

2012



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



ANKARA, ÇANKAYA, LODUMU (BİLKENT-1) MAHALLESİNDE YER ALAN 26053 ADA 2 PARSELDE KONUMLU BULUNAN "MESKEN" VASFINDAKİ TAŞINMAZIN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYİC DEĞERİNİN TESPİTİ

**ÇANKAYA / ANKARA
MESKEN**

**RAPOR NO: ÖZEL-2012-0198
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. İMAR DURUMU
- 3.4. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 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. LODUMU MAHALLESİ (BİLKENT-1)
- 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 BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE 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 YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

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
 - 6.2.1. PEŞİN SATIŞ FİYATI
 - 6.2.2. KDV HARIÇ VE KDV DÂHİL DEĞERİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

- 11.1. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖREKLERİ
- 11.2. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİ

1.GİRİŞ

- 1.1 TALEP TARİHİ : 04.12.2012
- 1.2.DÜZENLENME TARİHİ : 28.12.2012
- 1.3. RAPOR NUMARASI : ÖZEL-2012-0198
- 1.4. DEĞERLEME TARİHİ : 22.12.2012 – 25.12.2012
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ : TL cinsinden piyasa rayiç 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 ili, Çankaya İlçesi, Lodumu Mahallesi, Sülün Çıkmazı Sokak, 10 nolu müstakil villanın değerlendirme tarihindeki net (KDV Hariç) piyasa rayiç 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, Lodumu Mahallesiinde konumludur. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım, Bilkent Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın içinde yer aldığı Bilkent-1 Bölgesi yapımı 1990'lı yıllarda tamamlanmış olup o yıldan bu güne kadar tercih edilirliliği yüksek olan bir bölgedir. Taşınmazın bulunduğu Bilkent-1 bölgesi Ankara Kent Merkezine kısmen uzak konumda olmasına rağmen ulaşım imkanları iyidir.

BİLKENT KAVŞAĞI





Taşınmaza ulaşım ise Bilkent Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Eskişehir Yolu üzerinden Ümitköy istikametine doğru ilerlendiğinden Bilkent Kavşağından sol tarafa dönülerek Bilkent bulvarına ulaşım sağlanmaktadır. Bilkent Bulvarı üzerinden yaklaşık olarak 1 km ilerlenip ilk ışıklardan (ODTÜ-Teknokent Girişi) sağ tarafa dönülerek Beytepe Köyü Yoluna ulaşılır. Yol üzerinden yaklaşık olarak 2 km ilerlenip Çamlık Sitesi 1. Nolu girişine ulaşılır. Ayrıca taşınmaza Bilkent Bulvarı üzerinden yaklaşık olarak 3 km ilerlenip Bilknet-3 ışıklarında sağ tarafa dönülerekte ulaşmak mümkündür.

ODTÜ-TEKNOKENT KAVŞAĞI





3.1.2. TAPU BİLGİLERİ

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ÇANKAYA
MAHALLESİ	LODUMU MAHALLESİ
MEVKİİ	- -
PAFTA NUMARASI	- -
ADA NUMARASI	26053
PARSEL NUMARASI	2
YÜZÖLÇÜMÜ	125.605,00 m2
NİTELİĞİ	KARGİR APARTMAN
YEVMIYE NUMARASI	3668
CİLT NUMARASI	1
SAYFA NUMARASI	19
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	15.04.1994
KAT	ZEMİN + 1
BLOK NO	A-10
BAĞIMSIZ BÖLÜM	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	MESKEN
ARSA PAYI	4812/1256050
ARSA PAYI	TAM
MALİKLERİ	HÜSEYİN YAYLA; MEHMET OĞLU

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu; zemin+1. katta konumlu bulunan A-10 Blok, 1 numaralı meskeninin değerleme tarihi itibariyle HÜSEYİN YAYLA 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, 20.12.2012 Tarih, 14:35 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.

BEYAN:

"Diğer (Konusu: ORMAN KADASTROSU DAVALIDIR. (Ankara Orman İşletme Müdürlüğü'nün 26.02.2008 gün ve 1298 sayılı yazıları)) Tarih: - Sayı: - 27.02.2008 tarih 4314 yevmiye numarası

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. Taşınmaz Hüseyin Yayla adına kayıtlıdır. Tapu kaydındaki beyanlar hanesinde yer alan son değişiklik aşağıda verilmiştir.

BEYAN : Yönetim Planı Değişikliği : 21.11.2008 Tarih ve 23423 yevmiye numarası ile

TAKBİS BELGESİ

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parçesi	: 260132	
Zemin No	: 27918	Yüzölçümü	: 125.605,00 m ²	
B / Blok	: ANKARA ÇAYIRLIYA	Amir Tapu Sicil No	: KANUNİ APARTMAN	
Buvarin Adı	: Çankaya T2	Blok/Kat/Giriş - B.R.No	: A10 / 26549 / 1 - Blok 04 No 11	
Mahalle / Köy Adı	: 1300540 (061546)	Arca Pay/Dağda	: 4812123490	
Merkül	: 1 / 19	Bag.044. No/04	: 14836231	
Çizim/Sayı/Şe	: 1 / 19			
Kayıt Durumu	: Aktif			

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
SERHİ	Azaltma	Makül / Lekeler	Tarih - Yevmiye	Tarifiye Sicil No - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI : 1612/1994			
Beyan	Diğer (Konusu: ORMAN KADASTROSU DAVALIDIR. Çankaya Orman İşletme Müdürlüğü'nün 26.02.2008 gün ve 1298 sayılı yazıları) Tarih - Sayı	ANKARA ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ	27/02/2008 - 4314	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 21.11.2008		21/11/2008 - 23423	

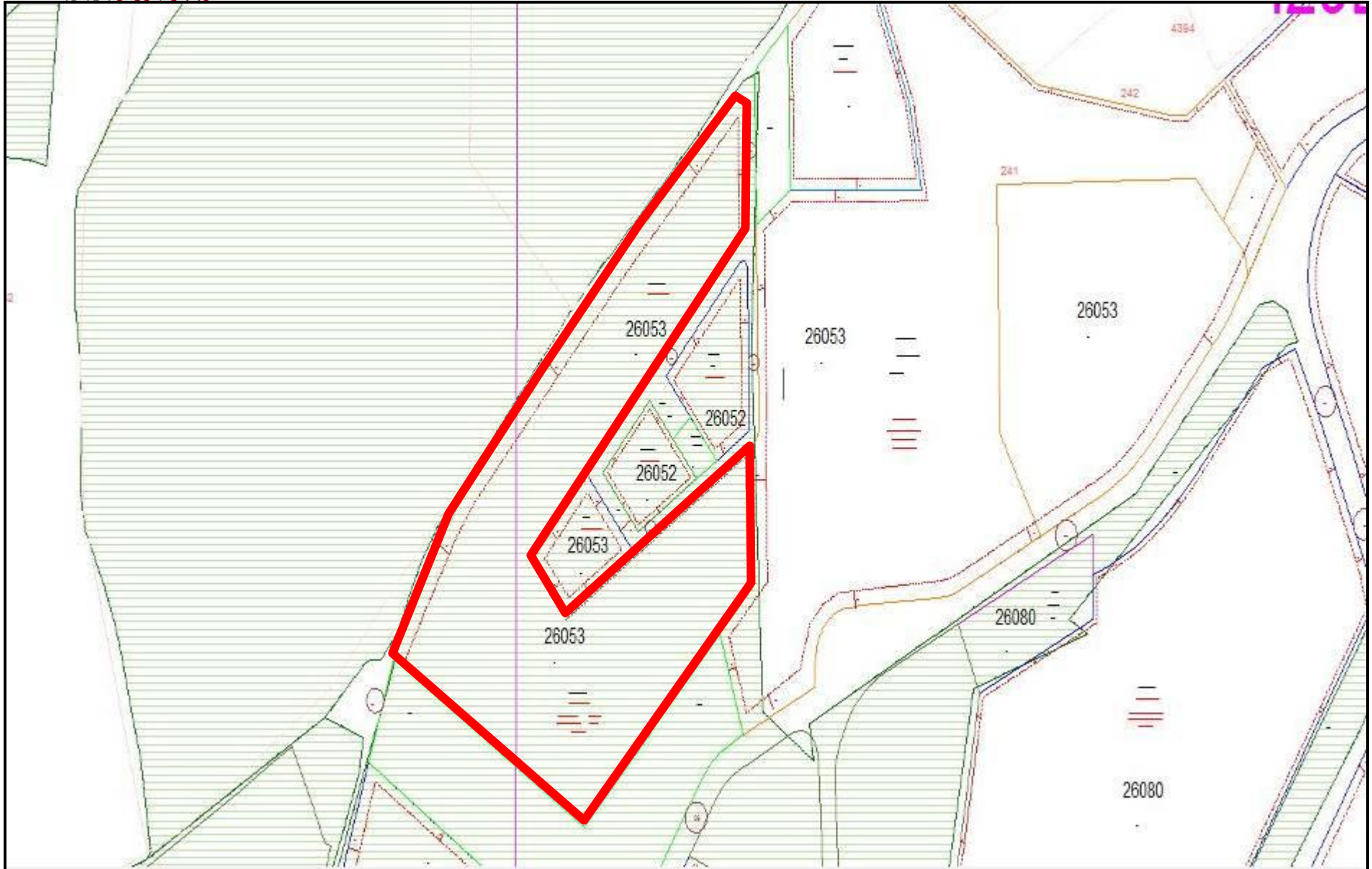
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sicil No	Makül	Birleşik No	Hisses Pay/Dağda	Metrokare	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Tarifiye Sicil No - Tarih - Yev.
130054	HÜSEYİN YAYLA - MÜHÜR / Çizim		TAM		Satış - 11/04/1991 - 3128	

Raportajyeri: 12.5.13 Etiler Muzaffer
KAYITLI
KAYITLI
20.12.2012

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 15 m, yan çekme mesafeleri 5 m'dir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 26053 ada 2 parsel toplam 125.605,00 m² alana sahip olup geometrik olarak düzgün olmayan bir formdadır. Parsel "U" şeklindedir. Ortasında 26053 ada 1 parsel, 26052 ada 1-2-3 parseller bulunmaktadır.

- Hmax: 45,50 m
- Emsal: 1,00



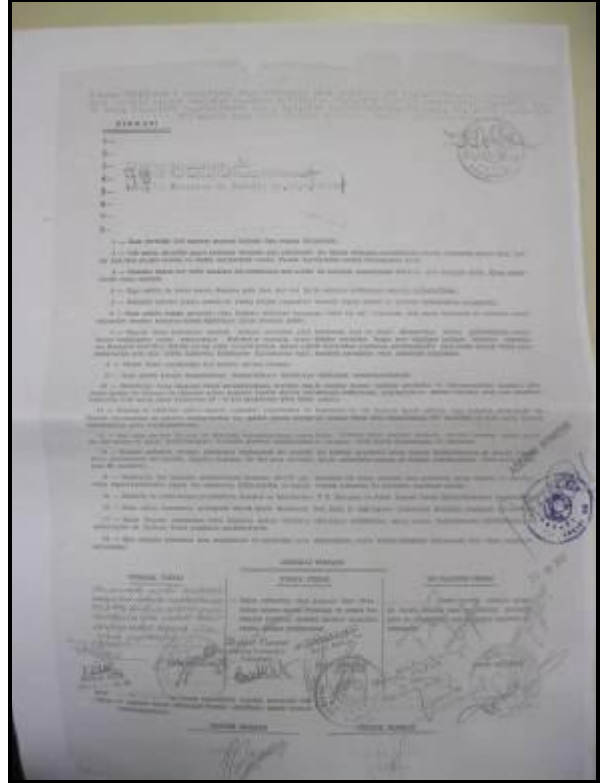
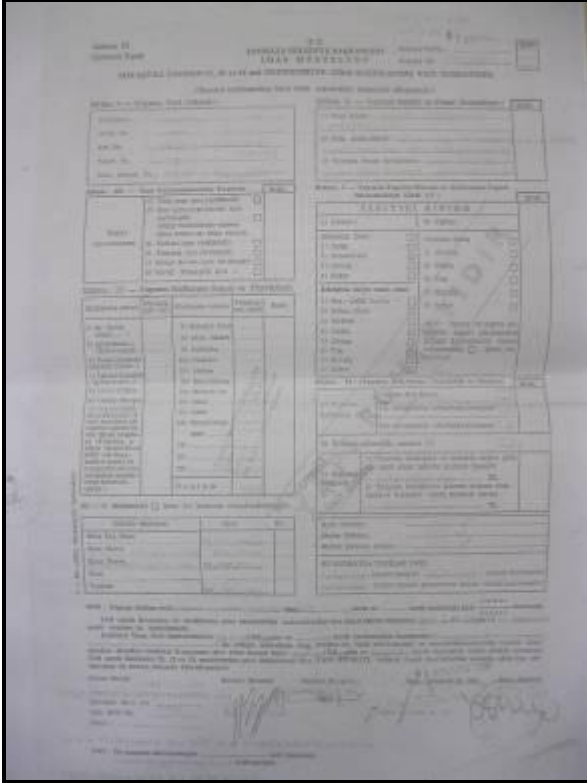
3.5. GAYRİMENKULÜN PROJESİ İÇİN

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde 22.12.2012 tarihi itibarı ile yapılan incelemelerde, değerlemeye konu taşınmazın içinde yer aldığı A-10 Blok ait, 05.07.1991 onay tarihli mimari projeye, 01.08.1991 tarih, 314 belge nolu İlk Yapı Ruhsatı Belgesi'ne, 29.08.1991 tarih, 29.08.1991 tarihli tadilat Yapı Ruhsatı, 16.12.1993 tarih, 616/93 belge nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne ve 26.12.1990 tarih, 23207 numaralı İmar Durumu Belgesi'ne ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel üzerinden bulunan değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı özelliklere sahip A blokta toplam 16 adet yer almakta olup hepsi aynı mimari özelliklere sahiptir. Değerleme konusu A-10 Blok ilgili belediyede ve tapu müdürlüğünde mevcut mimari projesine göre 1 bodrum, zemin ve 1 normal kat 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 Müdürlüğünde incelenen, onaylı kat irtifakına esas mimari projesinden yapılmıştır.

- Onaylı Mimari Proje: 05.07.1991 tarihli,
- Onaylı İlk Yapı Ruhsatı: 01.08.1991 tarih, 314 belge nolu
- Onaylı Tadilat Yapı Ruhsatı: 29.08.1991 tarih
- Onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi: 16.12.1993 tarih, 616/93 belge nolu
- Onaylı İmar Çapı: 26.12.1990 tarih, 23207 numaralı
- Tapu Takyidatı: 20.12.2012 tarihinde incelendi

YAPI RUHSATI



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Kullanma İzin Belgesi (YKI) formu. Üst kısmında proje bilgileri, orta kısmında yapı bilgileri ve alt kısmında teknik şartnameler yer almaktadır. Formun alt kısmında bir tablo bulunmaktadır:

Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi
Yapı Adı	Yapı No	Yapı Alanı	Yapı Yüksekliği	Yapı Kat Sayısı
Yapı Türü	Yapı Durumu	Yapı Kullanım Amacı	Yapı Kullanım Alanı	Yapı Kullanım Sınıfı
Yapı Sahibi	Yapı İnşaatçısı	Yapı Mühürü	Yapı Mühürü	Yapı Mühürü

Yapı Kullanma İzin Belgesi (YKI) formunun ikinci sayfası. Üst kısmında teknik şartnameler ve alt kısmında mühürler yer almaktadır. Formun alt kısmında bir tablo bulunmaktadır:

Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi
Yapı Adı	Yapı No	Yapı Alanı	Yapı Yüksekliği	Yapı Kat Sayısı
Yapı Türü	Yapı Durumu	Yapı Kullanım Amacı	Yapı Kullanım Alanı	Yapı Kullanım Sınıfı
Yapı Sahibi	Yapı İnşaatçısı	Yapı Mühürü	Yapı Mühürü	Yapı Mühürü

MİMARİ PROJE KAPAĞI

Mimarî Proje Kapağı. Üst kısmında proje bilgileri, orta kısmında mühürler ve alt kısmında mühürler yer almaktadır. Formun alt kısmında bir tablo bulunmaktadır:

Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi
Yapı Adı	Yapı No	Yapı Alanı	Yapı Yüksekliği	Yapı Kat Sayısı
Yapı Türü	Yapı Durumu	Yapı Kullanım Amacı	Yapı Kullanım Alanı	Yapı Kullanım Sınıfı
Yapı Sahibi	Yapı İnşaatçısı	Yapı Mühürü	Yapı Mühürü	Yapı Mühürü

Mimarî Proje Kapağı. Üst kısmında proje bilgileri, orta kısmında mühürler ve alt kısmında mühürler yer almaktadır. Formun alt kısmında bir tablo bulunmaktadır:

Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi	Yapı Bilgisi
Yapı Adı	Yapı No	Yapı Alanı	Yapı Yüksekliği	Yapı Kat Sayısı
Yapı Türü	Yapı Durumu	Yapı Kullanım Amacı	Yapı Kullanım Alanı	Yapı Kullanım Sınıfı
Yapı Sahibi	Yapı İnşaatçısı	Yapı Mühürü	Yapı Mühürü	Yapı Mühürü

İMAR DURUM BELGESİ



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 ulaşamamıştır. 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, Lodumu Mahallesi, Sülün Çıkmazı Sokak üzerinde bulunan 10 numaralı müstakil villadır. 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.

Bununla beraber bu veriler tek başına kentin 1923 yılından beri geçirdiği değişimleri yansıtmamaktadır. Ankara'nın büyümesindeki en büyük etken kentin II. Dünya Savaşı sonrasında tarım sektöründe meydana gelen yapısal değişimler sonucu ortaya çıkan kırdan kente göç dalgasından, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olması nedeniyle, fazlasıyla etkilenmesidir. Bunun yanı sıra bu 47 yıllık dönemde kentin kaderini etkileyen kararlar alınmış, imar konusunda yeni ve önemli sonuçlar doğuran düzenlemeler yapılmıştır.

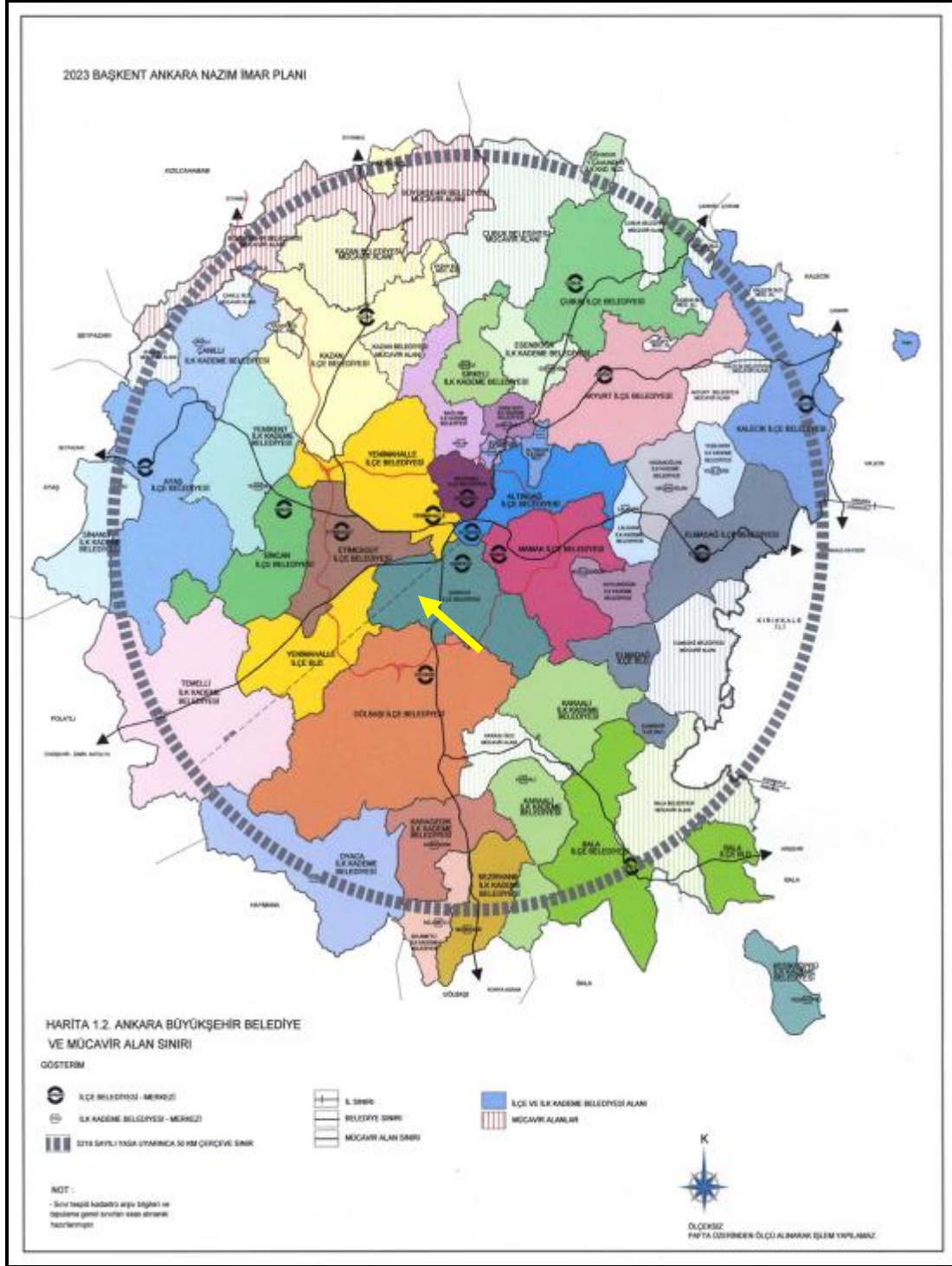
ANKARA İLİNİN KOMŞU İLLERLE SINIR UZUNLUĞU - UZAKLIĞI

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



EKONOMİK VE SOSYAL GELİŞİMİŞLİK ÖLÇÜTLERİYLE 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 eğitilmiş 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 inşaatla dayalı hizmetler, Ankara kenti ekonomisinin en önemli unsurlarından biri olarak on 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. vatandaşlığı olanların sayısı	Ekonomik olarak aktif olanların toplam sayısı	%	Toplam hanehalkı sayısı	Kendi konutlarıyla yaşayan haneler	%	Rüzsüz olarak kiralanmış evlerde yaşayan haneler	%	Bir kişiden oluşan aile sayısı	%	İşsiz nüfus	%	Kırsal nüfus	%	Medikal eğitim kurumları sayısı (öğretim kurumları)	%	Toplam illerarası mezunları	%	Öğretim illerarası nüfus	%	Yükseköğrenim bitiren toplam nüfus	%
Ankara	3.032.562	7479	1.000.032	33,00	361.488	472.486	30,00	282.234	30,00	35.207	4,10	1.483.203	48,90	660.262	21,78	27.992	0,92	820.292	26,88	452.272	14,91	7.500.14	24,74
İstanbul	8.802.488	48.687	2.880.022	32,71	227.703	1.299.368	43,88	613.031	26,78	150.950	6,38	474.590	18,85	27.405.333	84,28	703.688	8,08	322.709	36,88	1.341.208	15,24	436.713	5,06
İzmir	2.332.265	6.021	980.945	42,07	62.528	367.549	58,81	203.122	31,18	46.705	1,88	1.280.721	54,91	570.617	24,48	18.023	0,77	787.220	33,77	271.246	11,63	180.494	7,74
Kayseri	536.992	893	1.200.94	21,30	12.647	78.470	62,12	49.240	38,98	41.05	1,10	226.01	42,10	104.268	19,42	146.01	2,72	159.014	29,62	72.386	13,50	286.72	5,34
Konya	742.695	760	1.722.96	23,24	170.666	300.562	40,68	251.18	33,81	6.207	1,10	275.85	18,28	133.497	18,08	3.000	0,40	289.216	38,94	94.310	12,72	40.881	5,38
Nevesehir	678.64	532	167.30	24,65	17.992	2270	12,61	6048	24,18	860	4,48	2572	18,91	11.779	17,35	4848	7,13	28620	42,18	3123	4,60	3007	4,43

Kaynak : DİE, 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 itibariyle 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 GELİŞİMİŞLİK 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	Şehirlenme Oranı	2000	Yüzde	88,34	69,25	64,90	2
3	Yıllık Ortalama Nüfus Artış Hızı	1990-2000	Birde	21,37	15,78	18,28	19
4	Nüfus Yoğunluğu	2000	Kişi/Km2	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	Birde	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 Kalma 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	16.235.630	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	16,95	100,00	2
37	Fert Başına Gayri Safi Yurt İçi Hasıla	2000	Milyon TL	2.588	1.620	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	392	2
44	Fert Başına Belediye Giderleri	2000	Milyon TL	140	90	82	3
45	Fert Başına Genel Bölge 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 Belirli Yatırım Tutarı	1995-2000	Milyon TL	1.754	2.002	2.668	28
49	Fert Başına İhracat Miktarı	1995-2000	ABD Doları	605	407	2.249	25
50	Fert Başına İthalat Miktarı	1995-2000	ABD Doları	2.538	1.345	3.967	13
ALTYAPI GÖSTERGELERİ							
51	Kırsal Yerleşimlerde 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 Kartlı Kişi Oranı	2000	Yüzde	6	14	15	80

ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDE ANKARA NÜFUSUNUN GELİŞİMİ

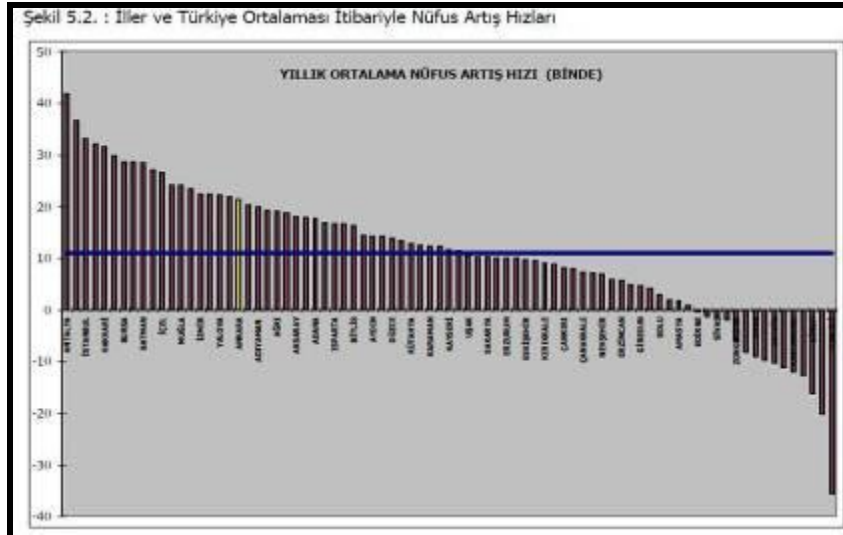
Ankara ilinin nüfus gelişimi irdelendiğinde, Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana, ülke ortalamasının üzerinde bir nüfus artış hızı yakalandığı görülmektedir. Ankara ilinin, 1927 – 1935 döneminde yıllık nüfus artış hızı % 34.7 iken 1990 – 2000 döneminde yıllık nüfus artış hızı %21.4 olarak tespit edilmiştir. 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 kıyısallaşma 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.

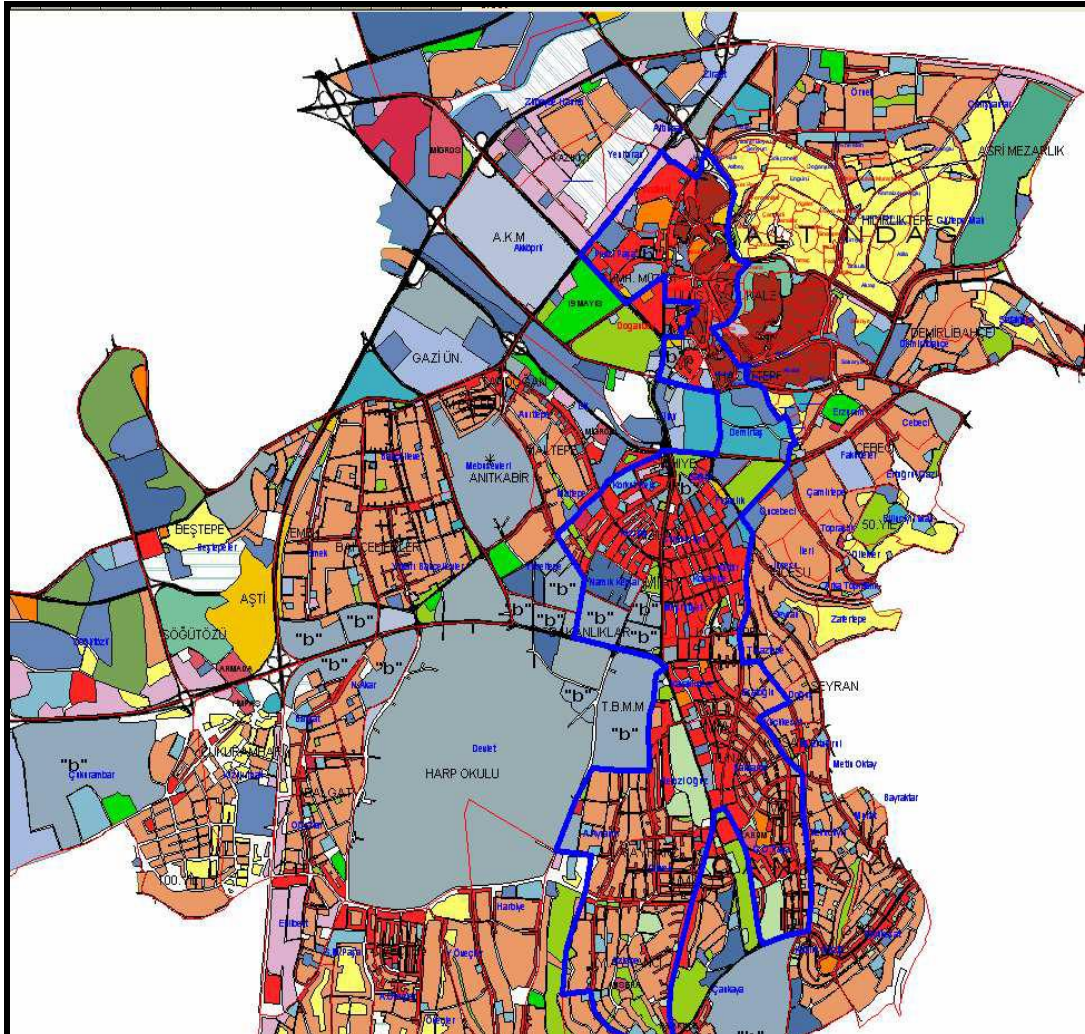
Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının yüksek 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 eğitimi kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

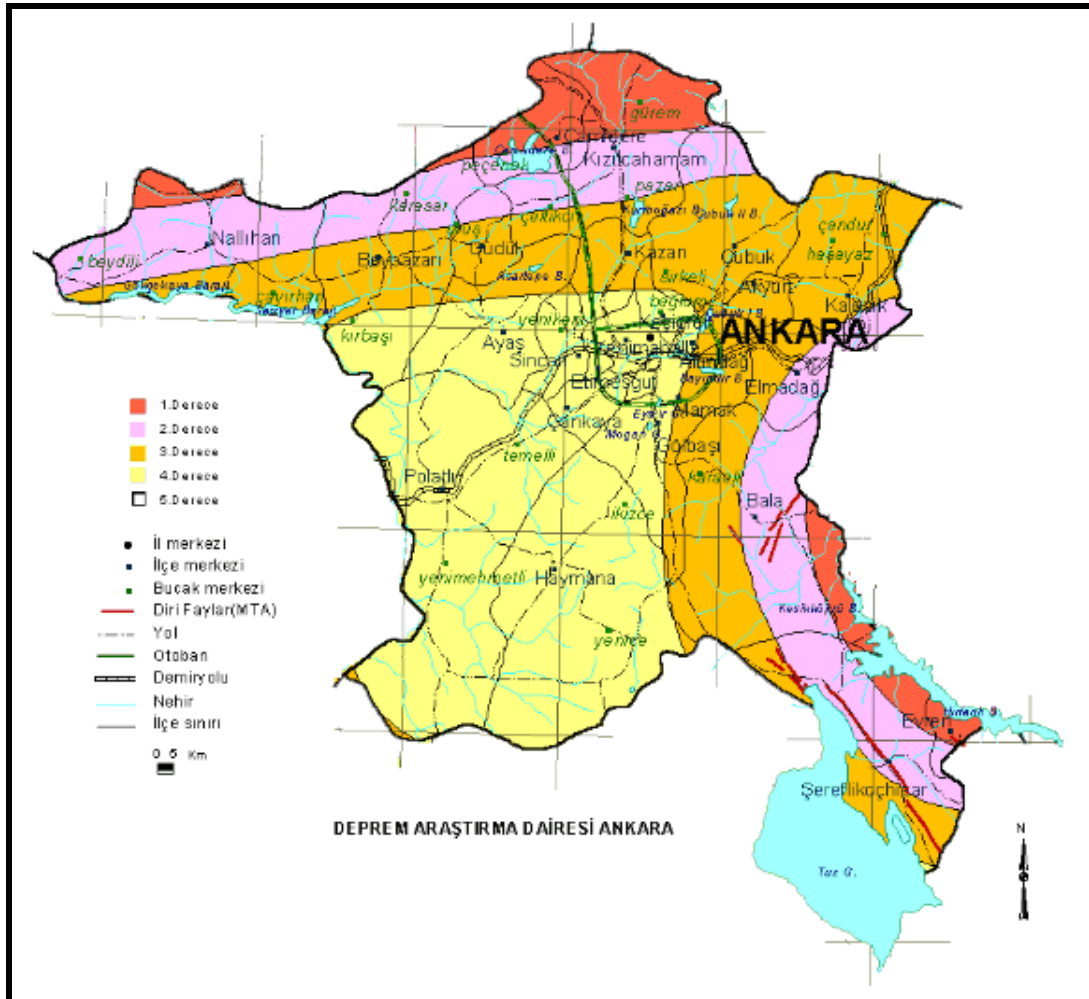
Merkez planlama bölgesi kentin merkezi iş alanları ve yakın çevresi ile merkez işlevlerinin ofis kullanımlarının sıçrama eğiliminde olduğu alanları kapsamaktadır. kentin tarihi merkezi olan Ulus ve yakın çevresi ile, merkezlerin ve kentin tarihsel gelişim sürecinde merkez işlevleri yüklenen Kızılay Tunali Hilmi, Çankaya ve Gaziosmanpaşa çevresi merkezi iş alanının çekirdeğini oluşturmaktadır. kendi içinde yoğunlaşmış, sıklaşarak güney yönüne saçılan 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 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 bölgeciklerinin 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 gecekondularında 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) :

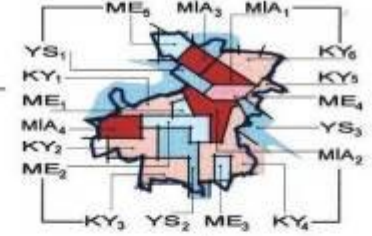
Merkez planlama bölgesinde yapılacak müdahale biçimleri ve bu planın ürettiği plan kararlarının strateji seması irdelendiğinde; yukarıda açıklanan yenileme alanlarına ilaveten, merkezi iş alanı işlevi taşıyan bölgeler de kendi içinde ayrı ayrı ele alınmıştır. Buna göre, merkezi iş alanı; Ulus, Kızılay-Tunalı, 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.

Harita 9.2. Merkez Planlama Bölgesi Müdahale Biçimleri, Plan Kararları

MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ PLANLAMA STRATEJİLERİ



KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR (KY)

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

MERKEZİ İŞ ALANLARI (MIA)

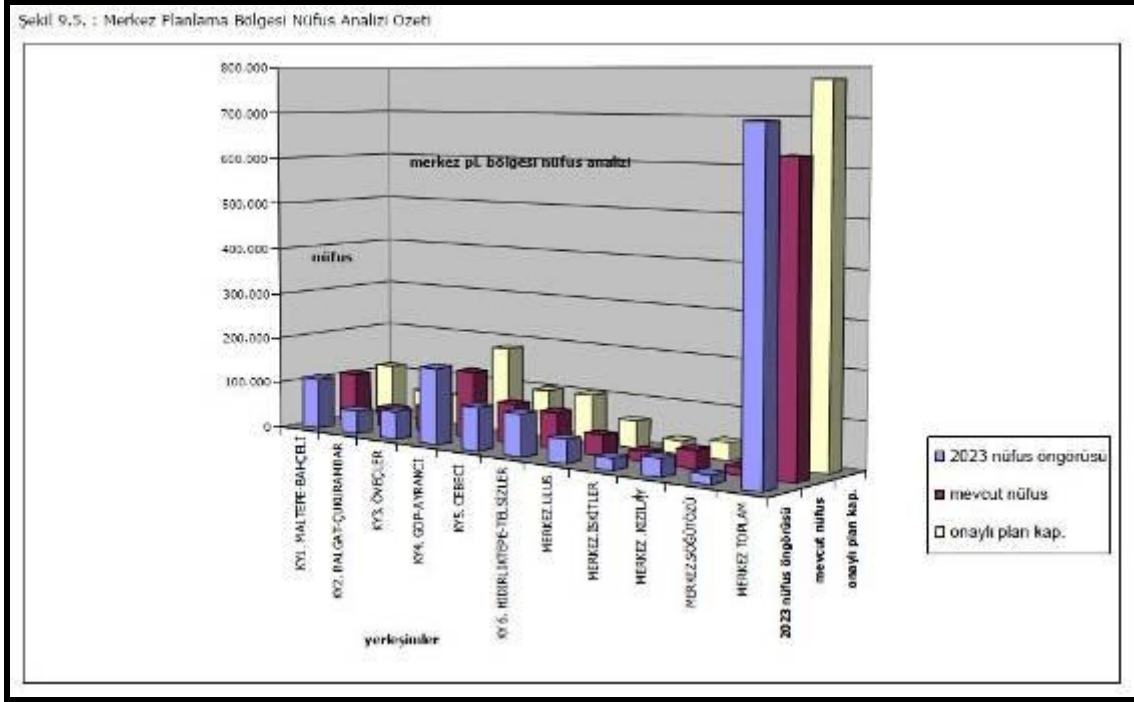
MIA ₁	ULUS
MIA ₂	KIZILAY
MIA ₃	İSKİTLER
MIA ₄	SOGUTOZU

ENTANSİF MERKEZLER(ME)

ME ₁	ANITKABIR
ME ₂	ESKİŞEHİR YOLU AKSI
ME ₃	ÇANKAYA KOŞKU
ME ₄	HASTANELER
ME ₅	KASALAR

YEŞİL VE AÇIK ALAN SİSTEMLERİ (YS)

YS ₁	AOÇ - AKM
YS ₂	DIKMEN VADİSİ
YS ₃	İBRAHİM VADİSİ - İNCESU



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** İlköğretim 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-Sihhiye 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. Kuğulu 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 İl'ine 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.

	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 birçok 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 Büyükelçilik bulunmaktadır.

4.1.3. LODUMU MAHALLESİ (BİLKENT)

Bilkent Yerleşkesi:

Bilkent Yerleşkesinde son derece gelişmiş blokların yer aldığı ve yüksek gelir grubunun tercih ettiği bir yerleşim alanıdır. Bilkent yerleşkesinde, Bilkent 1 (Çamlık,) Bilkent 2 ve Bilkent 3 siteleri bulunmaktadır. (Bilkent-3 etrafında villalarda yer almaktadır.) Bilkent 1 ile 2 arasında Bilkent Üniversitesi merkez kampüsü, yanında Ankuva Alışveriş merkezi, Real, Praktiker gibi büyük ve tercih edilen bir mağazalar ve dükkanlar yer almaktadır. Bilkent 1 Caddesinden Bilkent 3'e çıkarken sağ tarafta Bilkent Üniversitesi doğu kampüsü bulunmaktadır. Bilkent 2 sitesinin yanında Sports International yer almaktadır.

Ayrıca Bilkent Yoluna üzerinden Bilkent Yerleşkesine gidilince solda ODTU kampüsüne giriş vardır. Burada Teknokent yer almaktadır. Bölgede ayrıca Bilkent Cyberpark, Bilkent Holding ve Bilkent Üniversitesi işbirliğiyle Bilkent Üniversitesi kampüs alanında kurulan bir bilim ve teknoloji parkıdır. Bilkent Cyberpark, bilimsel araştırmaların teknolojik ürünlere dönüştürülmesi ve beyin göçünün önlenmesi yoluyla ülkemizin ekonomik ve bilimsel gelişimine büyük katkıda bulunmaktadır. Bilkent Cyberpark, ileri teknoloji ve yazılım geliştirme alanında faaliyet gösteren firma ve kuruluşlara, uygun maliyetler çerçevesinde, dünya kalitesinde etkin teknopark hizmetleri sunmaktadır.

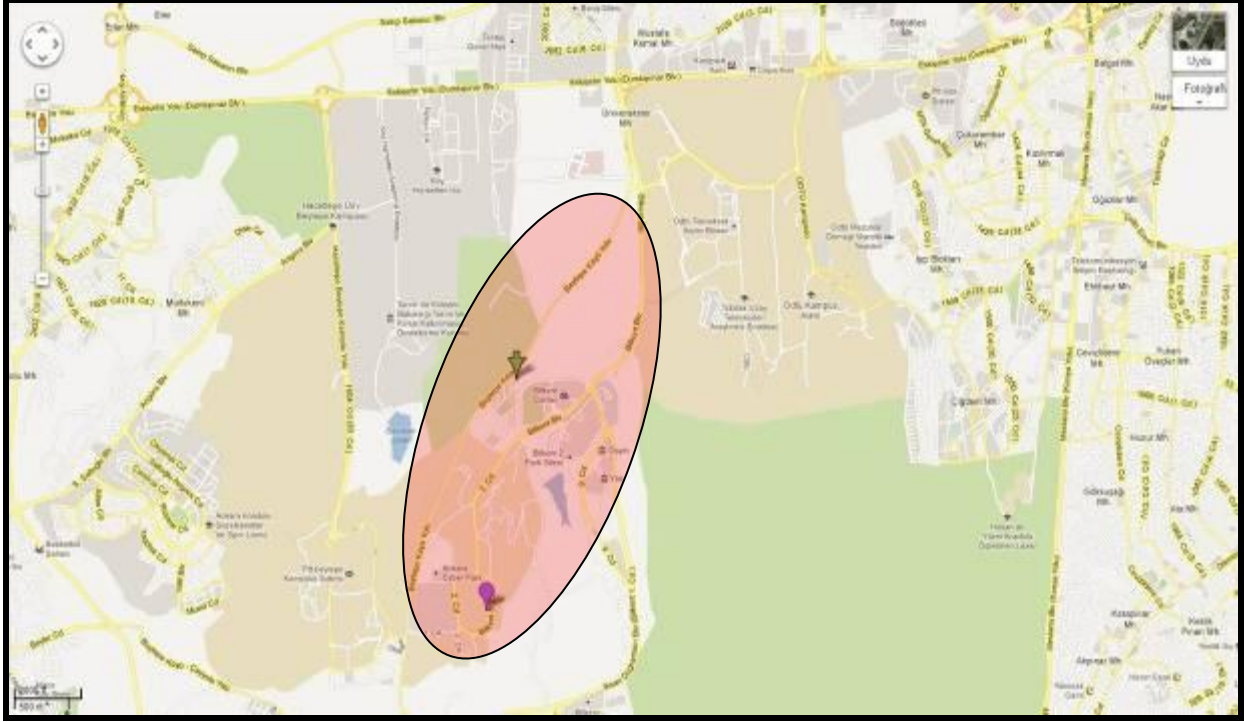
2002 yılı sonunda kurulan Bilkent Cyberpark, bünyesinde yer alan 180'i aşkın firma ve 1700'ün üzerinde AR-GE personeli ile ülkemizin en hızlı gelişen teknoparkıdır. Bilkent Yerleşkesi yaklaşık olarak 8.000-10.000 kişi arasında nüfusa sahiptir. (Kamu Kurumları hariçtir.)

Bölgede 5 yıldızla sahip Bilkent Oteli, Konferans ve Toplantı Merkezi yer almaktadır. Ayrıca bölgede yer alan ve bünyesinde bulundurduğu 40'tan fazla şirket ile inşaat, bilişim, mobilya, finans, turizm, kâğıt ve kâğıt ürünleri, enerji üretimi, havaalanı işletmeciliği, alışveriş merkezi işletmeciliği alanlarında faaliyet gösteren Bilkent Holding bulunmaktadır.



Lodumu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı :

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2005 tarih ve 542 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Proje alanı, Ankara kent yerleşkesinin batısında Eskişehir Yolu kenarında bulunmaktadır. Yaklaşık olarak 6.000.000 m² alanı kapsamaktadır. Başkent'in Sağlık Kampusu olarak hedeflenmiştir. İmar Planları Sağlık Bakanlığınca hazırlanmaktadır. Henüz kesinleşmiş bir proje bulunmamakla birlikte şehir merkezinde bulunan sağlık tesislerinin bölgede toplanması planlanmaktadır.



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

Dünya ölçeğinde düşünüldüğünde, finans piyasalarında 2008 yılı; yüksek değişkenlik beklentileri ile geçilmiştir. Küresel anlamda ekonomik büyümede katı yavaşlama en büyük senaryo olarak gösterilmiştir. Ancak bu senaryo en kötü senaryo olarak gerçekleşmemiştir. Özellikle 2008 yılının ikinci yarısında IMF ve OECD (Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü) gibi uluslararası kuruluşların öngörüsü; dünya finans piyasalarında istikrar ve büyümenin tekrar mütevazı bir şekilde gerçekleşeceği yönünde olmuştur. Bu senaryo neticesinde gelişmekte olan ülkeler için sermaye akışının orta vade devam edeceğine dayalı olarak, gayrimenkul piyasasında talep artışı ön görülmüştür. Bu öngörüler doğrultusunda ortaya konulan piyasadaki talep artışı 2008 yılında Türkiye'de beklentiler dahilinde gerçekleşmiştir. İç siyasetteki dinamikler ve ekonomi konusunda hükümetin yapısal reformlara girişme isteğine bağlı olarak, piyasa araştırmaları sonucunda, ekonomik büyüme sırasıyla %6,5 ve 4,8 civarında gerçekleşmiştir. Faiz oranlarındaki düşüş neticesinde de 2008 yılında gayrimenkul talebinde iç özel tüketimin de devreye girmesi ile mütevazı bir artış olmuştur.

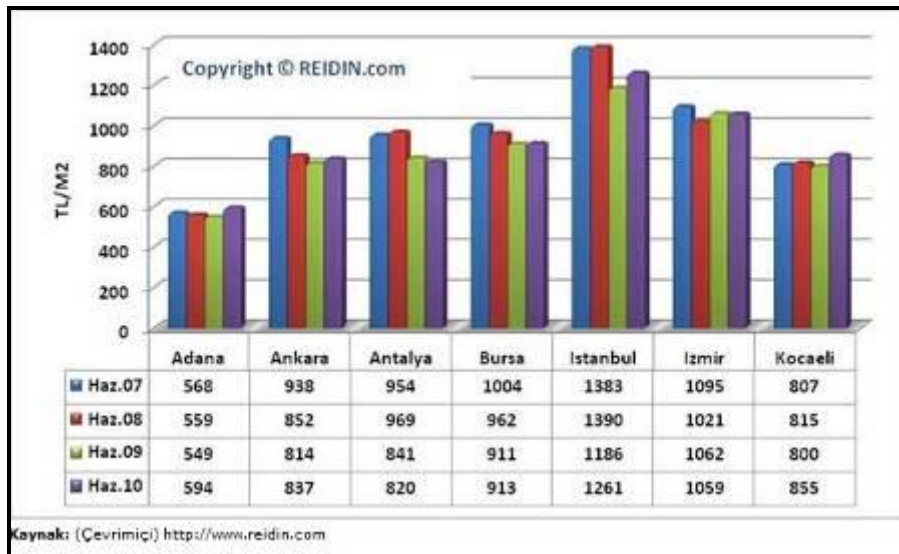
Ancak 2008 yılı ortalarında dünyada meydana gelen ekonomik kriz nedeniyle oluşan durgunluktan dolayı Türkiye ekonomisi ve bankacılık sistemi olumsuz etkilenmiş ve piyasa beklentileri 2010 yılı sonlarına kadar ötelenmiştir. Gayrimenkul sektöründe ve onu tetikleyen kredi pazarında ciddi bir hareketlenme, ancak bu dönemden sonra bahsedilebilir hale gelecektir.



Beklentiler doğrultusunda; 2009 yılında, Gayrimenkul piyasasının içinde bulunduğu durgunluk ve reel satışların uzun süredir gerçekleşmemesi nedeniyle, normal piyasa koşulları oluşmamıştır ve piyasa rayiç fiyatı aslında alıcının teklif ettiği fiyat olarak ortaya çıkmıştır. Sektörde artık satıcılar tarafından istenen fiyatlar değil alıcıların ödeyeceği bedeller hâkim olmuştur. Arzın talebin üzerinde olduğu ve genel ekonomik göstergelerin durgunluğunun işaret ettiği bu dönem "Alıcı Gayrimenkul Piyasası" olarak değerlendirilebilmektedir. Bu nedenle 2009 yılı tam bir alıcı piyasası olarak geçmiştir.

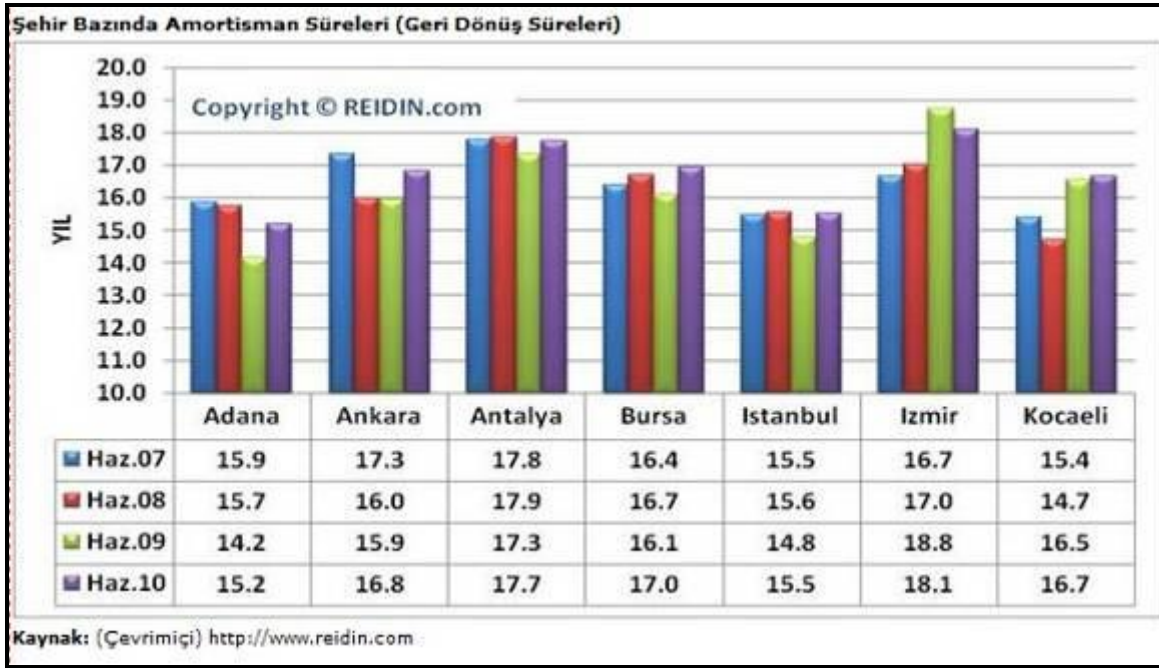
Ülkemizde tüm sektörler gibi gayrimenkul sektöründeki yatırımların da durma noktasına gelmesi, ekonomik verilerdeki ciddi olumsuzluklar, taşınmazlar için oluşabilecek talebi olumsuz yönde etkileyeceği mutlaklıdır. Bu nedenle piyasada pazarlanan gayrimenkuller için istenen fiyatlar gayrimenkullerin değerleri olmakla beraber, piyasa fiyatları % 20 - % 30 arasında daha düşük olmaktadır.

Konut piyasasında; Mortgage ile ilgili yasal düzenlemeler, nitelikli konut üretimi konusunda hızlı bir gelişim sağlamıştır. Bu nedenle Türkiye (özellikle İstanbul - Ankara gibi metropoller başta olmak üzere) orta ve üst gelir grubuna yönelik nitelikli konut üretiminde arz - talepte hızlı talep artışlarının olduğu bir süreçten geçmiştir. Bu süreç, tüketici (konut) kredilerinden ve TOKİ projelerinden destek bulmuş ve konut sektörü çok iyi, karlı ve canlı bir dönem yaşamıştır.



Ancak; emlak sektöründe yaşanan karlı ve canlı dönem, Dünyada ve Türkiye'de sona ermiş durumdadır. (Emlak sektöründeki aşırı ve kontrolsüz bir büyüme süreci sonrasında, piyasaların konuta

doyması ile ortaya çıkan arz fazlası nedeniyle ABD ekonomisi krize girmiş ve kontrol altına alınamayan bu kriz küresel krize dönüşmüştür.) Emlak sektöründeki mevcut dalgalanma, sorunların derinleşmesiyle beraber inşaatların, inşaat harcamalarının ve emlak satışlarının hızla azalmasına neden olmuştur. Bu durumun iyi lokasyondaki lüks ve pahalı konutlar ile kent merkezinde yer alan nitelikli arsalar hariç, fiyatlarda genel düşüşe neden olmuştur. Emlak sektörünün aktörlerinin; arsa sahipleri, inşaat şirketleri, taşeronlar, kredi veren bankalar, inşaat malzemelerini üretenler ve ticaretini yapanlar, çalışanlar ve konut alanlar, özellikle de borçlanarak konut alanlar (tüketiciler) olduğunu, ekonominin genelindeki gelişmeleri, petrol fiyatlarındaki artışları ve etkilerini dikkate aldığımızda; ekonomik krizin küresel piyasalarda ve ulusal piyasalarda genişleme ve yayılma riskinin büyüklüğü ve önemi açıkça görülmüştür. Dolayısıyla 2009 yılı, ekonomik, sosyal, mali bakımından zor bir yıl olmuştur.



Gelecek dönemde gayrimenkul sektörünü en çok etkileyecek etkenler; katı kredi koşulları, bankacılık sektöründeki gelişmeler, küresel Mali durum, tüketici eğilimleri, ulusal ve uluslararası ölçekte hükümet programları, konut piyasası ve gayrimenkul piyasasındaki gelişmeler, piyasaya yönelik yapılacak düzenlemeler olacaktır. Bu yönüyle ele alındığında 2010-2011 yıllarında gayrimenkul piyasası açısından; bankacılık sektöründe ülkemizdeki gelişmelerin piyasayı canlandırıcı nitelikte olacağı tahmin edilmektedir. Ekonomik göstergeler dâhilinde bankalardaki kredi faizlerinin istikrarlı oranlarda seyir etmesi ve hatta beklentiler dâhilinde faiz oranlarındaki olası düşüşler özellikle konut piyasasında alım-satım işlemlerini olumlu yönde etkileyebilecektir.

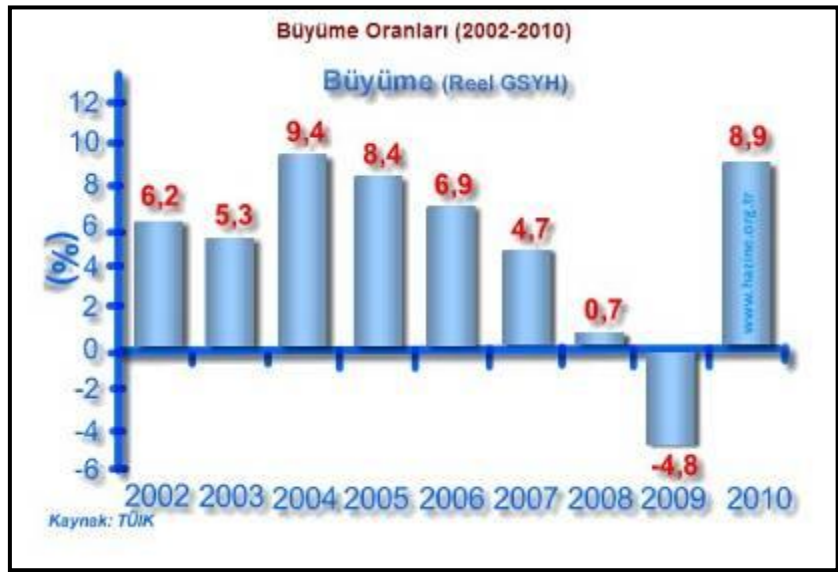
Küresel mali duruma baktığımızda ise 2009 yılı küresel ekonomik krizin yavaşlaması, küresel piyasaların iyimser senaryolar çizmesi, Amerika'da yaşanan krizin normale dönmeye başlaması piyasalar açısından sevindirici olarak değerlendirilmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan ülkemizde de bu gelişmelerin olumlu yönde etki etmesi beklenmekte olup Türkiye'deki ekonomik göstergelerin ve gayrimenkul piyasasının önümüzdeki yıllarda çıkış halinde olacağına işaret edilmektedir.

Küresel anlamda piyasa mekanizmasını doğrudan etkileyen ülkeler ve bu ülkelerin mevcut hükümetleri, kriz dönemlerinde piyasaya müdahaleden kaçınmamaktadır. Bu nedenle olası bir kriz durumuna önleme olarak düşünülen ekonomik hükümet paketleri hazırlanmaktadır. Olası krizlerde krizin

etkilerinin minimuma indirilmesi amaçlanmaktadır. Bu ise kriz anında piyasayı en az hasarla atlatmak için alınan önlemlerdir.

Bu gelişmeler de ekonomiyle paralel seyreden gayrimenkul piyasasına olumlu etki yapacaktır. Hâlihazırda Türkiye’de gayrimenkul piyasasına ilişkin elle tutulur hükümet programları namevcuttur. Ancak önümüzdeki yıllarda piyasayı canlandırmaya yönelik bir takım hükümet programları ile piyasa canlı tutulabilecektir. Diğer taraftan ülkemizde konut piyasasında el değiştirmelere bağlı olarak ekonomide ve gayrimenkul piyasasında bir canlılık olması ön görülmektedir. Gayrimenkul piyasasının canlanması beklentisini destekler en büyük etken ise tüketicinin gayrimenkule olan ilgisindeki amacın değişmiş olmasıdır. Öncesinde gayrimenkul edinme amaçlı düşünce tarzı yavaş yavaş yerini yatırım amaçlı gayrimenkul edinmeye yönelik olarak değişmektedir.

Tüketici artık elde etmiş olduğu birikimi fon, hisse senedi, döviz vs ile değerlendirmekten ziyade gayrimenkul alımına yönelerek yatırıma yönelmiştir. Bir evi olan tüketici kendi konut ihtiyacını doyumlamakla kalmayıp, ikinci bir evi, arsayı, vs. gibi gayrimenkul alımını düşünür olmuştur. Özellikle ülkemize gelen yabancı uyruklu vatandaşların, gayrimenkul alımı ile yatırım elemanları oluşturması piyasayı etkiler niteliktedir. Yabancılar ayak uyduran Türk vatandaşları da bu eğilim ile birlikte yatırım



imkânları geliştirme yoluna gitmektedir. Özellikle büyük çaplı inşaat firması ve şirketleri sadece konut ihtiyacına yönelik binalar inşa etmemektedir. Daha büyük çapta, konut projeleri, kentsel dönüşüm projeleri, yaşam alanları projeleri, alışveriş merkezi projeleri, şehir planlama projelerine yatırım yaptıkları gözlemlenmektedir. Bu ise uzun soluklu düşünüldüğünde piyasanın gelişim kaydedeceğine işaret edebilecektir. Tüm bu gelişmeler ışığında, 2008-2009 yılındaki, ekonomik durum ve gayrimenkul piyasasındaki olumsuz gelişmeler nedeniyle yaşanan krizlerin neden olduğu durgunluğun aksine 2012-2013 yılındaki piyasa beklentilerinin olumlu olacağı kanaati ağır basmaktadır. Ancak bu iyimser senaryo uzun vadede düşünülmektedir. Uluslararası piyasalar ve küresel mali göstergelerin her zaman için beklentileri tersine çevireceği de unutulmamalıdır.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Yüksek rayıçlı bölgede yer alması,
- Tercih edilirliliği yüksek sitede konumlu olması,
- Yapılaşma, yerleşim ve alt yapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Bölgedeki doluluk oranının yüksek olması,
- Sosyal imkanların Bilkent bölgesinde karşılanabilir olması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ankara kent merkezine kısmen uzak olması
- Sitenin 1990 yılında tamamlanmış olması
- Bölgede ve Ankara genelinde taşınmaza benzer ve daha iyi mimari özelliklere sahip sitelerin ve villaların bulunması

❖ FIRSATLAR

- Tespit edilmiş bir fırsat yoktur.

❖ TEHDİTLER

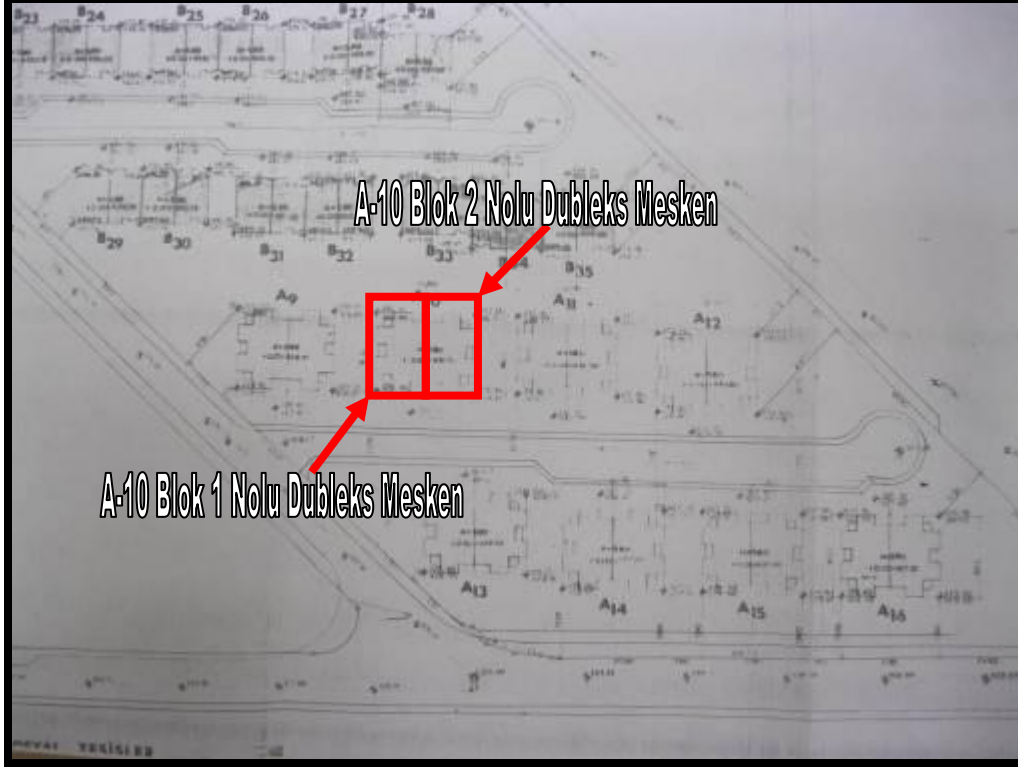
- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar
- Bölgede ve Ankara genelinde taşınmaza benzer ve daha iyi mimari özelliklere sahip sitelerin ve villaların bulunması

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 26053 ada 2 parsel üzerinden; A tipi 16 adet blok, B tipi 35 adet blok, C tipi 19 adet blok, D tipi 9 adet blok, E tipi 7 adet blok, F blok 2 adet blok yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz A tipi bloklarda 10 nolu blok olup bu bloğun 1 nolu dubleks meskenidir.

A TİPİ BLOKLAR:

İkiz villa şeklinde projelendirilmiş olup her blokta 2 adet bitişik villa bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazda A-10 Blokta 1 nolu dubleks meskenidir.



Değerleme konusu taşınmazın dış cephesi dış cephe boyası ile boyalı olup çatısı ahşap mamül üzeri kiremit kaplıdır. Binanın girişi zemin kattan yan taraftan yapılmaktadır. Değerleme konusu ana gayrimenkul cephesi bulunduğu Sülün Çıkmazi sokağa yaklaşık olarak 3 m yüksek kotta bulunmakta olup zemin kattan girişe ulaşım merdiven ile sağlanmaktadır. Bu nedenle bodrum kat zemin kat konumundadır. Parselin diğer villalar ile sınırları dekoratif amaçlı ağaçlar ile yapılmış olup taşınmazın bulunduğu bahçenin peyzaj işlemleri yapılmıştır.

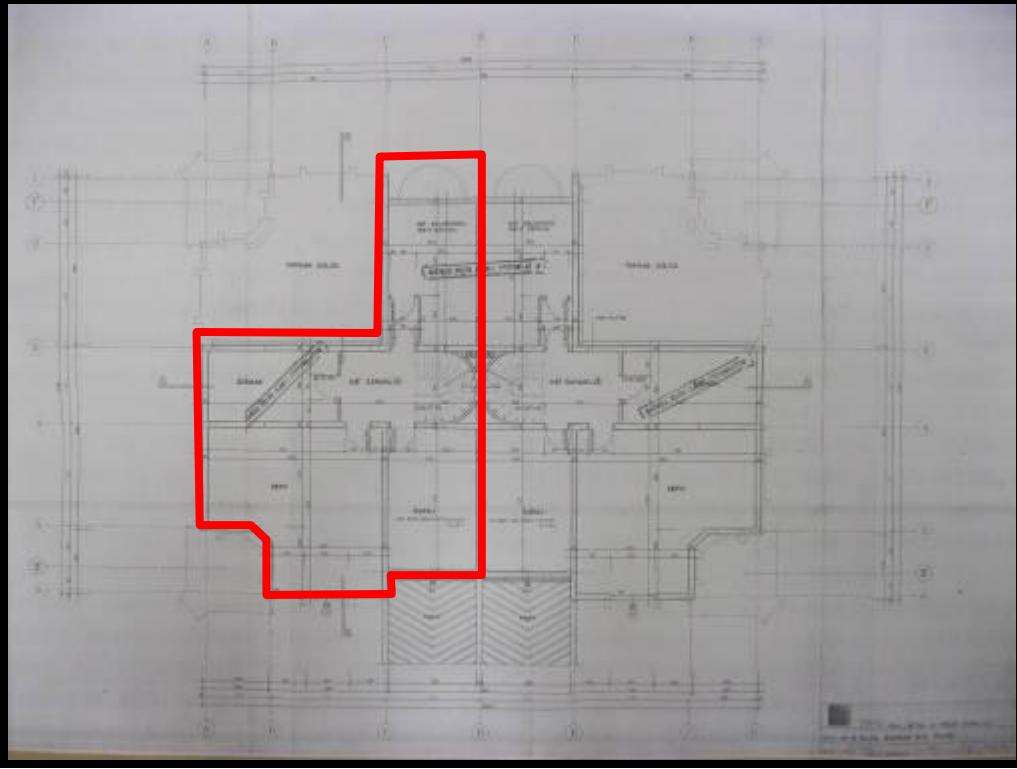


Arka Bahçe

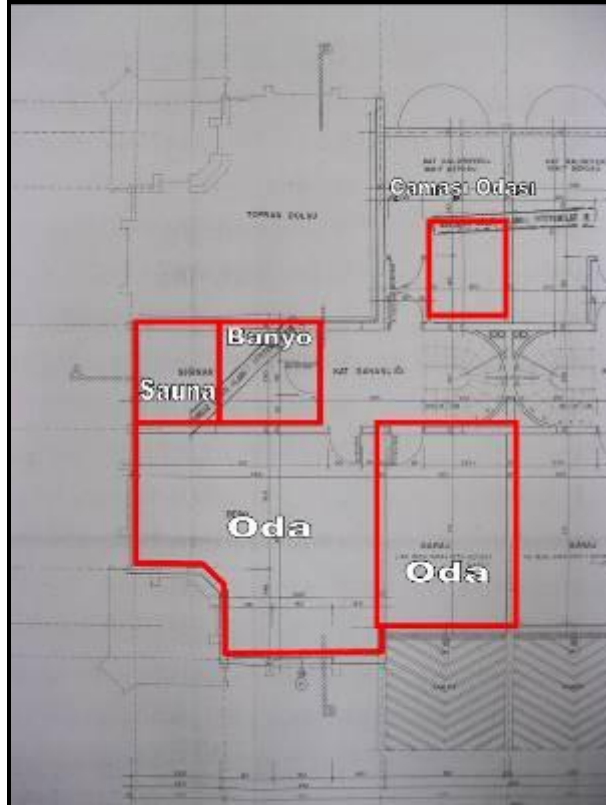


Kat	Kullanım
1. Bodrum Kat	Kat kaloriferi, yakıt deposu, sığınak, depo, garaj ve kat sahanlığı
Zemin Kat	Mutfak, salon, oda, wc, kat sahanlığı, 2 teras
1. Normal Kat	4 oda, 2 banyo, kat sahanlığı, 2 balkon

Birinci Bodrum Katında; kat kaloriferi, yakıt deposu, sığınak, depo, garaj, kat sahanlığı,



Bodrum kat toplam 85,00 m² +18,00 m² (Garaj) alanına sahip mahallinde alan olarak uyumludur. Ancak mahallinde projesine kullanım farklılığı bulunmaktadır. Bodrum katta mahallinde garaj kapatılarak oda şeklinde, sığınak ikiye bölünerek bir kısmını sauna, bir kısmını banyo olarak, Kat kaloriferi ve yakıt deposunu n bir kısmı kapatılarak çamaşır odası, depo ise oda olarak kullanılmaktadır.



Mahallinde yapılan incelemede bodrum katın zemin döşemeleri, depo ve garaj hacimlerinden ahşap parke duvarları saten boyalıdır. Banyo, sauna, yakıt odası, çamaşır odası ve kat sahanlığı zeminleri seramik kaplıdır. Sauna hacminde duvarlar ahşap mamül, boya hacminde duvarlar fayans, diğer hacimlere duvarlar saten boyalıdır. İç kapılar panel kapı olup pencere doğramaları ahşap mamuldür. Zemin kata çıkışı sağlayan merdiven kovası ise zeminleri mermer, korkulukları ise ferforje demirdir.

Depo



Garaj



Kat Kalfiferi



Banyo



Sauna



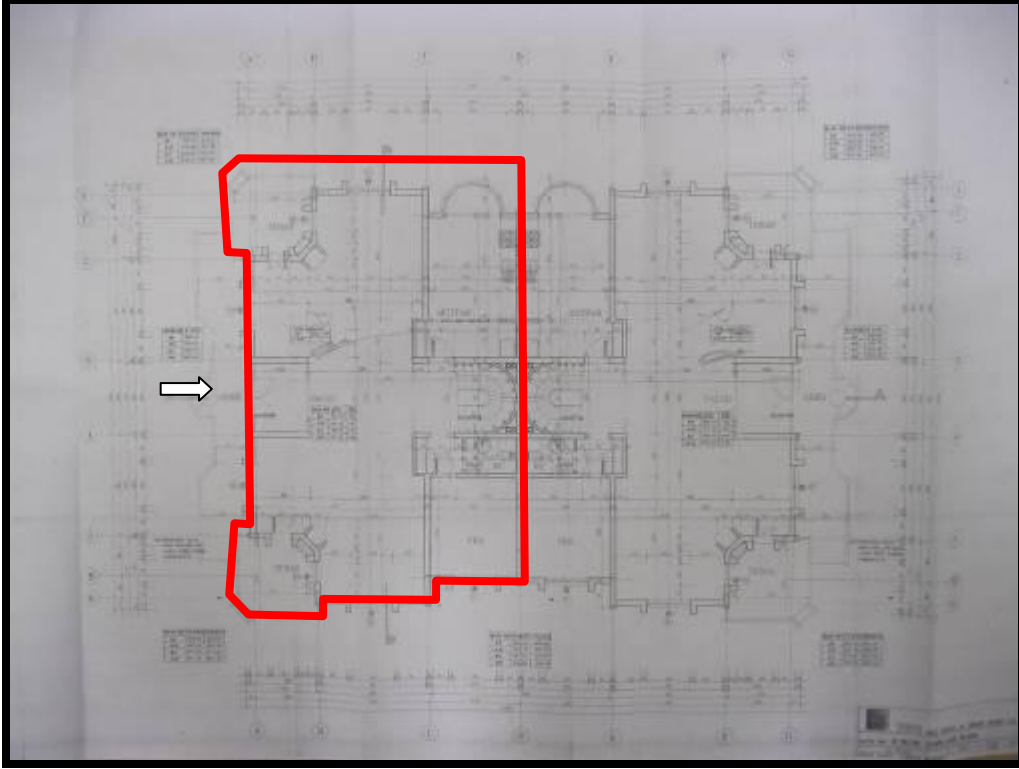
Çamaşır Odası



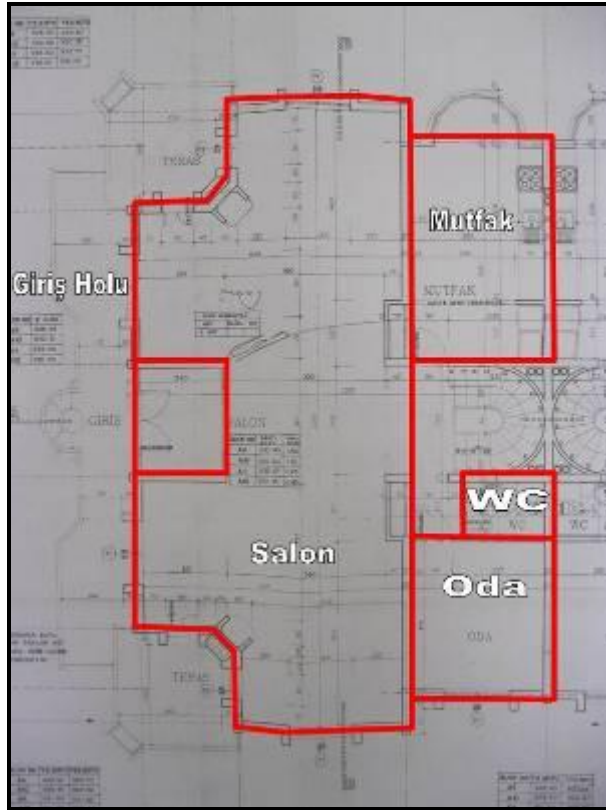
Merdiven Kovası



Zemin Katında; Mutfak, salon, oda, 2 teras, wc hacimleri,



Zemin kat toplam 143,00 m² + 15,00 m² (2 adet teras) alanına sahip mahallinde alan olarak uyumludur. Ayrıca mahallinde projesine göre farklılık söz konusu değildir.



Mahallinde yapılan incelemede zemin katın salon ve oda zemin döşemeleri laminat parke olup, mutfak ve wc hacimlerin zeminleri seramik kaplıdır. Salon ve odanın duvarları saten boyalı olup, mutfak hacminde dolaplar arası seramik diğer duvarlar saten boyalıdır. Wc hacminin duvarları fayans kaplıdır. Ana gayrimenkulün kapısı çelik kapı olup iç kapılar panel kapıdır. Pencere doğramaları ise ahşap mamuldür. 1. kata çıkışı sağlayan merdiven kovası ise zeminleri mermer, korkulukları ise ferforje demirdir.

Salon



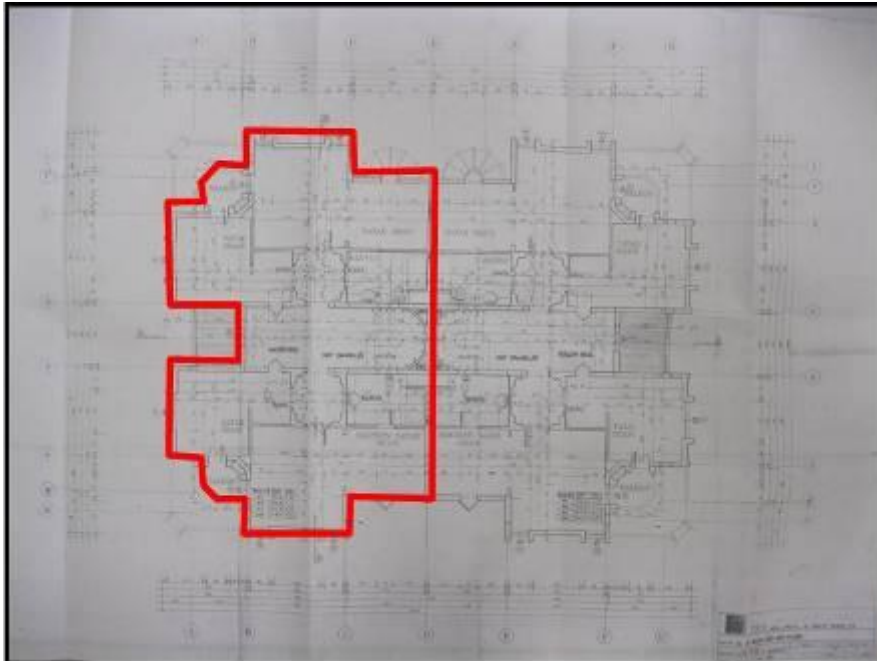
Oda

Mutfak

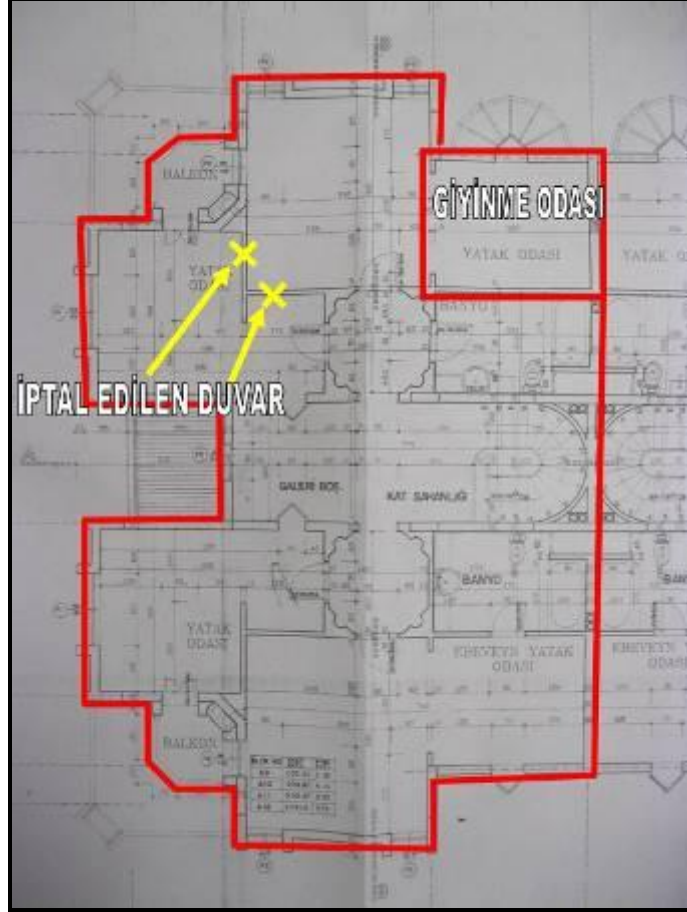
Wc



Birinci Normal Katında; 4 oda, 2 banyo, kat sahanlığı ve 2 balkon hacimleri bulunmaktadır.



1. normal kat toplam 145,00 m2 alanına sahip mahallinde alan olarak uyumludur. Ancak mahallinde projesine kullanım farklılığı bulunmaktadır. 1. Normal katta mahallinde iki adet yatak odası birleştirilerek tek hacimli yatak odası, yatak odasının bir kısmı giyinme odası olarak kullanılmaktadır.



Mahallinde yapılan incelemede 1. normal katta odaların zemin döşemeleri ahşap parke olup, banyo hacimleri seramik kaplıdır. Odaların duvarları saten boyalı olup, banyolar hacimlerinin duvarları seramik kaplıdır. İç kapılar panel kapıdır. Pencere doğramaları ise ahşap mamuldür.

Yatak Odası



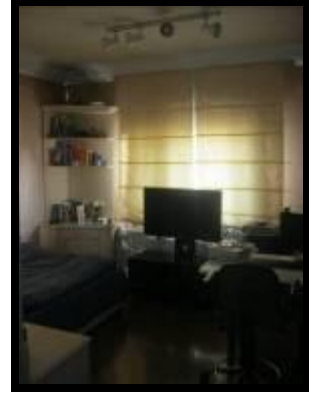
Banyo



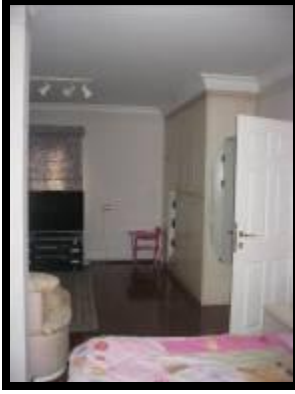
Giyinme Odası



Oda



Oda



Banyo



ÇEVRE GÖRÜNÜMÜ



Projeye Göre İnşaat Alanı: 373,00 m² + 18,00 m² (Garaj) + 15,00 m² (Teras)
Mahallen İnşaat Alanı: 391,00 m² + 15,00 m² (Teras)

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 ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda toplanan veriler ışığında;

- Taşınmazın satış kabiliyetinin normal piyasa koşullarında "satılabilir" olduğu,
- Bölgedeki sosyal donatı alanlarının yeterli olduğu,
- Bölgedeki alt yapı çalışmalarının tamamlanmış olduğu,
- Bölgedeki doluluk oranının yapılaşma ile paralel olduğu,
- Taşınmazın bulunduğu mevkiinin tercih edilirlilik açısından iyi bir bölge olduğu,
- Yüksek rayiçli bir bölgede yer aldığı,

Kabul edilen genel varsayımlardır.

4.7. PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ DEĞERİ VE PROJE DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, hâlihazırda kullanılan ve imar koşulları ile uyumlu, 1 Bodrum + zemin + 1 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, 16.07.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin" 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,

"Konutlar (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	% 15	84,00 TL
1m ² Çevre Düzenleme Ve Peyzaj Maliyeti	% 10	56,00 TL
1m ² Plan-Proje-Ruhsat-Harçlar Maliyeti	% 15	84,00 TL
1m ² Toplam Maliyet	% 100	784.-TL
1m ² Ham Arsa Fiyatı	% 100	1.500.-TL

1 NUMARALI DUBLEKS MESKEN YASAL DURUM

	Alan (m ²)	M2 Birim Maliyeti (TL/m ²)	Değer (TL)
Bina Değeri	391,00 m ²	784,00.-TL	+ 306.000.-TL
Özel İmalatlar	391,00 m ²	125,00.-TL	+ 49.000.-TL
Yapı yıpranma payı	% 20	Bina değerinden düşülecek	- 60.000.-TL
Arsa Payı Değeri:	481,20 m ²	1.500,00.-TL	+ 721.800.-TL
Toplam			~1.020.000.-TL

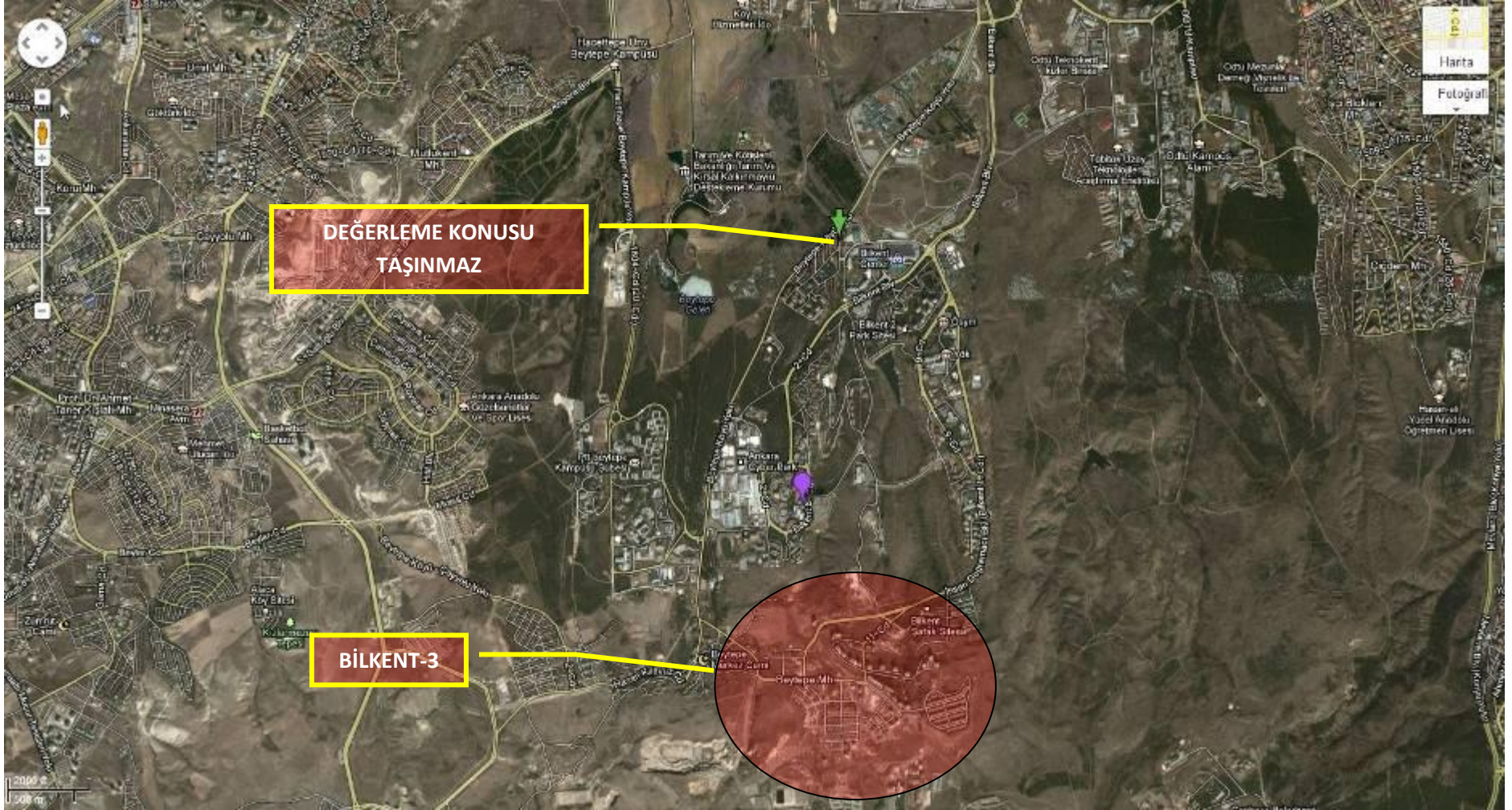
4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

	BRÜT ALAN	FİYAT	m ² BİRİM FİYAT	KULLANIM DURUMU	PAZARLAYAN	İRTİBAT NUMARASI	ÜSTÜNLÜK
EMSAL 1	400,00	1.100.000	2.750.-TL/m ²	VİLLA	ATA EMLAK	0532 363 83 78	Değerleme konusu taşınmaz ile sitedir.
EMSAL 2	400,00	1.200.000	3.000.-TL/m ²	VİLLA	BİLKENT ANA EML.	0533 375 94 14	Değerleme konusu taşınmaz ile sitedir.
EMSAL 3	220,00	760.000	3.454.-TL/m ²	VİLLA	SAHİBİNDEN	0312 394 28 15	Değerleme konusu taşınmaz ile sitedir.
EMSAL 4	125,00	275.000	2.200.-TL/m ²	MESKEN	NET EMLAK	0532 275 33 91	Değerleme konusu taşınmaz ile sitedir.
EMSAL 5	154,00	350.000	2.272.-TL/m ²	MESKEN	REMAX	0534 763 34 73	Değerleme konusu taşınmaz ile sitedir.
EMSAL 6	97,00	290.000	2.989.-TL/m ²	MESKEN	REMAX	0533 087 57 07	Değerleme konusu taşınmaz ile sitedir.
EMSAL 7	100,00	250.000	2.500.-TL/m ²	MESKEN	REMAX	0533 087 57 07	Değerleme konusu taşınmaz ile sitedir.
EMSAL 8	155,00	395.000	2.548.-TL/m ²	MESKEN	BİLKENT ANA EML.	0533 375 94 14	Değerleme konusu taşınmaz ile sitedir.
EMSAL 9	120,00	298.000	2.483.-TL/m ²	MESKEN	BİLKENT ANA EML.	0533 375 94 14	Değerleme konusu taşınmaz ile sitedir.
EMSAL 10	450,00	800.000	1.777.-TL/m ²	VİLLA	KOÇAK EMLAK	0532 281 20 87	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede
EMSAL 11	400,00	750.000	1.875.-TL/m ²	VİLLA	BİLKENT BARIŞ EML.	0533 690 10 60	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede
EMSAL 12	400,00	700.000	1.750.-TL/m ²	VİLLA	SEZGİN EML.	0533 218 77 75	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede

ARSA EMSALLERİ

EMSAL 13	345,00	240.000	695.-TL/m ²	ARSA	SAHİBİNDEN	0542 725 25 00	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede
EMSAL 14	419,00	250.000	596.-TL/m ²	ARSA	SAHİBİNDNE	0533 654 12 66	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede
EMSAL 15	700,00	560.000	800.-TL/m ²	ARSA	A.H.K. EMLAK	0533 381 69 99	Değerleme konusu taşınmaz ile sitedir.





Emsal 1: Taşınmaz ile aynı bölgede, aynı sitededir. Taşınmaz ile aynı özelliklere ve projeye sahip A Blokta bulunan, içi yapıları olarak 8 ay önce pazarlanmış dubleks villadır. Malzeme ve işçilik taşınmaz ile benzerdir.

Emsal 2: Taşınmaz ile aynı bölgede, aynı sitededir. Taşınmaz ile aynı özelliklere ve projeye sahip A Blokta bulunan, içi yapıları olarak 1 yıl önce satılmış dubleks villadır. Malzeme ve işçilik taşınmaz ile benzerdir.

Emsal 3: Taşınmaz ile aynı bölgede, Çamlık Sitesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın 2 arka paralel sokağında bulunan B Blokta yer alan dubleks villadır. B Bloklar A Bloğa göre daha küçük ve mimari olarak farklılık göstermektedir. Malzeme ve işçilik taşınmaz ile benzerdir.

Emsal 4: Taşınmaz ile aynı bölgede, Çamlık Sitesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza yaklaşık olarak 200 m mesafede bulunan D Blokta yer alan meskendir. D Bloklar zemin+14 katlı yapılardan olup satılık mesken zemin katta bulunmaktadır. Taşınmazın içi yapıları olduğu ve pazarlık payının bulunduğu beyan edilmiştir.

Emsal 5: Taşınmaz ile aynı bölgede, Çamlık Sitesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza yaklaşık olarak 200 m mesafede bulunan D Blokta yer alan meskendir. D Bloklar zemin+14 katlı yapılardan olup satılık mesken 3. katta bulunmaktadır. Taşınmazın içi yapıları olduğu ve pazarlık payının bulunduğu beyan edilmiştir.

Emsal 6: Taşınmaz ile aynı bölgede, Çamlık Sitesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza yaklaşık olarak 200 m mesafede bulunan E Blokta yer alan meskendir. E Bloklar zemin+14 katlı yapılardan olup satılık mesken 8. katta bulunmaktadır. Taşınmazın içi yapıları olduğu ve pazarlık payının bulunduğu beyan edilmiştir.

Emsal 7: Taşınmaz ile aynı bölgede, Çamlık Sitesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza yaklaşık olarak 200 m mesafede bulunan F Blokta yer alan meskendir. E Bloklar zemin+14 katlı yapılardan olup satılık mesken 12. katta bulunmaktadır. Taşınmazın içi yapıları olduğu ve pazarlık payının bulunduğu beyan edilmiştir.

Emsal 8: Taşınmaz ile aynı bölgede, Çamlık Sitesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza yaklaşık olarak 200 m mesafede bulunan D Blokta yer alan meskendir. D Bloklar zemin+14 katlı yapılardan olup satılık mesken 9. katta bulunmaktadır. Taşınmazın içi yapıları olduğu ve pazarlık payının bulunduğu beyan edilmiştir.

Emsal 9: Taşınmaz ile aynı bölgede, Çamlık Sitesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza yaklaşık olarak 200 m mesafede bulunan F Blokta yer alan meskendir. D Bloklar zemin+14 katlı yapılardan olup satılık mesken 12. katta bulunmaktadır. Taşınmazın içi yapıları olduğu ve pazarlık payının bulunduğu beyan edilmiştir.

Emsal 10: Taşınmaz ile aynı bölgede, Bilkent-3 bölgesinde (Florya Villaları) bulunan taşınmaz ile aynı özelliklere sahip, 6+2, 400 m² kullanım alanlı, içi yapıları satılık villadır. Taşınmaza kısmen uzak konumda olup konu mülk konum itibari ile daha iyi konumludur.

Emsal 11: Taşınmaz ile aynı bölgede, Bilkent-3 bölgesinde (Florya Villaları) bulunan taşınmaz ile aynı özelliklere sahip, 6+1, 400 m2 kullanım alanlı, içi yapılı satılık villadır. Taşınmaza kısmen uzak konumda olup konu mülk konum itibari ile daha iyi konumludur.

Emsal 12: Taşınmaz ile aynı bölgede, Bilkent-3 bölgesinde (Florya Villaları) bulunan taşınmaz ile aynı özelliklere sahip, 6+1, 400 m2 kullanım alanlı, içi yapılı satılık villadır. Taşınmaza kısmen uzak konumda olup konu mülk konum itibari ile daha iyi konumludur.

ARSA EMSALLERİ

Emsal 13: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bilkent-3 Bölgesindedir. 28106 ada 3 parselde bulunan imarlı arsadır. Yapılaşma koşulları; Emsal: 0,60 Hmax: 9,50 satılık arsadır. Taşınmaza kısmen uzak konumda olup konu mülk konum itibari ile daha iyi konumludur.

Emsal 14: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bilkent-3 Bölgesindedir. Yapılaşma koşulları; Emsal: 0,60 Hmax: 9,50 satılık arsadır. Taşınmaza kısmen uzak konumda olup konu mülk konum itibari ile daha iyi konumludur.

Emsal 15: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bilkent-3 Bölgesindedir. 28123 ada 10-11 parsellerde bulunan imarlı arsadır. Yapılaşma koşulları; Emsal: 0,60 Hmax: 9,50 satılık arsadır. Taşınmaza kısmen uzak konumda olup konu mülk konum itibari ile daha iyi konumludur.

Görüş – 1

Ata Emlak Yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmaza benzer özelliklere sahip (A BLOK) villaların mevcut piyasa koşulları altında 1.200.000 – 1.500.000.-TL bedelle pazarlanabileceğini beyan etmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa stoğunun bulunmadığını konu mülke yakın konumda bulunan Bilkent-3 Bölgesinde villa parsellerinin 500-900 TL/m2 arasında değiştiğini, konu mülkün bulunduğu bölgenin daha merkezi ve tercih edilirliliğinin yüksek olması nedeni ile arsa birim fiyatının 1.500-1.800.-TL/m2 arasında olabileceğinin beyan etmiştir.

Ata Emlak: 0 532 363 83 78

Görüş – 2

Ata Emlak Yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmaza benzer özelliklere sahip (A BLOK) villaların mevcut piyasa koşulları altında 1.200.000 – 1.400.000.-TL bedelle pazarlanabileceğini beyan etmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa stoğunun bulunmadığını konu mülke yakın konumda bulunan Bilkent-3 Bölgesinde villa parsellerinin 500-900 TL/m2 arasında değiştiğini, konu mülkün bulunduğu bölgenin daha merkezi ve tercih edilirliliğinin yüksek olması nedeni ile arsa birim fiyatının 1.500-1.700.-TL/m2 arasında olabileceğinin beyan etmiştir.

Bilkent Ana Emlak: 0 533 375 94 14

Emsal bilgilerinin analizi: Yapılan piyasa araştırması neticesinde taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer tarz ve mesken olarak kullanılan yapılara ilişkin bilgilere ulaşılmıştır. Villa ve mesken olarak temin edilen emsaller konu mülk ile aynı sitede olan Çamlık Sitesiden bulunmaktadır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaza benzer özelliklere sahip 16 adet villa bulunmakta olup satılık bulunmamakta, en yakın konu mülke benzer özelliklere sahip villa Bilkent-3 bölgesinden bulunmaktadır. Ancak Bilkent-3 bölgesi taşınmazın bulunduğu bölgeye oranla yapılması ve tercih edilirliliği düşüktür. Bu nedenle istenen fiyatlar Bilkent-1 oranda yaklaşık olarak %25-35 düşük değerdedir. Taşınmazın bina yaşı, lokasyonu ve emsallerdeki pazarlık payları göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın birim m2 değerinin (arsa dahil) 3.250.-TL olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Bölgedeki arsa birim m2 fiyatlarının ise; 1.500.-1.700.TL arasında olacağı tahmin ve takdir edilmiştir. Bu değerler üzerinde taşınmazın nihai değeri takdir edilmiştir.

4.11. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bölgede edinilen piyasa verileri doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı özelliklere sahip içi yapıllı villaların (400,00 m2 kullanım alanlı, 5+1) dairelerin 4.000.-TL/Ay – 4.500.-TL/Ay arasında değerlerde kiraya verilmekte olduğu yapılan incelemelerde belirlenmiştir. Değerlemeye konu villa site içerisindeki en iyi konumlardan birine sahip olduğundan aylık kirası 4.500.-TL olarak alınmıştır.

A-10 Blok 1 Numaralı Dupleks Mesken

Brüt Kira Çarpanı = Gayrimenkul Değeri / Yıllık Brüt Gelir

24 Yıl = Gayrimenkul Değeri / 54.000.-TL

Gayrimenkul Değeri = ~1.300.000.-TL

Kapitalizasyon oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkul Değeri

= 43.200.-TL / 1.300.000.-TL

Kapitalizasyon oranı = % 3 olarak oluşmaktadır.

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMU

Değerlemeye konu taşınmazların, 2002 tarihi itibarıyla tüm kullanım ve tasarruf hakları Hüseyin Yayla'ya 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 kullanımıdır. 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 kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve

bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın En Verimli ve En İyi kullanımının mevcut kullanımı olduğu düşünülmektedir.

4.14. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değer tespitinde Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz boş arsa olmadığı için hasilat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır. Hasilat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları bu raporun konusu değildir.

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 arsa 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, arsa 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 Uluslararası 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;

- Ekte sunulan tapu senedi mevcuttur
- Rapor içinde sunulan kadastro paftası mevcuttur

Tüm yasal gereklilikleri yerine getirilmiş, herhangi bir yasal gereklilik ya da belge eksikliğine rastlanılmamıştır.

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. Bölgede geçmiş dönemlerde yapılan değerlendirme çalışmaları ve bölgede faal olarak çalışmakta olan emlak piyasası aktörleri ile yapılan görüşmeler dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Takdir edilen değer **KDV hariç net rakamdır.**

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

KDV HARİÇ YASAL ALAN TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ
1.300.000.-TL
BİR MİLYON ÜÇ YÜZ BİN TÜRK LİRASI

KDV DAHİL YASAL ALAN TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ (*) (**)
~1.534.000.-TL
BİR MİLYON BEŞ YÜZ OTUZ DÖRT BİN TÜRK LİRASI

% 18 KDV HARİÇ YASAL ALAN TOPLAM DEĞERİ
~723.000.- \$
~547.000.- €

(*) 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 taşınmaz 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


ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
1241 Sokak / Akmer İş Merkezi Kat: 25 / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 349 00 00 / Fax: 0212 349 00 00
Bilgi İşlem Merkezi: 0212 349 00 00

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

- Ankara Büyükşehir ve Sincan Belediyesi web sayfaları
- Sincan Tapu ve Kadastro Müdürlüğü
- Piyasa emsalleri, yerel tüccarlar ve bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler
- Devlet Planlama Teşkilatı Kalkınma Planı
- TÜİK verileri
- Nüfus İşleri Genel Müdürlüğü verileri
- İlgili resmi makamların internet siteleri

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 şartların 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

- Rapor halka arz işlemi için düzenlendiğinden; değerlendirme uzmanları tarafından raporun yayınlanmasına izin verilmiştir.

11. EKLER

11.1. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

11.2. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİ



11.2. SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİ

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