AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.09.2011

R. No: 2011REVB54

ISO9001: 2008
FS 5O9685

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BALIKHİSAR MAHALLESİ'NDE 1 ADET ARSA

AKYURT / ANKARA

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **30.09.2011** tarihinde **2011REVB54** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ	Balıkhisar Mahallesi, Havalimanı Yolu 24. km., 1843 Ada, 5 Parsel, Akyurt / ANKARA
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Depo ve Arsası
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı, 14.443,00 m^2 yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerinde olan "Arsa" vasıflı taşınmaz.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmaz 25.02.2010 onay tarihli Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları'nı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Lojistik Merkez" alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları; ▪ Emsal: 1,00 ▪ Hmax.: Plan notlarının 1.8 Maddesi'ne göre belirlenecektir. ▪ Ön bahçe çekme mesafesi: 25,00 m., ▪ Yan ve arka bahçe çekme mesafesi: 10,00 m.'dir.

30.09.2011 TARİHİ İTİBARİ İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

5.200.000.- TL **(Beşmilyonikiyüzbin.- TürkLirası)**	**2.067.000.- EURO** **(İkimilyonaltmışyedibin.- EURO)**

30.09.2011 TARİHİ İTİBARİ İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

6.136.000.- TL **(Altımilyonyüzotuzaltıbin.- TürkLirası)**	**2.439.000.- EURO** **(İkimilyondörtyüzotuzdokuzbin.- EURO)**

- *1 EURO = 2,5157 TL kabul edilmiştir. EURO değeri bilgi amaçlı verilmiştir.*
- *Bu sayfa değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.*

MEHMET ASLAN **Değerleme Uzmanı (401124)**	**MAKBULE YÖNEL MAYA** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)**

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ....5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası 5
1.2 Rapor Türü 5
1.3 Raporu Hazırlayanlar 5
1.4 Değerleme Tarihi 5
1.5 Dayanak Sözleşmesi.... 5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar 5
1.8 Şirket Bilgileri 5
1.9 Müşteri Bilgileri 5
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
BÖLÜM 2 8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler 8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı 8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı 8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları.... 9
2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri) 9
2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri.... 9
2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri).... 9
BÖLÜM 3 11
GENEL VE ÖZEL VERİLER 11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.... 11
3.1.1 Demografik Veriler 11
3.1.2 Ekonomik Veriler 12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.... 13
3.2.1 Ankara İli 13
3.2.2 Akyurt İlçesi.... 17
BÖLÜM 4 20
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ....20
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 20
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 20
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.... 21
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri 21
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.... 24
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş 24
4.5 Hukuki Sorumluluk 24
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) 25
BÖLÜM 5 27
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ....27
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.... 27
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı 28
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler 29
5.4 Harici ve Müteferrik İşler.... 30
BÖLÜM 6 32
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ....32
BÖLÜM 7 34
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER....34
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 34
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.... 34
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.... 34
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 36
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 36
BÖLÜM 8 39
SONUÇ....39
BÖLÜM 9 41
EKLER....41

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 06.09.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.09.2011 tarihinde, 2011REVB54 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı, 14.443,00 m^2 yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerinde olan "Arsa" vasıflı taşınmazın, 30.09.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerleme uzmanı Mehmet ASLAN ve sorumlu değerleme uzmanı Makbule YÖNEL MAYA tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.09.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.09.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.09.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 06.09.2011 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması kapsamında müşterinin isteği doğrultusunda yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup, parsel üzerinde konumlu ekonomik ömrünü tamamlamış ve yasal çerçeve dışında kalan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuştur. Ayrıca taşınmaz üzerindeki yapılar ruhsatlı olmasına rağmen imar planına kapsamında yapılan düzenlemeye göre, parsel sınırları dışına taşan, ayrıca parsel üzerindeki sökülmekte olan prefabrik binalar yasal çerçeve dışında kalmaları nedeniyle değerleme kapsamı dışında tutulmuştur.

1.8 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Büyükdere Caddesi, No: 201, C Blok, Kat: 8, Levent / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1
Rapor Tarihi	20.07.2011
Rapor Numarası	2011B43
Raporu Hazırlayanlar	Zeynel AKKAYA - Fatih TOSUN
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	5.200.000 TL

* Şirketimiz tarafından daha önce Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlemeye ait bilgiler yukarıda sunulmuştur.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilrliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik

bekleyişlerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik bekleyişler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlıyacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulun satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.2.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişidir. 2010 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (binde -32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dır. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzincan (binde 53,23)'dır.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (İl ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (Belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun %18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, %5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, %3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, %2,8 ile ise (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun %25,6'sı 0-14 yaş grubunda, %7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

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

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.255.685	13.120.596
Ankara	4.771.716	4.641.256
İzmir	3.948.848	3.606.326
Bursa	2.605.495	2.308.574
Adana	2.085.225	1.836.432

3.1.2 Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam

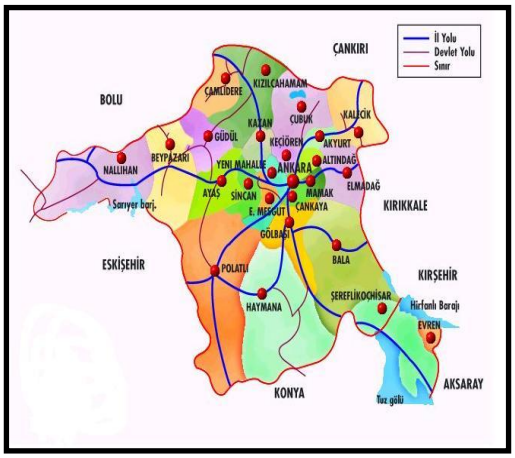
etmiş, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir. Yabancı yatırımların tekrar Türkiye'ye yönlendiği görülmeye başlanmış ve yabancı yatırımcıların kriz öncesinde olduğu gibi gayrimenkul sektörünü lokomotif sektör olarak görüp destekledikleri hissedilmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011-2017 döneminde yıllık %6,7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olacağının öngörülmesi ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam edeceğini göstermektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri

Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya Nehirleri'nin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer.

İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun Gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2.378 m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı ile Mahya Tepesi (2.006 m.) yükselir. İlin güneydoğusunda Hüseyingazi Dağı kültesi bulunur. İlin arazisini Sakarya ve Kızılırmak Nehirleri ile Çubuk Çayı, İncesu ve Ova Çayları sular.

İklimi - Bitki Örtüsü

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay temmuz - ağustos, en soğuk ay ise ocak ayıdır.

Bölgeye düşen yağış miktarları kuzey ve güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzeyde Kızılcahamam ve Çubuk, Karadeniz yağış rejimi özelliğini; güney ise İç Anadolu karakterini taşır. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler.

Etrafı dağlarla çevrili olan Ankara, kışları soğuk, yazları kurak geçen bir iklime sahiptir. En yağışlı mevsim ilkbahardır. Bu iklim şartları ve topografik yapı Ankara ve çevresinde iki ayrı bitki

topluluğunun (step ve orman) gelişmesine imkan sağlamıştır. Yörede en yaygın olan bitki topluluğu step (bozkır)'tir. Step bitki örtüsü az yağış alan çukur alanlarda ve platolar üzerinde yaygın haldedir. Bu bitki topluluğu içinde ağaç yok denecek kadar azdır. Genelde dikenli çalılar dikkati çeker. Bunun yanısıra akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Step bitki örütüsünün en yaygın türlerini otlar oluşturur. Çoğu küçük boylu olan bu bitkiler birbiri yanında ve kümeler halinde toplanmıştır.

Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar. Bozkır (Step) ortasında adacıklar halinde görülen ormanlar, genelde tahripten arta kalan korulardır. Bu tür ormanlarda hakim ağaç türü karaçam, ardıç ve yer yer meşedir. Kurakçıl orman deyimiyle adlandırılan bu ormanlara en güzel önreği, Beynam Ormanı oluşturmaktadır. Ankara`nın kuzeyindeki Kızılcahamam ilçesi yakınlarından başlamak üzere orman örtüsü sıklaşmaya ve gürleşmeye başlar ki, burada iğne yapraklı ağaçlar yaygın türü oluştururlar.

Tarihi

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargah olarak seçilen Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

İlçeleri

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

Metropoliten Kent : Altındağ + Çankaya + Etimesgut + Gölbaşı +Keçiören + Mamak + Sincan + Yenimamalle
Metropoliten Alan : Metropoliten Kent + Akyurt + Ayaş + Bala + Çubuk + Elmadağ + Kalecik + Kazan + Pusaklar
Metropoliten Bölge : Metropoliten Alan + Beypazarı + Çamlıdere + Evren + Güdül + Haymana + Kızılcahamam + Nallıhan + Polatlı + Şereflikoçhisar

Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 82 yılda yaklaşık 11,50 kat artarak 2009 yılında 4.650.802'ye yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 6 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde %3,20'lik bir paya sahip iken, 2009 yılında yaklaşık %6,40'lık bir paya ulaşmıştır. Nüfus yoğunluğu, 1927 yılında 16 iken 2009 yılı itibarı ile 151'e yükselmiştir.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	**Oran %**	2000	**Oran %**	2009	**Oran %**	2010	**Oran %**
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27
Toplam	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00

* Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %

İlde ortalama hane halkı büyüklüğü azalış eğiliminde olup, 1955 yılında 7 olan ortalama hane halkı büyüklüğü, 2009 yılında yaklaşık 3 kişiye düşmüştür. İl nüfusunun; 1935 yılında %80'i Ankara doğumlu iken, 2000 yılında ise Ankara'da doğan kişilerin il nüfusu içindeki oranı %53'e düşmüştür. Ankara nüfusuna dahil olup, başka illerde doğanlar içinde en yüksek payı %7,10 ile Çorum ili doğumlular almaktadır. Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sonraki sırayı takip etmektedir. Nüfusun gelişimine ilişkin bilgiler aşağıda tablo ve grafikte görülmektedir.

YILLAR	TÜRKİYE	İÇ ANADOLU	ANKARA
1960	27.754.820	5.152.854	1.321.380
1965	31.391.421	5.874.602	1.644.302
1970	35.605.176	6.690.858	2.041.658
1975	40.347.719	7.632.494	2.585.293
1980	44.736.957	8.261.527	2.854.689
1985	50.664.458	9.216.979	3.306.327
1990	56.473.035	9.942.793	3.236.626
2000	67.845.216	11.625.109	4.007.860
2009	72.561.312	11.013.821	4.650.802
2010	73.722.988	11.043.891	4.771.716

Nüfus Artış Hızı; Ankara ilinin, 1927–1935 döneminde yıllık nüfus artış hızı ‰34,70 iken, 1990–2000 döneminde yıllık nüfus artış hızı ‰21,40, 2000–2010 döneminde ‰23,71 olarak tespit edilmiştir. Ankara, nüfus artış hızı incelendiğinde Türkiye ve İç Anadolu nüfus artış hızlarının üzerindedir. İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara nüfus artış hızı bakımından 2. sıradadır.

Yıllar	1950	1960	1970	1980	1985	1990	1997	2000	2010
Nüfus Artış Hızı (‰)	32,85	32,92	43,29	19,82	29,38	21,28	18,58	21,37	23,71

Sosyolojik Yapı

Ankara'nın sosyo-ekonomik yapısında temel belirleyici, il merkezi Ankara'nın aynı zamanda ülkenin yönetim merkezi olmasıdır. Bu nedenle de kamu hizmetleri sektörü Ankara'nın ekonomik hayatında önemli bir yer tutar. Ankara faal nüfusunun yaklaşık olarak 3/4'ü kamu hizmetleri, ticaret, ulaşım, haberleşme vb. faaliyetleri kapsayan geniş anlamada hizmetler sektöründe çalışmaktadır.

Ankara ili gayrisafi hasılasında en büyük pay kamu hizmetlerine aittir. Ankara'da göçle gelen nüfusa yerli istihdam olanakları sağlanacak ölçüde bir sanayileşmenin gerçekleşememesi de hizmetler sektörünün ağırlık kazanmasına yol açmıştır.

Ülkenin yönetim merkezi olması sebebiyle Ankara doğal olarak politikanın da merkezidir. Cumhurbaşkanlığı makamından Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne; Bakanlıklar'dan Danıştay'a kadar devletin pek çok kurumu gibi siyasi partilerin merkezi de Ankara'dır.

Ekonomi

Cumhuriyet'ten önceki Ankara, Kaletepe ve çevresinde gelişmiş, bunu çevreleyen yeşil şeridin dışına pek taşmamış 30 bin nüfuslu bir kentti. İlin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup, tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile kısıtlı bir ticaret söz konusuydu. Cumhuriyet'in ilk yıllarıyla beraber Ankara'da bir "yoğunlaşma dönemi" yaşandı. Başkent olmanın gerektirdiği hizmetleri verebilecek bir şehrin kurulması amacı ile başlatılan alt ve üstyapı inşaatları önce ticari hayatı canlandırdı. Yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik bazı ufak çaplı imalathaneler yapıldı. Makina ve Kimya Endüstrisi Kurumu, Sümerbank ve Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bu kuruluşlara bağlı fabrikaların Ankara'da yapılmış olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu gelişmeler diğer yerleşim yerlerinden Ankara'ya nüfus göçünü başlatmış; böylelikle Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem sonucu olmuştur. Bugün Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde; ilin ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, marangozlar, mobilyacılar, lakeciler ve döşemeciler Siteler'de 13.000'in üstündeki işyerlerinde üretim yapmaktadırlar. 1955 yılında kurulan işyeri yapı kooperatifi ile başlatılan "Siteler" 1962 yılında kısmen faaliyete geçmiştir. Daha sonra kurulan 10 civarındaki kooperatif ile genişlemiştir. Halen inşaatlar yeni kooperatiflerle devam etmektedir. Siteler'deki 200 m² ile 100 m² arasında işyerleri ile çok sayıda teşhir salonları bulunmaktadır.

Cumhuriyet'in başlarında, 1925'te kurulan bira, 1926'da kurulan çimento ve Elmadağ'da kurulan barut fabrikaları gibi sayıları pek az sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı artmış ve sanayi, büyük bir çeşitlilik kazanma yoluna girmiştir. Artık Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

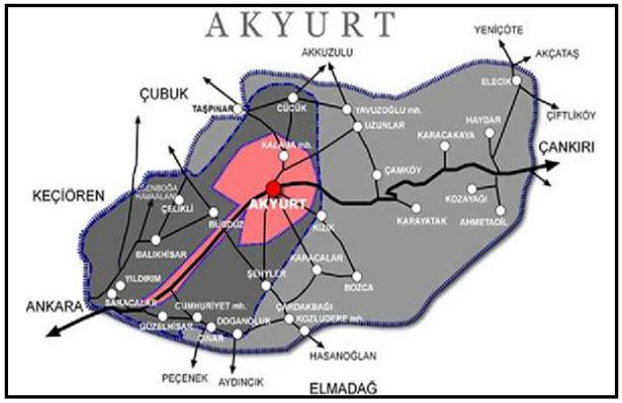
Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlarda Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAI) 1984'de Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Şirketin ortakları; TUSAŞ-Türk Uçak Sanayi A.Ş. (%49), General Dynamics of Turkey, Inc (%42), General Electric Technical Services Company, Inc (%7) Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı (%1,9) ve Türk Hava Kurumu'dur (%0,1)'dir.

Savunma Sanayi'nin oluşturduğu altyapı ve talep sonucu makine ve metal sanayi, Ankara ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Bugün sanayi kuruluşlarının %40'ının üretim yaptığı alan makine ve metal sanayidir. Savunma Sanayi, hem yetişmiş insan gücü hem de bu sektör içinde yer alan kuruluşların yarattığı potansiyel yoluyla Ankara'da çok büyük sanayi kuruluşlarının doğmasını sağlamıştır. Ankara'daki savunma sanayi ile ilgili kuruluşlar olarak; Türkiye'nin savunma sanayine yönelik ilk özel sektör kuruluşu olan FMC-Nurol Savunma Sanayi A.Ş., Aremsan Elektrik Makine Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Barış Elektrik Endüstri A.Ş., Roketsan A.Ş. ve Marconi Komünikasyon A.Ş.'den bahsedilebilir.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri konuları itibariyle Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin; rulman ile seri halde dişli üretimi sadece ilimizde gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç hammaddesi olarak kullanılan morfin ile diyaliz makinesi üretimleri de yine

sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir. Bazı üretim konularında da yabancı sermayeyle ortak yatırım sonucu faaliyete geçilmiş bulunulmaktadır. Söz konusu kuruluşlar incelendiğinde rulman ve dizel motor üretiminde Türk-Alman ortaklıklarının kurulmuş olduğu görülmektedir. Savunma sanayiyle ilgili olarak da Amerikan şirketleriyle ortak faaliyete geçilmiştir. Ankara sanayinde hızla büyüyen diğer sektörler ise müteahhitlik, mobilya, tekstil olarak göze çarpmaktadır.

3.2.2 Akyurt İlçesi



Yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin büyümesine paralel olarak Akyurt'ta büyüyerek 1928'de Çubuk ilçesine bağlı bir nahiye olmuştur. İçişleri Bakanlığı'nın 5442, 2/C 1961 sayılı genelgesi ile Akyurt 9 Mayıs 1990 tarihinde ilçe olmuş, o gün 4.500 nüfusa sahipken bugün 24.986 nüfusu ile Ankara'nın merkez bir ilçesi konumuna gelmiştir.

Akyurt'un coğrafi konumu ve topraklarının tarıma elverişli oluşu, yörenin asırlardır tarımsal faaliyetlerin beşiği ve geçiş güzergahı olmasını sağlamıştır. Bunun sonucu olarak da tarihi eserlerin yıpranması, taşınması ve yok olması kaçınılmaz olmuştur. Ancak, Elecik Mahallesi gibi tarımsal faaliyetlerin sınırlı yapıldığı ve geçiş güzergahından uzak olan bölgeler ile duyarlı insanların bulunan eserleri okul, cami, çeşme ve evlere koymaları sonucu ilçenin kayda değer bir tarihi eser zenginliğine sahip olmuştur.

Coğrafi Durum

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

Yüzölçümü 258 km², denizden yüksekliği ise 960 m.'dir. Üç tarafı, alçak ve orta yükseklikteki platolarla çevrilidir. Bunlar 100, 125 m. yükseklikteki vadilerle birbirlerinden ayrılmışlardır. Akyurt'un sadece batı kısmı Çubuk Ovası'na açık, düz arazi şeklindedir.

İlçenin üzerine kurulduğu alan, 100 m.'den alçak bir vadiyle ayrılmış hafif engebeli bir arazi olup, Çubuk Ovası ile İdris Dağı'nın eteği arasında bir sınır teşkil eder. İlçenin kuzeyinde Kalecik'e bağlanan yol üzerinde Tekebeli Dağı (1.250 m.), güneyinde Hüseyin Gazi Tepesi (1.415 m.), doğusunda ise İdris Dağı (1.985 m.) bulunmaktadır.

Arazi yapısı itibarı ile arazinin büyük bir bölümü tarım arazisi niteliğinde olup, Akyurt'un Ravlı Çayı etrafta kavak ve söğüt ve meyve ağaçları rastlanır. Uzunlar Köy Yolu üzerinde yaklaşık 10.000 m²'lik meşe ağacı koruluğu bulunmaktadır.

Ulaşım

Akyurt ulaşım imkanları bakımından olumlu bir yapıya sahiptir. Ankara-Çankırı 39 no'lu Devlet Karayolu üzerinde yer alan ilçe, çevre ile ilişkilerini kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanan bu karayolu ile sağlamakta olup, Ankara kent merkezine 32 km. uzaklıktadır. Halk Otobüsleri'nin her 15

dk.'da bir şehir merkezine hareket etmesi, ulaşım açısından önemli bir rol oynar. Yerleşim merkezine en yakın demiryolu 35 km. uzaklıktaki Ankara Garı'dır. Ayrıca Akyurt'un bütün dünyaya açılabilmesini sağlayan Esenboğa Havaalanı, Akyurt'a sadece 5 km.'dir.

Akyurt-Esenboğa Havaalanı Kavşağı ile Esenboğa Havaalanı-Ankara arasının çift yönlü modern bir yola dönüştürülmesi ile Akyurt-Ankara arası ulaşımı daha da rahatlamıştır.

Nüfus Durumu

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre, ilçenin toplam nüfusu 26.006 kişidir. Bunun 25.353'ü ilçe merkezinde, 653'ü köylerde yaşamaktadır. İlçede son yıllarda hızlı bir kentleşme göze çarpmaktadır.

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2009	2010
İlçe Merkezi	3.533	6.055	8.069	24.741	25.353
Köyler	8.974	10.174	10.838	660	653
Genel Toplam	12.507	16.229	18.907	25.401	26.006

Yıllara göre incelendiğinde ilçe oluşu ile birlikte Akyurt'ta nüfusun sürekli bir artış trendi içinde olduğu gözlemlenmiştir. İlçenin başkent Ankara'ya yakın oluşu ve mülki sınırları içerisinde çok sayıda fabrika ve işyerlerinin kurulması, ayrıca 500 üyeli 6 konut yapı kooperatifinin faaliyet göstermesi gelecekte de ilçe nüfusunun yoğun bir şekilde artacağını göstermektedir.

Fabrika ve işyerlerinde, Ankara'da çalışanlar, işyerlerine günlük gelip gittiklerinden, özellikle ilçe merkezi ile Esenboğa Havaalanı yoluna yakın olan köyler Balıkhisar, Büğdüz, Saracalar, Güzelhisar, Çınar Köyleri nüfusunda değişkenlik mevcuttur. Ayrıca il merkezinde ikamet edip arazi, aile ve ilçe ile bağlantılarını sürdürenler de vardır.

Ekonomik Bilgiler

İlçenin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Tarım büyük ölçüde makineleşmiştir. Ayrıca ilçede sanayi de gelişmiştir. İlçe mülki hudutları içerisinde, Ülker Anadolu Gıda Sanayi, MAN Türkiye, Numaş, MOB Mobilya Sanayi, Aselsan, Mikes, Havelsan gibi Elektrik-Elektronik ve milli savunmamıza büyük katkıda bulunan harp mamulleri sistemleri üreten önemli fabrikaların yanında, ayrıca 103 adet çoğunluğu Ankara asfaltı üzerinde faaliyetlerini sürdürmekte olan fabrika bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Akyurt
Bucağı	-
Köyü	-
Mahallesi	Balıkhisar
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1843
Parsel No	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Yüzölçümü	14.443,00 m²
Maliki	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Ankara İli, Akyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 12.09.2011 tarih, saat 14:30 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan 12.09.2011 tarihli resmi takyidat belgesine göre;

<u>Beyanlar Hanesinde;</u>

- 5 (Beş) kalemden ibaret 3.434.000.000 TL bedelli teferruat listesi bulunmaktadır. (06.10.2003 tarih, 1789 yevmiye)

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1843/5
Zemin No	: 40677754	Yüzölçüm	: 14.443,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/AKYURT	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Akyurt TM		
Mahalle / Köy Adı	: BALIKHİSAR Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 9 / 792		
Kayıt Durum	: Aktif		

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değeri	Tarih / Yevmiye
136467	DİĞER	5 (BEŞ) KALEMDEN İBARET 3.434.000.000 TL BEDELLİ TEFERRUAT LİSTESİ 06/10/2003 Y:1789	1adet	3434000000 ETL	- -

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
148577041	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	14.443,00	Satış - 21/07/2011 - 3094-	- -

Raporlayan: 11808-Ömer Savaş YILDIRIM
Kaydına Uygundur.
12.09.2011

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Söz konusu taşınmazla ile ilgili son üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Ankara İli, Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 12.09.2011 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve ekte sunulan 23.09.2011 tarih ve M.06.6.AKY.0.13/310.05-6013 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

- ✓ **İmar Durumu:**

Değerleme konusu taşınmaz 25.02.2010 onay tarihli Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanları'nı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Lojistik Merkez" alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,00
- Hmax.: Plan notlarının 1.8 Maddesi'ne göre belirlenecektir.
- Ön bahçe çekme mesafesi: 25,00 m.,
- Yan ve arka bahçe çekme mesafesi: 10,00 m.'dir.

Plan Notları:

5.2 Lojistik Merkez Alanları

- Farklı ulaşım tür ve sistemleri arasında aktarımların gerçekleştirildiği, mal ve hizmetler yanı sıra yolcu aktarımında yapılacağı alanlardır.
- Bu amaçla lojistik merkez alanında konaklama, otel, motel, sosyal tesisi, ofis–ticaret üniteleri yer alabilir ve bu tesislerin Esenboğa–Ankara Protokol Yolu'na cepheli olarak düzenlenmesi esas olup, konaklama ve sosyal tesisler başka yerde yer alamaz.
- Bu alanda hava ulaşımına bağlı olarak aktarımı yapılacak mallar için depo tesisleri yapılabilir. Ancak depolar Esenboğa–Ankara Protokol Yolu'ndan cephe alan parsellere yapılamaz. Arka parsellerde yapılacak depo yapılarının ofis üniteleri ile birlikte yapılması ve ofis ünitelerinin Esenboğa–Ankara Protokol Yolu'na yönlenmesi zorunludur.
- İmar planında noktalama ile taramış ve Protokol Yolu'ndan cephe alan lojistik merkez alanları, kentsel tarıma dayalı olarak düzenlenecek özel alanlardır.
- Lojistik merkezde minimum parsel büyüklüğü 5.000,00 m², Emsal: 1,00 ve hmax: Mania Planı'na göre hesaplanarak plan üzerinde yazıldığı şekildedir.

Plan notlarının 1.8 Maddesi'ne göre konu taşınmazın bulunduğu alanda Hmax Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün Mania Planı kapsamında belirlenir.

T.C
AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.06.6.AKY.0.13/310.05- 601
Konu: İmar durumu

23/09/2011

İLGİLİ MAKAMA SUNULMAK ÜZERE

İlgi:23.09.2011 tarih ve 4365 sayılı Akfen Gayrimenkül Yatırım Ortaklığı dilekçesi

İlçemiz Balıkhisar maballesi 1843 ada 5 nolu parsel Lojistik Merkez Emsal:1.00 Hmax:1.8 plan notuna göre belirlenecek imar parselidir.

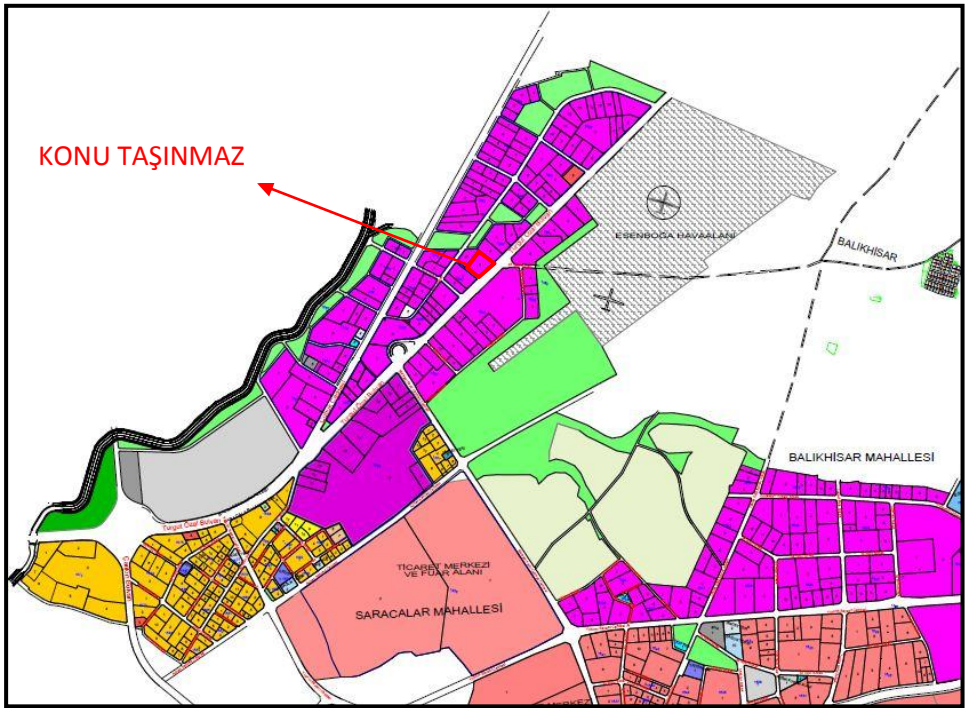
Bilgi ve gereğini rica ederim.

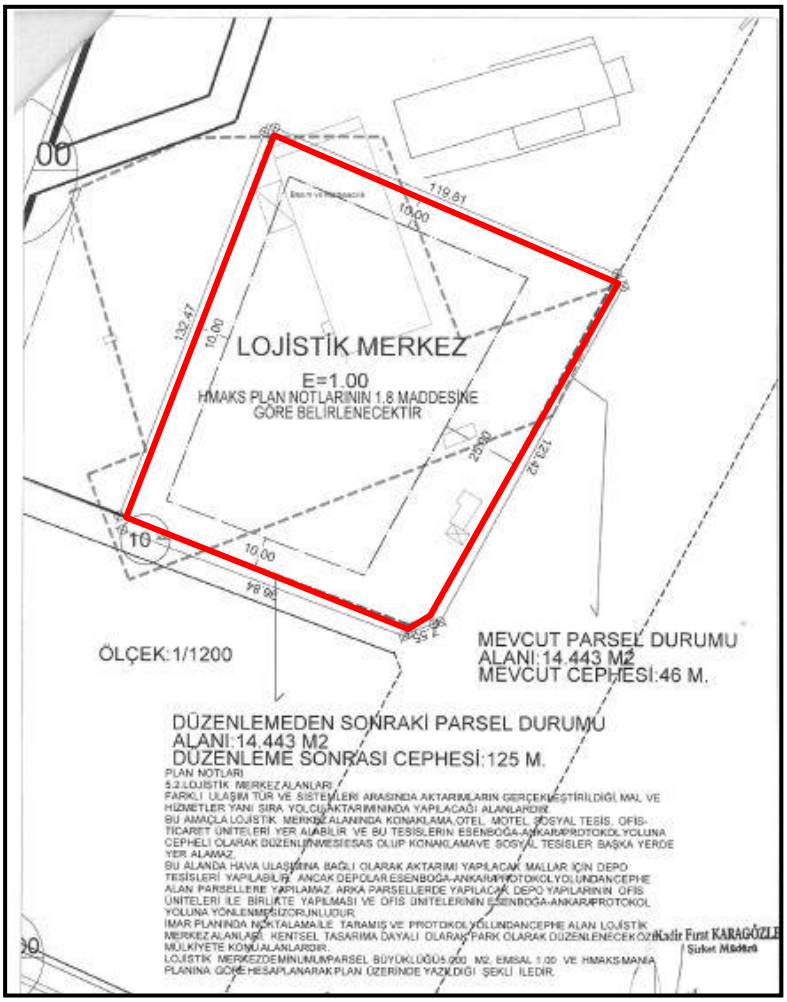
İlhan ŞENER
Başkan a.
Belediye Başkan Yrd.

ADRES: Beyazıt Mah.9 Mayıs 90 Cd. No:34
Akyurt/ANKARA
Tel: (0312) 844 10 97 Faks: (0312) 844 10 10

Ayrıntılı Bilgi için irtibat: İmar İşleri Müdürlüğü

Elektronik Ağ: imarisleri@akyurt.bel.tr


KONU TAŞINMAZ
ESENBOĞA HAVAALANI
BALIKHİSAR
BALIKHİSAR MAHALLESİ
TİCARET MERKEZİ VE FUAR ALANI
SARACALAR MAHALLESİ


LOJİSTİK MERKEZ
E=1.00
HMAKS PLAN NOTLARININ 1.8 MADDESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR
119.81
10.00
132.47
10.00
123.42
10.00
ÖLÇEK:1/1200
MEVCUT PARSEL DURUMU
ALANI:14.443 M2
MEVCUT CEPHESİ:46 M.
DÜZENLEMEDEN SONRAKİ PARSEL DURUMU
ALANI:14.443 M2
DÜZENLEME SONRASI CEPHESİ:125 M.
PLAN NOTLARI
5.2.LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI
FARKLI ULAŞIM TÜR VE SİSTEMLERİ ARASINDA AKTARIMLARIN GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ, MAL VE HİZMETLER YANI SIRA YOLCU AKTARIMININDA YAPILACAĞI ALANLARDIR.
BU AMAÇLA LOJİSTİK MERKEZ ALANINDA KONAKLAMA, OTEL, MOTEL, SOSYAL TESİS, OFİS-TİCARET ÜNİTELERİ YER ALABİLİR VE BU TESİSLERİN ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA CEPHELİ OLARAK DÜZENLENMESİ ESAS OLUP KONAKLAMA VE SOSYAL TESİSLER BAŞKA YERDE YER ALAMAZ.
BU ALANDA HAVA ULAŞIMINA BAĞLI OLARAK AKTARIMI YAPILACAK MALLAR İÇİN DEPO TESİSLERİ YAPILABİLİR. ANCAK DEPOLAR ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERE YAPILAMAZ. ARKA PARSELLERDE YAPILACAK DEPO YAPILARININ OFİS ÜNİTELERİ İLE BİRLİKTE YAPILMASI VE OFİS ÜNİTELERİNİN ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA YÖNLENMESİ ZORUNLUDUR.
İMAR PLANINDA NOKTALAMA İLE TARAMIŞ VE PROTOKOL YOLUNDAN CEPHE ALAN LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI, KENTSEL TASARIMA DAYALI OLARAK PARK OLARAK DÜZENLENECEK ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARDIR.
LOJİSTİK MERKEZDEMİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5.000 M2, EMSAL 1.00 VE HMAKS MANİA PLANINA GÖRE HESAPLANARAK PLAN ÜZERİNDE YAZILDIĞI ŞEKLİ İLEDİR.
Kadir Fırat KARAGÖZLE
Şirket Müdürü

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- Konu taşınmaza ait 08.11.1993 tarih, 13/90 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ait 12.07.1995 tarih, 9-67 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Değerleme çalışması kapsamında müşterinin isteği doğrultusunda yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup, parsel üzerinde konumlu ekonomik ömrünü tamamlamış ve yasal çerçeve dışında kalan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuştur. Ayrıca taşınmaz üzerindeki yapılar ruhsatlı olmasına rağmen imar planına kapsamında yapılan düzenlemeye göre, parsel sınırları dışına taşan, ayrıca parsel üzerindeki sökülmekte olan prefabrik binalar yasal çerçeve dışında kalmaları nedeniyle değerleme kapsamı dışında tutulmuştur.

✓ **Yapı Denetim :**

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda değişiklik olmuş olup, 31 ada, 1 no'lu parsel olan ada-parsel numarası 25.02.2010 tarihinde Akyurt Belediyesi tarafından hazırlanan ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Lojistik Merkez ve Kentsel Servis Alanı kapsamında 1843 ada, 5 no'lu parsel olarak değiştirilmiş olup, yapılaşma şartları Emsal: 1,00, Hmax: Plan notlarının 1.8 Maddesi'ne göre belirlenecektir.

Konu parselin sınırları ve şekli 25.02.2010 onay tarihli plana göre değişmiş olup, alanında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Uygulama sonucu 46 m. olan yola cephesi, 125 m. olmuştur.

Ayrıca konu taşınmazın mülkiyeti Tav Esenboğa Yatırım Yapım ve İşletme A.Ş. üzerinde iken konu taşınmazın mülkiyeti 21.07.2011 tarih ve 3094 yevmiyeli satış işlemi ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Konu gayrimenkulün Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunmaktadır.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğü üzerinde, beyanlar hanesinde 06.10.2003 tarih, 1789 yevmiye ile "5 (Beş) kalemden ibaret 3.434.000.000 TL bedelli teferruat listesi" beyanı bulunmaktadır. 12.09.2011 tarihli takyidat belgesi ekte sunulmaktadır.

a) Açıklama

Gayrimenkul maliki isterse, gayrimenkulüne tahsis ettiği menkul eşyaları teferruat olarak tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazdırabilir. Bir şeyin bir gayrimenkulün teferruatı sayılabilmesi için;

- Menkul eşya olması,
- Bir şeyin işletilmesine, korunmasına, o şeyden yararlanmaya elverişli olması,
- Bir şeye daimi bir şekilde tahsis edilmesi ve kullanımda o şeye tabi tutulması veya takılması veya onunla birleştirilmesi gerekir.

- Bir şeyin teferruat olup olmadığı o yörenin mahalli örf ve adetlerine veya gayrimenkul malikinin açık iradesine göre belirlenir. Asıl şeyin haczi, satışı, rehni istisna edilmedikçe teferruatı da kapsar. Ancak malik satış veya rehin yaparken beyanlarda yazılı teferruatları resmi senette ayrı tutabilir.

b) Tapuya Tescilli

Teferruatın kütüğün beyanlar sütununa tescili için gayrimenkul sahibinin talepte bulunması yeterlidir. Kaydını istediği teferruatın mevcut olup olmadığı müdürlükçe araştırılmaz ve bunların kendisine ait olduğu yönünde bir belge istenmez. Bu talep müdürlükçe tescil istem belgesine geçirildikten sonra, talep yevmiyeye alınır ve teferruatın cinsi, sayısı ve değeri beyanlar sütununda gösterilir.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

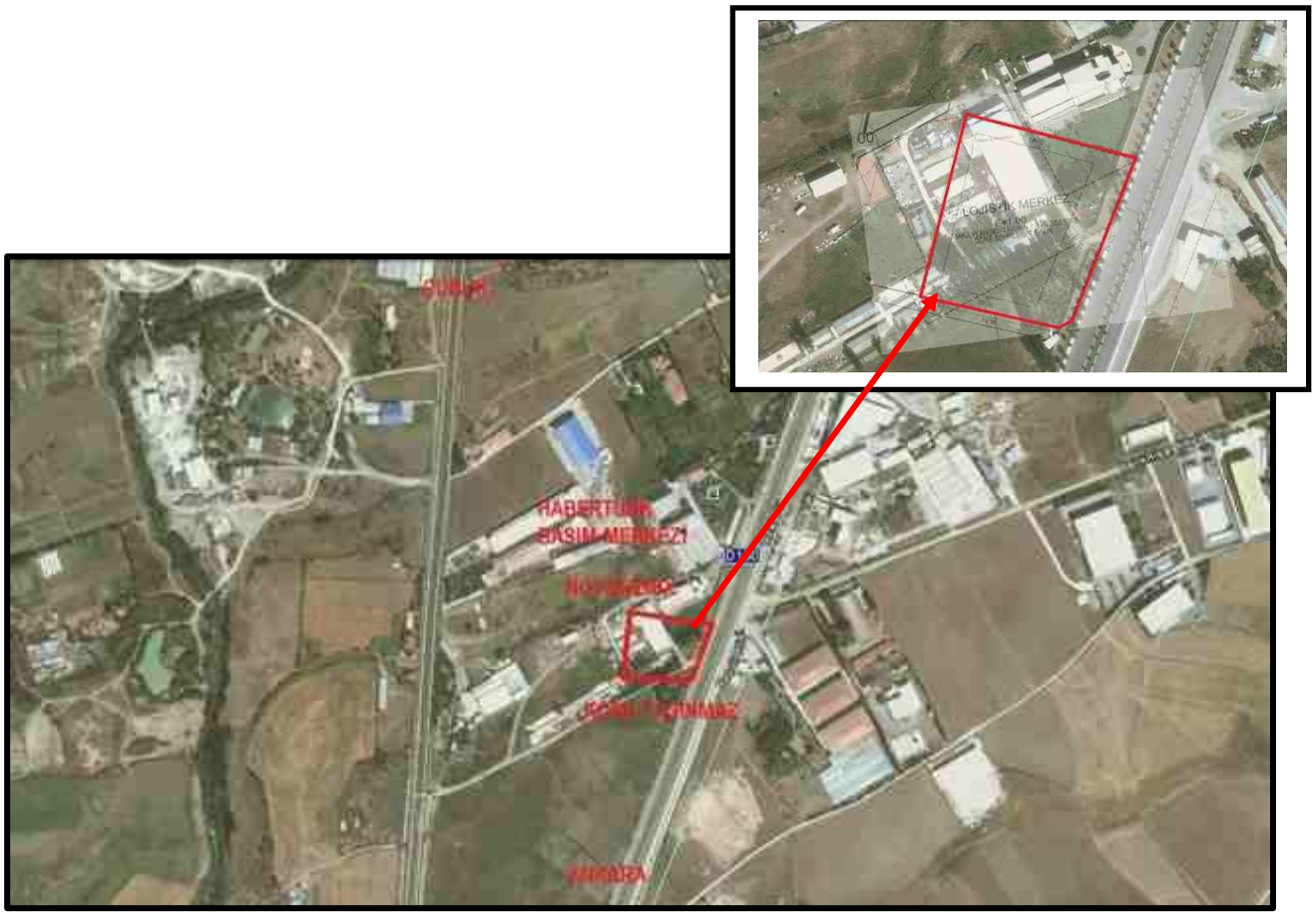
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Balıkhisar Mahallesi, Havalimanı Yolu 24. km., 1843 Ada, 5 no'lu Parsel, Akyurt / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmaza ulaşım için; İrfan Baştuğ Caddesi üzerinden Esenboğa Havaalanı yönünde ilerlerken Çevre Yolu Kavşağı geçildikten sonra Özal Bulvarı yönünde devam edilir. Bu bulvar üzerinde yaklaşık 13,5 km. ilerledikten sonra U dönüşü yapılır. Yaklaşık 1,5 km. Özal Bulvarı üzerinde ilerledikten sonra konu taşınmazın bulunduğu alana ulaşılır. Konu taşınmaz Özal Bulvarı cephe hattına göre sağ kolda yer almaktadır.

Taşınmaz Özal Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde Novagenix Biyoanalitik İlaç AR-GE Binası (~50 m.), Habertürk Basım Merkezi (~100 m.), Kavaklı Restaurant (~100 m.), Borusan Otomotiv (~1,25 km.), MAN Kamyon Fabrikası (~1,25 km.), Esenboğa Havalimanı (~1,5 km.) boş imarlı arsalar, depo ve fabrikalar bulunmaktadır.

Konu taşınmaz Balıkhisar Mahalle merkezine 2,00 km., Akyurt ilçe merkezine 17,60 km., Ankara il merkezine 25,40 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Konu taşınmazların ana yola cepheli ve yakın olması nedeniyle reklam kabiliyeti ve ulaşılabilirliği yüksektir. Değerleme konusu taşınmaza, özel ve toplu taşım araçlarıyla ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.



Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Balıkhisar Merkez	~ 2,00
Akyurt Merkez	~ 17,40
Ankara Merkez	~ 25,40

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, 1843 ada, 5 no'lu parselde kayıtlı, 14.443,00 m^2 yüzölçümüne sahip, mülkiyeti "Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." üzerinde olan "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

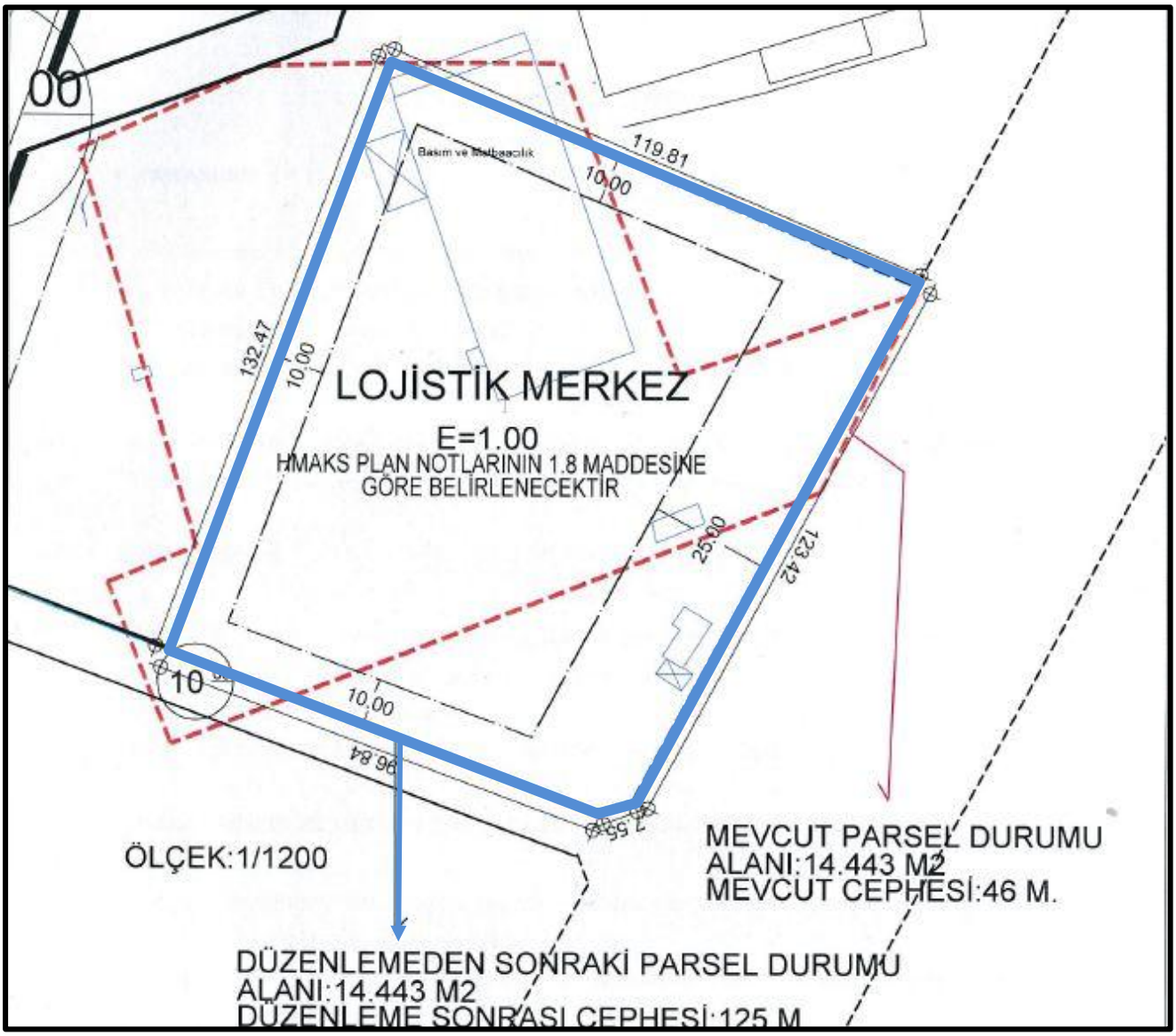
Konu taşınmaz olan 1843 ada, 5 no'lu parsel topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen şekline sahiptir. Onaylı imar planına göre konu taşınmazın kuzeyinde 1843 ada, 4 no'lu parsel, güneyinde 10 m.'lik imar yolu; doğusunda 50 m.²'lik imar yolu; batısında ise 1843 ada, 6 no'lu parsel bulunmaktadır. Konu taşınmaz yol kotuna göre yaklaşık 2,00 m. aşağıda kalmaktadır.

Mevcut durumda konu taşınmazın üzerinde yaklaşık 2.200,00 m² kapalı alana sahip betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiş depo binası, yaklaşık 45,00 m² alana sahip yığma tarzda inşa edilmiş çamaşırhane binası, yaklaşık 30,00 m² kapalı alana sahip nizamiye binası bulunmaktadır. Buna ek olarak parsel içerisinde değerleme günü itibariyle söküm işlemleri devam eden prefabrik işçi yemekhanesi ve misafirhanesi bölümleri bulunmaktadır. Geçmişte kullanılan ve değerleme günü itibariyle söküm işleri devam eden prefabrik yapılardan bazılarının 1843 ada, 6 no'lu parsele tecavüzlü olduğu tespit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle konu taşınmazın çevresi yaklaşık 2,00 m. yüksekliğinde tel örgü ile çevrilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında müşterinin isteği doğrultusunda yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup, parsel üzerinde konumlu ekonomik ömrünü tamamlamış ve yasal çerçeve dışında kalan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuştur. Ayrıca taşınmaz üzerindeki yapılar ruhsatlı olmasına rağmen imar planına kapsamında yapılan düzenlemeye göre, parsel sınırları dışına taşan, ayrıca parsel üzerindeki sökülmekte olan prefabrik binalar yasal çerçeve dışında kalmaları nedeniyle değerleme kapsamı dışında tutulmuştur.

Konu taşınmazın çevresi mevcut durumda eski imar parseli şeklinde çevrilmiş olup, mevcutta da parsel bu şekilde kullanılmaktadır. Yeni parselasyon uygulaması yapıldığında konu taşınmaz içerisinde yer alan depo

binasının bir kısmı parsel dışında kalmaktadır. Ayrıca yeni parselasyon uygulaması yapıldığında mevcut durumda Novagenix Biyoanalitik İlaç AR-GE Binası tarafından kullanılan ve tel örgü ile çevrilmiş alan ise parsel içerisinde kalmaktadır.



Taşınmaza Ait Yüzölçümü Dağılım Özet Tablosu

No	Ada	Parsel No	Gayrimenkulün Niteliği	Yüzölçümü (m^2)	İmar Durumu
1	1843	5	Arsa	14.443,00	Arsa (Lojistik Merkez)

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu taşınmaz Özal Bulvarı'na cepheli durumdadır. Bu nedenle reklam kabiliyeti yüksektir.
- Konu taşınmazın Özal Bulvarı'na 123,42 m. cephesi bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 1,5 km. mesafede bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın üzerinde yaklaşık 2.200,00 m² kapalı alana sahip depo binası, yaklaşık 45,00 m² alanlı sahip çamaşırhane binası, yaklaşık 30,00 m² kapalı alana sahip nizamiye binası bulunmaktadır.

- Konu taşınmaz içerisinde söküm işleri devam eden prefabrik işçi yemekhanesi ve misafirhanesi bölümleri bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz içerisinde geçmişte kullanılan ve değerleme günü itibariyle söküm işleri devam eden prefabrik yapılardan bazılarının 1843 ada, 6 no'lu parsele tecavüzlü olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme günü itibariyle konu taşınmazın çevresi yaklaşık 2,00 m. yüksekliğinde tel örgü ile çevrilmiştir.
- Konu taşınmazın yakınında bir çok depo, fabrika ve imarlı arsa bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın yakın çevresinde Novagenix Biyoanalitik İlaç AR-GE Binası, Habertürk Basım Merkezi, Kavaklı Restaurant, Borusan Otomotiv, MAN Kamyon Fabrikası, Esenboğa Havaalanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkul topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dikdörtgen şekline sahiptir.
- Konu taşınmazın çevresi mevcut durumda eski imar parseli şeklinde çevrilmiş olup, mevcutta da parsel bu şekilde kullanılmaktadır.
- Konu taşınmaza ait yeni parselasyon uygulamasına göre konu taşınmaz içerisinde yer alan depo binasının bir kısmı parsel dışında kalmaktadır. Ayrıca yeni parselasyon uygulamasında mevcut durumda Novagenix Biyoanalitik İlaç AR-GE Binası tarafından kullanılan ve tel örgü ile çevrilmiş alan ise parsel içerisinde kalmaktadır.
- Söz konusu taşınmaz Ankara şehir merkezine yaklaşık 25,40 km. mesafede bulunmaktadır.
- Konu taşınmaza ulaşım Özal Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

5.4 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin harici ve müteferrik işler kapsamında herhangi bir iş dahil edilmemiştir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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 gerçekleştirelebilir 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 getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, imar durumu doğrultusunda **"Lojistik Merkez"** amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
+ Söz konusu taşınmaz Özal Bulvarı'na cepheli durumdadır. + Konu taşınmaz imarlı alanda yer almaktadır. + Konu taşınmazın bulunduğu bölgede bir çok büyük firmaya ait depo ve fabrika bulunmaktadır.	- Konu taşınmaz çevresi mevcut durumda eski imar parseli şeklinde çevrilmiş olup, mevcutta da parsel bu şekilde kullanılmaktadır. - Konu taşınmaza ait yeni parselasyonun saha uygulaması yapıldığında konu taşınmaz içerisinde yer alan depo binasının bir kısmı parsel dışında kalmaktadır.
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
✓ Değerleme konusu taşınmaz Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 1,5 km. mesafede bulunmaktadır. ✓ Değerleme konusu taşınmaz tek bir maliğe aittir.	× Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsa Emsalleri:

- Konu taşınmaza yakın konumda 4.800,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 1 yıl önce 1.920.000 TL bedelle satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (400 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda 20.000,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 10.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (500 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda 11.364,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 7.954.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (700 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda 10.000,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 4.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (400 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda yola cephesi olmayan 13.500,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 1.800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (133 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda yola cephesi olmayan 10.392,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 1.400.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (135 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda 15.800,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 8.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (506 TL/m²)
- Konu taşınmaza yakın konumda Çubuk Yolu'na cepheli 12.000,00 m² alana sahip "Lojistik Merkez" imarlı arsanın 3.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (250 TL/m²)

- Konu taşınmazın m² birim değerinin 350-500 TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır. Ancak bölgede satışların son zaman da yavaşladığı ve konu taşınmazın 350-400 TL/m² civarında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kiralık Arsa Emsalleri:

- Esenboğa Havaalanı Yolu üzerinde konu taşınmaza 1 km. uzaklıkta bulunan 7.000,00 m² alana sahip arsanın aylık 6.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (0,86 TL/m²/ay)
- Konu taşınmaza 2,5 km. mesafede yer alan Aselsan arkasındaki 16.000,00 m² alana sahip arsanın aylık 4.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (0,25 TL/m²/ay)
- Akyurt'a giden Çankırı Yolu üzerinde Kavaklıdere Şarap Fabrikası yakınında bulunan 10.000,00 m² alana sahip arsanın dönümünün aylık 1.250 TL bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. (1,25 TL/m²/ay)
- Konu taşınmaza 2 km. uzaklıkta bulunan Çankırı Caddesi'ne bir parsel, Esenboğa Havaalanı Yolu'na beş parsel uzaklıkta bulunan 10.000,00 m² alana sahip arsanın aylık 4.000 TL bedelle yaklaşık 6 ay önce kiralanmış olduğu bilgisi alınmıştır. (0,40 TL/m²/ay)
- Konu taşınmazın bulunduğu alanda Esenboğa Havaalanı Yolu'na cepheli arsaların aylık m² birim kira değerinin 1-1,5 TL/m²/ay civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal Özet Tablosu

Emsal No	Alanı (m²)	Niteliği	Fiyat	Açıklama
1	4.800	Arsa	400 TL/m²	1 yıl önce satılmış olduğu bilgisi alınmıştır.
2	20.000	Arsa	500 TL/m²	Satış Bedeli
3	11.364	Arsa	700 TL/m²	Satış Bedeli
5	10.000	Arsa	400 TL/m²	Satış Bedeli (İç parsel)
6	13.500	Arsa	133 TL/m²	Satış Bedeli (İç parsel)
7	10.952	Arsa	135 TL/m²	Satış Bedeli (İç parsel)
8	15.800	Arsa	506 TL/m²	Satış Bedeli
9	12.000	Arsa	250 TL/m²	Satış Bedeli (Çubuk Yolu'na cepheli)
10	7.000	Arsa	0,86 TL/m²/ay	Kira Bedeli (1 km. Mesafede içte)
11	16.000	Arsa	0,25 TL/m²/ay	Kira Bedeli (İç parsel)
12	10.000	Arsa	1,25 TL/m²/ay	Kira Bedeli (Çankırı Yolu cepheli)
13	10.000	Arsa	0,40 TL/m²/ay	Kira Bedeli (İç parsel)

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, geometrik şekli, eğimi, ulaşım olanakları, bağlantı yollarına mesafesi, imar durumu gibi kriterleri ve taşınmazların hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında çevredeki arsa emsalleri dikkate alınarak **360 TL/m²** arsa birim değeri olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ (1843 ADA, 5 NO'LU NO'LU PARSEL)			
1 m² Arsa Değeri	360	.-TL	
Toplam Arsa Büyüklüğü	14.443,00	m²	
		TOPLAM	**5.199.480 .-TL**
		YAKLAŞIK TOPLAM	**5.200.000 .-TL**

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Gayrimenkullün aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

	ALAN (m^2)	AYLIK BİRİM DEĞER (TL/m^2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1843 ADA 5 PARSEL	14.443,00	1,25	18.053,75
		TOPLAM	18.053,75

AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
18.053,75	216.645,00	0,043	5.038.255,81
			5.040.000,00

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan değerleme çalışmasında; değerleme konusu taşınmazların Türk Lirası cinsinden mevcut adil piyasa değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplanmıştır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre söz konusu taşınmazın adil piyasa değeri **5.200.000.- TL (Beşmilyonikiyüzbin.- TürkLirası), 2.067.000.- EURO (İkimilyonaltmışyedibin.- EURO)** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına gore söz taşınmazın değeri adil piyasa değeri **5.040.000.- TL (Beşmilyonkırkbin.- TürkLirası), 2.003.000.- EURO (İkimilyonüçbin.- EURO)** olarak hesaplanmıştır.
- Nihai değer olarak, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, gayrimenkullerin konumları itibari ile kiralamalardan daha çok satış işlemlerinin yapıldığı göz önüne alındığında, taşınmazın değeri emsal karşılaştırma yaklaşımına göre hesaplanan **5.200.000.- TL (Beşmilyonikiyüzbin.- TürkLirası), 2.067.000.- EURO (İkimilyonaltmışyedibin.- EURO)** takdir edilmiştir.
- Değerleme çalışması kapsamında müşterinin isteği doğrultusunda yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup, parsel üzerinde konumlu ekonomik ömrünü tamamlamış ve yasal çerçeve dışında kalan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuştur. Ayrıca taşınmaz üzerindeki yapılar ruhsatlı olmasına rağmen imar planına kapsamında yapılan düzenlemeye göre, parsel sınırları dışına taşan, ayrıca parsel üzerindeki sökülmekte olan prefabrik binalar yasal çerçeve dışında kalmaları nedeniyle değerleme kapsamı dışında tutulmuştur.

KDV uygulaması ile ilgili olarak aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"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 değerleme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.09.2011TARİHİ İTİBARİ İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

5.200.000.- TL	**2.067.000.- EURO**
(Beşmilyonikiyüzbin.- TürkLirası)	**(İkimilyonaltmışyedibin.- EURO)**

30.09.2011TARİHİ İTİBARİ İLE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

6.136.000.- TL	**2.439.000.- EURO**
(Altımilyonyüzotuzaltıbin.- TürkLirası)	**(İkimilyondörtyüzotuzdokuzbin.- EURO)**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
*2- KDV dahil olup, KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir. (KDV'li değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.)**
3- 1 EURO = 2,5157.- TL kabul edilmiştir. EURO bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

MEHMET ASLAN **Değerleme Uzmanı (401124)**	**MAKBULE YÖNEL MAYA** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)**

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
4	İmar Paftası
5	Onaylı İmar Durum Belgesi
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler