

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 021

Rapor Tarihi: 26.02.2021

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİC. A.Ş					
RAPOR TARİHİ	26.02.2021					
RAPOR NUMARASI	2021 SPM-YAYLA 021					
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE					
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	29635 ADA 10 PARSEL					
ADRES	İlkbahar Mahallesi Güney Park-2 Sitesi No:69 B-Blok No:27, C-Blok No:3, H-Blok No:6 ve 14 Çankaya/ANKARA					
CİNSİ (TAPU KAYDI)	KAT MÜLKİYETİ					
KULLANIMI	MESKEN					
ARSA ALANI	55.642,00 m ²					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	İL/İlçe	Mahalle/Köy Adı	Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm Nitelik	Blok/Kat/BBNo	Arsa Pay/Payda
	ANKARA/ÇANKAYA	MÜHYE	29635/10	MESKEN	B / 7 / 27	110/55642
	ANKARA/ÇANKAYA	MÜHYE	29635/10	MESKEN	C / 1 / 3	110/55642
	ANKARA/ÇANKAYA	MÜHYE	29635/10	MESKEN	H / 3 / 6	111/55642
	ANKARA/ÇANKAYA	MÜHYE	29635/10	MESKEN	H / 7 / 14	111/55642
İMAR DURUMU	“KONUT ALANI” içerisinde kalmaktadır.					
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi					
TÜM TAŞINMAZLAR TOPLAM PAZAR DEĞERİ	2.110.000,00 TL (KDV Hariç) 2.489.800,00 TL (KDV Dahil)					

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.
Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür
bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	7
2.5	Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	10
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	10
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	12
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	13
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	13
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	13
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	Dayanak 16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1	Ankara İli	17
4.2.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri	21
4.2.3	Bölgenin Nüfus Yapısı	26
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	27
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	27
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	27
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	27
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	28
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	28
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	28
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	29
6.1	Pazar Yaklaşımı	29
6.2	Gelir Yaklaşımı	29
6.3	Maliyet Yaklaşımı	29
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	30
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	30
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	30
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	31
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	32
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	32
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	32
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	33
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	33

7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	33
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	34
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti	35
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	35
8.5	Uygunluk Beyanı.....	36
8.6	Uygunluk Beyanı.....	37
9	RAPOR EKLERİ	38
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	38
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar.....	44
9.3	Hava Fotoğrafı	49
9.4	İmar Durumu.....	50
9.5	Yapı Ruhsatları.....	51
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri	54
9.7	Mimari Proje	57
9.8	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	72
9.9	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	73
9.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	73
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	74

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	26.02.2021			
Değerleme Tarihi	24.02.2021			
Rapor Numarası	2021 SPM-YAYLA 021			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	09.02.2021			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Celalettin YAVAŞ (SPK Lisans No:402855)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Kazım Özalp Mah. Uğur Mumcu Cad. Kızılkulesi Sok No: 20/2 Çankaya/ANKARA posta adresinde konumlu, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİC. A.Ş. için iki asıl nüsha (Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

Şirketin başlıca amaç ve konusu: Enerji Üretim, Turizm Yatırım Faaliyetleri, İnşaat Taahhüt İşleridir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde konumlu B-Blok 27 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli, C-Blok 3 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli, H-Blok 6 ve 14 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazların 31.12.2020 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2020 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Şubat 2021 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup, Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde konumlu B-Blok 27 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli, C-Blok 3 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli, H-Blok 6 ve 14 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,

- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayımlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü dışarıdan, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerleme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmaz İlkbahar Mahallesi Güney Park-2 Sitesi No:69 B-Blok No:27, C-Blok No:3, H-Blok No:6-14 Çankaya/ANKARA posta adresine kayıtlıdır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; Turan Güneş Bulvarı üzerinde TRT Genel Müdürlüğü Binasının önünden kuzeydoğu yönünde yaklaşık 900 metre ilerlenir ve sağa dönülerek 578. Sokağa girilir. Sokak üzerinde yaklaşık 450 metre ilerlenir ve sağa dönülerek Galip Erdem Caddesine girilir. Cadde üzerinde ilerlenip Sinpaş Altın Oran Sitesine gelindiğinde sola dönülüp yaklaşık 850 metre ilerlenir ve sağa dönülür. Yaklaşık 1,5 km düz ilerlenir. Ve sağa dönülerek 1 km ilerlenir. Değerleme konu taşınmazların bulunduğu site yolun sağ tarafında kalmaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri



Taşınmazlar İlkbahar Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, bölgeyi daha çok orta ve üst gelir düzeyindeki aileler tercih etmektedir. Yakın çevresinde kısmen çok katlı apartman tipi konut blokları, kısmen sosyal donatılı konut siteleri ile kısmen şirketlerin binaları yer almaktadır. Yakın çevresinde birçok ülkenin Büyükelçilikleri, Mektebim Okulları Altınoran Kampüsü, Rauf Orbay Ortaokulu, Mehmet Özcan Torunoğlu Ortaokulu, Tınaztepe Anadolu Lisesi, Tapu ve Kadastro Anadolu Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Gazi Üniversitesi Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Eğitim Dairesi Başkanlığı, TRT Genel Müdürlüğü, Park Oran Konutları, Sinpaş Altınoran, Marina Ankara gibi konut siteleri ve Panora AVM ve One Tower AVM gibi alışveriş merkezleri yer almaktadır.

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm	Ana Taşınmaz Nitelik	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı		Nitelik	Malik	Yevmiye No	Tapu Tarihi	Cilt No Sayfa No
										Pay	Payda					
Ankara	Çankaya	Mühye	29635	10	55.642,00 m ²	25 Katlı A Blok Mesken Ve Ofis Ve İşyeri,24 Katlı B Blok ,23 Katlı C Blok,23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı H Blok ,17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme Meskenler Ve Tek Katlı L Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası	B	7	27	110	55642	Mesken	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/1)	74234	05.10.2018	32/3183
Ankara	Çankaya	Mühye	29635	10	55.642,00 m ²	25 Katlı A Blok Mesken Ve Ofis Ve İşyeri,24 Katlı B Blok ,23 Katlı C Blok,23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı H Blok ,17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme Meskenler Ve Tek Katlı L Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası	C	1	3	110	55642	Mesken		74234	05.10.2018	33/3243
Ankara	Çankaya	Mühye	29635	10	55.642,00 m ²	25 Katlı A Blok Mesken Ve Ofis Ve İşyeri,24 Katlı B Blok ,23 Katlı C Blok,23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı H Blok ,17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme Meskenler Ve Tek Katlı L Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası	H	3	6	111	55642	Mesken		74234	05.10.2018	36/3550
Ankara	Çankaya	Mühye	29635	10	55.642,00 m ²	25 Katlı A Blok Mesken Ve Ofis Ve İşyeri,24 Katlı B Blok ,23 Katlı C Blok,23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı H Blok ,17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme Meskenler Ve Tek Katlı L Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası	H	7	14	111	55642	Mesken		74234	05.10.2018	36/3558

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.02.2021 tarih, 13:15 saati itibariyle, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde **müştere**ken aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ			
Ş/B/İ	AÇIKLAMA	MALİK /LEHTAR	TESİS KURUM TARİH YEVMİYE
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	-	Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/İ	AÇIKLAMA	KISITLI MALİK	MALİK/LEHTAR	TESİS KURUM TARİH YEVMİYE
İRTİFAK	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (ELEKTRİK DAĞITIM TESİS (TRAFO YERİ 2*(5*8=40)M2)KABLO GÜZERGAHLARI VE MÜŞTEMLATLARI TOPLAM 80 M2 İÇİN 8/12/2016 TARİHİNDEN İTİBAREN 29 YIL MÜDDETLERİ YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine KİRA ŞERHİ)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çankaya - 27-03-2017 13:35 - 22868

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda taşınmazların devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, ilgili belediyede ve WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesinde yapılan incelemeye göre konu taşınmazlar son üç yıllık dönemde 05-10-2018 tarih 74234 yevmiye no ile 2981 S.Y. Göre Hak Sahibi Lehine Tahsis işlemine konu edinilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz uygulama imar planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; Konut Alanı imarlı olup, İnşaat Alanı: 110.576 m² hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. Taşınmazın yakın çevresindeki taşınmazların konut alanı imarlı olduğu, bazı parsellerde konut+ticaret yapılaşma hakkının bulunduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca taşınmazın 29904 ada 9 parsel iken 29635 ada 10 parsel olarak değiştiği bilgisi alınmıştır.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen projelerine ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede aşağıdaki belgelere ulaşılmış ve incelenmiştir.

- B-Blok 21.06.2013 tarih ve 91-B/2013 sayılı “Yapı Ruhsatı”
- C-Blok 21.06.2013 tarih ve 91-C/2013 sayılı “Yapı Ruhsatı”
- H-Blok 21.06.2013 tarih ve 91-H/2013 sayılı “Yapı Ruhsatı”
- B-Blok 21.11.2017 tarih ve 38-2 sayılı “Yapı Kullanma İzni Belgesi”
- C-Blok 21.11.2017 tarih ve 38-3 sayılı “Yapı Kullanma İzni Belgesi”
- H-Blok 21.11.2017 tarih ve 38-8 sayılı “Yapı Kullanma İzni Belgesi”
- Onaylı Mimari Proje (B-C-H Bloklar için)
- Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların onaylı mimari projeye göre doğru yerde konumlu oldukları görülmüş H Blok 14 nolu mesken, H blok 6 nolu mesken, B blok 27 nolu meskenin projesine genel olarak uyumlu oldukları görülmüştür. Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede ve görevli memurdan şifahi olarak edinilen bilgiye göre herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkul ile İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz ile İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetime tabi olup, yapı sahibinin Ankara Büyükşehir Belediyesi ve yapı müteahhidinin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. olduğu tespit edilmiştir. Yapı Denetimi ve İmar Kanununa istinaden Yapı Denetim işlemlerinin Büyükşehir Belediyesi kadrolu personeli tarafından yapıldığı bilgisi edinilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar ile ilgili Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapı kullanma izin belgelerinde yapılan incelemede C blok için S34C8614B3A0C no.lu C Sınıfı Enerji Kimlik Belgesinin, B blok için S34CB9D3978CC no.lu C Sınıfı Enerji Kimlik Belgesinin, H blok için S345A7D5A4555 no.lu B Sınıfı Enerji Kimlik Belgesinin olduğu bilgisi edinilmiştir.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Ankara Büyükşehir Belediyesi, WEB TAPU sistemi ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 nolu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası

ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır. Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2’lik bir artış sağlamıştır.

Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2’lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

2020 Üçüncü Çeyrekte Türkiye Ekonomisi Hızlı Toparlandı

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH’de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül’de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim’de 53,9, Kasım’da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül’deki %74,3’ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim’de %74,9 ve Kasım’da %75,3’e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım’da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz

kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır. Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiştir. Bununla birlikte, piyasanın fonlamasını haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrıran zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir. Son dönemde finansal piyasalar COVID-19'a karşı geliştirilen aşılara yönelik olumlu gelişmeler, artan vaka sayıları ve dünya genelinde açıklanan makroekonomik verilerle yön bulmuştur. Gelişmiş ekonomilerde destekleyici ekonomi politikaları korunurken, açıklanan veriler küresel ekonomide toparlanmanın artan vaka sayılarıyla bir miktar hız kesmiş olabileceğine işaret etmiştir. Bununla birlikte, ABD seçim sürecine yönelik belirsizliklerin azalmasıyla küresel risk iştahı güçlü seyretmektedir.

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2020 Yılı 3. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler

Table: I.1- Selected Economic Indicators

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Eylül	7,1	-5,7	-3,8	18,5	3,9	4,2	11,8
(2015=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Eylül	7,1	4,9	3,5	8,3	4,5	-3,0	-0,8
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Eylül	75,1	78,1	78,1	79,0	76,2	76,3	74,6
	Ocak-Eylül	74,9	76,4	77,1	78,1	77,6	75,6	70,6
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Eylül	49.262	47.088	51.340	53.423	17.595	35.308	71.296
	Ocak-Eylül	366.768	500.905	489.365	476.621	362.465	228.628	388.690
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Eylül	0,85	1,53	0,29	0,24	10,88	0,13	2,65
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Eylül	7,24	7,81	3,79	9,78	38,96	6,53	13,44
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Eylül	0,90	1,54	0,31	0,35	9,00	-0,05	2,83
(% Değişme)	Ocak-Eylül	8,72	8,43	5,00	10,54	37,20	6,11	14,59
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Eylül	0,14	0,89	0,18	0,65	6,30	0,99	0,97
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Eylül	6,43	6,21	4,72	7,29	19,37	8,42	8,33
Dolar Kuru (TL / \$)	Eylül	2,2178	2,5838	2,8917	3,6659	3,8809	5,4419	7,5078
Euro Kuru (TL / EUR)	Eylül	3,0658	2,8047	3,2063	3,9158	4,7855	6,1580	8,8608

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler (Devam)

Table: I.1- Selected Economic Indicators (Continued)

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Toplam İhracat (Milyon \$)	Eylül	15.432	13.216	13.384	15.076	16.338	15.986	13.455
	Ocak-Eylül	42.196	38.973	36.280	39.458	43.245	118.360	75.053
Toplam İthalat (Milyon \$)	Eylül	21.285	19.529	18.253	19.443	22.262	20.835	18.812
	Ocak-Eylül	60.253	54.366	48.002	51.801	64.317	156.182	55.652
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Eylül	313.504	354.189	404.485	456.608	546.818	653.808	729.422
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Eylül	258.651	298.270	328.974	385.349	459.350	485.293	578.729
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Eylül	325.435	367.651	416.521	488.221	603.544	739.626	870.013
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Eylül	-11.930	-13.462	-12.036	-31.613	-56.726	-85.818	-140.591
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Eylül	-6.724	-12.047	-13.765	-24.952	-55.268	-86.062	-142.150
Emisyon Hacmi (Milyon TL)	Eylül	78.581	90.526	102.955	123.766	131.437	132.517	213.041
M2 (Milyon TL)	Eylül	938.064	1.073.491	1.231.397	1.441.643	1.678.936	2.068.386	3.274.814
Net Kredi Hacmi (Milyon TL)	Eylül	1.025.401	1.246.839	1.421.454	1.725.091	2.059.520	2.310.428	3.261.087
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Eylül	105.952	101.229	95.718	88.595	84.943	75.433	37.859
Borsa İstanbul	Eylül	857	717	781	1.153	913	1.144	1.145

Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla; Tüm Dünya'da etkisini gösteren Covid-19 küresel salgını ile sosyal ve ekonomik düzen ciddi sekteye uğramıştır. Sosyal mesafe kavramı ile kent yaşamları durma noktasına gelmiştir. Bu durum; ekonomik koşulları oldukça zorlayıcı hale getirmiştir. Pandemi ile

mücadele kapsamında; hükümetlerin belirlediği politikalar ile ekonomik canlılık sağlanmaya çalışılmıştır. Gayrimenkul sektörü olarak; 2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faiz oranları ile konut kredisi sunmaları ile gayrimenkul sektörü oldukça ivme kazanmıştır. Bu durum; gayrimenkul el değiştirme sayılarını arttırmış, bu da gayrimenkul değerini arttırmıştır. 2020 yılı son çeyreğinde faiz oranlarının yeniden yükselmesi ile gayrimenkul piyasası yeniden durağanlaşmış, pazarlama süreleri uzamış, gayrimenkule olan ilgi ivme kaybetmiştir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 Ankara İli

Ankara İli

Yüzölçümü: 25.706 km²

Nüfus: 5.639.076 (2019 ADNKS)

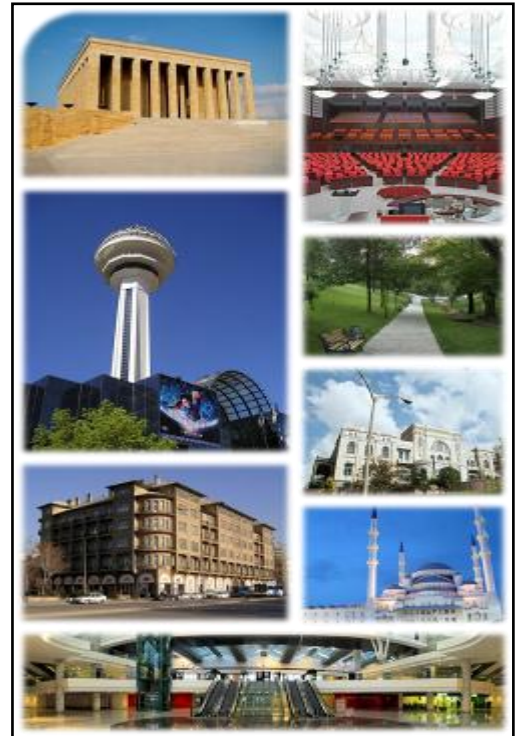
İl Trafik No:06

Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri: 25.706 km²'lik bir alana sahip olan Ankara, 39° ve 41° Kuzey enlemleri ile 31° ve 34° Doğu boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer. Güney kısmında Tuz Gölü çanağı, Kepez Ovaları ve Hacıbekirözü gibi düzlükler bulunur. Bu düzlükler arasında volkanik Karadağ ile Karasimir Dağı, Paşa Dağı ve Teke Dağı yükselir.

Orta kesimlerden kuzeye doğru yaklaştıkça Haymana, Bala hattının kuzeyinde Kuzey Anadolu sıra dağları ile irtibatları bulunan dağ sıraları belirir. Bunların arasında İdris ve Elmadağları yükselir. Güney Batı Kuzey-Doğu doğrultusunda Güre, Elma, İdris, Karyağdı-Mire-Aydos-Çile, Ayaş ve Hıdır dağ sıraları arasında çöküntü alanları ve kıvrılmalarından dolayı Balaban, Mogan Gölü, Çubuk, Mürted ve Babayakup Ovaları meydana gelmiştir. Ankara Ovası doğu-batı yönünde uzanmıştır. Sakarya ve Kızılırmak nehir kolları arasında çukurlarda münferit olarak yüksek sıradağları görmek mümkündür.



Kuzeyde, Çubuk ve Kızılcahamam ilçelerinde yer yer sarp görünüşlü Yıldırım, Işık ve Yakut dağları, Batıda Ayaş, Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinin kuzey sınırları Karakiriş, Kartal ve Manastır dağları ile çevrilmiştir. Güney bölgedeki dağlar tatlı meyilli, yuvarlak sırtlı ve üzerleri düzdür. Bu alanda yükseklikler 1050-1500 m. arasındadır.

İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2378m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı ile Mahya Tepesi (2006 m) yükselir. İlin güneydoğusunda Hüseyin Gazi dağı kültesi bulunur.



İlin arazisini Sakarya ve Kızılırmak nehirleri ile Çubuk Çayı, İncesu ve Ova Çayları sular.

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

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

Tarihi: Ankara'nın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte yapılan araştırmalar, bölgedeki yerleşmelerin insanlık tarihi kadar eski olduğunu, bölgenin birçok medeniyete beşiklik ettiğini ortaya koymaktadır. Belgelere dayanmamakla birlikte ilk adının Galatlar tarafından 'Ankyra (Ancyra)' olarak verildiği ve zamanımıza kadar 'Angora', 'Engürü' ve 'Ankara' şeklinde değişime uğradığı tahmin edilmektedir.

Tarihi, Hitit devrine kadar takip edilebilen Ankara; daha sonra sırasıyla Frigyalılar, Kimmerler, Persler, Lidyalılar, Makedonyalılar, Galatlar, Romalılar ve Selçuklular'ın hâkimiyetinde kalmıştır. 1354 yılında Orhan Gazi'nin oğlu Süleyman Paşa tarafından Osmanlı topraklarına katılan Ankara; 1902 yılında 5 sancak, 21 kazayı kapsamakta iken 1924 tarihli Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile sancaklar kaldırılmış, Ankara'ya bağlı olan Kayseri, Yozgat, Kırşehir ve Çorum Sancaklarına da "İl" statüsü verilmiştir.



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

Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

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

İLÇELER

Son yıllarda bazı illerle birlikte Ankara İli'nin de idari yapısını da önemli ölçüde değiştiren iki yasal düzenleme yürürlüğe girmiştir.

Birincisi: 23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunudur. Kanunla birlikte; 15 ilçe merkezi Büyükşehir Belediyesi sınırlarına girmiş, 21 belde belediyesi ilk kademe belediyesine, 205 köy muhtarlığı ise mahalle muhtarlığına dönüşmüştür. Ayrıca, 85orman köyü Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalmıştır.

İkincisi: 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı resmi gazetede yayınlanan 5747 sayılı Kanundur. Düzenleme ile Pursaklar Beldesi ilçe haline getirilmiş olup, 36 belediyenin tüzel kişiliğine son verilmiştir. Kanun'dan dolayı bazı ilçe sınırlarının değişmesi ilçelerdeki köy ve mahalle sayılarının da değişmesine neden olmuştur.

Yukarıdaki iki düzenleme sonrasında Ankara'ya bağlı ilçe sayısı 25, belediye sayısı 31 (1 Büyükşehir belediyesi, 25 ilçe belediyesi, 5 ilk kademe belediyesi), mahalle sayısı 817 ve köy sayısı 661 olmuştur.

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



Altındağ: Kent merkezine 1 km uzaklıkta, Selçuklular, Osmanlılar ve daha eski medeniyetleri kapsayan ilçede; Ankara Kalesi, Augustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı, Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Etnografya Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi ve Cumhuriyet Müzesi bulunmaktadır. Ayrıca Karacabey, Ahi Şerafettin, Hacı Bayram Veli Efendi, Karyağdı, Gülbaba ve İzzettin Baba Türbeleri ile Hacı Bayram, Aslanhane, Ahi Elvan, Alaaddin, Zincirli ve Kurşunlu camileri de ilçe sınırları içerisinde.

Beypazarı: Ankara'ya 99 km mesafede olan Beypazarı ilçesinin tarihi Hitit ve Friglere kadar uzanmaktadır. Beypazarı'nın bir piskoposluk merkezi olduğu, adının önceleri Lagania, Anastasiopolis olarak değiştirildiği tarihi eser ve haritalardan anlaşılmaktadır. Beypazarı, tarihi evleri, gümüş işçiliği ve havucu ile ünlü şirin bir ilçedir. Boğazkesen Kümbeti, Suluhan, Eski Hamam, Sultan Alaaddin Cami, Akşemseddin Cami, Kurşunlu Cami, Rüstem Paşa Hamamı, Gazi Gündüzalp Türbesi (Hırkatepe), Kara Davut Türbesi (Kuyumcutekke), Karaca Ahmet Türbesi, ilçe sınırları içerisinde olup görülmeye değer tarihi mekânlardır. İlçeye 10 km uzaklıkta bulunan Tekke Yaylası, 44 km uzaklıktaki

Karaşar beldesinde bulunan Eğrioiva Yaylası ve Gölü, Dereli köyü civarında peri bacalarını andıran yapılar ilçenin ilgi çekici yerleridir.

Çankaya: Çankaya İlçesi, şehir merkezine 9 km. uzaklıktadır. Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya İlçesi, il merkezine yakın pek çok semti içine alır. Atatürk Orman Çiftliği, Eymir Gölü, Elmadağ Kayak Tesisleri, Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezi ilçe sınırlarındadır.



Anıtkabir, T.B.M.M., Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı, Etnografya Atatürk Anıtı, Doğa Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, 100. Yıl Kapalı Yüzme Havuzu, Belediye Buz Paten Sahası gibi spor alanları, Oyuncak Müzesi (Cebeci-Ankara Üniversitesi Eğitim Fakültesi), Hitit Anıtı, Atakule ilçe sınırları içerisindedir.

Çubuk: Çubuk, Ankara şehir merkezine 39 km uzaklıktadır. Aktepe' de bulunan bir kale harabesi ve Karadana Köyünde Oyulu Kaya Mezarı Hitit kalıntılarıdır.

Çubuk II. Barajı drenaj alanında bulunan ormanlık ile Karagöl mevkiinde bulunan ormanlık alanlar önemli mesire yerleridir.

Elmadağ: Kent merkezine 41 km. uzaklığındadır. Kökü Selçuklulara kadar uzanan halıcılık, el dokuması, kilim, heybe ve çantalar kültür zenginliklerini günümüze kadar getirmiştir.

Etimesgut: Etimesgut ilçesinin Ankara şehir merkezine uzaklığı 20 km. dir. Gazi Tren istasyonu ve Atatürk'ün İstanbul'a gidiş gelişlerinde uğurlandığı Etimesgut Tren İstasyonu tarihi yapı özellikleriyle dikkat çekicidir. Etimesgut'a adını veren Ahi Mes'ud, Ahi Elvan gibi Türk büyüklerinden, Ahi Elvan Hazretlerinin Türbesi Elvanköy' de Elvanköy Cami avlusunda bulunmaktadır.

Gölbaşı: Ankara'ya 20 Km. uzaklıktaki Gölbaşı ve çevresi Ankara'nın mesire, sayfiye, turizm ve sanayi bölgesi durumundadır. Mogan ve Eymir Gölleri, doğal güzelliği, temiz havası ve balık üretimi ile ilçeye turistik bir değer kazandırmaktadır.

İlçe sınırlarında, İncek, Hacılar ve Tulumtaş köyleri arasındaki Karayatak Tepe Mevkiinde yer alan Tulumtaş Mağarasında görülmeye değer dikt, sarkıt ve sütunlar bulunmaktadır.

Keçiören: Keçiören ilçesinin Ankara şehir merkezine uzaklığı 3 km. dir. Ankara'nın Merkez ilçelerinden biridir. Mustafa Kemal'in Kurtuluş Savaşına hazırlandığı ve karargâh olarak kullandığı Ankara Eski Tarım Okulu bugün müze olarak Keçiören sınırları içerisindedir.

Mamak: Mamak ilçesinin şehir merkezine uzaklığı 7 km. dir. İlçede kültür hizmetlerini yerine getirmek için şimdiki Belediye Başkanlık Binasının yer aldığı Konservatuar Binası bulunmaktadır. Ayrıca 75. Yıl Cumhuriyet Anfi Tiyatrosu, kültürel faaliyet varlıklarından sayılabilir.



Tabiat varlıkları olarak Hatip Çayı, Bayındır Barajı ve önemli 4 mesire yerlerindendir.

Polatlı: Polatlı ilçesinin şehir merkezine uzaklığı 78 km. dir. Bugünkü Polatlı'nın 20 m. kuzeybatısına düşen Yassıhöyük Köyü ve çevresi bölgede gerçek bir tarih başlangıcı sayılabilir. Bu çevrede 86 adet tümülüs ve kral mezarları ve kalıntıları ilçe merkezinde de tümülüs ve şehir kalıntıları bulunmaktadır.

Pursaklar: 22 Mart 2008 tarih ve 26824 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 5747 Sayılı Kanunla Pursaklar ilçesi kurularak Saray, Altınova ve Sirkeli belediyeleri mahalleye dönüştürülerek Pursaklara bağlanmıştır.

Sincan: Sincan'ın şehir merkezine uzaklığı 27 km. dir. Sincan çevresinde yapılan bazı kazılarda Selçuklulara ait eserlerin bulunması XI. Yüzyılda Sincan ve çevresinde yerleşim olduğuna dair önemli ipuçları vermektedir. İstanbul-Bağdat tren yolu 1892 Sincan köyden geçmiştir. 1926 Devlet Demir Yolları arşivlerinde "Hattın devamında 8-10 hanelik bir köy, hatta yakın olan bir de cami var" şeklinde yazılmaktadır. 30.11.1983 tarih ve 2963 Sayılı Yasa ile Sincan İlçe haline dönüştürülmüştür. Bakanlar Kurulu'nun 08.03.1988 gün ve 88/12721 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

Yenimahalle: Yenimahalle'nin şehir merkezine uzaklığı 5 km. dir. Kent Merkezinde yer alan Yenimahalle'nin tarihini vurgulayan eserler arasında Selçuklu Hükümdarı Alaaddin Keykubat tarafından 1222 yılında eski Bağdat Ticaret yolunun geçtiği Ankara Çayı üzerinde yaptırılan Akköprü sayılabilir. Tarihi özelliğini hala korumakta olan Köprü, 4 büyük, 3 küçük olmak üzere 7 kemerden oluşmuştur.

4.2.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

4.2.2.1 Karayolu

Ankara'da konut alanlarını eski kent merkezi Ulus ile yeni kent merkezi Kızılay ve civarına bağlayan Doğu-Batı (Çankaya-Keçiören) ve Kuzey-Güney (Bahçelievler-Cebeci) yönünde iki ana arter bulunmaktadır.

Metropolitan ölçekte transit trafiği kent içine sokmayarak kent içi ulaşımı rahatlamak amacıyla çevre yolu devreye girmiştir.

Kentin toplu taşıma hizmeti belediye ve özel sektör tarafından yürütülmekte ve ağırlıkla bu iki ana arter üzerinde sürdürülmektedir.

Ankara ülke içindeki konumu ve başkentlik işlevi nedeniyle ulaşım bağlantıları gelişmiş bir kenttir. En önemli bağlantılar; (E-5) Karayolu: Edirne, İstanbul, İzmit, Adapazarı ve Bolu üzerinden Ankara'ya ulaşır ve Adana üzerinden Anadolu'yu kat ederek Ortadoğu ülkelerine devam eder. (E-23) Karayolu: İzmir, Uşak, Afyon üzerinden Ankara'ya gelir ve Yozgat, Sivas, Erzincan, Erzurum, Ağrı ve İran'a uzanır. Bunların dışında Ankara-Afyon-Isparta- Antalya- Ankara- Konya- Silifke, Ankara-Çorum-Samsun, Ankara, Çankırı -Kastamonu, Ankara-Eskişehir-Bursa-Balıkesir-Çanakkale, Ankara-Gerede-Zonguldak karayolu bağlantıları vardır.

İlin Adı	Uzaklık	İlin Adı	Uzaklık
Kırıkkale	77 km	Konya	258 km
Çankırı	131 km	Nevşehir	275 km
Kırşehir	185 km	Kayseri	319 km
Yozgat	219 km	Niğde	346 km
Aksaray	225 km	Sivas	443 km
Eskişehir	233 km	İstanbul	453 km

Ankara içi ulaşımda otobüsler 300'ü aşkın hat sayısı ile önemli bir yer tutmaktadır.

Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ)

Mülkiyeti Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ait olan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesinin (AŞTİ) temeli 1987 yılında atılmıştır. İşletme binasının ihtiyaçlara en uygun şekilde cevap verilebilmesini sağlamak amacıyla belediye tarafından proje yarışması düzenlenmiştir. İnşa çalışmaları Ceylan İnşaat tarafından yürütülen işletme 1995 tarihinde faaliyete geçmiştir. İşletme 541.241 m2 arazi üzerinde, kapalı alanı 228.520 m2 'dir.

İşletmeden yararlanan yolcu sayısı mesai günlerinde yaklaşık 150.000 kişiye, bayram ve resmi tatillere rastlayan günlerde ise yaklaşık 500.000 kişiye kadar ulaşmaktadır. Yoğun günlerde günlük ortalama iki bin civarında otobüs yolcu getirmekte ve yolcu olarak çıkış yapmaktadır.

4.2.2.2 Havayolu

Ankara/Esenboğa Hava Limanı 1955 yılında hizmete girmiştir. Toplam 7.500.000 m2'lik alana kurulu bulunan Hava Limanında 182.000 m2'lik iç ve dış hat ortak kullanımlı 10.000.000 Yolcu / Yıl kapasiteli terminal mevcuttur. Hava Limanında kompozit beton kaplamalı 3750x60 metre ve 3750x45 metre boyutlarında iki adet pist bulunmaktadır. Yapı işletme-devret modeli ile gerçekleşen yeni iç ve dış hatlar terminali, 13 Ekim 2006 tarihinde hizmete verilmiş olup aşağıdaki özelliklere sahiptir.



- 168 bin m²'lik alan,
- 10 milyon yolcu/yıl kapasite,
- 18 adet yolcu köprüsü,
- 34 pasaport kontuarı,
- 123.000 m²'lik alan üzerinde 4.000 araç park kapasiteli kapalı otopark.

4.2.2.3 Demiryolu

Ankara-İstanbul, Ankara-İzmir, Ankara-Balıkesir, Ankara-Isparta-Burdur, Ankara-Zonguldak, Ankara-Adana, Ankara-Elazığ-Diyarbakır güzergâhlarında trenle ulaşım mevcuttur.

ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ

08.06.2003 temel atılmasının ardından 10.12.2003 tarihinde çalışmalara başlanmıştır. Hızlı Tren Projesi, Ankara-İstanbul arasındaki mevcut hattan bağımsız 250 km/saat hıza uygun, tamamı elektrikli, sinyalli yeni çift hattı hızlı demiryolu yapımını içermektedir. Projenin toplam uzunluğu 533 km olup, Projenin kesimlerini;

- Ankara-Sincan (24 km)
- Sincan-Esenkent (15 km)
- Esenkent-Eskişehir (206 km)
- Eskişehir - İnönü (30 km)
- İnönü-Vezirhan (54 km)
- Vezirhan- Köseköy (104 km)
- Köseköy - Gebze (56 km)

oluşturmaktadır.

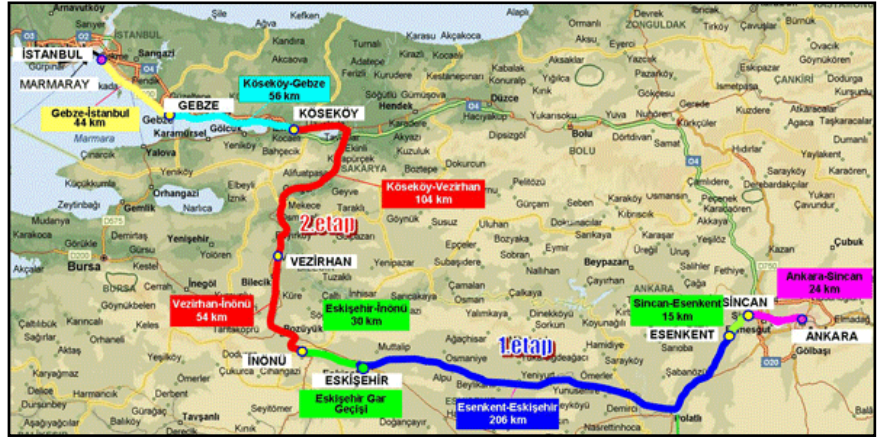
44 km'lik Gebze-Haydarpaşa kesimi ise Marmaray projesi ile yüzeysel metroya dönüşeceğinden Ankara-İstanbul Hızlı Tren Projesi'ne dahil edilmemiştir.

ANKARA - KONYA HIZLI TREN PROJESİ

Ankara ile Konya arasındaki hızlı tren hattı 23 Ağustos 2011 tarihinde hizmete açılmıştır. 212 km uzunluğunda olan Ankara-Konya Hızlı Tren Hattı 4,5 yılda tamamlanmış olup seyahat süresi 1 saat 30 dakikaya inmiştir. Tümüyle Türk proje yöneticileri ve mühendisler tarafından yapılan hızlı tren hattıyla

Konya- İstanbul arasındaki 12 saat 25 dk'lık seyahat süresi Ankara İstanbul Hızlı Tren Projesi'nin tamamlanması ile 3 saat 30 dakikaya inecektir. 250 km hıza uygun olarak çift hatlı, elektrikli sinyalli inşa edilen Ankara Konya Hızlı Tren Hattı 306 km uzunluğundadır. Proje kapsamında 7 köprü, 27 üstgeçit, 83 altgeçit, 143 menfez, 2030 metre uzunluğunda tünel yapılmıştır.

Konya'nın sosyal, kültürel, turistik ve ekonomik gelişimine önemli katkıda bulunan Ankara Konya Hızlı Tren Hattı'nda seferlerin arttırılmasıyla birlikte günde 16 sefer yapılmaktadır.



ANKARA RAYLI TOPLU TAŞIMA

Ankara'daki kent içi raylı toplu taşıma hizmetleri 1929'da başlayan banliyö treni, 1996'da işletmeye açılan Ankaray hafif raylı toplu taşıma sistemi ve 1997'de ve 2014'de işletmeye açılan Ankara metrosu hatlarından oluşmaktadır.

Banliyö Demiryolu İşletmesi

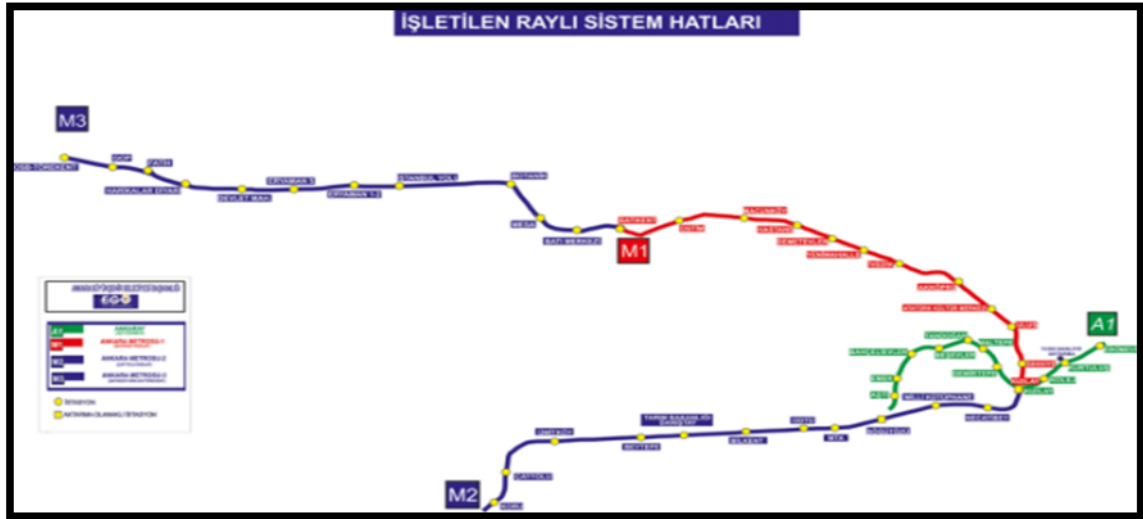
Sincan ile Kayaş arasında Ankara'yı doğu batı yönünde kesen ve kenti ikiye bölen kent içi banliyö taşıma sisteminin Sincan-Ankara arası 25 km, Ankara-Kayaş arası hat uzunluğu 12 km olmak üzere toplam 37 km'dir. Hat 28 istasyonla hizmet vermektedir. Hattın tamamı çift hattır ve hat aynı zamanda şehirlerarası yolcu ve yük taşımacılığına da hizmet vermektedir.

Banliyö demiryolu işletmesi ile günlük taşınan yolcu sayısı yaklaşık 100 000 dir. Toplu taşımadaki payı %2-3 düzeyindedir. Doruk saatlerde 10 dakika, doruk saatler dışında 15-20 dakika aralıklarla sefer yapan elektrikli diziler kullanılarak hizmet verilmektedir. Yolcu potansiyeli olmayan istasyonlardaki duruşlar sistemin hızını yavaşlatmakta, yolculuk süresini artırmaktadır.

Banliyö treni ile diğer raylı toplu taşıma sistemleri 3 noktada kesişmektedir. Batıkent-Kızılay metro hattı ile Sıhhiye'de, Ankaray hattı ile Tandoğan ve Kurtuluş'ta aktarma yapma imkanı doğmaktadır. Ancak raylı sistemler ile fiyatlandırma, bilet sistemi ve zaman tarifelerinin bütünleşmesinin sağlanmaması aktarmalı yolculukları azaltmaktadır.

Sincan ve Etimesgut'taki kentsel gelişme eğilimleri gelecekte de banliyö hattında çok yüksek yolculuk istemleri yaratacaktır. Ancak yapımına başlanan Ankara metrosunun 3. aşaması olan Batıkent-Sincan uzantısının işletmeye açılması gelecekte banliyö sisteminin yolculuk istemlerini birçok özelliği ile banliyö trenine göre daha üstün olan metroya kaydıracaktır.

Ankara Metro Hattı



Kızılay ile Batıkent arasındaki (ağır raylı sistem niteliğindeki) metro hattının ilk aşaması toplam 14,6 km uzunluğunda, 12 istasyonlu, çift hatlı olarak Aralık 1997'de işletmeye açılmıştır. İstanbul yolu koridoru üzerindeki orta ve düşük gelirli konut bölgelerine ve ana kuzey-güney aksının bazı kesimlerine hizmet veren hat, geleneksel kent merkezi Ulus ile yeni merkez Kızılay'ı birleştiren stratejik bir konuma sahiptir.

Ulaşım Ana Planı'nın iş gününde yolcu kapasitesi talebi 650 bin, yıllık yolcu kapasitesi talebi 165 milyon, doruk saat yolcu kapasitesi bir yönde 80 bin yolcu olarak tahmin edilmektedir. Hattın tamamının karayolu taşıt trafiğinden korunmuş olması nedeniyle azami tren işletme hızı 80 km/h, ortalama işletme hızı 38 km/h'dir. Otomatik hızlı raylı taşıma sistemi olarak tanımlanan tren kontrol sisteminde telsiz şebekesi ve bir telefon sistemi vasıtasıyla İşletme Merkezi ile çok yönlü bir iletişim sağlanmaktadır. İstasyonlar arası ortalama mesafe 1300 metredir. Taşıma kapasitesinin yüksek olması ve durak aralıklarının yürüme mesafesi dışında kalması, sistemin besleme servislerine ihtiyaç duymasına neden olmaktadır.

Ankaray Hafif Raylı Sistem Hattı

Ankara'nın Aşti (Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi) ve Dikimevi arasında ki, Ankara kentiçi ulaşımı açısından ikinci derecede önemli eksen üzerinde yer alan 8,6 km'lik uzunluğunda, 11 istasyonlu hafif raylı toplu taşıma sistemi Ankaray ticari işletmeye Ağustos 1996'da açılmıştır.

Gün içinde 06:00 ile 24:00 saatleri arasında kış tarifesinde zirve saatte 4 dakika 20 saniye, yaz tarifesinde 6 dakika sefer aralığı ile hizmet vermektedir. Zirve dışı saatlerde sefer aralığı 7-10 dakika arasında değişmektedir. Sefer süresi zirve saatte 34 dakika, zirve dışı saatte 36 dakikadır.

Hattın tamamı karayolu taşıt trafiğinden tamamen korunmuş ve %90'ı, yani 8 km'si tüneldedir. Ankaray araçları işletimde azami 80 km/saat ve ortalama ticari hız 35 km/saat seyir hızlarında gidecek şekilde tasarlanmıştır.

Taşıma kapasitesi tek yönde ve saatte 3 dakikalık dizi aralığı ile 16 000 yolcudur. Daha fazla araç ile taşıma kapasitesini tek yönde ve saatte 25 000 yolcuya yükseltmek, 2 dakikalık dizi aralığı ile mümkün olmaktadır.

Ortalama istasyon aralığı 783 metre, minimum istasyon aralığı 538 m. (Tandoğan-Maltepe), maksimum istasyon aralığı 994 metredir (Emek Bahçelievler).

Ankaray hafif raylı sistemi güzergâhının, kentin yolculuk çekim alanlarından (Bahçelievler-Emek iş ve alışveriş merkezi, Gazi Üniversitesi fakülteleri, Ankara Üniversitesi Fakülteleri, Teknik ve Mesleki Okullar, Gazi Tıp fakültesi ve Diş hekimliği fakülteleri, Başkent hastanesi ve Ankara şehirlerarası otobüs terminali) geçiyor olması ve durak aralıklarının metroya göre daha kısa olması sebebiyle otobüs besleme hatlarının sayısı da azdır.

Kızılay - Çayyolu-2 Metro Hattı

Yapım çalışmalarına 27.09.2002 tarihinde başlanan Kızılay-Çayyolu Metro Hattı Bina ve İnşaat çalışmaları üç aşamalı olup toplam 16.590 metre hat ve 11 istasyondan oluşmaktadır. Bu hattın birinci aşaması Söğütözü (AŞTİ)-Ümitköy, ikinci aşaması Söğütözü-Necatibey, üçüncü aşaması da Kızılay-Çayyolu 2 arası inşaat tamamlama işleri olarak projelendirilmiştir. Bina ve inşaat çalışmaları Nisan 2011 tarihine kadar Ego Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmüş olup, kalan işlerin tamamlanması için Ulaştırma Bakanlığına 25.04.2011 tarihinde yapılan protokol ile devir edilmiştir. Bu hattın tamamlama çalışmaları için ilgili Bakanlıkça 13.12.2011 tarihinde ihale ve 09.02.2012 tarihinde sözleşmesi yapılarak çalışmalara başlanılmıştır. 13 Mart 2014 tarihinde hizmete açılmıştır.

Batıkent-Sincan/Törekent Metro Hattı

Batıkent-Sincan/ Törekent arasında 15.360 metre hat ve 11 istasyon olarak projelendirilen hattın bina ve inşaat yapım çalışmalarına 19.02.2001 tarihinde başlanmıştır. Bu hat; İşletme halinde olan Kızılay-

Batıkent Metrosunun devamı niteliğindedir. Ayrıca Batıkent-Sincan Metro hattı, Kızılay –Batıkent Metro Hattı üzerinden devam ederek, yapım çalışmaları devam eden Kızılay-Çayyolu Metrosu ile Çayyolu’ na kadar kesintisiz ulaşım imkanı sunacaktır.

Bina ve inşaat çalışmaları Nisan 2011 tarihine kadar Ego Genel Müdürlüğü tarafından yapılmış ve kalan işlerin tamamlanması için Ulaştırma Bakanlığına 25.04.2011 tarihinde yapılan protokol ile devir edilmiştir. Bu hat için ilgili Bakanlıkça 12.12.2011 tarihinde ihalesi, 09.02.2012 tarihinde sözleşmesi yapılarak başlatılan çalışma normal bitiş süresinden önce tamamlanarak 12.02.2014 tarihinde hizmete açılmıştır.

Keçiören - Atatürk Kültür Merkezi - Kızılay Metrosu

Tandoğan-Keçiören arasında 10.582 metre hat ve 11 istasyon olarak projelendirilen hattın bina ve inşaat yapım çalışmalarına 15.07.2003 tarihinde başlanmıştır. Keçiören- AKM istasyonları arasındaki 9.220 metre hat ve 9 istasyonu kapsayan kısmı 25.04.2011 tarihinde yapılan protokolle Ulaştırma Bakanlığına devredilmiştir. Bu hat için ilgili Bakanlıkça 13.12.2011 tarihinde ihalesi, 02.02.2012 tarihinde sözleşmesi yapılarak çalışmalara başlanılmış olup 05.12.2017 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından devir alınarak işletmeye alınmıştır.

Ulaştırma Bakanlığınca AKM istasyonundan itibaren TCDD Hızlı Tren GAR’ı üzerinden Kızılay’a bağlanmasıyla ilgili (3,3 km hat, 3 istasyon) çalışmaları devam etmektedir.

4.2.3 Bölgenin Nüfus Yapısı

Ankara İli ve ilçelerinin nüfus büyüklükleri ve yerleşim biçimi aşağıdaki tabloda verilmiştir. Toplam il nüfusu 2019 yılı itibariyle 5.639.076 kişidir.

İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Çankaya	944.609	452.729	491.880	16,75%
Keçiören	939.161	460.957	478.204	16,65%
Yenimahalle	687.093	335.108	351.985	12,18%
Mamak	665.978	332.512	333.466	11,81%
Etimesgut	587.052	293.425	293.627	10,41%
Sincan	535.637	272.962	262.675	9,50%
Altındağ	389.510	196.344	193.166	6,91%
Pursaklar	150.488	75.353	75.135	2,67%
Gölbaşı	138.944	70.006	68.938	2,46%
Polatlı	125.075	62.599	62.476	2,22%
Çubuk	90.764	45.467	45.297	1,61%
Kahramankazan	54.806	28.008	26.798	0,97%
Beypazarı	48.371	24.172	24.199	0,86%
Elmadağ	45.557	22.675	22.882	0,81%
Akyurt	36.123	18.462	17.661	0,64%
Şereflikoçhisar	33.821	17.005	16.816	0,60%
Haymana	30.930	16.098	14.832	0,55%
Bala	30.280	16.562	13.718	0,54%
Kızılcahamam	28.350	14.384	13.966	0,50%
Nallıhan	27.579	13.684	13.895	0,49%
Ayaş	13.900	7.335	6.565	0,25%
Kalecik	13.234	6.922	6.312	0,23%
Çamlıdere	9.825	5.151	4.674	0,17%
Güdül	8.892	4.396	4.496	0,16%
Evren	3.097	1.534	1.563	0,05%

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 ada, 10 parselde 55.642,00 m² yüzölçümlü, “25 Katlı A Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri, 24 Katlı B Blok, 23 Katlı C Blok, 23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok, 14 Katlı F Blok, 14 Katlı G Blok, 17 Katlı H Blok, 17 Katlı I Blok, 17 Katlı K Blok Betonarme meskenler ve Tek Katlı L Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası” nitelikli ana taşınmaz içinde yer almaktadır.

Güneypark-2 Sitesi 55.642,00 m² yüzölçümlü, 29635 ada, 10 parsel üzerinde, 5/A yapı sınıfı, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 11 bloktan oluşmaktadır. Sitede süs havuzu, açık-kapalı otoparklar, güvenlik ve çocuk oyun alanları ile peyzaj alanları bulunmaktadır. Ekspertize konu taşınmazların bulunduğu;

- B Blok’un Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı’ndan temin edilen mimari projesine göre bodrum+zemin+22 normal kattan oluşmaktadır. Binanın zemin katında 2 adet mesken ve 19 normal katın her birinde 4’er mesken, 20,21 ve 22 katlarda 2’şer mesken olmak üzere toplam 84 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- C Blok’un Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı’ndan temin edilen mimari projesine göre zemin+22 normal kattan oluşmaktadır. Binanın zemin ve 1 katında 2 adet mesken ve 18 normal katın her birinde 4’er mesken, 20,21 ve 22 katlarda 2’şer mesken olmak üzere toplam 82 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- H Blok’un Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı’ndan temin edilen mimari projesine göre zemin+16 normal kattan oluşmaktadır. Binanın 16 katında 2 adet mesken olmak üzere toplam 32 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Blokların cephesi dış cephe kaplaması ile kaplı olup, binalarının giriş kapısı camlı alüminyum kapıdır. Bina ortak alanlarının zeminleri seramik kaplı, duvarları ise boyalıdır. Binalarda asansör bulunmaktadır. Isıtması merkezi pay ölçer sistem ile sağlanmaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu 27 bağımsız bölüm nolu daire B Blok’un 7. katında, bina girişine göre sol ön cephede konumlandır. WEB TAPU sisteminde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre yaklaşık **200 m²** brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, soyunma odası, 4 oda, 2 banyo, WC ve 2 balkon ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede zeminler laminant parke ve seramik kaplama; duvarlar boyalıdır. Islak zemin seramik kaplama; duvarlar fayans kaplamadır. Pencere pvc doğrama; kapılar amerikan panal kapıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır. Mutfak dolapları takılıdır.

Değerlemeye konu 3 bağımsız bölüm nolu daire C Blok binanın 1. katında, bina girişine göre sol ön cephede konumlandır. WEB TAPU sisteminde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre **200 m²** brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, soyunma odası, 2 banyo, WC, balkon ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır.

Müşterinin talebi ile mesken içi görülememiş olup, tarafımıza dışarıdan gösterilen mesken konum olarak projesi ile uyumludur. Mimari projesine alan ve planlama olarak uyumlu olup olmadığı tespit edilememiş olup, projesine uygun olduğu varsayımı altında ve proje ölçüleri esas alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerlemeye konu 6 bağımsız bölüm nolu daire H Blok binanın 3. katında, bina girişine göre sol cephede konumludur. Çankaya Tapu Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre yaklaşık **200 m²** brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, WC ve balkon ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede zeminler laminant parke ve seramik kaplama; duvarlar boyalıdır. Islak zemin seramik kaplama; duvarlar fayans kaplamadır. Pencereler pvc doğrama; kapılar amerikan panel kapıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır. Mutfak dolapları takılıdır.

Değerlemeye konu 14 bağımsız bölüm nolu daire H Blok binanın 7. katında, bina girişine göre sol cephede konumludur. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre **200 m²** brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, WC ve 2 balkon ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede zeminler laminant parke ve seramik kaplama; duvarlar boyalıdır. Islak zemin seramik kaplama; duvarlar fayans kaplamadır. Pencereler pvc doğrama; kapılar amerikan panel kapıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır. Mutfak dolapları takılıdır.

5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazların mesken olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazların onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeye göre B-Blok 27 BB nolu mesken, H-Blok 6 - 14 BB nolu meskenlerin projesine uygun inşa edildiği görülmüştür. Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeye göre B-Blok 27 BB nolu mesken, H-Blok 6 - 14 BB nolu meskenlerin projesine uygun inşa edildiği görülmüştür. Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun,

kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden ve aynı siteden tespit edilen satılık konut emsalleri, bölge emlak temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazlarla benzer özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Emsal taşınmazların konu taşınmaza benzer özellikte olmaları ve karşılaştırılabilir olmaları sebebiyle “Pazar Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Yeni binada ve güvenli site içerisinde yer alması
- Yapı Kullanma İzin Belgesini almış olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 29635 Ada 10 Parselde yer alan mesken vasıflı taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde aynı siteden tespit edilen benzer özelliklerde satılık konut emsalleri, bölge emlak temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



EMSAL-1 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 16. katta yer alan 4+1 odalı 200m ² kullanım alanlı mesken 564.000TL bedel ile satılıktır. Ceylan Grup Gayrimenkul Tel: 0 (532) 607 99 49
EMSAL-2 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 7. katta yer alan 3+1 odalı 120m ² kullanım alanlı mesken 550.000TL bedel ile satılıktır. EPA Çayyolu Tel: 0 (532) 348 11 32
EMSAL-3 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 16. katta yer alan 4+1 odalı 200m ² kullanım alanlı mesken 610.000TL bedel ile satılıktır. Ceylan Grup Gayrimenkul Tel: 0 (532) 607 99 49
EMSAL-4 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 20. katta yer alan 4+1 odalı 200m ² kullanım alanlı mesken 635.000TL bedel ile satılıktır. Borse Köşk Tel: 0 (532) 430 82 62
EMSAL-5 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 6. katta yer alan 3+1 odalı 120m ² kullanım alanlı mesken 460.000TL bedel ile satılıktır. Borse Marina Tel: 0 (532) 265 65 36
EMSAL-6 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 12. katta yer alan 4+1 odalı 200m ² kullanım alanlı mesken 615.000TL bedel ile satılıktır. Katek İnşaat Gayrimenkul Tel: 0 (538) 543 51 54
EMSAL-7 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 16. katta yer alan 4+1 odalı 200m ² kullanım alanlı mesken 620.000TL bedel ile satılıktır. Altınkule Gayrimenkul Tel: 0 (505) 685 51 03
EMSAL-8 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 9. katta yer alan 4+1 odalı 200m ² kullanım alanlı mesken 640.000TL bedel ile satılıktır. Ceylan Grup Gayrimenkul Tel: 0 (532) 607 99 49
EMSAL-9 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 3. katta yer alan 4+1 odalı 200m ² kullanım alanlı mesken 630.000TL bedel ile satılıktır. Mülkkaynak Gayrimenkul Tel: 0 (533) 508 58 97

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller konu taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı sitede ve benzer özelliklerde olmaları sebebiyle tercih edilmiştir.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazların için yapılan incelemelerde temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazların bulunduğu sitede ve yakın çevresindeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmazlar için pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar, konut vasfında 4+1 tip, yaklaşık brüt 200 m² alanlıdır. Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazların niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişkenler; pazarlık payı, katı ve konumu, cephesi, manzarası, alan büyüklüğüne göre belirlenmiştir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer (KDV DAHİL)	Emsal için İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal için İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi-2	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	564.000,00 TL	477.966,10 TL	2.389,83 TL/m ²	Var	2.318,14 TL/m ²	Aynı Site-Üst Kat	200,00 m ²	Manzara	2.179,05 TL/m ²
EMSAL 1 DÜZELTİMESİ				3%		-3%	0%	-3%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	550.000,00 TL	466.101,69 TL	3.884,18 TL/m ²	Var	3.495,76 TL/m ²	Aynı Site-Orta Kat	120,00 m ²	Manzara	3.390,89 TL/m ²
EMSAL 2 DÜZELTİMESİ				10%		0%	-3%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	610.000,00 TL	516.949,15 TL	2.584,75 TL/m ²	Var	2.507,20 TL/m ²	Aynı Site-Üst Kat	200,00 m ²	Manzara	2.356,77 TL/m ²
EMSAL 3 DÜZELTİMESİ				3%		-3%	0%	-3%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	635.000,00 TL	538.135,59 TL	2.690,68 TL/m ²	Var	2.609,96 TL/m ²	Aynı Site-Üst Kat	200,00 m ²	Manzara	2.348,96 TL/m ²
EMSAL 4 DÜZELTİMESİ				3%		-5%	0%	-5%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	460.000,00 TL	389.830,51 TL	3.248,59 TL/m ²	Var	3.151,13 TL/m ²	Aynı Site-Orta Kat	120,00 m ²	Manzara	3.056,60 TL/m ²
EMSAL 5 DÜZELTİMESİ				3%		0%	-3%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	615.000,00 TL	521.186,44 TL	2.605,93 TL/m ²	Var	2.527,75 TL/m ²	Aynı Site- Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	2.527,75 TL/m ²
EMSAL 6 DÜZELTİMESİ				3%		0%	0%	0%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	620.000,00 TL	525.423,73 TL	2.627,12 TL/m ²	Var	2.548,31 TL/m ²	Aynı Site-Üst Kat	200,00 m ²	Manzara	2.395,41 TL/m ²
EMSAL 7 DÜZELTİMESİ				3%		-3%	0%	-3%	
EMSAL 8 ÖZELLİKLERİ	640.000,00 TL	542.372,88 TL	2.711,86 TL/m ²	Var	2.630,51 TL/m ²	Aynı Site-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	2.630,51 TL/m ²
EMSAL 8 DÜZELTİMESİ				3%		0%	0%	0%	
EMSAL 9 ÖZELLİKLERİ	630.000,00 TL	533.898,31 TL	2.669,49 TL/m ²	Var	2.589,41 TL/m ²	Aynı Site-Alt Kat	200,00 m ²	Manzara	2.848,35 TL/m ²
EMSAL 9 DÜZELTİMESİ				3%		5%	0%	5%	
EMSAL DÜZELTİMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									2.637,14 TL/m ²
EMSAL DÜZELTİMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									2.650,00 TL/m ²

Konu emsallerin özelliklerine göre B blok 37 nolu bağımsız bölüm baz alınıp şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için ortalama m² birim değer 2.637.-TL ≈2.650.-TL bulunmuş, diğer taşınmazların özellikleri dikkate alınarak birim değerleri belirlenmiş buna göre değerlendirme hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

PAZAR DEĞERİ HESABI				
Taşınmaz	Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Değer (KDV Hariç)	Toplam Değer (KDV Dahil)
B-Blok 27	200,00 m ²	2.650,00 TL/m ²	530.000,00 TL	625.400,00 TL
C-Blok 3	200,00 m ²	2.600,00 TL/m ²	520.000,00 TL	613.600,00 TL
H-Blok 6	200,00 m ²	2.650,00 TL/m ²	530.000,00 TL	625.400,00 TL
H-Blok 14	200,00 m ²	2.650,00 TL/m ²	530.000,00 TL	625.400,00 TL
TOPLAM			2.110.000,00 TL	2.489.800,00 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespit çalışmasında Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazlar tek değerlendirme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Ekspertize konu gayrimenkuller ile ilgili Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünden yapılan incelemede mevzuat uyarınca alınması gerekli belgelerin alındığı görülmüştür.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinde tespit edilen takyidatlar raporun 3.3.2 sayılı Tapu Takyidat Bilgileri bölümünde belirtilmiş olup halihazırda taşınmazların devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar mesken nitelikli olup, yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar mesken niteliğinde olup herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

Bu raporun hazırlanmasının amacı değerlemeye konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler kapsamında değildir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok orta ve üst gelirli kesim tercih etmektedir. Taşınmazların site içerisinde yer alması, kapalı-açık otopark olması gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan C blok 3 nolu meskenin içerisine müşteri isteği üzerine girilememiş olup, Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tam hissesi **YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı, **Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde, B Blok 7. kat 27, C Blok 1. kat 3, H Blok 3. Kat 6, H Blok 7. Kat 14 nolu bağımsız bölümlerde, “Mesken” vasfıyla tapuya kayıtlı taşınmazların toplam Pazar Değeri** olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam **KDV hariç 2.110.000,00-TL (İki Milyon Yüz On Bin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazın KDV hariç ve dahil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan C blok 3 nolu meskenin içerisine müşteri isteği üzerine girilememiş olup, Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

Konu taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyeti “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların toplam nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	2.110.000,00 TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	2.489.800,00 TL			
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir	☐ Alıcısı Az	☐ Satışı Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
Muhammed ÇAM
İşletme
(SPK lisans no:910358/10.08.2020)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 75 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

26.02.2021 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	7.3708	7.3841
Euro	8.9420	8.9581

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 021

Rapor Tarihi: 26.02.2021

**Hazırlanan Kurum: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
Muhammed ÇAM
İşletme
(SPK lisans no:910358/10.08.2020)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 Uygunluk Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 021

Rapor Tarihi: 26.02.2021

**Hazırlanan Kurum: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

**Bu değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerleme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 11-2-2021-13:15

webtapu
Tapunun Kısaportu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	29635/10
Taşınmaz Kimlik No:	93007560	AT Yüzölçüm(m2):	55642.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/7.KAT//27
Cilt/Sayfa No:	32/3183	Arsa Pay/Payda:	110/55642
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	25 Katlı A Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri,24 Katlı B Blok, 23 Katlı C Blok,23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı H Blok ,17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme meskenler ve Tek Katlı L Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		-

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	VKN:0690040398				Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)					Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)					Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)					Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
448877637	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	0.00	0.00	2981 S.Y. Göre Hak Sahibi Lehine Tahsis İşlemi 05-10-2018 74234	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 3

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (ELEKTRİK DAĞITIM TESİS (TRAFO YERİ 2*(5*8=40)M2)KABLO GÜZERGAHLARI VE MÜŞTERİLERİ TOPLAM 80 M2 İÇİN 8/12/2016 TARİHİNDEN İTİBAREN 29 YIL MÜDDETLER YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine KİRA ŞERHİ)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çankaya - 27-03-2017 13:35 - 22868	
------	---	---	--	------------------------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) G95exKxx1kl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-2-2021-13:15



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	29635/10
Taşınmaz Kimlik No:	93007620	AT Yüzölçümü(m2):	55642.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.KAT//3
Cilt/Sayfa No:	33/3243	Arsa Pay/Payda:	110/55642
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	25 Katlı A Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri,24 Katlı B Blok ,23 Katlı C Blok,23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı H Blok ,17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme meskenler ve Tek Katlı L Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		-

1 / 3

		VKN:0690040398		
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
448877638	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	2981 S.Y. Göre Hak Sahibi Lehine Tahsis İşlemi 05-10-2018 74234	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

2 / 3

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (ELEKTRİK DAĞITIM TESİS (TRAFO YERİ 2*(5*8=40)M2)KABLO GÜZERGAHLARI VE MÜŞTEMLATLARI TOPLAM 80 M2 İÇİN 8/12/2016 TARİHİNDEN İTİBAREN 29 YIL MÜDDETLE YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine KİRA ŞERHİ)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çankaya - 27-03-2017 13:35 - 22868	
------	--	---	--	--	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1CuRogVKyGd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-2-2021-13:15



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	29635/10
Taşınmaz Kimlik No:	93007940	AT Yüzölçüm(m2):	55642.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	H/3.KAT//6
Cilt/Sayfa No:	36/3550	Arsa Pay/Payda:	111/55642
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	25 Katlı A Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri,24 Katlı B Blok,23 Katlı C Blok,23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı H Blok ,17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme meskenler ve Tek Katlı L Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		-

1 / 3

		VKN:0690040398		
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
448877640	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	2981 S.Y. Göre Hak Sahibi Lehine Tahsis İşlemi 05-10-2018 74234	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 3

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (ELEKTRİK DAĞITIM TESİS (TRAFO YERİ 2*(5*8=40)M2)KABLO GÜZERGAHLARI VE MÜŞTEMLATLARI TOPLAM 80 M2 İÇİN 8/12/2016 TARİHİNDEN İTİBAREN 29 YIL MÜDDETLERİ YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine KİRA ŞERHİ)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çankaya - 27-03-2017 13:35 - 22868	
------	--	---	--	------------------------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) F28QtNtbFFz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-2-2021-13:16



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	29635/10
Taşınmaz Kimlik No:	93007948	AT Yüzölçümü(m2):	55642.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	H/7.KAT//14
Cilt/Sayfa No:	36/3558	Arsa Pay/Payda:	111/55642
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	25 Katlı A Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri,24 Katlı B Blok ,23 Katlı C Blok,23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı H Blok ,17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme meskenler ve Tek Katlı L Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		-

1 / 3

		VKN:0690040398		
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
448877642	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	2981 S.Y. Göre Hak Sahibi Lehine Tahsis İşlemi 05-10-2018 74234	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye

2 / 3

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (ELEKTRİK DAĞITIM TESİS (TRAFO YERİ 2*(5*8=40)M2)KABLO GÜZERGAHLARI VE MÜŞTEMLATLARI TOPLAM 80 M2 İÇİN 8/12/2016 TARİHİNDEN İTİBAREN 29 YIL MÜDDETLERİ YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine KİRA ŞERHİ)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çankaya - 27-03-2017 13:35 - 22868	
------	--	---	--	--	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Vzzq60jxb1HY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



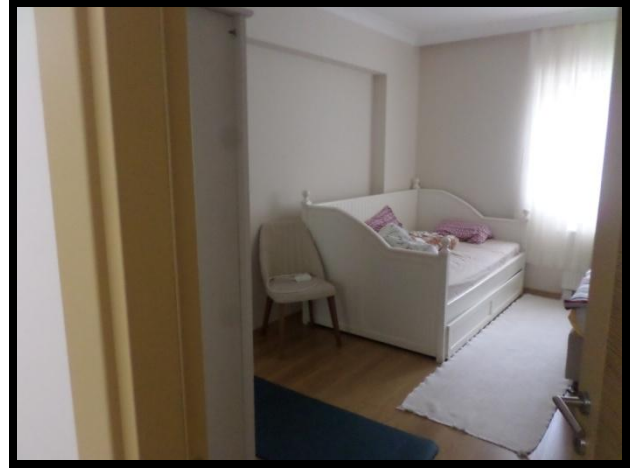
H Blok 7.Kat 14 BB



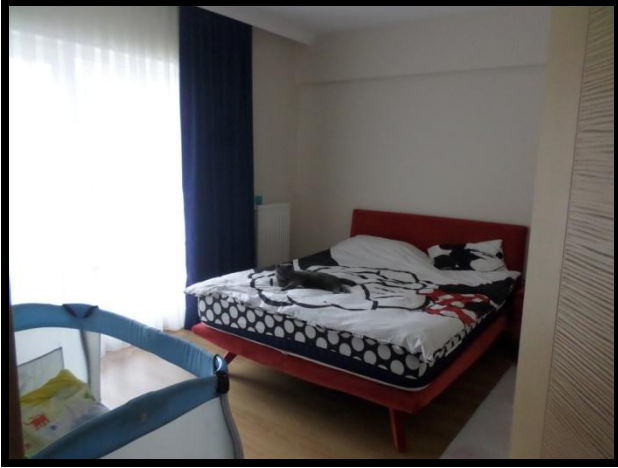
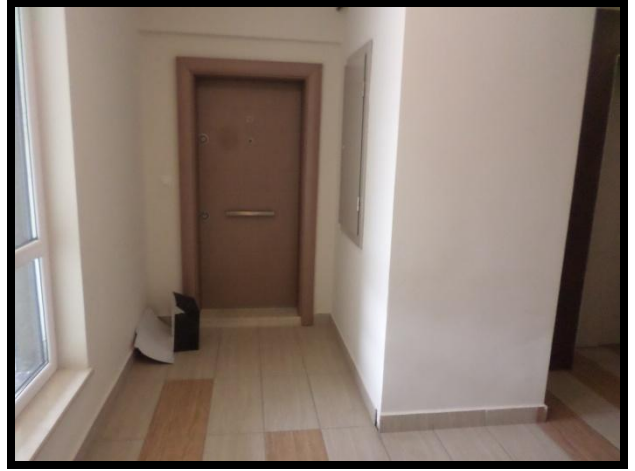


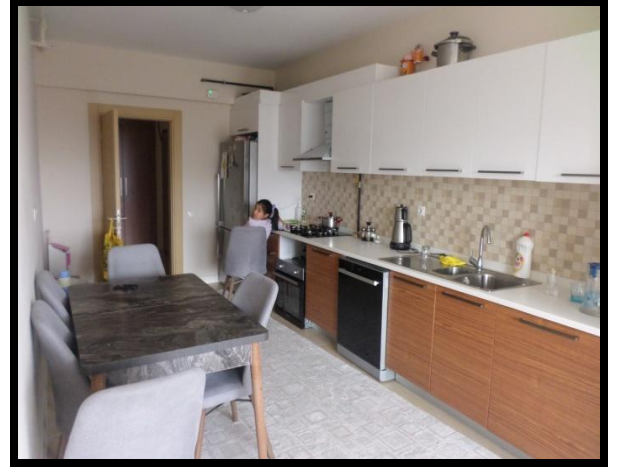
H Blok 3.Kat 6 BB





B Blok 7.Kat 27 BB

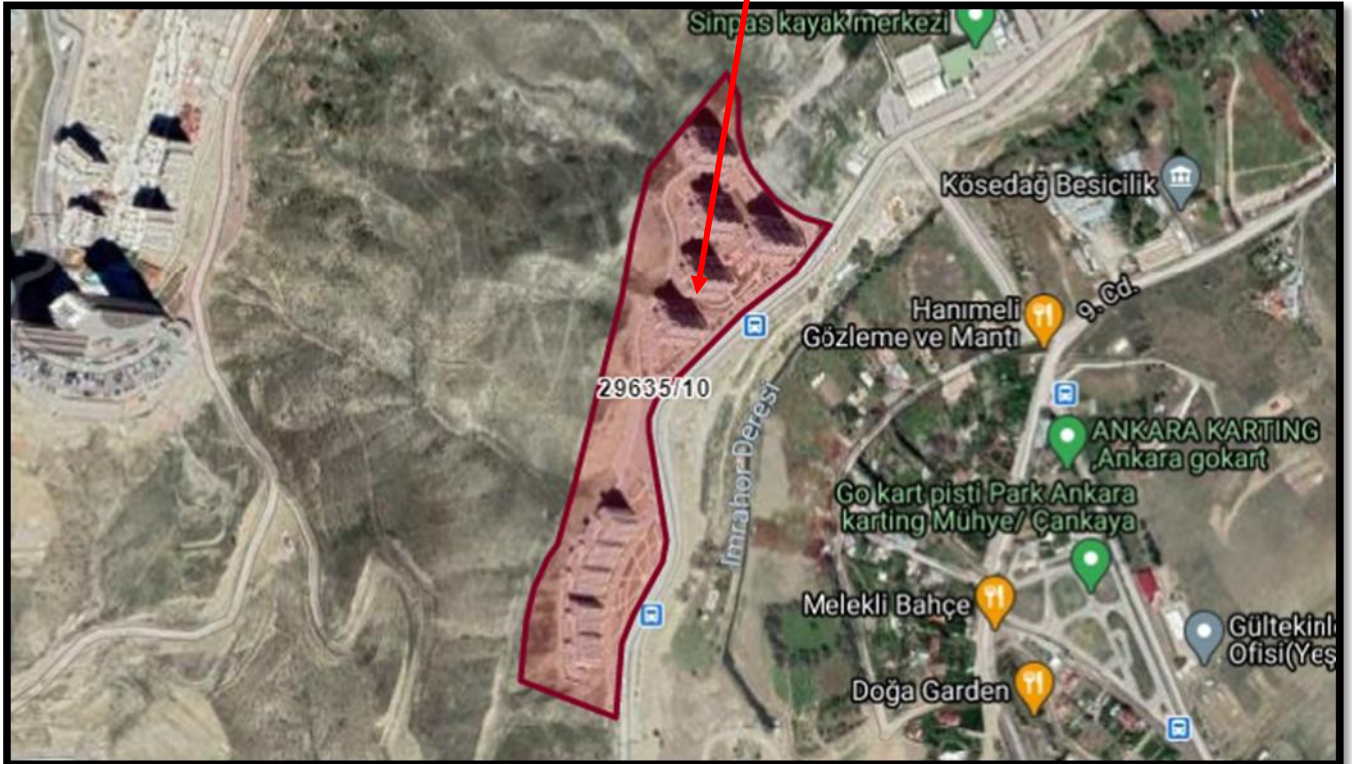
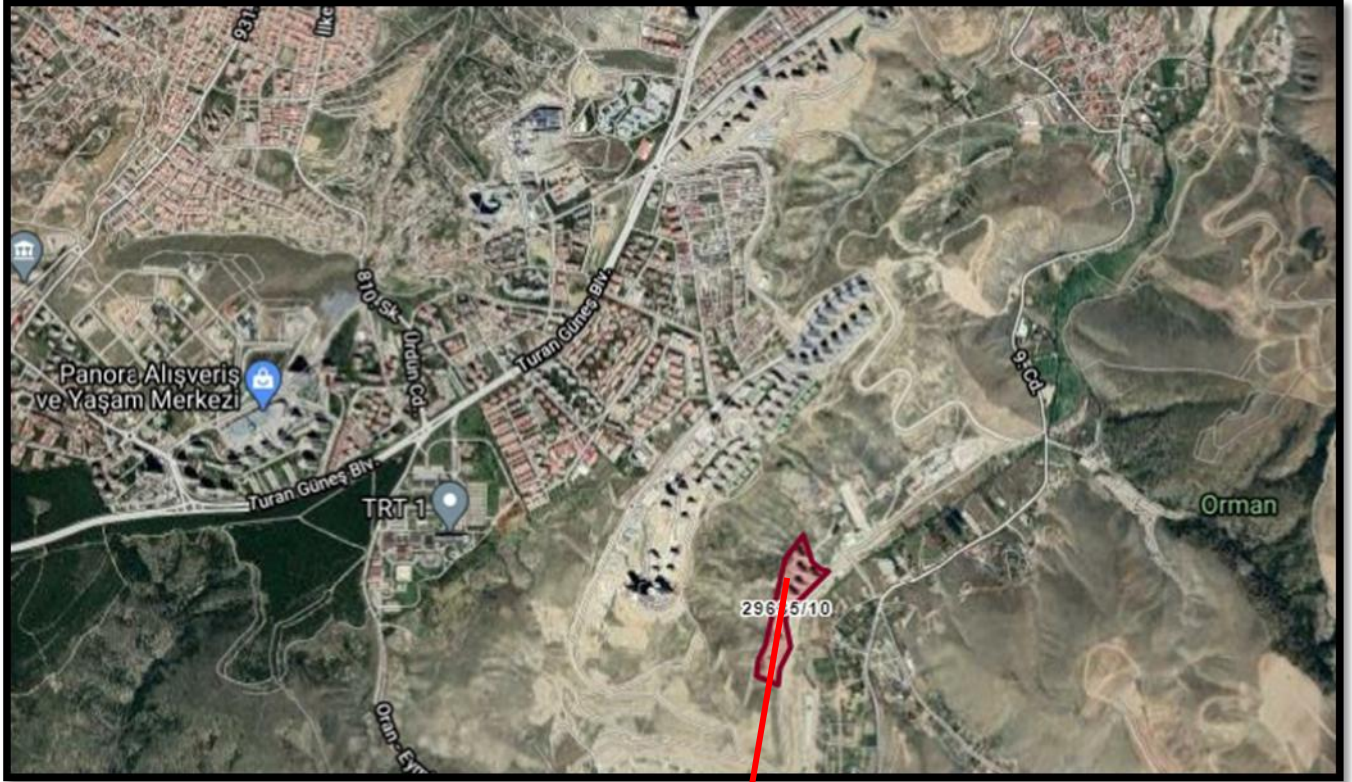




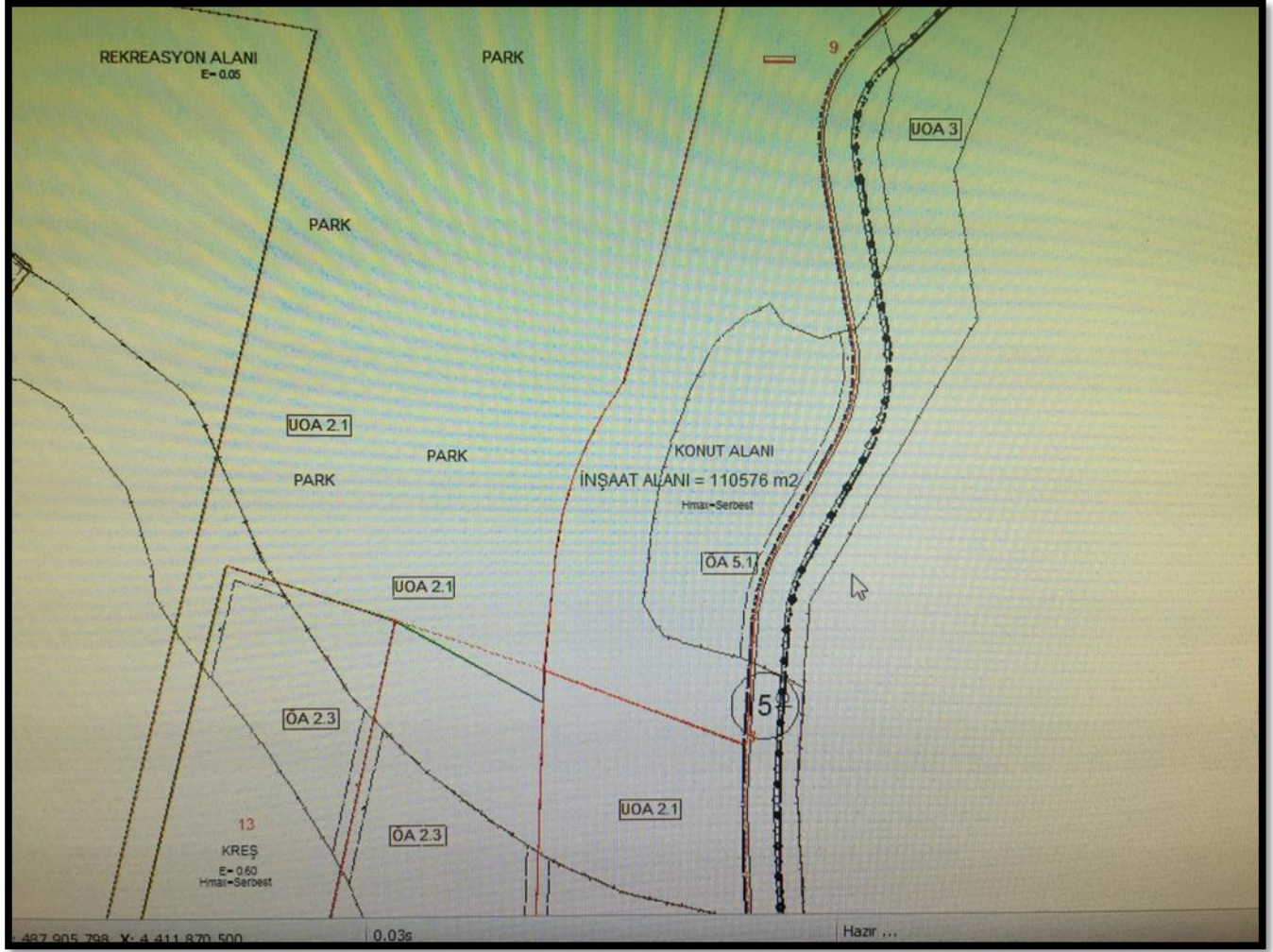
C Blok 1.Kat 3 BB



9.3 Hava Fotoğrafı



9.4 İmar Durumu



9.5 Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi ANKARA İl: ÇANKAYA İlçe: ÇANKAYA Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ Mahalle: İKBAHAR Mahalle tarifi kodu: 67 Meydan/duvar/caddesi/sokak/köy adı: GÜNEY PARK Cadde/Sokak tarifi kodu: 68 Oda kipi no: 89 - C Site adı: Mavi				3. Ruhsat veriliş tarihi 21.06.2013 4. Ruhsat no: 91-C/2013 5. Ruhsat onay tarihi 21.06.2013 6. Ruhsat planı onay tarihi 22.04.2013 7. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 8. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 9. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 10. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 11. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 12. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 13. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 14. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 15. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 16. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 17. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 18. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 19. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 20. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 21. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 22. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 23. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 24. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 25. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 26. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 27. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 28. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 29. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 30. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 31. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 32. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 33. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 34. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 35. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 36. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 37. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 38. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 39. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 40. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 41. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 42. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 43. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 44. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 45. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 46. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 47. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 48. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 49. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 50. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 51. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 52. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 53. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 54. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 55. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 56. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 57. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 58. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 59. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 60. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 61. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 62. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 63. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 64. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 65. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 66. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 67. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 68. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 69. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 70. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 71. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 72. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 73. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 74. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 75. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 76. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 77. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 78. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 79. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 80. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 81. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 82. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 83. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 84. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 85. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 86. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 87. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 88. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 89. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 90. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 91. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 92. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 93. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 94. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 95. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 96. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 97. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 98. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 99. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013 100. Ruhsat plan onay tarihi 22.04.2013			
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. SİNPAŞ YAPILANDIRMA VE TİCARET A.Ş. (BAHAR GÜLALIOĞLU) 2257372106				42. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. RAHAT GÖKÇELİ (İNŞAAT MÜHÜRÜ)			
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no. 000				43. TC kimlik no. 19918852044			
29. Vergi kimlik no.				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MUKELLEFLER				44. Oda sicil no. 38643			
30. Adres: HİPODROM CADDESİ NO:5, YENİMAHALLE/ANKARA				35. Sigorta sicil no. 5				45. Sigorta sicil no.			
31. İmza				36. Sigorta sicil no. 5				46. Süreyleme tarihi			
32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. SİNPAŞ YAPILANDIRMA VE TİCARET A.Ş. (BAHAR GÜLALIOĞLU) 2257372106				37. Süreyleme tarihi 11.11.2010				47. Süreyleme tarihi			
33. Oda sicil no. 000				38. Süreyleme tarihi 24433				48. Adres: TURAN GÜNEŞ BULVARI ALTINORAN NO:54 ÇANKAYA/ANKARA			
34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MUKELLEFLER				39. Yapı müteahhidi yetki belge no.				49. İmza			
35. Sigorta sicil no. 5				40. Sicil esas adresi: BARBAROS BULVARI YENİDOĞAN SOKAK SİNPAŞ PLAZA NO:36 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL				41. İmza			
36. Sigorta sicil no. 5				42. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. SİNPAŞ YAPILANDIRMA VE TİCARET A.Ş. (BAHAR GÜLALIOĞLU) 2257372106				43. TC kimlik no. 19918852044			
37. Süreyleme tarihi 11.11.2010				44. Oda sicil no. 38643				45. Sigorta sicil no.			
38. Süreyleme tarihi 24433				46. Süreyleme tarihi				47. Süreyleme tarihi			
39. Yapı müteahhidi yetki belge no.				48. Adres: TURAN GÜNEŞ BULVARI ALTINORAN NO:54 ÇANKAYA/ANKARA				49. İmza			
40. Sicil esas adresi: BARBAROS BULVARI YENİDOĞAN SOKAK SİNPAŞ PLAZA NO:36 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL				41. İmza				42. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. SİNPAŞ YAPILANDIRMA VE TİCARET A.Ş. (BAHAR GÜLALIOĞLU) 2257372106			
43. TC kimlik no. 19918852044				44. Oda sicil no. 38643				45. Sigorta sicil no.			
46. Süreyleme tarihi				47. Süreyleme tarihi				48. Adres: TURAN GÜNEŞ BULVARI ALTINORAN NO:54 ÇANKAYA/ANKARA			
49. İmza				50. İmza				51. İmza			
52. İmza				53. İmza				54. İmza			
55. İmza				56. İmza				57. İmza			
58. İmza				59. İmza				60. İmza			
61. İmza				62. İmza				63. İmza			
64. İmza				65. İmza				66. İmza			
67. İmza				68. İmza				69. İmza			
70. İmza				71. İmza				72. İmza			
73. İmza				74. İmza				75. İmza			
76. İmza				77. İmza				78. İmza			
79. İmza				80. İmza				81. İmza			
82. İmza				83. İmza				84. İmza			
85. İmza				86. İmza				87. İmza			
88. İmza				89. İmza				90. İmza			
91. İmza				92. İmza				93. İmza			
94. İmza				95. İmza				96. İmza			
97. İmza				98. İmza				99. İmza			
100. İmza				101. İmza				102. İmza			
103. İmza				104. İmza				105. İmza			
106. İmza				107. İmza				108. İmza			
109. İmza				110. İmza				111. İmza			
112. İmza				113. İmza				114. İmza			
115. İmza				116. İmza				117. İmza			
118. İmza				119. İmza				120. İmza			
121. İmza				122. İmza				123. İmza			
124. İmza				125. İmza				126. İmza			
127. İmza				128. İmza				129. İmza			
130. İmza				131. İmza				132. İmza			
133. İmza				134. İmza				135. İmza			
136. İmza				137. İmza				138. İmza			
139. İmza				140. İmza				141. İmza			
142. İmza				143. İmza				144. İmza			
145. İmza				146. İmza				147. İmza			
148. İmza				149. İmza				150. İmza			
151. İmza				152. İmza				153. İmza			
154. İmza				155. İmza				156. İmza			
157. İmza				158. İmza				159. İmza			
160. İmza				161. İmza				162. İmza			
163. İmza				164. İmza				165. İmza			
166. İmza				167. İmza				168. İmza			
169. İmza				170. İmza				171. İmza			
172. İmza				173. İmza				174. İmza			
175. İmza				176. İmza				177. İmza			
178. İmza				179. İmza				180. İmza			
181. İmza				182. İmza				183. İmza			
184. İmza				185. İmza				186. İmza			
187. İmza				188. İmza				189. İmza			
190. İmza				191. İmza				192. İmza			
193. İmza				194. İmza				195. İmza			
196. İmza				197. İmza				198. İmza			
199. İmza				200. İmza				201. İmza			
202. İmza				203. İmza				204. İmza			
205. İmza				206. İmza				207. İmza			
208. İmza				209. İmza				210. İmza			
211. İmza				212. İmza				213. İmza			
214. İmza				215. İmza				216. İmza			
217. İmza				218. İmza				219. İmza			
220. İmza				221. İmza				222. İmza			
223. İmza				224. İmza				225. İmza			
226. İmza				227. İmza				228. İmza			
229. İmza				230. İmza				231. İmza			
232. İmza				233. İmza				234. İmza			
235. İmza				236. İmza				237. İmza			
238. İmza				239. İmza				240. İmza			
241. İmza				242. İmza				243. İmza			
244. İmza				245. İmza				246. İmza			
247. İmza				248. İmza				249. İmza			
250. İmza				251. İmza				252. İmza			
253. İmza				254. İmza				255. İmza			
256. İmza				257. İmza				258. İmza			
259. İmza				260. İmza				261. İmza			
262. İmza				263. İmza				264. İmza			
265. İmza				266. İmza				267. İmza			
268. İmza				269. İmza				270. İmza			
271. İmza				272. İmza				273. İmza			
274. İmza				275. İmza				276. İmza			
277. İmza				278. İmza				279. İmza			
280. İmza				281. İmza				282. İmza			
283. İmza				284. İmza				285. İmza			
286. İmza				287. İmza				288. İmza			
289. İmza				290. İmza				291. İmza			
292. İmza				293. İmza				294. İmza			
295. İmza				296. İmza				297. İmza			
298. İmza				299. İmza				300. İmza			
301. İmza				302. İmza				303. İmza			
304. İmza				305. İmza				306. İmza			
307. İmza				308. İmza				309. İmza			
310. İmza				311. İmza				312. İmza			
313. İmza				314. İmza				315. İmza			
316. İmza				317. İmza				318. İmza			
319. İmza				320. İmza				321. İmza			
322. İmza				323. İmza				324. İmza			
325. İmza				326. İmza				327. İmza			
328. İmza				329. İmza				330. İmza			
331. İmza				332. İmza				333. İmza			
334. İmza				335. İmza				336. İmza			
337. İmza				338. İmza				339. İmza			
340. İmza				341. İmza				342. İmza			
343. İmza				344. İmza				345. İmza			
346. İmza				347. İmza				348. İmza			
349. İmza				350. İmza				351. İmza			
352. İmza				353. İmza				354. İmza			
355. İmza				356. İmza				357. İmza			
358. İmza				359. İmza				360. İmza			
361. İmza				362. İmza				363. İmza			
364. İmza				365. İmza				366. İmza			
367. İmza				368. İmza				369. İmza			
370. İmza				371. İmza				372. İmza			
373. İmza				374. İmza				375. İmza			
376. İmza				377. İmza				378. İmza			
379. İmza				380. İmza				381. İmza			
382. İmza				383. İmza				384. İmza			
385. İmza				386. İmza				387. İmza			
388. İmza				389. İmza				390. İmza			
391. İmza				392. İmza				393. İmza			
394. İmza				395. İmza				396. İmza			
397. İmza				398. İmza				399. İmza			
400. İmza				401. İmza				402. İmza			
403. İmza				404. İmza				405. İmza			
406. İmza				407. İmza				408. İmza			
409. İmza				410. İmza				411. İmza			
412. İmza				413. İmza				414. İmza			
415. İmza				416. İmza				417. İmza			
418. İmza				419. İmza				420. İmza			
421. İmza				422. İmza				423. İmza			
424. İmza				425. İmza				426. İmza			
427. İmza				428. İmza				429. İmza			
430. İmza				431. İmza				432. İmza			
433. İmza				434. İmza				435. İmza			
436. İmza				437. İmza				438. İmza			
439. İmza				440. İmza				441. İmza			
442. İmza				443. İmza				444. İmza			
445. İmza				446. İmza				447. İmza			
448. İmza				449. İmza				450. İmza			
451. İmza				452. İmza				453. İmza			
454. İmza				455. İmza				456. İmza			
457. İmza				458. İmza				459. İmza			
460. İmza				461. İmza				462. İmza			
463. İmza				464. İmza				465. İmza			
466. İmza				467. İmza				468. İmza			
469. İmza				470. İmza				471. İmza			
472. İmza				473. İmza				474. İmza			
475. İmza				476. İmza				477. İmza			
478. İmza				479. İmza				480. İmza			
481. İmza				482. İmza				483. İmza			
484. İmza				485. İmza				486. İmza			
487. İmza				488. İmza				489. İmza			
490. İmza				491. İmza				492. İmza			
493. İmza				494. İmza				495. İmza			
496. İmza				497. İmza				498. İmza			
499. İmza				500. İmza				501. İmza			
502. İmza				503. İmza				504. İmza			
505. İmza				506. İmza				507. İmza			
508. İmza				509. İmza				510. İmza			
511. İmza				512. İmza				513. İmza			
514. İmza				515. İmza				516. İmza			
517. İmza				518. İmza				519. İmza			
520. İmza				521. İmza				522. İmza			
523. İmza				524. İmza				525. İmza			
526. İmza				527. İmza				528. İmza			
529. İmza				530. İmza				531. İmza			
532. İmza				533. İmza				534. İmza			
535. İmza				536. İmza				537. İmza			
538. İmza				539. İmza				540. İmza			
541. İmza				542. İmza				543. İmza			
544. İmza				545. İmza				546. İmza			
547. İmza				548. İmza				549. İmza			
550. İmza				551. İmza				552. İmza			
553. İmza				554. İmza				555. İmza			
556. İmza				557. İmza				558. İmza			
559. İmza				560. İmza				561. İmza			
562. İmza				563. İmza							

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										125046722
1. Belgeli veren kurum ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			8. Belgeli veren amacı ☒ Kısmi Kullanma izni ☐ Yarı Kullanma izni			10. Belgeli onay tarihi 29-11-2017		11. Belge no 38-3		
2. Belgeli verilen yapının adresi İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA			3. Belgeli esas tutuldu ☐ 1 Yarı yapı ☐ 2 Yarıleme ☐ 3 Yeniden ☐ 4 Ek bina ☐ 5 Kat ilavesi ☐ 6 İlave ☐ 7 Geçici			12. Kullanım değeri ☒ 1 Tadilat ☐ 9 Doğru ☐ 10 Restorasyon ☐ 11 Gölgedirime ☐ 12 Kullanım değeri ☐ 13 Foseptik ☐ 14 Mekanik tesisat				
Bucak: Kızı Mahalle: İLKBAHAR Mahalle tanımlı kodu: 87			13. İlk yapı ruhsatı tarihi 21.06.2013			14. İlk yapı ruhsatı no 91-C0013		15. Son yapı ruhsatı tarihi 09.02.2017		
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köy adı: GÜNEYPARK KÖYÜ EVLERİ			16. Yeniden ruhsat tarihi 08.02.2017			17. Yeniden ruhsat no 5-3		18. Son yapı ruhsatı tarihi 20.12.2016		
Cadde/sokak tanımlı kodu: 82 Orj. Kağıt no: 69C			19. Tadilat ruhsat tarihi 08.02.2017			20. Tadilat ruhsat no 20.12.2016		21. İmar durumu no 189-2016		
Site adı: Mavi adı: 4 Ada No: 4			22. Tadilat ruhsat tarihi 08.02.2017			23. Tadilat ruhsat no 20.12.2016		24. Tadilat ruhsat tarihi 08.02.2017		
5. Parçesi No: 10 6. Blok No: C			25. Tadilat ruhsat tarihi 08.02.2017			26. Tadilat ruhsat no 20.12.2016		27. Tadilat ruhsat tarihi 08.02.2017		
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bina bölümü			28. Tadilat ruhsat tarihi 08.02.2017			29. Tadilat ruhsat no 20.12.2016		30. Tadilat ruhsat tarihi 08.02.2017		
8. Diğer inşaat binalarına ilişkin bina bölümü			29. Tadilat ruhsat tarihi 08.02.2017			30. Tadilat ruhsat no 20.12.2016		31. Tadilat ruhsat tarihi 08.02.2017		
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin				
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no BAHAR GÖKALP, SİPAŞ YAPI ENJENYERİ VE T.C. A.Ş. 22577372106			46. Adı soyadı, unvanı RAFET GÖKALP, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			37. Oda sicil no 000			47. T.C. kimlik no 1691852044				
33. Vergi kimlik no			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MOKELLEFLER			48. Oda sicil no 36663				
34. Adres EMNİYET MAH. HİPODROM CAD. ANK. B. BEL. HİZMET BİNASI-BLOK NO: 5 YERİBAĞI MAHALLESİ / ANKARA			41. Sicil no 0			49. Sicil no 0				
35. İmar izni 35. İmar izni			42. Sicil no 0			50. Sicil no 0				
36. İmar izni 36. İmar izni			43. Sicil no 0			51. Sicil no 0				
37. İmar izni 37. İmar izni			44. Sicil no 0			52. Sicil no 0				
38. İmar izni 38. İmar izni			45. Sicil no 0			53. Sicil no 0				
39. İmar izni 39. İmar izni			46. Sicil no 0			54. Sicil no 0				
40. İmar izni 40. İmar izni			47. Sicil no 0			55. Sicil no 0				
41. İmar izni 41. İmar izni			48. Sicil no 0			56. Sicil no 0				
42. İmar izni 42. İmar izni			49. Sicil no 0			57. Sicil no 0				
43. İmar izni 43. İmar izni			50. Sicil no 0			58. Sicil no 0				
44. İmar izni 44. İmar izni			51. Sicil no 0			59. Sicil no 0				
45. İmar izni 45. İmar izni			52. Sicil no 0			60. Sicil no 0				
46. İmar izni 46. İmar izni			53. Sicil no 0			61. Sicil no 0				
47. İmar izni 47. İmar izni			54. Sicil no 0			62. Sicil no 0				
48. İmar izni 48. İmar izni			55. Sicil no 0			63. Sicil no 0				
49. İmar izni 49. İmar izni			56. Sicil no 0			64. Sicil no 0				
50. İmar izni 50. İmar izni			57. Sicil no 0			65. Sicil no 0				
51. İmar izni 51. İmar izni			58. Sicil no 0			66. Sicil no 0				
52. İmar izni 52. İmar izni			59. Sicil no 0			67. Sicil no 0				
53. İmar izni 53. İmar izni			60. Sicil no 0			68. Sicil no 0				
54. İmar izni 54. İmar izni			61. Sicil no 0			69. Sicil no 0				
55. İmar izni 55. İmar izni			62. Sicil no 0			70. Sicil no 0				
56. İmar izni 56. İmar izni			63. Sicil no 0			71. Sicil no 0				
57. İmar izni 57. İmar izni			64. Sicil no 0			72. Sicil no 0				
58. İmar izni 58. İmar izni			65. Sicil no 0			73. Sicil no 0				
59. İmar izni 59. İmar izni			66. Sicil no 0			74. Sicil no 0				
60. İmar izni 60. İmar izni			67. Sicil no 0			75. Sicil no 0				
61. İmar izni 61. İmar izni			68. Sicil no 0			76. Sicil no 0				
62. İmar izni 62. İmar izni			69. Sicil no 0			77. Sicil no 0				
63. İmar izni 63. İmar izni			70. Sicil no 0			78. Sicil no 0				
64. İmar izni 64. İmar izni			71. Sicil no 0			79. Sicil no 0				
65. İmar izni 65. İmar izni			72. Sicil no 0			80. Sicil no 0				
66. İmar izni 66. İmar izni			73. Sicil no 0			81. Sicil no 0				
67. İmar izni 67. İmar izni			74. Sicil no 0							

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

9.7 Mimari Proje

	DÜZENLEYEN	UYGUNDUR BELEDİYE / ÖZEL İDARE	
		KONTROLEĐEN	ONAYLAYAN
ADI SOYADI	GÜNEY-PARK MİMARLIK MİMARLIK VE MİMARİTİT. ŞTİ. KARATAŞIYI Tel: 0312 441 65 9 - FAKS: 0312 441 65 9 Cankaya V.D. 450 000 210	Saliha ASLAN Yüksek Mimar	Saliha KAYA
TARİH			11.11.2013
İMZA			

**YENİ GÜNEYPARK
KENTSEL DÖNÜŞÜM
VE GELİŞİM PROJE ALANI
29328 ADA / 12 PARSEL
KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜM PLANI
B BLOK**

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ÇANKAYA
MAH/KÖY	MÜHYE
PAFTA NO	İ29B18A1C
ADA/PARSEL	29328 ADA / 12 PARSEL
KAT ADEDİ	19 / 22 KAT

Peta - Önce
Adı: Ortaklık

K

KÖŞE KOORDİNATLARI		
B	X	Y
1	487928.3134	4412212.9493
2	487933.7970	4412216.9705
3	487934.4475	4412216.0835
4	487941.8262	4412221.4943
5	487941.1757	4412222.3814
6	487946.6593	4412226.4026
7	487949.2317	4412222.8947
8	487950.4413	4412223.7817
9	487954.9947	4412217.5723
10	487952.6561	4412215.8574
11	487954.9919	4412212.6720
12	487956.6047	4412213.8547
13	487963.2574	4412204.7826
14	487962.6929	4412204.3686
15	487965.7088	4412200.2559
16	487965.0637	4412199.7828
17	487966.3647	4412198.0087
18	487959.5908	4412193.0414
19	487959.2896	4412194.8155
20	487954.9432	4412192.3614
21	487956.2442	4412190.5873
22	487949.4703	4412185.6199
23	487948.1693	4412187.3940
24	487947.5242	4412186.9210
25	487944.5083	4412191.0337
26	487943.9438	4412190.6197
27	487937.2911	4412199.6919
28	487938.9039	4412200.8746
29	487936.5681	4412204.0599
30	487934.2295	4412202.3450
31	487929.6761	4412208.5544
32	487930.8857	4412209.4414

B BLOK				
KAT	BB NO	KONUM	NİTELİK	TABAN KOTU
B				-2.50
ZEMİN	1	GÜNEY / BATI	MESKEN	+0.50
	2	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	3	GÜNEY / BATI	MESKEN	
	4	KUZEY / BATI	MESKEN	
1. KAT	5	KUZEY / DOĞU	MESKEN	+3.50
	6	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	7	GÜNEY / BATI	MESKEN	
2. KAT	8	KUZEY / BATI	MESKEN	+6.50
	9	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	10	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	11	GÜNEY / BATI	MESKEN	
3. KAT	12	KUZEY / BATI	MESKEN	+9.50
	13	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	14	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	15	GÜNEY / BATI	MESKEN	
4. KAT	16	KUZEY / BATI	MESKEN	+12.50
	17	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	18	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	19	GÜNEY / BATI	MESKEN	
5. KAT	20	KUZEY / BATI	MESKEN	+15.50
	21	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	22	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	23	GÜNEY / BATI	MESKEN	
6. KAT	24	KUZEY / BATI	MESKEN	+18.50
	25	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	26	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	27	GÜNEY / BATI	MESKEN	
7. KAT	28	KUZEY / BATI	MESKEN	+21.50
	29	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	30	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	31	GÜNEY / BATI	MESKEN	
8. KAT	32	KUZEY / BATI	MESKEN	+24.50
	33	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	34	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	35	GÜNEY / BATI	MESKEN	
9. KAT	36	KUZEY / BATI	MESKEN	+27.50
	37	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	38	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	39	GÜNEY / BATI	MESKEN	
10. KAT	40	KUZEY / BATI	MESKEN	+30.50
	41	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	42	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	43	GÜNEY / BATI	MESKEN	
11. KAT	44	KUZEY / BATI	MESKEN	+33.50
	45	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	46	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	47	GÜNEY / BATI	MESKEN	
12. KAT	48	KUZEY / BATI	MESKEN	+36.50
	49	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	50	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	51	GÜNEY / BATI	MESKEN	
13. KAT	52	KUZEY / BATI	MESKEN	+39.50
	53	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	54	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	55	GÜNEY / BATI	MESKEN	
14. KAT	56	KUZEY / BATI	MESKEN	+42.50
	57	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	58	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	59	GÜNEY / BATI	MESKEN	
15. KAT	60	KUZEY / BATI	MESKEN	+45.50
	61	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	62	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	63	GÜNEY / BATI	MESKEN	
16. KAT	64	KUZEY / BATI	MESKEN	+48.50
	65	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	66	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	67	GÜNEY / BATI	MESKEN	
17. KAT	68	KUZEY / BATI	MESKEN	+51.50
	69	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	70	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	71	GÜNEY / BATI	MESKEN	
18. KAT	72	KUZEY / BATI	MESKEN	+54.50
	73	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	74	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	75	GÜNEY / BATI	MESKEN	
19. KAT	76	KUZEY / BATI	MESKEN	+57.50
	77	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
	78	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	
	79	GÜNEY / BATI	MESKEN	
20. KAT	80	KUZEY / BATI	MESKEN	+60.50
	81	KUZEY / DOĞU	MESKEN	
21. KAT	82	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	+63.50
	83	GÜNEY / BATI	MESKEN	
22. KAT	84	GÜNEY / DOĞU	MESKEN	+66.50

DÜZENLEYEN

ADİ SOYADI

TARİH

İMZA

YENİ GÜN

KENTSEL

VE GELİŞİM

29328 ADA

KONUT BA

B BLOK

İL

İLÇESİ

MAHİY

PAFTA NO

ADA/PARSEL

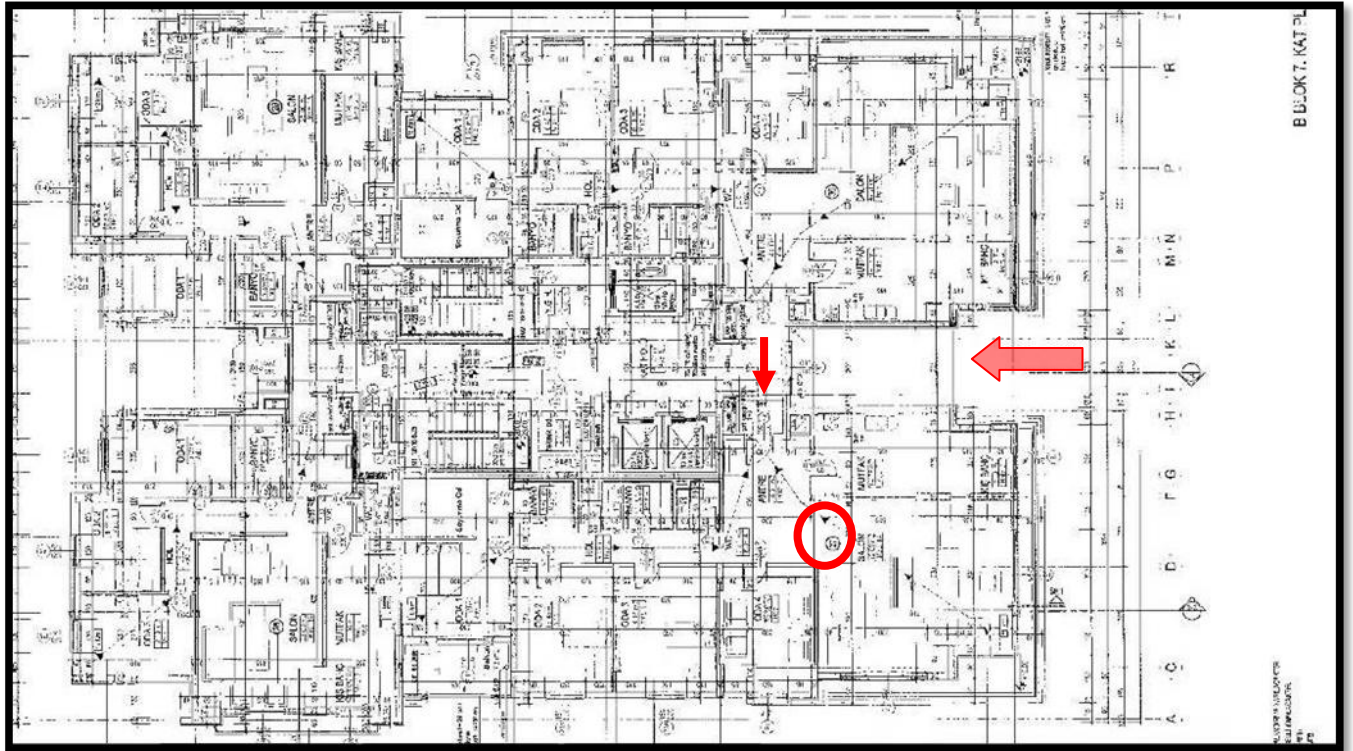
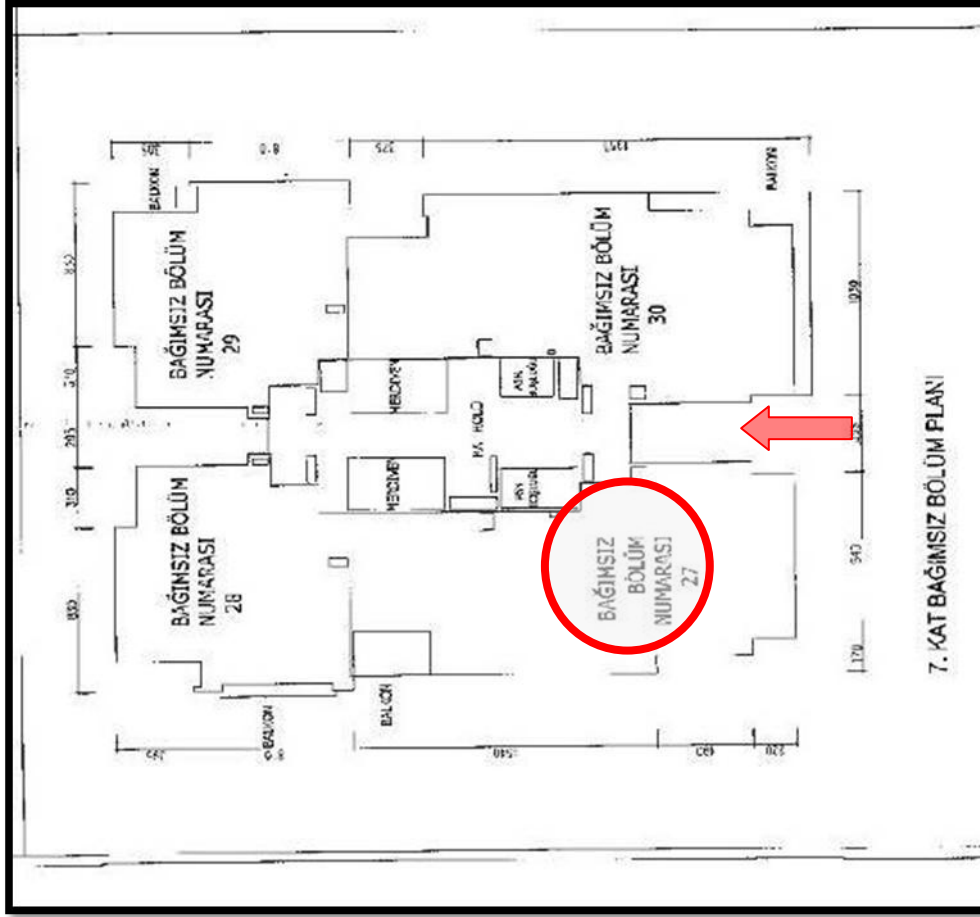
KAT ADEDİ

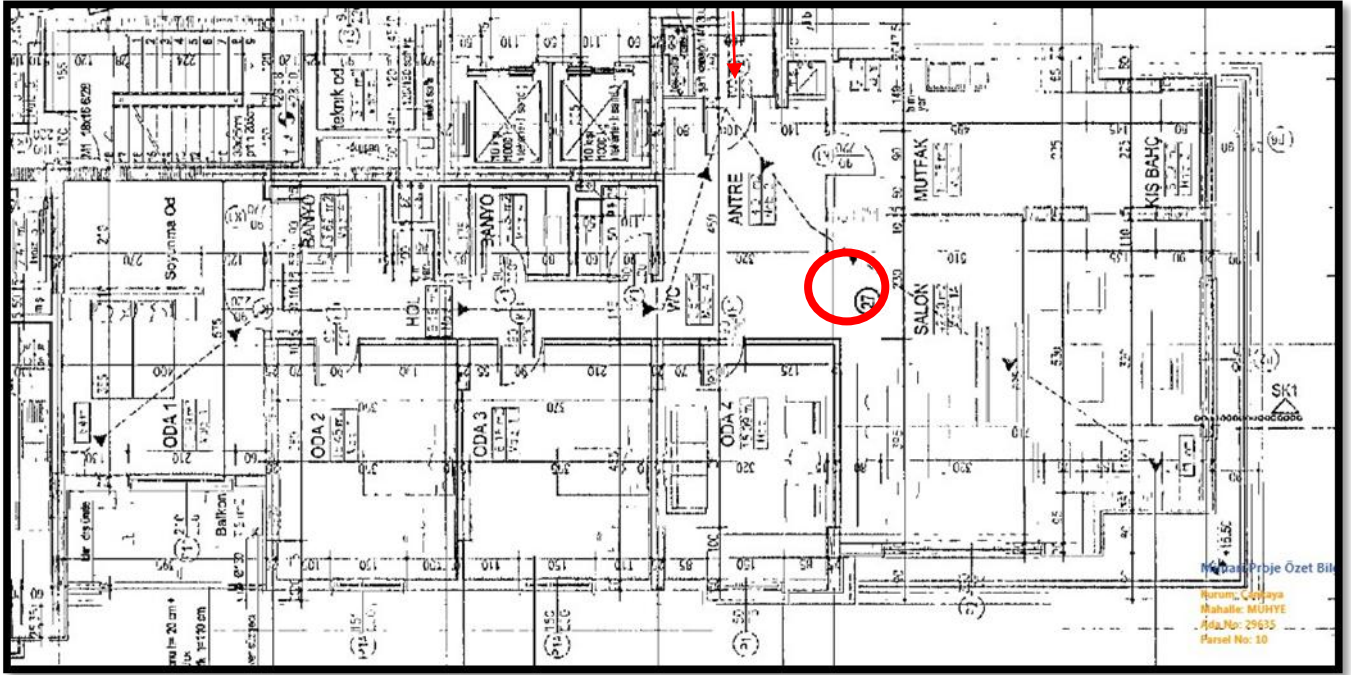
Şirket

Peta - Ölç

alı Ortaklık

K





TAPU

T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI		
ADA	PARSEL	BELGELER
299031 299031	1. Blok	Ankara Büyükşehir Bel. Encümeninin 30.09.10 tarih 1363/3995 sayılı kararı
MÜLKİYETİ		Em. İst. Dai Bk. 03.04.13 tarih 7400 sayılı yazısı
Ankara Büyükşehir Belediyesi		Ankara 9.Nkt. 11.11.10 tarih 24433 sayılı sözleşme
TAPU TESCİL DUR		Çankaya Tapu Müd. nın 10.04.2013 tarihli T.T.B
İMAR DURUMU		Çep 36/2015 PLANKOTE Nolu: 37/2013
MÜKTESEPLER		36/2015
KARAR		2013 Arastırma Tapu 01.04.2013-12637
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJE ŞUBE SEFİ	ŞUBE MÜDÜRÜ
Saliha ASLAN Yüksek Mimar	11.11.2013	

Bu planda yazılı mahal
İsimleri açma ve işletme
ruhsatı verecek kuruluşlarda
uygun görüldüğü takdirde
geçerlidir

YANGIN MERDİVENİ
YANGIN GÜVENLİK HOLU ve
YANGIN KACIŞ YOLLARI
ÜZERİNDE KİMLER ŞEKLİNDE
TEBİHAT TEŞVİSİ
ŞAFAK KİMLERİDİR

Ego Gn Müd Tarafından Doğalgaz
Hattının Çekilmesinden Sonra
Doğalgaz Projesi Onaylatılmadan
Yapı Kullanıma İzin Belgesi Verilemez

Bağcılar, 775 Sayılı Kanunun Uygulama
Yönetmeliğinin 20. Maddesine ve 1263
Yönetmeliğinin 52 ve 55. Maddelerine
Uygun Yapımda Çıkartılma İzin Verilemez

Yangın merdiveni ve yangın
güvenlik holu kapıları yangına
dayanıklı malzemeden duman
sızdırmaz ve yangından koruyacak
şekilde yapılacaktır

Mimar ... tarafından kendi mesuliyeti
altında İmar Kanunu Ankara Büyükşehir Belediyesi
İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun
olarak hazırlanmış beyan edilen bu projelerin
yapılan kontrollerde görüldüğü mütabakatlıklar
durumunda ve imza sahiplerinin mesuliyeti tetkik
edilerek ve imza sahiplerinin mesuliyeti esasına
göre imza sahiplerinin projelerin kaçablen ve
inşaat ve diğer işlemlerinde itiraz edilebilecek
mühürsizlikler, diğer işlemler için izin hususuna
meydan verilecek surette işlemler yapıldığı
denotinin kabul edilmiş ve İmar Dairesi Başkanlığına
hazırlanmış kayıtlı işlemler ile kamal
etmiştir

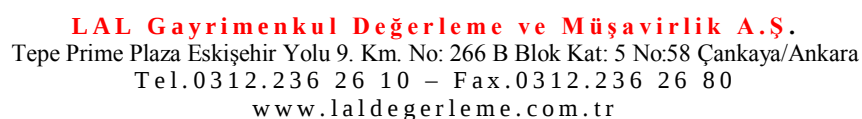
İmar Daire Başkanı

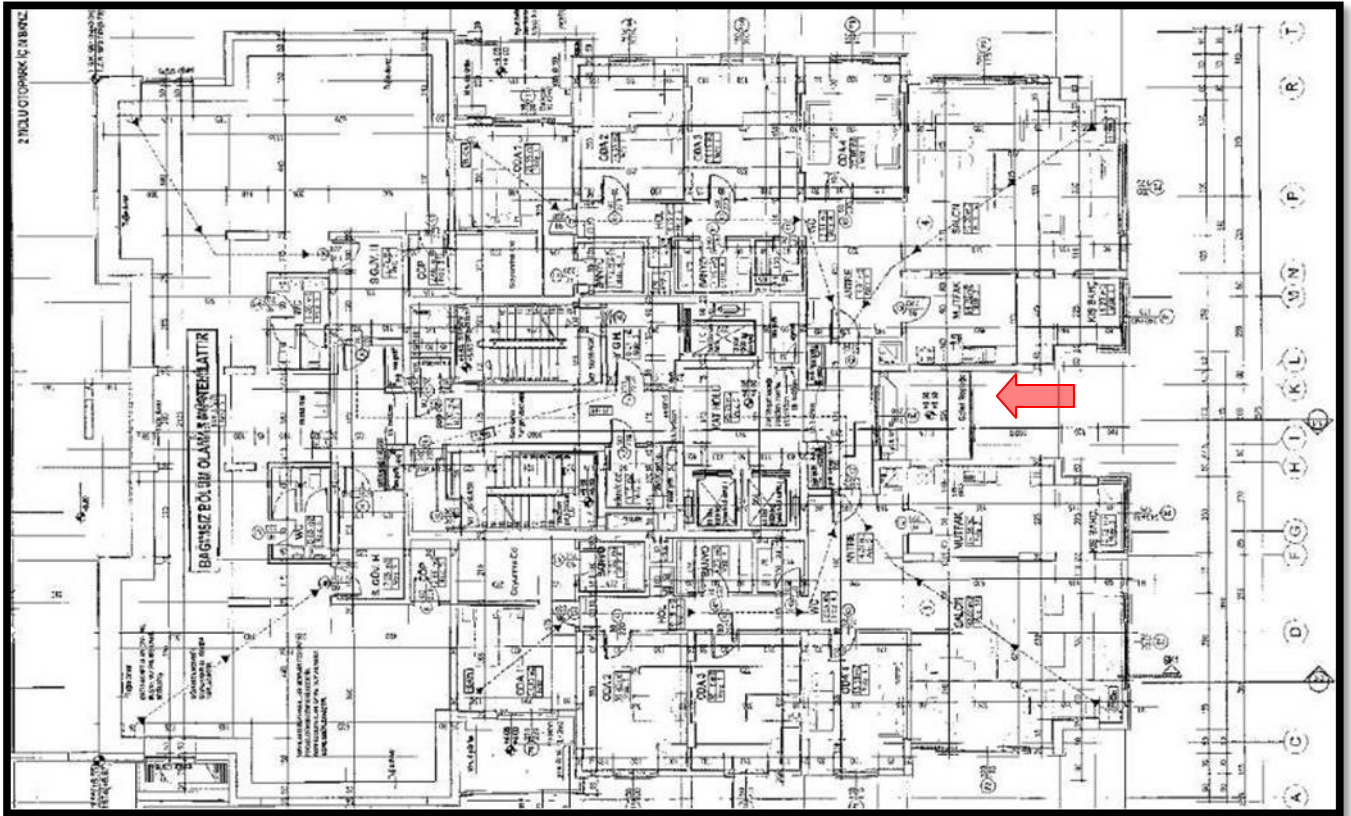
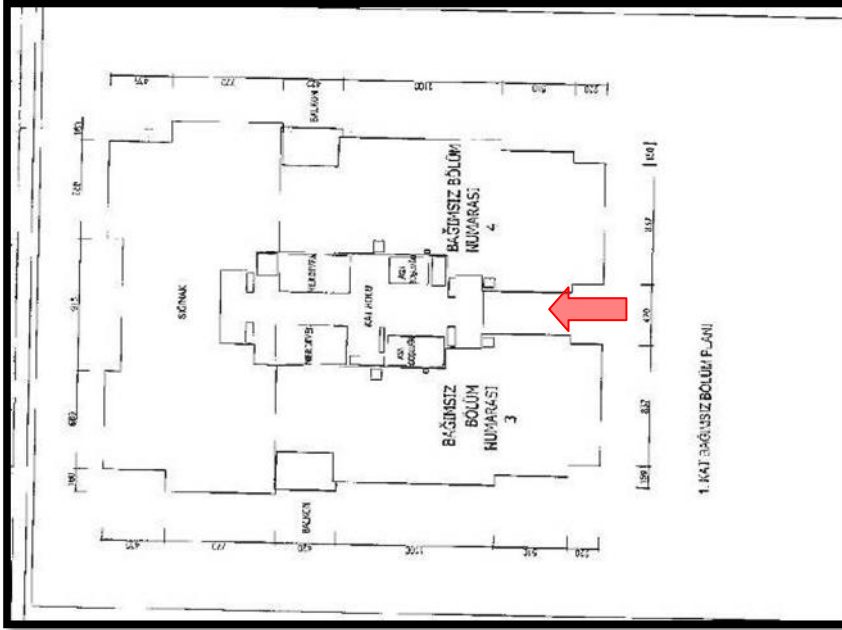
Yangın merdiveni BETONARME
ve minimum basamak genişliği
25 cm olmalıdır

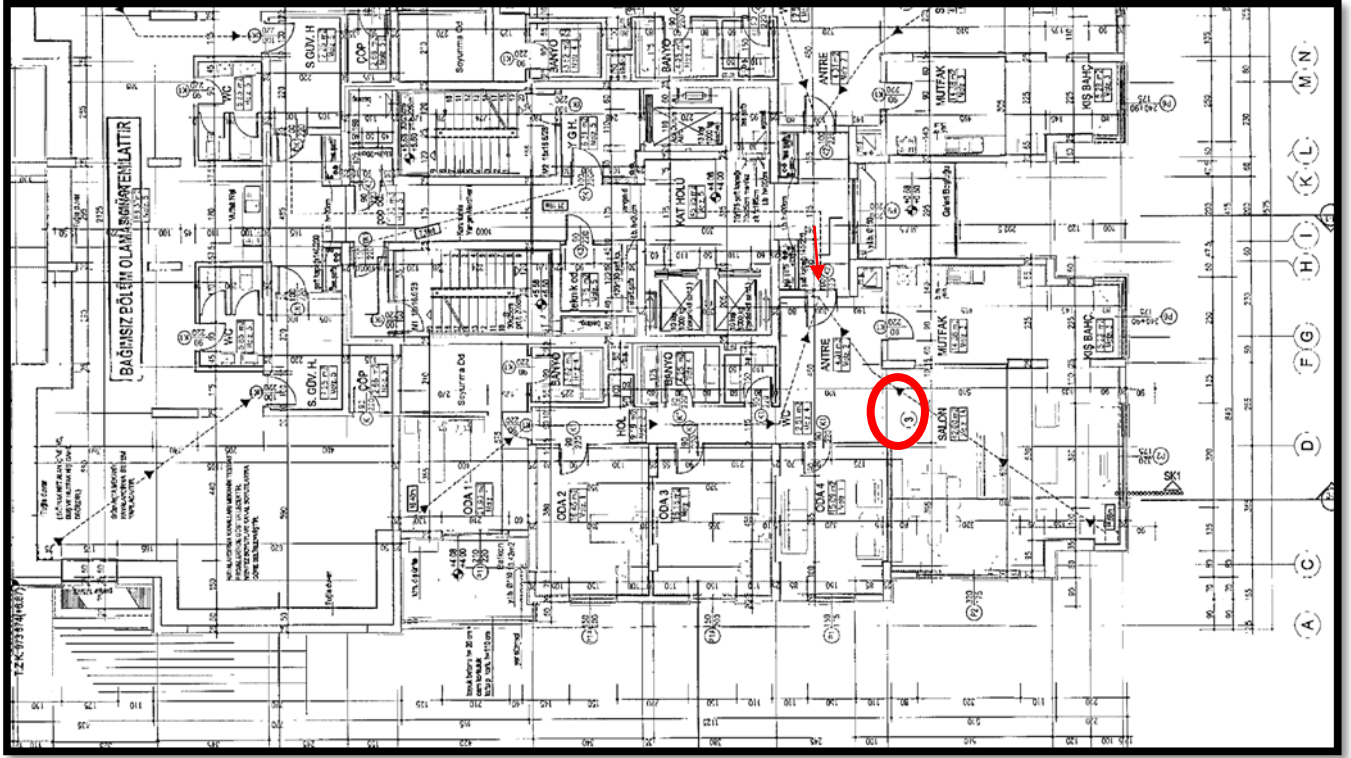
Yangın merdiveninin dışı
yivlenmesi sağlanmalıdır

Çep 36/2015 sayılı ve 09.04.2015
tarihli yenilenmiştir

Saliha ASLAN
Yüksek Mimar

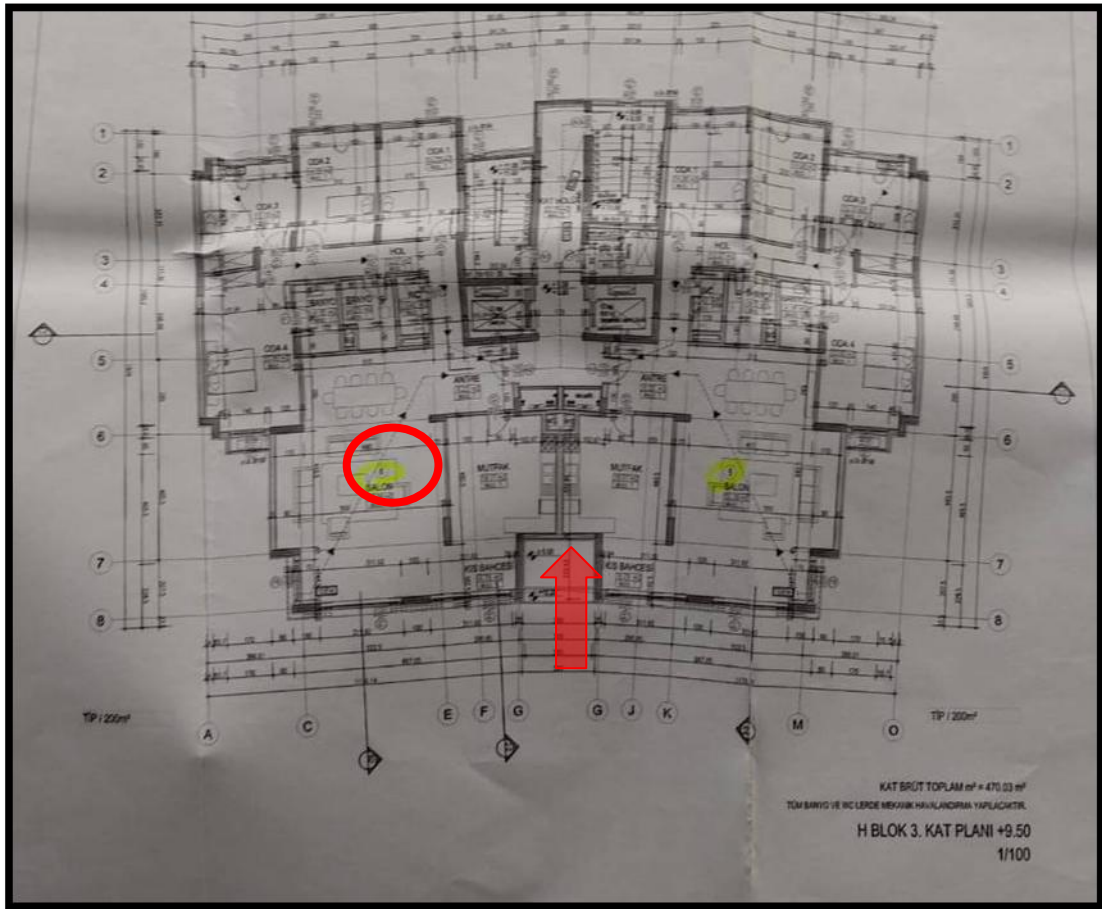
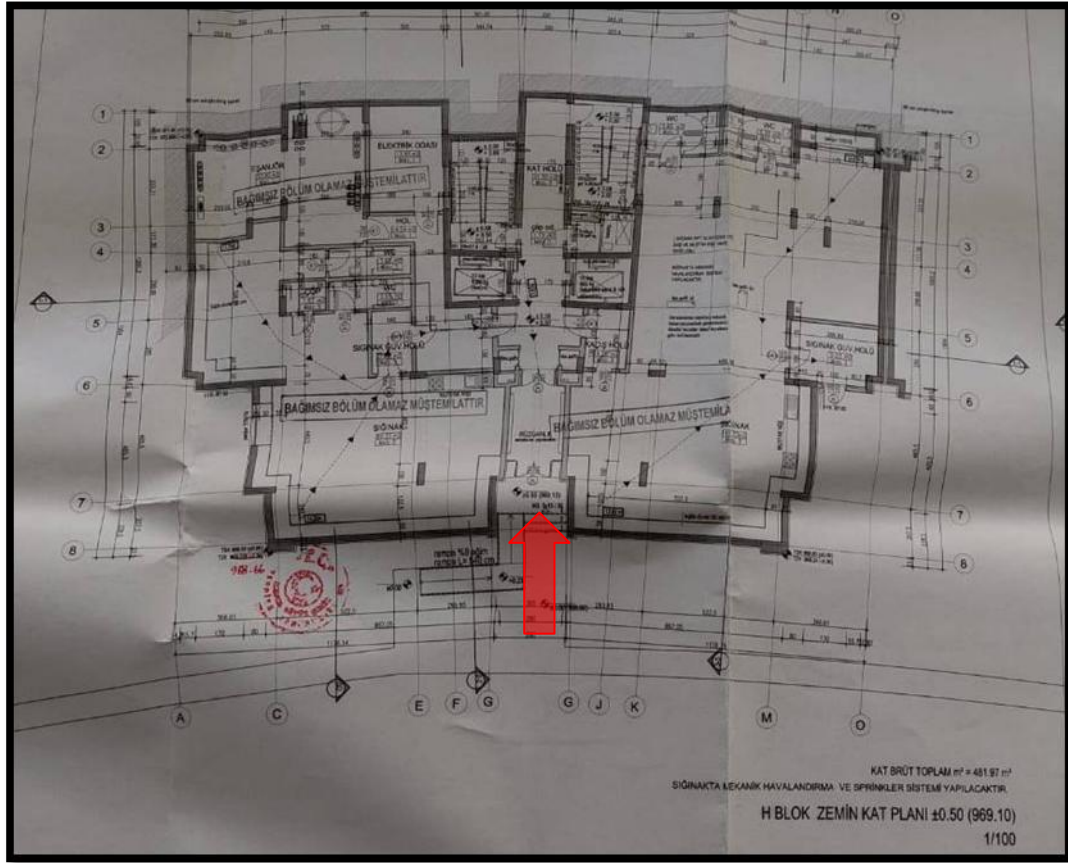


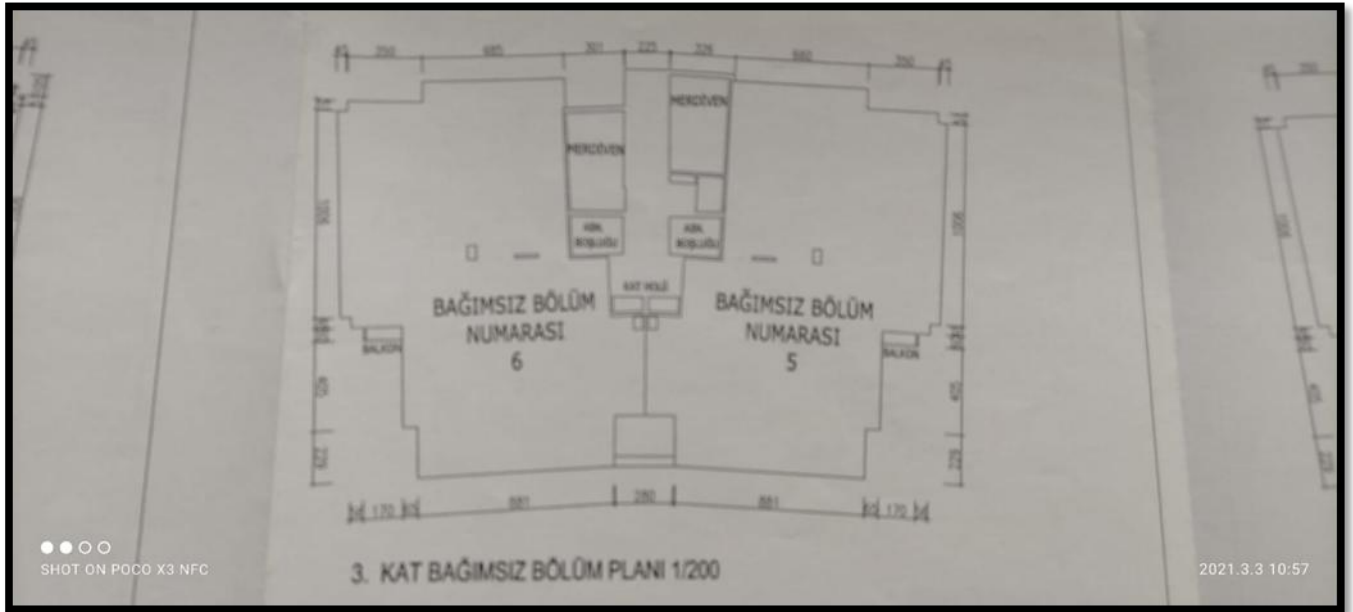


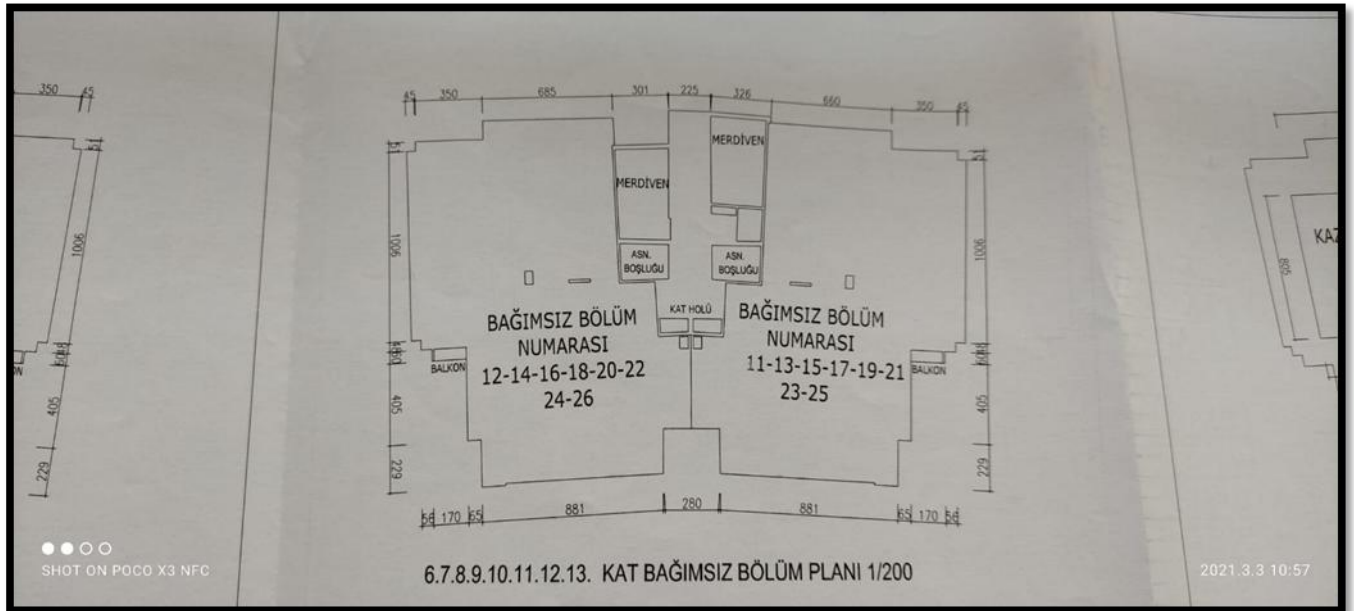
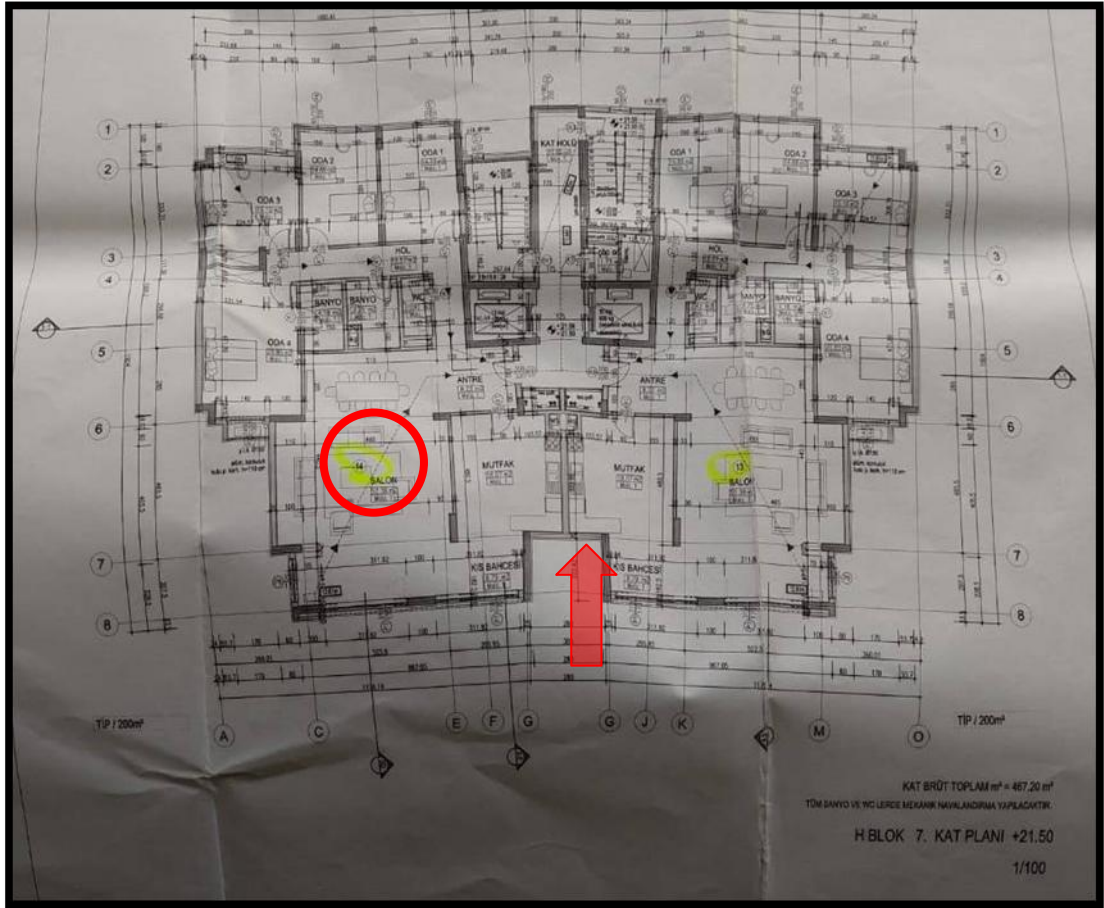


www.laldegerleme.com.tr

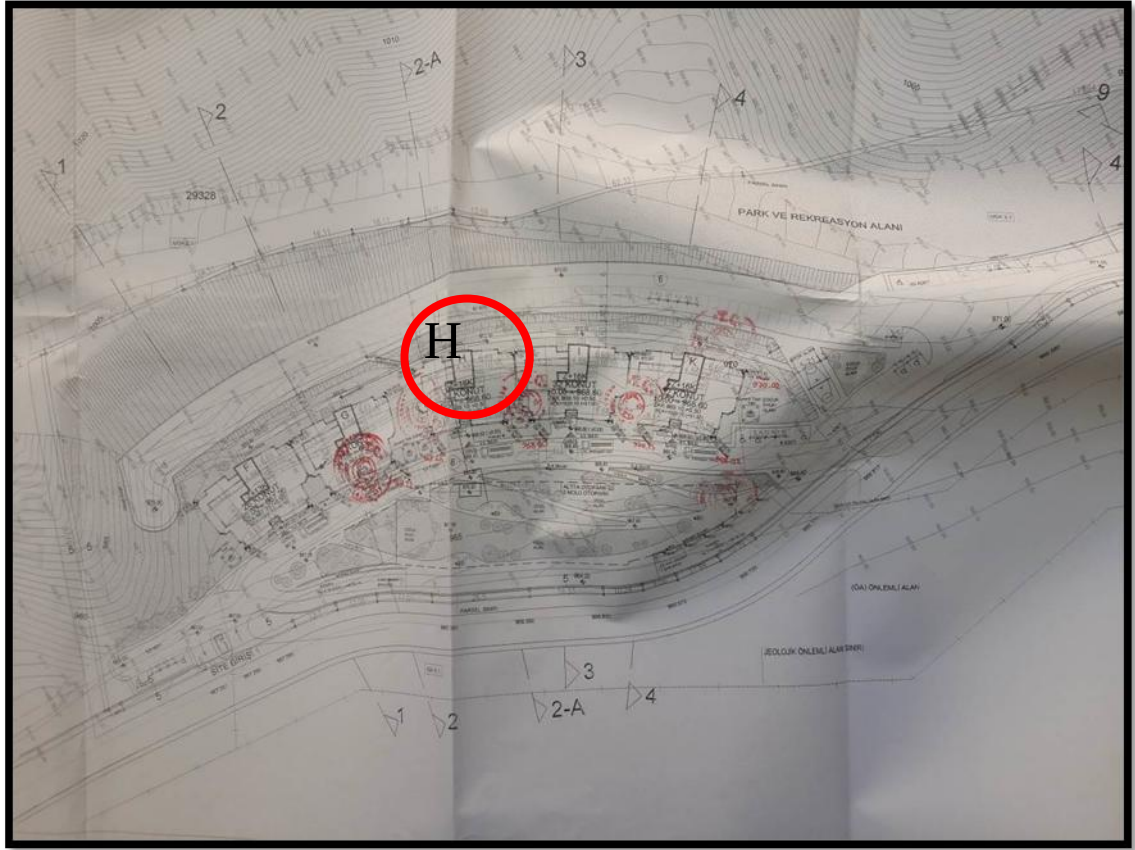
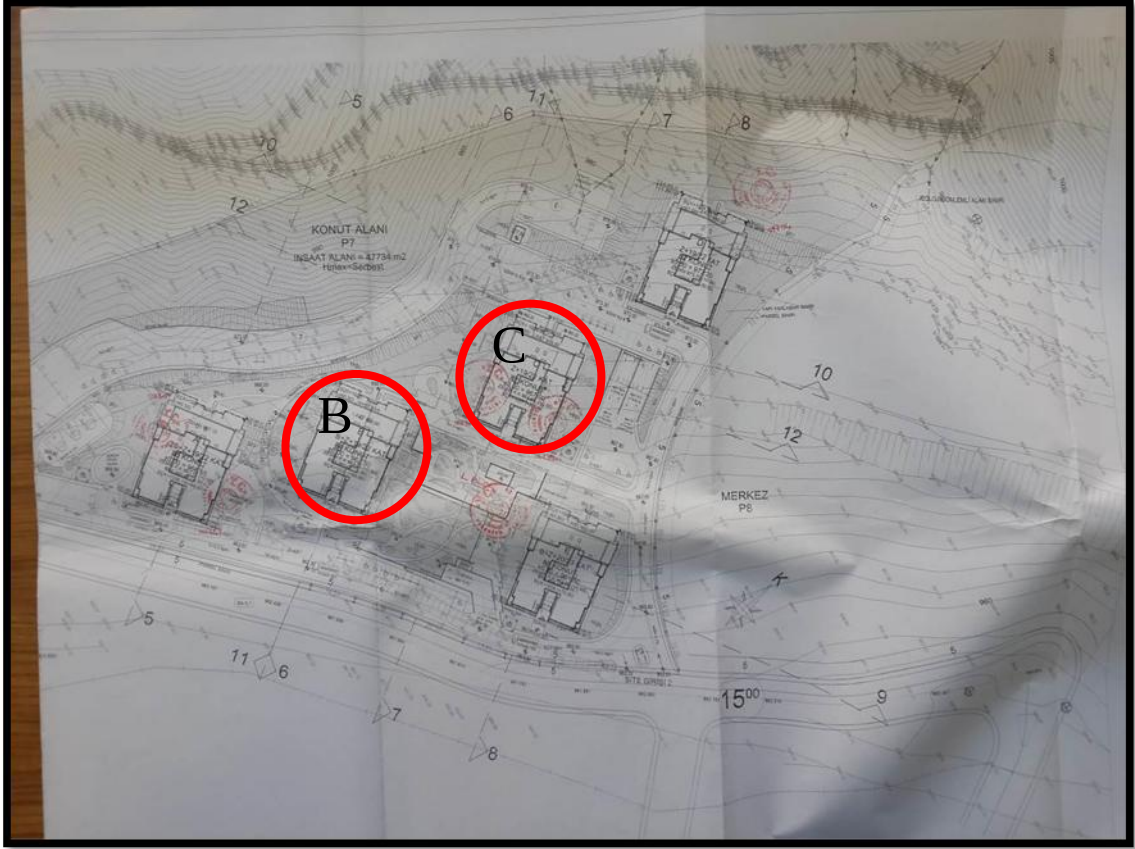
H BLOK				
KAT	BB NO	KONUM	NİTELİK	TABAN KOTU
ZEMİN				+0.50
1.KAT	1	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+3.50
2.KAT	2	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+6.50
3.KAT	3	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+9.50
4.KAT	4	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+12.50
5.KAT	5	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+15.50
6.KAT	6	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+18.50
7.KAT	7	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+21.50
8.KAT	8	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+24.50
9.KAT	9	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+27.50
10.KAT	10	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+30.50
11.KAT	11	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+33.50
12.KAT	12	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+36.50
13.KAT	13	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+39.50
14.KAT	14	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+42.50
15.KAT	15	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+45.50
16.KAT	16	KUZEY / GÜNEY	MESKEN	+48.50

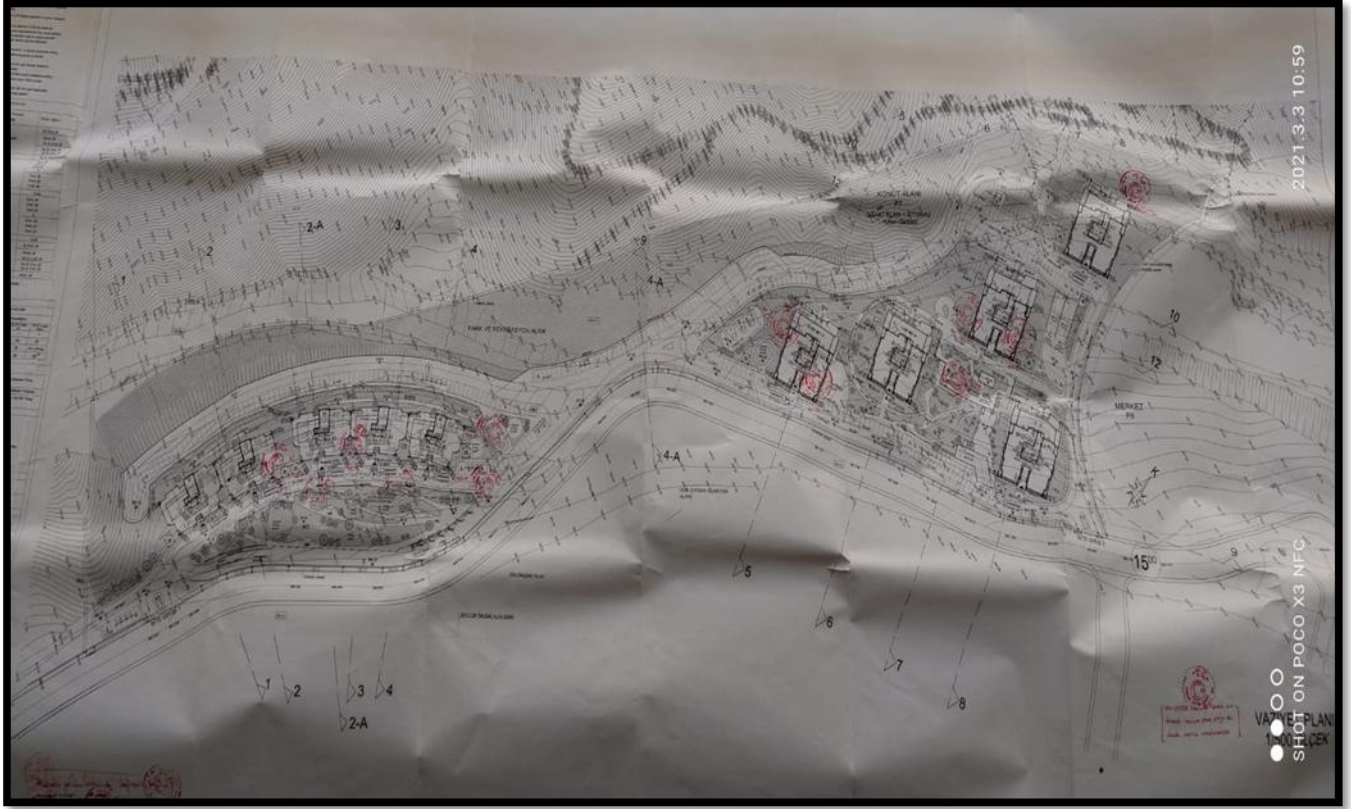






VAZİYET PLANI

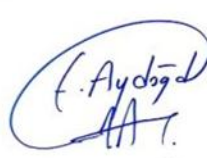




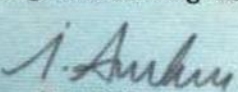
9.8 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020	Belge No: 910358
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca	
MUHAMMED ÇAM	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	

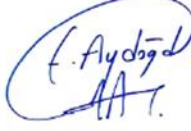
9.9 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 18.08.2020	Belge No: 2019-01.3409
Sayın Muhammed ÇAM (T.C. Kimlik No: 13324113424 - Lisans No: 910358)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “ Sorumlu Değerleme Uzmanı ” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

9.10 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 31.01.2005	No : 400222
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	
Ebru ÖZ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI

9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 12.12.2019	Belge No: 2019-01.2650
Sayın Ebru ÖZ (T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan