

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 020

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

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 020
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA/ÇANKAYA/MÜHYE
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	28068 ADA 6 PARSEL
ADRES	İkbahar Mahallesi, 606. Cadde No:12 Çankaya/ANKARA
CİNSİ (TAPU KAYDI)	4 Katlı Apartman Beton
KULLANIMI	Elçilik Binası
ARSA ALANI	504,00 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	-
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli uygulamla imar planına göre;“KONUT ALANI” Ayrık Nizam, 2 Kat, Taks:0,20 Emsal:0,40 imarlıdır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	7.740.000,00.-TL(KDV Hariç) 9.133.200,00.-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	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	11
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
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	13
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	13
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	25
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	26
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	26
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	26
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	26
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.....	26
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	27
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	27
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	27
6.1	Pazar Yaklaşımı	27
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	27
6.3	Maliyet Yaklaşımı	28
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	28
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	28
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	29
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	29
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama	30
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	30
6.6.1	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	31

7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
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	31
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	31
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	31
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	31
8	SONUÇ	32
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
8.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti	33
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	33
8.5	Uygunluk Beyanı	34
8.6	İzin Beyanı	35
9	RAPOR EKLERİ	36
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri	36
9.2	Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	37
9.3	Hava Fotoğrafı	39
9.4	İmar Durumu	40
9.5	Yapı Ruhsatları	41
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgesi	43
9.7	Mimari Proje	44
9.8	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)	51
9.9	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	52
9.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	53
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	53

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	26.02.2021			
Değerleme Tarihi	24.02.2021			
Rapor Numarası	2021 SPM-YAYLA 020			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	09.02.2021			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No: 910358)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz 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., Kızılkulesi Sk., No:20/2 Çankaya/ANKARA posta adresinde konumlu YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 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 28068 Ada, 6 Parselde konumlu “4 Katlı Apartman Beton” nitelikli taşınmazın 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 herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 28068 Ada, 6 Parselde konumlu “4 Katlı Apartman Beton” nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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 örneklere 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 değerleme 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 yayınlanamaz.
- 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 değerlendirme 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, 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 değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

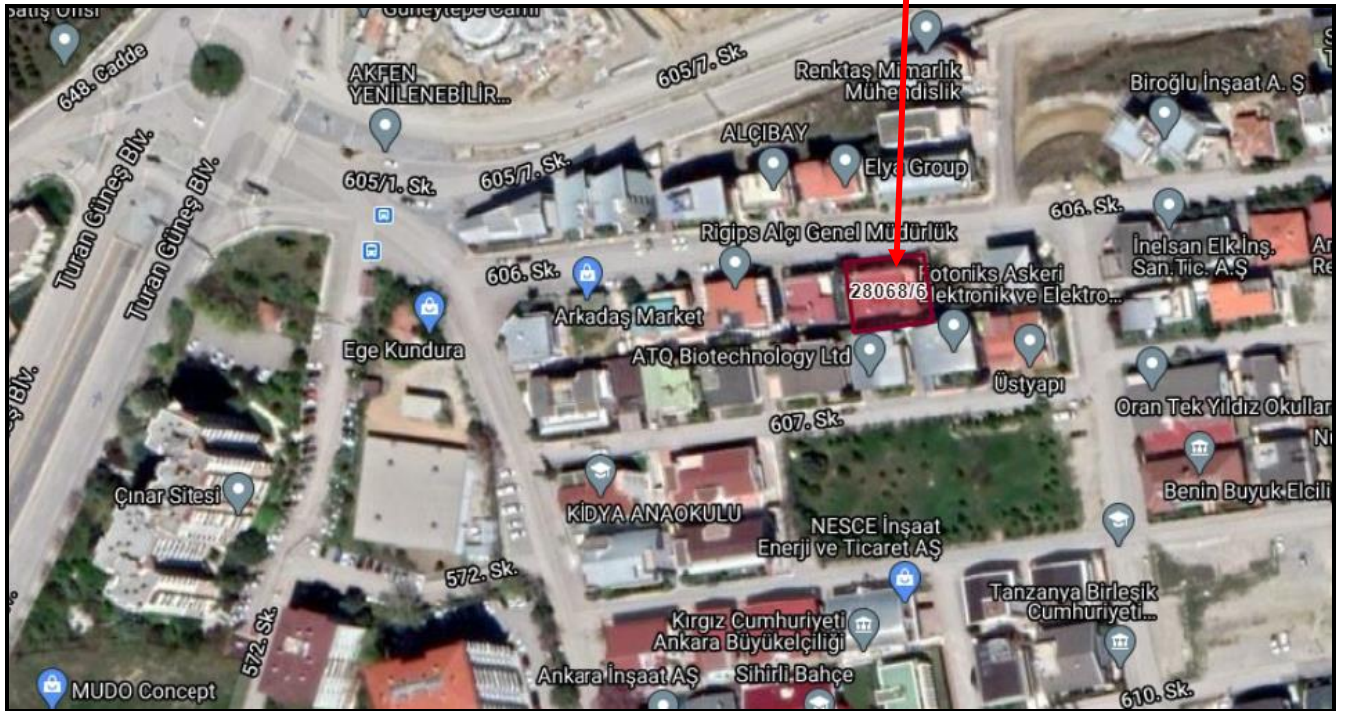
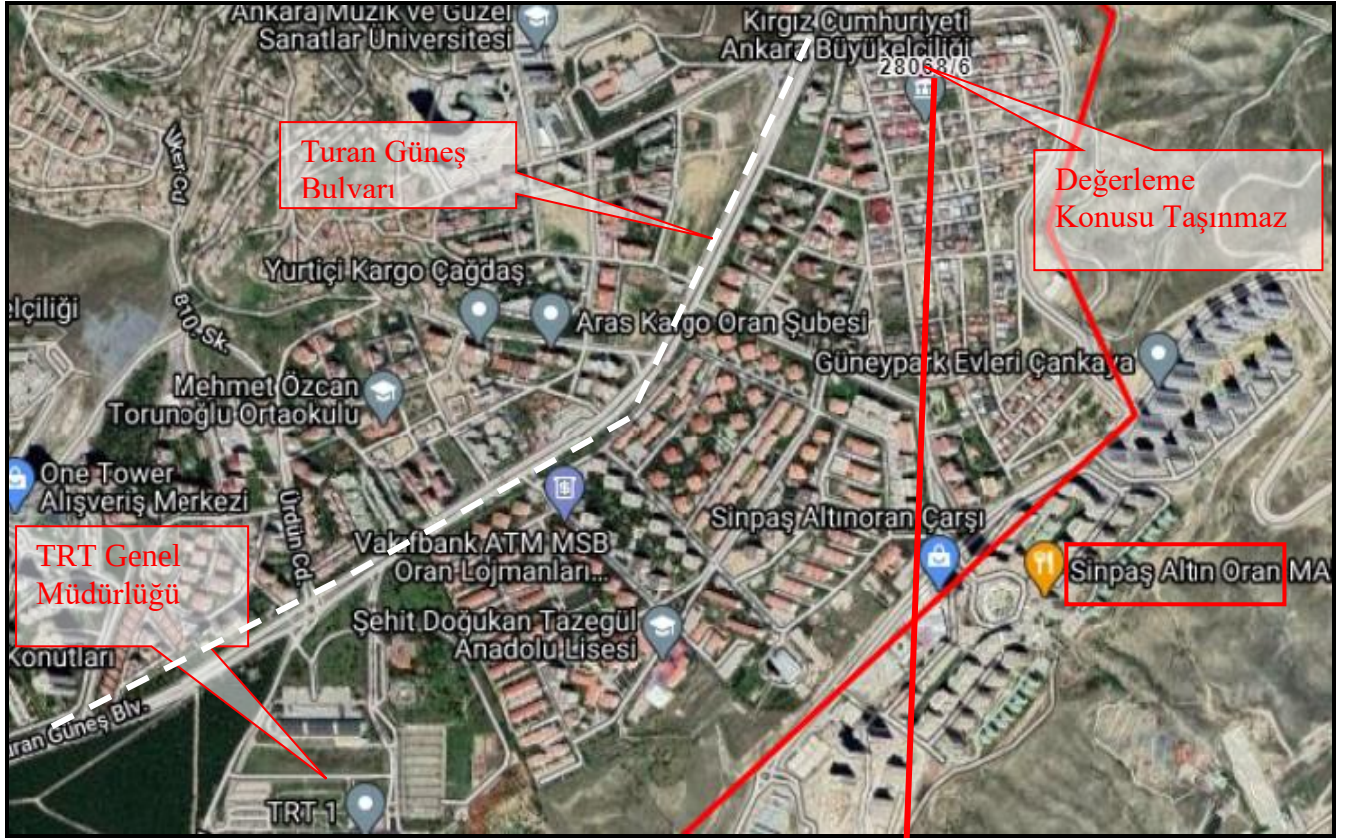
3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 28068 Ada 6 Parselde konumlu, İlkbahar Mahallesi 606. Cadde Sokak No:12 posta adresine kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için; Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan TRT Genel Müdürlüğü'nün önünden kuzeydoğu yönünde yaklaşık 1,5km ilerlenir ve sağa dönülerek Galip Erdem Caddesine girilir. Cadde üzerinde yaklaşık 100m ilerlenir ve sola dönülerek 606. Caddeye girilir. Sokak üzerinde yaklaşık 130m ilerlenir. Değerleme konu taşınmaz sokağın sağ tarafında yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz İlkbahar Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, 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

İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Mahalle/Köy Adı	: MÜHYE
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 28068
Parsel No	: 6
Yüzölçüm	: 504,00 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 4 KATLI APARTMAN BETON
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Malik	: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.
Yevmiye No	: 3819
Cilt No	: 43
Sayfa No	: 5245
Tapu Tarihi	: 22-01-2013 Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.02.2021 tarih, 13:12 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat yer almamaktadır.

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinde ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda 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 gayrimenkul ile ilgili Çankaya Belediyesi, WEB TAPU sisteminde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; Konut Alanında kalmakta olup Ayrık Nizam, 2 Kat, Taks:0,20 Emsal:0,40 Ön Bahçe Mesafesi:5m, Yan Bahçe Mesafesi:3m yapılaşma şartlarına sahiptir.

ÇANKAYA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Harita, Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanmış bir imar planı haritasıdır. Harita, bir sokak ve bir alanın planını göstermektedir. Alanın ortasında bir blok yer almaktadır. Blok, 20068/1 ile 20068/17 numaralı parsellerden oluşmaktadır. Blok, 20068/1 ile 20068/17 numaralı parsellerden oluşmaktadır. Blok, 20068/1 ile 20068/17 numaralı parsellerden oluşmaktadır.

Meri İmar Planı	ÇANKAYA İMARLI ALAN SINIRI		
Fonksiyon Adı	Konut Alanı		
Tasdik Tarihi	-	Pafta	029B1304A
Ölçeği	1/1000	Ada	28068
İlçe	ÇANKAYA	Parsel	6
Mahalle	YEŞİL KENT	Hesap Alanı	504,00
Hmax	-	Kat Adedi	2
Ön Bahçe	5,00	İnşaat Nizamı	AYRİK
Yan Bahçe	3,00	T.A.K.S	0,20
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0,40 (0,40)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Mania	Mania Bilgisi		
ACIKLAMA			
Kısıtlama			

BİLGİLENDİRME
Bu sayfadaki bilgiler genel bilgilendirme amaçlı olup bu bilgilerin idari ve resmi işlemlerde kullanılmak istenmesi halinde Belediyemizden doğruluğunun kontrol edilmesi gerekmektedir.
Bu husus haricinde yapılan işlemlerde Belediyemiz sorumlu tutulamaz.
Bu belge 02.03.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden dijital ortamda temin edilen belgelerinde yapılan incelemede; 28.11.2000 tarih onaylı mimari projeye esas 09.05.2002 tarih ve 111 numaralı yeni yapı ruhsatı(yol kotu altı 2 kat ve üstü 2+çatı kat olmak üzere 4+çatı kat toplam 1.257,00 m² kapalı alan için düzenlenmiştir), 22.03.2013 tarih onaylı mimari projeye esas 11.06.2013 tarih ve 52/13 numaralı tadilat ruhsatı(yol kotu altı 2 kat ve üstü 2 kat olmak üzere 4 kat toplam 1.407,00 m² kapalı alan için düzenlenmiştir) ve 18.09.2013 tarih ve 261 numaralı yapı kullanma izin belgesi (yol kotu altı 2 kat ve üstü 2 kat olmak üzere 4 kat toplam 1.407,00 m² kapalı alan için düzenlenmiştir) olduğu tespit edilmiştir.

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

Konu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv belgelerinde yapılan incelemede ve görevli memurdan şifahi olarak edinilen bilgiye göre herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv belgelerinde yapılan incelemeye göre yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b.sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz yapı denetime tabi olup yapı sahibinin Yayla En. Ür. Tur. ve İnş. Tic. A.Ş. olduğu tespit edilmiştir. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde Yapı denetim firması yetkilisi Mehmet Avcı olup, firmanın Çevreci Yapı Den. Ltd. Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv belgelerinde yapılan incelemede Enerji Kimlik Belgesine ulaşılamamıştır.

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 gayrimenkul ile ilgili Çankaya Belediyesi, WEB TAPU ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın 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 taşınmaz 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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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 ayrıışan 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 aşılarla 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.

Kaynak: GYODER

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 (2015=100) (% Değişme) (1)	Eylül	7,1	-5,7	-3,8	18,5	3,9	4,2	11,8
	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) (Genel) (% Değişme)	Eylül	0,85	1,53	0,29	0,24	10,88	0,13	2,65
	Ocak-Eylül	7,24	7,81	3,79	9,78	38,96	6,53	13,44
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100) (% Değişme)	Eylül	0,90	1,54	0,31	0,35	9,00	-0,05	2,83
	Ocak-Eylül	8,72	8,43	5,00	10,54	37,20	6,11	14,59
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Eylül	0,14	0,89	0,18	0,65	6,30	0,99	0,97
	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 itibariyle; 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.

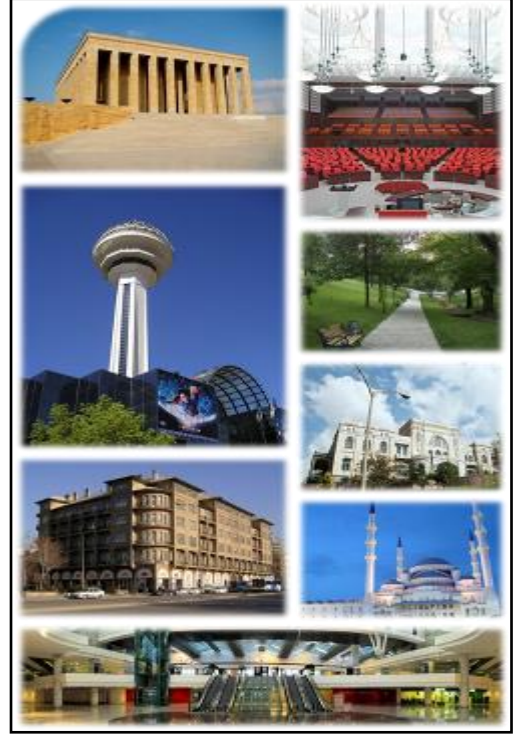
Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu 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 kütlesi 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 içerisindedir.

Beypazarı: Ankara'ya 99 km mesafede olan Beypazarı ilçesinin tarihi Hitit ve Friglere kadar uzanmaktadır. Beypazarı'nın bir piskoposluk merkezi olduğu, adının önceleri Laganian, 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 Eğriova 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 dikit, sarkıtve 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 yeralan 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.

Ankara içi ulaşımında otobüsler 300’ü aşkın hat sayısı ile önemli bir yer tutmaktadır

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 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 işlet-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.

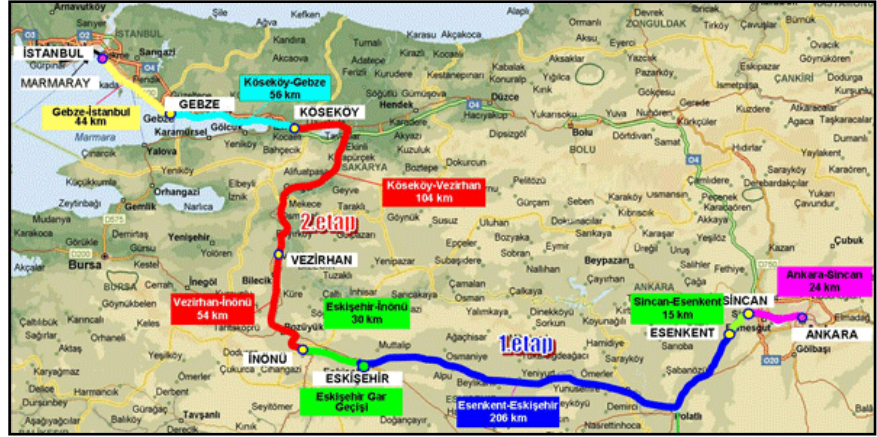
ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ

08.06.2003 temel atılmasının ardından 10.12.2003 tarihinde çalışmalara başlanmıştır. Hızlı Tren Projesi, Ankara-İstanbul arasındaki mevcut hattın 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 artırılmasıyla 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 hatlı ve hat aynı zamanda şehirlerarası yolcu ve yük taşımacılığına da hizmet vermektedir.

Banliyö demiryolu işletmesi ile günlük taşınan yolcu sayısı yaklaşık 100 000 dir. Toplutaşımdaki 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 itibarıyla 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%
Elmadag	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

Değerleme konusu taşınmaz; 28068 Ada 6 Parsel, 504,00 m² imar parseli üzerine, tek yapıdan oluşacak şekilde, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 3-B) inşa edilmiş yapıdır. Bina girişi 606. caddeye göre ön cepheden, kuzey yönden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark bulunmaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen şeklindedir. Yola yaklaşık 24 m. cephesi bulunmaktadır.

Konu taşınmaz 22.03.2013 onaylı mimari projesine göre 2 bodrum-zemin-1 normal-çatı kattan oluşmakta olup, zemin katında 2 büro ve normal katında 1 çatı aralı büro olmak üzere toplam 3 üniteden oluşmaktadır. Bahsi geçen üniteler ile ilgili herhangi bir kat irtifak tesisi işleminin yapılmamış olduğu bilgisi edinilmiştir. Katlara göre mahaller;

2.bodrum katı yaklaşık brüt 400 m² kullanım alanlı olup kapalı otopark, kat holü

1.Bodrum katı yaklaşık brüt 357 m² kullanım alanlı olup otopark, hidrofor, kat holü

Zemin katı yaklaşık brüt 200 m² kullanım alanlı olup giriş holü, 2 adet büro, bay wc, bayan wc, lavabo

1.normal katı yaklaşık brüt 220 m² kullanım alanlı olup 4 adet büro, kat holü, servis odası, wc

Çatı katı yaklaşık brüt 230 m² kullanım alanlı olup wc, 2 adet çatı arası kullanım, teras, kat holü olarak projelendirilmiştir. Toplam kullanım alanı yaklaşık brüt 1407 m² dir.

Mahallinde yapılan incelemede kullanım alanı olarak onaylı mimari projesine göre genel olarak uyumlu olduğu ancak iç mekanda, kullanım amacına yönelik göre çeşitli değişiklikler(düvar ekleme/kaldırma), bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür.

Taşınmazın cephesi kompozit giydirme cephe olup, binanın giriş kapısı alüminyumdan mamul camlı kapıdır. İç mekânda zeminler yönetici odalarında laminant parke, diğer hacimlerde granit ve granit-seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer hacimlerde boyalıdır. Mutfak dolapları ve tezgâhı mevcuttur. Wc'lerde dolaplı lavabo ve klozet yer almaktadır. Taşınmazın iç kapıları ahşap panel, pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Isınma doğalgaz yakıtlı sistemdir. Bir adet asansör ve kapalı otopark bulunmaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup, herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

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 taşınmaz Kongo Demokratik Cumhuriyeti Elçiliği olarak kullanılmaktadır.

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

Taşınmazın 22.03.2013 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeye göre yapının dış kontur olarak uygun olduğu ancak iç mekanda kullanım amacına uygun olacak şekilde çeşitli değişiklikler (duvar ekleme/kaldırma), bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür.

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

Konu taşınmazda projeye aykırı olarak yapılan değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olmadığı düşünülmektedir.

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 yaklaşımaönemli 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

Değerlemede; konu taşınmaza benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık taşınmaz emsalleri tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza emsal olabilecek taşınmaz bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazların yakın çevresindeki emsalleri incelenmiş, bölge emlak temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, konu taşınmaz pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın ana artere yakın konumda olması
- Kapalı otopark olması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması
- Şirket Merkezlerinin ve elçiliklerin tercih ettiği bölgede olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Onaylı mimari projesine aykırı olarak iç mekânında yapılmış kullanıma yönelik değişiklikler olması
- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 28068 Ada 6 Parselde yer alan taşınmaz değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık bina emsalleri, bölge emlak temsilcileri ve idarelerden edinilen bilgilerin yorumlanması, taşınmazın yerinde ve çevresinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaz ile ilgili yapılan değerlendirme çalışması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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



EMSAL-1	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede 606.Sokak üzerinde 5 katlı asansörlü, 13 odalı 1000 m ² kullanım alanlı, yapılı olduğu beyan edilen bina 13.250.000,00TL bedel ile satılıktır. (13.250TL/ m ²) Sahibinden Tel: 0 (541) 483 93 71
EMSAL-2	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede Galip Erdem Caddesi üzerinde asansörlü, içi yapılı 1300 m ² kullanım alanlı, yapılı olduğu beyan edilen bina 9.200.000,00TL bedel ile satılıktır. (7.077TL/ m ²) Mülk kaynak Gayrimenkul Tel: 0 (312) 441 04 43
EMSAL-3	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede 611.Sokak üzerinde 4 katlı asansörlü, 655 m ² kullanım alanlı olduğu yapılı olduğu beyan edilen bina 7.000.000,00TL bedel ile satılıktır. (10.687TL/m ²) Edna Gayrimenkul Tel: 0 (533) 734 38 28
EMSAL-4	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede 613.Sokak üzerinde 4 katlı, otoparklı, içi yapılı 527 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 4.250.000,00TL bedel ile satılıktır. (8.065TL/m ²) Cansa Grup Gayrimenkul Tel: 0 (539) 218 25 25
EMSAL-5	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede 609.Sokak üzerinde 8+1 odalı bakımlı asansörlü otoparklı teraslı 500 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 3.750.000,00TL bedel ile satılıktır. (7.500TL/m ²) İGG Tel: 0 (532) 435 37 27
EMSAL-6	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede 607.Sokak üzerinde 5 katlı, asansörlü, 1550 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 8.500.000,00TL bedel ile satılıktır. (5.484TL/ m ²) Coldwell Banker Gayrimenkul Tel: 0 (532) 550 25 95

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede ve benzer özellikte olmaları sebebiyle tercih edilmiştir.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler, müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler ve ilgili idarelerden temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu bölgedeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmaz için pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişkenler; pazarlık payı, konumu, yapı kalitesi, alan büyüklüğü 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	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapı Kalitesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	13.250.000,00 TL	11.228.813,56 TL	11.228,81 TL	Var	10.105,93 TL	Yüksek	1.000,00 m ²	Yüksek	6.568,86 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ				10%		-15%	-5%	-15%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	9.200.000,00 TL	7.796.610,17 TL	5.997,39 TL	Var	5.697,52 TL	Yüksek	1.300,00 m ²	Yüksek	5.127,77 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ				5%		-5%	0%	-5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	7.000.000,00 TL	5.932.203,39 TL	9.056,80 TL	Var	8.151,12 TL	Benzer	655,00 m ²	Yüksek	6.113,34 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ				10%		0%	-10%	-15%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	4.250.000,00 TL	3.601.694,92 TL	6.834,34 TL	Var	6.492,62 TL	Yüksek	527,00 m ²	Yüksek	5.194,10 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ				5%		-5%	-10%	-5%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	3.750.000,00 TL	3.177.966,10 TL	6.355,93 TL	Var	6.038,14 TL	Benzer	500,00 m ²	Benzer	5.434,32 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ				5%		0%	-10%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	8.500.000,00 TL	7.203.389,83 TL	4.647,35 TL	Var	4.414,98 TL	Düşük	1.550,00 m ²	Benzer	4.635,73 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ				5%		5%	0%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									5.512,35 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									5.500,00 TL

Konu emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup, konu taşınmaz için ortalama m² birim değer 5.500,00.-TL hesaplanarak değerlendirme hesapları yapılmıştır.

6.6.1 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Konu taşınmaz için hazırlanan değerlendirme analizleri doğrultusunda, konu taşınmaz için aşağıdaki değer hesabı yapılmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ HESABI			
Yapı Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Değer	Yuvarlatılmış Toplam Değer(KDV Hariç)
1407,00 m ²	5.500,00 TL/m ²	7.738.500,00 TL	7.740.000,00 TL

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 taşınmazın değer tespit çalışmasında Pazar Yaklaşımı Değerleme Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaz tek değerleme 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 gayrimenkul ile ilgili alına izin ve belgeler raporun 3.6 bölümünde verilmiştir. Konu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, cins değişikliği işlemi yapılmıştır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinde herhangi bir takyidat 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 taşınmazın 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 taşınmazın bulunduğu parsel mevcut imar durumuna göre yapılaşmış olup yapı kullanma izin belgesine sahiptir.

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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

Bu raporun hazırlanmasının amacı değerlemeye konu taşınmazın 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 taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkul Ankara İli Çankaya İlçesinde İlbahar Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, bölgeyi daha çok şirketler, elçilikler tercih etmektedir. Taşınmazın ana artere yakın konumda olması, ulaşımın imkanlarının iyi olması, kapalı otopark olması ve yapı kullanma izin belgesinin gibi özellikler taşınmaz 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.

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 TİCARET A.Ş. adına kayıtlı, **Tapuda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 28068 Ada 6 Parselde “4 KATLI APARTMAN BETON”** ana taşınmaz vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **7.740.000,00.-TL (Yedi Milyon Yedi Yüz Kırk Bin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil 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

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal vb. özellikleri itibariyle satış kabiliyeti “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	7.740.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	9.133.200,00.-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 54 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

26.02.2021 Tarihi İtibariyle 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 020

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)



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

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 020

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 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 11-2-2021-13:12

webtapu
Tapunun Kısacası

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	28068/6
Taşınmaz Kimlik No:	46518	AT Yüzölçümü(m2):	504.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	43/5245	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4KATLI Apartman Beton

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
230579327	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	504.00	504.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-01-2013 3819	-

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

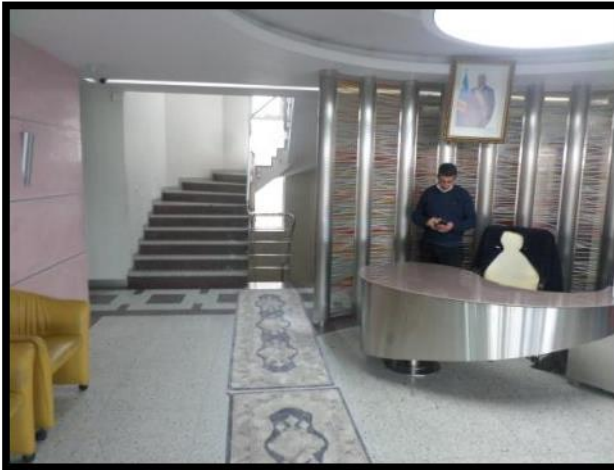
1 / 2

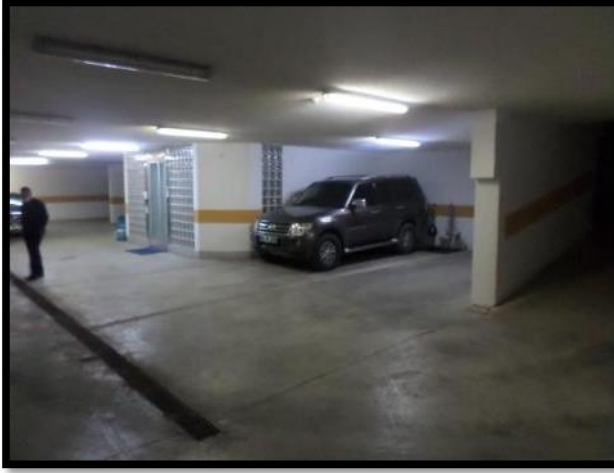
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar







9.5 Yapı Ruhsatları

YENİ YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 00001702	
1. Ruhsatı veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ İl : ANKARA İlçe : ÇANKAYA Bucak : Köy : ÇANKAYA Belediye : Muhye Mahalle : Muhtarlık :		2. Ruhsatın verilmiş amacı YENİ İNŞAAT RUHSATI ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	
3. Ruhsatın onay tarihi 09 MAYIS 2002		4. Ruhsat no. 111 -	
5. Pafta no		6. Ada no 28068	
7. Parsel no 6			
8. İmar planı onay tarihi/20.....		9. Parselasyon planı onay tarihi/20.....	
10. İmar durumu tarihi ve no. 13.03.2002/14278			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²) Büro-İşyeri 504		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1.Bölge T.S.M.	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 11.03.2002			
14. Zemin etüdü onay tarihi 02.11.2000		15. ÇED raporu onay tarihi/20.....	
16. Planlanan inşaat başlama tarihi/20.....		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi/20.....	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi/20.....			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı Yayla İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti. ☒ Özel ☐ Kamu		24. Adı soyadı, unvanı Yayla İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler V.D.		25. Hukuki durumu	
21. Vergi dairesi sicil no 9430038887		26. Vergi dairesi sicil no. Seğmenler V.D. 9430038887	
22. Adres Kızkulesi Sok.No:20/4 G.O.P./ANKARA		23. İmza Kızkulesi Sok.No:20/4 G.O.P./ANKARA	
27. Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler V.D.		28. Vergi dairesi sicil no. 9430038887	
29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarihi ve no.	
31. Muteahhitlik karne no.		32. Sigorta sicil no.	
33. Sözleşme tarihi ve no.		34. Adı soyadı, unvanı	
35. Oda sicil no		36. Büro tescil no.	
37. Oda belge no		38. Sigorta sicil no.	
39. Sözleşme tarihi ve no.		40. Adres	
41. İmza		42. Adres	
43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m²) 1267	
45. Benzer yapı sayısı 1		46. Toplam yapı sayısı 1	
47. Yapının taban alanı (m²) 160		48. Toplam taban alanı (m²) 160	
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	
51. Yapı inşaat alanı (m²) 1.257		52. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 1.257	
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2+Ç.A.	
55. Yapının toplam kat sayısı 4+Ç.A.		56. İlave kat sayısı	
57. Yapının yüksekliği (m) 6.15		58. İlave kat yüksekliği (m)	
59. Yapının sınıfı 3		60. Yapının grubu B	
61. 1 m² maliyeti (Bin TL) 231.000.000		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 290.367.000.000	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 10.680.000.000		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 300.447.000.000	
Toplam		1257	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
65. ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☒ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		66. YAKIT CİNSİ ☐ Kat yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☒ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik	
67. TESİSLER ☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Antma		68. SICAK SU Temin Şekli ☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müşterek	
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☐ Sigınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu		70. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	
71. KULLANILAN MALZEME ☐ Bricket ☐ Beton blok ☐ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☒ Gazbeton		72. DÖŞEME ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
YAPI PROJELERİ			
73. Onay tarihi 28.11.2000 08.12.2000 29.11.2000 05.12.2000		74. Adı soyadı H.BEKİR ÜNÜVAR YUNUS SARIKAYA CENGİZ OKTEM MAHmut AYIK	
75. Oda sicil no. 10643 36876 12810 28325		76. Büro tescil no. 00/1154 06/0996 06/00653 0083	
77. Oda belge no		78. Adı soyadı Koroğlu Cad.No:96/6 G.O.P./ANKARA Mesnevi Sok.No:58/13 A.Ayrancı/ANKARA Strazburg Cad.No:15/17 Sihhiye/ANKARA İlkiz Sok.No:17/20 Sihhiye/ANKARA	
79. İmza			

TSE Matbaası, 2001, 2000 Cilt, TS 8737

2232190

YAPI RUHSATI

1.Ruhsat veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ		8.Ruhsatın veriliş amacı ☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yeniden ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yerinden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ex bina ☐ 13.Fosforik ☐ 5.Kat davası ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 6.lave ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 7.Gecici ☐ 16.Ism değişikliği ☒ 8.Tadilat ☐ 17.Isitnat duvarı ☐ 9.Doluğu ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.....		9.Ruhsatın onay tarihi 11.06.2013 13.İmar planı onay tarihi 17.Parselasyon plan onay tarihi 20.Tapu tescil belgesi verilen kurum ÇANKAYA T.S.M. 23.CED raporu onay tarihi		10.Ruhsat no. 52/13 14.İmar durumu tarihi 28.01.2013 18.Parselin kullanma amacı BÜRO 21.Tapu tescil belgesi tarihi 02.04.2013 24.Planlanan impaata başlama tarihi		11.İlk ruhsat tarihi 09.05.2002 15.İmar durumu no. 44278 19.Parselin alan(m2) 504 22.Tapu tescil belgesi no.		12.İkinci ruhsat no. 111 16.Zemin eldödu onay tarihi 02.11.2000 20.Parselin alan(m2) 19 25.Planlanan impaati bitirme tarihi	
2.Ruhsat verilen yapının adresi İT: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Buzuk: Koy: Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ Mahalle: İLKEAHHAR Mahalle tarim kodu: 67 Meydan/bu/ru:cedde sokak.köme adı: 606 Cedde/Sokak tarim kodu: 39 Dış kapı no: 12 Site adı: Mavi ad:		3.Pafla no. 4.Ada no. 26/68 5.Parsel no. 6 6.Blok no. 7.Bağmsız bölüm no: 3		23.CED raporunun geçerlik tarihi 11.06.2013							

Yapı Sahibinin 27.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no. YAYLA ENÜR TURVE İNŞ.TİC.A.Ş 15085288816 28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 29.Vergi kimlik no. 9430584601 30.Adres KIZIKULESI SOK.NO:204 G.O.P 31.Imza Melut yazgi		Yapı Müteahhidinin 32.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no. YAYLA ENÜR TURVE İNŞ.TİC.A.Ş 15085288816 33.Oda sicil no. 28/193 34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: Z.PAŞA 35.Vergi kimlik no. 9430584601 36.Sigorta sicil no. 0 37.Sözleşme tarihi 31.05.2013 38.Sözleşme no. 10483 39.Yapı müteahhidi yetki belge no. 0006211986997732 40.Sicile esas adres KIZIKULESI SOK.NO:204 G.O.P 41.Imza Melut yazgi		Santiye Sahibinin 42.Adı soyadı, unvanı VAHİT ERUZZ(İNŞ.MÜH.) 43.TC kimlik no. 32999370710 44.Oda sicil no. 8537 45.Sigorta sicil no. 27/05-2013 46.Sözleşme tarihi 27/05-2013 47.Sözleşme no. 18223 48.Adres KIŞINEV CAD.EVL.NO:2014 D BLOK ÇANKAYA/ANKARA 49.Imza Santiye	
---	--	--	--	---	--

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
50.Kullanma amacına göre yapılan bağmsız bölümleri ile ortak alanları (12201) Büro (99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı delay belirtilmeyecektir)	51.Bağmsız bölüm sayısı 3 52.Yüksekliği (m2) 521 886	53.Berzari yapı sayısı 1 54.Yapıda bağmsız bölüm sayısı 3 55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı 1 56.Yapının taban alanı(m2) 175 57.Yapı inaat alanı(m2) 1407 58.Toplam yapı sayısı 1 59.Toplam bağmsız bölüm sayısı 3 60.Toplam konut birim(daire) sayısı 175 61.Toplam taban alanı(m2) 175 62.Toplam yapı inaat alanı(m2) 1407 63.Yapının yal kotu ali kat sayısı 2 64.Yapının yal kotu üstü kat sayısı 2 65.Yapının toplam kat sayısı 4 66.lave kat sayısı 67.Yapının yal kotu altı yüksekliği(m) 5,85 68.Yapının yal kotu üstü yüksekliği(m) 6,15 69.Yapının toplam yüksekliği(m) 12 70.lave kat yüksekliği(m) 71.Yapının sınıfı III 72.Yapının grubu B 73.1 m2 maliyeti (TL) 585 74.Yapının maliyeti (TL) 823095 75.Yapının arsa değeri (TL) 166320 76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 989415 77.Form düzenlenirken kısmen maliyeti (TL) 823095	

Yapının Teknik Özellikleri		84.Tesisatlar		85.Ortak Kullanılan Alanlar		86.Yapının Tesisat Sistemi	
78.İstima Sistemi ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☒ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.....	79.İstima Amacı Kullandığı Yakıt Cinsi ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☒ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik Yanık ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9..... Su Temin Şekli	80.Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1.Doğal gaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.....	81.Alık su ☒ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosforik	☐ 1.Anma ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paraliner ☐ 11.Yangın teslati ☐ 12.....	☐ 1.Ansor ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapalı daireleri ☐ 6.Xdmiölük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdivanı ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.....	☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Pretefabrik ☐ 4.Yarı pretefabrik ☐ 5.Karma 6.....	87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Half panel ☐ 9.....
82.İçme Suyu ☒ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tagama suyu	83.	84.	85.	86.	87.	88.	89.

Yapı Projeleri		89.Onay tarihi 22.03.2013 Statik Elektrik Mekanik tesisat 27.03.2013		90.Adı soyadı İHSAN BIGE 91.TC kimlik no. 53410385076 92.Oda sicil no. 23196 93.Adresi STRAZBURG CAD.NO:30/23 SH-HYE/ANKARA 94.Imza Santiye	
-----------------------	--	--	--	--	--

9.6 Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										2341324	
1. Belgeyi veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ				9. Belgenin veriliş amacı ☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni				10. Belgenin onay tarihi 18 Eylül 2013		11. Belge no. 261	
2. Belge verilen yapının adresi İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Sokak: KAYI Köy: ÇANKAYA Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ Mevki: İLKBAHAR Mahalle tarifi kodu: 67 Meydan/bahçe/caddesi/sokak/köy no: 606 Cadde/Sokak tarifi kodu: 39 Dış kapı no: 12 Site adı: Mavi adı:				12. Belgenin esas ruhsatı ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek Bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsmi değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.							
3. Parça no. 4. Ada no. 28068 5. Parsel no. 6. Blok no.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi 09.05.2002 14. İkinci yapı ruhsatı no. 111 15. Son yapı ruhsatı tarihi 16. Son yapı ruhsatı no. 17. Yenileme ruhsatı tarihi		18. Yeniden ruhsat tarihi 19. Tadilat ruhsatı tarihi 20. İmar planı onay tarihi 21. İmar durumu tarihi 22. İmar durumu no.		23. Zemin etüdü onay tarihi 24. ÇED raporu onay tarihi 25. Tapu tescil belgesi tarihi 26. Tapu tescil belgesi no.			
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm 8. Değer Önce ki kullanma izni ile alan bağımsız bölüm no				27. Tapu tescil belgesi veren kurum ÇANKAYA T.S.M.		28. Parselasyon planı onay tarihi 29. Parselin kullanma amacı 30. Parselin alanı(m2) 504					
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. YAYLA ENÜR TURVE İNŞ. TİC. A.Ş. 1508528816 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 33. Vergi kimlik no. 943054601 34. Adres İLEŞİ SOK. NO:204 G.O.P.				Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. YAYLA ENÜR TURVE İNŞ. TİC. A.Ş. 1508528816 37. Oda sicil no. 28/193 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı Z.PAŞA 40. Sigorta sicil no. 4412002021198004009 41. Sözleşme tarihi 31.05.2013 42. Sözleşme no. 10483 44. Sicile esas adres KIZKULESİ SOK. NO:204 G.O.P.				Şantiye Şefinin 46. Adı soyadı, unvanı VANİT ERUZ(İNŞ. MÜH.) 47. TC kimlik no. 32999370710 48. Oda sicil no. 8537 49. Sigorta sicil no. 50. Sözleşme tarihi 27.05.2013 51. Sözleşme no. 18223 52. Adres KIZKULESİ CAD. EVL. NO:2014 D BLOK ÇANKAYA/ANKARA 53. İmza			
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler											
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (12201) Büro 3 521			55. Bağımsız bölüm sayısı 3 521			56. Yüzölçümü (m2) 886			57. Benzer yapı sayısı 1		
58. Toplam yapı sayısı 1			59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 3			60. Toplam konut birimi(daire) sayısı 175			61. Yapı inşaat alanı(m2) 1407		
62. Toplam yapı sayısı 1			63. Toplam bağımsız bölüm sayısı 3			64. Toplam konut birimi(daire) sayısı 175			65. Toplam inşaat alanı(m2) 1407		
66. Toplam yapı sayısı 1			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2			68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4			69. Yapının toplam kat sayısı 70. İlave kat sayısı		
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 6,85			72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 6,15			73. Yapının toplam yüksekliği(m) 12			74. İlave kat yüksekliği(m)		
75. Yapının sınıfı III			76. Yapının grubu B			77. 1 m2 maliyet TL 585			78. Yapının maliyet TL 823085		
79. Yapının arsa değeri (TL) 169320			80. Arsa dahil yapının maliyet (TL) 989415			81. Form düzenlenirken kırmızı maliyet (TL) 823095					
Yapının Teknik Özellikleri											
82. Isınma sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtma kaloritör ☐ 2. Bina içi kaloritör ☒ 3. Kat kaloritör ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. Diğer ☐ 8. Diğer ☐ 9. Diğer ☐ 10. Diğer ☐ 11. Diğer ☐ 12. Diğer ☐ 13. Diğer ☐ 14. Diğer ☐ 15. Diğer ☐ 16. Diğer ☐ 17. Diğer ☐ 18. Diğer ☐ 19. Diğer ☐ 20. Diğer ☐ 21. Diğer ☐ 22. Diğer ☐ 23. Diğer ☐ 24. Diğer ☐ 25. Diğer ☐ 26. Diğer ☐ 27. Diğer ☐ 28. Diğer ☐ 29. Diğer ☐ 30. Diğer ☐ 31. Diğer ☐ 32. Diğer ☐ 33. Diğer ☐ 34. Diğer ☐ 35. Diğer ☐ 36. Diğer ☐ 37. Diğer ☐ 38. Diğer ☐ 39. Diğer ☐ 40. Diğer ☐ 41. Diğer ☐ 42. Diğer ☐ 43. Diğer ☐ 44. Diğer ☐ 45. Diğer ☐ 46. Diğer ☐ 47. Diğer ☐ 48. Diğer ☐ 49. Diğer ☐ 50. Diğer ☐ 51. Diğer ☐ 52. Diğer ☐ 53. Diğer ☐ 54. Diğer ☐ 55. Diğer ☐ 56. Diğer ☐ 57. Diğer ☐ 58. Diğer ☐ 59. Diğer ☐ 60. Diğer ☐ 61. Diğer ☐ 62. Diğer ☐ 63. Diğer ☐ 64. Diğer ☐ 65. Diğer ☐ 66. Diğer ☐ 67. Diğer ☐ 68. Diğer ☐ 69. Diğer ☐ 70. Diğer ☐ 71. Diğer ☐ 72. Diğer ☐ 73. Diğer ☐ 74. Diğer ☐ 75. Diğer ☐ 76. Diğer ☐ 77. Diğer ☐ 78. Diğer ☐ 79. Diğer ☐ 80. Diğer ☐ 81. Diğer ☐ 82. Diğer ☐ 83. Diğer ☐ 84. Diğer ☐ 85. Diğer ☐ 86. Diğer ☐ 87. Diğer ☐ 88. Diğer ☐ 89. Diğer ☐ 90. Diğer ☐ 91. Diğer ☐ 92. Diğer ☐ 93. Diğer ☐ 94. Diğer ☐ 95. Diğer ☐ 96. Diğer ☐ 97. Diğer ☐ 98. Diğer ☐ 99. Diğer ☐ 100. Diğer ☐ 101. Diğer ☐ 102. Diğer ☐ 103. Diğer ☐ 104. Diğer ☐ 105. Diğer ☐ 106. Diğer ☐ 107. Diğer ☐ 108. Diğer ☐ 109. Diğer ☐ 110. Diğer ☐ 111. Diğer ☐ 112. Diğer ☐ 113. Diğer ☐ 114. Diğer ☐ 115. Diğer ☐ 116. Diğer ☐ 117. Diğer ☐ 118. Diğer ☐ 119. Diğer ☐ 120. Diğer ☐ 121. Diğer ☐ 122. Diğer ☐ 123. Diğer ☐ 124. Diğer ☐ 125. Diğer ☐ 126. Diğer ☐ 127. Diğer ☐ 128. Diğer ☐ 129. Diğer ☐ 130. Diğer ☐ 131. Diğer ☐ 132. Diğer ☐ 133. Diğer ☐ 134. Diğer ☐ 135. Diğer ☐ 136. Diğer ☐ 137. Diğer ☐ 138. Diğer ☐ 139. Diğer ☐ 140. Diğer ☐ 141. Diğer ☐ 142. Diğer ☐ 143. Diğer ☐ 144. Diğer ☐ 145. Diğer ☐ 146. Diğer ☐ 147. Diğer ☐ 148. Diğer ☐ 149. Diğer ☐ 150. Diğer ☐ 151. Diğer ☐ 152. Diğer ☐ 153. Diğer ☐ 154. Diğer ☐ 155. Diğer ☐ 156. Diğer ☐ 157. Diğer ☐ 158. Diğer ☐ 159. Diğer ☐ 160. Diğer ☐ 161. Diğer ☐ 162. Diğer ☐ 163. Diğer ☐ 164. Diğer ☐ 165. Diğer ☐ 166. Diğer ☐ 167. Diğer ☐ 168. Diğer ☐ 169. Diğer ☐ 170. Diğer ☐ 171. Diğer ☐ 172. Diğer ☐ 173. Diğer ☐ 174. Diğer ☐ 175. Diğer ☐ 176. Diğer ☐ 177. Diğer ☐ 178. Diğer ☐ 179. Diğer ☐ 180. Diğer ☐ 181. Diğer ☐ 182. Diğer ☐ 183. Diğer ☐ 184. Diğer ☐ 185. Diğer ☐ 186. Diğer ☐ 187. Diğer ☐ 188. Diğer ☐ 189. Diğer ☐ 190. Diğer ☐ 191. Diğer ☐ 192. Diğer ☐ 193. Diğer ☐ 194. Diğer ☐ 195. Diğer ☐ 196. Diğer ☐ 197. Diğer ☐ 198. Diğer ☐ 199. Diğer ☐ 200. Diğer ☐ 201. Diğer ☐ 202. Diğer ☐ 203. Diğer ☐ 204. Diğer ☐ 205. Diğer ☐ 206. Diğer ☐ 207. Diğer ☐ 208. Diğer ☐ 209. Diğer ☐ 210. Diğer ☐ 211. Diğer ☐ 212. Diğer ☐ 213. Diğer ☐ 214. Diğer ☐ 215. Diğer ☐ 216. Diğer ☐ 217. Diğer ☐ 218. Diğer ☐ 219. Diğer ☐ 220. Diğer ☐ 221. Diğer ☐ 222. Diğer ☐ 223. Diğer ☐ 224. Diğer ☐ 225. Diğer ☐ 226. Diğer ☐ 227. Diğer ☐ 228. Diğer ☐ 229. Diğer ☐ 230. Diğer ☐ 231. Diğer ☐ 232. Diğer ☐ 233. Diğer ☐ 234. Diğer ☐ 235. Diğer ☐ 236. Diğer ☐ 237. Diğer ☐ 238. Diğer ☐ 239. Diğer ☐ 240. Diğer ☐ 241. Diğer ☐ 242. Diğer ☐ 243. Diğer ☐ 244. Diğer ☐ 245. Diğer ☐ 246. Diğer ☐ 247. Diğer ☐ 248. Diğer ☐ 249. Diğer ☐ 250. Diğer ☐ 251. Diğer ☐ 252. Diğer ☐ 253. Diğer ☐ 254. Diğer ☐ 255. Diğer ☐ 256. Diğer ☐ 257. Diğer ☐ 258. Diğer ☐ 259. Diğer ☐ 260. Diğer ☐ 261. Diğer ☐ 262. Diğer ☐ 263. Diğer ☐ 264. Diğer ☐ 265. Diğer ☐ 266. Diğer ☐ 267. Diğer ☐ 268. Diğer ☐ 269. Diğer ☐ 270. Diğer ☐ 271. Diğer ☐ 272. Diğer ☐ 273. Diğer ☐ 274. Diğer ☐ 275. Diğer ☐ 276. Diğer ☐ 277. Diğer ☐ 278. Diğer ☐ 279. Diğer ☐ 280. Diğer ☐ 281. Diğer ☐ 282. Diğer ☐ 283. Diğer ☐ 284. Diğer ☐ 285. Diğer ☐ 286. Diğer ☐ 287. Diğer ☐ 288. Diğer ☐ 289. Diğer ☐ 290. Diğer ☐ 291. Diğer ☐ 292. Diğer ☐ 293. Diğer ☐ 294. Diğer ☐ 295. Diğer ☐ 296. Diğer ☐ 297. Diğer ☐ 298. Diğer ☐ 299. Diğer ☐ 300. Diğer ☐ 301. Diğer ☐ 302. Diğer ☐ 303. Diğer ☐ 304. Diğer ☐ 305. Diğer ☐ 306. Diğer ☐ 307. Diğer ☐ 308. Diğer ☐ 309. Diğer ☐ 310. Diğer ☐ 311. Diğer ☐ 312. Diğer ☐ 313. Diğer ☐ 314. Diğer ☐ 315. Diğer ☐ 316. Diğer ☐ 317. Diğer ☐ 318. Diğer ☐ 319. Diğer ☐ 320. Diğer ☐ 321. Diğer ☐ 322. Diğer ☐ 323. Diğer ☐ 324. Diğer ☐ 325. Diğer ☐ 326. Diğer ☐ 327. Diğer ☐ 328. Diğer ☐ 329. Diğer ☐ 330. Diğer ☐ 331. Diğer ☐ 332. Diğer ☐ 333. Diğer ☐ 334. Diğer ☐ 335. Diğer ☐ 336. Diğer ☐ 337. Diğer ☐ 338. Diğer ☐ 339. Diğer ☐ 340. Diğer ☐ 341. Diğer ☐ 342. Diğer ☐ 343. Diğer ☐ 344. Diğer ☐ 345. Diğer ☐ 346. Diğer ☐ 347. Diğer ☐ 348. Diğer ☐ 349. Diğer ☐ 350. Diğer ☐ 351. Diğer ☐ 352. Diğer ☐ 353. Diğer ☐ 354. Diğer ☐ 355. Diğer ☐ 356. Diğer ☐ 357. Diğer ☐ 358. Diğer ☐ 359. Diğer ☐ 360. Diğer ☐ 361. Diğer ☐ 362. Diğer ☐ 363. Diğer ☐ 364. Diğer ☐ 365. Diğer ☐ 366. Diğer ☐ 367. Diğer ☐ 368. Diğer ☐ 369. Diğer ☐ 370. Diğer ☐ 371. Diğer ☐ 372. Diğer ☐ 373. Diğer ☐ 374. Diğer ☐ 375. Diğer ☐ 376. Diğer ☐ 377. Diğer ☐ 378. Diğer ☐ 379. Diğer ☐ 380. Diğer ☐ 381. Diğer ☐ 382. Diğer ☐ 383. Diğer ☐ 384. Diğer ☐ 385. Diğer ☐ 386. Diğer ☐ 387. Diğer ☐ 388. Diğer ☐ 389. Diğer ☐ 390. Diğer ☐ 391. Diğer ☐ 392. Diğer ☐ 393. Diğer ☐ 394. Diğer ☐ 395. Diğer ☐ 396. Diğer ☐ 397. Diğer ☐ 398. Diğer ☐ 399. Diğer ☐ 400. Diğer ☐ 401. Diğer ☐ 402. Diğer ☐ 403. Diğer ☐ 404. Diğer ☐ 405. Diğer ☐ 406. Diğer ☐ 407. Diğer ☐ 408. Diğer ☐ 409. Diğer ☐ 410. Diğer ☐ 411. Diğer ☐ 412. Diğer ☐ 413. Diğer ☐ 414. Diğer ☐ 415. Diğer ☐ 416. Diğer ☐ 417. Diğer ☐ 418. Diğer ☐ 419. Diğer ☐ 420. Diğer ☐ 421. Diğer ☐ 422. Diğer ☐ 423. Diğer ☐ 424. Diğer ☐ 425. Diğer ☐ 426. Diğer ☐ 427. Diğer ☐ 428. Diğer ☐ 429. Diğer ☐ 430. Diğer ☐ 431. Diğer ☐ 432. Diğer ☐ 433. Diğer ☐ 434. Diğer ☐ 435. Diğer ☐ 436. Diğer ☐ 437. Diğer ☐ 438. Diğer ☐ 439. Diğer ☐ 440. Diğer ☐ 441. Diğer ☐ 442. Diğer ☐ 443. Diğer ☐ 444. Diğer ☐ 445. Diğer ☐ 446. Diğer ☐ 447. Diğer ☐ 448. Diğer ☐ 449. Diğer ☐ 450. Diğer ☐ 451. Diğer ☐ 452. Diğer ☐ 453. Diğer ☐ 454. Diğer ☐ 455. Diğer ☐ 456. Diğer ☐ 457. Diğer ☐ 458. Diğer ☐ 459. Diğer ☐ 460. Diğer ☐ 461. Diğer ☐ 462. Diğer ☐ 463. Diğer ☐ 464. Diğer ☐ 465. Diğer ☐ 466. Diğer ☐ 467. Diğer ☐ 468. Diğer ☐ 469. Diğer ☐ 470. Diğer ☐ 471. Diğer ☐ 472. Diğer ☐ 473. Diğer ☐ 474. Diğer ☐ 475. Diğer ☐ 476. Diğer ☐ 477. Diğer ☐ 478. Diğer ☐ 479. Diğer ☐ 480. Diğer ☐ 481. Diğer ☐ 482. Diğer ☐ 483. Diğer ☐ 484. Diğer ☐ 485. Diğer ☐ 486. Diğer ☐ 487. Diğer ☐ 488. Diğer ☐ 489. Diğer ☐ 490. Diğer ☐ 491. Diğer ☐ 492. Diğer ☐ 493. Diğer ☐ 494. Diğer ☐ 495. Diğer ☐ 496. Diğer ☐ 497. Diğer ☐ 498. Diğer ☐ 499. Diğer ☐ 500. Diğer ☐ 501. Diğer ☐ 502. Diğer ☐ 503. Diğer ☐ 504. Diğer ☐ 505. Diğer ☐ 506. Diğer ☐ 507. Diğer ☐ 508. Diğer ☐ 509. Diğer ☐ 510. Diğer ☐ 511. Diğer ☐ 512. Diğer ☐ 513. Diğer ☐ 514. Diğer ☐ 515. Diğer ☐ 516. Diğer ☐ 517. Diğer ☐ 518. Diğer ☐ 519. Diğer ☐ 520. Diğer ☐ 521. Diğer ☐ 522. Diğer ☐ 523. Diğer ☐ 524. Diğer ☐ 525. Diğer ☐ 526. Diğer ☐ 527. Diğer ☐ 528. Diğer ☐ 529. Diğer ☐ 530. Diğer ☐ 531. Diğer ☐ 532. Diğer ☐ 533. Diğer ☐ 534. Diğer ☐ 535. Diğer ☐ 536. Diğer ☐ 537. Diğer ☐ 538. Diğer ☐ 539. Diğer ☐ 540. Diğer ☐ 541. Diğer ☐ 542. Diğer ☐ 543. Diğer ☐ 544. Diğer ☐ 545. Diğer ☐ 546. Diğer ☐ 547. Diğer ☐ 548. Diğer ☐ 549. Diğer ☐ 550. Diğer ☐ 551. Diğer ☐ 552. Diğer ☐ 553. Diğer ☐ 554. Diğer ☐ 555. Diğer ☐ 556. Diğer ☐ 557. Diğer ☐ 558. Diğer ☐ 559. Diğer ☐ 560. Diğer ☐ 561. Diğer ☐ 562. Diğer ☐ 563. Diğer ☐ 564. Diğer ☐ 565. Diğer ☐ 566. Diğer ☐ 567. Diğer ☐ 568. Diğer ☐ 569. Diğer ☐ 570. Diğer ☐ 571. Diğer ☐ 572. Diğer ☐ 573. Diğer ☐ 574. Diğer ☐ 575. Diğer ☐ 576. Diğer ☐ 577. Diğer ☐ 578. Diğer ☐ 579. Diğer ☐ 580. Diğer ☐ 581. Diğer ☐ 582. Diğer ☐ 583. Diğer ☐ 584. Diğer ☐ 585. Diğer ☐ 586. Diğer ☐ 587. Diğer ☐ 588. Diğer ☐ 589. Diğer ☐ 590. Diğer ☐ 591. Diğer ☐ 592. Diğer ☐ 593. Diğer ☐ 594. Diğer ☐ 595. Diğer ☐ 596. Diğer ☐ 597. Diğer ☐ 598. Diğer ☐ 599. Diğer ☐ 600. Diğer ☐ 601. Diğer ☐ 602. Diğer ☐ 603. Diğer ☐ 604. Diğer ☐ 605. Diğer ☐ 606. Diğer ☐ 607. Diğer ☐ 608. Diğer ☐ 609. Diğer ☐ 610. Diğer ☐ 611. Diğer ☐ 612. Diğer ☐ 613. Diğer ☐ 614. Diğer ☐ 615. Diğer ☐ 616. Diğer ☐ 617. Diğer ☐ 618. Diğer ☐ 619. Diğer ☐ 620. Diğer ☐ 621. Diğer ☐ 622. Diğer ☐ 623. Diğer ☐ 624. Diğer ☐ 625. Diğer ☐ 626. Diğer ☐ 627. Diğer ☐ 628. Diğer ☐ 629. Diğer ☐ 630. Diğer ☐ 631. Diğer ☐ 632. Diğer ☐ 633. Diğer ☐ 634. Diğer ☐ 635. Diğer ☐ 636. Diğer ☐ 637. Diğer ☐ 638. Diğer ☐ 639. Diğer ☐ 640. Diğer ☐ 641. Diğer ☐ 642. Diğer ☐ 643. Diğer ☐ 644. Diğer ☐ 645. Diğer ☐ 646. Diğer ☐ 647. Diğer ☐ 648. Diğer ☐ 649. Diğer ☐ 650. Diğer ☐ 651. Diğer ☐ 652. Diğer ☐ 653. Diğer ☐ 654. Diğer ☐ 655. Diğer ☐ 656. Diğer ☐ 657. Diğer ☐ 658. Diğer ☐ 659. Diğer ☐ 660. Diğer ☐ 661. Diğer ☐ 662. Diğer ☐ 663. Diğer ☐ 664. Diğer ☐ 665. Diğer ☐ 666. Diğer ☐ 667. Diğer ☐ 668. Diğer ☐ 669. Diğer ☐ 670. Diğer ☐ 671. Diğer ☐ 672. Diğer ☐ 673. Diğer ☐ 674. Diğer ☐ 675. Diğer ☐ 676. Diğer ☐ 677. Diğer ☐ 678. Diğer ☐ 679. Diğer ☐ 680. Diğer ☐ 681. Diğer ☐ 682. Diğer ☐ 683. Diğer ☐ 684. Diğer ☐ 685. Diğer ☐ 686. Diğer ☐ 687. Diğer ☐ 688. Diğer ☐ 689. Diğer ☐ 690. Diğer ☐ 691. Diğer ☐ 692. Diğer ☐ 693. Diğer ☐ 694. Diğer ☐ 695. Diğer ☐ 696. Diğer ☐ 697. Diğer ☐ 698. Diğer ☐ 699. Diğer ☐ 700. Diğer ☐ 701. Diğer ☐ 702. Diğer ☐ 703. Diğer ☐ 704. Diğer ☐ 705. Diğer ☐ 706. Diğer ☐ 707. Diğer ☐ 708. Diğer ☐ 709. Diğer ☐ 710. Diğer ☐ 711. Diğer ☐ 712. Diğer ☐ 713. Diğer ☐ 714. Diğer ☐ 715. Diğer ☐ 716. Diğer ☐ 717. Diğer ☐ 718. Diğer ☐ 719. Diğer ☐ 720. Diğer ☐ 721. Diğer ☐ 722. Diğer ☐ 723. Diğer ☐ 724. Diğer ☐ 725. Diğer ☐ 726. Diğer ☐ 727. Diğer ☐ 728. Diğer ☐ 729. Diğer ☐ 730. Diğer ☐ 731. Diğer ☐ 732. Diğer ☐ 733. Diğer ☐ 734. Diğer ☐ 735. Diğer ☐ 736. Diğer ☐ 737. Diğer ☐ 738. Diğer ☐ 739. Diğer ☐ 740. Diğer ☐ 741. Diğer ☐ 742. Diğer ☐ 743. Diğer ☐ 744. Diğer ☐ 745. Diğer ☐ 746. Diğer ☐ 747. Diğer ☐ 748. Diğer ☐ 749. Diğer ☐ 750. Diğer ☐ 751. Diğer ☐ 752. Diğer ☐ 753. Diğer ☐ 754. Diğer ☐ 755. Diğer ☐ 756. Diğer ☐ 757. Diğer ☐ 758. Diğer ☐ 759. Diğer ☐ 760. Diğer ☐ 761. Diğer ☐ 762. Diğer ☐ 763. Diğer ☐ 764. Diğer ☐ 765. Diğer ☐ 766. Diğer ☐ 767. Diğer ☐ 768. Diğer ☐ 769. Diğer ☐ 770. Diğer ☐ 771. Diğer ☐ 772. Diğer ☐ 773. Diğer ☐ 774. Diğer ☐ 775. Diğer ☐ 776. Diğer ☐ 777. Diğer ☐ 778. Diğer ☐ 779. Diğer ☐ 780. Diğer ☐ 781. Diğer ☐ 782. Diğer ☐ 783. Diğer ☐ 784. Diğer ☐ 785. Diğer ☐ 786. Diğer ☐ 787. Diğer ☐ 788. Diğer ☐ 789. Diğer ☐ 790. Diğer ☐ 791. Diğer ☐ 792. Diğer ☐ 793. Diğer ☐ 794. Diğer ☐ 795. Diğer ☐ 796. Diğer ☐ 797. Diğer ☐ 798. Diğer ☐ 799. Diğer ☐ 800. Diğer ☐ 801. Diğer ☐ 802. Diğer ☐ 803. Diğer ☐ 804. Diğer ☐ 805. Diğer ☐ 806. Diğer ☐ 807. Diğer ☐ 808. Diğer ☐ 809. Diğer ☐ 810. Diğer ☐ 811. Diğer ☐ 812. Diğer ☐ 813. Diğer ☐ 814. Diğer ☐ 815. Diğer ☐ 816. Diğer ☐ 817. Diğer ☐ 818. Diğer ☐ 819. Diğer ☐ 820. Diğer ☐ 821. Diğer ☐ 822. Diğer ☐ 823. Diğer ☐ 824. Diğer ☐ 825. Diğer ☐ 826. Diğer ☐ 827. Diğer ☐ 828. Diğer ☐ 829. Diğer ☐ 830. Diğer ☐ 831. Diğer ☐ 832. Diğer ☐ 833. Diğer ☐ 834. Diğer ☐ 835. Diğer ☐ 836. Diğer ☐ 837. Diğer ☐ 83											

9.7 Mimari Proje

ADA	28068	ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	6		
MALIKI		İLGİLİ EVRAKLAR	
YAYLA ENERJİ ÜRETİMİ		ANKARA 9. NOT. 28.02.2013 / 03882 LİSTE BEYANI	
TRZ.İNŞ. AŞ.		ANK.9NOT.05.12.2012/19549 VEKALETNAME	
		ANK.38.NOT.17.12.2012/34573 MUAFAKATNAME	
		08.02.2013 ONAYLI YANGIN TAHLİYE PROJESİ	
		02.11.2000 GÜN 14326 SAYILI JEO.ETÜT RAPORU	
TAPU TESCİL DURUMU		ÇANKAYA T.S.M .11.01.2013 T.T.B	
ARAZI DURUMU		28.01.2013/ 14278 İMAR DURUMU	
ARAZİYİ KONTROL EDEN		1632/2000 yol kotu tutanagi	
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
28.11.2000 TARİHLİ MİMARİ PROJE			
TASTİK EDİLDİ			
PROJEYİ TETKİK EDEN <i>(İmza)</i>	ONAY TARİHİ 22 Mart 2013	İMAR MÜDÜRÜ	

Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.

KABA İNŞAAT SAFHASINDA ISI YALITIM VİZESİ YAPTIRILMADAN YAPI KULLANMA YAPI RUHSAT VERİLMEZ.

BACALAR EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLATILACAK DOĞALGAZ PROJELERİNE YAPI RUHSAT VERİLMEZ.

ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ ONAYLANMADAN YAPI RUHSATI VERİLMEZ. ÇEVRE DÜZENLEMESİNE GÖRE ÇEVRE TANZİMİ YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLMEZ.

Mimar İHSAN BIGE tarafından kendi mesuliyeti altında İmar kanunu ve ANKARA İmar Talimatnamesi hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin yapılan kontrole görülebilen intibazsızlıklar düzeltilerek ve imza sahibinin selahiyeti tasdik edilerek ve aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen inşaat ve ameliyesi esnasında tezahür edebilecek intibazsızlıklar için herhangi bir ziyan husulüne meydan vermeyecek surette Fenni Mesul Yapı Kontrol Müdürlüğünü haberdar etmesi kaydıyla tasdik işlemi tekamül etmiştir.

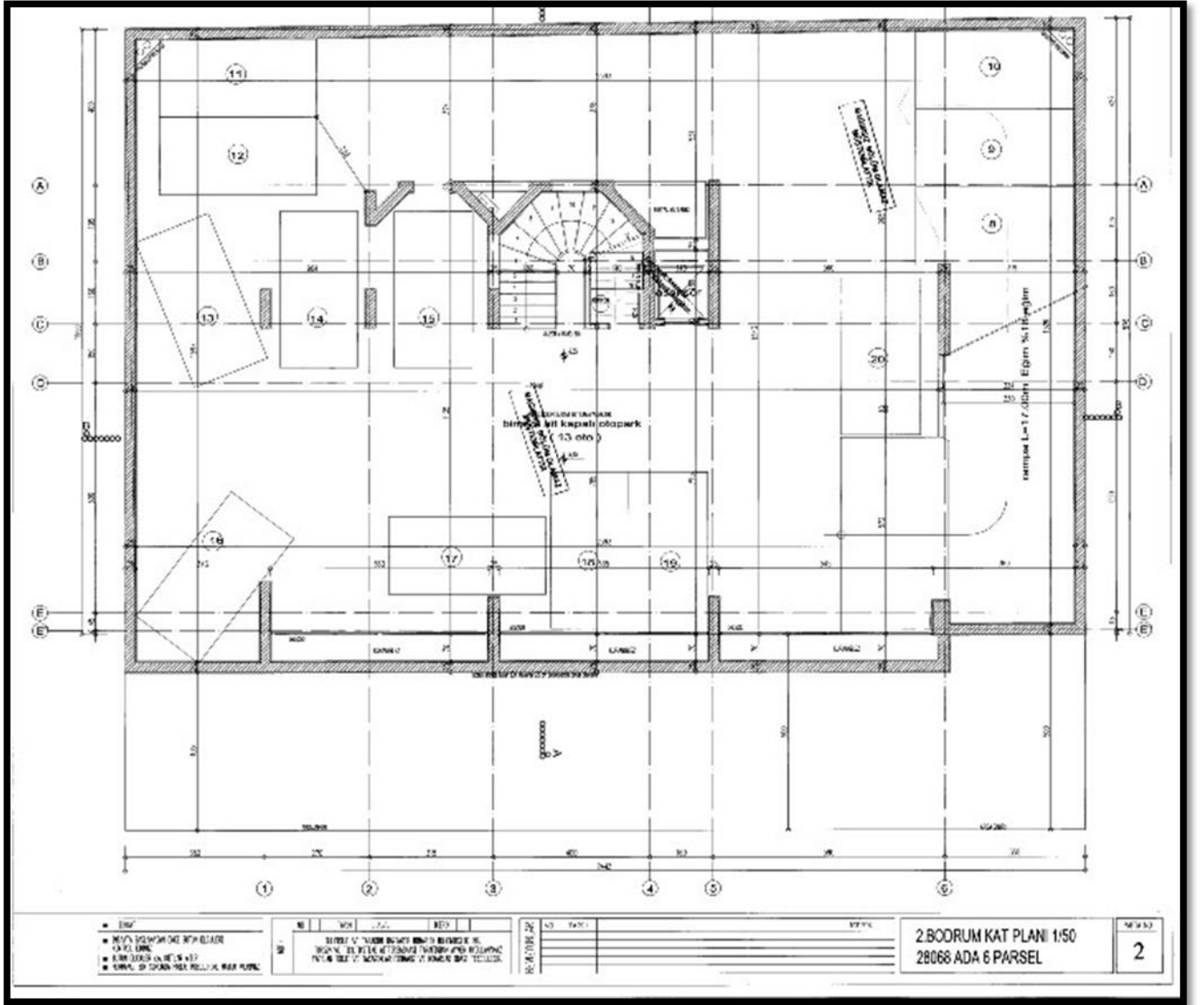
İmar müdürü

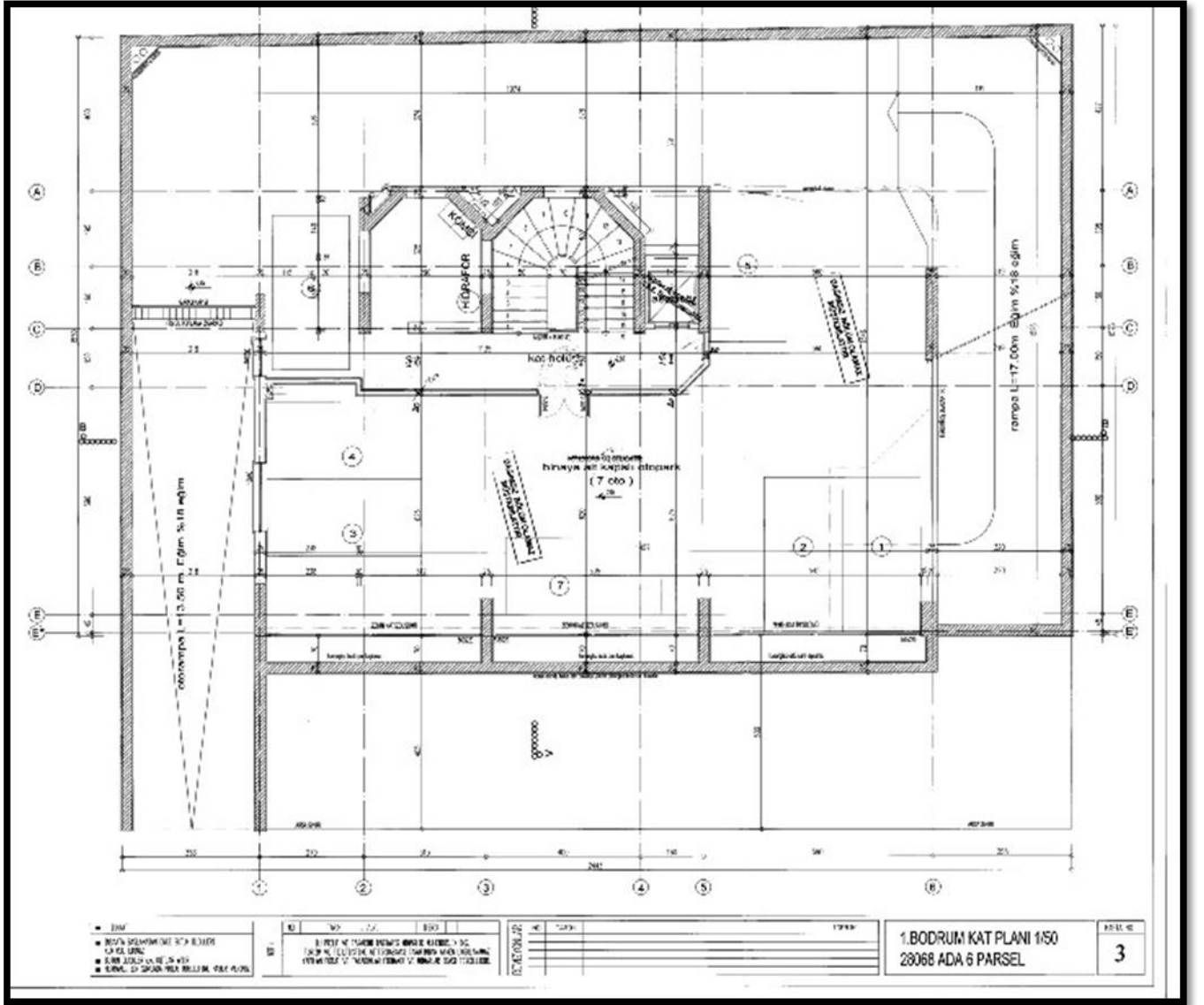
Çankaya Belediye Başkanlığı

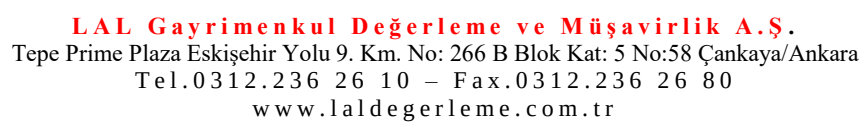
(İmza)

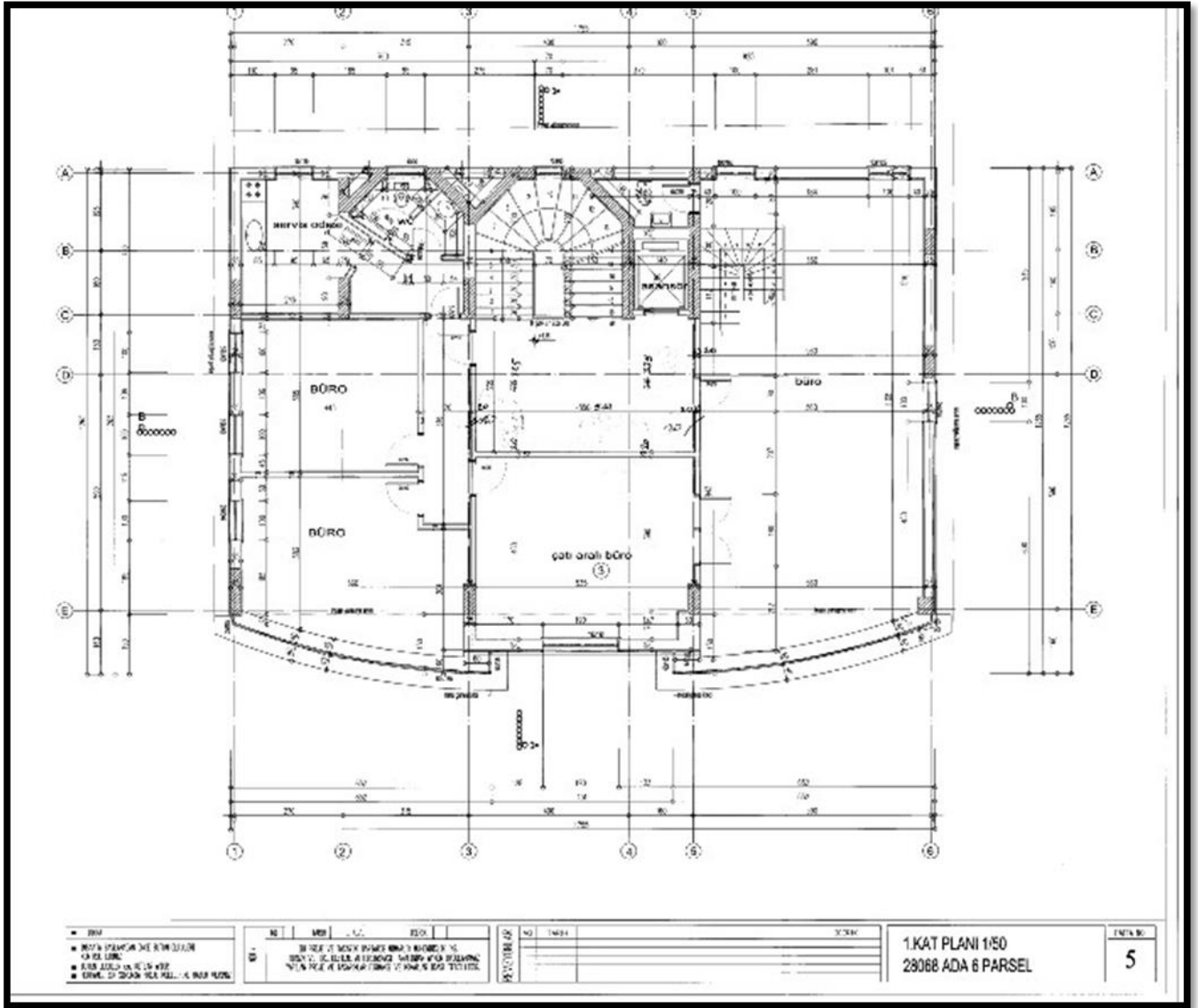
Nüket BİÇEN
Mimar
Proje Büro Sorumlusu Yrd.

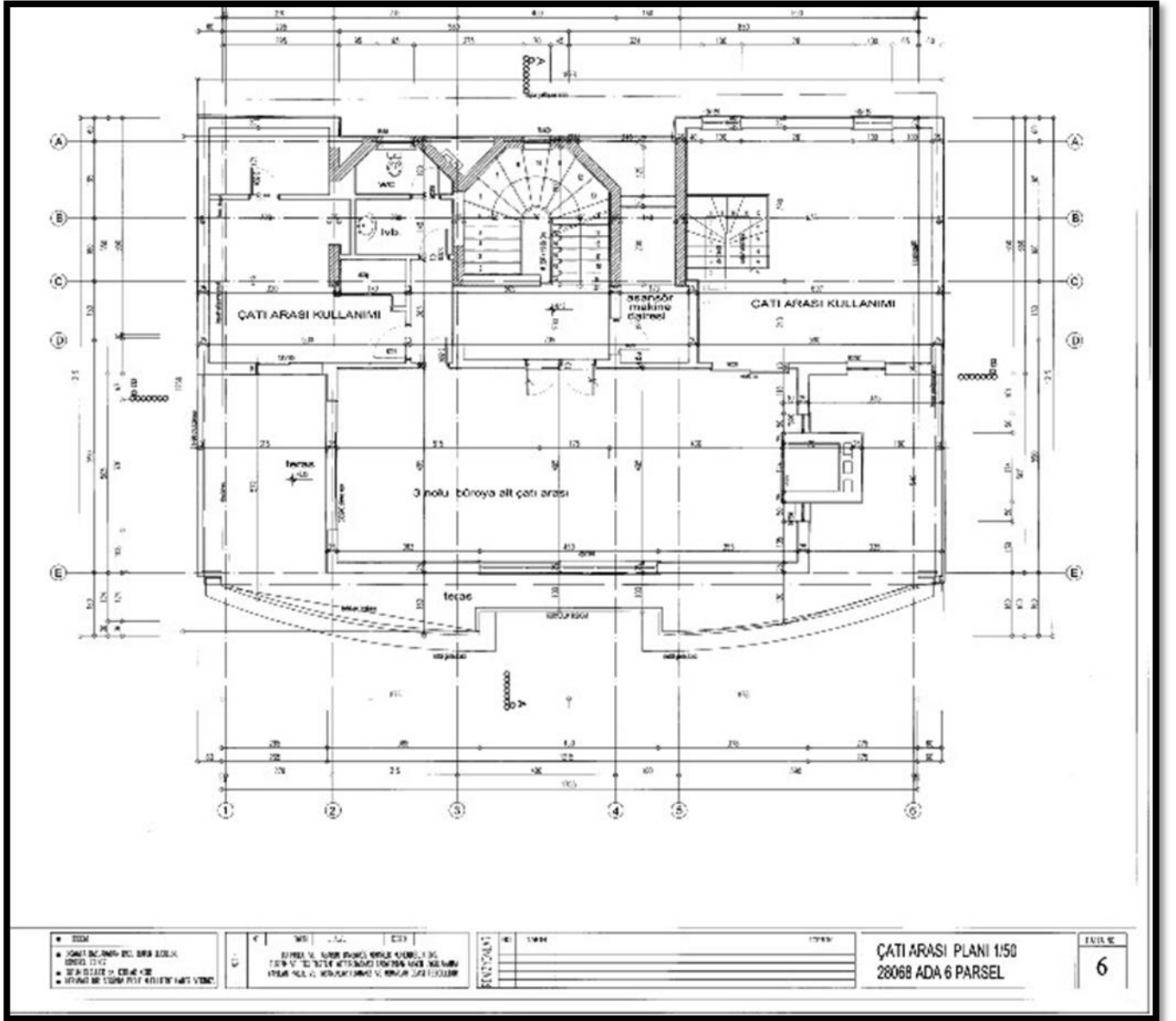


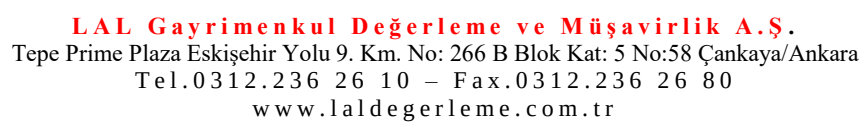








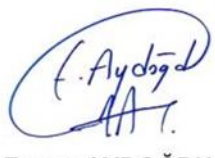




9.8 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 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 Tebliğ'i 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 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

9.10 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı

