

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET A.Ş. BİNA

ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE

I29-b-13-d-4-a PAFTA, 28068 ADA, 6 PARSEL
4 KATLI APARTMAN BETON

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



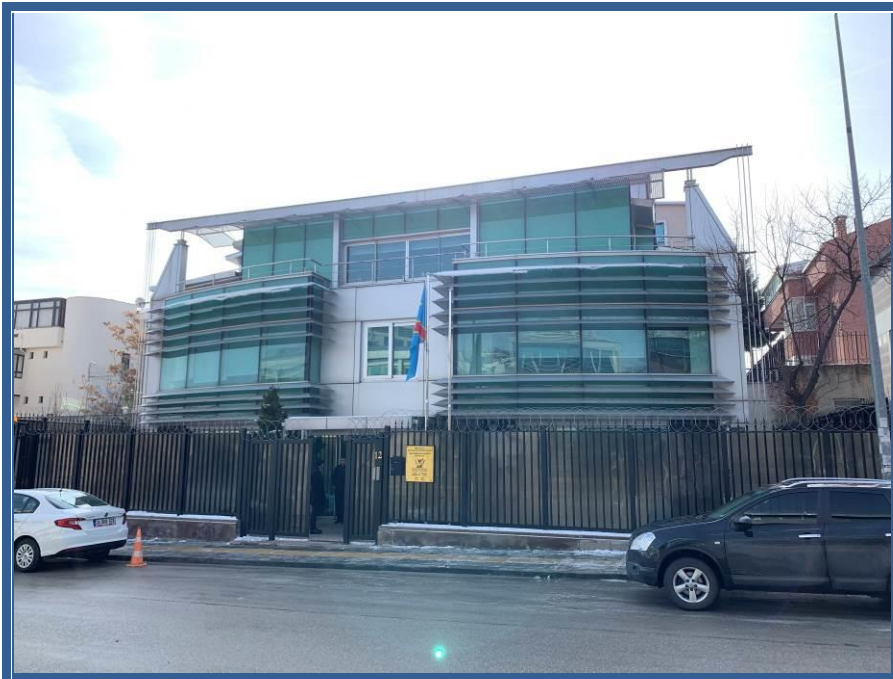
RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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: 20.02.2020

RAPOR NO: OZL-017



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	
1.1. Sözleşme Tarihi	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3. Beyanlar	5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI	
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri	6
4.1.3. Düzenli Likidite Değeri	6
4.1.4. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER	
5.1. Demografik Veriler ⁽²⁾	9
5.2. Ekonomik Veriler	11
6. ÖZEL VERİLER	
6.1. Ankara İli	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	32
7.2.5.5. Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	32
7.2.6. Hukuki Durum Analizi:	32
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	32
7.2.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	32
7.2.7.2. Uzman Görüşü:	33
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	33
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	33
8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	34
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	34
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	34
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	34
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı	35
8.3.2. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	36
8.3.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme	36
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	37
10. EKLER	

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 12.02.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 12.02.2020 tarihinde başlanmış olup, 20.02.2020 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası


Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 12.02.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 20.02.2020 tarih OZL-017 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, I29-b-13-d-4-a Pafta, 28068 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 504,00 m² yüzölçümlü, “4 KATLI APARTMAN BETON” nitelikli ana gayrimenkulün **31.12.2019 tarihindeki** piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	 Osman Nuri ULUOZYURT İnşaat Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145
	 Hayrettin ELDEMİR Harita Mühendisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kazım Özalp Mh. Kız Kulesi Sok. No:20/2 Çankaya/ANKARA
Vergi Dairesi ve No	: Cumhuriyet Vergi Dairesi / 943 058 46 01
Müşteri İletişim Bilgileri	: +90 312 491 74 75

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 129-b-13-d-4-a Pafta, 28068 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 504,00 m² yüzölçümlü, “4 KATLI APARTMAN BETON” nitelikli ana gayrimenkulün **31.12.2019 tarihindeki** piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

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

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

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

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

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

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

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

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

4.1.3. Düzenli Likidasyon Değeri

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

(1) Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.4. Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

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

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

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

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

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

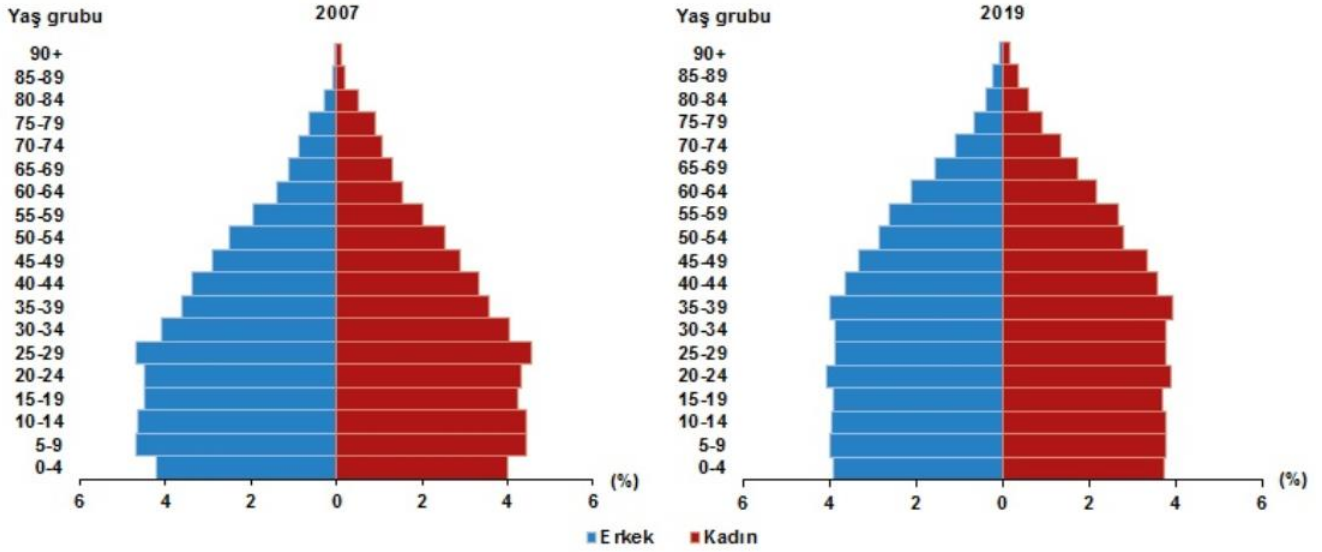
Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2017 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 ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2019



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 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üçteyinde 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 durağan 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 kanununun 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 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.

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

endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

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

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

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

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

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

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

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

primi işveren hissesinin 5 puanlık kısmının Hazine tarafından ödenmesi amacıyla yapılan transfer tutarı ise 4 milyar 212 milyon TL'dir.

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

T.C. Maliye Bakanlığı verilerine göre 2018 yılı Şubat ayı Bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30,1 oranında artarak 61 milyar TL, bütçe giderleri ise yüzde 17 oranında artarak 62,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu çerçevede bütçe açığı 1,9 milyar TL, faiz dışı fazla ise 4,8 milyar TL olmuştur. Ocak-Şubat döneminde bütçe açığı 201 milyon TL, faiz dışı fazla ise 12,5 milyar TL'dir. Ocak-Şubat döneminde vergi gelirleri yüzde 18,3 oranında artarak 104,6 milyar TL olmuştur. Yeniden yapılandırma kapsamında bu dönemde 2,3 milyar TL gelir elde edilmiş olup, yapılan ödeme tutarı esas alındığında yeniden yapılandırmaya uyum yüksek seviyede seyretmektedir.

Özet olarak İnşaat Sektörünün 2013 yılından bugüne ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yaşanan düşüşler dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

2018'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2019 yılı beklentileri, geçtiğimiz yıllara göre daha temkinlidir. Son iki yılda sektörün büyümesinin ana nedeni olan konut üretimi ve konut satışları, özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaştığını göstermektedir. Arz talep dengesizliğinin 2020'de sürmesi durumunda sektör 2019'da ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi olasılık dâhilindedir.

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.

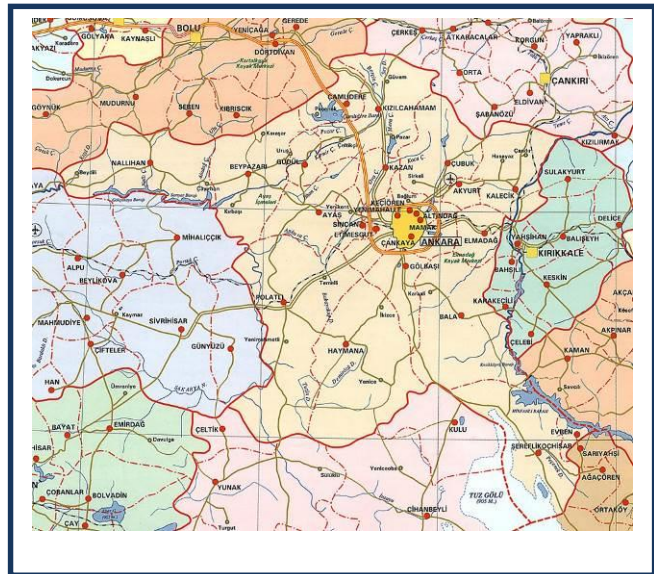
6. ÖZEL VERİLER

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 başkentini Anadolu içinde başka bir şehre taşınması düşünülmüştür. Savaş yıllarında en çok saldırı batıdan gelmekteydi ve Ankara bu saldırılara hayli uzak kalıyordu. 27 Aralık 1919 tarihinde, başta Mustafa Kemal Paşa olmak üzere “Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti Heyeti 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 başkentini sağlaması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. M.K.E., Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara’da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

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

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

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

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

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları 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 ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkânlara 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 rüzgârların görüldüğü aylar Mart ve Nisan aylarıdır. Ankara'da tespit edilen en yüksek rüzgâr 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.

ANKARA

Nüfus: 5.639.076

↑ %2,45

Ankara nüfusu bir önceki yıla göre 135.091 artmıştır.

Ankara nüfusu 2019 yılına göre 5.639.076'dir.

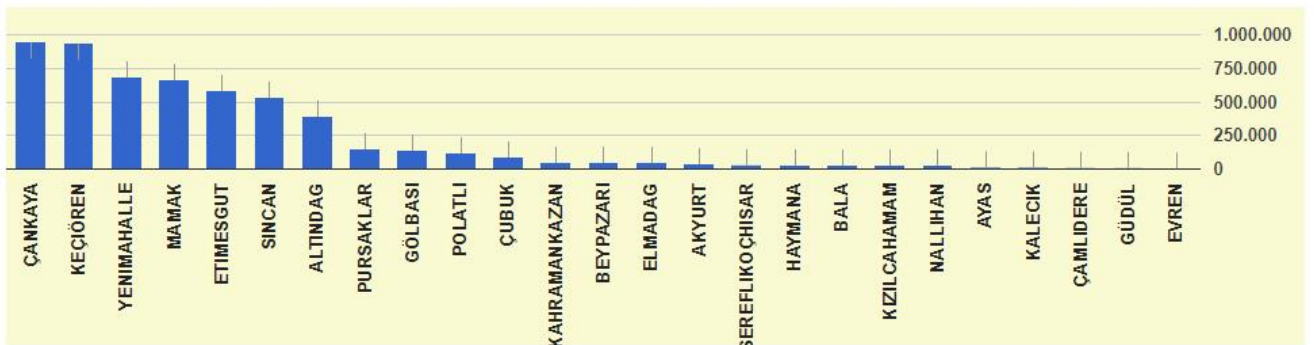
Bu nüfus, **2.793.850** erkek ve **2.845.226** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%49,54** erkek, **%50,46** kadındır.

İLÇELERE GÖRE ANKARA NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS	İLÇE KADIN NÜFUS
AKYURT NÜFUSU	36.123	18.462	17.661
ALINDAG NÜFUSU	389.510	196.344	193.166
AYAS NÜFUSU	13.900	7.335	6.565
BALA NÜFUSU	30.280	16.562	13.718
BEYPAZARI NÜFUSU	48.371	24.172	24.199
ÇAMLIDERE NÜFUSU	9.825	5.151	4.674
ÇANKAYA NÜFUSU	944.609	452.729	491.880
ÇUBUK NÜFUSU	90.764	45.467	45.297
ELMADAG NÜFUSU	45.557	22.675	22.882
ETİMESGUT NÜFUSU	587.052	293.425	293.627
EVREN NÜFUSU	3.097	1.534	1.563
GÖLBASI NÜFUSU	138.944	70.006	68.938
GÜDÜL NÜFUSU	8.892	4.396	4.496
HAYMANA NÜFUSU	30.930	16.098	14.832
KAHRAMANKAZAN NÜFUSU	54.806	28.008	26.798
KALECİK NÜFUSU	13.234	6.922	6.312
KEÇİÖREN NÜFUSU	939.161	460.957	478.204
KIZILCAHAMAM NÜFUSU	28.350	14.384	13.966
MAMAK NÜFUSU	665.978	332.512	333.466
NALLİHAN NÜFUSU	27.579	13.684	13.895
POLATLI NÜFUSU	125.075	62.599	62.476
PURSAKLAR NÜFUSU	150.488	75.353	75.135
SERFLİKOÇHISAR NÜFUSU	33.821	17.005	16.816
SINCAN NÜFUSU	535.637	272.962	262.675
YENİMAHALLE NÜFUSU	687.093	335.108	351.985

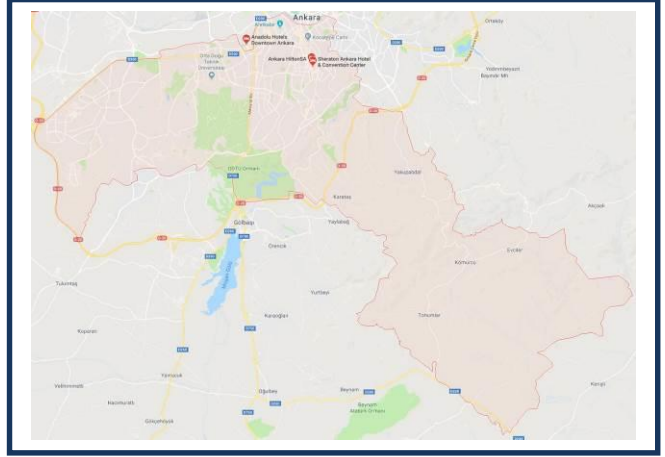
İLÇELERE GÖRE ANKARA NÜFUSU İLÇE SIRALAMA GRAFİĞİ



6.2. Çankaya İlçesi:

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

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



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

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

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

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

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

Çankaya'nın, Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları 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.

Çankaya Nüfusu - Ankara



Çankaya nüfusu 2019 yılına göre 944.609.

Bu nüfus, 452.729 erkek ve 491.880 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %47,93 erkek, %52,07 kadındır.

6.1. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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

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

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

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

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

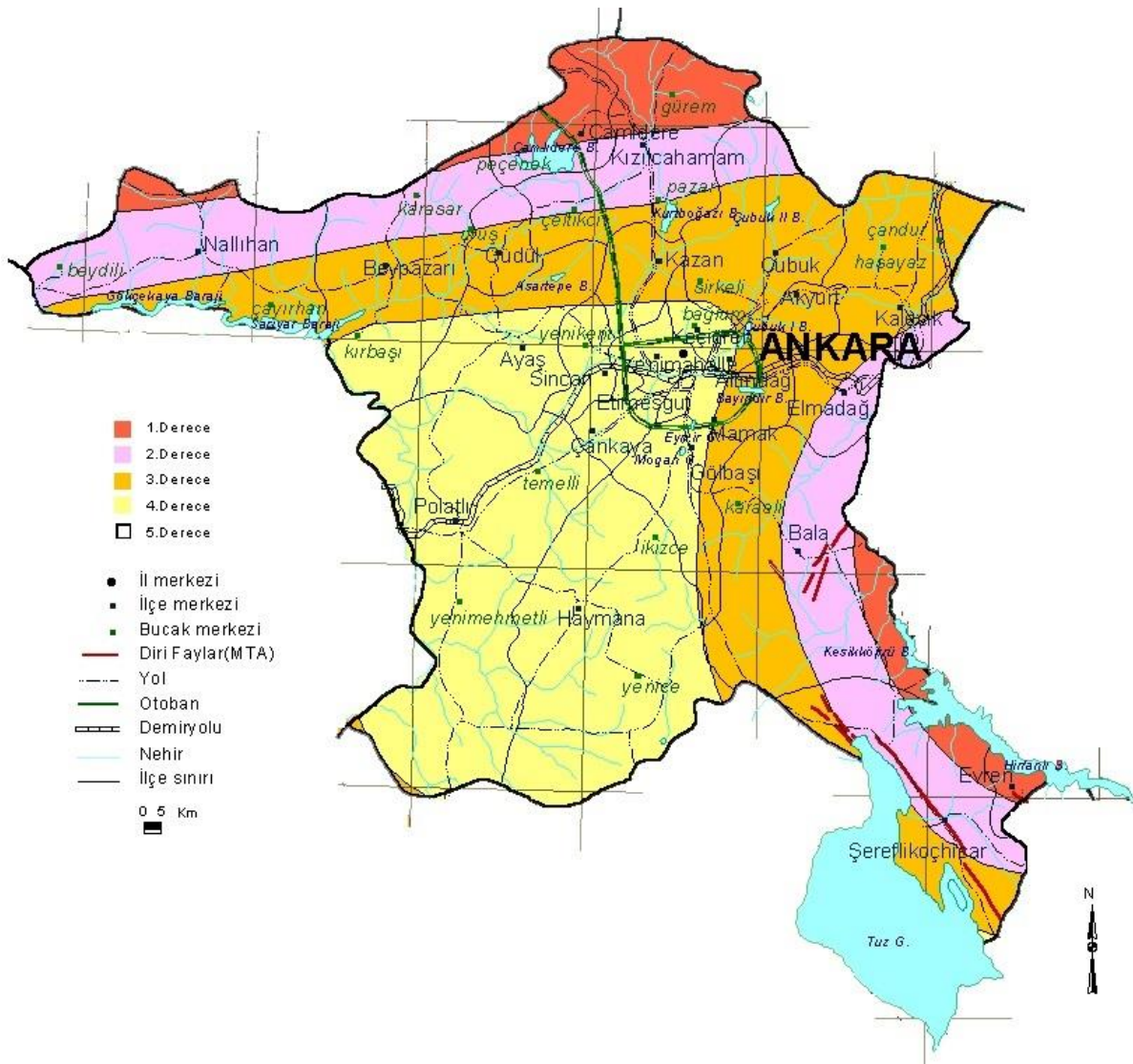
Doğrultu atımlı faylar: Beynam köyünün güneyinde Dereköy ofiyolitli melanji ile Bozdağ bazaltı arasındaki ve Eldivan ofiyolit topluluğu birimlerinden pelajik arakatlı volkanitler ile Dereköy

ofiyolitli melanji arasındaki kuzeydoğu-güneybatı yönlü fayın büyük bir olasılıkla doğrultu atımlı olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca Karaali kuzeyinde doğrultu atımlı olan fay saptanmıştır.

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

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

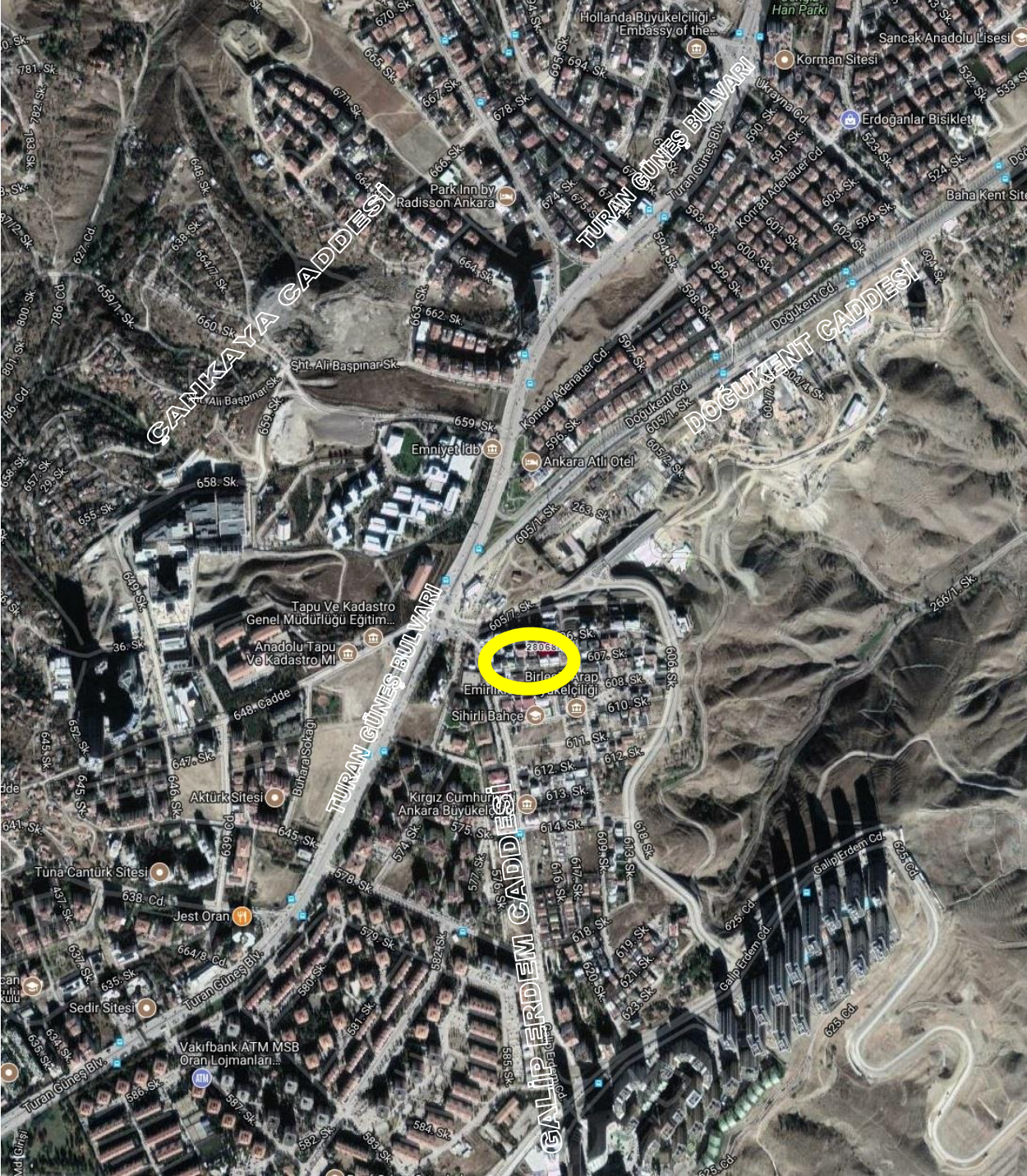
Ankara ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Çankaya İlçesinin batı bölgesi 4'üncü derece deprem bölgesinde doğu bölgesi 3'üncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Raporu konu taşınmaz Çankaya İlçesi sınırları içerisinde orta bölgede yer almakta olup; 4'üncü derece deprem kuşağında konumlanmıştır.



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



olup; doğu yönden 28068 ada 7 parsel, batı yönden 28068 ada 5 parsel, güney yönden ise 28068 ada 10 ve 11 parsellerle sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı mevcut taşınmazın üzerinde cins tashihiye konu olduğu tesbit edilen bina mevcuttur.

Rapora konu taşınmazı oluşturan iki ana unsurdan bina ise ayrıık nizamda, 3/B yapı sınıfı ve grubunda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Çankaya Belediyesinde incelenen Yapı Ruhsatına ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Esas Onaylı Mimari Projesine göre bina 2 bodrum+zemin+1 normal kat+Çatı katı olmak üzere toplam 4 katlıdır. Çankaya Belediyesinde incelenen Yapı Ruhsatına ve Yapı Kullanım İzin Belgesine Esas Onaylı Mimari Projesine göre binanın bodrum katlarında kapalı otopark ve ortak alanlar, zemin katında 2 büro ve normal katında 1 çatı aralı büro olmak üzere toplam 3 üniteden oluşmaktadır. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde bahsi geçen üniteler ile ilgili herhangi bir kat irtifak tesisi işleminin yapılmamış olduğu tesbit edilmiştir.

Taşınmazın cephesi kompozit giydirme cephe olup, binanın giriş kapısı alüminyumdan mamul camlı kapıdır. İç mekânda zeminler yönetici odalarında ahşap parke, diğer hacimlerde granit ve granit-seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. Mutfak dolapları ve tezgâhı laminant kaplamadır. Banyoda kabinli duş teknesi, dolaplı lavabo ve klozet, Wc iç mekânlarında ise dolaplı lavabo ve klozet yer almaktadır. Taşınmazın iç kapıları ahşap panel, pencere doğramaları Alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Isınma doğalgaz yakıtlı kombi sistemlidir.

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede binanın 09.05.2002 tarih 111 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 11.06.2013 tarih 52/13 sayılı Tadilat Ruhsatı, tadilat ruhsatına esas 22.03.2013 tarih bila sayılı onaylı mimari projesinin, 18.09.2013 tarih 261 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesinin yol seviyesi altı 2 kat ve üstü 2 kat olmak üzere toplam 4 kat, 1.407 m² kapalı kullanım alanı için tasdik edilmiş olduğu tesbit edilmiştir.

7.1.3. Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrıık Nizam
Binanın Kat Adedi	: Ruhsat, eki Onaylı mimari projesi, Yapı Kullanım İzin Belgesi ve mevcut durumuna göre; 4 (2 Bodrum kat + Zemin kat + 1 normal kat + Çatı Piyesi)
Toplam Alanı (*)	: Ruhsat, eki Onaylı mimari projesi, Yapı Kullanım İzin Belgesi ve mevcut durumuna göre; Toplam~ 1.407,00 m ²
Yaşı	: ~ 5 (Yapı Kullanım İzin Belgesine göre)
Elektrik	: Şebeke + Jeneratör
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Mevcut
Havalandırma	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut Değil
Park Yeri	: Açık-Kapalı Otopark mevcut
Dış Cephe	: Kompozit Giydirme Cephe
Güvenlik	: Mevcut

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İli	ANKARA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ÇANKAYA	ARSA PAYI	-
5MAHALLESİ	MÜHYE	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	23.07.2013/41400
PAFTA NO	I29-b-13-d-4-a	CİLT/ SAHİFE NO	43/5245
ADA/PARSEL NO	28068 / 6	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	4 KATLI APARTMAN BETON		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	504,00 m ²		<input type="checkbox"/> 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 14.02.2020 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tesbit edilmiştir.

Beyanlar Hanesi:

- Herhangi bir beyanın bulunmadığı tesbit edilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

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

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir rehin ipotek şerhi bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tesbit edilmiştir.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım 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 gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, I29-b-13-d-4-a Pafta, 28068 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 504,00 m² yüzölçümlü, “4 KATLI APARTMAN BETON” nitelikli ana taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **GYO portföyüne konu değildir.**

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağı, nasıl yapılacağı, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağı 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, mekânsal 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 hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

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

Uygulama İma Planları tasdikli hâlihazır 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 etüt raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar

planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhit, 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 taşınmazın yer aldığı Mühye Mahallesi, I29-b-13-d-4-a Pafta, 28068 ada, 6 parsel Çankaya Belediyesi Encümeninin 14.05.1998 tarihli 2176 sayılı kararı ile 81160 nolu parsellasyon planı ile onanan İmar Planı kapsamında;

- *İmar Lejanti* : *Konut Alanı*
- *Taks* : *0,20*
- *Kaks.* : *0,40*
- *Hmax.* : *2 Katlı*

tesbit edilmiştir.




Parsel üzerinde mevcut ve cins tashihine konu olduğu tesbit edilen bina ile ilgili ise;

Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

- *09.05.2002 tarih ve 111 sayılı yol kodu altı 2 kat ve üstü 2+çatı kat olmak üzere 4+çatı kat toplam 1.257,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş "Yeni Yapı Ruhsatı"*
- *11.06.2013 tarih ve 52/13 sayılı yol kodu altı 2 kat ve üstü 2+çatı kat olmak üzere 4+çatı kat toplam 1.407,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş "Tadilat Ruhsatı"*
- *Tadilat Ruhsatına Esas 22.03.2013 tarih BİLA sayılı onaylı "Mimari Projesi"*
- *18.09.2013 tarih ve 261 sayılı yol kodu altı 2 kat ve üstü 2+çatı kat olmak üzere 4+çatı kat toplam 1.407,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzni Belgesi"*

mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

ÇANKAYA BELEDİYESİ RESMİ İMAR DURUM YAZISI

Evrak Tarih ve Sayısı: 20/02/2020 E.8738			
		T.C. ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ANKARA	
Sayı : 53849070-115.99-E.8738-[29635/10]	20/02/2020		
Konu : 29635/10,29634/11,28068/6 ve 5518/5 İmar Bilgi.			
YAYLA Enerji Üretim Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş. Kızılkulesi Sokak No.20/2 G.O.P-ÇANKAYA /ANKARA			
İlgi : Müdürlüğümüz evrakına 13.02.2020 Tarih ve E.11933 sayı ile kayıtlı tarihsiz dilekçeniz			
İlgi dilekçeniz incelenmiş olup; Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı kapsamında Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca düzenlenen 78120/6 nolu parsellasyon planı ile imarın 55642 m ² senet alanlı 29635 ada 10 sayılı parselinin imar kullanımının Konut , yapılaşma koşullarının Toplam İnşaat Alanının 110516 m ² ve Hmax: Serbest olacak şekilde, imarın 113404 m ² senet alanlı 29634 ada 11 sayılı ayılı parselinin imar kullanımının Konut , yapılaşma koşullarının Toplam İnşaat Alanının 296874 m ² ve Hmax: Serbest olacak şekilde belirlendiği, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların plan notlarında tanımlandığı, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında kalması nedeniyle bu parsellerdeki güncel imar durumu bilgilerinin Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından alınması gerektiği,			
Sancak Mahallesi 81160 nolu parsellasyon planı kapsamında kalan İmarın 504 m ² senet alanlı İmarın 28068 ada 6 sayılı parselin onanlı imar planına göre imar kullanımının 2 katlı konut, yapılaşma koşullarının TAKS:0,20, KAKS; 0,40 (Kamu Terklerinin yapılması halinde TAKS:0.35 KAKS;0.70) yaklaşma mesafelerinin ise yoldan 5.00 m ve komşu parsellerden 3.00 m olarak belirlendiği yapılaşmaya ilişkin diğer hususların plan notlarında tanımlı olduğu görülmüştür.			
Yine Kazım Özalp Mahallesi İmarın 5518 ada 5 sayılı parselinin İmar kullanımının 3 katlı konut yapılaşma koşullarının ise yoldan 10.00 m komşu parsellerden 3.00 m olacak şekilde belirlenmiş olduğu hususu tespit edilmiş olup parsellerin bulunduğu bölgelere ait olarak pafta örnekleri ve plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir.			
Bilgilerinize arz ederim.			
E-İmza Hasan DOĞAN İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Üst Sorumlusu			
Evrakı Doğrulamak İçin: https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/Vision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE84BVVB6			
Adres: Ziya Gökalp Cad. No: 11 A-1 Blok Kat: 2 Kızılay / Ankara		Bilgi için : Selahattin Güneş	
Telefon: 0312 458 89 00 Faks: 0312 458 90 55		Unvan: Harita Teknikeri	
Elektronik Ağ: www.cankaya.bel.tr		Birimi: Harita Birimi	
			



Evrak Tarih ve Sayısı: 20/02/2020-E.8738

(76)

MÜHYE PLAN NOTLARI**PLAN NO : 81160-81161 (28053 İla 28071 adalar)**

1. Parsel maliklerine ait yeşil alanlar ve diğer kamu alanları üzerindeki mevcut yapılar yıkılmadan yeni yapılaşmaya izin verilemez.
2. Yol kenarında planla gelen genel otoparklar özel amaçlı kullanılamaz. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.
3. Parseller yoldan kotlandırılacaktır. Birden fazla cephesi yola bakan parsellerde ± 0.00 kotu yüksek yoldan verilecektir.
4. ± 0.00 kotu altında açığa çıkan bodrum katlardan iskan edilebilir bir bodrum kat ile zorunlu müştemilatlar inşaat alanına dahil değildir.
5. Yol cephelerinde Yönetmelik hükümleri uyarınca kapalı çıkma yapılabilir. Bu alanlar inşaat alanına dahil değildir.
6. Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır. Ayrıca tüm parsellerde proje onayı aşamasında laboratuara dayalı sondajlı jeolojik etüt aranacaktır.
7. Kamulaştırılacak alanların tapu tescil aşamasında ilgili kamu kuruluşlarına bedelsiz terk edilmesi halinde **TAKS : 0.35, KAKS : 0.70** ticaret parsellerinde **E : 0.70** olacaktır.
8. Parsel çevresi duvar, tel, çit gibi sabit tesislerle çevrilemez. (istinat duvarı hariç)
9. Uygulaması kamu kuruluşlarınca yapılacak sosyal donatı alanlarında zemin kat kotlarının ve saçak seviyelerini kabulüne İmar Müdürlüğü yetkilidir.
10. Konut parsellerinde minimum parsel cephesi **15m.** olacaktır.
11. Ticaret alanında minimum parsel büyüklüğü **150 m²** dir.
12. Planda ayrılan kentsel altyapı alanlarının yetersiz kalması halinde trafo ihtiyacı talep edilen parsel içerisinde karşılanacaktır.
13. Parsellerin peyzaj düzenlemesinden çevredeki kamuya açık yeşil alanlarla bütünleştirilmesi gözetilecektir. Arazi düzenlemesini kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.
14. Ankara İmar Yönetmeliğinin 42. Maddesine göre bölge kat nizamını aşan değişiklik teklifinde bulunulamaz.
15. Zabıta karakolu ve umumî wc olarak tanımlı parselde tek katlı yapı yapılabilir.
16. Pazar yerinde zemin altı gerektiğinde katlı otopark olarak kullanılabilir. Bu durumda zemin altı yapı yaklaşma mesafesi tüm yollardan 10m. olacaktır.

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 gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 129-b-13-d-4-a Pafta, 28068 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 504,00 m² yüzölçümlü, “4 KATLI APARTMAN BETON” nitelikli ana gayrimenkuldür.

Yapılan incelemelerde;

- 09.05.2002 tarih ve 111 sayılı yol kodu altı 2 kat ve üstü 2+çatı kat olmak üzere 4+çatı kat toplam 1.257,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Yeni Yapı Ruhsatı”
- 11.06.2013 tarih ve 52/13 sayılı yol kodu altı 2 kat ve üstü 2+çatı kat olmak üzere 4+çatı kat toplam 1.407,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Tadilat Ruhsatı”
- Tadilat Ruhsatına Esas 22.03.2013 tarih BİLA sayılı onaylı “Mimari Projesi”
- 18.09.2013 tarih ve 261 sayılı yol kodu altı 2 kat ve üstü 2+çatı kat olmak üzere 4+çatı kat toplam 1.407,00 m² kapalı alan için düzenlenmiş “Yapı Kullanma İznı Belgesi” mevcut olduğu tespit edilmiştir.

