GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET A.Ş. 1 DÜKKÂN

ANKARA / ÇANKAYA / KAZIM ÖZALP

I29b13a2c PAFTA, 5518 ADA, 5 PARSEL
6 NOLU DÜKKÂN

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-**129 – REV001**

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 Likiditasyon Değeri 6
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon 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 15
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 Hukuksal Durumu 23
7.1.3. Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri 24
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi 25
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 25
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 25
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: 26
7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı: 26
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 26
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 26
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri 26
7.2.5.3 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 28
7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 31
7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi 31
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: 31
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: 31
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı 31
7.2.7.2 Uzman Görüşü: 32
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: 32
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: 33

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler 33
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler 33
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ...33
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar 34
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 34
8.3.2. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi 36
8.3.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme 37

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 37
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 38

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-**129 – REV001**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, Kazım Özalp Mahallesi, I29b13a2c Pafta, 5518 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 638,00 m² yüzölçümlü, "5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat mülkiyetine göre 274/1276 arsa paylı zemin kat, 6 Bağımsız Bölüm numaralı "Depolu Dükkan" nitelikli 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 değerleme 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 değerleme 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 ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi, I29b13a2c Pafta, 5518 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 638,00 m² yüzölçümlü, "5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat mülkiyetine göre 274/1276 arsa paylı zemin kat, 6 Bağımsız Bölüm numaralı "Depolu Dükkan" nitelikli bağımsız bölümün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- 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
Becayiş 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 değerleme 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, değerleme 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, değerleme 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 değerin 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, değerleme 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 değerleme 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, bellirli 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, değerleme 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 değerlemesi 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 değerleme 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:

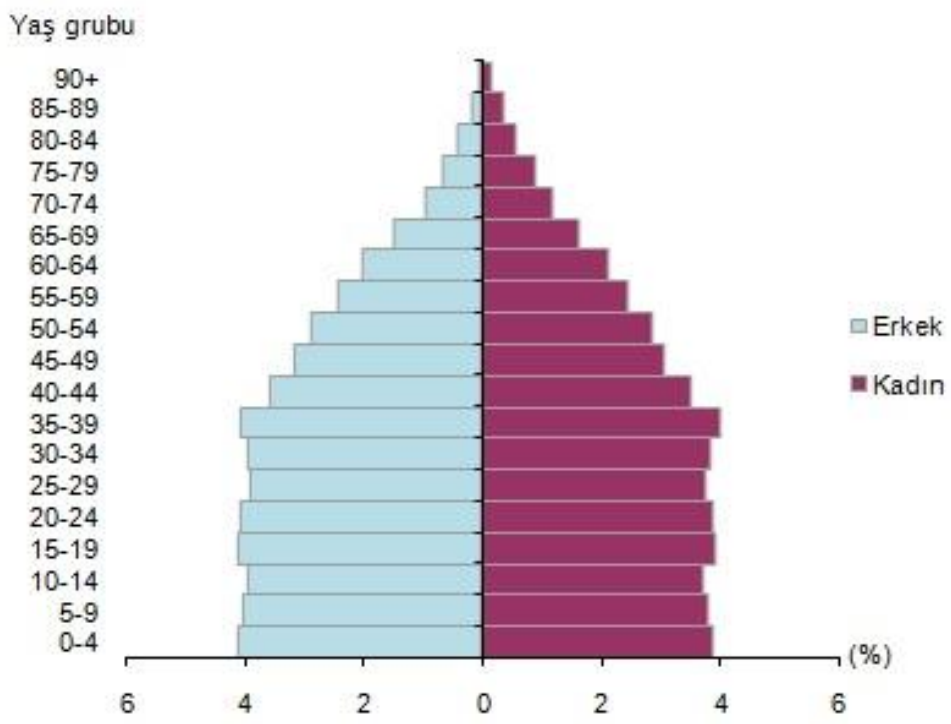
İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	15.029.231	13.710.512	99%
Ankara	5.445.026	4.842.136	98%
İzmir	4.279.677	3.661.930	91%

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 oranın 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 ortanca 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 yanısıra 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 puana 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 ektileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi irade'nin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıyacağı 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.

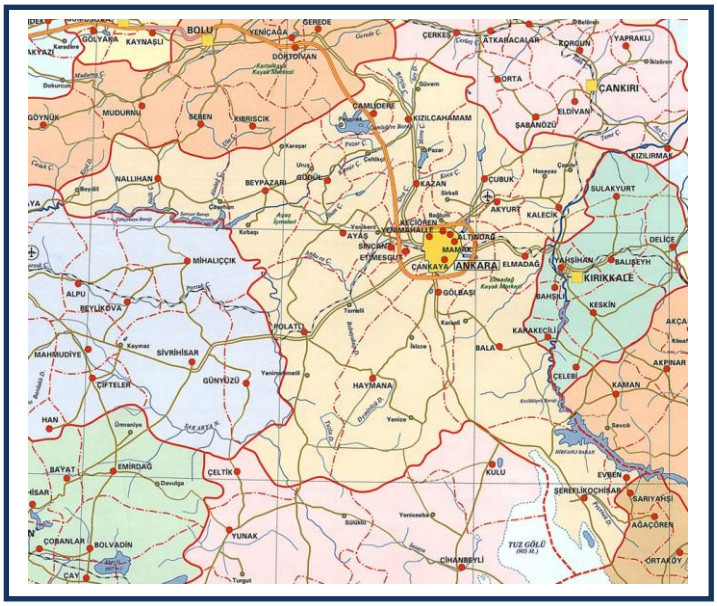
Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönlü eğilime girmektedir.

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

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Ankara İli

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 başkentin Anadolu içinde başka bir şehre taşınılması 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 Temsiliyesi" 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 başkentin 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, lakeciler 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 itibariyle 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.

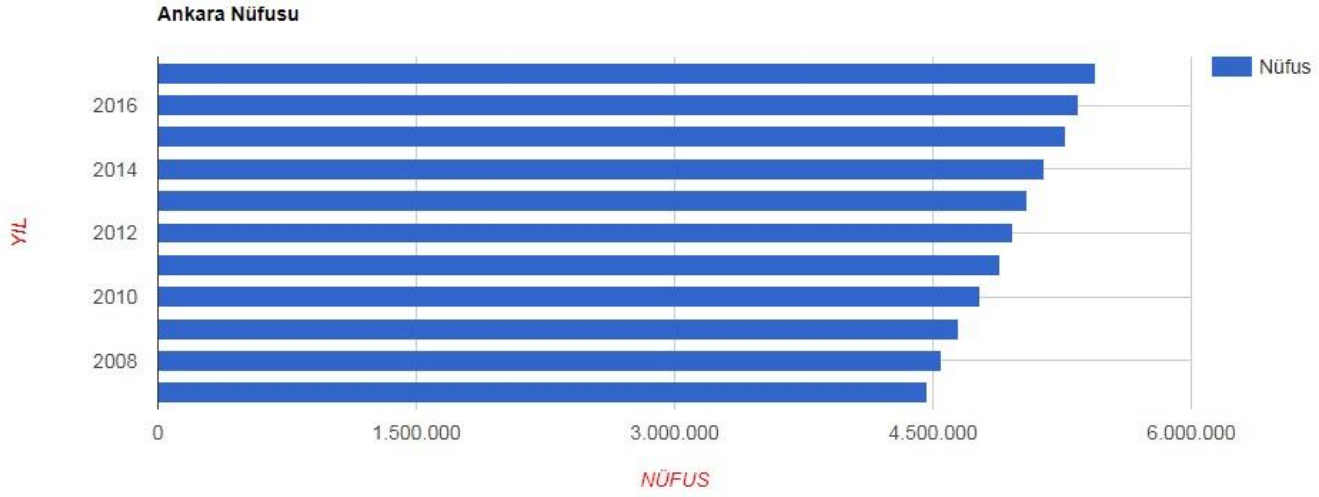
Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarette önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkanlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

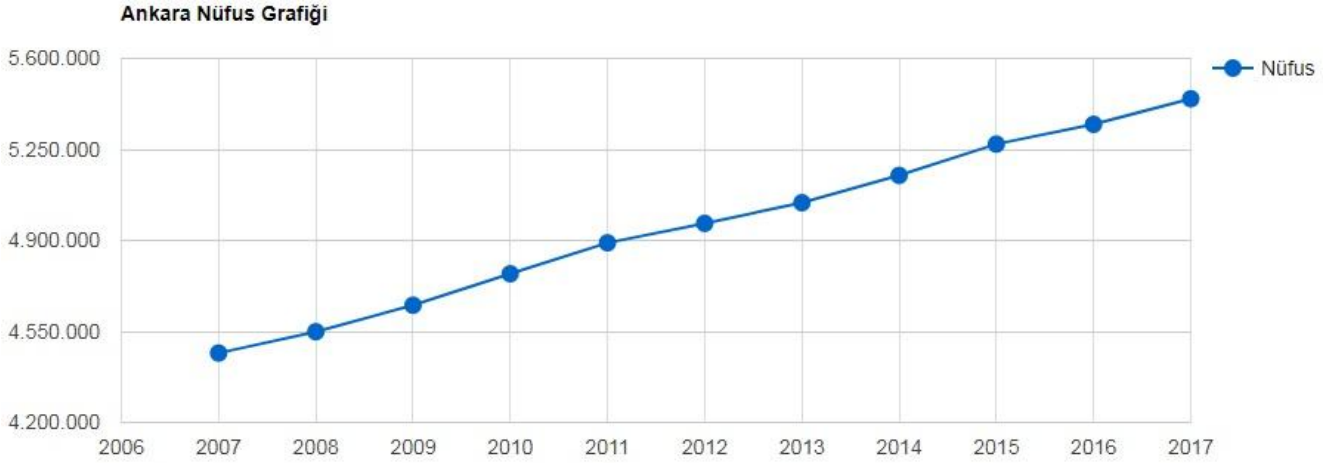
İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin belirgin özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, 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.

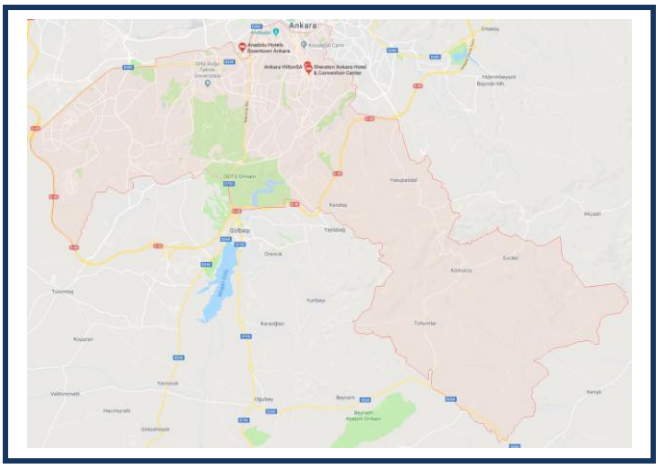
Yüzölçümü 26.897 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye **202** insan düşmektedir. Ankara ilinin nüfus yoğunluğu **202 kişi/km²**'dir.

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 bağlanmıştı. 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 çayırlıktı. 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 gecekondularla 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 içerisindedir. 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 km²	3 440 kişi/km²

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 melanjı ile Kılıçlar grubunu oluşturan Hisarköy formasyonu ve/veya Karadağ formasyonu arasında görülen uyumsuzluk ise Neotetis okyanusunun kayatürlerinin kalıntılarını gösterir. Oligosen yaşlı Miskincedere formasyonu ile Miyosen yaşlı volkanitler ve çökeller arasındaki uyumsuzluk ise bölgede denizel çökelmenin 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 melanjı arasında, Deveciköyü-Dereköy kuzeyinde Ankara grubu birimleri ile Dereköy ofiyolitli melanjı arasında, Dereköy güneyinde Dereköy ofiyolitli melanjı ile Karadağ formasyonu, Haymana formasyonu ve Eskipolatlı formasyonu arasında gözlenir.

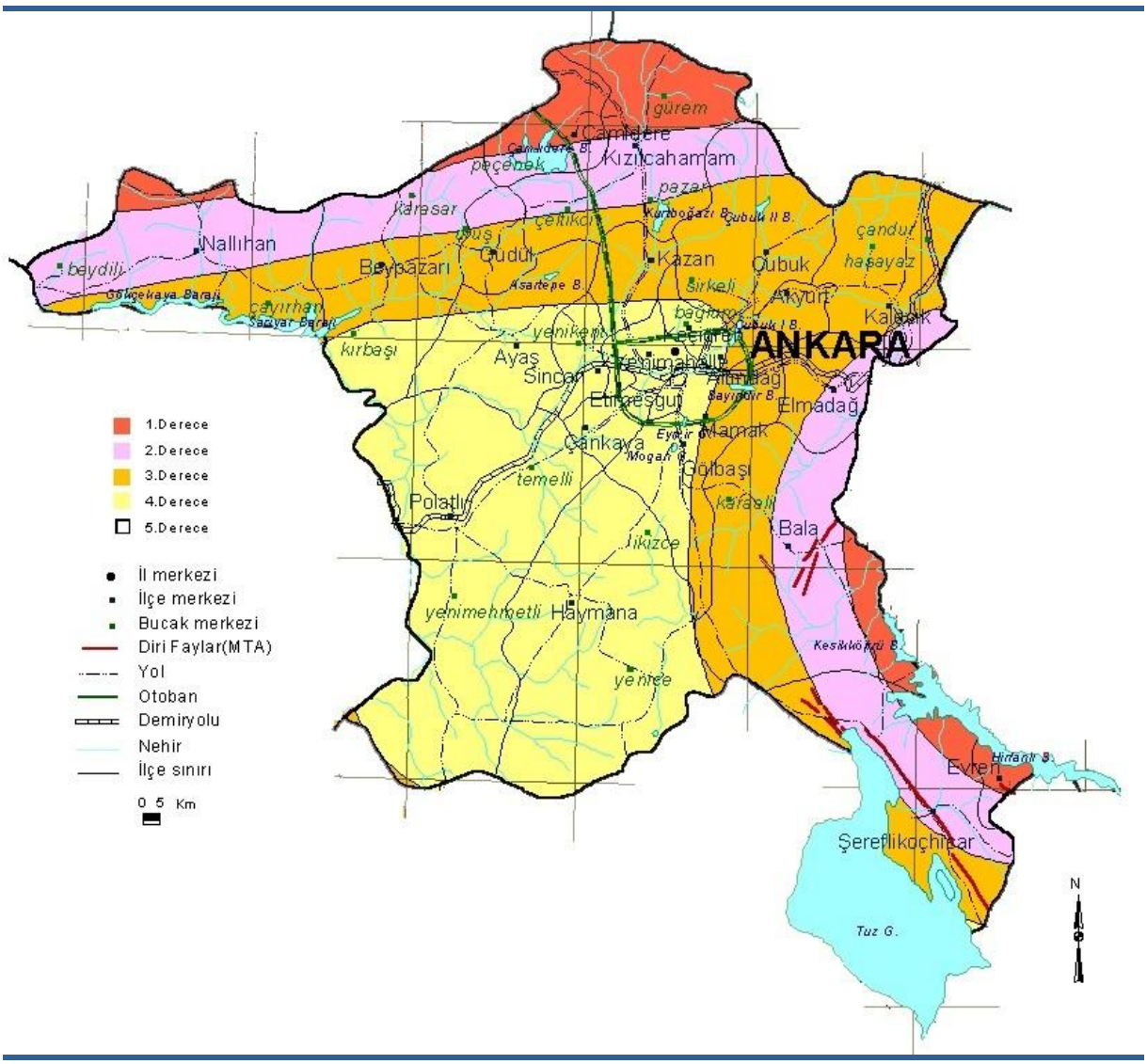
Ters faylar: Deveciköyü batısında Triyas yaşlı Ankara grubunu oluşturan birimler, Akbayır ve Hasanoğlan formasyonları üzerine ve bu birimlerde hep birlikte Dereköy ofiyolitli melanjı üzerine itilmiş olarak izlenir.

Doğrultu atımlı faylar: Beynam köyünün güneyinde Dereköy ofiyolitli melanjı ile Bozdağ bazaltı arasındaki ve Eldivan ofiyolit topluluğu birimlerinden pelajik arakatkılı volkanitler ile Dereköy ofiyolitli melanjı 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 Kabasinan 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.

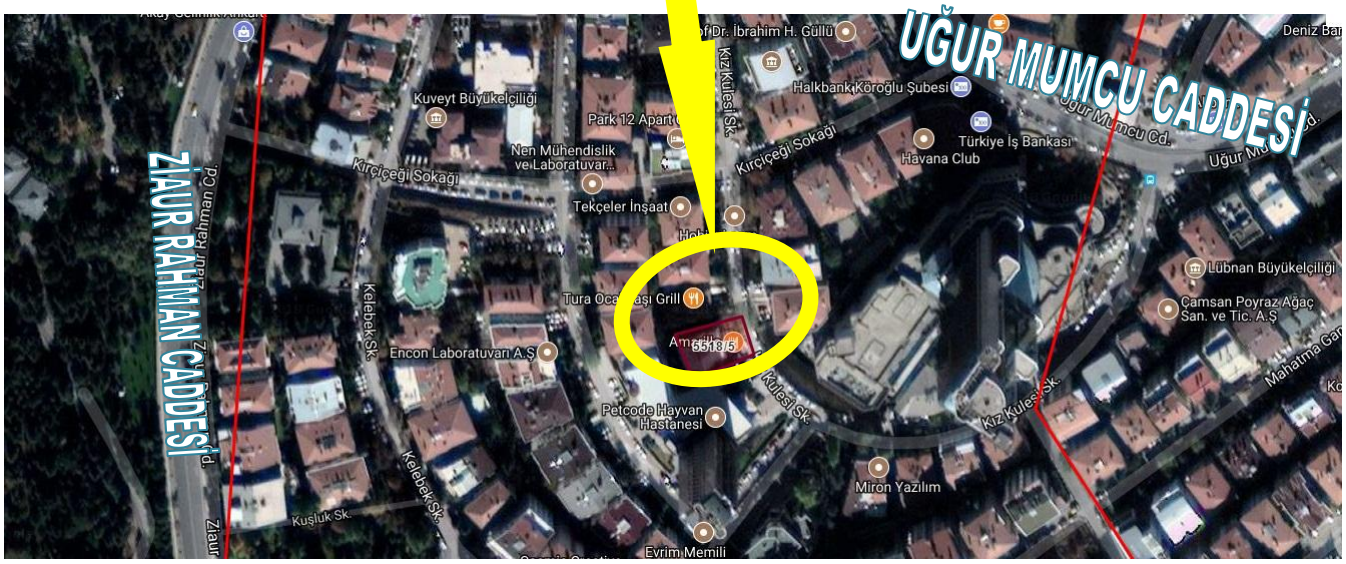
Ankara ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Akyurt İlçesinin tamamı 3'üncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmazlar Akyurt İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup; 3'üncü derece deprem kuşağında konumludur.



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 gayrimenkul, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi, I29b13a2c Pafta, 5518 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 638,00 m² yüzölçümlü, "5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat mülkiyetine göre 274/1276 arsa paylı zemin kat 6 Bağımsız Bölüm numaralı "Depolu Dükkan" nitelikli bağımsız bölümdür. Taşınmaz Kazım Özalp Mah. Kızkulesi Sok. No: 20 posta adreslidir.

Taşınmazın çevresinde ağırlıklı olarak şirketlerin merkez binasının, kısmen konutların kısmense büyükelçiliklerin konumlandığı görülmektedir. Birçok ülkenin büyükelçilikleri, Tura Ocakbaşı Grill, Biz Bize Cafe, Amarillo, Küplü Şehir Meyhanesi, Sadabad Ocakbaşı, Verre Angelo Restoran gibi eğlence mekanları, Petcode Hayvan Hastanesi gibi Kamusal Sosyal Donatıları ile Tekçeler İnşaat, Miron Yazılım, Nen Mühendislik, Çamsan Poyraz Ağaç A.Ş. gibi şirketler mevcuttur.

7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi, I29b13a2c Pafta, 5518 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 638.00 m² yüzölçümlü, "5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat mülkiyetine göre 274/1276 arsa paylı zemin kat, 6 Bağımsız Bölüm numaralı "Depolu Dükkan" nitelikli bağımsız bölümdür. Mahallen yapılan incelemede taşınmazın 5 bağımsız bölüm ile birleştirilerek ortak kullanıldığı tesbit edilmiştir. Konu taşınmaz Kazım Özalp Mah. Kızkulesi Sok. No: 20 posta adreslidir.

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul, 638,00 m² yüzölçümlü, 5518 ada, 5 parsel üzerinde, ayrık nizamda, 3/B yapı sınıfı ve grubunda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Rapora konu ana taşınmazda 2 dükkân ve 4 mesken olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı bina Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas mimari projesine göre 2 bodrum+zemin+ 2 normal + çatı katından oluşmaktadır. Binanın 2. bodrum katında Apartmana ait sığınak ve garaj, bodrum katında dükkânlara ait depolar zemin katında 2 dükkan, 1. ve 2. normal katlarda 2'şer mesken olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana taşınmazın cephesi kısmen dış cephe boyalı kısmen dekoratif kompozit giydirme olup, binanın giriş kapısı alüminyumdan mamul camlı kapıdır. Bina ortak alanlarının zeminleri ve merdivenleri mermer kaplı, duvarları ise plastik boyalıdır.

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.

7.1.3. Gayrimenkulün İç Mekân Özellikleri

Değerlemeye konu 6 bağımsız bölüm nolu dükkân binanın zemin katında, bina girişine göre sol cephede konumludur. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine bodrum katı 135 m² ve zemin katı 135 m² olmak üzere toplam brüt 270 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Planlama olarak bodrum katı depo, zemin katı ise dükkân ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda zeminler kısmen seramik kısmen ahşap parke kısmense doğal taş kaplıdır. Duvarlar kısmen dekoratif taş kaplama kısmen alçı panet üzeri plastik boyalı, ve tavanlar alçı panel üzeri plastik boyalıdır. Taşınmazın giriş kapısı ve vitrin doğramaları alüminyumdan mamuldür. Taşınmaz halen cafe-bar olarak kullanılmaktadır.

Mahallen yapılan incelemelerinde rapora konu taşınmazın 5 bağımsız bölüm ile mülkiyet sınırlarını ayıran duvarın kaldırılması suretiyle birleştirilmiş olduğu, konumlu 5 bağımsız bölüm numaralı dükkân ile birlikte kullanılmakta olduğu tesbit edilmiştir. Ayrıca 2 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların ofis olarak kullanılmakta oldukları, amaç doğrultusunda taşınmazların iç mekânında da, mevcut kullanımına uygun hale getirmek amaçlı iç mekân değişikliklerinin yapılmış olduğu tesbit edilmiştir.

Çankaya Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmazın mahallen mevcut 5 bağımsız bölüm ile birleştirilmiş halinin tesbit edilmiş olduğu, Çankaya Belediyesi tarafından bahsi geçen duruma istinaden projesine uygun hale getirilmesi hükmü ve para cezasının olduğu, devam eden süreçte taşınmazların mimari projesine uygun hale getirilmemiş olmasına istinaden 5 bağımsız bölümün elektrik ve suyunun kesilmiş olduğu tesbit edilmiştir.

Ayrıca mahallen yapılan çalışmada binanın dış konturları ve gabarisinin Yapı Ruhsatı, Ruhsat eki Onaylı Mimari Projesi ve Yapı Kullanım İzin Belgesine uygun olduğu, iç mekânındaki değişikliklerin duvar ilave-kaldırılmaları ile giderilebilir nitelikte olduğu 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; 4 (Bodrum kat + Zemin kat + 2 normal kat + Çatı Piyesi)
Toplam Alanı (*)	:	Ruhsat, eki Onaylı mimari projesi, Yapı Kullanım İzin Belgesi ve mevcut durumuna göre; Toplam~ 1.474,00 m²
Yaşı	:	~ 22 (Yapı Kullanım İzin Belgesine göre)
Elektrik	:	Şebeke + Jeneratör
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Mevcut
Havalandırma	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut Değil
Yangın Merdiveni	:	Mevcut Değil
Park Yeri	:	Mevcut
Dış Cephe	:	Kısmen Dış cephe boyalı kısmen Dekoratif Giydirme
Güvenlik	:	Mevcut Değil

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	**NİTELİĞİ**	DEPOLU DÜKKÂN
İLÇESİ	ÇANKAYA	**ARSA PAYI**	274/1276
5MAHALLESİ	KAZIMÖZALP	**BLOK**	-
KÖYÜ	-	**KAT**	ZEMİN
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	6
MEVKİİ	-	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	22.01.2013/3819
PAFTA NO	I29b13a2c	**CİLT/ SAHİFE NO**	18/1701
ADA/PARSEL NO	5518 / 5	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	638,00 m^2		■ **KAT MÜLKİYETİ**
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Zemin Kat, 274/1276 arsa paylı 6 Bağımsız Bölüm Nolu Depolu Dükkan:

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı. 25.11.1994
- KM ne çevrilmiştir. 05.12.2013 – 65320

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, 2300000.00TL tutarında ipotek şerhi 19.09.2011 – 46875
- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden, 2300000.00TL tutarında ipotek şerhi 20.03.2013 - 15385

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

Rapora konu taşınmaz 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, Kazım Özalp Mahallesi, I29b13a2c Pafta, 5518 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 638.00 m² yüzölçümlü, "5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat mülkiyetine göre zemin kat, 274/1276 arsa paylı 6 Bağımsız Bölüm numaralı "Depolu Dükkan", 172/1276 arsa paylı 1. kat 2 Bağımsız Bölüm numaralı "Mesken" ve 192/1276 arsa paylı 2. Kat 4 Bağımsız Bölüm numaralı "Çatı Aralı Mesken" nitelikli 3 adet bağımsız bölüm 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 yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının 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 kullanış 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 ilgilisine 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 ilgilisine 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 İma 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 üzeride gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek 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

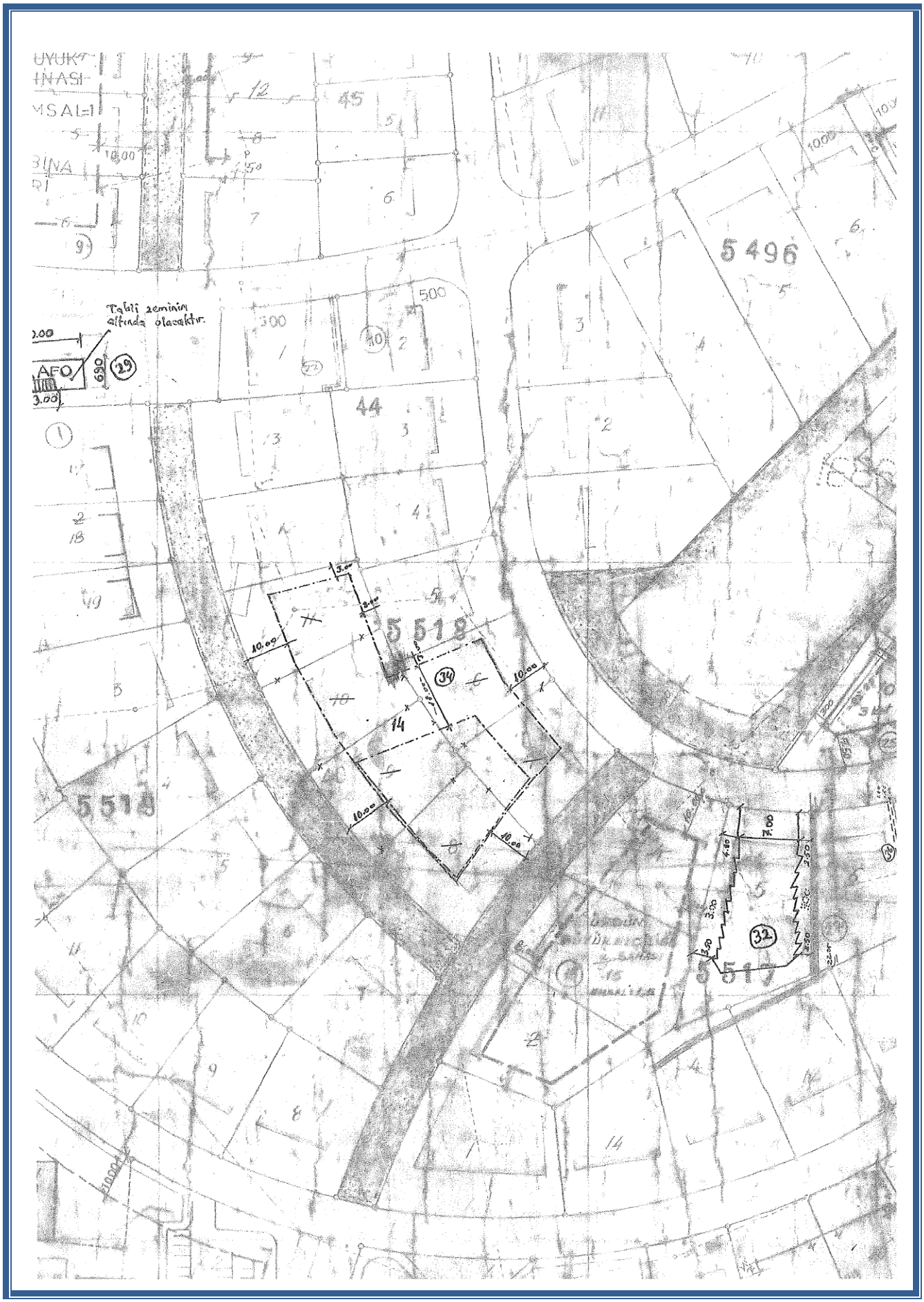
Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından alınan 09.05.2018 tarih 53849070-310.03 Sayılı resmi İmar Durumu yazısına göre rapora konu taşınmazların yer aldığı Kazım Özalp Mahallesi, I29b13a2c Pafta, 5518 ada, 5 parsel İmar İdare Heyetinin 29.05.1953 tarih 303 sayılı parselasyon planı ile onanmıştır. Onanlı imar planında imar kullanımı Klasik 5 Katlı Konut Alanı olarak nitelendirilmiştir.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı bina ile ilgili ise;

<u>Binanın Yasal İzin ve Belgeleri</u>

- *31.12.1992 tarih ve 582 sayılı 837,00 m² kapalı alanlı daire ve 628,00 m² dükkân olmak üzere toplam 1.465,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş "Yeni Yapı Ruhsatı"*
- *07.06.1995 tarih ve 56 sayılı 835,00 m² kapalı alanlı daire ve 639,00 m² dükkân olmak üzere toplam 1.474,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş "Tadilat Ruhsatı"*
- *Yapı Ruhsatına Esas 16.11.1994 tarih BİLA sayılı onaylı "Mimari Projesi"*
- *17.09.1996 tarih ve 373896 sayılı 662,00 m² kapalı alanlı daire, 528,00 m² dükkân ve 284,00 m² ortak alanlar olmak üzere toplam 1.474,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzni Belgesi"*

mevcut olduğu tesbit edilmiştir.


5496
5518
5517
44
45
Tabii zeminin altında olacaktır.
AFO
10.00
3.00
7.00
4.60
3.50

ÇANKAYA BELEDİYESİ RESMİ İMAR DURUM YAZISI

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

Çankaya BELEDİYESİ

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 yazımız.

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 Mahallesinde bulunan imarın 5518 ada 5 sayılı parseli İmar İdare Heyetinin 29/05/1953 tarih ve 303 sayılı kararı ile 23330 nolu parselasyon planı ile onaylanmıştır. Onanlı imar planında imar kullanımı Klasik 5 Katlı Konut Alanı olarak nitelendirilmiştir.

Mühye Mahallesinde bulunan imarın 28068 ada 6 sayılı parseli Belediyemiz Encümeninin 14/05/1998 tarih ve 2176 sayılı kararı ile 81160 nolu parselasyon 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 Mahallesinde 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 parselasyon 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 parselasyon 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 parselasyon 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-İmzalı
Nejla ERTOĞRUL
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:
1- Parselasyon plan örn.
2- İlgi yazı

Evrakı Doğrulamak İçin: https://dogrulama.cankaya.bel.tr/evVideo.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BBLC46Y32
Adres: Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara — Bilgi İçin : Fatma HAN
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55 — Unvan: Harita Teknikeri
Elektronik Ağ: www.cankaya.bel.tr

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

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

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

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

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede; Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında değişiklik olmamıştır.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi, I29b13a2c Pafta, 5518 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 638,00 m² yüzölçümlü, "5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat mülkiyetine göre 274/1276 arsa paylı zemin kat 6 Bağımsız Bölüm numaralı "Depolu Dükkân" nitelikli bağımsız bölümdür.

Yapı Ruhsatı, Ruhsat eki Onaylı Mimari Projesi ve Yapı Kullanım İzin Belgesine göre rapora konu 6 Bağımsız Bölüm Depolu Dükkân nitelikli taşınmaz 270,00 m² yasal kapalı kullanım alanına sahiptir.

Mahallen yapılan incelemelerinde zemin katta konumlu olan 6 bağımsız bölüm numaralı dükkânın 5 bağımsız bölüm ile mülkiyet sınırlarını ayıran duvarın kaldırılması suretiyle birleştirilmiş olduğu, konumlu 5 bağımsız bölüm numaralı dükkân ile birlikte kullanılmakta olduğu tesbit edilmiştir. Ayrıca 2 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların ofis olarak kullanılmakta oldukları, amaç doğrultusunda taşınmazların iç mekânında da, mevcut kullanımına uygun hale getirmek amaçlı iç mekân değişikliklerinin yapılmış olduğu tesbit edilmiştir.

Çankaya Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmazlardan 6 bağımsız bölümün mahallen mevcut 5 bağımsız bölüm ile birleştirilmiş halinin tesbit edilmiş olduğu, Çankaya Belediyesi tarafından bahsi geçen duruma istinaden projesine uygun hale getirilmesi hükmü ve para cezasının olduğu, devam eden süreçte taşınmazların mimari projesine uygun hale getirilmemiş olmasına istinaden 5 bağımsız bölümün elektrik ve suyunun kesilmiş olduğu tesbit edilmiştir.

Ayrıca mahallen yapılan çalışmada binanın dış konturları ve gabarisinin Yapı Ruhsatı, Ruhsat eki Onaylı Mimari Projesi ve Yapı Kullanım İzin Belgesine uygun olduğu, iç mekânındaki değişikliklerin duvar ilave-kaldırılmaları ile giderilebilir nitelikte 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 fizibıl 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 itibariyle konu taşınmazların yer aldığı parsel ve çevresi incelendiğinde, bölgenin kısmen konut nitelikli kısmense müstakil parseller üzerine ticari nitelikli "ofis ve dükkan" a yönelik yapıların konumlandığı 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 satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından, taşınmazların halen mevcut olan modelle, zemin katın dükkan üst katların ofis 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 rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin Yapı Denetim Şirketinin ve belgeleri araştırmasında;

Rapora konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul 1995 tarihinde inşa edilmiş olduğundan 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun dışında kalmaktadır.

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, 07.06.1995 tarih ve 56 sayılı 835,00 m² kapalı alanlı daire ve 639,00 m² dükkân olmak üzere toplam 1.474,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" Yapı Ruhsatına Esas 16.11.1994 tarih BİLA sayılı onaylı "Mimari Projesi" ile 17.09.1996 tarih ve 373896 sayılı 662,00 m² kapalı alanlı daire, 528,00 m² dükkân ve 284,00 m² ortak alanlar olmak üzere toplam 1.474,00 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,
- 2 ve 4 bağımsız bölümün gerek konut gerekse ticari yerleşim açısından tercih gören bölgede yer almaları,
- 6 bağımsız bölüm Depolu Dükkân nitelikli taşınmazın ticari potansiyelinin olması,
- Taşınmazların yer aldığı binanın bakımlı durumda olması,

OLUMSUZ ETKENLER

- Taşınmazların yer aldığı binanın 2000 yılı öncesinde inşa edilmiş olması,
- Onaylı mimari projeleri hilafında yapılanmaları,

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 değerleme 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 değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tesbitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı
- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Dükkanlar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, Uğur Mumcu Caddesi üzerinde kurumsal kiracılı 150m^2 depo 150 m^2 zemin 75 m^2 asma kat olmak üzere toplam 375 m^2 kapalı kullanım alanına sahip depolu dükkân 2.500.000 TL bedelle satıştadır. Bu taşınmazın 2.000.000 TL bedelle ancak satılabileceği tarafımıza beyan edilmiştir. Betül Emlak: 542 515 91 17 **(Zemin Kat Birim m² satış değeri: 10.526.-TL)**
EMSAL 2	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, Uğur Mumcu Caddesi üzerinde 115m^2 depo 115 m^2 zemin olmak üzere toplam 230 m^2 kapalı kullanım alanına sahip depolu dükkân 1 ay önce 930.000 TL bedelle satılmıştır. Betül Emlak: 542 515 91 17 **(Zemin Kat Birim m² satış değeri: 6.065.-TL)**
EMSAL 3	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, Uğur Mumcu Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 200 m^2 kapalı kullanım alanına sahip dükkân 1.000.000 TL bedelle satıştadır. Betül Emlak: 542 515 91 17 **(Zemin Kat Birim m² satış değeri: 5.000.-TL)**
EMSAL 4	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, Cadde üzerinde, zemin katta konumlu 180 m² kapalı kullanım alanına sahip 7.000 TL kira getirisi olan dükkân 1.000.000 TL bedelle satıştadır. Betül Emlak: 542 515 91 17 **(Zemin Kat Birim m² satış değeri: 5.556.-TL)**
EMSAL 5	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, Cadde üzerinde, Vakıfbank'ın kiracı olduğu zemin katı 50 m² bodrum katı 150 m^2 olmak üzere toplam 150 m^2 kapalı kullanım alanına sahip depolu dükkân 950.000 TL bedelle satıştadır. Betül Emlak: 542 515 91 17 **(Zemin Kat Birim m² satış değeri: 9.500.-TL)**
EMSAL 6	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, Çankaya Köşküne yakın, zemin katta konumlu 126 m² kapalı kullanım alanına sahip, içinde 3.250 TL 3 yıllık sözleşmesi bulunan bayan kuaförü kiracılı dükkân 690.000 TL bedelle satıştadır. Yardımedici Gop – Sezer Maden: 541 300 99 70 **(Zemin Kat Birim m² satış değeri: 5.476.-TL)**
EMSAL 7	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, cadde üzerinde zemin katta konumlu 190 m² kapalı kullanım alanına sahip, BİM ile 10 yıllık uzun vade kontratı bulunan dükkân 1.100.000 TL bedelle satıştadır. Burak Aydoğdu Yatırım: 532 012 34 65 **(Zemin Kat Birim m² satış değeri: 5.789.-TL)**
EMSAL 8	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, Uğur Mumcu Caddesi üzerinde bodrum katı 140 m^2 ve zemin katı 140 m^2 olmak üzere toplam 280 m^2 kapalı kullanım alanına sahip kurumsal kiracılı 10 yıllık sözleşmesinin 4. yılında olan 8.500 TL kira getirili olan dükkân 1.790.000 TL bedelle satıştadır. Doğan Emlak: 543 297 61 32 **(Zemin Kat Birim m² satış değeri: 9.589.-TL)**

Satılık Dükkânların Kat Bazında birim değerleri:

	FİYAT (TL)	KAT	ALAN (m^2)	DEĞER TL/m²
EMSAL 1	2.500.000	BODRUM	150	-
		ZEMİN	150	10.526
		ASMA	75	-
EMSAL 2	930.000	BODRUM	115	-
		ZEMİN	115	6.065

		ASMA	0	-
EMSAL 3	1.000.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	200	5.000
		ASMA	0	-
EMSAL 4	1.000.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	180	5.556
		ASMA	0	-
EMSAL 5	950.000	BODRUM	50	-
		ZEMİN	50	9.500
		ASMA	0	-
EMSAL 6	690.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	126	5.476
		ASMA	0	-
EMSAL 7	1.100.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	190	5.789
		ASMA	0	-
EMSAL 8	1.790.000	BODRUM	140	-
		ZEMİN	140	9.589
		ASMA	0	-

Kiralık Dükkanlar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, Uğur Mumcu Caddesine cepheli, zemin katta konumlu 180 m² kapalı kullanım alanına sahip mevcut durumda cafe olarak işletilen dükkân 7.000 TL/Ay kira ödemektedir. Betül Emlak: 542 515 91 17 **(Zemin Kat Birim m² kira değeri: 39.-TL)**
EMSAL 2	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, Çankaya Köşküne yakın, zemin katta konumlu 126 m² kapalı kullanım alanına sahip, mevcut durumda bayan kuaförü olarak işletilen dükkân 3.250 TL/Ay kira ödemektedir. Yardımedici Gop – Sezer Maden: 541 300 99 70 **(Zemin Kat Birim m² kira değeri: 26.-TL)**
EMSAL 3	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, Uğur Mumcu Caddesi üzerinde zemin katı 140 m², bodrum katı 140 m² olmak üzere toplam 280 m² kapalı kullanım alanına sahip kurumsal kiracılı 10 yıllık sözleşmesinin 4. yılında olan dükkân 8.500 TL/Ay bedelle kira ödemektedir. Doğan Emlak: 543 297 61 32 **(Zemin Kat Birim m² kira değeri: 46.-TL)**
EMSAL 4	Rapora konu taşınmaza yakın konumlu, Uğur Mumcu Caddesine cepheli, bodrum katı 350 m², zemin katı 150 m² olmak üzere toplam 500 m² kapalı kullanım alanına depolu dükkân INGBANK kiracılı olup; 20.000 TL/Ay kira ödemektedir. Betül Emlak: 542 515 91 17 **(Zemin Kat Birim m² kira değeri: 75.-TL)**

Kiralık Dükkânların Kat Bazında birim değerleri:

	FİYAT (TL)	KAT	ALAN (m²)	DEĞER TL/M²
EMSAL 1	7.000	BODRUM	0	-
		ZEMİN	180	39
		ASMA	0	-
EMSAL 2	3.250	BODRUM	0	-
		ZEMİN	126	26
		ASMA	0	-

EMSAL 3	8.500	BODRUM	140	-
		ZEMİN	140	46
		ASMA	0	-
EMSAL 4	20.000	BODRUM	350	-
		ZEMİN	150	75
		ASMA	0	-

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahalle, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, ticari potansiyeli olan dükkân nitelikli gayrimenkuller için talep edilen m² birim değerleri yaklaşık tali arterlerde 4.000 ila 6.000, ana arterler ve ticari potansiyeli olan bölgelerde 6.000 – 10.000 TL/m² gibi geniş bir aralıkta olduğu, ofislerde m² birim değerlerinin ise 3.000 – 5.000 TL/m² aralığında satışa arz edilmekte olduğu ancak ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazların yer ve konumu itibariyle 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. B. NO	ALANI	BİRİM FİYAT (TL/m²)	DEĞER (TL)
KAZIM ÖZALP	DÜKKAN	5518	5	-/ZEMİN	6	270,00	4.722	1.275.000
							TOPLAM	1.275.000

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 dükkân zemin katları

için 20,00 ila 25,00.-TL/m²/ay aralığında olduğu tesbit edilmiştir. Bölgede yapılan inceleme ve araştırmalar sonucu kapitalizasyon oranlarının ise dükkânlarda % 4,80 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. Buna göre gayrimenkullerin yasal durum piyasa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

B.B. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (AYLIK TL/m²)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞERİ (TL)
6	DÜKKÂN	270	22,00	65.340	4,80%	1.361.250
					TOPLAM	1.361.250

8.3.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme

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

Değerleme Yöntemi	Taşınmazların Toplam Değeri (TL)
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	**1.361.250.-TL**
Emsal Yöntemi	**1.275.000.-TL**

- Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri **1.361.250.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri **1.275.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, değerleme 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 araştırmalara ve alınan bilgilere göre konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede ticari potansiyeli olan dükkân zemin m² birim değerlerinin ise tali arterlerde 4.000 ila 6.000, ana arterler ve ticari potansiyeli yüksek bölgelerde 6.000 – 10.000 TL/m² aralığında satışa arz edilmekte, rapora konu dükkânın zemin kat birim m² fiyatının 7.000 ila 7.200 TL alıcı bulabileceği ve satış görebileceği tesbit edilmiştir.

Çankaya Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmazlardan 6 bağımsız bölümün mahallen mevcut 5 bağımsız bölüm ile birleştirilmiş halinin tesbit edilmiş olduğu, Çankaya Belediyesi tarafından bahsi geçen duruma istinaden projesine uygun hale getirilmesi hükmü ve para cezasının olduğu, devam eden süreçte taşınmazların mimari projesine uygun hale getirilmemiş olmasına istinaden 5 bağımsız bölümün elektrik ve suyunun kesilmiş olduğu tesbit edilmiştir.

Binanın dış konturları ve gabarisinin Yapı Ruhsatı, Ruhsat eki Onaylı Mimari Projesi ve Yapı Kullanım İzin Belgesine uygun olduğu, iç mekânındaki değişikliklerin gerektiği durumda duvar ilave-kaldırılmaları ile giderilebilir nitelikte olduğu tesbit edilmiş olduğundan taşınmazlar için yasal durum değeri takdir edilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Değerlemesi yapılan

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi, I29b13a2c Pafta, 5518 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 638,00 m² yüzölçümlü, "5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat mülkiyetine göre 274/1276 arsa paylı zemin kat 6 Bağımsız Bölüm numaralı "Depolu Dükkân"ın **değerleme tarihindeki toplam yasal durum değeri için;**

1.275.000.-TL (Birmilyonikiyüzyetmişbeşbin TürkLirası)

1.504.500.-TL (%18 KDV Dâhil)

298.833.- USD (İkiyüzdoksansekizbinsekizyüzotuzüç Amerikan Doları) (KDV Hariç)

352.623.- USD (%18 KDV Dâhil) 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 Sk. Burak Bora Plaza No:6 Ofis:35 Kartal/İST
Tel: (0216) 361 14 19 Fax: (0216) 361 13 30
Vakacık V.D. No: 7348519510 www.rmdegerleme.com
Ticaret Sic. No: 571659 Sermaye: 800 000 TL
Mersis No: 0734051900001

10. EKLER

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ANKARA
İlçesi	ÇANKAYA
Mahallesi	KAZIM ÖZALP
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
I29B13A2C	5518	5	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON		638,00 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 276077

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	MESKEN	172/1276	-	1 KAT	2

Edinme Sebebi: Kl dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.

Sahibi: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		65320	18	1697		05/12/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicile Uygundur.
Seda BALIKEL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ANKARA
İlçesi	ÇANKAYA
Mahallesi	KAZIM ÖZALP
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
I29B13A2C	5518	5	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON		638,00 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 276079

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	ÇATI ARALI MESKEN	192/1276	-	2 KAT	4

Edinme Sebebi: Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.

Sahibi: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		65320	18	1699		05/12/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Seda BAŞKEL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ANKARA
İlçesi	ÇANKAYA
Mahallesi	KAZIM ÖZALP
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
I29B13A2C	5518	5	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON		638,00 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 276081

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DEPOLU DÜKKAN	274/1276	-	ZEMİN	6

Edinme Sebebi: Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği işleminden.

Sahibi: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		65320	18	1701		05/12/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilline Uygundur.
Seda BALKEL
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:AYDIN KATKAK — Tarih:5/10/2018 6:37:10 PM

MakbuzNo:183118527378	DekontNo:20180510-2317-F01459	BaşvuruNo:52737

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	5518/5
Taşınmaz ID:	276077	AT Yüzölçüm(m2):	638.00
İl/İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1 KAT//2
Mahalle/Köy Adı:	KAZIM ÖZALP M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMulkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	172/1276
Cilt/Sayfa No:	18/1697	Ana Taşınmaz Nitelik	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	3/247

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P: 25/11/1994	-	-	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Çankaya TM 05/12/2013 - 65320	-
(AT Üzeri)Beyan	YÖNETİM PLANI:25/11/1994		-	-
(AT Üzeri)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Çankaya TM 05/12/2013 - 65320	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 230579323	(SN:7773664) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	-	Çankaya TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/01/2013 - 3819	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	2300000.00TL	YILLIK%50	1/0	F.B.K.	Çankaya TM 19/09/2011 - 46875	Yok
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	2300000.00TL	yıllık%32	2/0	F.B.K.	Çankaya TM 20/03/2013 - 15385	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:AYDIN KATKAK — Tarih:5/10/2018 6:37:31 PM

MakbuzNo:183118527388	DekontNo:20180510-2317-F01461	BaşvuruNo:52738

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	5518/5
Taşınmaz ID:	276079	AT Yüzölçüm(m2):	638.00
İl/İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	ÇATI ARALI MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2 KAT//4
Mahalle/Köy Adı:	KAZIM ÖZALP M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMulkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	192/1276
Cilt/Sayfa No:	18/1699	Ana Taşınmaz Nitelik	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	3/247

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P: 25/11/1994	-	-	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Çankaya TM 05/12/2013 - 65320	-
(AT Üzeri)Beyan	YÖNETİM PLANI:25/11/1994		-	-
(AT Üzeri)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Çankaya TM 05/12/2013 - 65320	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 230579325	(SN:7773664) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	-	Çankaya TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/01/2013 - 3819	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	2300000.00TL	YILLIK%50	1/0	F.B.K.	Çankaya TM 19/09/2011 - 46875	Yok
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	2300000.00TL	yıllık%32	2/0	F.B.K.	Çankaya TM 20/03/2013 - 15385	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:AYDIN KATKAK — Tarih:5/10/2018 6:37:55 PM

MakbuzNo:183118527398	DekontNo:20180510-2317-F01462	BaşvuruNo:52739

Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	5518/5
Taşınmaz ID:	276081	AT Yüzölçüm(m2):	638.00
İl/İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//6
Mahalle/Köy Adı:	KAZIM ÖZALP M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMulkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	274/1276
Cilt/Sayfa No:	18/1701	Ana Taşınmaz Nitelik	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	3/247

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P: 25/11/1994	-	-	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.	-	Çankaya TM 05/12/2013 - 65320	-
(AT Üzeri)Beyan	YÖNETİM PLANI:25/11/1994		-	-
(AT Üzeri)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Çankaya TM 05/12/2013 - 65320	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 230579326	(SN:7772664) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURIZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	-	Çankaya TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22/01/2013 - 3819	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	2300000.00TL	YILLIK%50	1/0	F.B.K.	Çankaya TM 19/09/2011 - 46875	Yok
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	2300000.00TL	yıllık%32	2/0	F.B.K.	Çankaya TM 20/03/2013 - 15385	Var

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

TSE

DİKKAT Bu form 4 nusha olarak duzenlenecektir Aslı yapı sahıbıne 1 nusha belgeyı veren kurumda kalmak uzere 1 nüshası Mal ve Gum Bakanlığına, 1 nusha ıse DİE'ne verılır

1 Belgeyı veren kurum (ılı, ılçesi) Çankaya Beledıyesı İmar Müdurluğü ANKARA	Kod	2 Belgenın tarıhı 17.09.1996	3 Belgenın numarası 373/96	4 Belgenın verılış maksadı tamamı	Kod
		5 Mahalle, cadde/sokak, bına no Kazım Özalp/Ankara			

6 Pafta	7 Ada no	8 Parsel no	9 İmar durumu tarıhı	10 İmar durumu numarası
	5518	5	28.11.1994	3061

11 Tapu tescıl belgesı veren kurum	12 Tapu tescıl belgesı tarıhı	13 Tapu tescıl belgesı no	14 Isınma turu	Kod	15 Yakıt turu	Kod	16 Esas yapı ruhsatının tarıhı ve numarası	17 Varsa ek ruhsatnamenın tarıhı ve numarası
Çankaya 4.Bol.T.S.M.	30.5.95		Kal.		D.gaz.		31.12.1992/582	7.6.1995/56 Tad.Ruh.

YAPI SAHİBİNİN			YAPI MUTEAHHİDİNİN		
18 Adı soyadı/unvanı Hüseyın YAYLA ve ort.	Kod		22 Adı soyadı/unvanı Hüseyin YAYLA VE ORT.	Kod	23 Kurum sıcıl numarası
19 Bağlı olduğu vergı dairesi Iskenderun-Akdeniz	20 Vergı Dairesi sıcıl numarası K.A.17562		24 Bağlı olduğu vergı dairesi İskenderun-Akdeniz		25 Vergı dairesi sıcıl numarası V.D. K.A. 17562
21 Adresi Cinnah Cad. No:5/2 Çankaya/ANK.			26 Adresi Cınnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA		

27 Yapının herbır unıtesının kullanma amacı	Kod	28 Unite Sayısı	Kod	29 Yuzolçumu (m²)	Kod	30 Yol seviyesi altında kat sayısı	31 Yol seviyesi ustunde kat sayısı	32 Toplam kat sayısı	Kod	33 Yapının yuksekliği	34 1m²sının malıyetı	Kod	35 Yapının sınıfı	36 Yapının grubu
konut		4		662		2	3	5+Ç.	A	9.15	3.343	.500	3	B
dükkan		2		528										
ortakyer				284										
Toplam		6		1474										

37 İnşaatın toplam malıyet kıymetı (arsa harıç)	38 Aıt olduğu yıl	39 Yapının arsa değerı	40 Toplam malıyet (arsa dahıl)
4.928.318.000	1995	–	–

41 İskeletın cınsı	42 İskeletın dolgu maddesı	Kod	43 Yıgma yapının cınsı	Kod
B.A.K.	tuğla			

44 Yapı ıle ılgılı ozellıkler

[x] Elektrık [ ] Hava gazı [x] Doğal gaz [x] Kalorıfer [x] Şehır suyu [ ] Sıcak su [x] Kanalızasyon [ ] Foseptık [ ] Asansor

Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)

45 Yapı kullanma ızın belgesi verılen bolumler ıle ılgılı açıklama 2. bodrum katında; su deposu, Apartmana ait garaj+ sığınak. 1. bodrum katında; dukkanlara ait 1'er depo. zemin katta; 2 dukkan. 1. normal katında; 2 daire. 2. normal katında; çatıaralı 2 daireden toplam 4 daireli, 2 dükkanlı bına.

46 Konutla ılgılı ozellıkler

Konutun	Oda sayıları 1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı					2	2		4
Bır dairenın Yuzolçumu								662

Daire sayısı	47 Dairelerının ozellıkleri: Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke		
olan	4	4	4			
olmayan						
Toplam	4	4	4			

Yukarıda tarıh ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ıle yapılan ve ozellıkleri belırtılen yapının Ruhsat ve eklerıne uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur gorulmedıgınden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30 uncu maddesi gereğınce "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verılmıştır

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GOREVLILER

48 Adı soyadı, unvanı, ımzası, tarıh	49 Adı soyadı, unvanı, ımzası, tarıh	50 Adı soyadı, unvanı, ımzası, tarıh
Recep YILMAZER Mak.Müh.	Hüseyin AYÇEK İnş.Müh.	Zuhayde TURAN Mim.

BELGENİN ONAY BOLUMU

51 Tetkık eden yetkılının adı soyadı, unvanı, ımzası	52 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, ımzası, mühür, tarıh
Gulgün TAKAK İnş.Muh. Yapı Kul.İş.Şf. / Hafıze AYDIN İnş.Müh. İzınler Şb.Md. (izınlı)	Murat DİL İmar Müd.Yrd. / T.C. Erdal GÜLTEKİN İmar ve İskan Müd. V.

TSE Matbaası, 1994, 2000 adet, TS 10970

YAPI RUHSATI

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil eder

1 Ruhsatı veren kurum: Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		2 Ruhsat tarihi: 07 HAZIRAN 1995		3 Ruhsat numarası: – 56 –	
4 Ruhsatın verilş maksadı: Tadilat Ruhsatı	5 Mahallesi: Kazım Özalp		6 Pafta no: ---	7 Ada no: 5518	8 Parsel no: 5
9 İmar durumu tarihi: 28.11.1994	10 İmar durumu numarası: 3061	11 Isınma turu: Kal.		12 Yakıt turu: D.Gaz	
13 Tapu tescil belgesi veren kurum: Çankaya 4.Bölge T.S.M.		14 Tapu tescil belgesi tarihi: 30.05.1995		15 Tapu tescil belgesi numarası: ---	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MUTEAHHİDİNİN			
16 Adı soyadı / Unvanı: Hüseyin YAYLA ve Ort.		20 Adı soyadı, unvanı: Hüseyin YAYLA ve Ort.		21 Kurum sicil numarası: --	
17 Bağlı olduğu vergi dairesi: İskenderun-Akdeniz VD.	18 Vergi dairesi sicil numarası: K.A.17562	22 Bağlı olduğu vergi dairesi: İskenderun-Akdeniz VD.		23 Vergi dairesi sicil numarası: K.A.17562	
19 Adresi: Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA		24 Adresi: Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA			

25 Yapının her bir unitesinin kullanma maksadı	26 Unite sayısı	27 Yuz ölçümü	28 Yol seviyesi altında kat sayısı	29 Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30 Toplam kat sayısı	31 Yapının yüksekliği	32 1 m2 sının maliyeti	33 Yapının sınıfı	34 Yapının grubu
Mesken	4	835	2	3	5+Ç.A.	9.15	3.343.500.-	3	B
Dükkan	2	639							
Toplam	6	1474							

35 İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hanç): 4.928.318.000.-	36 Ait olduğu yıl: 1995	37 Yapının arsa değeri: Bina iskan durumundadır.	38 Toplam maliyet (Arsa dahil)
39 İskeletin cinsi: B.A.K.	40 İskeletin dolgu maddesi: Tuğla	41 Yığma yapının cinsi: ---	

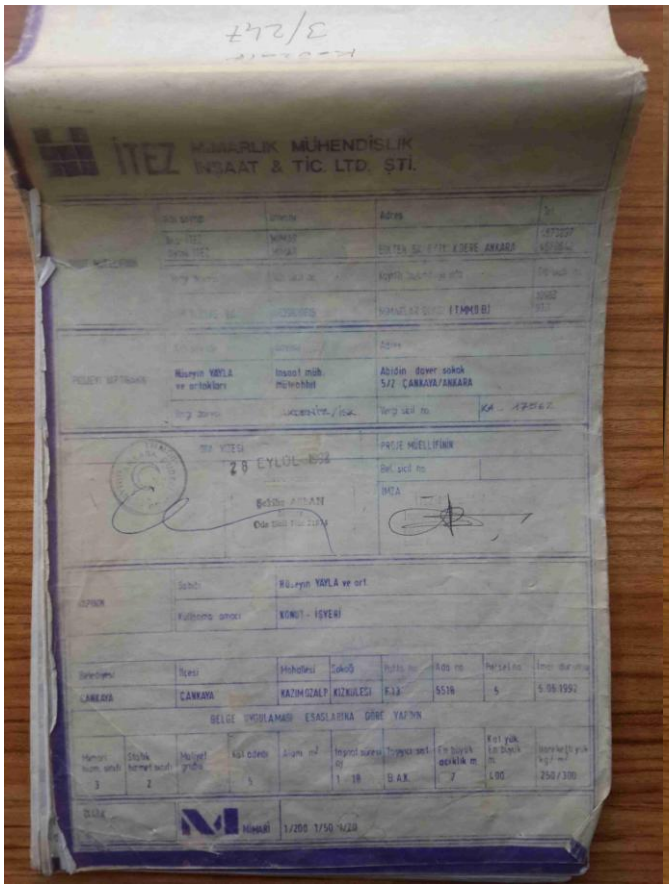
RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MESULUN (TUS)
42 Mimari proje: 02.12.1994	49 Adı soyadı: Selçuk GÖRGÜN
43 Statik ~~proje~~ Yazısı: 27.12.1994	50 Adresi: G.M.K.Bulv.No:39/4 ANKARA
44 Tesisat ~~projeleri~~ Raporu: 26.12.1994	51 Taahhudu: ANK.13.Not.05.6.1995 gün ve 40737 sa.taah. 54 İmzası
45 Dolgu toplamı: --- 46 Kazı toplamı: --- 47 Hariçe çıkacak kazı toplamı: ---	52 Kurum sicil no: 273
48 Hariçe çıkacak kazı toplamının dokuleceği yer: ----------	53 Oda sicil no: 15814

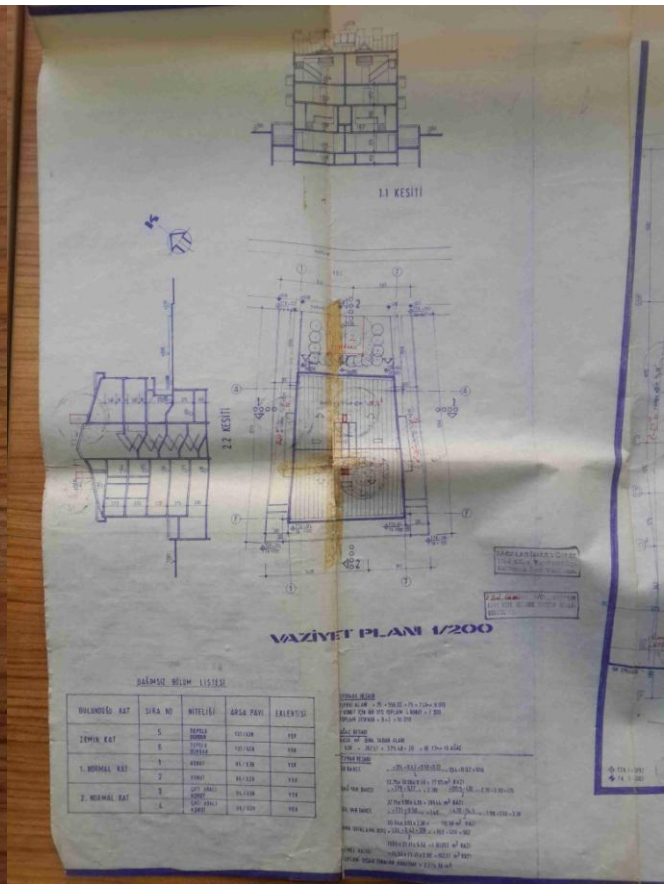
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55 Gelirin mahiyeti	56 Makbuz tarihi	57 Makbuz no	58 Tutarı (TL)	59 Açıklama	60 Otopark harçı
~~Yol Kanal harçı~~ Ceza	01.05.1995	718795	25.200.000.-	Binada iç ve cephe tadilatı yapılmıştır	Trafik Komisyonunun -- -- gun ve -- sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından -- TL otopark bedeli tahsil edilmiştir
Bina-İnşaat harçı	02.06.1995	731422	132.000.-		
~~Ceza~~ İm.İl.Harçl.	"	"	442.200.-		
Bel.Hiz.Ücreti	"	"	2.175.600.-		
		Toplam	27.949.800.-		

3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine gore işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir --

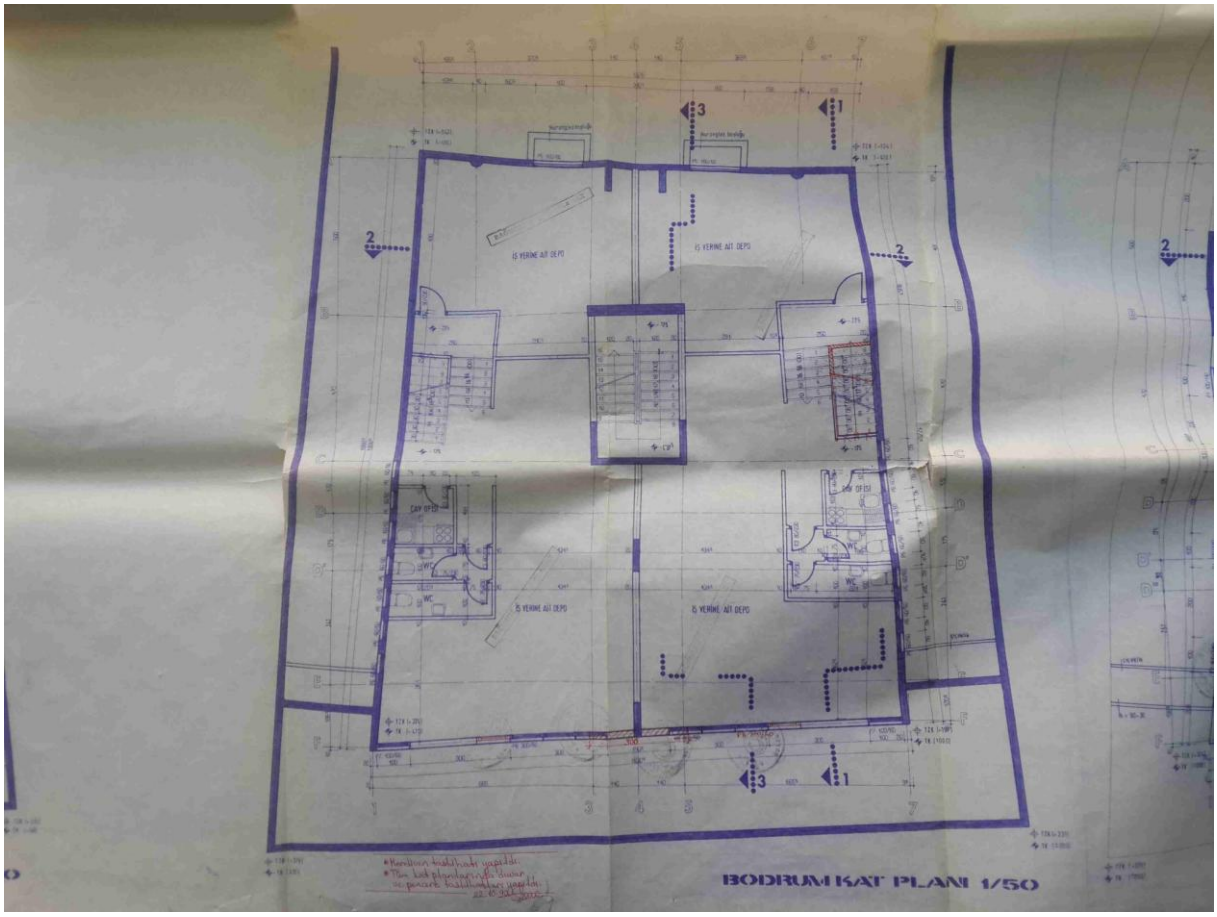
61 Duzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası	62 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası	63 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mühür
Sedat DURAN İnş.Müh.	Raziye BİÇEN İnş.Müh. Y.İz.Şb.Şf.Yrd.	Hafize AYDIN İnş.Müh. Prj.ve İzinl. Şube Müdürü
		Murat DAL İmar Md.Yrd.
		Mesut ORHAN İmar Müdürü 07 HAZİRAN 1995

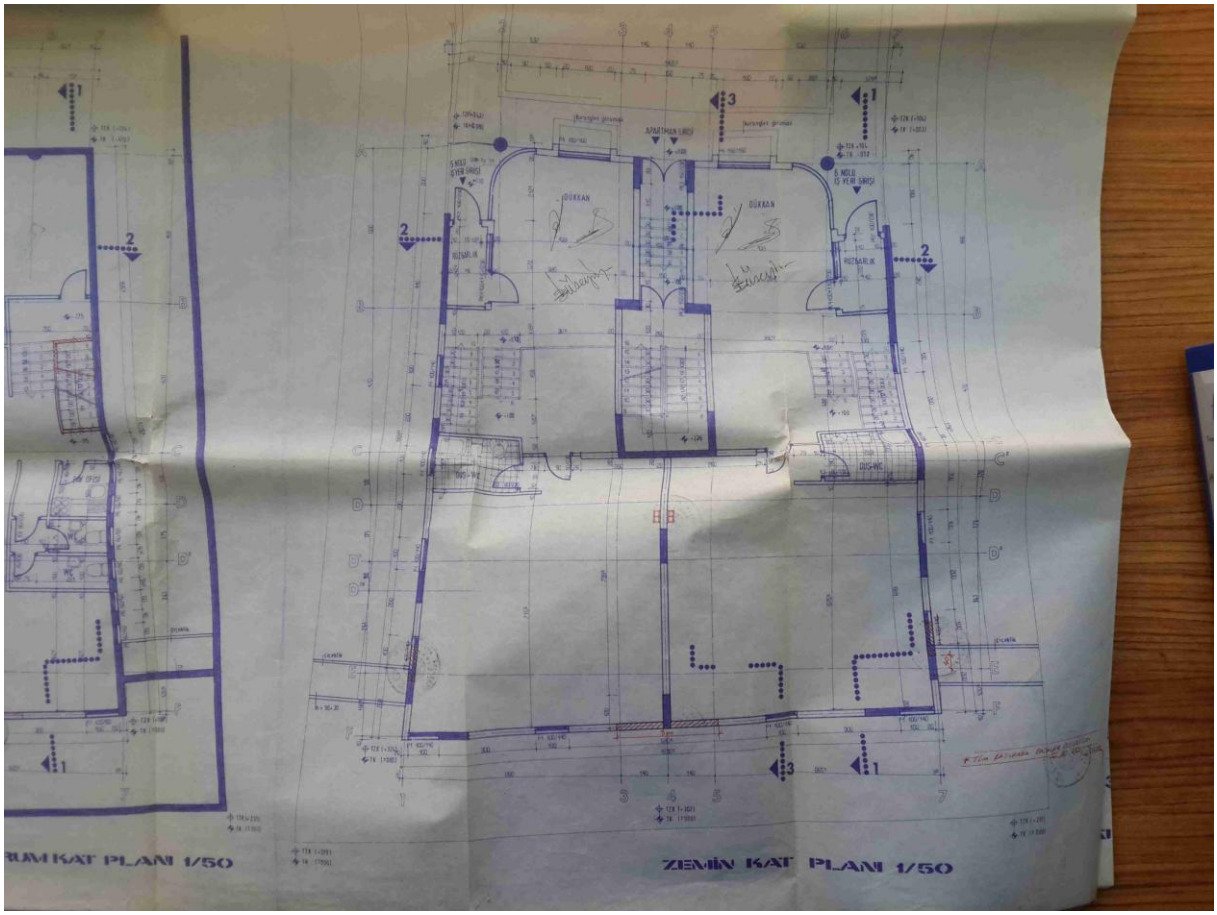


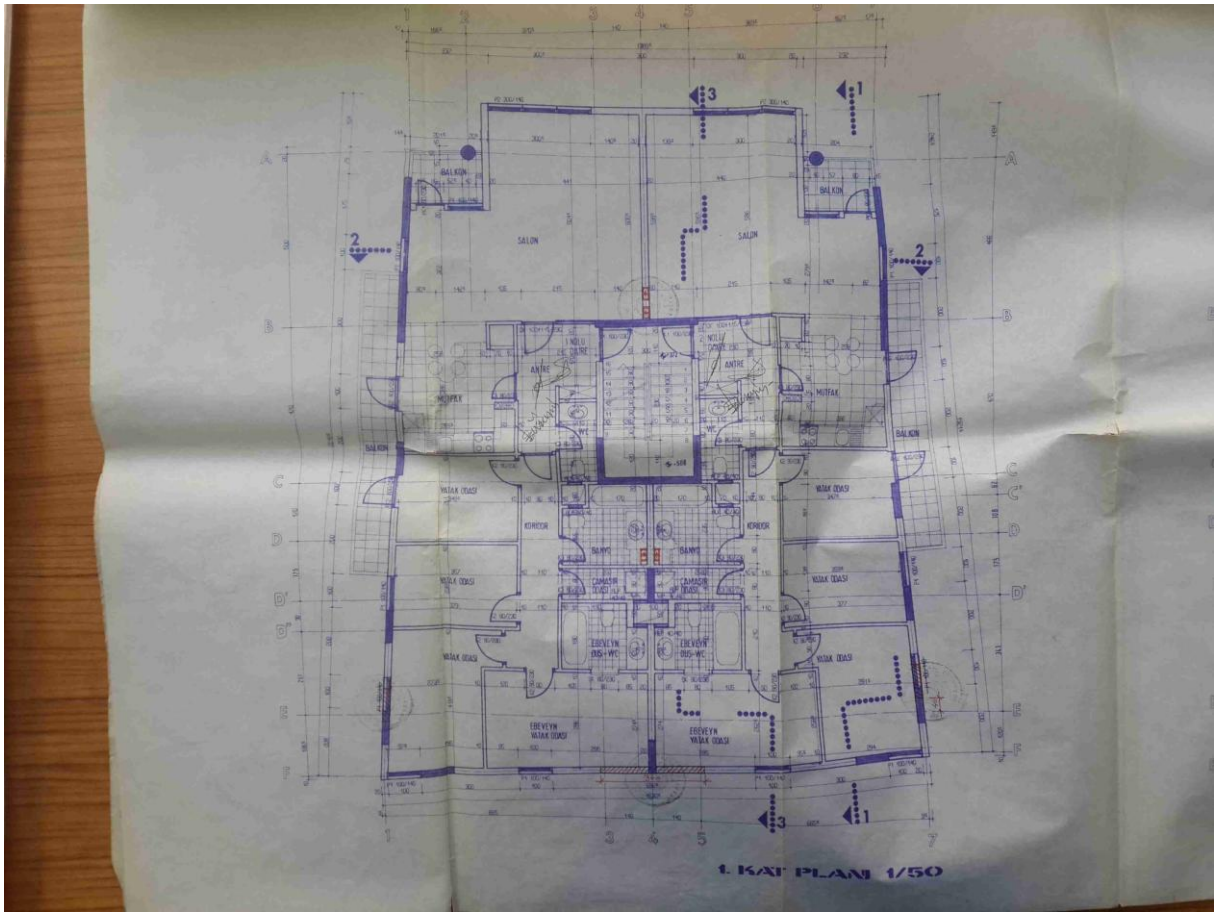


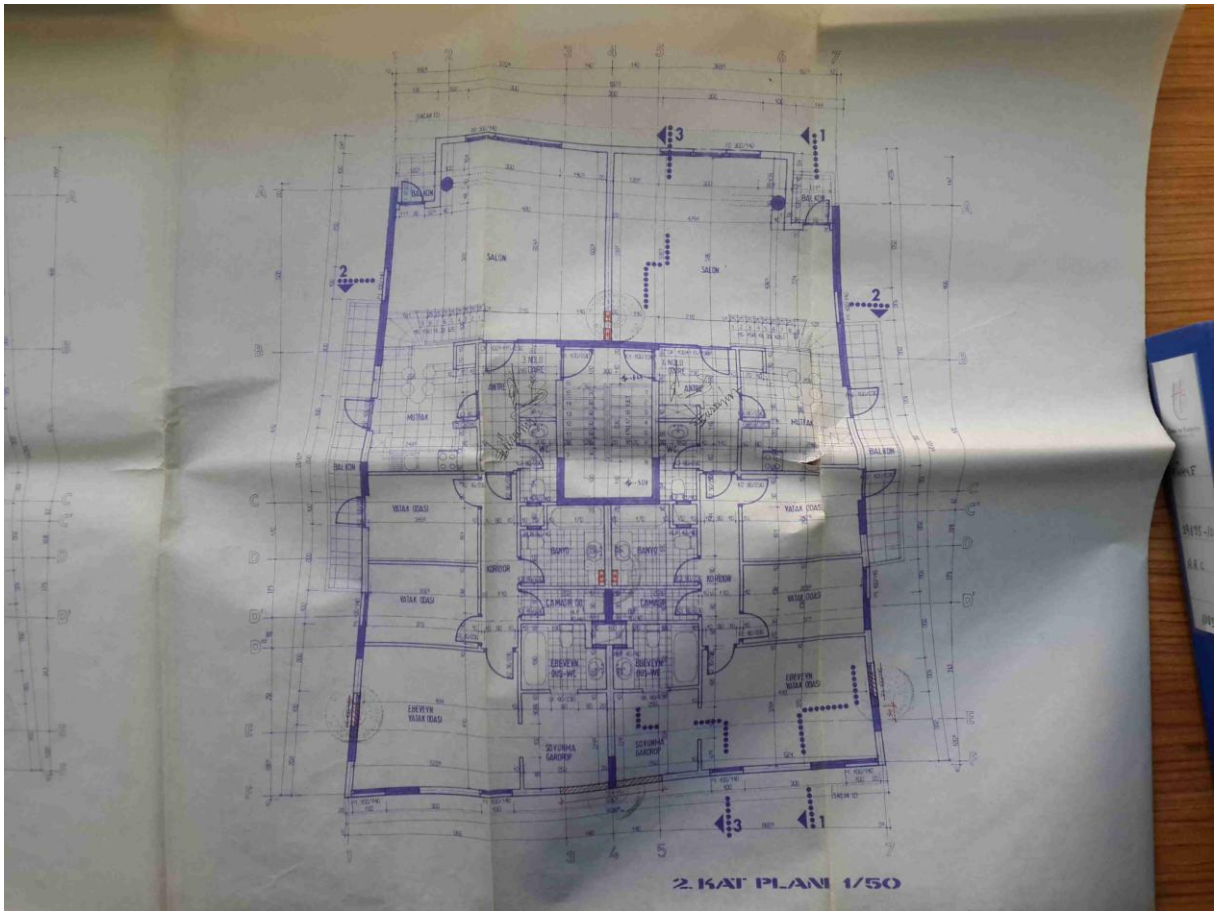
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
ZEMİN KAT	5	DEPOLU DÜKKAN	137/638	YOK
	6	DEPOLU DÜKKAN	137/638	YOK
1. NORMAL KAT	1	KONUT	86/638	YOK
	2	KONUT	86/638	YOK
2. NORMAL KAT	3	ÇATI ARALI KONUT	96/638	YOK
	4	ÇATI ARALI KONUT	96/638	YOK


BODRUM KAT PLANI 1/50

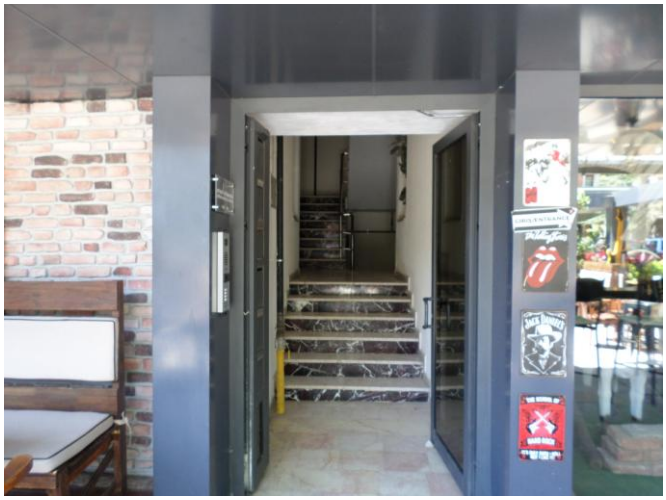

ZEMİN KAT PLANI 1/50

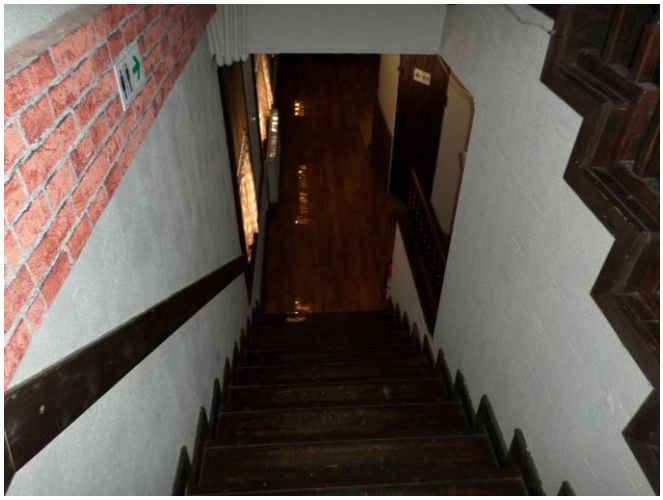

SALON
BALKON
ANTRE
MUTFAK
KORIDOR
BANYO
YATAK ODASI
EBEVEYN BANYO+WC
EBEVEYN YATAK ODASI
1. KAT PLANI 1/50


SALON
BALKON
ANTRE
MUTFAK
KORIDOR
BANYO
YATAK ODASI
EBEVEYN BANYO+WC
EBEVEYN YATAK ODASI
SIĞINMA GARDROP
2. KAT PLANI 1/50

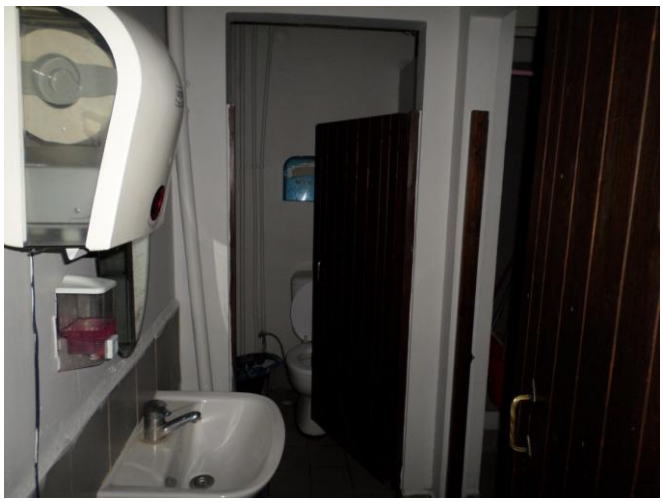
AMARILLO
GRILL

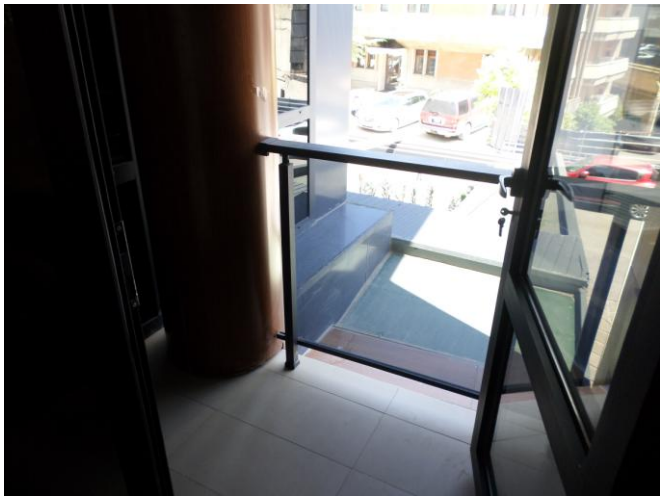
Amarillo

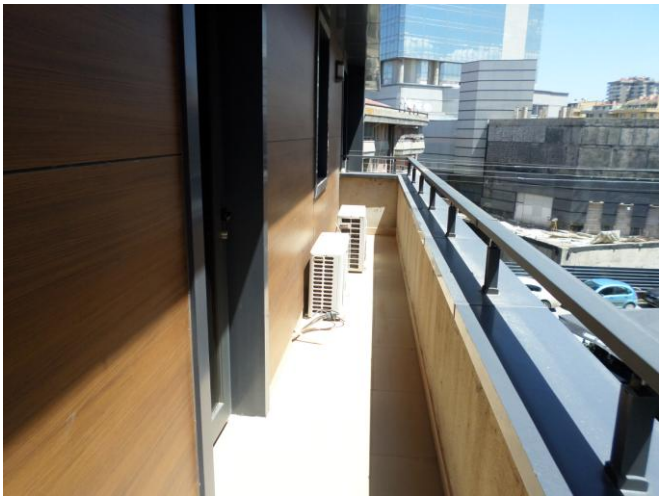




EKBER







SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulunu

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.

T.C. ZONGULDAK Ilkel Noterliği

20 ŞUB 2018

İŞ BU SURET ASLINDA UYGUDUR

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

T.C. ZONGULDAK 2 NOTERLİĞİ İMZAYA YETKİLİ KATİP Ferdi ATAMAN

TSPAKB 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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği KURULUŞ 2001

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN