	0	7	0	0	0	858	3638	48	75	303	14624	18083	10986
	EHLİBEYT	32	3385	3,58	32	3385	106	0	0	0	0	0	Dönüşümü Tamamlanmış					3385	0	
	NASUH AKAR	46	4715	3,41	27	4715	178	0	19	0	0	0	Dönüşümü Tamamlanmış					4715	0	
	ÖĞUZLAR	62	9498	3,69	62	9498	154	0	0	0	0	0	Dönüşümü Tamamlanmış					9498	0	
	BALGAT TOPLAM	257	31583	3,70	160	27575	195	0	37	0	0	0	962	4008	60	53	269	17485	45060	13477
ÇUKURAMBAR	ÇUKURAMBAR	203	5272	3,83	27	4793	178	0	125	0	0	0	125	479	51	9	178	9001	13794	8522
	KIZILIRMAK	98	4037	3,90	33	3319	101	0	34	0	0	0	184	718	31	23	101	3136	6455	2418
	ÇUKURAMBAR TOPLAM	301	9309	3,87	60	8112	149	0	159	0	0	0	309	1197	82	16	140	12137	20249	10940
GÖP	BÜYÜKESAT	80	9259	3,06	80	9259	116	0	0	0	0	0	Dönüşümü Tamamlanmış					9259	0	
	GAZİOSMANPAŞA	42	5039	2,74	42	5039	120	0	0	0	0	0	Dönüşümü Tamamlanmış					5039	0	
	KAZIM ÖZALP	57	6289	3,10	57	6289	111	0	0	0	0	0	Dönüşümü Tamamlanmış					6289	0	
	MURAT	13	4463	3,47	13	4463	346	0	0	0	0	0	Dönüşümü Tamamlanmış					4463	0	
	100. YIL	41	7111	2,94	41	7111	173	0	0	0	0	0	Gecekondu Yok					7111	0	
	GÖP TOPLAM	232	32161	3,06	232	32161	173	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32161	0

Harita 9.2. Merkez Planlama Bölgesi Müdahale Biçimleri, Plan Kararları

MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ PLANLAMA STRATEJİLERİ



KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (KY)

KY ₁	MALTEPE - BAHÇELİEVLER
KY ₂	BALGAT - ÇUKURAMBAR
KY ₃	ÖVEÇLER
KY ₄	GOP - AYRANCI
KY ₅	CEBECİ - DEMİRLİBAHÇE
KY ₆	DIŞKAPI - YENİDOĞAN

MERKEZİ İŞ ALANLARI (MIA)

MIA ₁	ULUS
MIA ₂	KIZILAY
MIA ₃	ISKITLER
MIA ₄	SOĞUTOZU

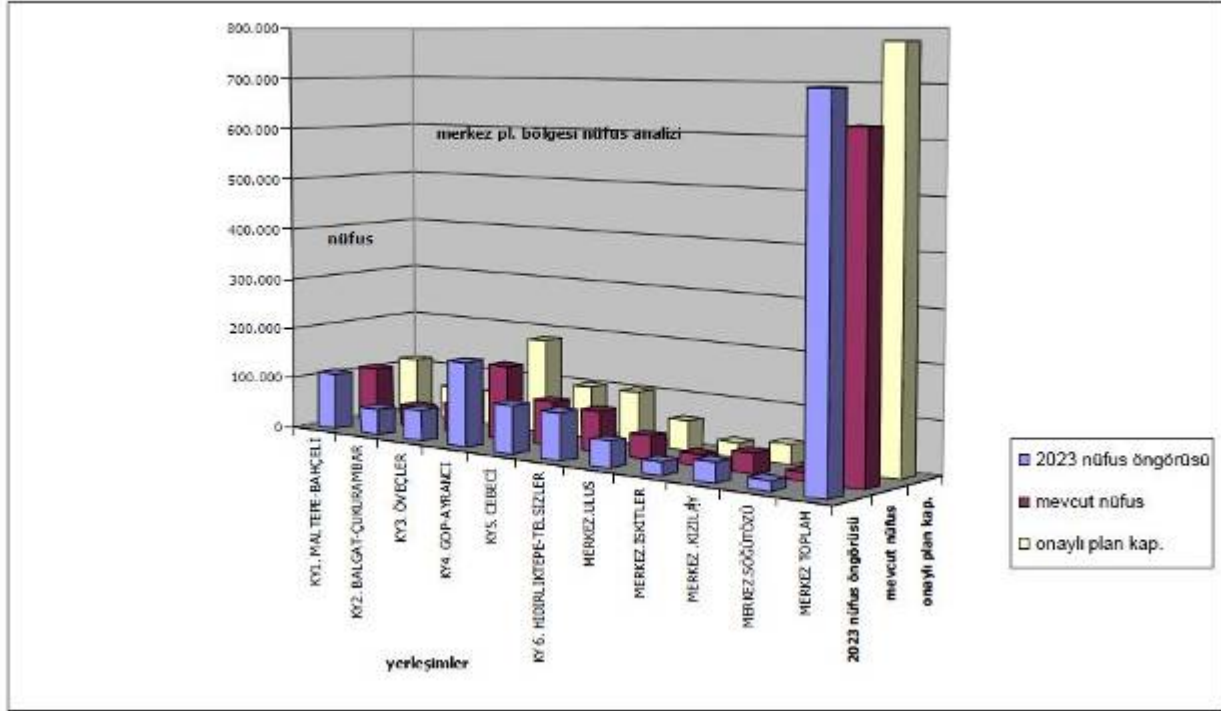
ENTANSİF MERKEZLER(ME)

ME ₁	ANITKADIR
ME ₂	ESKİŞEHİR YOLU AKSI
ME ₃	ÇANKAYA KÖŞKÜ
ME ₄	HASTANELER
ME ₅	KASALAR

YEŞİL VE AÇIK ALAN SİSTEMLERİ (YS)

YS ₁	AOÇ - AKM
YS ₂	DIKİMEN VADİSİ
YS ₃	İMRAHOR VADİSİ - İNCESU

Şekil 9.5. ; Merkez Planlama Bölgesi Nüfus Analizi Özeti



4.1.2. ÇANKAYA İLÇESİ:

- Çankaya **1936** yılında ilçe durumuna geldi.
- Çankaya'da **116** mahalle vardır.
- İlçe bugünkü nüfusu resmi rakamlara göre **803.000** dir.
- Gündüz nüfusu **2** milyonu aşmaktadır.
- Çankaya'da **4** devlet üniversitesi, **6** özel üniversite ve Kara Harp Okulu bulunmaktadır.
- Çankaya'da **100** bin aşkın üniversite öğrencisi bulunmaktadır.
- **103** ilköğretim okulu, **47** lise, **59** özel okul ilçemizin sınırları içinde yer almaktadır.
- Konut sayısı **333** bin **537**
- İş yeri sayısı **55** bindir
- **107** Büyükelçilik bulunmaktadır.

Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. 30.11.1983'te Mamak ve Gölbaşı ilçe yapılarak Çankaya'dan ayrıldı. İlçenin bugün 17 semti, 104 mahallesi ve 3 köyü vardır. 2000 yılı nüfus sayımına göre Çankaya'nın nüfusu 765.354'tür. Köyleriyle birlikte bu rakam 769.331'e çıkmaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2 milyonu bulmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi, ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisindedir. Cumhuriyetle birlikte devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir. Çankaya Başkent içinde başkent olarak Ankara'nın en itibarlı, en dikkat çeken ilçesi olmuştur. Çünkü Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel

Komutanlığı, bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır.

Bugün Ankara, Ortadoğu Avrupa bağlantısını sağlayan E-5 karayolu üzerinde, nüfusu beş milyona tırmanan, çok çeşitli hizmet alanlarının yoğun biçimde yer aldığı, sanayinin küçümsenemeyecek ölçüde geliştiği, ülke yönetimine yön veren kararların alındığı bir metropol kenttir. Cumhuriyet dönemi içinde ekonomik yaşamın gelişimini gözlemlediğimizde, ilk yıllarda, TBMM'nin çatısının kiremitlerini değiştirmeye yetmeyen bir güçsüz yapıyı görüyoruz. Zaman içinde canlanan ekonomik yaşam, kendini önce Anafartalar Caddesi'nde yarattığı hareketlilikle gösterdi. Bu cadde ve çevredeki bazı sokaklar, bugün de dikkati çekmektedirler.



Eski TBMM binası çevresinden başlayıp, Ulus Meydanı, Anafartalar Caddesi ve Samanpazarı'na kadar uzanan canlı ticaret merkezi zamanla önemini yitirdi ve gelişen Ankara'nın simgesi de 1950'lerde Kızılay oldu. Bu dönemi simgeleyen bir başka unsur, pasajlardı. Kızılay Sıhhiye arası kısacık mesafede yapılan Ulus, Büyük ve Ankara sinemaları o günlerin toplumsal ve kültürel yaşamının merkezi oldular. Bulvarın bu kesimine yakın sokaklar da gelişmeden paylarını aldılar, bir yanda Sakarya, diğer yanda İzmir Caddeleri, alışveriş yerleri, lokanta ve pastaneleri, kitapçıları ve Ankara'nın minik, vazgeçilemez tiyatrosu AST ile bir dünya oluşturdular.

Kızılay'ın gözde bir ortam olması ile birlikte ticaret yaşamı da Çankaya ilçesine geçmiştir. Çankaya bu üstünlüğü bugüne dek sürdürdü; ama zamanla Çankaya içinde başka gözde alanlar doğdu. Önce Kızılay'dan Bakanlıklar'a doğru çıkan ticari merkez, bu bölgede büyük moda evlerini barındırdı. Vakko, Beymen gibi moda evleri, Gökdelen'den itibaren kendilerini gösterdiler. Gerek Kızılay'ın, gerekse

Bakanlıklar'ın bugün eski görkemleri kalmasa bile önemleri devam etmektedir. Kızılay, kentin önemli alışveriş merkezi olma niteliğini korumaktadır. Ayrıca kentin yaya alanları da bu bölgede bulunuyor. Sakarya yaya bölgesi her türlü gıda alışverişini yapabileceğiniz, balıkçı tezgahları ile manav sergilerinin birbirine karıştığı, arada çiçekçilerin renk kattığı, dinlenme yerleri, kitapçıları, lokantaları ile günün her saatinde cıvıl cıvıldır. 1990 yıl-başında bir "açık hava eğlencesiyle açılan Yüksel Caddesi yaya bölgesi ise gençlerin ve sanatçıların toplandıkları bir merkez olma yolundadır.

70'li yıllarda ticaret merkezi Bakanlıklardan yukarı yürümeye devam ederken, karşısına elçiliklerle kaplı alan çıkınca Akay yokuşundan yukarı dönerek Küçükesat-Tunalı Hilmi Caddesi'ne bir sıçrama yapmıştır. Kuşulu Park'ın yanında yer alan pasaj ve alışveriş merkezleri, sanat galerileri, lokanta ve pastaneleri ile cadde önem kazandı; Bu cadde Ankara'nın yeni yaya alanlarından biridir. Şimdilik Pazar günleri öğleden sonra bu cadde oto trafiğine kapatılır.

1980 sonrasında son sıçraması ile ticaret Atakule ve çevresine geçti. Köroğlu Caddesi'nden, Çankaya Köşkü'nün önü sıra Atakule'ye uzanan bu yeni merkez, Batılı anlamı ile tam bir "Mall" (büyük alışveriş merkezi) niteliğini taşımaktadır.

Türk ekonomisinde sanayi üretimin yaklaşık yüzde 60'ı kamu sektörünün elindedir. Kamu sektörü kuruluşlarının büyük çoğunluğunun genel merkezleri Ankara'da Çankaya'dadır. Bunların arasında yer alan ve Çankaya'nın şehir planının oluşumunda da önemli rol oynayan Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu, Tandoğan Meydanı'ndadır.

Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara İli'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. İlçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülür. İlkbahar mevsiminde kırkikindi olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. İç Anadolu Bölgesi Türkiye'nin en az yağış alan bölgesi olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçer. Ankara il merkezi'nin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşmektedir.

Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2007 sayımlarına göre 792.189 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biridir. 2000 nüfus sayımında 758,490 olan nüfus 7 yılda yaklaşık 40,000 kişi artmıştır. Sekiz yüz bine yaklaşan nüfusun 385.617'si erkek; 406.572'si kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşamaktadır.

İlçelere göre il/ilçe merkezi ve beelde/köy nüfusu - 2011

	İl/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Ankara						
Çankaya	813.339	391.129	422.210	813.339	391.129	422.210
Toplam	813.339	391.129	422.210	813.339	391.129	422.210

Yüksek nüfusu nedeniyle birçok ilköğretim okulu ve liseye sahip olan Çankaya genel olarak bir öğrenci kenti görünümündedir. İlçede yüzden fazla ilköğretim kurumunun yanında, onlarca lise bulunmaktadır. Çankaya'daki on bir adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yükseköğrenim görmektedir. Ankara ilinin üniversitelerinin tamamı bu ilçede toplanmıştır. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile birlikte vakıf üniversiteleri de ilçede yerini almıştır. Dünya'nın en iyi bin üniversitesi listesinde, Türkiye'den dereceye giren iki üniversiteden biri Çankaya'dadır. Kentte bir çok üniversitenin yanı sıra, üniversite hastaneleri, fakülteler gibi üniversite alt kuruluşları bulunmaktadır. Çankaya'daki üniversitelere sadece Ankara'dan değil, Türkiye'nin dört köşesinden ve ülke dışından öğrenciler gelmektedir. Çankaya'daki üniversiteler şunlardır:

Devlet: Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi
Özel: Atılım Üniversitesi, Başkent Üniversitesi, Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi

Askeri: Kara Harp Okulu

Çankaya'da 80'li yıllardan itibaren inşa edilen önemli eserler arasında, sadece ilçenin değil Ankara'nın da simgesi olan Atakule, Kocatepe Camisi ve Hitit Güneş Kursu Anıtı sayılabilir. Atakule İş Merkezi, Ankara'nın başkent oluşunun 66. yıldönümü nedeniyle 13 Ekim 1989'da açılmıştır. Ankara'nın ilk, Türkiye'de açılan ikinci alışveriş merkezi olan Atakule, 125 m yüksekliğe ve kulenin tepesinde döner restorana sahiptir. Kocatepe semtindeki Kocatepe Camisi'nin yapımına 1967 yılında başlanmış ve 1987 yılında bitirilmiştir. 88 m uzunluğunda dört minaresi vardır.

Çankaya 1936 yılında ilçe durumuna gelmiştir. Çankaya'da 116 mahalle vardır. İlçe bugünkü nüfusu resmi rakamlara göre 813.339'dur. Gündüz nüfusu 2 milyonu aşmaktadır. Çankaya İlçesinde 4 devlet üniversitesi, 6 özel üniversite ve Kara Harp Okulu bulunmaktadır. Çankaya'da 100 bin aşkın üniversite öğrencisi bulunmaktadır. 103 İlköğretim Okulu, 47 lise, 59 özel okul ilçemizin sınırları içinde yer almaktadır. Konut sayısı 333 bin 537, İş yeri sayısı 55 bindir ayrıca 107 Büyükşehirlik bulunmaktadır.

4.1.3. KAZIMÖZALP MAHALLESİ;

Değerlemeye konu taşınmaz Ankara İli, Çankaya ilçesi, Kazımözalp mahallesinde konumlandır. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım Çankaya Caddesi, Uğur Mumcu Caddesi, Reşit Galip Caddesi ve Nene Hatun Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara Kent Merkezi'ne yakın ve tercih edilen bir bölgede yer almaktadır.

Kazımözalp mahallesi, Çankaya ilçesinde tercih edilen, üst gelir grubunun ikamet ettiği ve Ankara'nın en iyi şirketlerinin merkez ofislerinin bulunduğu bir mahalledir. Yapılaşma yoğunluğu imar koşulları sebebiyle düşüktür. Mahallede yapılaşma oranı % 97 seviyesindedir ve tüm kentsel altyapı tamamlanmıştır. Mahallenin genelinde otopark sorunu bulunmaktadır. Özellikler ara sokakların darlığı ana arterlerdeki trafik yoğunluğuyla birleşince peak saatlerde mahalledeki trafik yoğunluğu oldukça artmaktadır.

Mahallede ticari potansiyel orta düzeydedir ve yaya trafiği veya insan yoğunluğuna bağımlı olmaktan çok nitelikli ticari faaliyetlerin gelişmesine bağlıdır.

Kazım özalp mahallesi gayrimenkul piyasası, Ankara ilinin gelişimine paralel olarak zayıflamakta, özellikle Eskişehir-Konya yolu aksına yapılan A-B sınıfı plazalar ile ofis tarzı yapılaşmanın artması, bu bölgeye olan talebi bu istikamete kaydırmaktadır.

KONU GAYRİMENKULÜN BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI	
MERKEZLER	UZAKLIK
Ana yol	(~200 m)Uğur Mumcu Caddesi
Terminal	~10,30 km (AŞTİ Otübüs İşletmeleri Terminali)
Tren Garı	~ 7,5 km (Tandoğan TCDD)
Havaalanı	31,5 km (Esenboğa Havaalanı)
Metro Durağı	~ 4,5 km (Kızılay Metro durağı)
Hastahane	~ 2,5 km (Güven Hastahanesi)
Alışveriş merkezi	~ 4 km (Armada AVM)
Kent Merkezine	~ 4,5 km (Kızılay Meydanı)
Cami	~ 1,5 km (Koroğlu Cami)
Valilik	~ 7 km
Belediye	~ 5 km (Çankaya Belediyesi)

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

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

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

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

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

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

2009 yılında, ABD’de ortaya çıkan sub-prime kriziyle başlayan mali sıkıntı Eylül 2008’de yeni bir seviyeye ulaşarak dünya ekonomisinde tarihin en derin küçülmelerden birinin görülmesi ile sonuçlandı. Türkiye’de ekonomik büyüme yavaşladı ve enflasyon hedeflerinin de yakalanacağı bekleniyor. Belli bir yavaşlamaya rağmen finans kuruluşlarının yanı sıra enerji ve madencilik sektörleri ortalamanın üzerinde performans sergilediler. Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 2009 yılı için enflasyon hedefi yüzde 7,5 olarak belirlendi. 2009 yılının ilk aylarında hükümetler ile uluslararası kuruluşların çabaları sonucunda durumun toparlanacağı yönünde işaretler belirmeye başladı.

2010 yılında ise; 2009 yılı ticari gayrimenkul yatırımları açısından yeterince hareketli değildi ve çok zayıf hacimli işlemler ile geçti. 2010 yılında da finansman yetersizliği nedeniyle alışveriş merkezi ve endüstriyel bina arzının belirgin bir artış yaşaması beklenmemektedir. Uluslararası piyasalarda Yunanistan, Portekiz ve İspanya’nın bütçe açıkları ve borç ödeme kapasitelerine ilişkin kaygılarla beraber Euro/Dolar paritesinde sert düşüşler yaşandı. Bu gelişmeler ve riskten kaçış eğilimi Dolar/TL paritesinin yükselmesine neden oldu. Para piyasalarındaki bu durum, yabancı para birimi üzerinden satışa sunulan ticari gayrimenkul ve konuta olan talep üzerinde de olumsuz etki yaratmıştır.

2012 Yılı ticari gayrimenkul yatırımcısı ve konut yatırımcısı açısından iniş çıkışı olan bir sezon geçmektedir. Küresel ekonomideki meydana gelen dalgalanmalar ve ülkemizdeki gizli kriz yatırımcının önünü görmede zorlanmasına sebep olmaktadır. 2011 yılına oranla 2012 yılı ticari gayrimenkul sirkülasyonu açısından daha değerli bir yıl olmaya devam etmektedir.

Eskişehir yolu ile Konya yolu arasında kalan üçgen bölge, Kamu kurum ve Kuruluşları tarafından gelişim bölgesi seçilmiş, bununla beraber, Ankara’nın Orta Üst ve Üst gelir grubunun ikamet için seçtiği, Ticari aktivitelerin yoğun olarak bulunduğu, kentin tamamına hizmet veren faaliyetleri de barındıran bir bölge haline gelmiştir. Taşınmazın bulunduğu Balgat mevki ve Eskişehir yolu etrafı MİA alanı olarak şekillenmiş, bölgede yükselen iş kuleleri ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Eskişehir yolu aksı üzerindeki yapılaşma bölgeleri için ulaşılabilirliği artıracak, bölgenin daha hızlı kalkınmasını sağlayacak metro hattı inşaatının tamamlanamaması ve inşaatın devam etmemesi bölge için eksi bir puan olarak

önümüze gelmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge son iki yıldır piyasa rayici olarak ciddi artışlar ile beraber yükselen bir piyasaya sahiptir. Özellikle bölgede yapılan B sınıfı Plazalar ile, Ankara'nın bugüne kadar şehir içindeki mesken vasfında bulunan binalarda karşılanan Ofis ihtiyacı artık taşınmazın bulunduğu bölge tarafından karşılanmaktadır.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Kentin, tercih edilebilirliği açısından en yüksek seviyeli bölgesinde bulunması,
- 3 Ana artere yakın konumda yer alması (Uğur Mumcu Caddesi, Koza Sokak ve Atatürk Bulvarı),
- Merkezi Planlama Bölgesi içerisinde yer alması,
- İş merkezi ve Kamu kurumlarının bulunduğu bir bölgede olması,
- Teknik altyapının tamamlanmış olması,
- Bölgede yerleşik yetişmiş işgücü bulunması,
- Şehir merkezi ve Kentsel servis alanlarına çok yakın olması,
- Nitelikli ticari potansiyele sahip bir bölgede olması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- İmar koşulları sebebiyle, bölgedeki arsaların 3 kat inşaat müsadeli olması,
- Bölgede ciddi oranda otopark ve ana arterlerde trafik yoğunluğu sorunu yaşanması,
- Taşınmazın yaya trafiğinin çok az olduğu sokağa cepheli olması,
- Yapı yaşının ~20 ve bina dış cephesinin demode olması
- Dükkan alanının küçük olması
- Ofis kullanımı açısından binanın girişinde dükkan olması
- Çatı aralı meskenin teras alanının olmaması

❖ FIRSATLAR

- Tespit edilmiş bir fırsat yoktur.

❖ TEHDİTLER

- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar
- Ankara ölçeğinde, Ofis amaçlı kullanımların, Konya-Eskişehir yolu kesişiminden başlayarak, bu yol güzergahları üzerinde gelişmeye, birçok bölgedeki ofislerin bu bölgede yapılan A ve B sınıfı plazalara taşınmaya başlaması.
- Ankara ili, üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgenin, batı kridoru boyunca başka alanlara kaymaya başlaması
- 6 numaralı dükkan niteliğindeki taşınmazın bölgede iş yapan genel ticari işletmelere göre alanı küçük olduğundan, mahallinde, başka malike ait olan 5 numaralı dükkan ile birleştirilerek kullanılması, tek başına kiralanma kabiliyetinin düşük olması.

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Binanın;

İkinci Bodrum Katında; apartmana ait garaj ve sığınak,

Birinci Bodrum Katında; dükkanlara ait depolar,

Zemin Katında; 5 ve 6 nolu depolu dükkanlar,

Birinci Normal Katında; 1 ve 2 nolu meskenler,

İkinci Normal Katında; 3 ve 4 nolu çatı aralı meskenler olmak üzere binada toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış ön cephesi alüminyum çerçeveli cam kağlamadır. Diğer cepheler akrilik boyalıdır. Binanın girişi zemin kattan ön taraftan yapılmaktadır. Binanın giriş kapısı demir doğramadır. Bina zeminleri ve basamak sahanlıkları mermer kaplıdır. Duvarlar kum sıva çekilidir. Merdiven korkulukları demir doğramadır. Binaya ait kapalı otopark mevcuttur.



BİNANIN DIŞ RESMİ



BİNANIN İÇYAPI ÖZELLİKLERİ



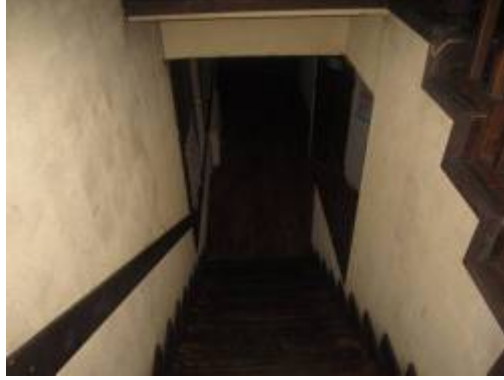
Zemin Kat 6 Nolu Depolu Dükkan; (Yasal: 261,70 m² – Mevcut: 523,40 m²)

Değerlemeye konu taşınmaz ilgili belediyede mevcut mimari projesine göre binanın bodrum katında dükkana ait depo, çay ocağı ve 2 wc, binanın zemin katında ise dükkan ve duş-wc olarak planlanmış ve inşaa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz ilgili belediyede mevcut mimari projesine göre brüt: 261,70 m² (Bodrum Kat; 136,70 m² + Zemin Kat; 125 m²) kullanım alanına sahiptir.



İlgili belediyede mevcut mimari projesine göre bodrum katında iş yerine ait depo, çay ofisi, 2 adet wc, zemin katında ise dükkan alanı, duş ve WC olarak planlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın Kız Kulesi Sokak'a 5,77 m cephesi vardır. Mahallinde lazermetre ile yapılan ölçümde, **değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine aykırı olarak 5 nolu dükkan ile birleştirildiği tespit edilmiştir.** Taşınmaz mahallen brüt: 523,40 m² (Bodrum Kat; 273,40 m² + 250 m²) kullanım alanına sahiptir.





Taşınmaz restaurant ve bar kullanım amaçlı bölmelere ayrılmıştır. Taşınmazın mevcut durumda Kız Kulesi Sokak'a 11,54 m cephesi vardır. Taşınmazın vitrin çerçevesi ve giriş kapısı ahşap doğramadır. Vitrin camları takılıdır. İçkapılar ve pencereler ahşap doğramadır. Zemin kat alanlarında zeminler laminat parke, duvarlar su bazlı saten boyalı, tavan badanalıdır. Bar bölümünde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak dolapları laminat yapılı, tezgah granittir. Mutfak bölümünde zeminler seramik kaplıdır. Mutfak ıslak hacimleri yapıldır. Mutfak dolapları, tezgahı ve pişirme bölümü alüminyum doğramadır.

1.Kat 2 Nolu Mesken; (Yasal ve Mevcut: 145,22 m²)

Binanın birinci katında yer alan konut nitelikli 2 nolu taşınmaz, İlgili belediyede mevcut mimari projesine göre 4 oda, 1 salon, 1 mutfak, 2 banyo, 1 antre, 1 wc, 1 çamaşır odası ve 2 balkon olarak planlanmıştır. Taşınmaz yasal ve mevcut brüt: 145,22 m² kullanım alanlıdır. Mahallinde lazermetre ile yapılan ölçümde, değerlendirme konusu taşınmazın içyapı özelliklerinin ilgili belediyede mevcut mimari projesine ofis kullanım amaçlı değiştirildiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz bina girişine göre sol, merdiven çıkışına göre sağ tarafta yer almaktadır.

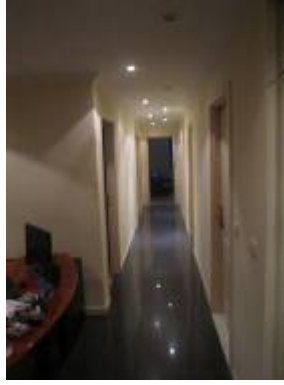


Taşınmazın giriş kapısı çelik kapıdır. İçkapılar panel, pencereler alüminyum doğramadır. Ofis bölümlerinde zeminler halı, duvarlar su bazlı saten boyalı, tavan kartonpiyerlidir. Antre ıslak hacimleride halı kaplıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır. Tavan badanalıdır.

Küvet, kabin ve vitrifiyeler takılıdır. Mutfak ıslak hacimleri yapıldır. Mutfak dolapları laminat yapılı, tezgah mermerittir.

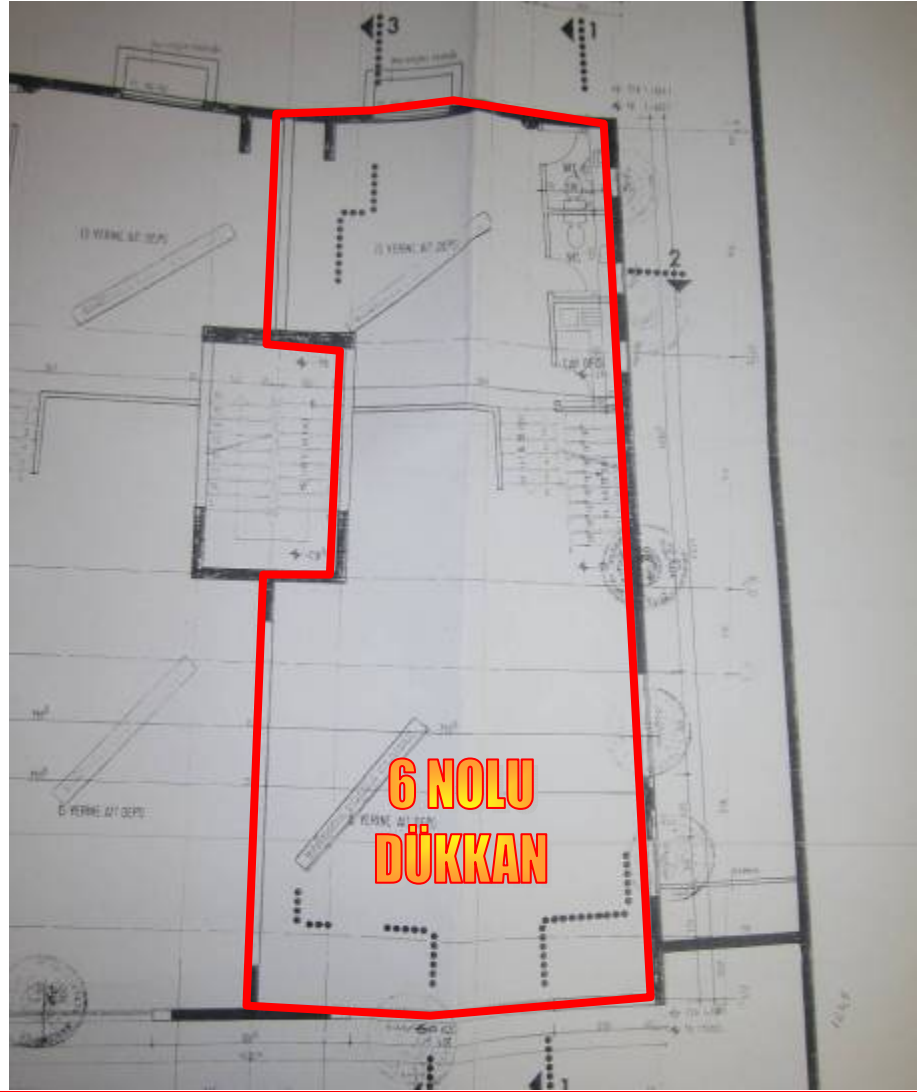
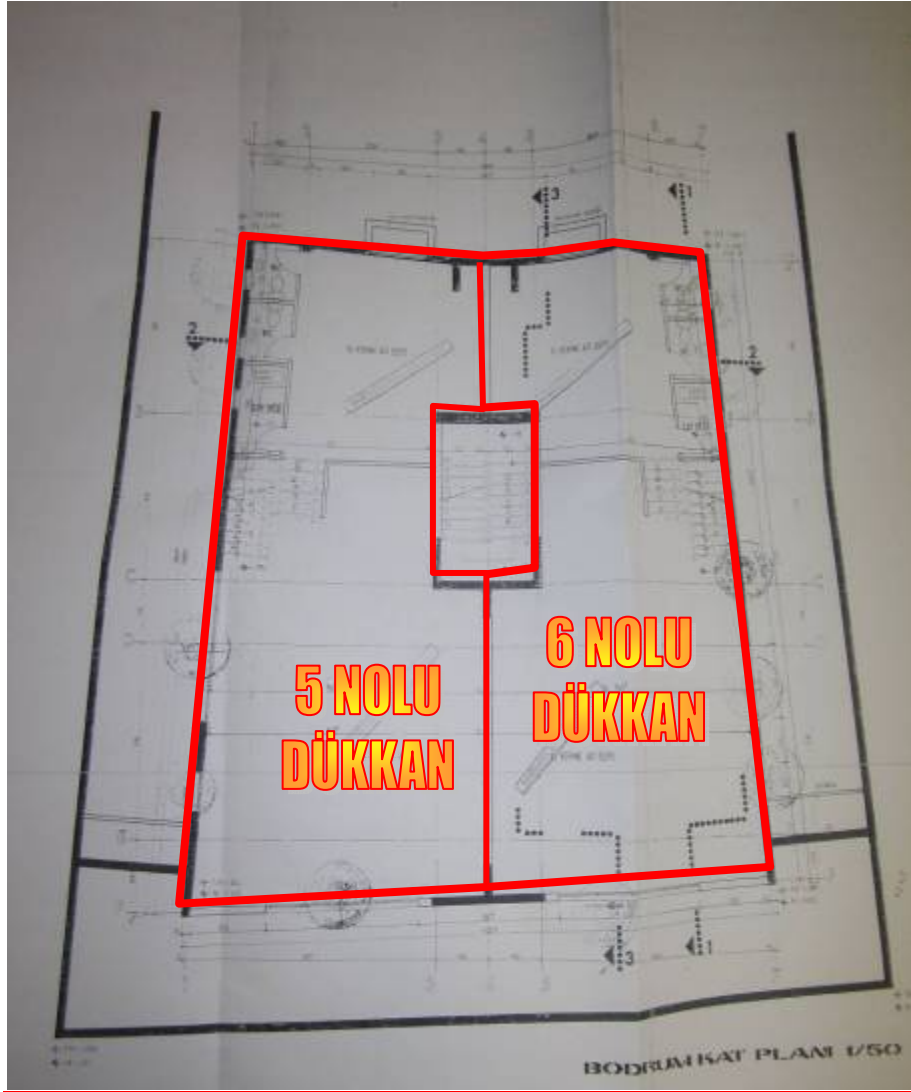
2.Kat 4 Nolu Çatı Aralı Mesken; (Yasal ve Mevcut: 180,38 m²)

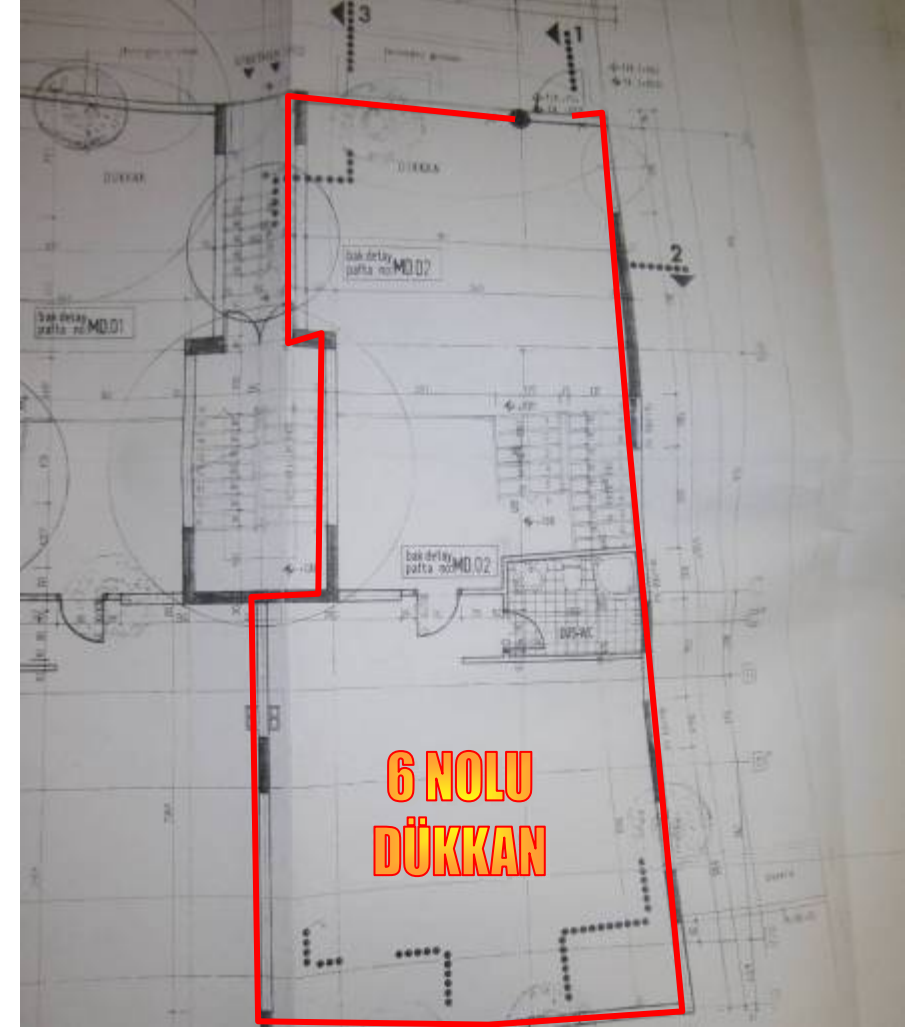
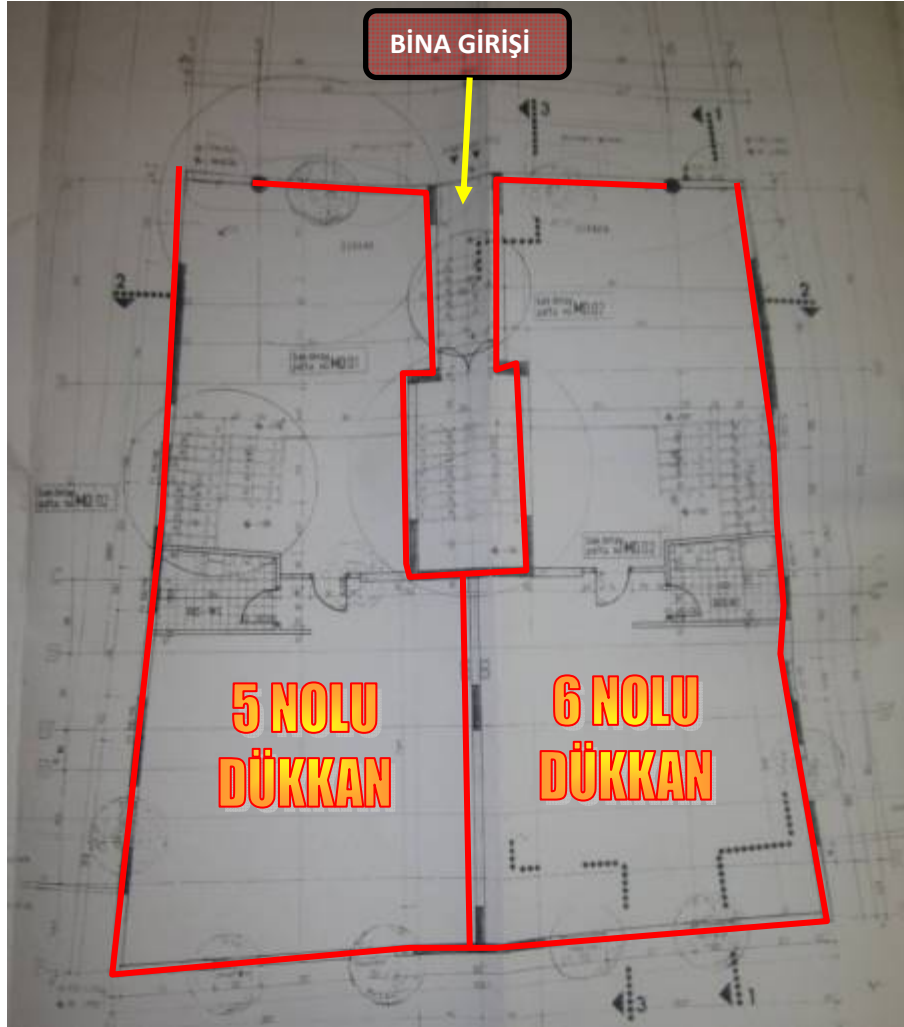
Binanın ikinci katında yer alan çatı aralı nitelikli 4 nolu taşınmaz, İlgili belediyede mevcut mimari projesine göre normal katında 3 oda, 1 salon, 1 mutfak, 2 banyo, 1 antre, 1 wc, 1 çamaşır odası ve 2 balkon, çatı arası katında 2 oda ve 1 duş-WC olarak planlanmıştır. Taşınmaz yasal ve mevcut brüt: 180,38 m² (Alt Kat; 148,98 m² + Üst Kat; 31,40 m²) kullanım alanıdır. Mahallinde lazermetre ile yapılan ölçümde, değerlendirme konusu taşınmazın içyapı özelliklerinin ilgili belediyede mevcut mimari projesine ofis kullanım amaçlı değiştirildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz bina girişine göre sol, merdiven çıkışına göre sağ tarafta yer almaktadır.

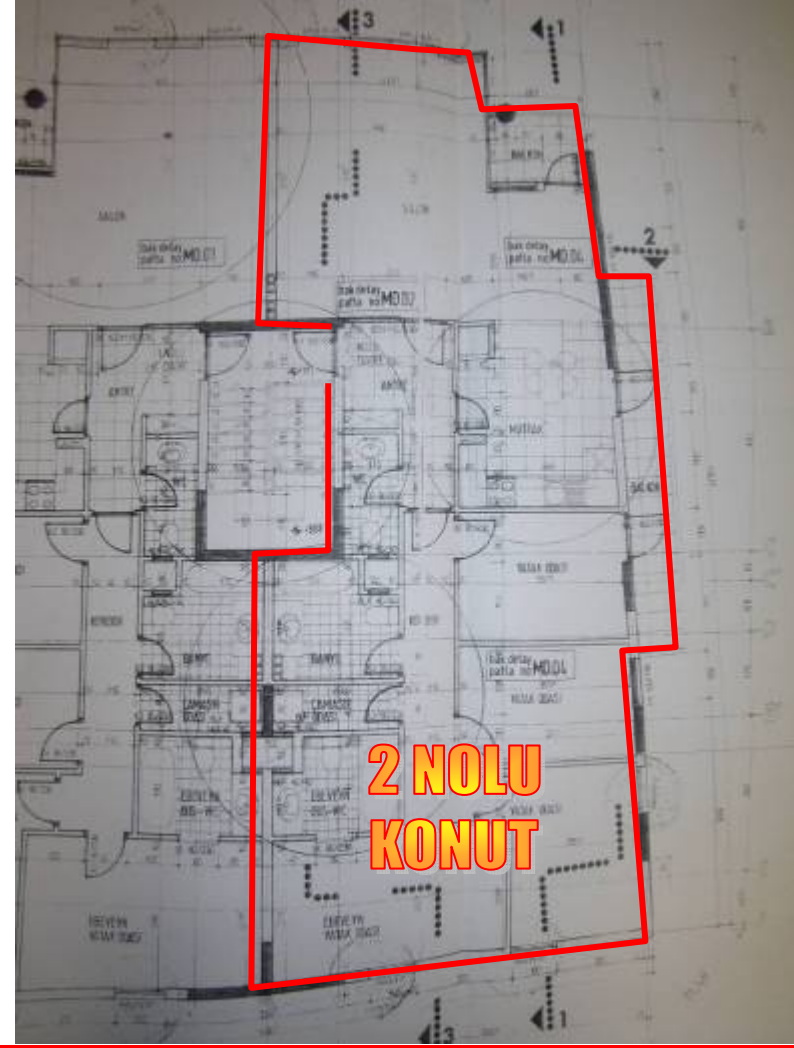
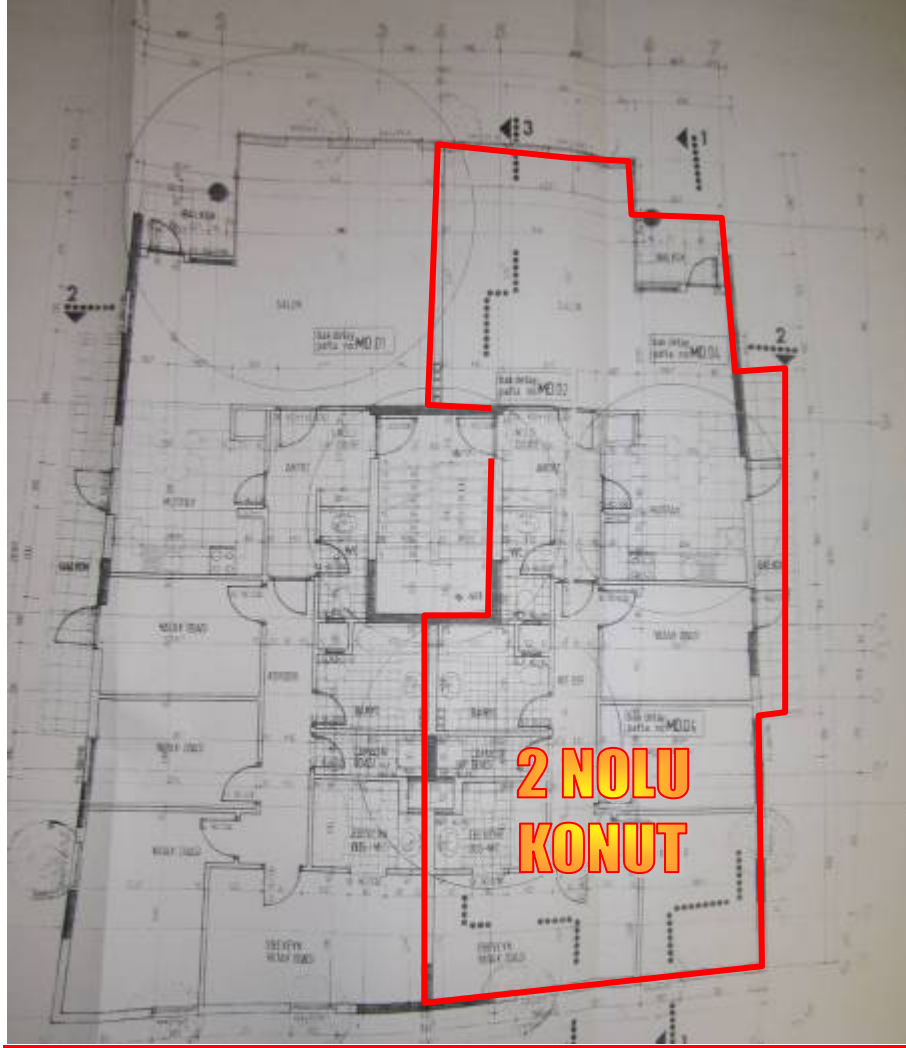


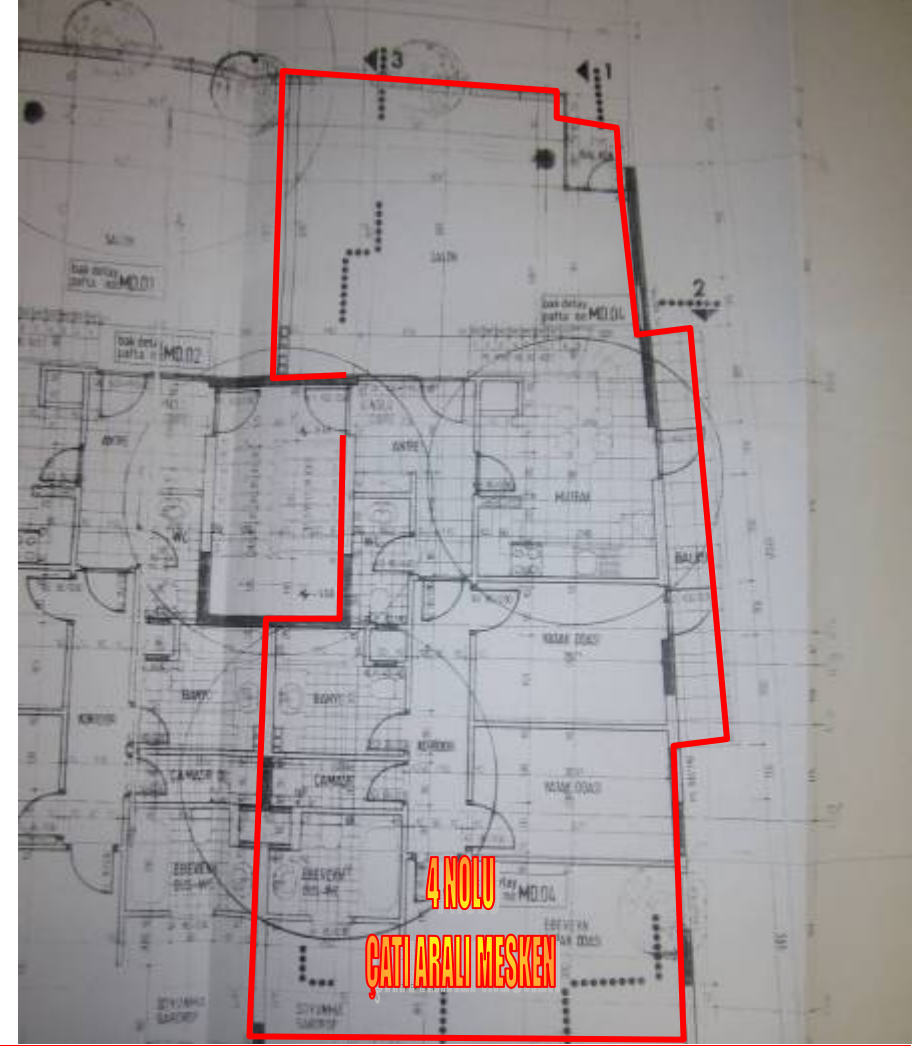
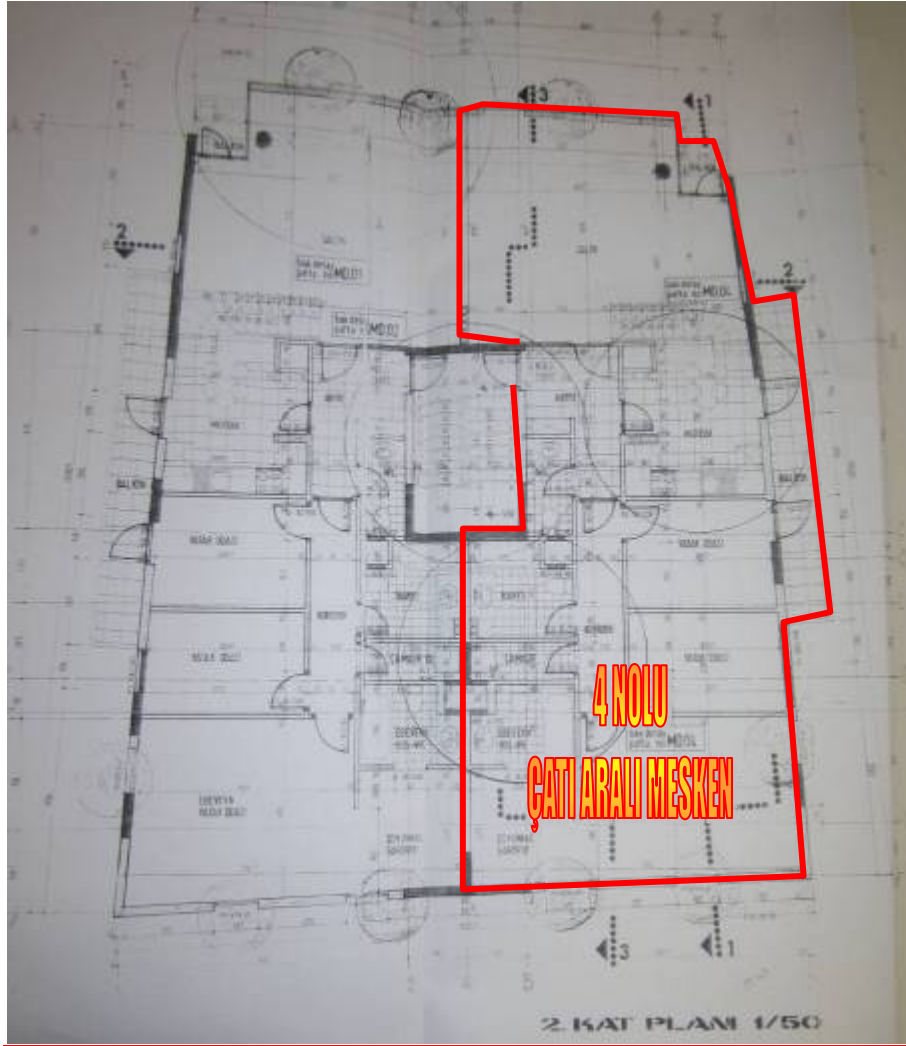


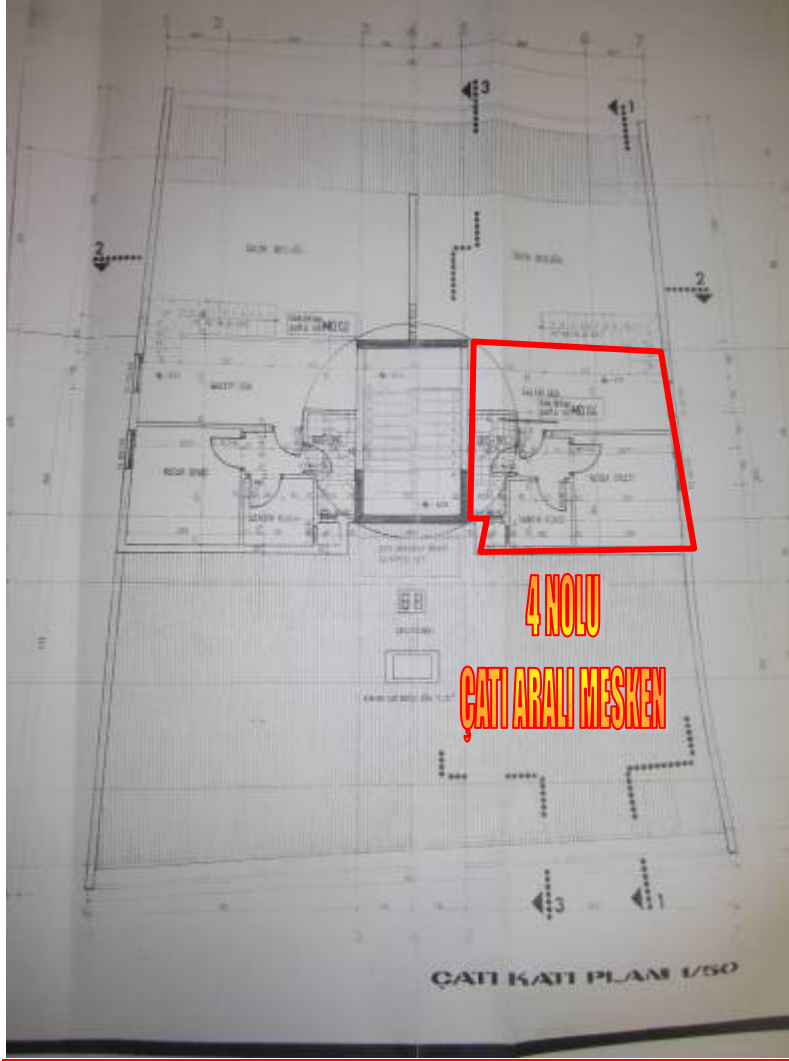
Taşınmazın giriş kapısı çelik kapıdır. İçkapılar panel, pencereler alüminyum doğramadır. Ofis bölümlerinde zeminler laminat parkedir. Duvarlar su bazlı saten boyalı tavan kartonpiyerlidir. Antre ıslak hacimleri granit seramik kaplıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır. Tavan badanalıdır. Vitriyefiler takılıdır. Mutfak ıslak hacimleri yapıldır. Mutfak dolapları laminat yapılı, tezgah mermerittir.











4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi: Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları calibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda en etkin ve verimli kullanımdadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede Ankara kent merkezi'ne yakın ve ulaşım imkanları kolaydır. Bu nedenle dükkan ve ofis kullanımına uygundur.

4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN PROJE DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, halihazırda kullanılan ve imar kaşulları ile uyumlu, 2 Bodrum + zemin + 2 katlı yapı mevcuttur. Bu nedenle proje geliştirilmemiştir.

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Değerleme çalışmasında "Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) ve Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır. Bu iki yöntemde yeterli veriye ulaşıldığı için gelir yöntemi kullanılmamıştır.

4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, binanın yaşı ve değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Maliyet analizleri yapılırken, 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi"nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak **2012** yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinden yararlanılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazlar; **3.Sınıf** yapılarda **B Grubu** yapılar içinde, ticari bürolar (asansörlü ve/veya kaloriferli) olarak nitelendirilmektedir ve metrekare birim maliyeti **560,00.-TL**'dir. Bu fiyat içine yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı (%25) dahil, plan, proje, altyapı, ruhsat maliyetleri dahil değildir.

CİNS	ORAN	MİKTAR
1 m ² İnşaat Maliyeti	% 100	560,00 TL
1 m ² Altyapı Maliyeti	% 20	112,00 TL
1m ² Çevre Düzenleme Ve Peyzaj Maliyeti	% 5	28,00 TL
1m ² Plan-Proje-Ruhsat-Harçlar Maliyeti	% 15	84,00 TL
1m ² Toplam Maliyet	% 100	784,00.-TL
1m ² Ham Arsa Fiyatı	% 100	3.200.-TL

6 NUMARALI DEPOLU DÜKKAN YASAL DURUM

	Alan (m ²)	M2 Birim Maliyeti (TL/m ²)	Değer (TL)
Bina Değeri	261,70 m ²	784.-TL	+ 205.000.-TL
Yapı yıpranma payı	% 20	Bina değerinden düşülecek	- 41.000.-TL
Arsa Payı Değeri:	137,00 m ²	3.200,00.-TL	+ 438.400.-TL
Toplam			~602.000.-TL

2 NUMARALI MESKEN YASAL DURUM

	Alan (m ²)	M2 Birim Maliyeti (TL/m ²)	Değer (TL)
Bina Değeri	145,22 m ²	784.-TL	+ 114.000.-TL
Özel İmalatlar	145,22 m ²	125.-TL	+ 18.000.-TL
Yapı yıpranma payı	% 20	Bina değerinden düşülecek	- 26.000.-TL
Arsa Payı Değeri:	86,00 m ²	3.200,00.-TL	+ 275.200.-TL
Toplam			~381.000.-TL

4 NUMARALI ÇATI ARALI MESKEN YASAL DURUM

	Alan (m ²)	M2 Birim Maliyeti (TL/m ²)	Değer (TL)
Bina Değeri	180,38 m ²	784.-TL	+ 141.000.-TL
Özel İmalatlar	180,38 m ²	125.-TL	+ 23.000.-TL
Yapı yıpranma payı	% 20	Bina değerinden düşülecek	- 33.000.-TL
Arsa Payı Değeri:	96,00 m ²	3.200,00.-TL	+ 307.200.-TL
Toplam			~438.000.-TL

Yukarıda yapılan maliyet incelemeleri ile ulaşılan değerler üzerinden ;

Dükkan vasfındaki gayrimenkulün, bölgenin ticari yapısına göre oldukça küçük alanlı oluşu ve yanındaki dükkan ile birleştirilerek kullanımı durumunda ancak bölgedeki ticari yapıya uygun alanlı olabildiği ve taşınmazın yer aldığı sokağın gerek yaya gerekse araç trafiği olarak zayıf olması göz

önüne alınarak maliyet yöntemi ile elde edilen dükkan değeri % 18 oranında negatif yönde kalibre edilerek, maliyet yöntemine göre ; $602.000.-TL \times 0,82 = \sim 494.000.-TL$ olarak bulunmuştur.

2 ve 4 numaralı mesken ve çatı aralı mesken tarzındaki gayimengkullerin ise bölgenin genel dokusuna uyumlu büyüklük ve yapılarda olmaları, içlerinin bakımlı olması, içerisinde yer aldıkları binanın sokağın gelen yapı yaşı ortalamasına göre yeni olması gibi unsurlar göz önüne alınarak maliyet yöntemi ile elde edilen değeri % 10 oranında pozitif yönde kalibre edilerek, maliyet yöntemine göre ;

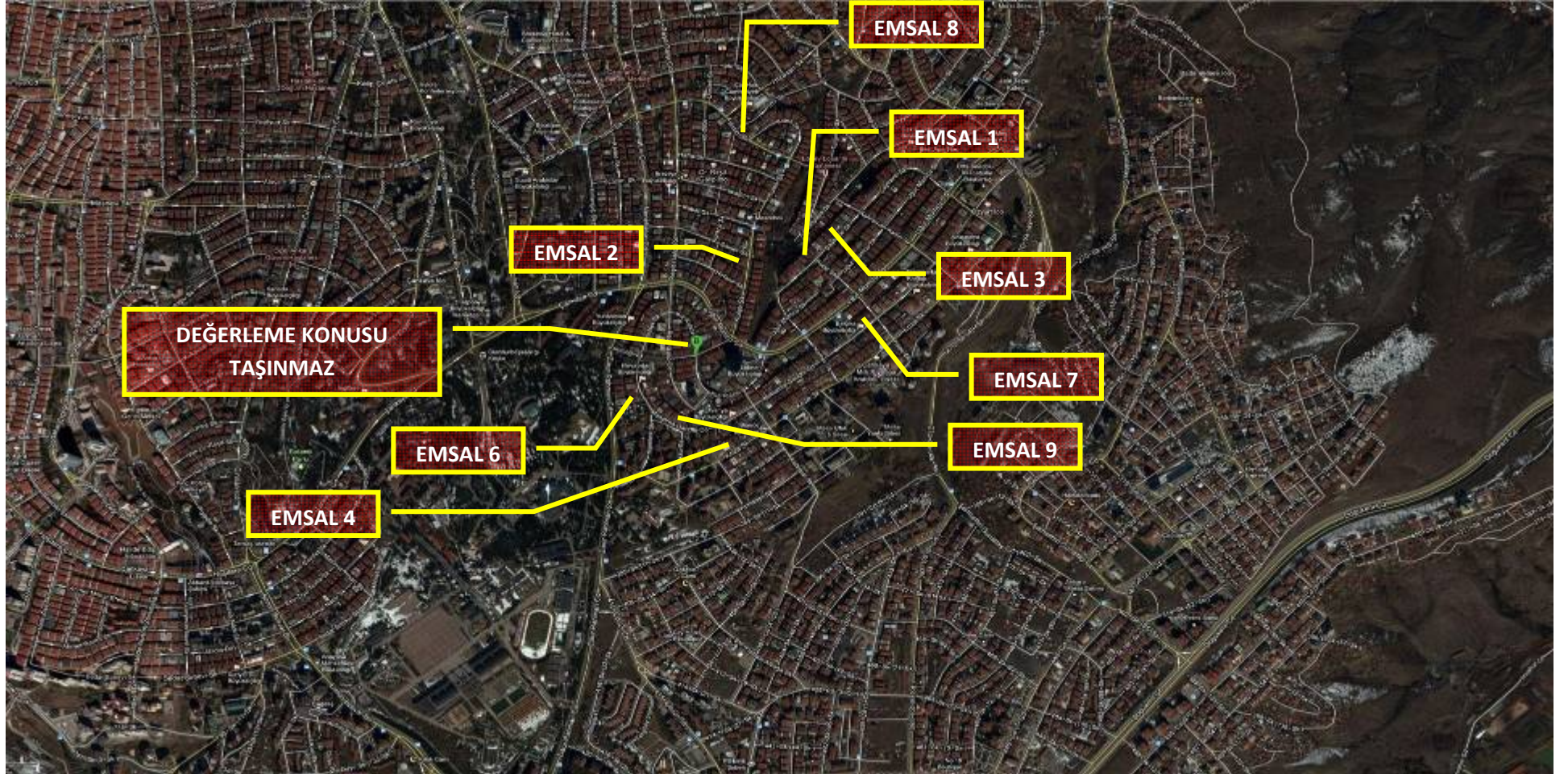
2 numaralı mesken : $381.000.-TL \times 1,10 = \sim 420.000.-TL$

4 numaralı çatı aralı mesken : $438.000.-TL \times 1,10 = \sim 482.000.-TL$

olarak bulunmuştur.

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

MESKEN VE DÜKKAN EMSALLERİ



EMSAL – 1

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Çayhane Sokak üzerinde konumlu, 27 yıllık 3 katlı binanın zemin katında, 4+1, 200 m², kottan dolayı kat konumunda altında daire bulunan yapıli daire 360.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

$$360.000.-TL / 200 m^2 = \underline{\underline{1.800.-TL/m^2}}$$

Levent Kaya Gayrimenkul: 0 532 430 82 62

EMSAL – 2

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 18 yıllık 3 katlı binanın, 1.bodrum katında yer alan, 4+1, 160 m² yapıli daire acil olarak 200.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Bina Kuleli Sokak üzerinde konumludur. Sokağa göre arka cephelidir.

$$200.000.-TL / 160 m^2 = \underline{\underline{1.250.-TL/m^2}}$$

Sahibinden 0 535 422 32 42

EMSAL – 3

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Çayhane Sokak üzerinde konumlu 22 yıllık, 3 katlı binanın 3.katında, 4+1, 170 m² yapıli daire 295.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

$$295.000.-TL / 170 m^2 = \underline{\underline{1.735.-TL/m^2}}$$

Sahibinden 0 532 685 37 36

EMSAL – 4

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Koza Sokak üzerinde konumlu 20 yıllık 2 katlı binanın, 1.katında yer alan, 4+1, 140 m², yapıli sokağa cephele daire 372.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

$$372.000.-TL / 155 m^2 = \underline{\underline{2.400.-TL/m^2}}$$

Re/Max Diplomat: 0 532 660 45 77

EMSAL – 5

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Turgut Sokak üzerinde konumlu, 22 yıllık 3 katlı binanın, 3.katında konumlu, 5+1, 300 m² yapıli dubleks daire 475.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

$$475.000.-TL / 300 m^2 = \underline{\underline{1.583.-TL/m^2}}$$

Sahibinden: 0 530 037 19 12

EMSAL – 6

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Çankaya Köşkü yakınında konumlu, 8 yıllık 3 katlı binanın, 3.katında, 4+1, 220 m² yapıli dubleks daire 355.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

$$355.000.-TL / 220 m^2 = \underline{\underline{1.613.-TL/m^2}}$$

BorseM Reşit Galip Temsilciliği: 0 536 366 08 18

EMSAL – 7

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Mahatma Gandhi Caddesi üzerine konumlu bulunan 25 yıllık binanın, zemin katında, 300 m², yapıli kısmen bakım gerektiren dükkan nitelikli taşınmaz 850.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

$$850.000.-TL / 300 m^2 = \underline{\underline{2.833.-TL/m^2}}$$

Ankara Cansu Emlak: 0 533 367 19 74

EMSAL – 8

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Filistin Caddesi ve Kulesi Sokak'ın kesiştiği köşe parsel üzerinde konumlu 3 katlı binanın zemin ve bodrum katında yer alan toplamda 580 m², mahallen birleştirilmiş ve klinik kullanım amaçlı bölmelere ayrılan 2 adet dükkan 900.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

$$900.000.-TL / 580 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1.551.-TL/m^2}}$$

Nadir Emlak: 0 532 434 29 35

EMSAL – 9

Değerleme konusu taşınmaza ~150 m mesafede yer alan 3 katlı binanın, zemin katında konumlu, 5 bölüm, zemin kat: 200 m², asma kat: 200 m² toplamda 400 m² kullanım alanlı, yapı 3 ayrı girişi bulunan, Mahatma Gandhi Caddesi ve Reşit Galip Caddesi'nden girişi bulunan dükkan nitelikli taşınmaz 66.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.

$$660.000.-TL / 400 \text{ m}^2 = \underline{\underline{1.650.-TL/m^2}}$$

Sahibinden: 0 532 247 35 35

ARSA ve KOMPLE BİNA EMSALLERİ



Emsal – 1

Ekspertizi yapılan yapıya yakın konumlu, tercih edilebilirliği ekspertizi yapılan bina ile benzer olan Kader Sokak üzerinde 600,00m² arsası üzerinde yapı olarak ekspertizi yapılan binadan daha az tercih edilebilecek bir yapıya sahip, 1.100,00m² alanlı 3 katlı yapı bulunan komple yapıyı 2.000.000.-TL bedelle satılığa çıkardıklarını beyan etmişlerdir. **EVREN EMLAK : 0532 611 07 58**

Emsal – 2 (ARSA)

Ekspertizi yapılan binaya yakın konumlu, tercih edilebilirliği ekspertizi yapılan binanın olduğu arsaya göre daha çok daha düşük olan, İlkadım Sokak'da, üzerinde yapı bulunmayan ~570,00 m² kullanım alanlı arsayı 1.500.000.-TL bedelle satılığa çıkardıklarını beyan etmişlerdir (2.632.-TL/m²). **EVREN EMLAK : 0532 611 07 58**

Emsal – 3 (ARSA)

Eksptertizi yapılan binaya yakın konumlu, tercih edilebilirliği ekspertizi yapılan binaya göre çok daha düşük seviyede Kuleli Sokak üzerinde yapı bulunmayan ~550,00m² kullanım alanlı arsayı 1.500.000.- TL bedelle satılığa çıkardıklarını beyan etmişlerdir (2.727.-TL/m²). **EVREN EMLAK : 0532 611 07 58**

Emsal – 4 (ARSA)

Eksptertizi yapılan binaya yakın konumlu, tercih edilebilirliği ekspertizi yapılan binaya göre çok daha düşük seviyede Gölgeli Sokak üzerinde yapı bulunmayan ~600,00 m² kullanım alanlı arsayı 1.200.000.-TL bedelle satılığa çıkardıklarını beyan etmişlerdir (2.000.-TL/m²). **EVREN EMLAK : 0532 611 07 58**

Emsal – 5

Eksptertizi yapılan taşınmaza yakın konumlu Mahatma Gandhi Caddesi üzerinde, 700,00m² arsası üzerinde kurulu 1450,00m² kapalı kullanım alanlı oldukça bakımlı komple yapıyı 3.500.000.-TL bedelle satılığa çıkardıklarını beyan etmişlerdir. (Arsa değeri ~3.250.-TL/m²) **TOPROCK GAYRİMENKUL : 0312 437 00 00**

Emsal – 6

Eksptertizi yapılan taşınmaza yakın konumlu, tercih edilebilirliği, ekspertizi yapılan gayrimenkule göre çok daha yüksek Uğur Mumcu Caddesi üzerinde 600,00m² arsa üzerine kurulu 1.400,00m² kapalı kullanım alanlı yapının 7.500.000.-TL bedelle satıldığını beyan etmişlerdir. (Arsa Fiyatı : ~10.000.-TL/m²) **Ankara Gayrimenkul : 0312 447 44 44**

Emsal – 7

Konu taşınmaza yakın konumda Kuleli Sokak üzerinde yer alan 800 m² arsası mevcut 1700 m² kapalı alana sahip iç tefrişatı yapılmamış bina 2.900.000,-USD (döneminde 4.800.000,-TL) bedelle satılmıştır. (Arsa fiyatı 3.900.-TL/m²) **Turyap Çevre : 0532 628 36 69**

Emsal – 8

Konu taşınmaza yakın konumda Turgutlu Sokak üzerinde biraz düşük kotta yer alan 1000 m² kapalı alana sahip eski bina 3.200.000,-TL bedelle satılmıştır. **Turyap Çevre : 0532 628 36 69**

Görüş – 1

Borsemit Reşit Galip Temsilcisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede araç ve yaya trafiğinin yok denecek kadar az olduğunu, dükkan nitelikli taşınmazın mevcut durumda 700.000 – 850.000.-TL bedelle pazarlanabileceğini, değerlendirme konusu taşınmazın tek bağımsız bölüm olarak pazarlanmak istendiğinde ise 450.000 – 500.000.-TL arasındaki fiyatlardan pazarlanabileceğini beyan etmiştir. Yetkili konut nitelikli 2 nolu taşınmazın 400.000 – 450.000.-TL bedelle, 4 nolu çatı aralı meskenin ise 450.000 – 500.000.-TL bedelle pazarlanabileceğini söylemiştir.

Borsemit Reşit Galip Temsilciliği: 0 536 366 08 18

Görüş – 2

Levent Kaya Gayrimenkul Yetkilisi ile yapılan görüşmede, dükkan nitelikli taşınmazın mahallen kullanımı dikkate alındığında mevcut piyasa koşullarında 750.000 – 850.000.-TL bedelle pazarlanabileceğini söylemiştir. Değerleme konusu 6 nolu dükkan nitelikli taşınmazın ise yapılacak tadilatın sonra tek bağımsız bölüm haline getirildiğinde mevcut piyasa koşullarında 450.000 – 550.000.-TL bedelle pazarlanabileceğini beyan etmiştir. İlgili kişi 2 nolu konut nitelikli taşınmazın

günümüz koşullarında 450.000 – 500.000.-TL arasındaki fiyatlardan, 4 nolu çatı aralı meskenin ise 500.000 – 530.000.-TL arasındaki fiyatlardan pazarlanabileceğini söylemiştir.

Emsallerin Analizi:

Bölge genelinde yapılan analizde, değerlendirme konusu taşınmazın değer tespiti yapabilecek emsallerin, bölge genelinde yer alan ve taşınmaz ile aynı özellikte ve konumda olan daire, dubleks daire ve dükkan nitelikli emsallerinin m2 birim değeri tespitiyle ortaya çıkacaktır. Emsal verileri arasında, olumlu ve olumsuz özellikler dikkate alınarak ölçümleme çalışması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın konumu, cephesi, içyapı özellikleri, reklamasyon özellikleri, vitrin genişliği gibi tercih edilen bölgede yer alması, araç ve yaya trafiğinin zayıf olması ve teknik alt yapının tamamlanmış olması gibi özellikler dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda, değerlendirme konusu taşınmazlarının, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan birim değerleri kalibre edilerek kullanılmıştır.

Dükkan: Değerleme konusu taşınmazın depo alanına zemin kattan iniş merdiveni bulunmaktadır ve kapalı bodrum kat değildir. Emsallerde belirtilen dükkan nitelikli taşınmazın brüt alanlarına bodrum kat alanları dahil alanlarıdır. Değerleme konusu taşınmaz konum olarak araç ve yaya trafiğinin çok az olduğu sokak üzerinde konumludur. Ancak taşınmazın zemin alanı olarak dar olması nedeniyle, bar, restaurant ve cafe işletmesine uygun olmaması, mevcut durumda olduğu gibi yanındaki 5 numaralı dükkan ile birleştirilince bölge için anlamlı bir büyüklüğe ulaşabildiği anlaşılmaktadır. Taşınmazın ara sokakta yer alması ve ana artere mesafeli olması nedeniyle reklamasyon kabiliyeti zayıftır. Piyasa yöntemi ile dükkanın zemin katının 3.100.-TL/m2, Bodrum katının ise 750.-TL/m2 bedelle, ortalama olarak tüm alan üzerinden **~1.870.-TL/m2** fiyatla satılabileceği öngörülmektedir.

Konut: Değerleme konusu taşınmaz konum olarak tercih edilen bölgede yer almaktadır. Ulaşım olanakları iyidir. Ulaşım aksına ve ana artere yakın konumdadır. Ofis ve büro kullanımına uygundur. Altında dükkan bulunması tek olumsuz özelliktir. Piyasa yöntemi ile meskenin **~2.900.-TL/m2** fiyatla satılabileceği öngörülmektedir.

Çatı Aralı Mesken: Değerleme konusu taşınmaz konum olarak tercih edilen bölgede yer almaktadır. Ulaşım olanakları iyidir. Ulaşım aksına ve ana artere yakın konumdadır. Ofis ve büro kullanımına uygundur. Bölge genelinde konut nitelikli taşınmazların, çatı aralı mesken nitelikli taşınmazlara oranla tercih edilirlilikleri yüksektir. Ayrıca taşınmazın teras alanı yoktur. Dubleks dairelerde genel olarak teraslı dairelerin tercih edilirliliği yüksektir. Piyasa yöntemi ile çatı aralı meskenin **~2.720.-TL/m2** fiyatla satılabileceği öngörülmektedir.

4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bölgede edinilen piyasa verileri doğrultusunda standart seviyedeki (145,00 m2 kullanım alanlı, 4+1) dairelerin 1.500.-TL/Ay – 1.700.-TL/Ay arasında, (180 - 220 m2 kullanım alanlı dubleks dairelerin 1.900.-TL/Ay – 2.250.-TL/Ay arasında değerlerde kiraya verilmekte olduğu yapılan incelemelerde belirlenmiştir.

2 numaralı mesken

Brüt Kira Çarpanı = Gayrimenkul Değeri / Yıllık Brüt Gelir

22 Yıl = Gayrimenkul Değeri / 19.000.-TL

Gayrimenkul Değeri = 418.000.-TL

Kapitalizasyon oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkul Değeri
= 15.200.-TL / 418.000.-TL

Kapitalizasyon oranı = % 3 olarak oluşmaktadır.

4 numaralı çatı aralı mesken

Brüt Kira Çarpanı = Gayrimenkul Değeri / Yıllık Brüt Gelir
22 Yıl = Gayrimenkul Değeri / 24.000.-TL

Gayrimenkul Değeri = 528.000.-TL

Kapitalizasyon oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkul Değeri
= 19.200.-TL / 528.000.-TL

Kapitalizasyon oranı = % 3 olarak oluşmaktadır.

Değerleme konusu dükkan nitelikli taşınmazın mevcut alanı baz alındığında 6.000.-TL/Ay – 7.000.-TL/Ay arasında kiraya verilebileceği, taşınmazın yasal alan baz alındığında ise tek başına 3.000.-TL/Ay – 3.500.-TL/Ay arasında değerlerde kiraya verilebileceği tespit edilmiştir.

6 numaralı Dükkan

Brüt Kira Çarpanı = Gayrimenkul Değeri / Yıllık Brüt Gelir
13 Yıl = Gayrimenkul Değeri / 39.000.-TL

Gayrimenkul Değeri = 507.000.-TL

Kapitalizasyon oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkul Değeri
= 31.200.-TL / 507.000.-TL

Kapitalizasyon oranı = % 6 olarak oluşmaktadır.

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu taşınmazların, 2012 tarihi itibarıyla tüm kullanım ve tasarruf hakları Yayla İnşaat'a aittir.

4.13. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği

sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut kullanımları ile, en etkin ve en verimli kullanımda oldukları düşünülmektedir.

4.14. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ

Taşınmazların değer tespitinde Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz boş arsa olmadığı için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar ile yapılan görüşme neticesinde de m2 birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vs. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibarıyla birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, taşınmazların değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin karşılaştırılması ve uyumlaştırılması" kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre ayrılarak değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış emsalleri olacaktır.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslar arası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Ancak, resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir ettiğimiz fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Değerlemeye konu taşınmazın;

Çankaya Belediyesi ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü arşivlerinde yapılan incelemelerde gerekli yasal belgelerin varolduğu tespit edilmiştir. Yasal belgelerin tasdikli kopyaları rapor ekinde sunulmaktadır.

- Onaylı Tadilat Mimari Proje: 02.12.1994 tarihli,
- Onaylı İlk Yapı Ruhsatı: 31.12.1992 tarih, 582 belge nolu
- Onaylı Tadilat Yapı Ruhsatı: 07.06.1995 tarih, 56 belge nolu
- Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi: 17.09.1996 tarih, 373/96 belge nolu
- Onaylı İmar Çapı: 28.11.1994 tarih, 3061 numaralı

Taşınmazın cins tashiinin yapılmamış olması nedeniyle niteliği halen “Bağ” olarak görünmektedir. Ayrıca taşınmaz Kat Mülkiyetine geçmemiştir. Bunların dışında kalan tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.

Tapu Sicil kayıtlarında görülen ipoteklerin terkin edilmesi, ipoteği koyan finans kurumuyla olan borç-alacak ilişkisinin bitirilmesiyle olabilecektir. Taşınmazın alım-satımına engel bir durumu bulunmamaktadır.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için yapılmamıştır.

6.SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan değerlendirme sonucu herhangi bir kısıtlayıcı veya engelleyici şart olmaması, ulaşım, altyapı, manzara, imkanları gibi olumlu ve olumsuz özellikleri de göz önüne alınarak normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkulün satılabilir özelliği olduğu tespit edilmiş ve değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç değerlerine ulaşılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden taşınmazların satış kabiliyetleri “Normal” olarak nitelenmiştir.

	6 BB NUMARALI DÜKKAN	2 BB NUMARALI MESKEN	4 BB NUMARALI ÇATI ARALI MESKEN
MALİYET YÖNTEMİ	494.000.-TL	420.000.-TL	482.000.-TL
EMSAL (PİYASA) YÖNTEMİ	490.000.-TL	420.000.-TL	490.000.-TL
KİRA ANALİZİ	507.000.-TL	418.000.-TL	528.000.-TL

Farklı yöntemler ile yapılan analizlerde elde edilen değerler yukarıdaki tabloda verilmiştir. Bu değerler arasında yapılan düzeltmeler ile ulaşılan nihai değer takdirleri aşağıda açıklanmaktadır.

6 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan ; Rapor içeriğinde açıklanan özellikler göz önüne alındığında, bölgede faal olarak çalışmakta olan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler ve bölgede geçmiş dönemde yapılan değerlendirme çalışmaları kullanılarak, dükkan nitelikli taşınmazın yasal alan m2 birim fiyatı 1.870.-TL/m² takdir edilmiştir. 261,70 m2 X 1.870.-TL/m2 = ~490.000.-TL

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken ; Bölgede geçmiş dönemlerde yapılan değerlendirme çalışmaları, bölgede faal olarak çalışmakta olan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler ve olumlu, olumsuz özellikler dikkate alındığında konut nitelikli taşınmazın yasal alan m2 birim fiyatı 2.890.-TL/m² takdir edilmiştir. 145,20 m2 X 2.890.-TL/m2 = ~420.000.-TL

4 Bağımsız Bölüm Numaralı Çatı Aralı Mesken; Bölgede geçmiş dönemlerde yapılan değerlendirme çalışmaları, bölgede faal olarak çalışmakta olan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler ve olumlu, olumsuz özellikler dikkate alındığında konut nitelikli taşınmazın yasal alan m2 birim fiyatı 2.715.-TL/m² takdir edilmiştir. 180,38 m2 X 2.715.-TL/m2 = ~490.000.-TL

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İli	İlçesi	Köyü	Ada No	Parsel No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Toplam Fiyat (TL)
ANKARA	ÇANKAYA	KAZIMÖZALP	5518	5	6	Dükkan	490.000,-
ANKARA	ÇANKAYA	KAZIMÖZALP	5518	5	2	Mesken	420.000,-
ANKARA	ÇANKAYA	KAZIMÖZALP	5518	5	4	Çatı Aralı Mesken	490.000,-
TOPLAM							1.400.000.-TL

KDV HARİÇ YASAL ALAN TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ

1.400.000.-TL

BİR MİLYON DÖRT YÜZ BİN TÜRK LİRASI

KDV DAHİL YASAL ALAN TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ (*) (**)

~1.581.000.-TL

BİR MİLYON BEŞ YÜZ SEKSEN BİR BİN TÜRK LİRASI

% 18 KDV HARİÇ YASAL ALAN TOPLAM DEĞERİ

~779.000.- \$

~590.000.- €

(*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(**) "2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde % 1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır." Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlardan 2 numaralı mesken için % 1, diğer taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

28.12.2012 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Alış Kurları

1 \$ = 1,7979 TL / 1 € = 2,3765



ONUR TAŞ
DEĞERLEME UZMANI
LİSANS NO: 401 910



CEM ERKAN
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
LİSANS NO: 400 369

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında değişiklik olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirletici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- İlgili Belediye İmar Müdürlüğü
- İlgili Tapu ve Sicil Müdürlüğü
- Piyasa emsalleri ve bölgede faaliyet gösteren müteahhit firmalar, emlak komisyoncuları
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen ya da kısmen yayınlanması raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanlarının adlarının yada mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

11. EKLER

11.1. YASAL BELGE FOTOĞRAFLARI

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

11.3. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİ

YAPI RUHSATI BELGESİ

Yapı Ruhsatı Belgesi formunun sol tarafı, projenin teknik ve idari detaylarını içeren bir tablo içerir. Tablo başlıklarında 'KONUTLUK İZİN BELGESİ' ve 'YAPILANIN ADI' gibi bilgiler yer almaktadır. Tablo, alanlar, yükseklikler, kat sayıları ve diğer teknik verileri kapsar. Ayrıca, projenin adresi ve koordinatları da belirtilmiştir.

Yapı Ruhsatı Belgesi formunun sağ tarafı, ruhsatın şartları ve ekli belgeleri tanımlayan bölümler içerir. Bu bölümler, ruhsatın geçerliliği için gerekli olan diğer belgelerin listesi ve ruhsatın iptal edilme şartları gibi detaylı bilgileri içerir. Ayrıca, ruhsatın iptal edilme şartları da belirtilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Kullanma İzin Belgesi formunun sol tarafı, yapıya ilişkin teknik ve idari bilgileri içeren bir tablo içerir. Tablo başlıklarında 'YAPILANIN ADI' ve 'YAPILANIN KATEGORİSİ' gibi bilgiler yer almaktadır. Tablo, alanlar, yükseklikler, kat sayıları ve diğer teknik verileri kapsar. Ayrıca, projenin adresi ve koordinatları da belirtilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi formunun sağ tarafı, yapıya ilişkin şartları ve ekli belgeleri tanımlayan bölümler içerir. Bu bölümler, yapının kullanılabilmesi için gerekli olan diğer belgelerin listesi ve yapının iptal edilme şartları gibi detaylı bilgileri içerir. Ayrıca, yapının iptal edilme şartları da belirtilmiştir.

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ



11.3. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar için, şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış rapor yoktur.