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

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir.

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

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge itibarıyla konu taşınmazların yer aldığı parsel ve çevresi incelendiğinde, bölgenin kısmen konut nitelikli kısmense müstakil parseller üzerine ticari nitelikli “ofis ve dükkân” 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 satış arzların sonuçlanma süreçleri açısından, taşınmazların halen mevcut olan modelle, iş yeri binası 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 Kanununun 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.

Rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binanın Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, İzin Belge Numarası, İş Bitirme Tutanağı, Yapı Kullanım İzin Belgesi araştırmasında:

- Ünvanlı: Çevreci Yapı Denetim Limited Şirketi
- Şirketin İzin Belge Numarası: 181 olduğu, binanın
- 18.09.2013 tarih 261 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcut olduğu tespit edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazın ruhsat dosyasında yapılan incelemede yol seviyesi altı 2 kat ve üstü 2 kat olmak üzere toplam 4 kat, 1.257 m² kapalı kullanım alanı için tasdik edilmiş 09.05.2002 tarih 111 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, yol seviyesi altı 2 kat ve üstü 2 kat olmak üzere toplam 4 kat, 1.407 m² kapalı kullanım alanı için tasdik edilmiş 11.06.2013 tarih 52/13 sayılı Tadilat Ruhsatı, tadilat ruhsatına esas 22.03.2013 tarih 261 sayılı onaylı mimari projesinin, 18.09.2013 tarih 261 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesinin mevcut olduğu tespit 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,
- Ticari yapılanmanın yoğun olduğu bölgede yer alması,
- Plaza-Şirket Merkezi açısından prestijli bölgede konumlu olması,
- Yer aldığı bölgenin konu taşınmaz ile benzer yapılanması,
- Tüm yasal gerekliliklerinin tamamlanmış olması,

OLUMSUZ ETKENLER

- Onaylı mimari projesi hilafında iç mekânında yapılmış kullanıma yönelik değişiklikler

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

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

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

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

- Piyasa Değeri Yaklaşımı
- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Plazalar ve Plaza Katları:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede konumlu, benzer niteliklere sahip, toplam 1.800 m ² kapalı kullanım alanına sahip, elçilik ve konsolosluklara kolaylıkla kiraya verilebilecek Plaza binası 10.500.000 TL bedelle satışta. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. ANKARAZİ YATIRIM – DURSUN ERİLLİ: 533 696 79 60 (Birim m² satış değeri: 5.833.-TL)
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede konumlu, benzer niteliklere sahip, toplam 1.200 m ² kapalı kullanım alanına sahip, elçilik ve konsolosluklara kolaylıkla kiraya verilebilecek Plaza binası 3.000.000 TL bedelle satışta. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. ROTA EMLAK – MEHMET IŞIK: 533 430 61 58 (Birim m² satış değeri: 2.500.-TL)
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede konumlu, benzer niteliklere sahip, toplam 500 m ² kapalı kullanım alanına sahip, elçilik ve konsolosluklara kolaylıkla kiraya verilebilecek Plaza binası 3.250.000 TL bedelle satışta. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. COLDWELL BANKER: ÇAĞRI AŞAN: 533 471 01 61 (Birim m² satış değeri: 6.500.-TL)
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede konumlu, benzer niteliklere sahip, toplam 600 m ² kapalı kullanım alanına sahip, elçilik ve konsolosluklara kolaylıkla kiraya verilebilecek Plaza binası 4.450.000 TL bedelle satışta. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. ARYA PRESTİGE GAYRİMENKUL: 312 240 79 78 (Birim m² satış değeri: 7.416.-TL)
EMSAL 5	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede konumlu, benzer niteliklere sahip, toplam 550 m ² kapalı kullanım alanına sahip, elçilik ve konsolosluklara kolaylıkla kiraya verilebilecek Plaza binası 3.000.000 TL bedelle satışta. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. ASM DANIŞMANLIK: 532 423 28 55 (Birim m² satış değeri: 5.454.-TL)

Kiralık Mini Plazalar ve Plaza Katları:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazla yakın konumlu, benzer niteliklere sahip toplam 1.800 m ² kapalı kullanım alanına sahip asansörlü ve otoparklı Plaza binası 70.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. ANKARAZİ YATIRIM – DURSUN ERİLLİ: 533 696 79 60 (Birim m² kira değeri: 39.-TL)
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazla yakın konumlu, benzer niteliklere sahip toplam 1.200 m ² kapalı kullanım alanına sahip asansörlü ve otoparklı Plaza binası 45.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. KEYA – ÖZLEM KARAOSMANOĞLU: 533 246 46 19 (Birim m² kira değeri: 37.-TL)
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazla yakın konumlu, benzer niteliklere sahip toplam 1.200 m ² kapalı kullanım alanına sahip asansörlü ve otoparklı Plaza binası 45.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. KEYA – ÖZLEM KARAOSMANOĞLU: 533 246 46 19 (Birim m² kira değeri: 37.-TL)
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazla yakın konumlu, benzer niteliklere sahip toplam 1.250 m ² kapalı kullanım alanına sahip asansörlü ve kapalı otoparklı Plaza binası 35.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. GYG YATIRIM VE PROJE GELİŞTİRME: 312 245 24 24 (Birim m² kira değeri: 28.-TL)

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlbahar Mahallesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, ticari kullanıma uygun yapılmış plaza nitelikli gayrimenkuller için talep edilen m² birim değerleri yaklaşık 5.000 – 7.000 TL/m² gibi geniş bir aralıkta olduğu, bölgede yabancı kurumsal kiracı potansiyelinin oldukça yüksek olduğu özellikle elçilik ve konsolosluklar için talebin yüksek olduğu, bu bağlamda kira değerlerinin ve KAP oranlarının bölge ortalamalarının üzerinde olduğu, ancak ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu ile yapılanma tarzı itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir.

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın yasal durum değerleri için;

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ALANI	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	DEĞER (TL)
ANKARA	ÇANKAYA	MÜHYE	549	102	1.407,00	5.000	7.035.000

8.3.2. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabil 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 talebinin oldukça yüksek olduğu, ortalama m² kira bedelinin 30,00 ila 40,00.-TL/m²/ay aralığında olduğu, bölgede özellikle konsolosluk ve elçilik olarak kullanılmak bağlamında kurumsal kiracı talebinin olduğu ve bu durumun kira değerlerini yükseltmiş olduğu, karşılığında yabancı uyruklu bu talebin satın alma yönünde beklentisi ve talebi olmadığından KAP oranlarının oldukça yüksek olduğu konu taşınmazın KAP oranının % 7,00 seviyelerinde olacağı tespit edilmiştir. Buna göre gayrimenkullerin yasal durum piyasa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (AYLIK TL/m ²)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞERİ (TL)
4 KATLI APARTMAN BETON	1.407	32,00	495.264	7,00%	7.075.200

8.3.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme

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

Değerleme Yöntemi	Taşınmazların Toplam Değeri (TL)
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	7.075.200.-TL
Emsal Yöntemi	7.035.000.-TL

- Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri **7.075.200.-TL** olarak hesaplanmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri **7.035.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazın değer takdiri “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “ Gelir Yaklaşımı ”yöntemine göre sonuçların çok yakın olduğu görüldüğünden 7.000.000 TL PAZAR DEĞERİ uygun bulunmuştur.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan detaylı araştırmalara ve alınan bilgilere göre konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede benzer nitelikli benzer nitelikli müstakil parsellerde konumlu plaza tipi taşınmazların 5.000 – 7.000 TL/m² aralığında satışa arz edilmekte olduğu ancak ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Değerlemesi yapılan

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, I29-b-13-d-4-a Pafta, 28068 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 504,00 m² yüzölçümlü, “4 KATLI APARTMAN BETON” nitelikli ana gayrimenkulün **31.12.2019 tarihindeki** yasal durum değeri için;

7.000.000.-TL (YediMilyon TürkLirası)

8.260.000.-TL (%18 KDV Dâhil)


1.176.332- USD (Birmilyonyüzyetmişaltıbinüçyüzotuziki Amerikan Doları) (KDV Hariç)

1.388.072- USD (%18 KDV Dâhil) piyasa değerinde olduğu takdir edilmiştir.

- (*) 31.12.2019 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.9400.- TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.9507.-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
Osman Nuri ULUOZYURT İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145	Hayrettin ELDEMİR Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238
	

10. EKLER

İli	ANKARA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ÇANKAYA					
Mahallesi	MÜHYE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	29-b-13-d-4-a	28068	6	ha	m ²	dm ²
					504,00 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	4KATLI Apartman Beton				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 46518				
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.				
	Sahibi	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	67329	43	5245		17/12/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayrı hak sahipleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>						
						Stok No 129

Bu belge toplam 2 sayfadan oluşmaktadır. Web tapu sistemi üzerinden üretilmiştir. Resmi belgedir.

Tarih: 2020-02-14 10:46:26



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	28068/6
Taşınmaz ID:	46518	AT Yüzölçüm(m2):	504,00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	4KATLI Apartman Beton
Kurum Adı:	Çankaya	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	
Cilt/Sayfa No:	43/5245	Ana Taşınmaz Nitelik:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
230579327	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	1/1	-		-

1 / 2

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HJaLgRmQU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

YAPI RUHSATI 2232190

1. Ruhsat veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Garajcı <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> 8. Teditat <input type="checkbox"/> 17. İnatinal duvarı <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.		9. Ruhsatın onay tarihi 11.06.2013		10. Ruhsat no. 52/13		11. İlk ruhsat tarihi 09.05.2002		12. İlk ruhsat no. 111	
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Bunak: Köy: Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ Mahalle: İLKEBAHAR Mahalle tanımlama kodu: 67 Meydan/bulvar/caddesi/sokak/köşe adı: 606 Caddesi/Sokak tanımlama kodu: 39 Dış kapı no: 12 Site adı: Mevki adı:		13. İmar planı onay tarihi 28.01.2013		14. İmar durumu tarihi 28.01.2013		15. İmar durumu no. 14278		16. Zemin etütü onay tarihi 02.11.2000		17. Parselin alanı(m ²) 504	
3. Parça no. 4. Ada no. 28058 5. Parsel no. 6 6. Blok no. 7. Bağlımsız bölüm no. 3		17. Parselasyon plan onay tarihi BÜRO		18. Parselin kullanma amacı BÜRO		19. Parselin alanı(m ²) 504		20. Tapu tescil belgesi verilen kurum ÇANKAYA T.S.M.		21. Tapu tescil belgesi tarihi 02.04.2013	
23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlik tarihi 11.06.2013		27. Ruhsatın geçerlik tarihi		28. Ruhsatın geçerlik tarihi	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Santive Safinin	
27. Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no. YAYLA ENERJİ TUR. VE İNŞ. TİC. A.Ş. 1508528816		32. Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no. YAYLA ENERJİ TUR. VE İNŞ. TİC. A.Ş. 1508528816		42. Adı soyadı, unvanı VAHİT ERUZ(İNŞ. MÜH.)	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33. Oda sicil no. 28/153		43. TC kimlik no. 32998370710	
29. Vergi kimlik no. 9430584601		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı Z.PAŞA		44. Oda sicil no. 8537	
30. Adres KIZKULESİ SOK. NO:204 G.O.P		35. Vergi kimlik no. 9430584601		45. Sığortası sicil no.	
31. İmza Mehmet Yılmaz		36. Sığortası sicil no. 0		46. Sözleşme tarihi 27.05.2013	
37. Sözleşme tarihi 31.05.2013		38. Sözleşme no. 10483		47. Sözleşme no. 18223	
39. Yayı müteahhidi yetki belge no. 0006211988997732		40. Sicile esas adres KIZKULESİ SOK. NO:204 G.O.P		48. Adres KIZKULESİ SOK. NO:204 D BLOK ÇANKAYA/ANKARA	
41. İmza Mehmet Yılmaz		49. İmza Mehmet Yılmaz		50. İmza Mehmet Yılmaz	

Düzenlenen Kısmia İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (12201) Büro	51. Bağımsız bölüm sayısı 3	52. Yüzölçümü (m ²) 521	53. Benzer yapı sayısı 1	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 3	55. Yapıda konut birim(daire) sayısı 1
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı delay belirlenmeyecektir)	886		58. Toplam yapı sayısı 1	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 3	60. Toplam konut birim(daire) sayısı 1
			63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2	65. Yapının toplam kat sayısı 4
			67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 5,85	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 6,15	69. Yapının toplam yüksekliği(m) 12
			71. Yapının sınıfı III	72. Yapının grubu B	73. 1 m ² maliyeti (TL) 585
			74. Yapının maliyeti (TL) 823095	75. Yapının arsa değeri (TL) 166320	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 989415
			77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 823095		

Yapının Teknik Özellikleri	
78. Isıtma Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.	84. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.
79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik İniş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.	85. Ortak Kullanılan Alanları <input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.
80. Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müsterek <input type="checkbox"/> 6.	86. Yapının Taşıyıcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Skelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 6.
81. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.	87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.
82. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu <input type="checkbox"/> 83. Altkı su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik	88. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.

Yapı Projeleri	
89. Onay tarihi 22.03.2013	90. Adı soyadı İHSAN BİGE
91. TC kimlik no. 53410385076	92. Oda sicil no. 23196
93. Adresi STRAZBURG CAD. NO:30/23 SİHİYYE/ANKARA	94. İmza Mehmet Yılmaz
Mimarlık 27.03.2013	PROJE MÜELLİFİNİN
Statik 27.03.2013	
Elektrik	
Mekanik tesisat 27.03.2013	
.....	

YAPI RUHSATI



Ruhsat Takip No : 00061702

1. Ruhsatı veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsatın verililiş amacı ENİ İNŞAAT RUHSATI <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> ilave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>			3. Ruhsatın onay tarihi MAYIS 2002		4. Ruhsat no - 111 -		
İl : ANKARA		5. Pafta no		6. Ada no 28068		7. Parsel no 6			
İlçe ÇANKAYA		8. İmar planı onay tarihi /20		9. Parselasyon planı onay tarihi /20		10. İmar durumu tarihi ve no. 13.03.2002/14278			
Bucak :		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Büro-İşyeri 504		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1.Bölge T.S.M.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 11.03.2002			
Köy : ÇANKAYA		14. Zemin etüdü onay tarihi 02.11.2000		15. ÇED raporu onay tarihi /20		16. Planlanan inşaat başlama tarihi /20			
Belediye : Mühye		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi /20		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi /20					
Mahalle :									
Muhtarlık :									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTIYE ŞEFİNİN				
19. Adı soyadı, unvanı Yayla İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti. <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		24. Adı soyadı, unvanı Yayla İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti.			25. Hukuki durumu				
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Seymenler V.D.		26. Kurum sicil no 55/346			27. Bağlı olduğu vergi dai. Seymenler V.D. 9430038887				
21. Vergi dairesi sicil no 9430038887		29. Sigorta sicil no			30. Sözleşme tarihi ve no.				
22. Adres Kızılkulesi Sok.No:20/4 G.O.P./ANKARA		23. İmza <i>[İmza]</i>			32. Adres Kızılkulesi Sok.No:20/4 G.O.P./ANKARA				
33. İmza <i>[İmza]</i>		40. Adres			41. İmza <i>[İmza]</i>				
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı Büro (İşyeri)		43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 1267		45. Benzer yapı sayısı 1			
46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m ²) 160		48. Toplam taban alanı (m ²) 160		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1			
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		51. Yapı inşaat alanı (m ²) 1.257		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 1.257		53. Yapının yol kotu alt kat sayısı 2			
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2+Ç.A.		55. Yapının toplam kat sayısı 4+Ç.A.		56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m) 6.15			
58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı 3		60. Yapının grubu B		81. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 231.000.000			
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 290.367.000.000		63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 10.080.000.000		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 300.447.000.000		Toplam			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		67. ISISATLAR Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Elektrik Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor Arıtma <input type="checkbox"/>		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sigınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input checked="" type="checkbox"/> Gazbeton	
66. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		68. SICAK SU Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müşterek		Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ									
73. Onay tarihi Mimar 28.11.2000 90.12.2000 Elektrik 29.11.2000 Mekanik tesisat 05.12.2000		74. Adı soyadı H.BEKİR ÖNÜVAR Yunus SARIKAYA Cengiz OKTEM Mahmut AYIK		75. Oda sicil no 10643 36876 12810 28325		76. Büro tescil no 06/1154 06/0996 06/00653 0083		77. Oda belge no	
78. Adresi Koroğlu Cad.No:95/5 G.O.P./ANKARA Mesnevi Sok.No:58/13 A.Ayrancı/ANKARA Strazburg Cad.No:15/17 Sihhiye/ANKARA İlkiz Sok.No:17/20 Sihhiye/ANKARA		79. İmza <i>[İmza]</i> <i>[İmza]</i> <i>[İmza]</i> <i>[İmza]</i>		PROJE MÜELLİFİNİN					

TSE Matbaası, 2001, 2000 Cilt, TS 8737

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 30www.rmdegerleme.com

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										2341324												
1. Belgeyi veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ			9. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni			10. Belgenin onay tarihi 18 Eylül 2013		11. Belge no. 261														
2. Belge verilen yapının adresi İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA			12. Belgeye esas ruhsat <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Doğu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosseptik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.			13. İlk yapı ruhsatı tarihi 09.05.2002			14. İlk yapı ruhsatı no. 111		15. Son yapı ruhsatı tarihi		16. Son yapı ruhsatı no.									
3. Parça no. 4. Ada no. 28068			5. Parsel no. 6			6. Blok no.			23. Zemin etüdü onay tarihi 02.11.2000		24. ÇED raporu onay tarihi											
7. Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm			8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no			27. Tapu tescil belgesi veren kurum ÇANKAYA T.S.M.		28. Parselasyon planı onay tarihi		29. Parselin kullanma amacı BÜRO												
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. YAYLA ENÜR.TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş 15085288816			32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			33. Vergi kimlik no. 9430584601			34. Adres İLESLİ SOK.NO 20/4 G.O.P													
35. İmza			36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. YAYLA ENÜR.TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş 15085288816			37. Oda sicil no. 28/193			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı Z.PAŞA													
39. Sigorta sicil no. 4412002021198004006 0725			40. Sözleşme tarihi 31.05.2013			41. Sözleşme no. 10483			42. Yapı müteahhidi yetki belge no. 000621198899732													
43. Sicile esas adres KIZKULESİ SOK.NO 20/4 G.O.P			44. İmza			45. Adres KİŞİNEV CAD.EVL.NO 20/14 D BLOK ÇANKAYA/ANKARA			46. Adı soyadı, unvanı VAHİT ERUZ(İNŞ.MÜH.)													
47. TC kimlik no. 32999370710			48. Oda sicil no. 8537			49. Sigorta sicil no.			50. Sözleşme tarihi 27.05.2013													
51. Sözleşme no. 18223			52. Adres KİŞİNEV CAD.EVL.NO 20/14 D BLOK ÇANKAYA/ANKARA			53. İmza																
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																		
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (12201) Büro			55. Bağımsız bölüm sayısı 3		56. Yüzölçümü (m ²) 521		57. Benzer yapı sayısı 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 3		59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı		60. Yapının taban alanı(m ²) 175		61. Yapı inşaat alanı(m ²) 1407							
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı detay belirtilmeyecektir)					886		62. Toplam yapı sayısı 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı 3		64. Toplam konut birimi(daire) sayısı		65. Toplam taban alanı(m ²) 175		66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 1407							
Toplam (12201) Büro			3		1407		67. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2		69. Yapının toplam kat sayısı 4		70. İlave kat sayısı									
							71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 5,85		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 6,15		73. Yapının toplam yüksekliği(m) 12		74. İlave kat yüksekliği(m)									
							75. Yapının sınıfı III		76. Yapının grubu B		77. 1 m ² maliyeti (TL) 585		78. Yapının maliyeti (TL) 823095		79. Yapının arsa değeri (TL) 166320							
							80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 989415		81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 823095													
Yapının Teknik Özellikleri																						
82. Isıtma sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloritörleri <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloritörleri <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloritörleri <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Yoğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				88. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrolor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				89. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı daire <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				90. Yapının Taşınır Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 6.										
84. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müsterek <input type="checkbox"/> 6.				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Brikit <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.				92. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Plak Kriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.										
86. İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taçma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosseptik				87. Alık Su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik																		
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere/bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya ...3... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanılır.																						
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin								Konut İle İlgili Özellikler														
93. Belge tarihi		94. Belge no.		95. Blok no.		96. Bağımsız bölüm no.		97. Konutun salon dahil oda sayısı														
								1		2		3		4		5		6		7+		TOPLAM
								98. Daire sayısı														
								99. Parke olan daire sayısı														
								100. Bir dairenin yüzölçümü														

SACAKAR MARIYEM
52. Mad. Çim. İşyeri/merkezi
Güvenlik Uzmanı

İNŞAAT İZİN İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN

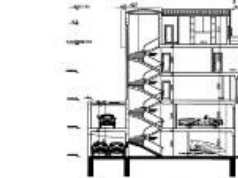
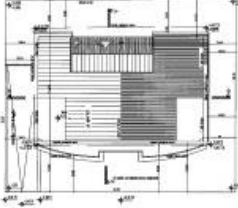
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN

İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN
İNŞAAT İZİNİ VEREN İZİN

28068 ADA 6 PARSELE AİT 1/50 TATBİKAT PROJESİDİR.

SİSTEM KESİTLERİ 1:200

VAZİYET PLANI 1:200



A A KESİTİ 1/200

AĞAÇ HESABI

Ana Alanı = 504 m²
Bina Alanı = 183,33 m²
504 - 183,33 = 320,67 m²
320,67 / 5,00 = 64,13 m²

Parsele uygun yerlerine
toplam 7 ağaç dikilecektir.

EMSAL HESABI :

İmar durumu ile belirlenen TAKS: 504x,30=176,40 m²

İmar durumu ile belirlenen KAKS: 504x0,70=352,80 m²

projele kullanılan TAKS: 175,15 m²

projele kullanılan KAKS: 294,94 m²

Bina deşaj gaz kontrolü ile olacaktır.

ÖTOPARK HESABI:

Maksimum projede 14,07 otopark
Eave edilen otopark 237,2 m² / 40 = 5,93
Toplam otopark 14,07 + 5,93 = 20 otopark
Top 2 bodurunda kaplanacaktır.

röper tarif:

röper tarifi 7100 zemin kat katkısına göre sahanlık
ısı 1194,75 otoparkına göre = 0,00 kotumuz 1178,07 olacaktır.

28068 ADA 6 PARSELE AİTİN KESİTİ RÖPER LİSTESİ					
BULUNDUĞU DÜZ	İŞİN NO	İŞİN ADI	ANLAŞILIR	BAŞLANGIÇ	SONUŞ
1	1	ÖZEL	ÖZEL	ÖZEL	ÖZEL
1	1	ÖZEL	ÖZEL	ÖZEL	ÖZEL
1	1	ÖZEL	ÖZEL	ÖZEL	ÖZEL



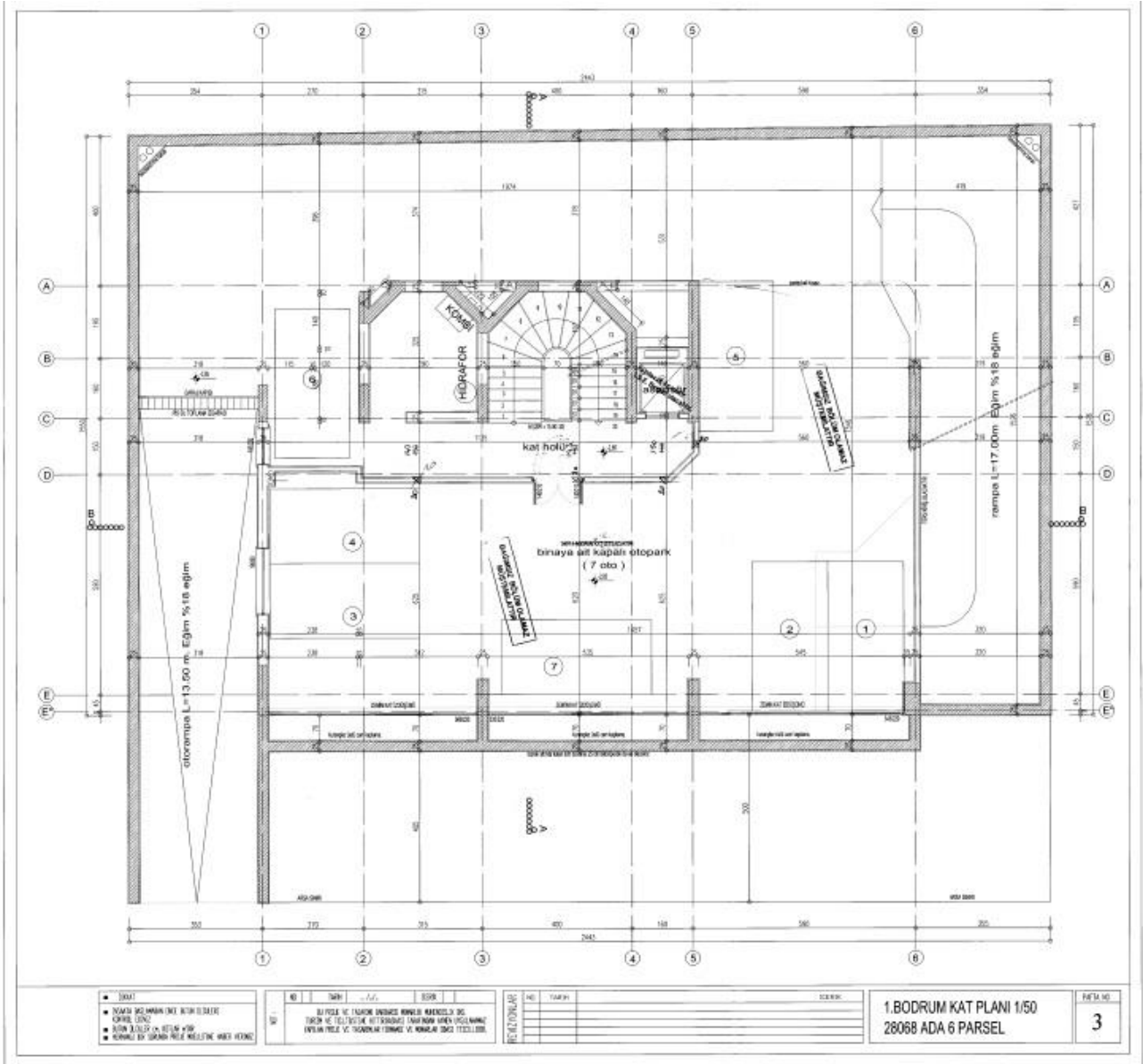
B B KESİTİ 1/200

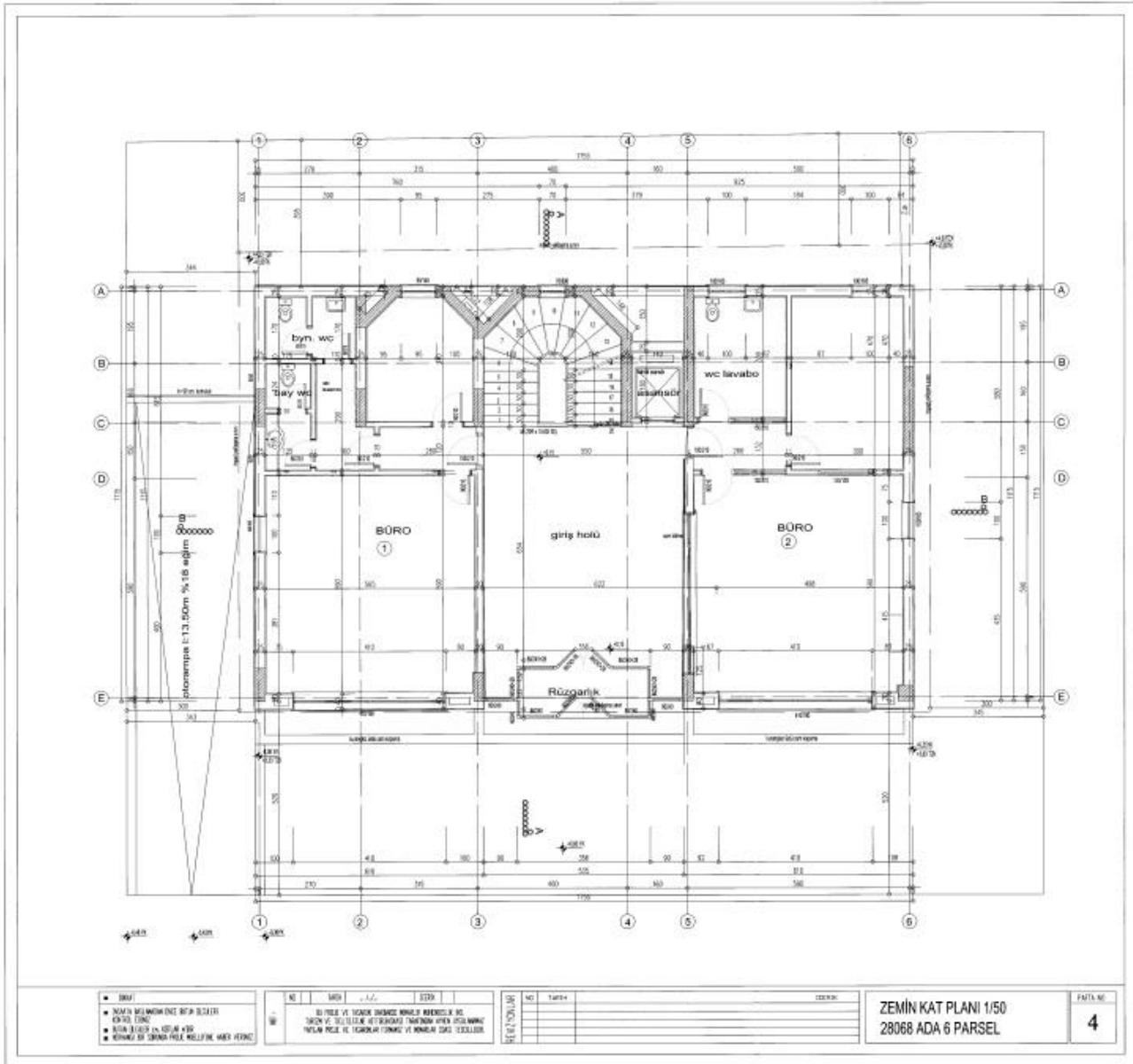


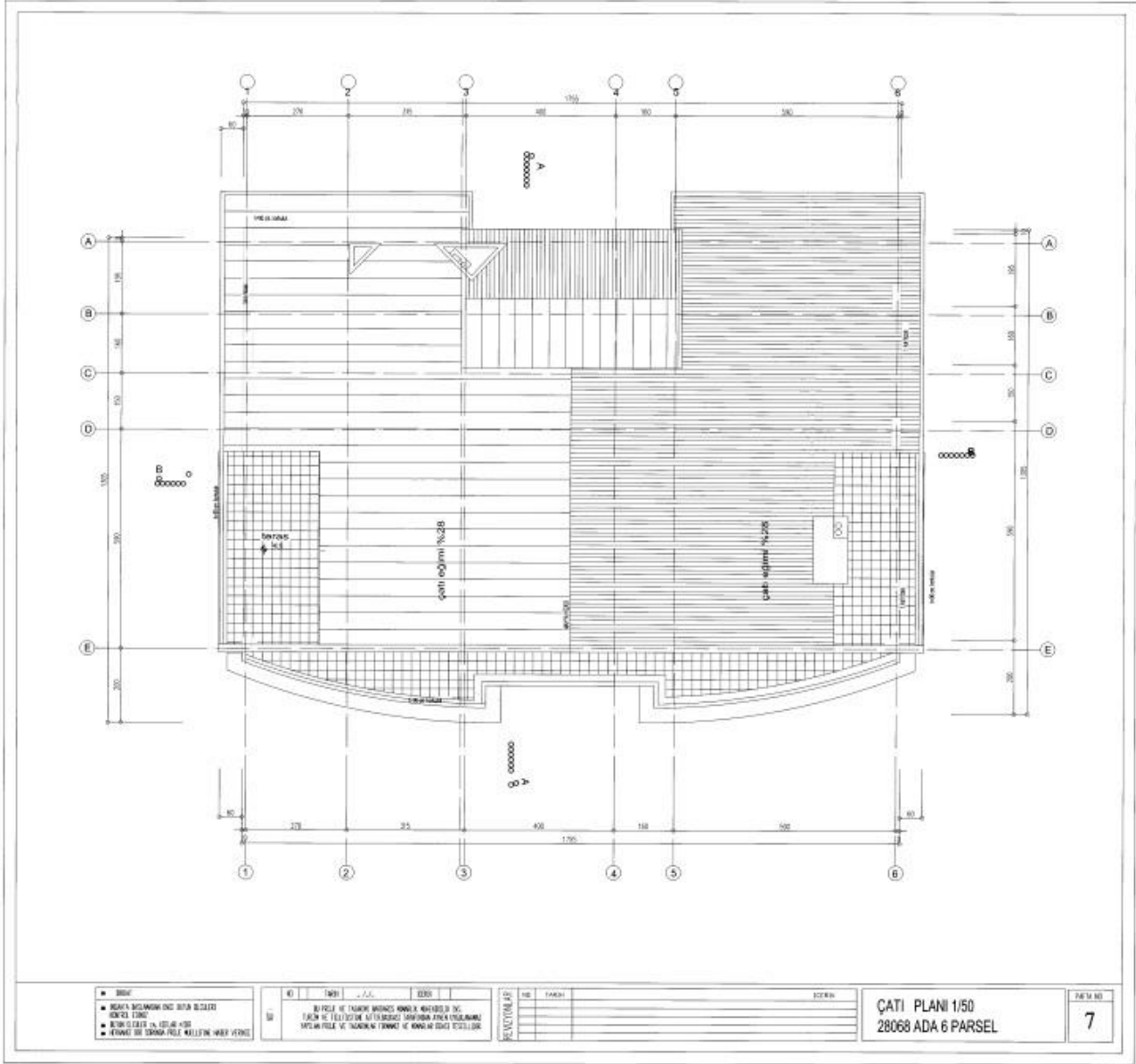
VAZİYET PLANI



VAZİYET PLANI











**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.05.2005

No : 400238

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

Hayrettin ELDEMİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 28.08.2009

No : 401145

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

Osman Nuri ULUÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1167

Sayın Hayrettin ELDEMİR

(T.C. Kimlik No: 30046883664 - Lisans No: 400238)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1567

Sayın Osman Nuri ULUÖZYURT

(T.C. Kimlik No: 14138269420 - Lisans No: 401145)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan