

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ, ALACAATLI MAHALLESİ

44638 Ada, 4-5 Parseller; 44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada, 1-14 Parseller; 44646 Ada, 1-17 Parseller; 44647 Ada, 1-13 Parseller; 44648 Ada, 1-17 Parseller; 44649 Ada, 1-13 Parseller; 44653 Ada, 1 parsel; 44654 Ada, 1-16 Parseller; 44657 Ada, 1-16 Parseller; 44661 Ada, 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada, 1-8 Parseller; 44664 Ada, 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 Ada, 1 parsel; 61041 Ada, 1 parsel; 61042 Ada, 1-11 Parseller; 61043 Ada, 1-3 Parseller; 61045 Ada, 1-2 Parseller; 61049 Ada, 1-4 Parseller

11.01.2012
2011/94



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	4
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	7
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	7
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	8
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	13
4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	13
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	13
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	15
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	15
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	15
5.2. EKONOMİK VERİLER	16
5.3. BÖLGE VERİLERİ	18
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	22
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	22
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	22
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	23
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	24
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	25
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	34
9. SONUÇ	34
9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34
9.2. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	36
10. EKLER	37
11. SERTİFİKASYONLAR	48

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	:	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarına göre 223 adet imarlı, arsa vasıflı gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	:	01.12.2011
DEĞERLEME TARİHİ	:	15.12.2011
RAPORUN TARİHİ	:	11.01.2012
RAPOR NUMARASI	:	2011/94
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkuller için şirketimizce daha önce 26.12.2008 tarihli 08-302-011/03 no'lu; 31.12.2009 tarihinde 2009-301-05 no'lu ve 15.12.2010 tarihinde 10-400-118/11 no'lu değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Fatma Gül NUMANOĞLU Aysel AKTAN TANRIÖVER Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241 S.P.K. Lisans No:401053

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tefik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail :info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi'nde yer alan toplam tapu kayıtlarına göre 223 adet imarlı, arsa vasıflı gayrimenkulün, 11.01.2012 tarihi itibari ile güncel satış değerlerinin tespiti.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller, tapu kayıtlarına göre Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi'nde, İncek'i Ümitköy'e bağlayan bulvarın İncek istikametine doğru giderken, yolun solunda yer alan 44638 Ada 4-5 Parseller; 44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada 1-14 Parseller; 44646 Ada 1-17 Parseller; 44647 Ada 1-13 Parseller; 44648 Ada 1-17 Parseller; 44649 Ada 1-13 Parseller; 44653 ada 1 parsel; 44654 Ada 1-16 Parseller; 44657 Ada 1-16 Parseller; 44661 Ada 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada 1-8 Parseller; 44664 Ada 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 ada 1 parsel; 61041 ada 1 parsel; 61042 Ada 1-11 Parseller; 61043 Ada 1-3 Parseller; 61045 Ada 1-2 Parseller; 61049 Ada 1-4 Parseller olup; toplam 223 adet arsa vasıflı taşınmazdır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullere ilişkin tapu sicil bilgileri rapor ekinde tablo halinde verilmiştir.

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

08.12.2011 tarihinde Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

08.12.2011 tarihinde Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı Köyü'ne kayıtlı gayrimenkullerle ilgili son üç yılda gerçekleşen alım-satım işlemleri ve diğer değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

-44639 Ada, 9 parsel kayıtlı gayrimenkul Neriman Özgen mülkiyetinde iken 29.2.2008 tarihinde 4154 yevmiye no'su ile satış işlemi ile mülkiyeti Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye geçmiştir.

-44640 Ada, 4 parsel kayıtlı gayrimenkul Hasan Basri Ekni mülkiyetinde iken 5.9.2007 tarihinde 13063 yevmiye no'su ile satış işlemi sonucu mülkiyeti Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye geçmiştir.

-44653 Ada, 1 parselin mülkiyeti 25.7.2008 tarihinde 14333 yevmiye no'su ile satış işlemi sonucu Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye geçmiştir.

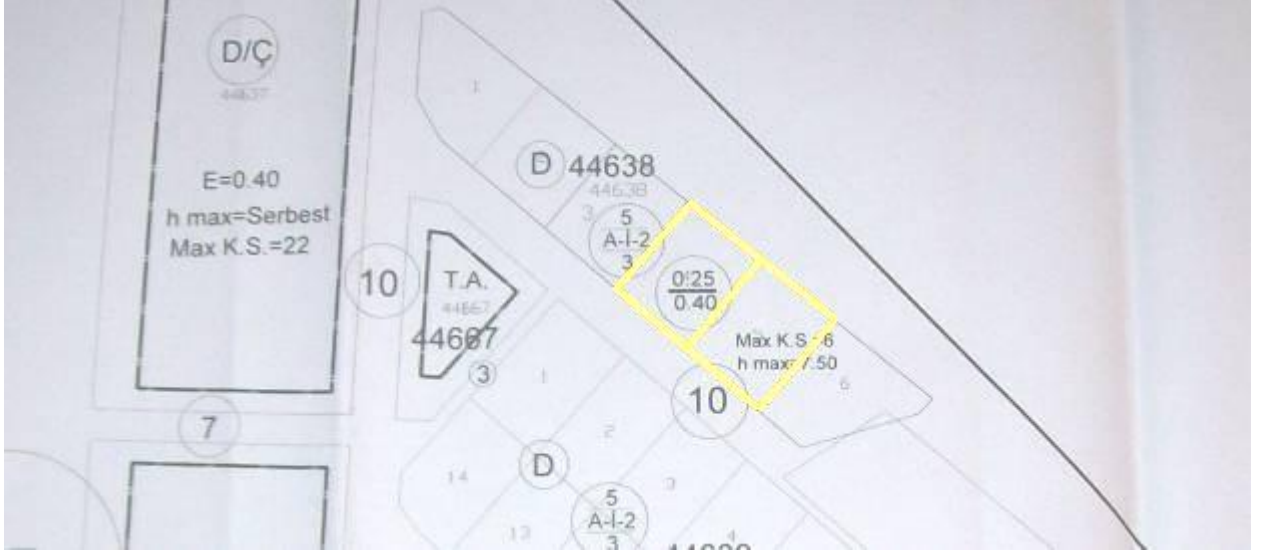
-44667 Ada, 1 parselin mülkiyeti 25.7.2008 tarihinde 14333 yevmiye no'su ile satış işlemi sonucu Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye geçmiştir.

-61041 Ada, 1 parselin mülkiyeti 25.7.2008 tarihinde 14333 yevmiye no'su ile satış işlemi sonucu Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye geçmiştir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin tamamı arsa niteliğinde olup; 44653 ada, 1 parsel kayıtlı gayrimenkulün ticaret alanı; 44667 ada, 1 parsel kayıtlı gayrimenkul ile 61041 ada, 1 parsel kayıtlı gayrimenkulün teknik altyapı alanı olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

11.01.2012 tarihinde Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 44638 ada 4 ve 5 parseller 84182 nolu parselasyon planı kapsamındadır. Parseller mer'î imar planında, TAKS:0,25, KAKS:0,40, max konut sayısı:6, Hmax:7,50m. yapılanma koşullarında "ikiz nizam konut" fonksiyonlu alanda kalmaktadır.



44638 Ada 4 ve 5 Parseller Parselasyon Planı

44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada 1-14 Parseller; 44646 Ada 1-17 Parseller; 44647 Ada 1-13 Parseller; 44648 Ada 1-17 Parseller; 44649 Ada 1-13 Parseller; 44653 ada 1 parsel; 44654 Ada 1-16 Parseller; 44657 Ada 1-16 Parseller; 44661 Ada 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada 1-8 Parseller; 44664 Ada 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 ada 1 parsel; 61041 ada 1 parsel; 61042 Ada 1-11 Parseller; 61043 Ada 1-3 Parseller; 61045 Ada 1-2 Parseller; 61049 Ada 1-4 Parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Yenimahalle Belediyesi Meclisi'nin 05.07.2011 gün ve 468 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2011 gün ve 2400 sayılı kararı ile tadilen onaylanmıştır. Plan değişikliği 29.08.2011 tarihinde gazetede yayınlanarak 1 ay askı süresinde plana itiraz edildiği, yapılan itirazlar, Yenimahalle Belediye Meclisi'nin 02.11.2011 gün ve 817 sayılı kararı ile reddedilerek plan kesinleşmiştir. Bölgeye ilişkin parselasyon planı Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 10.11.2011 tarih 1382/4877 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 01.12.2011 tarih 1630/4674 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Parselasyon planı onayı 10.12.2011 tarihinde gazetede yayınlanan 1 aylık askı süresini 09.01.2012 tarihinde tamamlamıştır. Bu süre içerisinde parselasyon planına ilişkin herhangi bir itiraz yapılmamış, Yenimahalle Belediyesinin 11.01.2012 tarih ve 563 sayılı yazısı ile tapu siciline tescil edilmek üzere Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

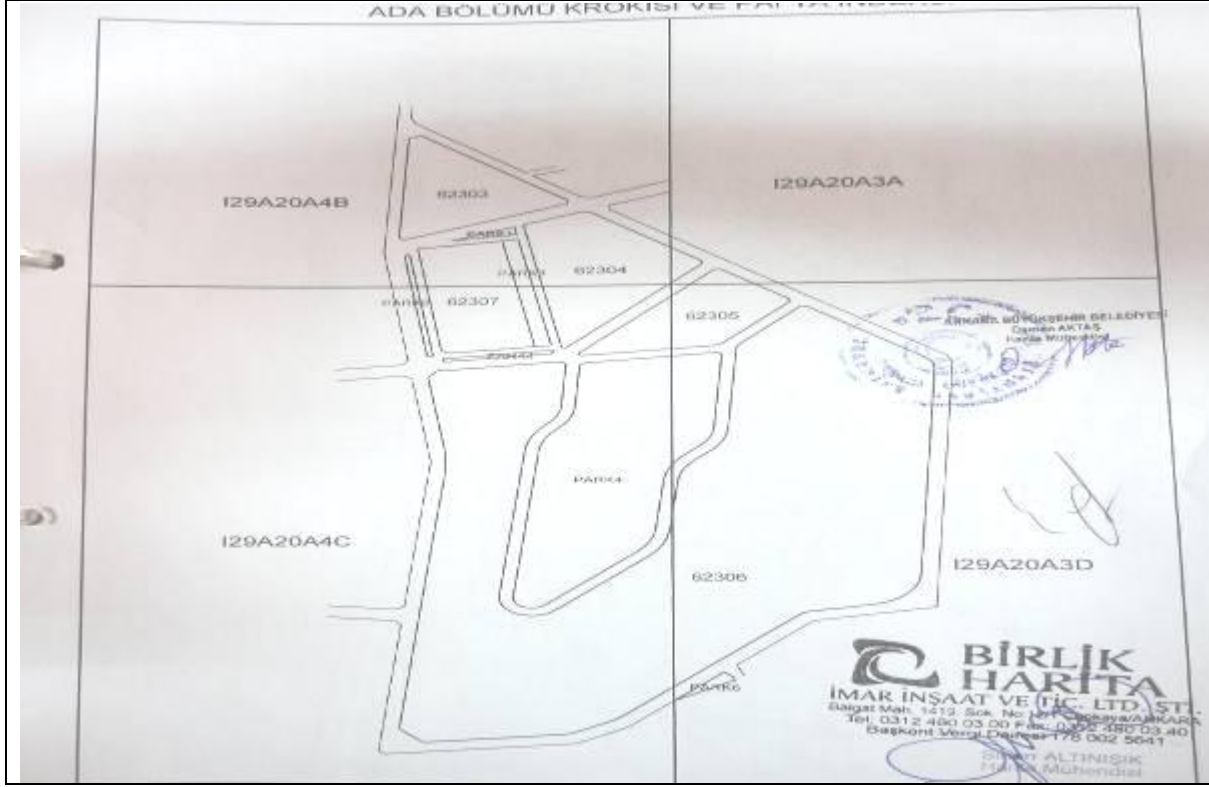
Yenimahalle Belediyesinin, 11.01.2012 tarih ve 563 sayılı yazısı ile tapu siciline tescil edilmek üzere Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'ne gönderilen yeni parselasyon planı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan taşınmazların listesi aşağıda tablo halinde verilmiştir:

