

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET A.Ş. 2 MESKEN

ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE

29634 ADA, 11 PARSEL
E BLOK, 111 VE 118 NOLU MESKEN

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 10.05.2018
RAPOR NO: OZL-134



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi	2
1.2.	Değerleme Tarihi	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4.	Rapor Türü	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler	2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3.	Beyanlar	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri	6
4.1.3.	Düzenli Likidite Değeri	6
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	8
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler ⁽²⁾	9
5.2.	Ekonomik Veriler	11

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Ankara İli	14
6.2.	Çankaya İlçesi:	19
6.1.	Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı	20

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	22
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	22
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuki Durumu	23
7.1.3.	Gayrimenkullerin İç Mekan Özellikleri	24
7.1.4.	Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri	25
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	25
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	25
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	26
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	29
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:	29
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	29
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	29
7.2.5.2	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri	29
7.2.5.3	Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri	31
7.2.5.4	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	34
7.2.5.5	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	34
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	34
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	34
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	34
7.2.7.2	Uzman Görüşü:	35
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	35
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	36

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	36
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	36
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	36
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	36
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	37
8.3.2.	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	38
8.3.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme	39

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	40

10. EKLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

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

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 28.04.2018 tarihinde başlanmış olup, 10.05.2018 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 10.05.2018 tarih OZL-134 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 (eski: 29903) ada, 11 (eski: 13) parsel numarasında kayıtlı 113404,06 m² yüzölçümlü, "ARSA" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 96/113404 arsa paylı E Blok 27. kat 111 Bağımsız Bölüm numaralı "Mesken" ve 97/113404 arsa paylı E Blok 29. kat 118 Bağımsız Bölüm numaralı "Mesken" nitelikli 2 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

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

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35 Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Yakacık Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 (eski: 29903) ada, 11 (eski: 13) parsel numarasında kayıtlı 113404,06 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 96/113404 arsa paylı E Blok 27. kat 111 Bağımsız Bölüm numaralı “ Mesken” ve 97/113404 arsa paylı E Blok 29. kat 118 Bağımsız Bölüm numaralı “Mesken” nitelikli 2 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

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

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

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

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

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

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

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

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

(1) Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

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

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

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

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

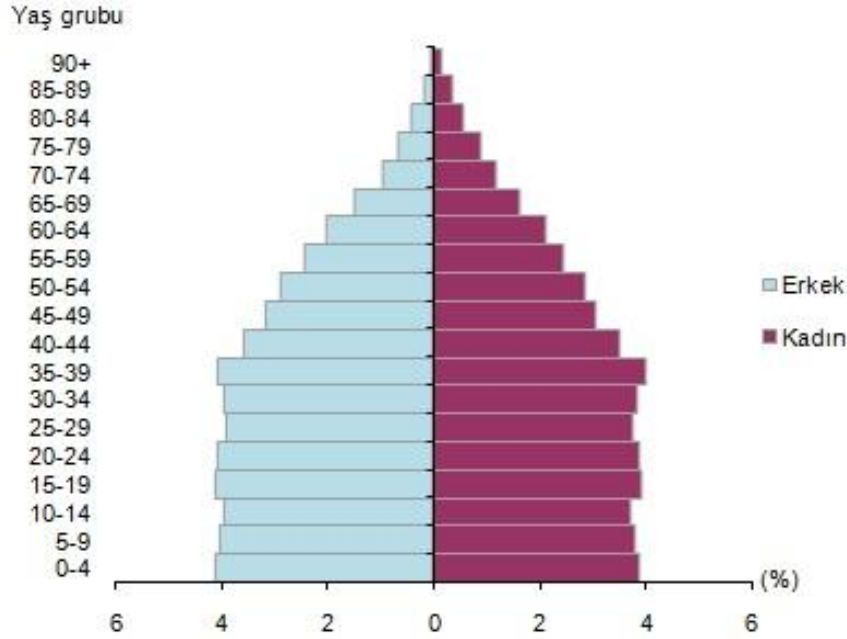
İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	15.029.231	13.710.512	99%
Ankara	5.445.026	4.842.136	98%
İzmir	4.279.677	3.661.930	91%

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

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

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

Nüfus piramidi, 2017



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

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

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

(2) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

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

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

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların artık yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmekteydi. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m²’den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırdı. Ancak yasa mevcut ruhsatlardaki hakları koruduğundan bu haklara ait ruhsatlar bittiğinde artan KDV konut fiyatlarını ve satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkmış ve piyasaya olumsuz etki etti. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiş, devamında 2014 yılının dünya genelinde özellikle Yunanistan’da yaşanan ekonomik sarsıntının Avrupa Birliği ve Avrupa para birimi üzerindeki etkileri ile Amerikan Dolarının Avrupa Para Birimi Euro karşısında yükseliş yönlü hareketi; 2013 yılının son çeyreğindeki duragan seyrin 2014 yılının ilk çeyreğinde de paralel devam etmesinin sağlamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Ankara İli

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

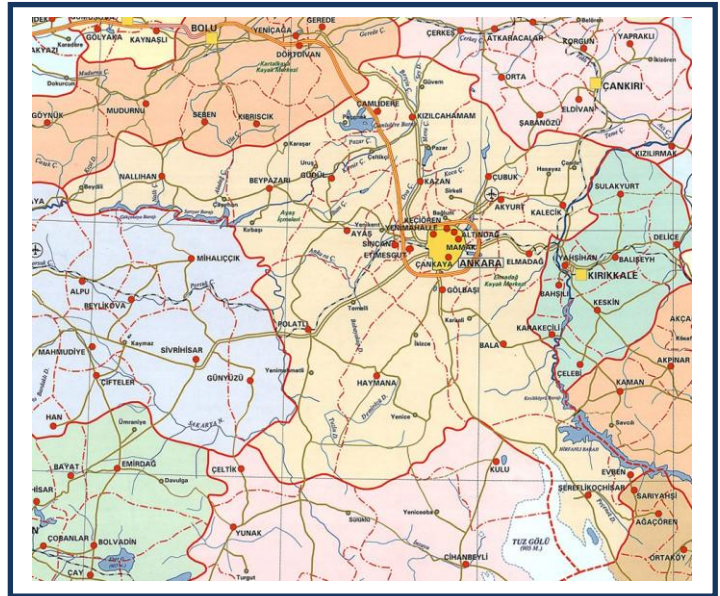
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com



Ankara ili Ülkemizin başkenti olup; 26.897 km²'lik bir alana sahip olan il, 39° 57' Kuzey enlemi ile 32° 53' Doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 metredir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.

Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. İdari organların teşkilatlanması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle, yakın il ve ilçeler ve yurdun diğer yörelerinden gelen iç göç ile özellikle de 1927–1935 ve 1950–1955 yılları arasında Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Cumhuriyet öncesi küçük bir kasaba görünümünde iken, bugün Türkiye'nin nüfusu yoğun ikinci büyük şehri, modern başkenti haline gelmiştir. Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 88 yılda 13 kat artarak 2015 yılında 5.270.000 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu yaklaşık 6 kat artmıştır. 1927– 1935 döneminde ilimizin yıllık artış hızı % 34,7 iken, 1990–2000 döneminde % 24,4 olmuştur. 1927 yılında Ankara ili ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2000 yılında yaklaşık % 6'lık bir paya sahip olmuştur. İlimizde ortalama hane halkı büyüklüğü de azalış eğilimi göstermektedir. 1955 yılında 7 olan ortalama hane halkı büyüklüğü 2000 yılında 3,8 kişiye düşmüştür. 1935 yılında Ankara ilindeki nüfusun % 53 kadarı Ankara'da doğan kişilerden oluşmaktadır. Ankara ili dışındaki illerde



doğanlar içinde en yüksek paya Çorum ili doğumlular sahiptir. (% 4,3) Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sırayı takip etmektedirler.

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

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

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

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

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

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

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların

yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

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

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

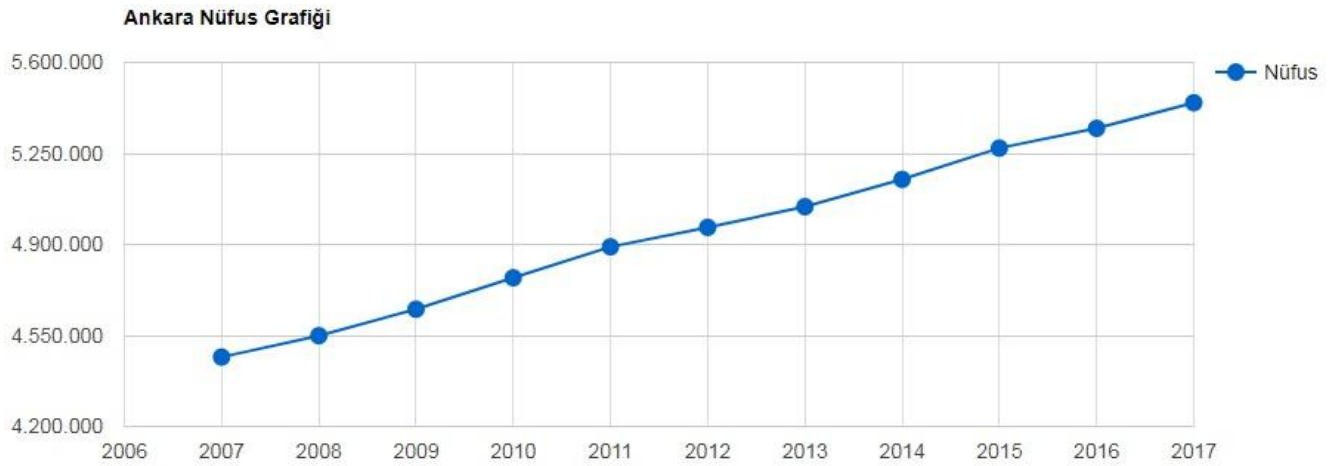
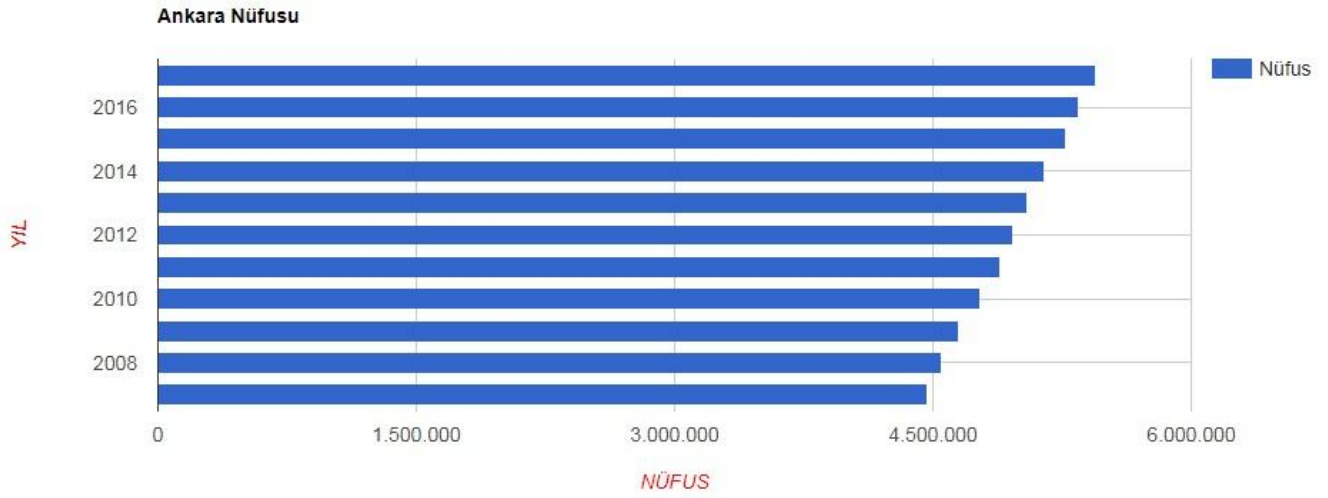
Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkanlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

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

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

Yüzölçümü 26.897 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye **202** insan düşmektedir. Ankara ilinin nüfus yoğunluğu **202 kişi/km²**'dir.

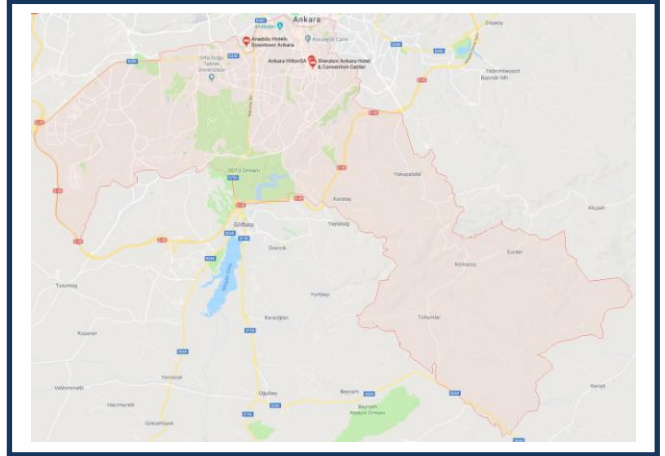
Şehrin 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Çankaya, en az nüfusa sahip ilçesi ise Evren olmuştur. Şehrin nüfusunun yıllara göre artış grafiği ve nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.



6.2. Çankaya İlçesi:

Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapılırken o dönem bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ Çankaya ilçesine bağlanmıştır. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. 30.11.1983'te Mamak ve Gölbaşı ilçe yapılarak Çankaya'dan ayrıldı.

Çankaya, Ankara'nın en eski ilçelerinden biridir. Tarihi, denebilir ki Ankara'nın tarihi ile başlamakta olup; günümüze kadar gelen asıl tarihi Cumhuriyet ile başlar.



Milli Mücadele'nin ilk günlerinde Çankaya, bağ ve bahçeleri ile yayla görüntüsündeydi. Bölgede birkaç küçük bağ evi, dışında yapılanma adına hiçbir şey yoktu. Ankara ilinin tamamı günümüzde Numune Hastanesi'nin bulunduğu tepede bitiyordu. İncesu Deresi'nin olduğu bölge sel taşkınları ile oluşmuş bir bataklıktan ibaretti. Cebeci ve çevresi çayırılık. Yer yer kavun ve karpuz, bağ-bostan ekiliyordu.

Mustafa Kemal Paşa'ya Dikmen tepelerinde yapılan görkemli karşılama ve Çankaya'da küçük, havuzlu bir bağ evinin ayrılması, Ankara ve Çankaya ilçesi için dönüm noktası oldu. Zaman içerisinde Mustafa Kemal'e ayrılan bağ evi elden geçirilerek köşk haline getirildi. Hemen yakınına Başbakanlık konutu yapıldı.

Yeni Türkiye Cumhuriyeti'ni tanıyan ülkeler, gösterilen yerlere inşaatlarını yaparak elçiliklerini İstanbul'dan Çankaya'ya taşıdılar. Böylece Yenişehir ve Atatürk Bulvarı, Sakarya ve İzmir Caddeleri gelişti. 1950'li yıllardan sonra Ankara yoğun iç göç sonrasında gecekonduyla çevrelendi. Bundan da en büyük payı ne yazık ki Çankaya ilçesi aldı.

30.11.1983'te Mamak ve Gölbaşı ilçe yapılarak Çankaya'dan ayrıldı.

İlçe günümüzde 17 semt ve 124 mahalleden oluşmakta olup; 2017 yılı nüfus sayımına göre nüfusu 921.999'tir.

Çankaya'nın, Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde. Cumhuriyetle birlikte ilçe, devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir.

Çankaya başkent içinde başkent olarak Ankara'nın en itibarlı, en dikkat çeken ilçesi olmuştur. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır.

İlçe günümüzde 123 mahalleden oluşmaktadır. 2017 yılı “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi”ne göre ilçenin nüfusu 921.999’dur. Bu nüfus, 442.882 erkek ve 479.117 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,03 erkek, %51,97 kadındır. İlçe nüfus son 10 yıldır düzenli olarak artış eğilimi göstermektedir. İlçenin nüfusu en fazla olan mahallesi 30.111 kişi ile Birlik Mahallesi, en düşük olan mahallesi ise 41 kişi ile Akarlar Mahallesi’dir.

İlçe	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
Çankaya	921 999	268,00 km ²	3 440 kişi/km ²

6.1. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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

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

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

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

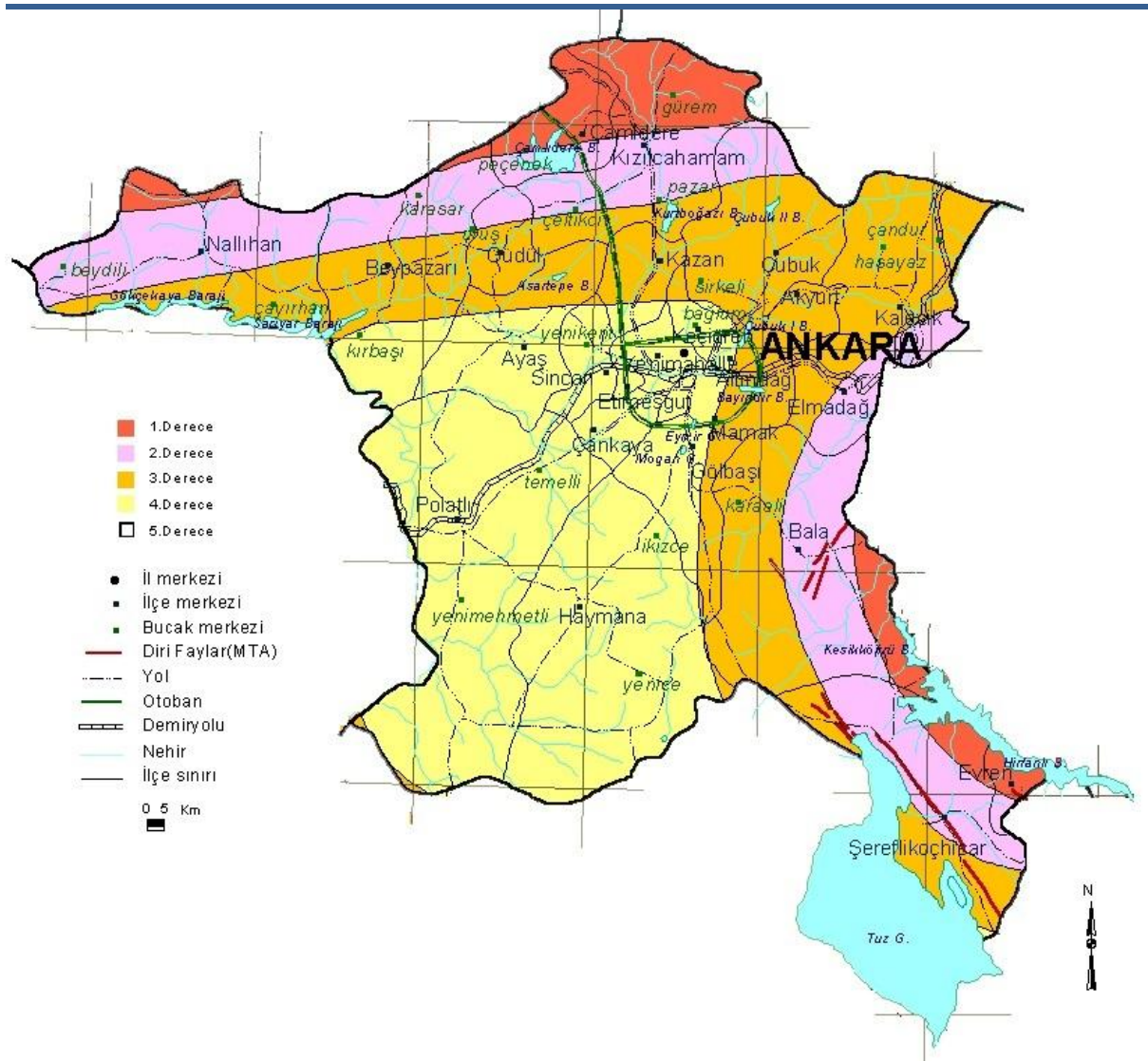
Ters faylar: Deveciköyü batısında Triyas yaşlı Ankara grubunu oluşturan birimler, Akbayır ve Hasanoğlan formasyonları üzerine ve bu birimlerde hep birlikte Dereköy ofiyolitli melanji üzerine itilmiş olarak izlenir.

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

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

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

Ankara ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Çankaya İlçesi 4'üncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmazlar Çankaya İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup; 4'üncü derece deprem kuşağında konumludur.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan gayrimenkuller, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 (eski: 29903) ada, 11 (eski: 13) parsel numarasında kayıtlı 113404,06 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli

ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 96/113404 arsa paylı E Blok 27. kat 111 Bağımsız Bölüm numaralı “ Mesken” ve 97/113404 arsa paylı E Blok 29. kat 118 Bağımsız Bölüm numaralı “Mesken” nitelikli 2 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazlar İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Sitesi, No: 55E posta adreslidir.

Rapora konu taşınmazlar Güneypark 1 Sitesi içerisinde yer almaktadır. Bölge ve çevresinde ağırlıklı olarak ticari yapılanma mevcut olup; kısmen apartman tipi konut blokları, kısmen nitelikli konut siteleri ile kısmen orta ölçekli şirketlerin merkez binalarının yer aldığı bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Birleşik Arap Emirlikleri Büyükelçiliği, Kırgız Cumhuriyeti Ankara Büyükelçiliği, Benin Büyükelçiliği, Kenya Büyükelçiliği, Katar Askeri Ateşeliği, Bahreyn Büyükelçiliği gibi yapılanmalar, Mehmet Neto Anaokulu, Mektebim Okulları Altınoran Kampüsü, Rauf Orbay Ortaokulu, Mehmet Özcan Torunoğlu Ortaokulu, Tınaztepe Anadolu Lisesi, Tapu ve Kadastro Anadolu Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Gazi Üniversitesi Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Eğitim Dairesi Başkanlığı, Aşağı Dikmen Mahallesi Muhtarlığı, TRT Genel Müdürlüğü gibi Kamusal Sosyal Donatı alanları, Park Oran Konutları, Sinpaş Altınoran, Marina Ankara gibi nitelikli konut ve ticari yapılanma ile Panora AVM ve One Tower AVM gibi alışveriş merkezleri mevcuttur.

7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 (eski: 29903) ada, 11 (eski: 13) parsel numarasında kayıtlı 113404,06 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 96/113404 arsa paylı E Blok 27. kat 111 Bağımsız Bölüm numaralı “ Mesken” ve 97/113404 arsa paylı E Blok 29. kat 118 Bağımsız Bölüm numaralı “Mesken” nitelikli 2 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazlar İlkbahar Mahallesi, Güneypark Küme Evleri Sitesi, No: 55E posta adreslidir.

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul, Ankara’nın en büyük ve önemli projelerinden biri olan ve kompleks bir yapılanma ile oluşturulmakta olan Sinpaş Altınoran Projesi içerisinde yer almaktadır. Proje, farklı ve birden çok parsel üzerinde nitelikli konut ve buna bağlı ticari yapılanmaların tamamını kapsamaktadır. Rapora konu taşınmazlar proje içerisinde 2 ayrı parsel üzerinde oluşturulmakta olan Güneypark Sitesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların yer aldığı Güneypark 1 Sitesi 113404,06 m² yüzölçümlü, 29634 ada, 11 parsel üzerinde, ayrıık nizamda, 5/A yapı sınıfı ve grubunda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 5 bloktan oluşmaktadır. Sitede açık-kapalı otoparklar, güvenlik, açık-kapalı yüzme havuzları ve çocuk oyun alanları ile tüm sosyal donatılar mevcuttur.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı E Blok Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat irtifakına esas mimari projesine göre bodrum+zemin+32 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında 1 adet dükkân, Mekanik Odası, Elektrik Pano Sayaç Odası ve Site Yönetici Odası zemin ve 29 normal katın her birinde 4’er mesken, 30 ve 31. katlarda 2’şer mesken 32. katı tesisat olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana taşınmazın cephesi kısmen dış cephe boyalı kısmen giydirme cephe olup, binanın giriş kapısı alüminyumdan mamul camlı kapıdır. Bina ortak alanlarının zeminleri ve merdivenleri granit kaplı, duvarları ise plastik boyalıdır.

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede binanın 10.02.2016 tarih 3-5 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas 29.12.2015 tarih BİLA sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi altı 1 kat ve üstü 33 kat olmak üzere toplam 34 kat, 1 dükkân, 124 daire için tasdik edilmiş olduğu tesbit

edilmiştir. Parsel üzerindeki binanın 30.281,36 m² Mesken, 840,86 m² Ofis ve İşyeri ve 0,10 m² ortak alan olmak üzere toplam 31.122,32 m² kapalı kullanım alanı için 28.09.2017 tarih 31-5 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

7.1.3. Gayrimenkullerin İç Mekân Özellikleri

Değerlemeye konu 111 bağımsız bölüm nolu daire E Blok binanın 27. katında, bina girişine göre sağ arka köşe cephede konumludur. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 245 m² brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, WC, tesisat balkonu ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda zeminler salon ve odalarda laminat parke, diğer hacimlerde granit seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. Mutfak dolapları laminat kaplama, tezgahı coriandır. Banyolarda kabinli küvet, dolaplı lavabo ve klozet yer almaktadır. Taşınmazın giriş kapısı çelik üzeri ahşap kaplamalı, iç kapıları ahşap panel, pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camlıdır. Isınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistemdir.

Değerlemeye konu 118 bağımsız bölüm nolu daire E Blok binanın 29. katında, bina girişine göre sol arka köşe cephede konumludur. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 255 m² brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, WC, tesisat balkonu ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda zeminler salon ve odalarda laminat parke, diğer hacimlerde granit seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. Mutfak dolapları laminat kaplama, tezgahı coriandır. Banyolarda kabinli küvet, dolaplı lavabo ve klozet yer almaktadır. Taşınmazın giriş kapısı çelik üzeri ahşap kaplamalı, iç kapıları ahşap panel, pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camlıdır. Isınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistemdir.

Mahallen yapılan çalışmada rapora konu taşınmazların onaylı mimari projesine uygun oldukları tesbit edilmiştir.

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede binanın 31.12.1992 tarih 582 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 07.06.1995 tarih 56 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas 16.11.1994 tarih BİLA sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi altı 1 kat ve üstü 3 kat olmak üzere toplam 4 kat, 2 depolu dükkân, 2 daire ve 2 çatı aralı daire için tasdik edilmiş olduğu tesbit edilmiştir. Parsel üzerindeki binanın 662 m² Daire, 528 m² Dükkân ve 284 m² ortak alan olmak üzere toplam 1.474 m² kapalı kullanım alanı için 17.09.1996 tarih 373896 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

7.1.4. Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: Ruhsat, eki Onaylı mimari projesi, Yapı Kullanım İzin Belgesi ve mevcut durumuna göre; 34 (Bodrum kat + Zemin kat + 32 normal kat)
Toplam Alanı (*)	: Ruhsat, eki Onaylı mimari projesi, Yapı Kullanım İzin Belgesi ve mevcut durumuna göre; Toplam 31.122,32 m ²
Yaşı	: ~ 1 (Yapı Kullanım İzin Belgesine göre)
Elektrik	: Şebeke + Jeneratör
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Mevcut
Havalandırma	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Park Yeri	: Mevcut
Dış Cephe	: Dış cephe boyalı
Güvenlik	: Mevcut

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	NİTELİĞİ	MESKEN
İLÇESİ	ÇANKAYA	ARSA PAYI	96/113404
MAHALLESİ	MÜHYE	BLOK	E
KÖYÜ	-	KAT	27
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	111
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	10.05.2016/35917
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	43/4251
ADA/PARSEL NO	29634 / 11	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		☒ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	113.404,06 m²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ *1/1		

- Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında gerçekleştirilen ARSA SÖZLEŞMESİNE istinaden mülkiyet olarak hak sahipliği mevcut olup, tapu devirleri henüz yapılmamıştır.

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	NİTELİĞİ	MESKEN
İLÇESİ	ÇANKAYA	ARSA PAYI	97/113404
MAHALLESİ	MÜHYE	BLOK	E
KÖYÜ	-	KAT	29
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	118
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	10.05.2016/35917
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	43/4258
ADA/PARSEL NO	29634 / 11	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		☒ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	113.404,06 m²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ *1/1		

- Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında gerçekleştirilen ARSA SÖZLEŞMESİNE istinaden mülkiyet olarak hak sahipliği mevcut olup, tapu devirleri henüz yapılmamıştır.

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

96/113404 arsa paylı E Blok 27. Kat 111 Bağımsız Bölüm Nolu Mesken:

Beyanlar Hanesi:

- İş bu gayrimenkul belediye sınırları haricinde mücavir saha dâhilinde iskan sahası haricinde iskan olup imar görmemiştir. Bu parsel 20.000 m² den küçük parsellere bölünmez parsel üzerinde yapılacak binalara 6785 sayılı imar kanunun kaçak yapılar hakkındaki hükümleri uygulanacaktır.
- Diğer (Konusu: Yeni Güneypark kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içinde kalmaktadır.) Tarih: 12.10.2010 Sayı: 2550 – 10798
- Diğer (Konusu: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığından izin alınmadan işlem yapılamaz) Tarih: 11.04.2012 Sayı: 4031, 11.04.2012 – 16564
- Diğer (Konusu: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 03.07.2015 tarih 943/11629 sayılı yazısına istinaden “Belediyenin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde ettiği parsel olup 5393 sayılı kanunun 15. maddesinin 8. fıkrası gereğince haczedilemeyeceğine dair yazısı dosyasındadır.) Tarih: 09.07.2015 Sayı: 71462, 09.07.2015 – 45643
- Yönetim Planı: 15.02.2016, 25.03.2016 – 23155
- ASKERİ GÜVENLİK BÖLGE İÇİNDE KALMAKDIR 12.04.1989 – 1872

- ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR. 12.04.1989 YEV: 2892, 12.04.1989 – 1872
- BAKANLAR KURULUNUN 02.06.1998 GÜN 98/11456 SAYILI KARARI İLE AFETE MARUZ BÖLGE OLARAK İLAN EDİLMİŞTİR. 17.12.1998 – 12238
- 78120 PLAN GEREĞİ REKREASYON ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR, 05.06.2007 – 10663 **(Terkin 18.02.2014 – 8722)**

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- M: Bu parsel aleyhine T.E.K Genel Müdürlüğü Lehine 1976 m² sahada daimi irtifak hakkı 31.01.1992 – 749
- Diğer irtifak hakkı: 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159;34 m² atık su ve yağmur suyu için irtifa hakkı 20.08.2015 – 53892
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 24.03.2006 – 5500
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 03.10.2006 – 17282
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 19.02.2007 – 3043
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 22.03.2007 – 5159 **(Terkin 11.09.2017 – 66199)**
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 03.04.2007 - 6013
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 08.05.2007 - 8445
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 30.05.2007 – 10248

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27.02.2008 tarih 2007/6338 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL)), 29/02/2008 – 4712 **(Terkin 29.12.2008 – 25871)**
- 29 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (19.12.2014 tarihinden itibaren 29 yıl müddetle toplam 29tl bedelle TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine kira şerhi), 13.01.2015 – 2078 **(Terkin 11.09.2017 – 66199)**

97/113404 arsa paylı E Blok 29. Kat 118 Bağımsız Bölüm Nolu Mesken:

Beyanlar Hanesi:

- İş bu gayrimenkul belediye sınırları haricinde mücavir saha dâhilinde iskan sahası haricinde iskan olup imar görmemiştir. Bu parsel 20.000 m² den küçük parsellere

bölünmez parsel üzerinde yapılacak binalara 6785 sayılı imar kanunun kaçak yapılar hakkındaki hükümleri uygulanacaktır.

- Diğer (Konusu: Yeni Güneypark kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içinde kalmaktadır.) Tarih: 12.10.2010 Sayı: 2550 – 10798
- Diğer (Konusu: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığından izin alınmadan işlem yapılamaz) Tarih: 11.04.2012 Sayı: 4031, 11.04.2012 – 16564
- Diğer (Konusu: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 03.07.2015 tarih 943/11629 sayılı yazısına istinaden “Belediyenin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde ettiği parsel olup 5393 sayılı kanunun 15. maddesinin 8. fıkrası gereğince haczedilemeyeceğine dair yazısı dosyasındadır.) Tarih: 09.07.2015 Sayı: 71462, 09.07.2015 – 45643
- Yönetim Planı: 15.02.2016, 25.03.2016 – 23155
- ASKERİ GÜVENLİK BÖLGE İÇİNDE KALMAKDIR 12.04.1989 – 1872
- ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR. 12.04.1989 YEV: 2892, 12.04.1989 – 1872
- BAKANLAR KURULUNUN 02.06.1998 GÜN 98/11456 SAYILI KARARI İLE AFETE MARUZ BÖLGE OLARAK İLAN EDİLMİŞTİR. 17.12.1998 – 12238
- 78120 PLAN GEREĞİ REKREASYON ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR, 05.06.2007 – 10663 **(Terkin 18.02.2014 – 8722)**

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- M: Bu parsel aleyhine T.E.K Genel Müdürlüğü Lehine 1976 m² sahada daimi irtifak hakkı 31.01.1992 – 749
- Diğer irtifak hakkı: 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159;34 m² atık su ve yağmur suyu için irtifa hakkı 20.08.2015 – 53892
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 24.03.2006 – 5500
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 03.10.2006 – 17282
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 19.02.2007 – 3043
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 22.03.2007 – 5159 **(Terkin 11.09.2017 – 66199)**
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 03.04.2007 - 6013
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 08.05.2007 - 8445
- İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar:-), Türkiye Elektrik İletişim A.Ş. lehine (TEİAŞ) 30.05.2007 – 10248

Serhler Hanesi:

- İcrai Haciz: 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27.02.2008 tarih 2007/6338 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili

Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL)), 29/02/2008 – 4712 (**Terkin 29.12.2008 – 25871**)

- 29 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (19.12.2014 tarihinden itibaren 29 yıl müddetle toplam 29tl bedelle TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine kira şerhi), 13.01.2015 – 2078 (**Terkin 11.09.2017 – 66199**)

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

Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 (eski: 29903) ada, 11 (eski: 13) parsel numarasında kayıtlı 113404,06 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 96/113404 arsa paylı E Blok 27. kat 111 Bağımsız Bölüm numaralı “ Mesken” ve 97/113404 arsa paylı E Blok 29. kat 118 Bağımsız Bölüm numaralı “Mesken” nitelikli 2 adet bağımsız bölüm taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **GYO portföyüne konu değildir.**

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

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

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

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

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

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

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

7.2.5.3 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Çankaya Belediyesi tarafından alınan 09.05.2018 tarih 53849070 – 310.03 – E.27670 sayılı İmar Durumu yazısına göre 29903 ada 13 sayılı parsel, Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 08.05.2014 tarih ve 1153/2310 sayılı kararı ile 78120/4 nolu parselasyon planı ile onaylanmıştır. Daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı kararı ile 78120/6 nolu parselasyon planı ile düzenlemeye alınarak imarın 29634 ada 11 parselinde şuyulandırılmıştır. İmarın 29634 ada 11 sayılı parselinin onaylı imar planında imar kullanımı Konut Alanı olarak nitelendirilmiş olup yapılaşma koşulları İnşaat Alanı: 296.874 m² ve Hmax= Serbest'tir.

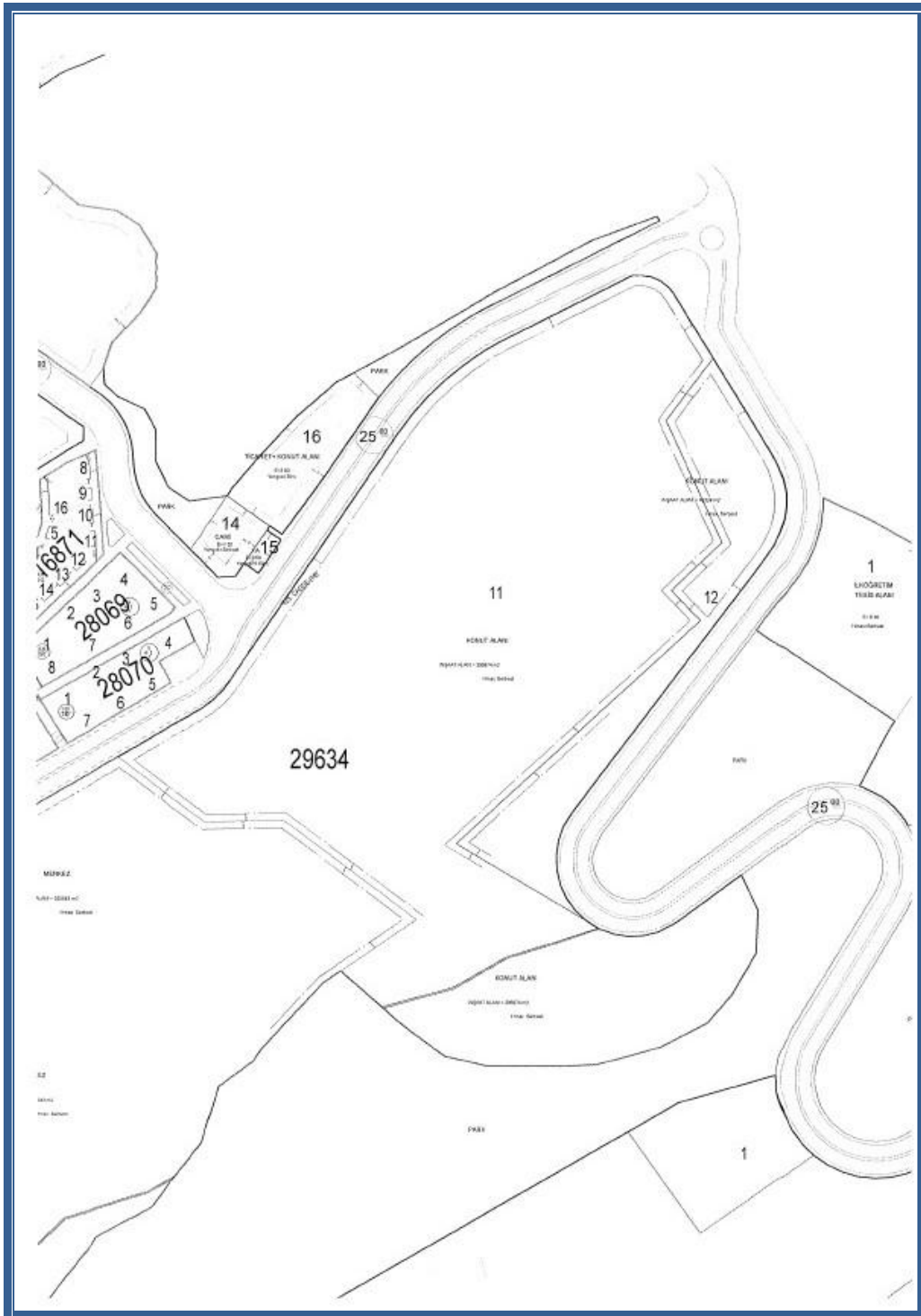
Rapora konu taşınmazların yer aldığı bina ile ilgili ise;

Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

- 28.05.2012 tarih ve 39-5/2012 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı"

- 10.02.2016 tarih ve 3-5 sayılı 30.281,36 m² kapalı alanlı mesken ve 840,86 m² dükkan olmak üzere toplam 31.122,22 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Tadilat Ruhsatı”
- Yapı Ruhsatına Esas 29.12.2015 tarih BİLA sayılı onaylı “Mimari Projesi”
- 28.09.2017 tarih ve 31-5 sayılı 30.281,36 m² kapalı alanlı mesken, 840,86 m² dükkân 0,10 m² ortak alanlar olmak üzere toplam 31.122,32 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Yapı Kullanma İzni Belgesi”

mevcut olduğu tesbit edilmiştir.



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

ÇANKAYA BELEDİYESİ RESMİ İMAR DURUM YAZISI

Evrak Tarih ve Sayısı: 09/05/2018-E.27670



T.C.
 ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
 ANKARA

Sayı : 53849070-310.03
 Konu : İmar durumu hk.

Sayın TEKİN KARAASLAN
 İlkbahar Mahallesi 606. Sok. No:6
 Çankaya/ANKARA

İlgi : 08/05/2018 tarih ve 41521 sayılı yazınız.

İlgi kayıtlı yazıda belediyemiz sınırları içerisinde bulunan imarın 5518/5, 28068/6, 29903/13 ve 29904/9 sayılı ada ve parsellerine ait bilgi ve belge istenmektedir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemelerde; Kazım Özalp Mahallesi içinde bulunan imarın 5518 ada 5 sayılı parseli İmar İdare Heyetinin 29/05/1953 tarih ve 303 sayılı kararı ile 23330 nolu parsellasyon planı ile onaylanmıştır. Onanlı imar planında imar kullanımı Klasik 5 Katlı Konut Alanı olarak nitelendirilmiştir.

Mühye Mahallesi içinde bulunan imarın 28068 ada 6 sayılı parseli Belediyemiz Encümeninin 14/05/1998 tarih ve 2176 sayılı kararı ile 81160 nolu parsellasyon planı ile onaylanmıştır. Onanlı imar planında imar kullanımı 2 Katlı Konut Alanı olarak belirlenmiş olup yapılaşma koşulları; TAKS:0.20 ve KAKS:0.40'dır.

Mühye Mahallesi içinde bulunan imarın 29903 ada 13 sayılı parseli ve 29904 ada 9 sayılı parseli Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 08/05/2014 tarih ve 1153/2310 sayılı kararı ile 78120/4 nolu parsellasyon planı ile onaylanmıştır.

Daha sonra imarın 29903 ada 13 sayılı parseli ve 29904 ada 9 sayılı parseli Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 14/12/2017 tarih ve 2667 sayılı kararı ile 78120/6 nolu parsellasyon planı ile düzenlemeye alınarak imarın 29634 ada 11 ve 29635 ada 10 sayılı parsellerinde şuyulandırılmıştır.

İmarın 29634 ada 11 sayılı parselinin onanlı imar planında imar kullanımı Konut Alanı olarak nitelendirilmiş olup yapılaşma koşulları; İnşaat Alanı:296874m² ve Hmax:Serbest olarak belirlenmiştir.

İmarın 29635 ada 10 sayılı parselinin onanlı imar planında imar kullanımı ise Konut Alanı olarak belirlenmiş olup yapılaşma koşulları; İnşaat Alanı:110576m² ve Hmax:Serbest'tir.

Söz konusu imarın 5518/5, 28068/6, 29634/11 ve 29635/10 sayılı ada ve parsellerine ait parsellasyon plan örnekleri yazımız ekinde gönderilmekte olup İmarın 29634 ada 11 ve 29635 ada 10 sayılı parsellerin , Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında kalması nedeniyle, güncel imar bilgilerinin Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığından ayrıca sorulması hususunda;

Bilgilerinize rica ederim.

E-İmza

Nejla ERTOĞRUL

İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:

- 1- Parsellasyon plan örn.
- 2- İlgi yazı

Evrak Doğrulamak İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BELC46Y32>

Adres: Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
 Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
 Elektronik Ağ:www.cankaya.bel.tr

Bilgi için : Fatma HAN
 Ünvanı: Harita Teknikeri



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 (eski: 29903) ada, 11 (eski: 13) parsel numarasında kayıtlı 113404,06 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 96/113404 arsa paylı E Blok 27. kat 111 Bağımsız Bölüm numaralı “ Mesken” ve 97/113404 arsa paylı E Blok 29. kat 118 Bağımsız Bölüm numaralı “Mesken” nitelikli 2 adet bağımsız bölümlerin Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında gerçekleştirilen ARSA SÖZLEŞMESİNE istinaden mülkiyet olarak hak sahipliği mevcut olup, tapu devirleri henüz yapılmamıştır.

7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Çankaya Belediyesi tarafından alınan 09.05.2018 tarih 53849070 – 310. 03 – E.27670 sayılı İmar Durumu yazısına göre 29903 ada 13 sayılı parsel, Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 08.05.2014 tarih ve 1153/2310 sayılı kararı ile 78120/4 nolu parselasyon planı ile onaylanmıştır. Daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı kararı ile 78120/6 nolu parselasyon planı ile düzenlemeye alınarak imarın 29634 ada 11 parselinde şuyulandırılmıştır.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 (eski: 29903) ada, 11 (eski: 13) parsel numarasında kayıtlı 113404,06 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 96/113404 arsa paylı E Blok 27. kat 111 Bağımsız Bölüm numaralı “ Mesken” ve 97/113404 arsa paylı E Blok 29. kat 118 Bağımsız Bölüm numaralı “Mesken” nitelikli 2 adet bağımsız bölümün mahallen yapılan incelemelerinde onaylı mimari projelerine uygun oldukları tesbit edilmiştir.

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede binanın 31.12.1992 tarih 582 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 07.06.1995 tarih 56 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas 16.11.1994 tarih BİLA sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi altı 1 kat ve üstü 3 kat olmak üzere toplam 4 kat, 2 depolu dükkân, 2 daire ve 2 çatı aralı daire için tasdik edilmiş olduğu tesbit edilmiştir. Parsel üzerindeki binanın 662 m² Daire, 528 m² Dükkân ve 284 m² ortak alan olmak üzere toplam 1.474 m² kapalı kullanım alanı için 17.09.1996 tarih 373896 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

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

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

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

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge itibarıyla konu taşınmazların yer aldığı parsel ve çevresi incelendiğinde, bölgenin kısmen boş parsellerden oluştuğu, ağırlıklı olarak ise site içerisinde konut nitelikli, parsellerin bulunduğu ve bölgenin ağırlıklı olarak konut alanı olarak kullanıldığı görülmektedir.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların konum ve ulaşımının yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satış arzların sonuçlanma süreçleri açısından, taşınmazların halen mevcut olan modelle, konut olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

İlgili Belediyesinde yapılan incelemelerde yetkililerden alınan bilgiye göre; rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin Ankara Büyükşehir Belediyesine ait olduğu, Büyükşehir Belediye, Yapı Denetimi ve İmar Kanununa istinaden Yapı Denetim işlemlerinin Büyükşehir Belediyesi kadrolu personeli tarafından yapılmakta olduğu tesbit edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazların yer aldığı binanın, 10.02.2016 tarih ve 3-5 sayılı 30.281,36 m² kapalı alanlı daire ve 840,86 m² dükkân olmak üzere toplam 31.122,22 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Yapı Ruhsatı” Yapı Ruhsatına Esas 29.12.2015 tarih BİLA sayılı onaylı “Mimari Projesi” ile 28.09.2017 tarih ve 31-5 sayılı 30.281,36 m² kapalı alanlı daire, 840,86 m² dükkân ve 0,10 m² ortak alanlar olmak üzere toplam 31.122,32 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Yapı Kullanma İzni Belgesi” nin mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Merkezi konuma sahip olması,
- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Yeni binada ve güvenli site içerisinde yer alması
- Yapı Kullanma İzin Belgesini almış olması

OLUMSUZ ETKENLER

- Bölgedeki inşai faaliyetlerin halen devam ediyor olması

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

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

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tesbitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Konutlar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, D blokta konumlu 11. katta bulunan 120 m ² olarak beyan edilen 100 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 550.000 TL bedelle satılıktır. Sahibinden: 533 031 97 66 (Birim m ² satış değeri: 5.500.-TL)
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, C blokta konumlu 1. katta bulunan 120 m ² olarak beyan edilen 100 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 450.000 TL bedelle satılıktır. 902 Gayrimenkul: 545 903 09 02 (Birim m ² satış değeri: 4.500.-TL)
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, R blokta konumlu 23. katta bulunan 150 m ² olarak beyan edilen 120 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 765.000 TL bedelle satılıktır. Rota Emlak: 312 444 76 82 (Birim m ² satış değeri: 6.375.-TL)
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumlu, A Blokta konumlu 2. Katta bulunan 200 m ² olarak beyan edilen 170 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı 7. katta konumlu daire 590.000 TL bedelle satılıktır. 902 Gayrimenkul: 545 903 09 02 (Birim m ² satış değeri: 3.471.-TL)
EMSAL 5	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, C blokta konumlu 6. katta bulunan 150 m ² olarak beyan edilen 120 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 500.000 TL bedelle satılıktır. Turyap: 533 329 03 96 (Birim m ² satış değeri: 4.166.-TL)
EMSAL 6	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, C blokta konumlu ara katta bulunan 120 m ² olarak beyan edilen 100 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 440.000 TL bedelle satılıktır. Turyap: 533 329 03 96 (Birim m ² satış değeri: 4.500.-TL)
EMSAL 7	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumlu, 120 m ² olarak beyan edilen 100 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı 9. katta konumlu daire 410.000 TL bedelle satılıktır. Borse Marina – Eren Aydoğdu: 533 463 94 96 (Birim m ² satış değeri: 4.100.-TL)
EMSAL 8	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, D blokta konumlu 10. katta bulunan 120 m ² olarak beyan edilen 90 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 410.000 TL bedelle satılıktır. Borse Marina – Eren Aydoğdu: 533 463 94 96 (Birim m ² satış değeri: 4.556.-TL)
EMSAL 9	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, A blokta konumlu 17. katta bulunan 172 m ² olarak beyan edilen 140 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 645.000 TL bedelle satılıktır. Bankadan: 537 852 00 93 (Birim m ² satış değeri: 4.607.-TL)
EMSAL 10	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumlu, 15. katta bulunan 120 m ² olarak beyan edilen 100 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 425.000 TL bedelle satılıktır. Borse Marina – Eren Aydoğdu: 533 463 94 96 (Birim m ² satış değeri: 4.250.-TL)

Kiralık Konutlar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 12. katta bulunan 270 m ² olarak beyan edilen beyan edilen 200 m ² olduğu öngörülen 4+1 planlamalı daire 3.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Sahibinden: 537 675 64 90 (Birim m ² kira değeri: 15.-TL)
EMSAL 2	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 15. katta bulunan 270 m ² olarak beyan edilen 200 m ² olduğu öngörülen 4+1 planlamalı daire 2.900 TL/Ay bedelle kiralıktır. Doktorlar Emlak: 544 564 71 50 (Birim m ² kira değeri: 14,50.-TL)
EMSAL 3	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 21. katta bulunan 200 m ² olarak beyan edilen 170 m ² olduğu öngörülen 4+1 planlamalı daire 2.600 TL/Ay bedelle kiralıktır. Sahibinden: 542 206 07 33 (Birim m ² kira değeri: 15,29.-TL)
EMSAL 4	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 1. katta bulunan 200 m ² olarak beyan edilen 150 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 2.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Coldwell Banker Elmas: 543 350 51 59 (Birim m ² kira değeri: 13,33.-TL)

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

EMSAL 5	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 13. katta bulunan 120 m ² olarak beyan edilen 3+1 planlamalı daire 1.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. Borse Marina – Eren Aydoğdu: 533 463 94 96 (Birim m² kira değeri: 13,33.-TL)
EMSAL 7	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 17. katta bulunan 150 m ² olarak beyan edilen 110 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 1.700 TL/Ay bedelle kiralıktır. Realty World Acil Gayrimenkul: 531 213 88 32 (Birim m² kira değeri: 15,45.-TL)
EMSAL 8	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 16. katta bulunan 150 m ² olarak beyan edilen 110 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 1.950 TL/Ay bedelle kiralıktır. Sahibinden: 312 482 40 75 (Birim m² kira değeri: 17,72.-TL)
EMSAL 9	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 20. katta bulunan 150 m ² olarak beyan edilen 110 m ² olduğu öngörülen 3+1 planlamalı daire 1.800 TL/Ay bedelle kiralıktır. Borse Emlak: 533 463 94 96 (Birim m² kira değeri: 16,36.-TL)

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahalle, rapora konu taşınmazların yer aldığı, Güneypark Evleri 1 de bulunan Mesken nitelikli gayrimenkuller için talep edilen m² birim değerleri küçük gayrimenkullerde yaklaşık 4.500 – 5.000 TL/m² aralığında olduğu, daha büyük alana sahip gayrimenkullerde bu değerlerin düştüğü, birim değerlerinin 4.000 – 4.500 TL/m² aralığında satışa arz edilmekte olduğu ancak gerek bölgede arzın çok talebin ise az olması gerekse ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazların satılabilir ve talep görebilir olduğu tesbit edilmiştir.

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmaz bağımsız bölümlerin yasal durum değerleri için;

MAHALLE	NİTELİK	ADA	PARSEL	BLOK/KAT	B. BÖLÜM	ALANI	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DEĞER (TL)
MÜHYE	DAİRE	29634	11	E/27	111	245,00	3.408	835.000
MÜHYE	DAİRE	29634	11	E/29	118	255,00	3.392	865.000
							TOPLAM	1.700.000

8.3.2. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır. **(Gelirler, giderlerden arındırılarak 11 ay üzerinden kira geliri olarak dikkate alınmıştır.)**

Değerlemeye konu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde dükkan ve dubleks daire olarak tescil edilmiş kullanılan bina için yapılan emsal çalışmaları sırasında bölgede yer alan binalara ilişkin kiralık ve satılık emsallere ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgenin ulaşım kolaylığı, yola cephesi, alanı, binanın inşaat kalitesi gibi özellikleri dikkate alındığında gayrimenkule birebir benzer özelliklere sahip satışta gayrimenkul bulunmaması nedeniyle rapora konu taşınmazın piyasa değeri takdirinde “Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” de çalışmaya dâhil edilmiştir.

Bölgede yapılan emsal araştırmasında, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede kira değerlerinin geçtiğimiz yıllara oranla düşme eğiliminde olduğu, özellikle son yıl içerisinde birim kira değerlerinin % 15-20 mertebelerinde düştüğü, rapora konu taşınmazlar benzeri nitelikteki kapalı kullanım alanı yüksek gayrimenkullerin ortalama m² kira bedelinin 10,00 ila 12,00.- TL/m²/ay kapalı kullanım alanı düşük gayrimenkuller için ise 13,00 ila 15,00.-TL/m²/ay aralığında olduğu tesbit edilmiştir. Bölgede yapılan inceleme ve araştırmalar sonucu kapitalizasyon oranlarının ise % 3,50 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. Buna göre gayrimenkullerin yasal durum piyasa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

B.B. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (AYLIK TL/m ²)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞERİ (TL)
111	DAİRE	245	11,00	29.645	3,50%	847.000
118	DAİRE	255	11,00	30.855	3,50%	881.571
TOPLAM						1.728.571

8.3.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme

Rapora konu taşınmaz bir bütün olarak iki değerlendirme yöntemine göre Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon yaklaşımları kullanılarak, aşağıdaki belirtildiği şekilde değerlendirilmiştir:

Değerleme Yöntemi	Taşınmazların Toplam Değeri (TL)
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı (111 ve 118 Bağımsız Bölüm Toplam)	1.728.571.-TL
Emsal Yöntemi (2, 4 ve 6 Bağımsız Bölüm Toplam)	1.700.000.-TL

- Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri **1.728.571.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri **1.700.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazın değer takdirinin “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**” yöntemine göre yapılması uygun bulunmuştur.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bölgede yapılan detaylı araştırmalar sonucunda, rapora konu taşınmazların yer aldığı Güneypark Evleri 1 de bulunan Mesken nitelikli gayrimenkuller için talep edilen m² birim değerleri küçük gayrimenkullerde yaklaşık 4.500 – 5.000 TL/m² aralığında olduğu, daha büyük alana sahip gayrimenkullerde bu değerlerin düştüğü, birim değerlerinin 4.000 – 4.500 TL/m² aralığında satışa arz edilmekte olduğu ancak gerek bölgede arzın çok talebin ise az olması gerekse ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tesbit edilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Değerlemesi yapılan

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 (eski: 29903) ada, 11 (eski: 13) parsel numarasında kayıtlı 113404,06 m² yüzölçümlü, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 96/113404 arsa paylı E Blok 27. kat 111 Bağımsız Bölüm numaralı “ Mesken” ve 97/113404 arsa paylı E Blok 29. kat 118 Bağımsız Bölüm numaralı “Mesken” nitelikli 2 adet bağımsız bölümün toplam yasal durum değeri için;

1.700.000.-TL (Birmilyonyediyüzbin TürkLirası)

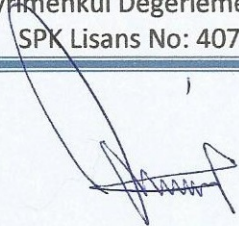
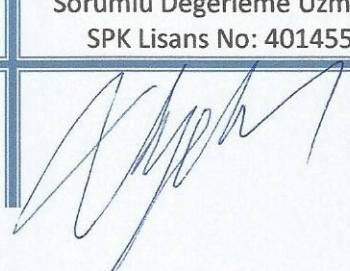
2.006.000.-TL (%18 KDV Dâhil)

398.444- USD (Üçyüzdoksansekiybindörtüzyıkdört Amerikan Doları) (KDV Hariç)

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

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Cem ÖZDEMİR Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	Aydın KATKAK Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
	


Ritim
 Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Orta Mah. Marifet Sok. Burak Bora Plaza No:6 Ofis: 35 Kartal/İST
 Tel: (0216) 361 14 19 Faks: (0216) 361 13 30
 Yabancı V.D. No: 73405245 K. www.rmdegerleme.com
 Ticaret Sic. No: 271653/05 Şişli/İstanbul 800 000 TL
 Versiyon: 01.02.2014/00001

10. EKLER

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kavida Alan: AYDIN KATRAK		Tarih: 5/10/2018 6:41:56 PM	
MakbuzNo: 182118527530	DokümanNo: 20180510-2317-F01476	BaşvuruNo: 52783	
Taınmas Tipi:	BağimsizBolum	Ada/Parsel:	29624/11
Taınmas ID:	83011445	AT Yüselölüm(m2):	112404.06
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taınmas Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/27././111
Mahalle/Köy Adı:	MÜHTE M	Bağimsiz Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	96/112404
Cilt/Sayfa No:	43/4251	Ana Taınmas Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	59/6994

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1976 M2 SAHADA DAİMİ İRTİFAK HAKKI	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldi) TM 31/01/1992 - 755	-
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL BELEDİYE SINIRLARI HARİCİNDE MÜCAVİR SAHA DAHİLİNDE İSKAN SAHASI HARİCİNDE İSKAN OLUP İMAR GÖRMEMİŞTİR.BU PARSEL 20.000 M2 DEN KÜÇÜK PARSELLERE BÖLÜNMEZ PARSEL ÜZERİNDE YAPILACAK SİNALARA 6786 SAYILI İMAR KANUNUN KAÇAK YAPILAR HAKKINDAKİ HUKUKLERİ UYGULANACAKTIR.	-	-	-
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAMTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINDAN İZİN ALINMADAN İŞLEM YAPILAMAZ) Tarih: 11/04/2012 Sayı: 4021	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	Çankaya TM 11/04/2012 - 46564	-
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ 09/07/2015 TARİH 949/11629 SAYILI YAZISIINA İSTİNADEN " BELEDİYESİNİN PROJE HARİTASINDA BÖLÜMLERİNE BİRE ETTİĞİ PARSEL OLUP 9393 SAYILI KANUNUN 15. MADDESİNİN 8. FIKRASI GEREĞİNCE HACEDİLEMEYECİĞİNE DAİR YAZISI DOSYASINDADIR.) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 71462	(SN:3261783) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	Çankaya TM 09/07/2015 - 45643	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 189:34 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifa hakkı	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	Çankaya TM 20/08/2015 - 53852	-

Beyan	Yönetim Planı : 15/02/2016	-	Çankaya TM 26/03/2016 - 23185	-
(AT Üzeri)Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGE İÇİNDE KALMAMTADIR 12.04.1989 Y:1872		Çankaya 1.Bölge(Kapatıldi) TM 12/04/1989 - 1872	-
(AT Üzeri)Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAMTADIR. 12/04/1989 YEV: 2892		Çankaya 1.Bölge(Kapatıldi) TM 12/04/1989 - 1872	-
(AT Üzeri)Beyan	BAKANLAR KURULUNUN 02/06/1998 GÜN 96/11456 SAYILI KARARI İLE AFETE MARUZ BÖLGE OLARAK İLAN EDİLMİŞTİR. 17/12/1998 YEV NO: 12238		Çankaya 1.Bölge(Kapatıldi) TM 17/12/1998 - 12238	-
(AT Üzeri)Beyan	78120 PLAN GEREĞİ REKREASYON ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR.		Çankaya 1.Bölge(Kapatıldi) TM 05/06/2007 - 10662	Çankaya TM 16/02/2014 - 8722

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 341928872	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398	-	1 / 1	-	Çankaya TM İmar (TSM) 10/05/2016 - 35917	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldi) TM 24/03/2006 - 5500	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldi) TM 03/10/2006 - 17262	-

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304914,	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 19/02/2007 - 3043	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304914,	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 22/03/2007 - 3159	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304914,	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 22/03/2007 - 3159	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304914,	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 22/03/2007 - 3159	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304914,	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 22/03/2007 - 3159	Çankaya TM 11/09/2017 - 66199
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304914,	Çankaya TM 19/02/2007 - 3043	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304914,	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 03/04/2007 - 6013	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304914,	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 08/08/2007 - 8445	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304914,	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 30/08/2007 - 10248	-
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nın 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nın 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871

Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nın 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nın 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nın 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nın 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nın 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nın 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nın 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nın 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapalı tildi) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	29 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (19/12/2014 tarihinden itibaren 25 yıl müddetle toplam 29tl bedelle TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine kira serhi)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Çankaya TM 13/01/2015 - 2078	Çankaya TM 11/09/2017 - 66199

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kavak: Alan: AYDIN KATKAN		Tarih: 5/10/2018 6:43:46 PM	
MakbuzNo: 183118527540	DokümanNo: 20180510-2317-F01477	BaşvuruNo: 52754	
Taınmas Tipi:	BağimsizBolum	Ada/Parsel:	29634/11
Taınmas ID:	S3011452	AT Yüslüm(m2):	113404.06
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taınmas Nitelik:	Mekken
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/29././118
Mahalle/Köy Adı:	MURIE M	Bağimsiz Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	97/113404
Cilt/Sayfa No:	43/4258	Ana Taınmas Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	59/6994

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1976 M2 SAHADA DAİMİ İRTIFAK HAKKI	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge (Kapatıldı) TM 31/01/1992 - 749	-
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL BELEDİYE SINIRLARI HARİCİNDE MÜCAVİR SAHA DAHİLİNDE İŞKAN SAHASI HARİCİNDE İŞKAN OLUP İMAR GÖRMEYİŞTİR. BU PARSEL 20.000 M2 DEN KÜÇÜK PARSELLERE BÖLÜNMEZ PARSEL ÜZERİNDE YAPILACAK BİNALARA 8786 SAYILI İMAR KANUNUN KAZAN YAPILAR HAKKINDAKİ HUKUKLERİ UYGULANACAKTIR.	-	-	-
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2890-10798	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	İşlemin Yevmiyesi Yok	-
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINDAN İZİN ALINMADAN İŞLEM YAPILAMAZ) Tarih: 11/04/2012 Sayı: 4031	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	Çankaya TM 11/04/2012 - 16564	-
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ 03/07/2015 TARİH 949/11629 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN " BELEDİYESİNİN PROJE KARŞILIĞI BORÇLANMA YOLUYLA ELDE ETTİĞİ PARSEL OLUP 3393 SAYILI KANUNUN 13. MADDESİNİN 8. FIKRASI GEREĞİNCE HATTE EDİLEMEYECEĞİNE DAİR YALISI DOŞYASINDAKİ.) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 71462	(SN:5261782) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	Çankaya TM 09/07/2015 - 46648	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159/34 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifa hakkı	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398,	Çankaya TM 20/08/2015 - 53882	-

Beyan	Yönetim Planı : 15/02/2016	-	Çankaya TM 25/03/2016 - 23155	-
(AT Üzeri)Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGE İÇİNDE KALMAKTADIR 12.04.1989 Y:1872	-	Çankaya 1.Bölge (Kapatıldı) TM 12/04/1989 - 1872	-
(AT Üzeri)Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAMTADIR. 12/04/1989 YEV: 2892	-	Çankaya 1.Bölge (Kapatıldı) TM 12/04/1989 - 1872	-
(AT Üzeri)Beyan	BAKANLAR KURULUNUN 02/06/1998 GÜN 98/11456 SAYILI KARARI İLE APETE MARUZ BÖLGE OLARAK İLAN EDİLMİŞTİR. 17/12/1998 YEV NO: 12238	-	Çankaya 1.Bölge (Kapatıldı) TM 17/12/1998 - 12238	-
(AT Üzeri)Beyan	78120 PLAN GEREĞİ REKREASYON ALANI OLARAK AYRILMIŞTIR.	-	Çankaya 1.Bölge (Kapatıldı) TM 05/06/2007 - 10663	Çankaya TM 16/02/2014 - 8722

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 341928881	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398	-	1 / 1	-	Çankaya TM İmar (TSM) 10/05/2016 - 35917	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge (Kapatıldı) TM 24/03/2006 - 5500	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge (Kapatıldı) TM 09/10/2006 - 17282	-

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 19/02/2007 - 3343	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 22/03/2007 - 5159	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 22/03/2007 - 5159	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 22/03/2007 - 5159	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 22/03/2007 - 5159	Çankaya TM 11/09/2017 - 66199
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya TM 19/02/2007 - 3343	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 02/04/2007 - 6013	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 08/05/2007 - 8445	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314,	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 30/05/2007 - 10248	-
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871

Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	İcrai Hacı : 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE / ANKARA nin 27/02/2008 tarih 2007/6338 sayılı Hacı Yasası sayılı yasaları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : S.S.Özerdem Konut Yapı Kooperatifi vekili Av. H.Erdal DEMİR (BORÇ: 361.314,48 YTL))	-	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/02/2008 - 4712	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) TM 29/12/2008 - 25871
Serh	29 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (19/12/2014 tarihinden itibaren 29 yıl müddetle toplam 2961 bedelle TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine kira serhi)	(SN:8273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Çankaya TM 13/01/2015 - 2078	Çankaya TM 11/09/2017 - 66199

ARSA SÖZLEŞMESİ

Haksahibi **Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.** ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında aşağıdaki koşullarla bu sözleşme imzalanmıştır..

1.HAKSAHİBİ Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin TAAHHÜTLERİ:

A. Ankara İli **Çankaya** İlçesi **1.524.736 m2** alanlı **Mühye 902** nolu parselde **6260 m2** hissesini bu sözleşmenin imzalanmasını takip eden 30 gün içerisinde Ankara Büyükşehir Belediyesi adına devredecektir.

B. Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi İmar Planı ve buna dayalı kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak iptal ya da bedel artırımı davası için yargı yoluna gitmeyecektir.

C. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın vermeyi taahhüt ettiği konut haksahibine teslim edilene kadar devredilemeyecek ve/veya satılamayacaktır.

D. Bu sözleşmenin imza tarihinden sonra yapılan araştırmalar sonucunda haksahibi olmadığı belirlenen şahısların bu sözleşmeleri Ankara Büyükşehir Belediyesince tek taraflı iptal edilecektir.

E. Haksahibi ödemelerini tamamlamadan Büyükşehir Belediyesinden, tapu devri talep etmeyecektir.

2. HAKSAHİBİ Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin ALACAKLARI:

15/12/2005 tarih 3226 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı uyarınca Güneypark Kentsel Dönüşüm Projesi dahilinde kalan,

Brüt 500m² hissesi olanlara 120m² lik konut
Brüt 750m² hissesi olanlara 150m² lik konut
Brüt 1000m² hissesi olanlara 200m² lik konut
Brüt 1250m² hissesi olanlara 250m² lik konut
Brüt 1350m² hissesi olanlara 270m² lik konut verilecektir.

Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan fazla olması durumunda fazla olan hisse bedeli 1m²/150-YTL üzerinden hesap edilerek toplam tutar haksahibine bir defada peşin olarak ödenecektir. Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan eksik olması durumunda ise, eksik kalan arsa miktarı da her 50m² lik arsa için 10m² inşaat alanına karşılık gelecek şekilde hesaplanıp ilgili malike tapusu karşılığı düşen inşaat alanı ile anlaşma yapmak istediği konut tipinin gerektirdiği inşaat alanı arasındaki fark 600-YTL. ile çarpılarak elde edilen borçlandırma bedeli Belediyeyi 24 ay vadeli eşit taksitler halinde ödenecektir. Hisseleri, birden çok konut sözleşmesi yapmaya müsait olanların talep ettikleri konut m² sine isabet eden miktarın %50 sinden fazla olması halinde ikinci bir konut sözleşmesi imzalama hakkı elde edecekler ve borçlanılan bedeli 1 ay içerisinde defaten peşin olarak haksahibi tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesine ödenecektir.

Buna göre Haksahibi **Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.** adına,Ankara İli **Çankaya** İlçesi **1.524.736 m2** alanlı **Mühye 902** nolu parselde **6260 m2** hissesi, verilecek olan **2 (iki) adet 250 m2'lik ve 4 (dört) adet 200 m2'lik** konut karşılığına isabet eden **toplam 6500 m2** hisseden **240 m2 eksiktir.** Eksik olan hisse miktarında **48 m2** inşaat alanına karşılık gelmektedir. İnşaat m2 birim fiyatı olan **600 YTL x 48 m2 = 28.800.-YTL (Yirmisekizbinsekizyüz YTL)** bedeli sözleşme tarihinden sonra gelen ilk ay içerisinde defaten peşin olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Merkez veznesine veya Belediye tarafından gösterilecek bir hesap numarasına yatırarak ve ödeme dekontunun bir suretini Belediyemize (Emlak İstimlak daire Başkanlığı) getirip teslim edecektir. Ödemenin aksaması halinde aylık yasal faiz uygulanacaktır.



-2-

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN TAAHHÜTLERİ:

A. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı 1.A' da tapu kaydı belirtilen taşınmaz karşılığında haksahibi **Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.** adına 1/1000 ölçekli Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi imar planında gösterilen T.C. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2005 yılı Yapı Yaklaşık Maliyetleri hakkındaki tebliğinde belirtilen 4-A grubu başlığı altında tanımlanan yapı standartlarını minimum seviyede sağlayan ve bunun üzerine Ankara Büyükşehir Belediyesinin ilave edeceği yeni standartlarla üreteceği brüt **250 m2** lik konutlardan **2 (iki)** adet ve brüt **200 m2** lik konutlardan **4 (dört)** adet daireyi anahtar teslimi verecektir.

B. Daireler Noter kurası ile belirlenecek ve şerefiye payı alınmayacaktır.

EKLER :

- 1)Kimlik Fotokopisi
- 2)Meclis Kararı
- 3)Tapu fotokopisi

TEL : 4917475 – 0.532.2480248

ADRES :

Turan Güneş Bulv. Sancak Mah. 286. Sk. No: 12
Çankaya/ANKARA

Sözleşme Tarihi

15.02.2006

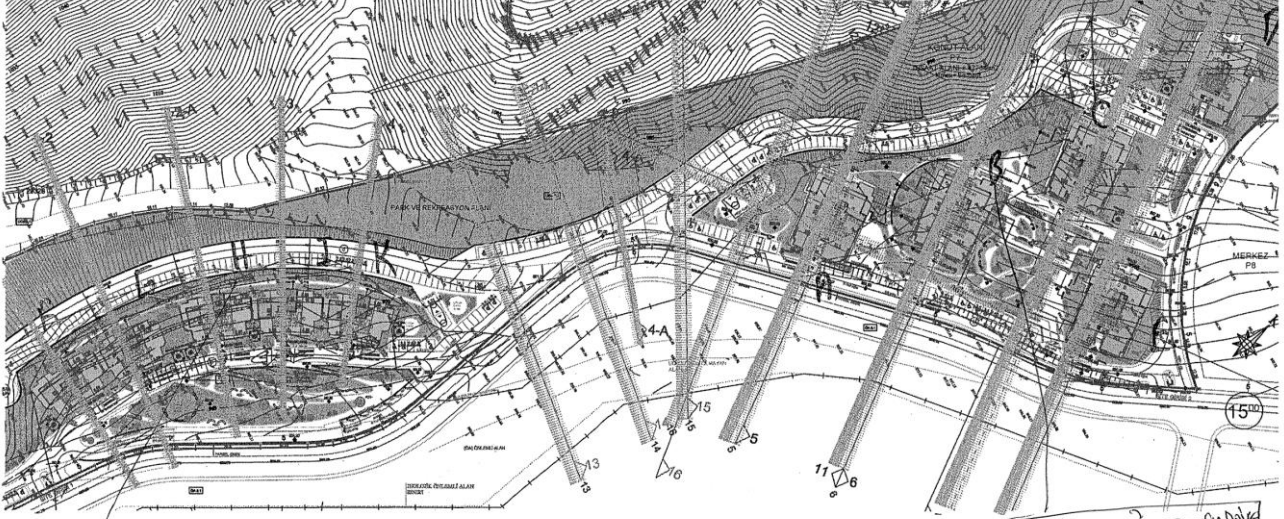
HAKSAHİBİ

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

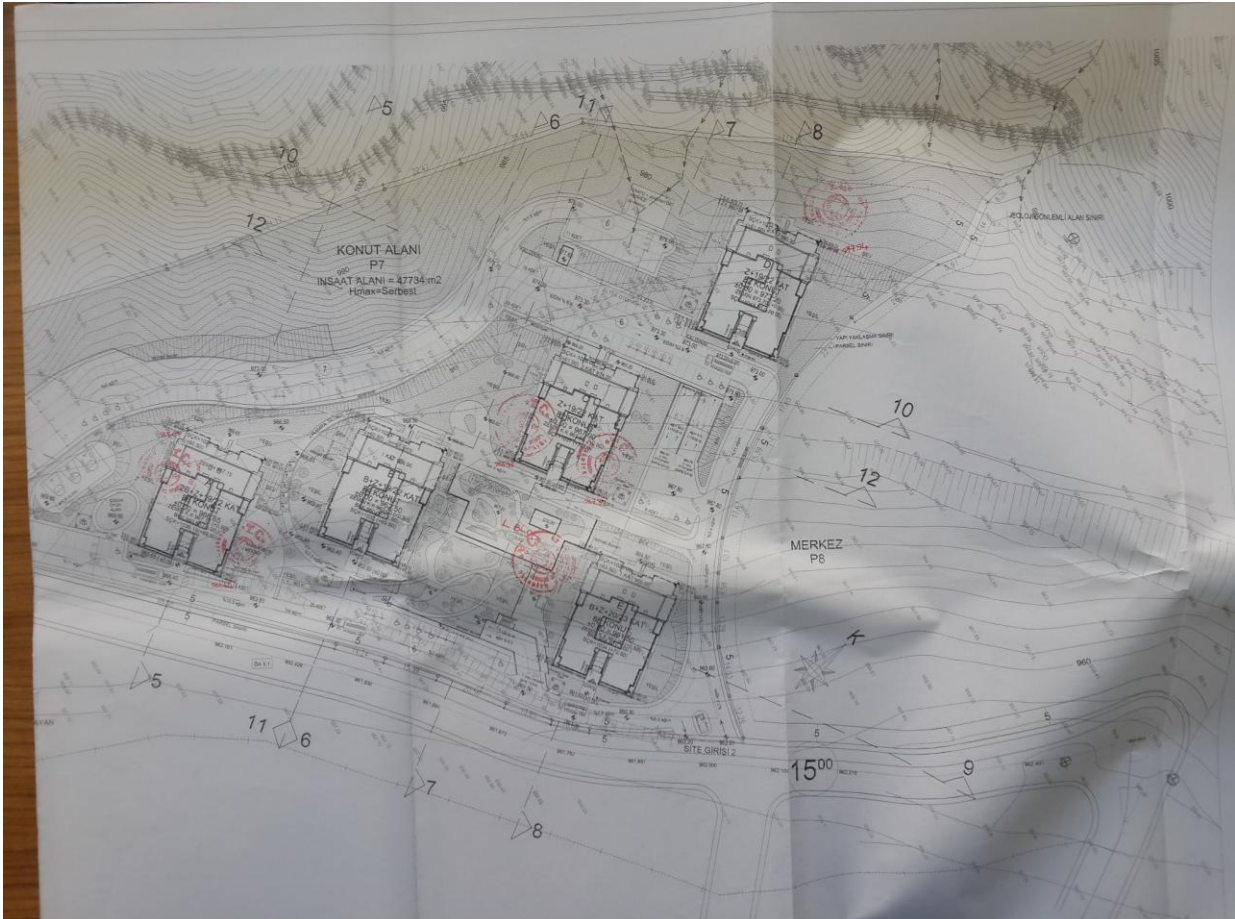
Adına Yetkili
Hüseyin YAYLA
Bünyamin

29904 / 9

1. kat - 200 m² - 3 nolu Daire3 kat - 200 m² - 6 nolu Daire
7 kat - 200 m² - 14 "7. kat - 200 m² - 27 nolu Daire

YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	Yulcan Kışınca	29903	13	E	27. KAT	111	250 m ²
YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	u	29903	13	E	29. KAT	118	250 m ²
YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	Aras	29904	9	B	7. KAT	27	200 m ²
YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	u	29904	9	C	1. KAT	3	200 m ²
YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	u	29904	9	H	3. KAT	6	200 m ²
YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	u	29904	9	H	7. KAT	14	200 m ²

49

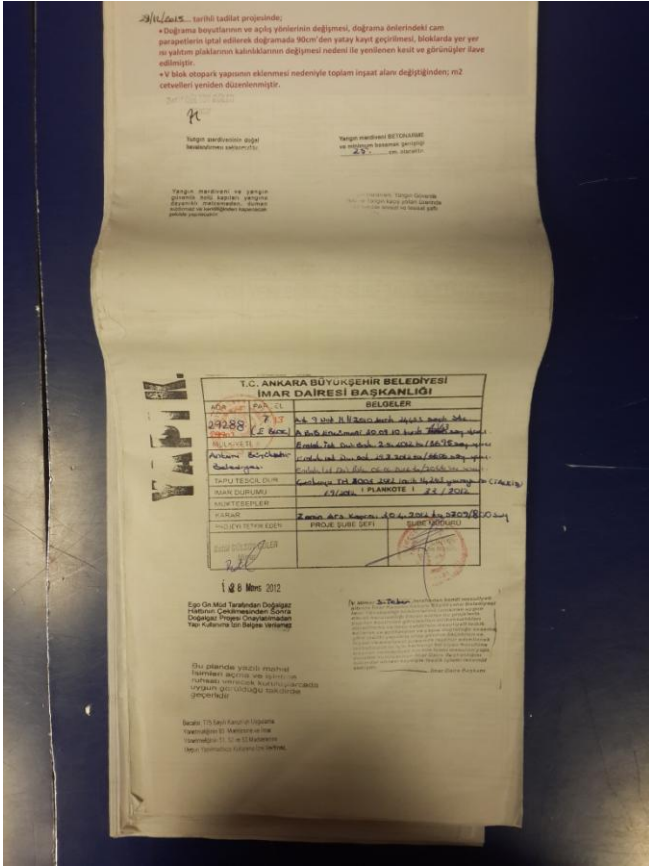


RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

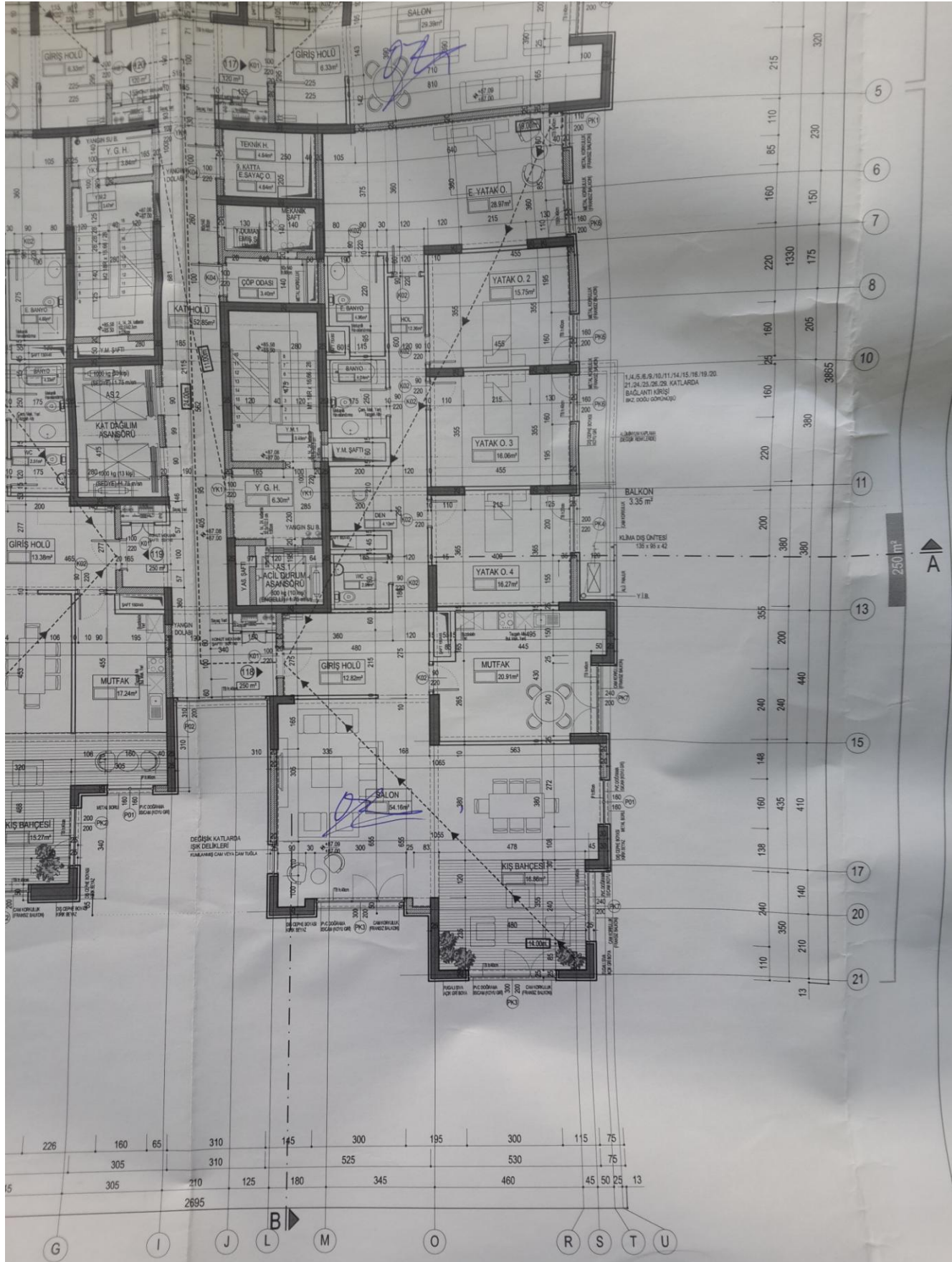


RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com


02572

Tarih : 15.08.2017 No : 407255

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Cem ÖZDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


 Levent HANLIOĞLU
 LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


 T.C. ZONGULDAK İKTİSADİ VE İDARİ BİLİMLER AKADEMİSİ
 İŞ GÖRÜŞME KURULU
 ZONGULDAK NOTERLİĞİ
 İMZA YERİ
 F. T. TAMAN


 Tuba ERTUGAY YILDIZ
 GENEL MÜDÜR

20 ŞUB 2018


**TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


 İlkey ARIKAN
 GENEL SEKRETER




 E.Nevzat ÖZTANGUT
 BAŞKAN