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KULLANIM NİTELİĞİ	MALİK
62303/1	2.500	Cami	Sinpaş GYO A.Ş.
62303/2	1.983	Sağlık Tesisi	Sinpaş GYO A.Ş.
62303/5	1.528	Sosyal Tesis	Sinpaş GYO A.Ş.
62304/1	3.401	Belediye Hizmet Alanı	Sinpaş GYO A.Ş.
62304/2	10.000	Özel Öğretim	Sinpaş GYO A.Ş.
62305/1	8.456	Ticaret	Sinpaş GYO A.Ş.
62306/1	3.010	Teknik Altyapı	Sinpaş GYO A.Ş.
62306/2	113.228	Konut	Sinpaş GYO A.Ş.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre düzenleme alanı içerisinde konut alanlarında E:0,85 olup, Hmax:Serbesttir. Ticaret alanlarında E:1,50'dir. İbadet Tesisi, İdari Tesis, Sağlık Tesisi, Sosyal Tesis, Kreş alanında E:0,50; Ortaöğretim Alanında E:1,20; Özel Öğretim Alanında E:2,00'dir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Parselasyon Planı

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiş olup madde 3.4'de belirtildiği gibi parselasyon planının tapu siciline tescilinden sonra gayrimenkuller üzerine geliştirilecek proje için onay izin aşamasına gelinebilecektir.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada 1-14 Parseller; 44646 Ada 1-17 Parseller; 44647 Ada 1-13 Parseller; 44648 Ada 1-17 Parseller; 44649 Ada 1-13 Parseller; 44653 ada 1 parsel; 44654 Ada 1-16 Parseller; 44657 Ada 1-16 Parseller; 44661 Ada 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada 1-8 Parseller; 44664 Ada 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 ada 1 parsel; 61041 ada 1 parsel; 61042 Ada 1-11 Parseller; 61043 Ada 1-3 Parseller; 61045 Ada 1-2 Parseller; 61049 Ada 1-4 Parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği onaylanmış, parselasyon planı askı sürecini tamamlamış; tescil için Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Taşınmazların imar ve parselasyon planı ile tapu kayıtları tescil işleminin tamamlanması ile uyumlu hale gelecektir.

44638 ada 4 ve 5 no'lu parsellere ilişkin olarak mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planı ve parselasyon planı mevcuttur.

Gayrimenkuller üzerinde yapılaşma olmadığından onaylı imar planı dışında herhangi bir yasal izin ve belge bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

11.01.2012 tarihinde Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde Planlama Şube, Harita Şube ve Çap Servisi'nde yapılan inceleme sonucunda gayrimenkullerin bulunduğu bölgeyle ilgili olarak mevcut planlar ve plan değişiklikleri aşağıda açıklanmıştır.

1/25.000 Ölçekli Ankara 2023 Nazım İmar Planı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu alan; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu kapsamında Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan ve 16.02.2007 tarihinde onaylanan 09.05.2007 tarihinde askıdan inerek kesinleşen 2023 Başkent Ankara 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ve Plan Koşullarında; mevcut planı olan konut yerleşim alanlarında kalmaktadır.

1/5.000 Ölçekli Güneybatı Ankara Nazım İmar Planı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu alan; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlı konut yerleşim alanları olarak belirlenmiştir. Nazım İmar Planı'nda yoğunluk kararı belirtilmemiştir. Alan Ankara Büyükşehir Belediyesi, Belediye sınırlarına alındıktan sonra Nazım İmar Planı esas alınarak ilçe belediyesince 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve parselasyon planı yapılmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Gayrimenkullerin bulunduğu bölge için onaylı olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve parselasyon planı onay tarihleri:

-Yenimahalle Belediye Meclisi, İmar Uygulama Plan Onay Tarihi: 25.03.2004, Sayı:97

-Büyükşehir Belediyesi, İmar Uygulama Plan Onay Tarihi: 14.07.2004, Sayı:2038

-84237 No'lu Parselasyon Planı Yenimahalle Belediye Encümeni'nce onay tarihi ve sayısı:7.04.2005/1189

-84237 No'lu Parselasyon Planı Büyükşehir Belediye Encümeni onay tarihi ve sayısı:09.06.2005/471

- Gazete'de ilanının neşri:09.07.2005/25870

-Planın askıya çıkma tarihi:09.07.2005

-Planın askıdan inme tarihi:09.08.2005

İmar planında;

84237 no'lu 1/1000 ölçekli parselasyon planı ile oluşturulan

61042 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 no'lu parsellerin ayırık veya ikiz nizam, 2 katlı, Taks:0.25 Kaks:0.40 ve hmax:7.50m yapılaşma koşulları ile dubleks konut alanı kullanımında;

61042 ada 8, 9, 10, 11 no'lu parseller ile 61043 ada 1, 2, 3 no'lu parseller; 61045 ada 1, 2 no'lu parseller;

61049 ada 1, 2, 3, 4 no'lu parsellerin ayırık nizam E:0.15, Hmax:7.50 yapılaşma koşulları ile konut alanı kullanımında;

61041 ada 1 no'lu taşınmazın teknik altyapı kullanımındadır.

84182 no'lu 1/1000 ölçekli parselasyon planı ile oluşturulan

44638 ada 4-5 parseller; 44639 ada 1-14 parseller; 44640 ada 1-5 parseller; 44643 ada 1-12 parseller; 44645 ada 1-14 parseller; 44646 ada 1-17 parseller; 44647 ada 1-13 parseller; 44648 ada 1-17 parseller; 44649 1-13 parseller; 44654 ada 1-16 parseller; 44657 ada 1-16 parseller; 44661 ada 1-11 parseller; 44662 ada 1-12 parseller; 44663 ada 1-8 parseller; 44664 ada 1-14 parseller; 44665 ada 1-16 parseller ayrıık veya ikiz nizam, 2 katlı, Taks:0.25, Kaks:0.40 ve Hmax:7,50m yapılaşma koşulları ile dubleks konut alanı kullanımında;

44667 ada 1 parsel teknik altyapı kullanımında

44653 ada 1 parsel E:0.50 hmax:7.50m yapılaşma koşulları ile ticaret alanı kullanımındadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı alan kullanımı tablosu:

Alan Kullanımı		Alan, m ²	Oran %
Konut	:	137.224	62,52
Ticaret	:	5.494	2,50
Teknik Altyapı	:	1.933	0,88
Kreş	:	1.540	0,70
Resmi	:	2.412	1,10
İlköğretim	:	9.872	4,50
Park	:	14.427	6,57
Yollar	:	46.598	21,23
Toplam	:	219.500	100

Planlama alanında konut, ticaret olmak üzere %65 tahsis; temel eğitim, teknik altyapı, kreş, idari tesis %7 KOP (Kamu Ortaklık Payı); park ve yollar %28 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) alanı olarak belirlenmiştir.

Planın uygulama gördüğü dönemde temel eğitim ya da ilköğretim tesisleri alanı Kamu Ortaklık Payı kapsamında değerlendirilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2008 tarih ve 2335 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile yaklaşık olarak 22,5 ha olan düzenleme alanında; konut alanları birleştirilerek tek konut adasına dönüştürülmüştür. Donatı alanları ise konut alanının kuzeyinde karşılanmıştır.

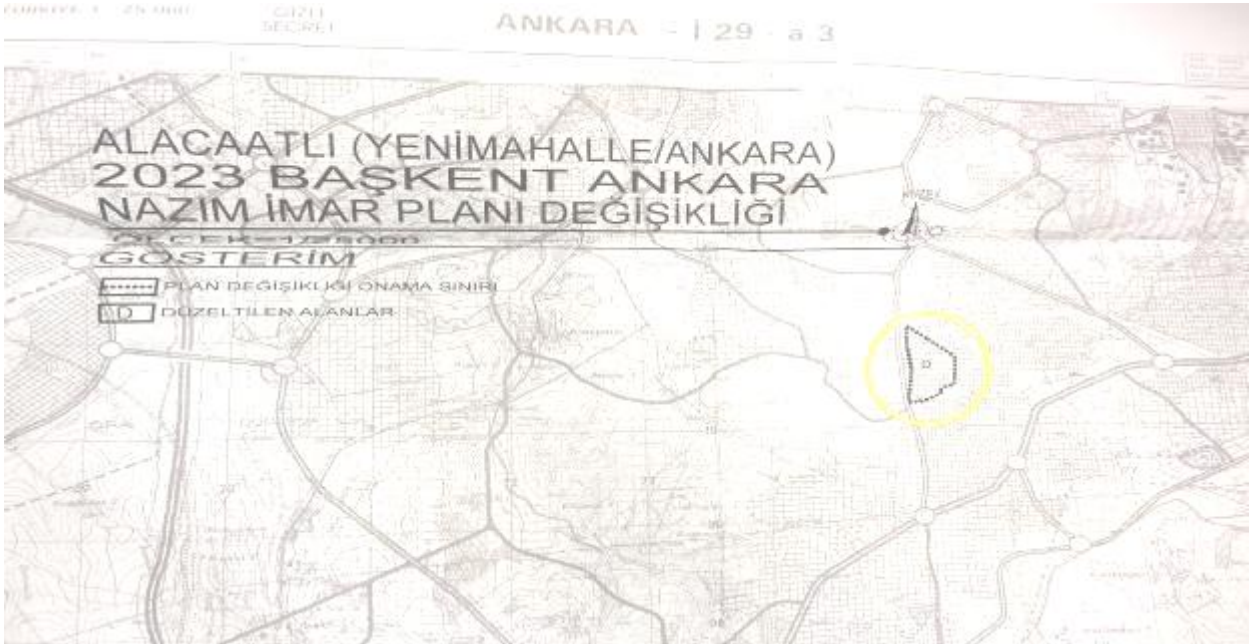
Konut alanı 137.254m²'den 113.259m²'ye düşürülmüştür. Ancak E:0.40'dan 0.85'e çıkarılarak 332 konut ilave edilmiştir. Nüfus yoğunluğu 50kişi/ha'dan 100 kişi/ha'ya çıkarılmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2010/182 karar, 2009/1026 esas sayılı kararı ile iptal olmuştur.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1/25000 Çevre Düzeni ve 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

Bölgeye ilişkin 1/25000 Çevre Düzeni Planı ile 1/5000 Nazım İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 15.04.2011 tarih 1118 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



1/25000 Çevre Düzeni Planı



1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği



1/5000 Nazım İmar Planı Plan Notları

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada 1-14 Parseller; 44646 Ada 1-17 Parseller; 44647 Ada 1-13 Parseller; 44648 Ada 1-17 Parseller; 44649 Ada 1-13 Parseller; 44653 ada 1 parsel; 44654 Ada 1-16 Parseller; 44657 Ada 1-16 Parseller; 44661 Ada 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada 1-8 Parseller; 44664 Ada 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 ada 1 parsel; 61041 ada 1 parsel; 61042 Ada 1-11 Parseller; 61043 Ada 1-3 Parseller; 61045 Ada 1-2 Parseller; 61049 Ada 1-4 Parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Yenimahalle Belediyesi Meclisi'nin 05.07.2011 gün ve 468 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.08.2011 gün ve 2400 sayılı kararı ile tadilen onaylanmıştır. Plan değişikliği 29.08.2011 tarihinde gazetede yayınlanarak 1 ay süre ile ilan edilmiş, ilan süresinde plana itiraz edilmiş, ancak yapılan itirazlar Yenimahalle Belediye Meclisi'nin 02.11.2011 gün ve 817 sayılı kararı ile ret edilerek plan kesinleşmiştir.

Parselasyon Planı

Bölgeye ilişkin parselasyon planı Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 10.11.2011 tarih 1382/4877 sayılı kararı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 01.12.2011 tarih 1630/4674 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Parselasyon planı onayı 10.12.2011 tarihinde resmi gazetede yayınlamış ve 1 aylık askı süresi 09.01.2012 tarihinde tamamlanmıştır. Bu süre içerisinde parselasyon planına ilişkin herhangi bir itiraz yapılmamış olup; 11.01.2012 tarihinde 563 sayılı ile tescil edilmek Kadastro Müdürlüğü'ne iletilmiştir. Parselasyon planı askı sürecini yeni tamamlamış olduğundan tarafımıza şifahi bilgi verilmiş olup, yazılı bilgi verilmemiştir. Tescil aşamasında olan parselasyon planına göre düzenleme alanı içerisinde oluşacak ada/parseller, alanları ve kullanım nitelikleri aşağıdaki gibidir:

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	KULLANIM NİTELİĞİ	MALİK
62303/1	2.500	Cami	Sinpaş GYO A.Ş.
62303/2	1.983	Sağlık Tesisi	Sinpaş GYO A.Ş.
62303/3	2.412	İdari Tesis	Şahıs
62303/4	1.541	Kreş	Şahıs
62303/5	1.528	Sosyal Tesis	Sinpaş GYO A.Ş.
62304/1	3.401	Belediye Hizmet Alanı	Sinpaş GYO A.Ş.
62304/2	10.000	Özel Öğretim	Sinpaş GYO A.Ş.
62305/1	8.456	Ticaret	Sinpaş GYO A.Ş.
62306/1	3.010	Teknik Altyapı	Sinpaş GYO A.Ş.
62306/2	113.228	Konut	Sinpaş GYO A.Ş.
62307/1	9.872	Orta Öğretim	Ankara İl Özel İdaresi

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Konu gayrimenkuller SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almakta olup gayrimenkullerin SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller Ümitköy'ü İncek'e bağlayan Bulvar'ın İncek Bulvarı ile kesişimine yaklaşık 1 km mesafede, İncek istikametine doğru giderken yolun sol tarafında yer almaktadırlar. Gayrimenkuller bulvara cephelemeyip; bulvara en yakın gayrimenkul yaklaşık 250m mesafededir.

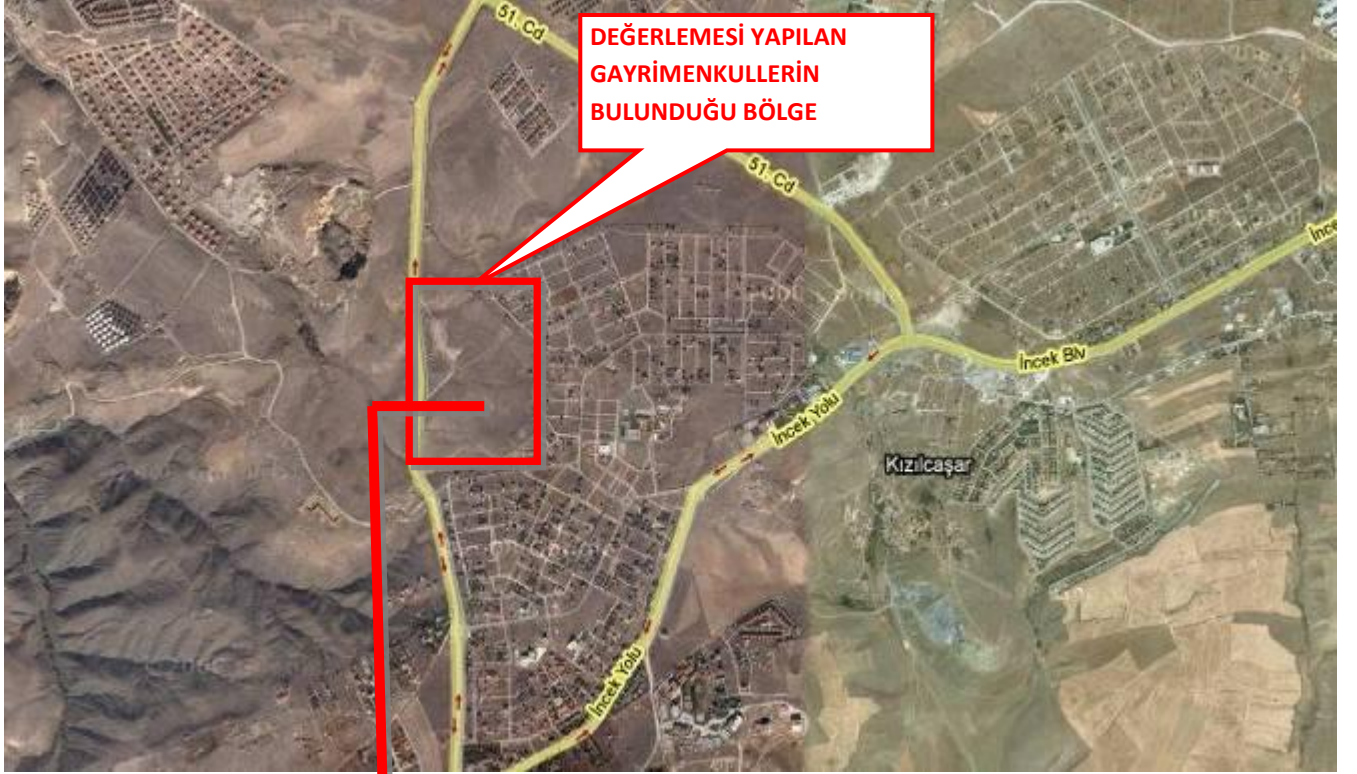
Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye Turan Güneş Bulvarı'ndan İncek Bulvarı'na geçilerek ulaşılacağı gibi; Ümitköy 8. Cadde üzerinden Ümitköy'ü İncek'e bağlayan geçen yıl içinde yapımı tamamlanan Bulvar üzerinden ulaşılabilir. Gayrimenkuller güneyinde yer alan İncek merkeze yaklaşık olarak 2,5 km; batısında yer alan Alacaatlı merkezine yaklaşık olarak 4 km ve kuzeyinde yer alan Ümitköy merkeze yaklaşık 6,5 km mesafededir. Gayrimenkullere yaklaşık 1 km mesafede, karşısında Eski Taş Ocakları yer almaktadır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede villa tipi, müstakil 2 katlı yapılaşma yer almaktadır. Gayrimenkullere yaklaşık 2,5 km mesafedeki İncek, çiftlik evi ve hafta sonu evi kullanımı amacıyla gelişimi başlayan bir konut bölgesidir. Bölgede son yıllarda altyapı çalışmalarının hızlanmasıyla talep artmış; bu da bölgenin gelişimini hızlandırmıştır. Bölgenin ana aksı olan İncek Bulvarı 50 m genişliğinde bir ana yol olup, İncek Köyü'nü Ankara-Konya Karayolu'na ve çevre (çevre yolundan, Konya, Samsun, Eskişehir, İstanbul ve Tulumtaş istikametlerine geçilebilmektedir) yoluna bağlamaktadır. Bulvar üzerinde restoran, kafe gibi ticari kullanımlar yanında yapı marketleri, bahçe marketleri, hafriyat şirketleri ve müstakil villalar yer almaktadır. Ümitköy-İncek Bulvarı üzerinden Ümitköy-Çayyolu-Bilkent-Hacettepe'ye de bulvar üzerinden ulaşım mümkündür.

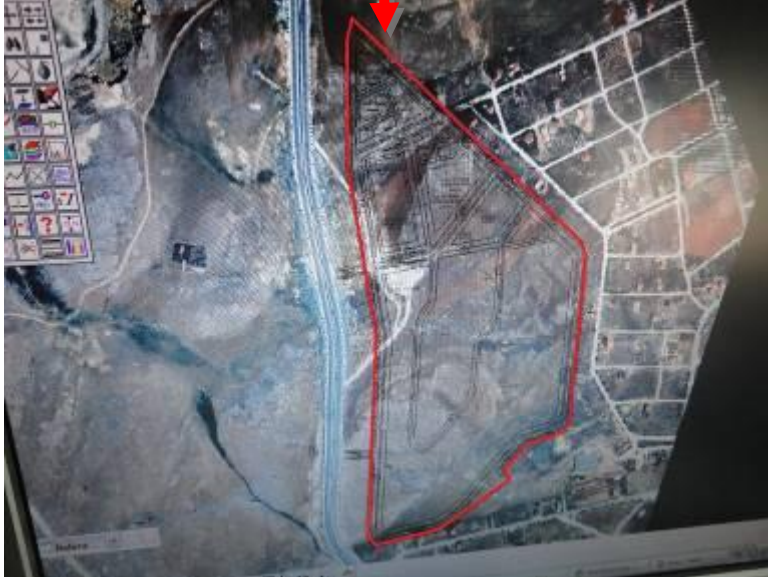
Gayrimenkullerin batısında TOKİ tarafından, TBMM personeli için inşa edilmekte olan yüksek katlı bloklar ve villalardan oluşan site; doğusunda TEK Sitesi, kuzeydoğusunda Güneykent Kooperatifi, kuzeybatısında Beykent Kooperatifi yer almaktadır. Gayrimenkullerin yakınında Atılım Üniversitesi Kampüsü, TED Ankara Koleji, Aykan Koleji, Ahmet Ulusoy Anadolu ve Fen Lisesi, Özel İlke Koleji yer almaktadır. Bölgede ulaşım avantajlarının artmasıyla pek çok kolej ve okul bölgeye yönelmiştir.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. İncek Bulvarı üzerinden Ankara-Konya Karayolu'na ve Oran'a doğrudan ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca İncek Bulvarı üzerinden geçen, belirli saatlerde hareket eden Denizciler-Sıhhiye-Terminal-Konya Yolu-İncek hatlı dolmuşlar ve

İncek-Ulus hatlı otobüslerle de sağlanmaktadır. Gayrimenkullerin bulunduğu Ümitköy-İncek Bulvarı üzerinden, Çayyolu-Ümitköy-Bilkent-Hacettepe'ye ulaşım mümkündür.



Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
İncek	2,5
Ümitköy	6,5
Kızılay	18

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan toplam 221 adet parselde (44639 ada, 1-14 parseller, 44640 ada, 1-5 parseller, 44643 ada, 1-12 parseller, 44645 ada 1-14 parseller, 44646 ada 1-17 parseller, 44647 ada 1-13 parseller, 44648 ada 1-17 parseller, 44649 ada 1-13 parseller, 44653 ada 1 parsel, 44654 ada 1-16 parseller, 44657 ada 1-16 parseller, 44661 ada 1-11 parseller, 44662 ada 1-12 parseller, 44663 ada 1-8 parseller, 44664 ada 1-14 parseller, 44665 ada 1-16 parseller, 44667 ada 1 parsel; 61041 ada 1 parsel, 61042 ada 1-11 parseller, 61043 ada 1-3 parseller 61045 ada 1-2 parseller; 61049 ada 1-4 parseller), Yenimahalle Belediyesi'nce yapılan imar uygulaması sonucu, 62303 ada 1-2 parseller; 62303 ada 5 parsel; 62304 ada 1-2 parseller; 62305 ada 1 parsel; 62306 ada 1-2 parseller oluşmuştur. Düzenleme alanına girmeyen toplam 1.098 m² alanlı 44638 ada 4-5 parseller ile düzenleme alanına giren 144.106m² olmak üzere toplam alan 145.204m²'dir. Ümitköy'ü ince'ye bağlayan bulvar'ın doğusunda yer alan taşınmazlar; bulvara yaklaşık olarak 250m mesafede olup, doğu sınırında Tek kooperatifi yer almaktadır. Taşınmazların güneyinde, Tek Kooperatifi sınırında malik firma tarafından satış ofisi inşa edilmiştir. Yenimahalle Belediyesi'nde yapılan incelemede yapıya ilişkin herhangi bir izin belgesine rastlanmamıştır. Bu nedenle konu yapı değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. İncek Bulvarı üzerinden bu yapı ile ulaşımı sağlayan yol açılmış ve asfaltlanmıştır. Bu yapı haricinde gayrimenkuller üzerinde herhangi bir düzenleme yapılmamış olup; boş arsa vasfındadırlar. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge güneyden kuzeye doğru ve batıdan doğuya doğru eğimi azalan bir topoğrafik yapıya sahiptir. Topoğrafik eğim %0-20 aralığındadır. Mer'î imar planında 62303 ada, 1 parsel Cami Alanı, 62303 ada, 2 parsel Sağlık Tesisi Alanı, 62303 ada, 5 parsel Sosyal Tesis Alanı, 62304 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı; 62304 ada 2 parsel Özel Öğretim Alanı, 62305 ada 1 parsel Ticaret Alanı, 62306 ada 1 parsel Teknik Altyapı Alanı, 62306 ada 2 parsel Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.

4.2.1. Gayrimenkulün İnşaat ve Teknik Özellikleri

Gayrimenkuller boş arsa vasfında olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.

4.2.2. Gayrimenkulün İç Mekan Özellikleri

Gayrimenkuller boş arsa vasfında olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişi olarak belirlenmiştir. 2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.161.676 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Ülke nüfusunun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,7'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Toplam nüfusun % 18'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile Ankara, % 5,4 ile İzmir, % 3,5 ile Bursa, % 2,8 ile Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ise bu oran %1'dir.

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'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. (Kaynak TÜİK 2010 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre 2011 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 4,4 büyümesi öngörülmektedir.

Tablo1: Büyüme Oranları (2008-2011)

	2008	2009	2010	2011*
Dünya	2.8	-0.6	5.0	4.4
ABD	0.2	-2.7	2.8	3.0
Almanya	1.0	-4.7	1.8	1.5
Fransa	0.1	-2.5	3.6	2.2
İngiltere	-0.1	-4.9	1.7	2.0

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011, IMF

* IMF Tahmini

Türkiye'de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 10 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye'de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı azalmaya başlamış,

özellikle 2009 yılında negatif değeri almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş olup büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011’de yayınladığı tahminlere göre için Türkiye’de büyüme oranı %6,6 olarak öngörülmüş olmakla birlikte bazı otoriteler büyüme hızının 2011 yılı için %7’nin üstünde gerçekleşebileceğini belirtmektedir.

Yıllar	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %
1999	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	-3.4
2000	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	6.8
2001	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	-5.7
2002	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	6.2
2003	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	5.3
2004	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	9.4
2005	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	8.4
2006	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	6.9
2007	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	4.7
2008	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	0,7
2009	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	-4,8
2010	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	8,9

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

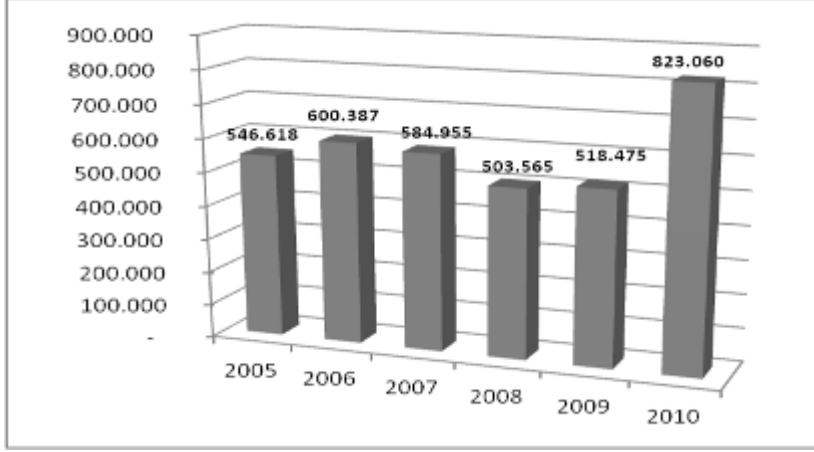
Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD’li Jones Lang LaSalle’in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD’nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak Gayrimenkul Sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere’de % 46, Singapur’da % 219, Avustralya’da,% 77, Hong Kong’da % 41, Çin’de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

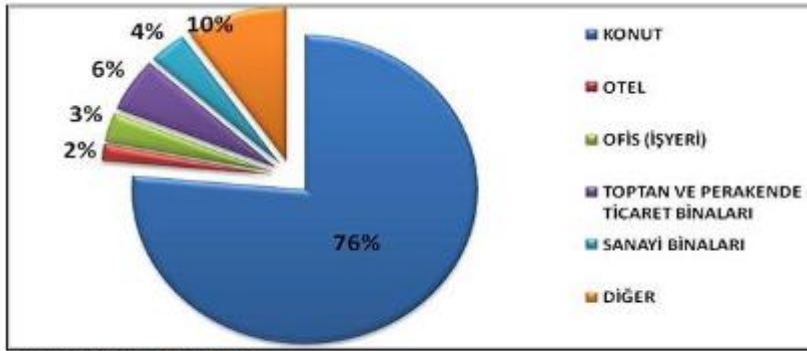
PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu’na göre Avrupa’daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011’in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa’da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika’da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de

olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır.



İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibari ile bina üretimini ve gelişimini göstermektedir. Yandaki grafik TÜİK verilerine göre son 5 yıl içerisinde Yapı Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yandaki grafikte ise alınan 2010 yılı ruhsat sayıları incelendiğinde ise %76 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında

Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. Ankara İli



İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km² yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 83 yılda yaklaşık 11 kat artarak 2010 yılında 4.771.716'ya yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2010 yılında yaklaşık % 6,5'lik bir paya ulaşmıştır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	339.997	7,13
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.431.719	92,87
TOPLAM	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.771.716	100,00

Ankara'nın 25 ilçesi vardır ve bunların 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pursaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

5.3.2. Yenimahalle İlçesi



Yenimahalle İlçesi

Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında dönemin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın gelişim bölgesi olarak belirlenmiştir. 1950'li yıllarda dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak amacıyla iki katlı olarak yapılaşmaya başlanmış olan Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline getirilmiştir. İlçede 1 Belediye Başkanlığı ve 65 mahalle bulunmaktadır.

Yüzölçümü 359 km² olan ilçe eğimli bir arazi yapısına sahiptir. İlçe kuzeyden Kazan ve Keçiören, doğudan Çankaya, batıdan Etimesgut ve Sincan, güneyden ise Polatlı, Haymana, Gölbaşı ilçeleri ile sınırlıdır.

2000 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre; 19.235 köy ve 534.109 merkez olmak üzere toplam nüfusu 553.344 kişidir. 2009 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre, tamamı merkez nüfus olmak üzere 625.826 kişidir. 9 yılda ilçe nüfusu %13 civarında artış göstermiştir.

İlçe nüfusunun tahminen %2'sini esnaf ve tüccarlar, %1'ini çiftçiler, %15'ini emekliler ile geri kalan %82'sini işçi ve memurlar teşkil eder. İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçe sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır. İlçe topraklarının tarıma elverişli olması nedeniyle, köylerde halk tarım ile uğraşmaktadır.

Son yıllarda Ankara İli'nin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçedeki, özellikle E-5 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile İvedik Organize Sanayi Bölgesi ve GİMAT bulunmaktadır.

İlçenin yerleşim durumu planlı ve düzenlidir. Demetevler ve gecekondu bölgelerinin altyapı durumu normal düzeye ulaşmıştır ancak bazı imar ve altyapı işlemleri devam etmektedir. İlçenin Ümitköy-Çayyolu-Konutkent bölgesinde daha çok üst veya orta-üst gelir grubu aileler, Batıkent ve Yenimahalle merkez bölgesinde orta gelir grubu aileler, Demetevler, Şentepe, Karşıyaka ve Yahyalar bölgelerinde ise genel olarak orta gelir grubuna mensup aileler yaşamaktadır.

5.3.3. Alacaatlı Mahallesi

Gayrimenkullerin bulunduğu Alacaatlı, 2004 yılına kadar Yenimahalle ilçesine bağlı köy statüsünde iken, bu tarihte 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununa göre mahalle olmuştur. Alacaatlı şehir merkezine 15 km, Yenimahalle ilçesine 18 km uzaklıktadır.

Mahalle kuzeyden Yaşamkent, güneyden İncek ve Dodurga, doğudan Beytepe, Kızılcaşar ve batıdan Ankara çevre yolu ile sınırlıdır.



Gayrimenkulün Bulunduğu Alacaatlı Mahallesi

Bölgede yapılaşma %35 dolayında olup, kooperatifler kanalıyla yapılaşmaktadır. Alacaatlı Mahallesi güneyine 5000 hanelik toplu konut, batısına Yaşamkent Kooperatifler Topluluğu, kuzeyinde Konutkent, doğusuna ise Erdemkent, Gamasitesi, Yıldız 88 gibi büyük ölçüde nüfus barındıran siteler inşa edilmiştir. Ümitköy, Çayyolu, İncek gibi yakın çevresindeki mahalleler Ankara'nın gözde yerleşim yerleri olup, üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedirler. Bu bölgelerdeki arsaların dolması sonucunda gelişim Alacaatlı mahallesine doğru kaymaktadır. Ayrıca İncek'i Çayyolu ve Ümitköy'e bağlayan bulvarın tamamlanıp faaliyete geçmesi ile bölgenin ulaşım olanaklarını da arttırmış ve gelişimini olumlu yönde etkilemiştir.

Mahallede ilköğretim okulu ve Özel Aydın Anadolu Koleji vardır. Mahallenin hem içme suyu şebekesi hem kanalizasyon şebekesi vardır. Mahallede PTT acentesi, sağlık ocağı ve sağlık evi bulunmaktadır. Her yarım saatte bir şehir merkezine Belediye otobüsleri ile ulaşım sağlanmaktadır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık

piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

Gayrimenkuller Ankara'nın güneybatı koridorunda, gelişmekte olan Alacaatlı Mahallesi'nde yer almaktadırlar. Ümitköy'ü İncek'e bağlayan bulvar üzerinde yer alan gayrimenkuller, İncek Mahallesi sınırında yer almaktadırlar. Gayrimenkullerin bulunduğu bölge çiftlik evi ve hafta sonu evi kullanımı amacıyla gelişimi başlayan konut bölgesidir. Bölgede son yıllarda altyapı çalışmalarının hızlanmasıyla

bölgeye olan talep artmış; bu da bölgenin gelişimini hızlandırmış; son 1 yıl içerisinde üst gelir grubuna yönelik projelendirilmiş yeni inşaatlar başlamıştır.

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkullerin Ankara'nın gelişen mahallelerinden Alacaatlı'da; Ümitköy ve İncek yerleşimlerinin arasında yer almaları,
- Ümitköy ve İncek yerleşimlerinin üst gelir grubunun talep gösterdiği yeni yerleşim bölgeleri olmaları
- Ümitköy'ü İncek'e bağlayan bulvara yakın mesafede yer almaları,
- Yapılan yeni uygulama imar planına göre hazırlanan parselasyon planının askı sürecinin tamamlanmış olması,

❖ Zayıf Yanlar

- Gayrimenkullerin doğrudan bulvara cephelerinin olmaması,
- Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir düzenleme yapılmamış olması, boş olmaları ve altyapı hizmetlerinin bulunmaması,
- Yapılan yeni uygulama imar planına göre hazırlanan parselasyon planının tescil aşamasında olması,

❖ Fırsatlar

- Bölgede ulaşımda yapılan yatırımlarla (bulvarların açılması) bölgenin değerinin artması,
- İmar çalışmalarının tamamlanması sonucunda gayrimenkulün yakın çevresinde üst gelir grubuna yönelik projelerin inşaatlarının başlamış olması,
- Yapılan imar planı değişikliği ile konut parsellerinin ve ticaret alanı parsellerinin yapılaşma haklarının artırılmış olması,
- Bulunduğu bölge yapılaşma koşulları üzerinde yapılaşma hakkı verilmiş olması,
- Yeni düzenleme ile oluşan konut parselinin yüzölçümünün büyük olması; bu yüzölçümde nitelikli proje geliştirmeye uygun bulunduğu bölgede emsal arsa bulunmaması,
- Taşınmazların batısında inşaatı devam etmekte olan TOKİ tarafından, TBMM personeli için inşa edilmekte olan konutlar tamamlandığında bölge nüfusunun artacağı ve bu doğrultuda bölgenin gelişiminin hızlanacağı,

❖ Tehditler

- Konut alanı imarlı gayrimenkulün toplam yüzölçümünün oldukça büyük olması nedeniyle parsel tamamının satışa çıkarılması durumunda belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi bu nedenle de, pazarlama sürecinin uzun olması.

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Yukarıda sayılan koşulları sağlayan;

44638 ada 4 ve 5 no'lu parsellere kayıtlı gayrimenkuller mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planına göre konut alanı imarlı olup, imar planı ile verilen yapılaşma koşullarına göre inşa edilip kullanımları en etkin ve verimli kullanımlarıdır.

62303 ada 1 parsel cami alanı; 62303 ada 2 parsel sağlık tesisi alanı; 62303 ada 5 parsel sosyal tesis alanı; 62304 ada 1 parsel belediye hizmet alanı; 62304 ada 2 parsel özel öğretim alanı; 62305 ada 1 parsel ticaret alanı; 62306 ada 1 parsel teknik altyapı alanı; 62306 ada 2 parsel konut alanı imarlıdır. İmar planı ile verilen yapılaşma koşullarına göre inşa edilip kullanımları en etkin ve verimli kullanımlarıdır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Gayrimenkullerin değer tespiti emsal karşılaştırma yaklaşımı ve imar hakları doğrultusunda proje geliştirilerek projeden elde edilecek nakit akışlarının bugüne indirgenmesi (Gelir İndirgeme Yöntemi) ile yapılmıştır.

Bölgede yakın zamanda satışı gerçekleşmiş veya satışta olan emsal gayrimenkuller araştırılmış ve bölgedeki emlakçılardan görüş alınmıştır. Bölgede edinilen bilgiler aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır:

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Pazar araştırması; emsal arsa araştırması ve emsal konut projeleri araştırması olmak üzere 2 ayrı şekilde yapılmıştır.

➤ Arsa Emsal Karşılaştırma Analizi

Bölgede yakın zamanda satılmış olan ve pazarda satışta olan emsal arsalar araştırılmış ve bölgedeki emlak uzmanlarından görüş alınmıştır. Bölgede satışa arz edilmiş emsal arsalar aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

Temiz Emlak, 0 312 232 08 60

Gayrimenkullerin yakınında Övünç Kooperatifi çevresinde 352 m² alanlı 0,20 yapılaşma koşullu arsaların geçen yıl 60.000TL'den satıldığı beyan edilmiştir, birim değeri **170TL/m²**. TEK Kooperatifi ve çevresindeki müstakil parsellerde birim değerinin **170-200TL/m²** aralığında olduğu beyan edilmiştir. Tek'in yapılaşmanın bulunmadığı kesimlerinde birim değerinin **110-120TL/m²** aralığına kadar düştüğü beyan edilmiştir.

Keskin Emlak, 0 312 0312 460 26 27

Gayrimenkullerin yakınında Güneyce Kooperatifi çevresinde, 320m² büyüklüğündeki 2 katlı villa parselleri 60.000-65.000TL aralığında satışa çıkarılmıştır; **Birim değeri: 187-203TL/m²**.

Bulvara yakınlaştıkça parsellerin satış aralığı 85.000-115.000TL'ye yükselmektedir; **Birim değeri: 265-359TL/m²**.

Gama Şantiyesi hizasındaki, 610m² büyüklüğündeki 2 katlı villa imarlı parsel 150.000TL'den satışa çıkarılmıştır; **Birim değeri:245TL/m²**.

TEK Kooperatifi'nde 345m² büyüklüğündeki villa parsellerinin konumuna göre 70.000-125.000TL aralığında olduğu beyan edilmiştir; **Birim m² değeri:202-362TL/m²**.

Kazım Andaç Emlak, 0312 460 12 05

Gayrimenkullerin hizasındaki TEK Kooperatifi'nde, 345m², bitişik nizam 2 katlı konut alanı imarlı parsellerin değerinin konumuna göre 60.000-100.000TL aralığında olduğu beyan edilmiştir; **birim değer:173-289TL/m²**.

Gayrimenkullerin kuzeydoğusunda yer alan Güneykent Kooperatifi'nde ise 500m² villa parsellerinin değerinin konumuna göre 75.000-125.000TL aralığında olduğu beyan edilmiştir; **Birim değer:150-250TL/m²**.

İncek-Çayyolu Bulvarı cepheli E:0,30 olan konut alanı imarlı ticari kullanıma uygun parsel birim m² değeri 650TL'den satışa çıkarılmıştır. Yoldan 1 parsel içeride yer alan parsel için istenen birim değerinin **500TL/m²** olduğu beyan edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede konut parsellerinde E:0,15-0,25 aralığında olup, bölgede en yüksek yapılaşma koşulu taşınmazların güneydoğusunda Gölbaşı Taşınar Köyü'nde ve taşınmazların batısında yer alan TOKİ bölgesinde (mevcutta TBMM personeli için inşaatların devam ettiği bölge) verilmiştir. Taşınar Köyünde, E:2,00 olan bölgenin en yüksek yapılaşma koşullarına sahip konut alanı imarlı arsalar TOKİ tarafından 2011 yılı içerisinde **800-1.000 TL/m²** aralığında satılmıştır. Parsellerin büyüklüğü 5 dönüm ve üzerindedir. Bölgede inşaat firmalarına ait arsalar yer almaktadır.

Taşınmazların batısında, TOKİ'nin TBMM personeli için yaptırdığı, konut inşaatlarının devam ettiği bölgede bu yıl içerisinde 6.700m², E:2,00 olan konut alanı imarlı parseli **1.100TL/m²** birim değerden satılmıştır.

Taşınmazların doğusunda, Çankaya, Beytepe sınırları içerisinde, İncek Bulvarı'nın doğusunda yer alan E:0,55, hmax:serbest, konut alanı imarlı parsellerin birim değeri **250-300TL/m²** aralığındadır.

➤ **Konut Emsal Karşılaştırma Analizi:**



Gayrimenkullerin yakın çevresinde kooperatif (TEK, Güneyce Koop. Vb) yoluyla yapılaşmış siteler yer almaktadır. Bu sitelerde birim satış değeri 1.200-1.500TL/m² aralığındadır.

ANKAVİLE: Gölbaşı ilçesi, İncek, Kızılcaşar Mahallesi'nde, İncek Bulvarı'nın yaklaşık 800m güneyinde yer almaktadırlar. Anka Ville Sitesi oldukça eğimli, vadi yapısında arazi üzerinde yer almaktadır. Sitede villalar betonarme radye temel üzerine çelik konstrüksiyon olarak inşa edilmiştir. Villalar kapalı otoparklı, klima tesisatlı, merkezi süpürge sistemli, hırsız alarm sistemli olarak inşa edilmiştir. Villaların bir kısmı özel havuzlu olarak inşa edilmiştir. Site özel güvenlidir. İnşaatına 2007 yılında başlanan sitede villaların inşaatı etaplar halinde tamamlanmaktadır. Sitede ilk oturma Ekim 2009 tarihinde başlamıştır. Halihazırda yaklaşık 45 adet villa yerleşik durumdadır. Sitenin sosyal tesisi Atakent Sitesi içerisinde inşa edilmiş A Club olarak adlandırılmış sosyal tesis binasıdır.

Gayrimenkulün bulunduğu sitede, 480 ada 1 parsel üzerinde yer alan B08 kapı numaralı B1 tipi villa 1.050.000TL'den satışa çıkarılmıştır. Villanın arsası 680m²'dir. Taşınmazın içi maliki tarafından özel olarak yaptırılmıştır. Taşınmaz sitenin en yüksek noktasında yer almakta olup, önü açık manzaralıdır. Şerefiyesi diğer taşınmazlara göre yüksektir (Gayrimenkul Sahibi, 0532 234 99 29). **Birim değeri: 2.822TL/m²**

Gayrimenkulün bulunduğu sitede, 480 ada 1 parsel üzerinde yer alan D04 kapı numaralı D tipi villa 580.000TL'den satışa çıkarılmıştır. Villanın arsası 345m²'dir. Taşınmaz sitenin en yüksek noktasında yer almakta olup, önü açık manzaralıdır. Şerefiyesi diğer taşınmazlara göre yüksektir (Satış Ofisi, 0312 489 11 44). **Birim değeri: 2.532TL/m²**

Gayrimenkulün bulunduğu sitede, 479 ada 1 parsel üzerinde yer alan D13 kapı numaralı D tipi villa 530.000TL'den satışa çıkarılmıştır. Villanın arsası 355m²'dir (Satış Ofisi, 0312 489 11 44). **Birim değeri: 2.314TL/m²**

Gayrimenkulün bulunduğu sitede, 478 ada 1 parsel üzerinde yer alan B15 kapı numaralı B tipi villa 775.000TL'den satışa çıkarılmıştır. Villanın arsası 523m²'dir (Satış Ofisi, 0312 489 11 44). **Birim değeri: 2.083TL/m²**

ANKA NATURA: Gayrimenkullere yaklaşık 5km mesafede inşaatı Mayıs 2011'de başlamış olan Anka Natura 69.000m² arsa üzerinde 208 adet konuttan oluşan projedir. 2013 yılında teslimi planlanan projede 4 ayrı tipte konut bulunmaktadır. 4 katlı bloklarda 140m² 2+1, 256m² ara kat dubleks, 376m² teras dubleks, 275m² bahçe dubleksler yer almaktadır. 2+1 daireler 350.000-375.000TL; ara kat dubleksler 627.000-657.000TL; teras dubleksler 625.000-745.000TL; bahçe dubleksler 778.000-841.000TL aralığında satışa çıkarılmıştır (Satış Ofisi, 0312 444 55 35). **Birim değeri: 1.662-2.800TL/m²** (Brüt alanlarda teraslar alana dahil edilmiştir.)

➤ **Özel Öğretim Tesisi Alanı Emsal Arsalar:**

Gala Gayrimenkul, 312 235 00 10 – 312 235 31 21

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu mahalle sınırları içerisinde yer alan 3580 m² alanlı eğitim tesisi imarlı arsa 1.450.000 TL fiyatla satılıktır. Birim Değer: 405 TL/m²

TURYAP, 312 240 73 00 – 532 346 12 24

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu mahalle sınırları içerisinde yer alan 5750 m² alanlı eğitim tesisi imarlı arsa 2.875.000 TL fiyatla satılıktır. Birim Değer: 500 TL/m²

Emlak Center Nene Hatun, 312 446 25 15 – 532 503 02 23

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 18.000 m² alanlı imar planında eğitim tesisi olarak tanımlanmış arsa 5.400.000 TL fiyatla satılıktır. Birim Değer: 300 TL/m²

Bir Emlak, 505 321 22 76 – 312 484 06 10

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu İncek Bölgesinde 8.800 m² alanlı imar planında eğitim tesisi olarak tanımlanmış arsa 2.800.000 TL fiyatla satılıktır. Birim Değer: 318 TL/m²

Vizyon Emlak, 312 375 78 80 – 532 211 69 86

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu İncek Bölgesinde Fransız Lisesinin yanında 8.000 m² alanlı imar planında eğitim tesisi olarak tanımlanmış arsa 2.800.000 TL fiyatla satılıktır. Birim Değer: 350 TL/m²

Küçük Ev Emlak, 312 229 73 79

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu İncek Bölgesinde 7.000 m² alanlı imar planında eğitim tesisi olarak tanımlanmış arsa 2.000.000 TL fiyatla satılıktır. Birim Değer: 285 TL/m²

Bölgede yapılan piyasa analizinde eğitim tesisi imarlı arsaların yeri, konumu ve büyüklüğüne göre 285 TL/m² ile 500 TL/m² arasında değiştiği görülmüştür.

Bölgede yapılan araştırma sonucu Özel Eğitim Alanı fonksiyonlu arsa için birim satış değeri 300 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

44638 ada 4 ve 5 no'lu parsellere kayıtlı gayrimenkullere ilişkin olarak yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, parselasyon planı onaylıdır. Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planı doğrultusunda değer tespiti yapılmıştır.

44639 Ada, 1-14 Parseller; 44640 Ada, 1-5 Parseller; 44643 Ada, 1-12 Parseller; 44645 Ada 1-14 Parseller; 44646 Ada 1-17 Parseller; 44647 Ada 1-13 Parseller; 44648 Ada 1-17 Parseller; 44649 Ada 1-13 Parseller; 44653 ada 1 parsel; 44654 Ada 1-16 Parseller; 44657 Ada 1-16 Parseller; 44661 Ada 1-11 Parseller; 44662 Ada 1-12 Parseller; 44663 Ada 1-8 Parseller; 44664 Ada 1-14 Parseller; 44665 Ada 1-16 Parseller; 44667 ada 1 parsel; 61041 ada 1 parsel; 61042 Ada 1-11 Parseller; 61043 Ada 1-3 Parseller; 61045 Ada 1-2 Parseller; 61049 Ada 1-4 Parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmış; plana esas parselasyon planı tescil aşamasındadır. Tescil aşamasında olması nedeniyle taşınmazların mevcut imar planı ile tapu kayıtları uyumsuzdur. Konu gayrimenkuller için geçiş durumu söz konusudur. Parselasyon planı yürürlükte ve tescil aşamasında olduğundan; taşınmazlara imar planı revizyonu ile verilen yapılaşma koşullarına göre değer verilmiştir.

62305 ada 1 parsel ticaret alanı; 61306 ada 1 parsel teknik altyapı alanı; 62303 ada 1 parsel cami; 62303 ada 2 parsel sağlık tesisi; 62303 ada 5 parsel sosyal tesis; 62304 ada 1 parsel belediye hizmet alanıdır. Bu alanlarla ilgili olarak Yenimahalle Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını, bölgede yapılaşma başlaması durumunda belirleneceğini ve kamulaştırmanın ilgili kurumlar tarafından yapılacağını beyan etmiştir. Bu alanlar için Maliye Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan emlak vergisine esas rayiç değerler esas alınmıştır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede imarlı arsalar için belirlenmiş birim m² değeri 110TL'dir.

Taşınmazın yakın çevresinde ticaret alanı imarlı parsellerin emsali:0.50'dir. Yapılan imar planı revizyonu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün emsali 1.50 olarak düzenlenmiştir. Yapılaşma hakkı, bölgenin yaklaşık 3 katıdır. E=0,50 yapılaşma koşullu ticaret parsellerinin birim m² değerinin, konumuna, yola mesafesine göre 250-300TL aralığında olduğu belirlenmiştir. Değerlemesi yapılan ticari parsel konum olarak ana cadde ve bulvardan içeride yer almaktadır. Yapılanması durumunda ticari birimler yakın çevresine hizmet verecek nitelikte olacaktır. Değer arttırıcı etkenler ile değer düşürücü etkenler göz önünde bulundurularak birim değer 850 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde 2 katlı konut alanı imarlı parsellerin birim m² değeri 180-250TL aralığındadır. Fiyat farklılığı bölgede bulvara yakınlık, arazinin eğimi ve ayrıık veya ikiz nizamlı yapılaşma şartlarına göre farklılık göstermektedir. Bölgede son 1 yıl içerisinde orta ve büyük ölçekte inşaatı başlamış konut projeleri, bölgede imar planlarının tamamlanması ile arsa değerlerinde yukarı yönlü bir artış olmuştur. Taşınmazların konumu, yüzölçümleri göz önünde bulundurularak mevcut piyasa koşulları doğrultusunda, 0,40 yapılaşma koşullu ayrıık veya bitişik nizamlı konut alanı imarlı parsellerin birim m²

değeri ortalama **220TL/m²** olarak belirlenmiştir. Yeniden düzenleme ile oluşan 113.228m² büyüklüğündeki konut parseli için yapılanma hakkı, E:0.85 olarak belirlenmiştir. Yapılanma hakkı eski imar durumuna göre yaklaşık 2 katına çıkmış olup; tek parsel olarak düzenlenmiştir. Arsa yüzölçümü oldukça büyüktür. Yakın çevresinde bu büyüklükte arsa bulunmamaktadır. 0,85 yapılaşma koşullu parselin birim m² değeri ortalama **550TL/m²** olarak belirlenmiştir. **Satışların karşılaştırması yöntemi sonucunda arsaların yapılanma koşullarına göre değer belirlenmiştir.**

Emsal karşılaştırma sonucu oluşan toplam değer tabloda gösterilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değeri

FONKSİYON ALANLARI	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
Konut Alanı İmarlı Parseller (0,40 yapılaşma koşullu)	1.098	220	241.560
Konut Alanı İmarlı Parseller (0,85 yapılaşma koşullu)	113.228	550	62.275.400
Ticaret Alanı İmarlı Parseller	8.456	850	7.187.600
Teknik Altyapı Alanı İmarlı Parseller	3.010	110	331.100
Özel Öğretim Alanı	10.000	300	3.000.000
Belediye Hizmet Alanı	3.401	110	374.110
Sosyal Tesis	1.528	110	168.080
Sağlık Tesisi	1.983	110	218.130
Cami	2.500	110	275.000
TOPLAM	145.204		

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerlemede imar hakları doğrultusunda proje geliştirilerek oluşacak nakit akımları Nakit Akımları Analizi başlığı altında hesaplanmıştır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu parsellerden, mer'î plan gereği, 10.000 m² alanlı Özel Öğretim Tesisi olarak düzenlenmiş olan henüz tapu siciline tescil edilmemiş olmakla birlikte Bahçeşehir Eğitim Kurumları A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesine göre, aşağıdaki hükümlere göre önsözleşme yapılmıştır.

- Kira sözleşmesi 01.01.2013 yılı itibari ile başlayıp 30 yıl süreli akdedilecek olup kiracı lehine tapu siciline şerh edilecektir.
- Konu parsel üzerinde inşa edilecek okul binasının toplam alanı 10.000 m² den az olmayacak olup 2012 yılı için kira bedeli 100.000 TL/ ay + KDV olarak belirlenmiş 2013 ve müteakip yıllar için yıllık ÜFE+%3 oranında yıllık kira bedeli artışı uygulanacaktır.

- SİNPAŞ GYO A.Ş. tarafından sözleşme konusu okul binasının yapım işine ilişkin açılacak olan ihale sonucunda, okul binasının birim maliyetlerinin 700 TL/m²'nin üzerinde tespit edilmesi halinde, birim 700TL/m²'yi aşan maliyetler kiracı tarafından, inşaat sırasında müteahhide yapılacak ödeme takvimine göre porsantaj ile nakit olarak karşılanacaktır.

Sözleşme şartları esas alınarak konu parsel üzerinde inşa edilecek tesis için direkt kapitalizasyon yöntemi ile değer yaklaşımı yapılmıştır. Konu gayrimenkul üzerinde inşa edilecek tesis maliyetleri kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan gayrimenkul değerinden arındırılarak (Arsa artık yöntemi) arsa değeri yaklaşımı yapılmıştır.

Değerleme konusu özel öğretim alanı 62304 ada 2 parsel kullanıma konu olup bölge gelişim hızı, bölge doluluk oranları, mevcut ön sözleşme dikkate alınarak kapitalizasyon oranı % 10 olabileceği kanaati ile yapılan değer yaklaşımı sonucu gösterilmiştir.

$$\frac{Yıllı \ Net \ Kira \ Geliri}{Kapitalizasyon \ Oranı} = \frac{(100.000)TL/ay \times 12 \ ay}{0,10} = 12.000.000 TL$$

- Maliyet Değeri = 700 TL/ay x 10.000 m² = 7.000.000 TL
- Arsa Değeri = Gayrimenkul Değeri - Bina Maliyet Değeri

$$Arsa \ Değeri = 12.000.000 TL - 7.000.000 TL = \mathbf{5.000.000 TL}$$

NOT: Arsa değeri hesabında sözleşme esas alınmış (okul binasının 10.000 m² olacağı kabul edilmiştir.) olup imar durumundaki Emsal = 2 yapılanma hakkı olan 20.000 m² okul binası yapılabileceği dikkate alınmamıştır. Bölge eğilimlerinin belirlenmesinden sonra İlave inşaat hakkının kullanılması durumunda değer yeniden takdir edilecektir.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Gelir İndirgeme yaklaşımında boş parsel üzerinde imar hakları doğrultusunda proje geliştirilerek piyasa verileri doğrultusunda projeden elde edilecek gelirler bugüne indirgenerek hesaplanmıştır.

Tabloda "konut alanı" fonksiyonlu tanımlanan parseller üzerinde geliştirilebilecek projenin alanları ön görülmüştür.

Arsa Alanı	113,228 m ²
Emsal Katsayısı	0.85
Emsale esas alan	96.243,80 m ²
*Satılabilir Konut Alanı (Brüt)	115,492.56 m ²

*Satılabilir konut alanı emsal alanının % 20 fazlası olarak kabul edilmiştir.

GELİRLER	2012	2013	2014	2015
Konut Birim Satış Değeri,USD	1,400	1,470	1,544	1,590
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı		5.00%	5.00%	3.00%
Konut Satış Hızı	25.00%	35.00%	25.00%	15.00%
Toplam Satış Gelirleri, USD	40,422,396	59,420,922	44,565,692	27,541,597
İndirgeme Oranı	0.14			
Net Bugünkü Hasılat Değeri,USD	127.568.121			
Arsa Payı Oranı	35%			
Arsa Payı Değeri,	44.648.842 USD			
Arsa Payı Birim Değeri,	394 USD/m ²	~ 710 TL/m²		

- Üst gelir grubuna yönelik bir proje inşa edileceği, Ankara genelinde özel bir proje olacağı öngörülmüştür.
- Parseller üzerinde geliştirilen projenin satış sürecinin piyasadaki konut arz ve talep durumu dikkate alınarak 4 yıl olacağı ön görülmüştür.
- Konut birim satış değerleri piyasadaki elde edilen veriler doğrultusunda takdir edilmiştir. Konut satış değerlerinin enflasyon oranı ve projenin tamamlanma durumu dikkate alınarak 1. ve 2. yıl % 5 3. yıl enflasyon oranında (USD bazında)%3 olarak artacağı ön görülmüştür.
- İlk yıl konutların % 25, 2. yıl % 35, 3. yıl % 25, son yıl % 15 oranında satışa konu olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin USD bazında peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı Risk Getiri oranı, Eurobond yaklaşık 5,5 % düzeyinde olup, bu orana zamanlama, inşaat, pazarlama vb. riskler eklenerek, yıllık iskonto oranı hesaplanmıştır.
- İmar planı doğrultusunda boş parsellerde geliştirilen parsel büyüklükleri, proje konsepti, proje maliyeti dikkate alındığında % 35 kat karşılığı/hasılat paylaşımı oranı ile anlaşılabilirliği öngörülmüş olup arsa payı değerleri tabloda hesaplanmıştır.

Arsa Alanı	8.456,00 m ²
Emsal Katsayısı	1.50
Emsale Esas Alan	12.684,00 m ²
Satılabilir Ticari Alanı (Brüt)	12.684,00 m ²

*Ticari alanlar net alan üzerinden pazarlanmakta olup emsal alanı satılabilir alan olarak kabul edilmiştir.

GELİRLER	2012	2013	2014	2015
Ticari Birim Satış Değeri,USD				2000
Ticari Satış Hızı	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
Toplam Satış Gelirleri, USD	0	0	0	25.368.000
İndirgeme Oranı	0.14			
Net Bugünkü Hasılat Değeri,USD	15.019.892			

Arsa Payı Oranı	35 %
Arsa Payı Değeri,	5.256.962 USD
Arsa Payı Birim Değeri,	622 USD/m ² ~ 1.120 TL/m²

- Üst gelir grubuna yönelik bir proje inşa edileceği, Ankara genelinde özel bir proje olacağı öngörülmüştür.
- Parseller üzerinde geliştirilen projenin satış sürecinin piyasadaki konut arz ve talep durumu dikkate alınarak 4 yıl olacağı ön görülmüştür.
- Ticari ünite birim satış değerleri piyasadaki elde edilen veriler doğrultusunda takdir edilmiştir. Ticari ünitelerin projenin tamamlanmasından sonra satışa sunulacağı var sayılarak bugünkü satış değeri enflasyon oranı dikkate alınarak 2014 yılına taşınmış yaklaşık ortalama 2.000 USD/m² değerle satılabileceği ön görülmüştür.
- Tüm ödemelerin USD bazında peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı Risksiz getiri oranı, Eurobond yaklaşık 5,5 % düzeyinde olup, bu orana zamanlama, inşaat, pazarlama vb. riskler eklenerek, yıllık iskonto oranı hesaplanmıştır.
- İmar planı doğrultusunda boş parsellerde geliştirilen parsel büyüklükleri, proje konsepti, proje maliyeti dikkate alındığında % 35 kat karşılığı/hasılat paylaşımı oranı ile anlaşılacağı öngörülmüş olup arsa payı değerleri tabloda hesaplanmıştır.

	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TOPLAM DEĞER (TL)
Konut Alanı	113.228	710	80.391.880
Ticaret Alanı	8.456	1.120	9.470.720

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Gayrimenkullerin değer tespiti emsal karşılaştırma ve nakit akımları analizi ile birlikte kullanılan Hasılat Paylaşımı yöntemlerinin uyumlaştırılması ile yapılmış olup, iki yöntem ile ulaşılan değerler aşağıda verilmiştir.

Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi-Hasılat Paylaşımı Yöntemleri Karşılaştırmalı Sonuç Değerleri

KONUT ALANI	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	NAKİT AKIMLARI ANALİZİ
Birim Değer (TL/m²)	550	710
Toplam Değer (TL)	62.275.400	80.391.880
TİCARET ALANI	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	NAKİT AKIMLARI ANALİZİ
Birim Değer (TL/m²)	850	1.120
Toplam Değer (TL)	7.187.600	9.470.720
ÖZEL ÖĞRETİM ALANI	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
Birim Değer (TL/m²)	300	500
Toplam Değer (TL)	3.000.000	5.000.000

Değerleme konusu arsa niteliğindeki taşınmazların değer tespitinde emsal karşılaştırma ve nakit akımları analizi ile birlikte kullanılan hasılat paylaşımı yöntemi ile ulaşılan iki değer arasında yaklaşık %25-30 arasında kabul edilebilir oranda fark bulunmaktadır. Bu farkın nedeni, öncelikle yapılaşma koşullarının artırılmış olması, bölgede konu gayrimenkule emsal olabilecek arsa satış verisine ulaşılamaması ve gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin konut + ticaret kullanımına yönelik karma bir proje olması ve arsaya katma değer katmasıdır.

Ancak konu gayrimenkuller üzerinde henüz bir proje bulunmamakta olup bu etken göz önünde bulundurularak "emsal yöntemi lehine" uyumlaştırılması sonucunda **konut alanı imarlı arsa birim değeri 600 TL/m²; ticaret alanı imarlı arsa birim m² değeri 900 TL/m², özel öğretim tesis alanı değeri 400 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

9. SONUÇ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, mevcut imar durumu, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut topografik yapısı gibi faktörler ışığında, sonuç değere ulaşılmıştır. Taşınmazlara ilişkin parselasyon planı tescil aşamasında olup, değerlendirme tescil aşamasında olan parselasyon planına göre yapılmıştır.

Nihai Değer Tablosu

GAYRİMENKULLER	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	K.D.V. HARIÇ TOPLAM DEĞER, (TL)	K.D.V. DAHİL TOPLAM DEĞER, (TL)	K.D.V. HARIÇ TOPLAM DEĞER, (USD)	K.D.V. DAHİL TOPLAM DEĞER, (USD)
KONUT ALANI (0,40 YAPILAŞMA KOŞULLU) 44638 ADA 4-5 PARSELLER	1.098	220	241.560	285.041	134.200	158.356
KONUT ALANI (0,85 YAPILAŞMA KOŞULLU) 62306 ADA 2 PARSEL	113.228	600	67.936.800	80.165.424	37.742.667	44.536.347
TİCARET ALANI 62305 ADA 1 PARSEL	8.456	900	7.610.400	8.980.272	4.228.000	4.989.040
TEKNİK ALTYAPI ALANI 62306 ADA 1 PARSEL	3.010	110	331.100	390.698	183.944	217.054
ÖZEL ÖĞRETİM ALANI 62304 ADA 2 PARSEL	10.000	400	4.000.000	4.720.000	2.222.223	2.622.223
BELEDİYE HİZMET ALANI 62304 ADA 1 PARSEL	3.401	110	374.110	441.450	207.838	245.249
SOSYAL TESİS 62303 ADA 5 PARSEL	1.528	110	168.080	198.334	93.378	110.186
SAĞLIK TESİSİ 62303 ADA 2 PARSEL	1.983	110	218.130	257.393	121.183	142.996
CAMİ ALANI 62303 ADA 1 PARSEL	2.500	110	275.000	324.500	152.778	180.278
TOPLAM	145.204		81.155.180	95.763.112	45.086.211	53.201.729

- Değerleme konusu gayrimenkulün değeri, Katma Değer Vergisi Hariç **81.155.180 TL** (Seksenbirmilyonyüzellibışbinyüzseksen Türk Lirası),
- Katma Değer Vergisi Hariç **45.086.211 USD** (Kırkbeşmilyonseksenaltıbinikiyüzonbir Amerikan Doları), olarak takdir edilmiştir.
- Özel Öğretim Alanı 62304 Ada 2 Parsel üzerinde sözleşme konusu gerçekleşecek tesisin birim kira değeri 10 TL/m²/Ay olmak üzere ön sözleşme gereği yapılacak 10.000m² kapalı alan için, aylık kira değeri KDV Hariç **100.000 TL** (Yüzbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

9.2. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Fatma Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



10. EKLER
EK-1. TAPU BİLGİLERİ

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı Köyü'ne kayıtlı gayrimenkullere ait mülkiyet durumu

ADA	PARSEL	ALAN m ²	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	TARİH	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO
44638	4	543.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5757
44638	5	555.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5758
44639	1	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5759
44639	2	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5760
44639	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5761
44639	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5762
44639	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5763
44639	6	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5764
44639	7	591.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5765
44639	8	591.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5766
44639	9	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	29.02.2008	4154	59	5768
44639	10	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5769
44639	11	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5770
44639	12	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5771
44639	13	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5772
44639	14	575.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5773
44640	1	773.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5774
44640	2	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5775
44640	3	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5776
44640	4	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5777
44640	5	593.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5778
44643	1	719.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5781
44643	2	608.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5782
44643	3	597.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5783
44643	4	597.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5784
44643	5	597.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5785
44643	6	597.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5786
44643	7	645.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5787
44643	8	642.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5788
44643	9	598.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5789
44643	10	599.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5790
44643	11	599.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5791
44643	12	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5792
44645	1	598.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5800
44645	2	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5801
44645	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5802
44645	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5803
44645	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5804
44645	6	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5805
44645	7	595.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5806
44645	8	592.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5807
44645	9	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5808
44645	10	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5809

ADA	PAR SEL	ALAN m ²	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	TARİH	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO
44645	11	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5810
44645	12	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5811
44645	13	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5812
44645	14	594.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5813
44646	1	599.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5814
44646	2	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5815
44646	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5816
44646	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5817
44646	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5818
44646	6	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5819
44646	7	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5820
44646	8	544.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5821
44646	9	551.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5822
44646	10	553.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5823
44646	11	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5824
44646	12	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5825
44646	13	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5826
44646	14	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5827
44646	15	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5828
44646	16	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5829
44646	17	596.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5830
44647	1	566.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	59	5831
44647	2	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5832
44647	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5833
44647	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5834
44647	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5835
44647	6	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5836
44647	7	596.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5837
44647	8	722.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5838
44647	9	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5839
44647	10	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5840
44647	11	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5841
44647	12	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5842
44647	13	562.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5843
44648	1	543.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5844
44648	2	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5845
44648	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5846
44648	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5847
44648	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5848
44648	6	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5849
44648	7	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5850
44648	8	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5851
44648	9	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5852
44648	10	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5853
44648	11	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5854
44648	12	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5855
44648	13	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5856
44648	14	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5857

ADA	PAR SEL	ALAN m ²	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	TARİH	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO
44648	15	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5858
44648	16	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5859
44648	17	642.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5860
44649	1	578.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5861
44649	2	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5862
44649	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5863
44649	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5864
44649	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5865
44649	6	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5866
44649	7	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5867
44649	8	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5868
44649	9	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5869
44649	10	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5879
44649	11	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5871
44649	12	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5872
44649	13	671.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5873
44653	1	5,495.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25.07.2008	14333	60	5877
44654	1	597.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5878
44654	2	599.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5879
44654	3	542.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5880
44654	4	542.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5881
44654	5	542.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5882
44654	6	553.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5883
44654	7	577.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5884
44654	8	599.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5885
44654	9	611.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5886
44654	10	587.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5887
44654	11	549.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5888
44654	12	553.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5889
44654	13	549.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5890
44654	14	542.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5891
44654	15	542.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5892
44654	16	542.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5893
44657	1	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5896
44657	2	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5897
44657	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5898
44657	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5899
44657	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5900
44657	6	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5901
44657	7	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5902
44657	8	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5903
44657	9	595.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5904
44657	10	593.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5905
44657	11	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5906
44657	12	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5907
44657	13	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5908
44657	14	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5909
44657	15	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5910
44657	16	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5911

ADA	PAR SEL	ALAN m ²	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	TARİH	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO
44661	1	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5915
44661	2	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5916
44661	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5917
44661	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5918
44661	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5919
44661	6	612.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5920
44661	7	775.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5921
44661	8	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5922
44661	9	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5923
44661	10	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5924
44661	11	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5925
44662	1	570.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5926
44662	2	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5927
44662	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5928
44662	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5929
44662	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5030
44662	6	547.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	60	5931
44662	7	789.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5932
44662	8	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5933
44662	9	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5934
44662	10	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5935
44662	11	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5936
44662	12	570.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5937
44663	1	597.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5938
44663	2	863.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5939
44663	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5940
44663	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5941
44663	5	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5942
44663	6	600.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5943
44663	7	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5944
44663	8	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5945
44664	1	591.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5946
44664	2	597.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5947
44664	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5948
44664	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5949
44664	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5950
44664	6	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5051
44664	7	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5952
44664	8	739.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5953
44664	9	959.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5954
44664	10	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5955
44664	11	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5956
44664	12	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5957
44664	13	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5958
44664	14	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5959
44665	1	593.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5960
44665	2	595.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5961
44665	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5962

ADA	PAR SEL	ALAN m ²	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	MALİK	TARİH	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO
44665	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5963
44665	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5964
44665	6	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5965
44665	7	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5966
44665	8	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5967
44665	9	707.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5968
44665	10	891.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5969
44665	11	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5970
44665	12	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5971
44665	13	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5972
44665	14	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5973
44665	15	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5974
44665	16	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	61	5975
44667	1	1,021.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25.07.2008	14333	61	5977
61041	1	913.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25.07.2008	14333	73	7153
61042	1	594.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7154
61042	2	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7155
61042	3	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7156
61042	4	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7157
61042	5	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7158
61042	6	540.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7159
61042	7	593.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7160
61042	8	1,565.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7161
61042	9	1,500.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7162
61042	10	1,500.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7163
61042	11	2,017.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7164
61043	1	1,522.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7165
61043	2	1,500.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7166
61043	3	1,500.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7167
61045	1	1,688.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7170
61045	2	1,612.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7171
61049	1	1,535.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7179
61049	2	1,508.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7180
61049	3	1,502.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7181
61049	4	1,518.00	Tam	Arsa	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	05.09.2007	13063	73	7182
TOPLAM ALAN		145,753.00							

EK.2.RESİMLER



EK.3. İMAR DURUM BİLGİSİ

T.C
YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



SAYI: M-06-6-YEN-0-13-310.01.03/28886/pln.3060/2812
KONU: İmar durumu hk.

022728

30 KASIM 2011
2011

HARMONİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yıldızevler Mah. 738.Sokak
Havuzlubag Sitesi 3B/2 Blok
Çankaya/ANKARA

İlgi:25.11.2011 gün ve 28886 evrak giriş sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede; Alacantlı Mahallesi 44638 ada 4-5, 44639 ada 1-14, 44640 ada 1-5, 44643 ada 1-12, 44645 ada 1-14, 44646 ada 1-17, 44647 ada 1-13, 44648 ada 1-17, 44649 ada 1-13, 44653 ada 1, 44654 ada 1-16, 44657 ada 1-16, 44661 ada 1-11, 44662 ada 1-12, 44663 ada 1-8, 44664 ada 1-14, 44665 ada 1-16, 44667 ada 1, 61041 ada 1, 61042 ada 1-11, 61043 ada 1-3, 61045 ada 1-2, 61049 ada 1-4 parseller için yıl sonu değerlendirme raporu hazırlanacağından söz konusu taşınmazların son 1 yıl içerisindeki imar durumları hakkında bilgi verilmesi talep edilmektedir.

Belediyemizce yapılan incelemede;

Alacantlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsellerin 84182 nolu parselasyon planı kapsamında TAKS:0.25, KAKS:0.40i Maksimum konut sayısı:6, Hmax:7.50 ve ikiz nizam yapılaşma koşulları ile konut kullanımında kaldığı,

44639 ada 1-14, 44640 ada 1-5, 44643 ada 1-12, 44645 ada 1-14, 44646 ada 1-17, 44647 ada 1-13, 44648 ada 1-17, 44649 ada 1-13, 44653 ada 1, 44654 ada 1-16, 44657 ada 1-16, 44661 ada 1-11, 44662 ada 1-12, 44663 ada 1-8, 44664 ada 1-14, 44665 ada 1-16, 44667 ada 1, 61041 ada 1, 61042 ada 1-11, 61043 ada 1-3, 61045 ada 1-2, 61049 ada 1-4 parsellerin ise; Belediye Meclisimizin 05.07.2011 gün ve 468 sayılı kararı uygun görülerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2011 gün ve 2400 sayılı kararı ile tadilen onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği kapsamında kaldığı,

Onaylanan plan değişikliğinin 29.08.2011 günlü sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak bir ay süre ile Müdürlüğümüz İmar Planlama şubesi ilan panosunda ilan edildiği, plana askı süresinde itiraz edildiği, yapılan itirazların Belediye Meclisimizin 02.11.2011 gün ve 817 sayılı kararı ile ret edilerek planın kesinleştiği ve parselasyon planı değişikliği yapılmak üzere Belediyemiz Parselasyon Şube Şefliği'ne gönderildiği, hususları tespit edilmiş olup söz konusu ada/parsellere ilişkin plan örneği yazımız ekinde tarafınıza iletilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.


Adnan TURĞUT
Şehir Plancısı
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

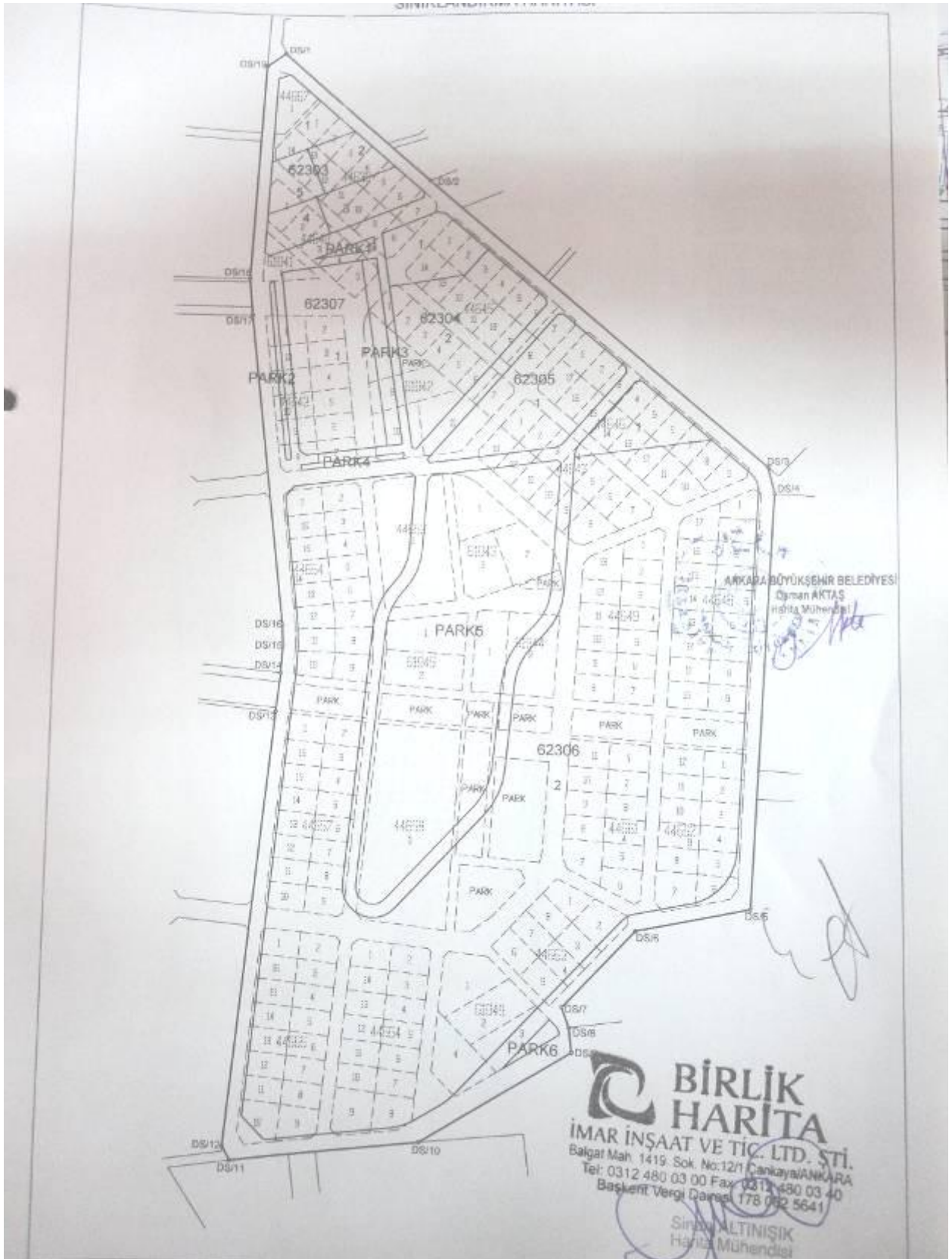
Ek:1/1000 ölçekli plan değ. örneği

Adres: Belediye Binası İhsanîk cd. 06170 Y.Mahallesi/ANKARA
Telefon: 343 30 00/2150 (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Elektronik Ad: www.yenimahalle.bel.tr
e-mail: imar@yenimahalle.bel.tr

EK.4. PARSELASYON PLANI ÖRNEĞİ





EK.5. DAĞITIM CETVELİ

İmar Adaları Listesi								SAYFA NO: 1	
Sıra	AdaNo	Alan	Kalan	Hisse	Pafta	Açıklama	Cinsi	Okof	
1	62303/1	2500	0				CAKIL		
2	62303/2	1983	0				SAGLIK TMS		
4	62303/3	2412	0				IDARI TMSI		
3	62303/4	1541	0				ERBS		
12	62303/5	1528	0				SOSYAL TMS		
5	62304/1	3401	0				BHA		
7	62304/2	10000	0				ÖZEL ÖĞRET		
8	62305/1	8456	0				TİCARİT		
9	62306/1	3010	0				TEKNİK ALT		
10	62306/2	113228	0				KONUT		
11	62307/1	9872	0				ORTAÖĞRETİ		

BİRLİK HARİTA
İMAR İNŞAAT VE TİC. LTD. ŞTİ.
 Bağat Mah. 1419. Sok. No:12/1 Çankaya/ANKARA
 Tel: 0312 480 03 00 Fax: 0312 480 03 40
 Başkent Vergi Dairesi 178 002 5641

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BEL
 Osman AKTAŞ
 Harita Mühendisi

BİRLİK HARİTA										ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ									
İMAR İNŞAAT VE TİC. LTD. ŞTİ.										Osman AKTAŞ									
Bağat Mah. 1419 Sok. No:12/1 Çankaya/ANKARA										Harita Mühendisi									
Tel: 0312 480 03 00 Fax: 0312 480 03 40										Başkent Vergi Dairesi 178 002 5641									
1	62303/1	2500	0				CAKIL												
2	62303/2	1983	0				SAGLIK TMS												
4	62303/3	2412	0				IDARI TMSI												
3	62303/4	1541	0				ERBS												
12	62303/5	1528	0				SOSYAL TMS												
5	62304/1	3401	0				BHA												
7	62304/2	10000	0				ÖZEL ÖĞRET												
8	62305/1	8456	0				TİCARİT												
9	62306/1	3010	0				TEKNİK ALT												
10	62306/2	113228	0				KONUT												
11	62307/1	9872	0				ORTAÖĞRETİ												

BİRLİK HARİTA
İMAR İNŞAAT VE TİC. LTD. ŞTİ.
 Bağat Mah. 1419 Sok. No:12/1 Çankaya/ANKARA
 Tel: 0312 480 03 00 Fax: 0312 480 03 40
 Başkent Vergi Dairesi 178 002 5641

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
 Osman AKTAŞ
 Harita Mühendisi

TOPLAM ALAN		TOPLAM PAY		TOPLAM KANALASYONA		TOPLAM DÜŞÜRME GİDERİMLERİ		TOPLAM İNŞAAT GİDERİMLERİ		TOPLAM ALAN İZLENİMLERİ		TOPLAM ALAN İZLENİMLERİ		TOPLAM ALAN İZLENİMLERİ	
140000		140000		0		0		0		140000		140000		140000	
198	44000/18	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
199	44000/19	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
200	44000/20	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
201	44000/21	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
202	44000/22	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
203	44000/23	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
204	44000/24	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
205	44000/25	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
206	44000/26	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
207	44000/27	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
208	44000/28	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
209	44000/29	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
210	44000/30	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
211	44000/31	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
212	44000/32	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
213	44000/33	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
214	44000/34	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
215	44000/35	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
216	44000/36	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
217	44000/37	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
218	44000/38	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
219	44000/39	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040
220	44000/40	440	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040	040

BİRLİK HARİTA
İMAR İNŞAAT VE TİC. LTD. ŞTİ.
 Başgat Mah. 1419 Sok. No:12/ Çankaya/ANKARA
 Tel: 0312 460 03 00 Fax: 0312 460 03 40
 Başkent Vergi Dairesi 176 902 8841

Sinan Akın
 Harita Müdürü

ANKARA NÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
 Daman AKTAŞ
 Harita Müdürü

11. SERTİFİKASYONLAR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.03.2009 No : 401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatma Gül NUMANOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005 No : 400241

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aysel AKTAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI

