

# LAL DEĞERLEME



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA / KAZIM ÖZALP**

**Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 019**

**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](http://www.laldegerleme.com.tr)

E-posta: [info@laldegerleme.com.tr](mailto:info@laldegerleme.com.tr)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

<b>MÜŞTERİ ADI - UNVANI</b>	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ																																
<b>RAPOR TARİHİ</b>	26.02.2021																																
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2021 SPM-YAYLA 019																																
<b>İL / İLÇE / MAHALLE</b>	ANKARA/ÇANKAYA/KAZIM ÖZALP																																
<b>PAFTA /ADA/ PARSEL NO</b>	5518 ADA 5 PARSEL																																
<b>ADRES</b>	Kazım Özalp Mahallesi, Kızılkulesi Sokak No:20/A-2-4 Çankaya/ANKARA																																
<b>CİNSİ (TAPU KAYDI)</b>	Depolu Dükkan(6 nolu b.b.)/Mesken(4nolu b.b.)/Çatı Aralı Mesken(2 nolu b.b.)																																
<b>KULLANIMI</b>	Dükkan(6 nolu b.b.)-Ofis(2 nolu b.b. -4 nolu b.b.)																																
<b>ARSA ALANI</b>	638,00 m <sup>2</sup>																																
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI</b>	<table border="1"><thead><tr><th>İL</th><th>İLÇE</th><th>MAHALLE</th><th>ADA</th><th>PARSEL</th><th>KAT</th><th>BB NO</th><th>NİTELİK</th></tr></thead><tbody><tr><td>ANKARA</td><td>ÇANKAYA</td><td>KAZIM ÖZALP</td><td>5518</td><td>5</td><td>1.KAT</td><td>2</td><td>MESKEN</td></tr><tr><td>ANKARA</td><td>ÇANKAYA</td><td>KAZIM ÖZALP</td><td>5518</td><td>5</td><td>2. KAT</td><td>4</td><td>ÇATI ARALI MESKEN</td></tr><tr><td>ANKARA</td><td>ÇANKAYA</td><td>KAZIM ÖZALP</td><td>5518</td><td>5</td><td>ZEMİN</td><td>6</td><td>DEPOLU DÜKKAN</td></tr></tbody></table>	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	KAT	BB NO	NİTELİK	ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	1.KAT	2	MESKEN	ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	2. KAT	4	ÇATI ARALI MESKEN	ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	ZEMİN	6	DEPOLU DÜKKAN
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	KAT	BB NO	NİTELİK																										
ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	1.KAT	2	MESKEN																										
ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	2. KAT	4	ÇATI ARALI MESKEN																										
ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	ZEMİN	6	DEPOLU DÜKKAN																										
<b>İMAR DURUMU</b>	Konut, Ayrık Nizam, 3 Kat																																
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Pazar Değerinin Tespit Edilmesi																																
<b>TÜM TAŞINMAZLAR TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>2.836.000,00 TL (KDV Hariç)</b> <b>3.346.480,00 TL(KDV Dahil)</b>																																

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür  
bağımsız kullanılamaz)

## **İÇİNDEKİLER**

<b>1</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....</b>	<b>6</b>
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi .....	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi .....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler .....	7
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar .....	7
<b>3</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>9</b>
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 .....	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler .....	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri .....	12
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri .....	13
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar .....	13
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler .....	13
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler .....	13
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
<b>4</b>	<b>MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>15</b>

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler .	15
	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	Dayanak 17
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	18
4.2.1	Ankara İli .....	18
4.2.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri .....	22
4.2.3	Bölgenin Nüfus Yapısı .....	27
<b>5</b>	<b>TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..</b>	<b>28</b>
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	28
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler .....	28
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler .....	28
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 .....	29
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	29
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	29
<b>6</b>	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....</b>	<b>30</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı .....	30
6.2	Gelir Yaklaşımı .....	30
6.3	Maliyet Yaklaşımı .....	30
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	31
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	31
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi .....	31
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler ....	32
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: .....	34
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları .....	34
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı .....	35
<b>7</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER .....</b>	<b>36</b>
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	36
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	36

7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş .....	36
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	36
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 .....	37
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 .....	37
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 .....	37
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler .....	37
<b>8</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>38</b>
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	38
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	38
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	39
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	39
8.5	Uygunluk Beyanı.....	40
8.6	İzin Beyanı .....	41
<b>9</b>	<b>RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>42</b>
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	42
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar.....	48
9.3	Hava Fotoğrafı .....	54
9.4	İmar Durum Belgesi .....	55
9.5	Yapı Ruhsatları.....	56
9.6	Mimari Proje .....	60
9.7	Adres Kodları.....	70
9.8	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı) .....	71
9.9	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı .....	72
9.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	73
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	73

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

<b>Rapor Tarihi</b>	26.02.2021			
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.02.2021			
<b>Rapor Numarası</b>	2021 SPM-YAYLA 019			
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	09.02.2021			
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No: 910358)			
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
<b>Değerlemenin Amacı</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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"</li><li>Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"</li><li>Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)</li></ul>				
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler</b>				
<b>Sıra</b>	<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Rapor No</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri</b>
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, Kazım Özalp Mahallesi 5518 Ada, 5 Parselde konumlu 2,4 ve 6 bağımsız bölüm numaralı “Mesken, Çatı Aralı Mesken ve Depolu Dükkan” nitelikli taşınmazların 31.12.2020 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2020 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Şubat 2021 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup müşterinin isteği doğrultusunda, 6 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

2 ve 4 nolu bağımsız bölümler görülmüş 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

Müşterinin isteği doğrultusunda, 6 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir. 2 ve 4 nolu bağımsız bölümler görülmüştür.

#### 2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi 5518 Ada, 5 Parselde konumlu 2,4 ve 6 bağımsız bölüm numaralı “Mesken”, “Çatı Aralı Mesken” ve “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda, 6 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir. 2 ve 4 nolu bağımsız bölümler görülmüştür.

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 kılınabilecek, 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 değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp 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.

- Raporla belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardıma 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 (UDS) 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

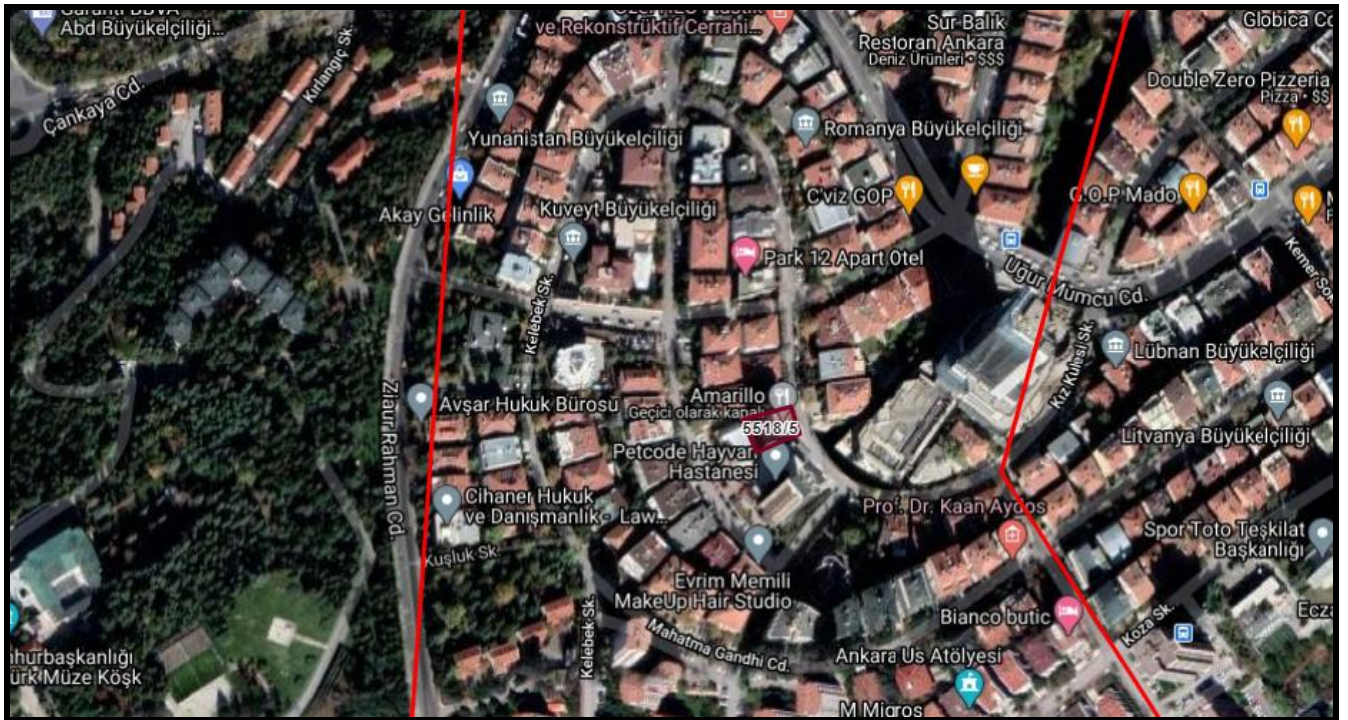
Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi 5518 Ada 5 Parselde konumlu, Kızılkulesi Sokak No:20/A-2-4 posta adresine kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; Cinnah Caddesinden güney istikamette ilerlenir ve Çankaya Caddesinden devam edilir. Yaklaşık 1.5 km devam ettikten sonra sağ tarafta yer alan Reşit Galip Caddesine girilir. 240 metre devam ettikten sonra sol tarafta yer alan Kırçıçeği Sokağına dönülür ve 70 metre kadar ilerlendikten sonra sağ kolda konu taşınmazın bulunduğu Kızılkulesi Sokağına dönülür. Konu taşınmaz Kızılkulesi Sokak üzerinde yaklaşık 75 metre mesafede sağ tarafta konumlanmaktadır.

#### 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Kazım Özalp Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok üst gelirli nüfus yer seçmiştir. Konu taşınmazlar Çankaya Caddesi, Cinnah Caddesi, Uğur Mumcu Caddesi,



Mahatma Gandhi Caddesi gibi bölgenin ana arterlerine yakın konumdadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde Atakule, Çankaya Köşkü, Büyükelçilikler, çok sayıda marka restoran ve birçok önemli şirket merkezleri yer almaktadır.





### 3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 3.3.1 Tapu Bilgileri

ZEMİN TİPİ	TAŞINMAZ KİMLİK NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	KAT	BB NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	MALİK	ARSA PAY/PAYDA	YEVMIYE NO	TARİH	CİLT NO	SAYFA NO
KAT MÜLKİYETİ	276081	ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	638,00 m <sup>2</sup>	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON	ZEMİN	6	DEPOLU DÜKKAN	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	274/1276	3819	22.01.2013	18	1701
KAT MÜLKİYETİ	276077	ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	638,00 m <sup>2</sup>	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON	1 KAT	2	MESKEN	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	172/1276	3819	22.01.2013	18	1697
KAT MÜLKİYETİ	276079	ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	638,00 m <sup>2</sup>	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON	2 KAT	4	ÇATI ARALI MESKEN	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	192/1276	3819	22.01.2013	18	1699

#### 3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.02.2021 tarih, 13.13 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

**Beyan:** 05.12.2013 tarih ve 65320 yevmiye no ile KM ne çevrilmiştir.

**Beyan:** Yönetim Planı: 25.11.1994

**İpotek:** 19.09.2011 tarih ve 46875 yevmiye no ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2.300.000 TL bedel ile 1. Derece ipotek kaydı bulunmaktadır.

**İpotek:** 20.03.2013 tarih ve 15385 yevmiye no ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2.300.000 TL bedel ile 2. Derece ipotek kaydı bulunmaktadır.

### 3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

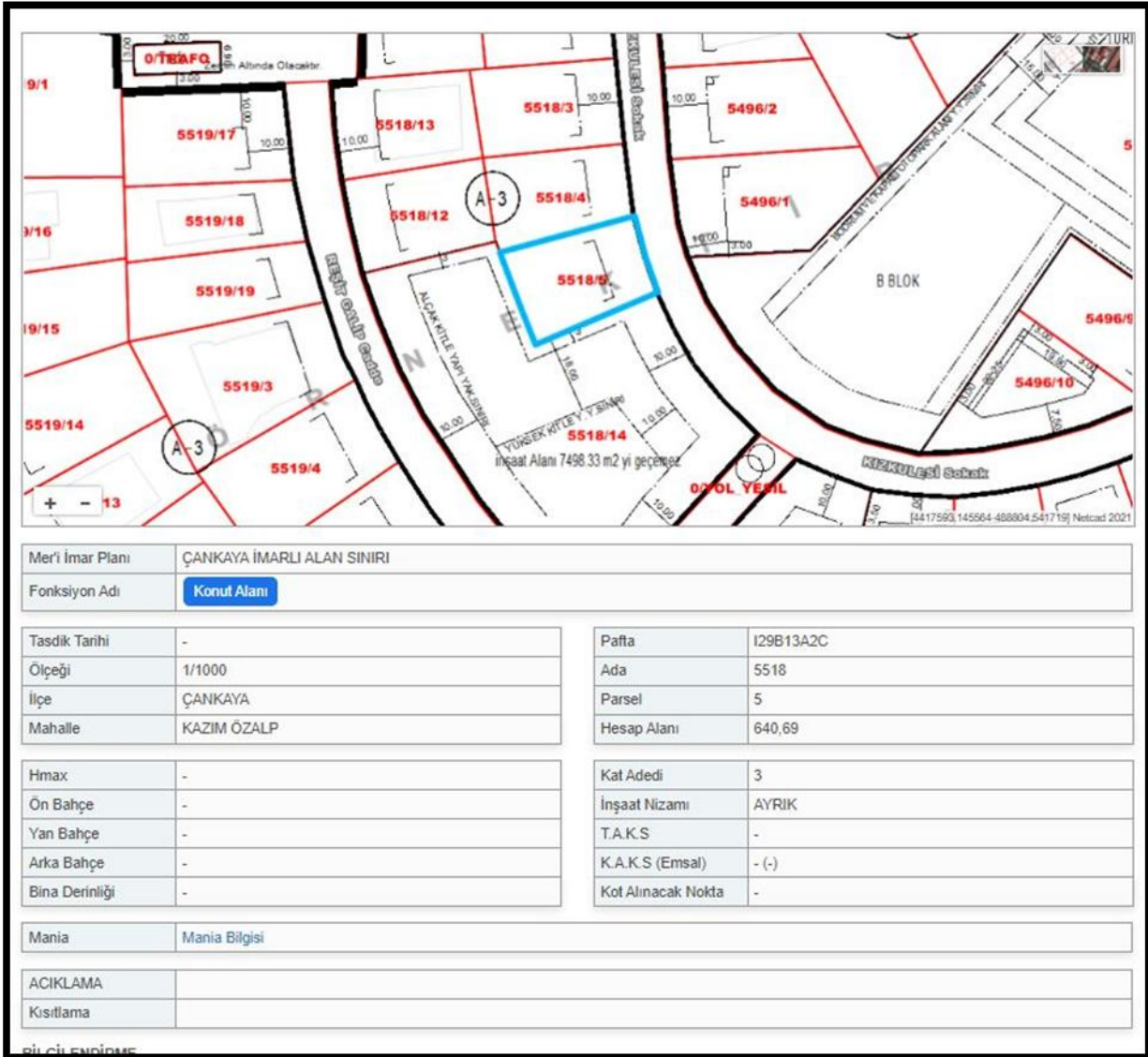
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgelerinde ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda taşınmazların devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Çankaya Belediyesi, Tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre konu taşınmazlar son üç yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır. 22.01.2013 tarih 3819 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinilmiştir.

### 3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; Konut Alanında kalmakta olup, Ayrık Nizam, 3 Kat, yoldan 10 m., komşu parsellerden 3 m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.



### 3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; konu taşınmaza ait, 02.12.1994 tarihli mimari proje, 31.12.1992 tarih ve 582 numaralı yeni yapı ruhsatı, 02.12.1994 tarihli onaylı mimari projeye esas 07.06.1995 tarih ve 56 numaralı tadilat ruhsatı ve 17.09.1996 tarih ve 373/96 numaralı yapı kullanma izin belgesi(4 konut + 2 dükkan, 2 bodrum kat+zemin kat+ 2 normal kat, toplam: 1474 m<sup>2</sup>) olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca TKGM WEB TAPU sisteminde kat irtifakına esas 02.12.1992 onaylı kat irtifakına esas mimari projesi bulunmaktadır.

2 ve 4 nolu bağımsız bölümler kat irtifakına esas projesine göre doğru yerde konumlanmakta olup, mahallen yapılan çalışmada projeye aykırı olarak 2 ve 4 nolu bağımsız bölümlerde iç mekânda kullanıma uygun bazı değişikliklerin (duvar ilave-kaldırılmaları) yapıldığı görülmüş olup, projeye aykırılıkların giderilebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir. Ayrıntılı açıklama raporun 5.1.2 maddesinde bulunmaktadır.

Müşterinin isteği doğrultusunda 6 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; C/2007/1850-35 no.lu encümen kararına göre; 5 ve 6 no.lu dükkanların arasında yer alan duvarın kaldırılarak birleştirildiği bu durum için 01.03.2007 tarihli tesbit zabtı tanzim edildiği 02.04.2007 tarihinde teknik rapor düzenlendiği, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi gereğince zabıt konusu hususun Fen İşleri Müdürlüğünce yaptırılmasına, Aynı madde gereğince masrafların malikinden tahsil edilmesine, yapılan değişikliklerin düzeltilerek tasdikli projesine uygun hale getirilmesine kadar dükkanın elektrik ve suyunun kestirilmesi için ilgili kurumlara yazı yazılması ve ilgili malike 1.750 TL ceza uygulanmasına karar verilmiştir. Müşterinin isteği doğrultusunda 6 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve dijital ortamda incelenen İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede 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

Rapora konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul 1996 yılında yapı kullanma izin belgesi almış olup, Yapı Denetimi Hakkında Kanunun kapsamı dışında kalmaktadır.



### 3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital olarak temin edilen belgelerde 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 gayrimenkuller ile ilgili Çankaya Belediyesi'nden dijital ortamda temin edilen belgeler, Tapu Kayıt Belgesi ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

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

Konu taşınmazlara ait 17.09.1996 tarih ve 373/96 numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; C/2007/1850-35 no.lu encümen kararına göre; 5 ve 6 no.lu dükkanların arasında yer alan duvarın kaldırılarak birleştirildiği bu durum için 01.03.2007 tarihli tesbit zabtı tanzim edildiği 02.04.2007 tarihinde teknik rapor düzenlendiği, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi gereğince zabıt konusu hususun Fen İşleri Müdürlüğüne yaptırılmasına, Aynı madde gereğince masrafların malikinden tahsil edilmesine, yapılan değişikliklerin düzeltilerek tasdikli projesine uygun hale getirilmesine kadar dükkanın elektrik ve suyunun kestirilmesi için ilgili kurumlara yazı yazılması ve ilgili malike 1.750 TL ceza uygulanmasına karar verilmiştir. Müşterinin isteği doğrultusunda 6 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır. Encümen kararına konu olan projeye aykırı imalatların düzeltilip düzeltilmediği tespit edilememiştir. Belirtilen aykırılıkların tadilat ile projeye uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir. Ayrıca mahallen yapılan çalışmada projeye aykırı olarak 2 ve 4 nolu bağımsız bölümlerde iç mekânda kullanıma uygun bazı değişikliklerin (duvar ilave-kaldırılmaları) yapıldığı görülmüş olup, projeye aykırılıkların giderilebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir.

## **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 Veriler**

#### **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 tamamlanincaya 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

### **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 ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir. Son dönemde finansal piyasalar COVID-19’a karşı geliştirilen aşılara yönelik olumlu gelişmeler, artan vaka sayıları ve dünya genelinde açıklanan makroekonomik verilerle yön bulmuştur. Gelişmiş ekonomilerde destekleyici ekonomi politikaları korunurken, açıklanan veriler küresel ekonomide toparlanmanın artan vaka sayılarıyla bir miktar hız

**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

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 km<sup>2</sup>  
**Nüfus:** 5.639.076 (2019 ADNKS)  
**İl Trafik No:**06

**Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:** 25.706 km<sup>2</sup>'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.

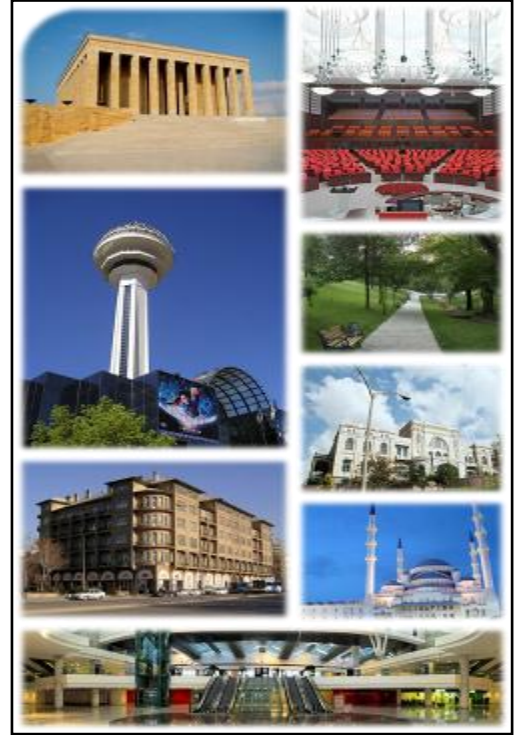
Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

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 kıvrımlarından dolayı Balaban, Mogan Gölü, Çubuk, Mürted ve Babayakup Ovaları meydana gelmiştir. Ankara Ovası doğu-batı yönünde uzanmıştır. Sakarya ve Kızılırmak nehir kolları arasında çukurlarda münferit olarak yüksek sıradağları görmek mümkündür.

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

İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2378m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı



ile Mahya Tepesi (2006 m) yükselir. İlin güneydoğusunda Hüseyin Gazi dağı kültesi bulunur.

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

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

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

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

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



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

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

## İLÇELER

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

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



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

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

Ankara'nın Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Evren, Gölbaşı, Güdül, 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 Lagania, Anastasiopolis olarak değiştirildiği tarihi eser ve haritalardan anlaşılmaktadır. Beypazarı, tarihi evleri, gümüş işçiliği ve havucu ile ünlü şirin bir ilçedir. Boğazkesen Kümbeti, Suluhan, Eski Hamam, Sultan Alaaddin Cami, Akşemseddin Cami, Kurşunlu Cami, Rüstem Paşa Hamamı,



Gazi Gündüzalp Türbesi (Hırkatepe), Kara Davut Türbesi (Kuyumcutekke), Karaca Ahmet Türbesi, ilçe sınırları içerisinde olup görülmeye değer tarihi mekânlardır. İlçeye 10 km uzaklıkta bulunan Tekke Yaylası, 44 km uzaklıktaki Karaşar beldesinde bulunan 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 içerisinde.

**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 dicit, 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 içerisinde.

**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 yerlerindedir.

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

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

**Sincan:** Sincan’ın şehir merkezine uzaklığı 27 km. dir. Sincan çevresinde yapılan bazı kazılarda Selçuklulara ait eserlerin bulunması XI. Yüzyılda Sincan ve çevresinde yerleşim olduğuna dair önemli ipuçları vermektedir. İstanbul-Bağdat tren yolu 1892 Sincan köyden geçmiştir. 1926 Devlet Demir

Yolları arşivlerinde “Hattın devamında 8-10 hanelik bir köy, hatta yakın olan bir de cami var” şeklinde yazılmaktadır. 30.11.1983 tarih ve 2963 Sayılı Yasa ile Sincan İlçe haline dönüştürülmüştür. Bakanlar Kurulu’nun 08.03.1988 gün ve 88/12721 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

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

#### 4.2.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

##### 4.2.2.1 Karayolu

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

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

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

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

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

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

#### Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ)

Mülkiyeti Ankara Büyükşehir Belediyesi’ne ait olan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesinin (AŞTİ) temeli 1987 yılında atılmıştır. İşletme binasının ihtiyaçlara en uygun şekilde cevap verilebilmesini sağlamak amacıyla belediye tarafından proje yarışması düzenlenmiştir. İnşa çalışmaları



Ceylan İnşaat tarafından yürütülen işletme 1995 tarihinde faaliyete geçmiştir. İşletme 541.241 m<sup>2</sup> arazi üzerinde, kapalı alanı 228.520 m<sup>2</sup> '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 m<sup>2</sup>'lik alana kurulu bulunan Hava Limanında 182.000 m<sup>2</sup>'lik iç ve dış hat ortak kullanımlı 10.000.000 Yolcu / Yıl kapasiteli terminal mevcuttur. Hava Limanında kompozit beton kaplamalı 3750x60 metre ve 3750x45 metre boyutlarında iki adet pist bulunmaktadır. Yapı işletme devret modeli ile gerçekleşen yeni iç ve dış hatlar terminali, 13 Ekim 2006 tarihinde hizmete verilmiş olup aşağıdaki özelliklere sahiptir.

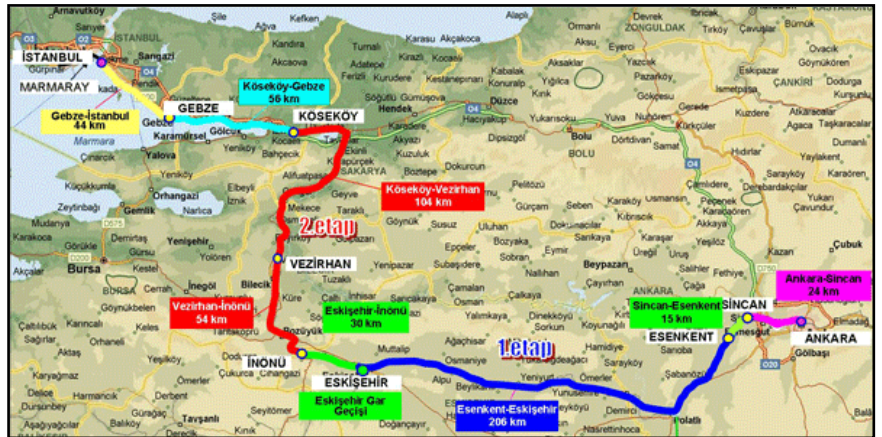


- 168 bin m<sup>2</sup>'lik alan,
- 10 milyon yolcu/yıl kapasite,
- 18 adet yolcu köprüsü,
- 34 pasaport kontuarı,
- 123.000 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde 4.000 araç park kapasiteli kapalı otopark.

#### 4.2.2.3 Demiryolu

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

#### ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ



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

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

### **Kızılay - Çayyolu-2 Metro Hattı**

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

### **Batıkent-Sincan/Törekent Metro Hattı**

Batıkent-Sincan/ Törekent arasında 15.360 metre hat ve 11 istasyon olarak projelendirilen hattın bina ve inşaat yapım çalışmalarına 19.02.2001 tarihinde başlanmıştır. Bu hat; İşletme halinde olan Kızılay-Batıkent Metrosunun devamı niteliğindedir. Ayrıca Batıkent-Sincan Metro hattı, Kızılay –Batıkent Metro Hattı üzerinden devam ederek, yapım çalışmaları devam eden Kızılay-Çayyolu Metrosu ile Çayyolu' na kadar kesintisiz ulaşım imkanı sunacaktır.

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

### **Keçiören - Atatürk Kültür Merkezi - Kızılay Metrosu**

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

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

#### 4.2.3 Bölgenin Nüfus Yapısı

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

ilçe	ilçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Çankaya	944.609	452.729	491.880	16,75%
Keçiören	939.161	460.957	478.204	16,65%
Yenimahalle	687.093	335.108	351.985	12,18%
Mamak	665.978	332.512	333.466	11,81%
Etimesgut	587.052	293.425	293.627	10,41%
Sincan	535.637	272.962	262.675	9,50%
Altındağ	389.510	196.344	193.166	6,91%
Pursaklar	150.488	75.353	75.135	2,67%
Gölbaşı	138.944	70.006	68.938	2,46%
Polatlı	125.075	62.599	62.476	2,22%
Çubuk	90.764	45.467	45.297	1,61%
Kahramankazan	54.806	28.008	26.798	0,97%
Beypazarı	48.371	24.172	24.199	0,86%
Elmadağ	45.557	22.675	22.882	0,81%
Akyurt	36.123	18.463	17.661	0,64%
Şereflikoçhisarı	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%
Kızılcahama	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 taşınmazlar; 5518 Ada 5 Parsel, 638,00m<sup>2</sup> imar parseli üzerine, tek yapıdan oluşacak şekilde, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 3-B) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Bina girişi Kızılkulesi sokağa göre ön cepheden, doğu yönden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark bulunmaktadır.

Konu taşınmazların WEB TAPU sisteminde mevcut olan onaylı mimari projesine göre 2 bodrum kat-zemin kat-2 normal kat ve çatı kattan ve 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Katlara göre mahaller; 2.bodrum katta; garaj ve sığınak, 1.Bodrum katta; 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı işyerilerine ait depolar, zemin katta; bina giriş 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkanlar, 1.normal katta; 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 2.normal katta; 3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı çatı aralı meskenler yer almaktadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama, bina içi zeminler mermer kaplama duvarlar boyalıdır.

#### 5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu **2 numaralı bağımsız bölüm 1.Normal Katta, Mesken** vasıflı taşınmazdır. Bina girişine göre ön sol yan ve arka cephede konumlu ve onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt **142 m<sup>2</sup>** alanlı olup Salon-4 Oda-antre-mutfak-2 banyo-çamaşır odası,2 balkon ve wc mahallerinden meydana gelmektedir. Mahallinde yapılan iç mahal incelemesinde taşınmazın büro olarak kullanıldığı ve büroya uygun olacak şekilde mimari projesine göre değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın ebeveyn duş-wc kısmı ve çamaşır odası olan kısmı birleştirilerek mutfak alanı olarak kullanıldığı, ebeveyn yatak odası mahallinin yaklaşık 1 mt. yanda yer alan yatak odasına katıldığı diğer 3 odanın birleştirilerek cam bölme ile 2 odaya dönüştürüldüğü, mutfak mahallinin iptal edilerek sekreteryaya olarak kullanıldığı görülmüştür. Yerinde yapılan iç mahal incelemesinin zeminler salon ve odalarda laminant parke, diğer hacimlerde granit seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. Mutfak dolapları laminant kaplama, tezgâhı coriandır. Banyolarda dolaplı lavabo ve klozet yer almaktadır. Taşınmazın giriş kapısı çelik üzeri ahşap kaplamalı, iç kapıları ahşap panel, pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.

Ekspertize konu **4 numaralı bağımsız bölüm 2.Normal Kat ve Çatı Katta, Çatı Aralı Mesken** vasıflı taşınmazdır. Bina girişine göre ön sol yan ve arka cephede konumlu ve onaylı mimari projesine göre giriş katı yaklaşık brüt 142 m<sup>2</sup> alanlı olup, Salon-3 Oda- soyunma odası--antre-mutfak-2 banyo-çamaşır odası-2 balkon ve wc mahallerinden, çatı katı yaklaşık brüt 33 m<sup>2</sup> alanlı olup, 3 oda ve banyo mahallerinden meydana gelmektedir. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın büro olarak kullanıldığı ve büroya uygun olacak şekilde mimari projesine göre değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın salon kısmında yer alan çatı katına çıkış merdiven yönü değiştirilerek balkon kısmına bakacak şekilde verilmiştir. Taşınmazın ebeveyn duş-wc kısmı ve çamaşır odası olan kısmı birleştirilerek mutfak alanı olarak kullanıldığı, ebeveyn yatak odası mahallinin bir kısmı bölünerek oda oluşturulduğu, geri kalan odalar ebeveyn yatak odası ve 2 oda birleştirilerek cam bölme ile 2 odaya dönüştürüldüğü, mutfak mahallinin iptal edilerek sekreteryaya olarak kullanıldığı, Çatı katında 3 oda mahallinin tek oda mahalline dönüştürüldüğü ve banyonun yeri değiştirilerek çatı arasında doğru yaklaşık 10 m<sup>2</sup> alan büyüme yapıldığı görülmüştür. Yerinde yapılan iç mahal incelemesinin zeminler

**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

salon ve odalarda laminant parke, diğer hacimlerde granit seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. Mutfak dolapları laminant kaplama, tezgâhı corriandır. Banyolarda dolaplı lavabo ve klozet yer almaktadır. Taşınmazın giriş kapısı çelik üzeri ahşap kaplamalı, iç kapıları ahşap panel, pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.

Ekspertize konu **6 numaralı bağımsız bölümde bodrum ve zemin katta, Depolu Dükkan** vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre; bodrum kat alanı yaklaşık brüt 135 m<sup>2</sup> olup, dükkana ait depo, çay ocağı ve wc mahallerinden, zemin kat alanı 135 m<sup>2</sup> olup dükkan ve duş-WC mahallerinden meydana gelmektedir. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt **270 m<sup>2</sup>** alanlıdır. Konu taşınmazın yaklaşık 6 m vitrin cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın giriş kapısı ve camekanını alüminyum doğramadır.

Müşterinin isteği doğrultusunda 6 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir. İç mekan özellikleri tespit edilememiştir.

### **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 2 bağımsız bölüm numaralı mesken niteliğiyle ve 4 bağımsız bölüm numaralı çatı aralı mesken niteliğiyle tapuya kayıtlı taşınmazların mahallen ofis olarak kullanıldığı, 6 nolu depolu dükkan nitelikli taşınmazı restaurant olarak kullanılmakta olduğu COVID-19 salgını tedbirleri kapsamında değerlendirilmiştir.

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

Taşınmazın 02.12.1994 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Ayrıca mahallen yapılan çalışmada projeye aykırı olarak 2 ve 4 nolu meskenlerde iç mekânda kullanıma uygun bazı değişikliklerin (duvar ilave-kaldırılmaları) yapıldığı görülmüş olup, detaylı bilgi 5.1.2 maddesinde verilmiştir. Projeye aykırılıkların giderilebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir. Müşterinin isteği doğrultusunda 6 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir. İç mekan özellikleri tespit edilememiştir.

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

Mahallen yapılan çalışmada projeye aykırı olarak 2 ve 4 nolu meskenlerde iç mekânda kullanıma uygun bazı değişikliklerin (duvar ilave-kaldırılmaları) yapıldığı görülmüş olup, 6 nolu depolu dükkan nitelikli taşınmazın içerisine müşteri isteği doğrultusunda girilememiş, COVID-19 salgını tedbirleri kapsamında değerlendirilmiştir. Detaylı bilgi 5.1.2 maddesinde verilmiştir. Projeye aykırılıkların giderilebilir nitelikte olduğu düşünülmekte olup, 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 değer 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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

### **6.2 Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye 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 sözü 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 değer 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

Yakın bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmazların bulunması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" yöntemi seçilerek değerlendirme yapılmıştır.

Mevcut ekonomik koşullar, gayrimenkul piyasasının mevcut durumu, bulunduğu bölgedeki mevcut durum bunların taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri değerlemede dikkate alınmıştır.

#### 6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

##### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların merkezi konumda olması
- Kapalı otopark olması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması
- 2 ve 4 bağımsız bölümlerin gerek konut gerekse ofis olarak tercih gören bölgede yer almaları

##### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

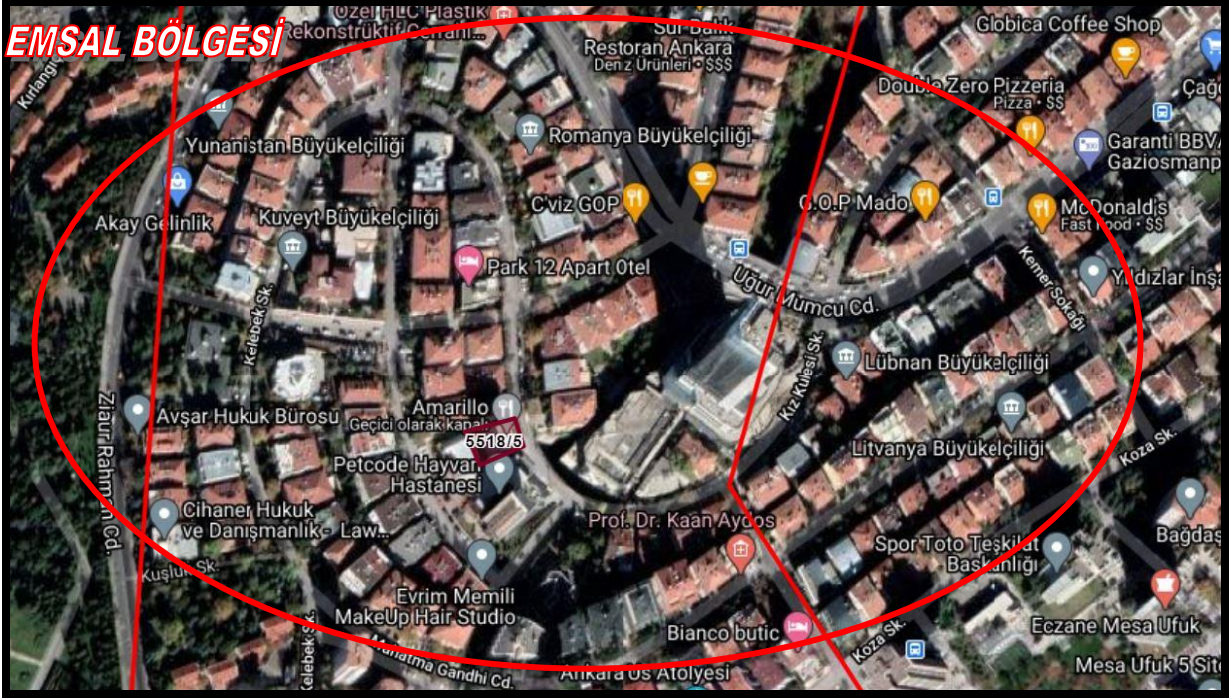
- Projesine aykırı düzenleme yapılmış olması
- 2000 yılından önce yapılmış olması
- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

#### 6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 5518 Ada 5 Parselde yer alan 2, 4 ve 6 nolu bağımsız bölümün değerlendirilmesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık mesken/ofis ve dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.



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



<b>EMSAL-1</b> (SATILIK DAİRE)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.kat konumlu, lüks yapılı, 4+1, 180 m <sup>2</sup> alanlı daire emlakçıdan 735.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(4.083 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Borsemlak: 0532 430 82 62</b>
<b>EMSAL-2</b> (SATILIK DAİRE)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.kat konumlu, 4+1, 190 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen daire emlakçıdan 765.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(4.026 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Doruk Kule Emlak: 0532 454 02 56</b>
<b>EMSAL-3</b> (SATILIK DAİRE)	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede zemin kat konumlu, yapılı, 3+1, 130 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen, yapılı daire emlakçıdan 630.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(4.846 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Örnek Emlak: 0533 382 56 18</b>
<b>EMSAL-4</b> (SATILIK DAİRE)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 1.kat konumlu, 4+1, 235 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen daire emlakçıdan 1.050.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(4.468 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Bravo Emlak: 0531 783 12 22</b>
<b>EMSAL-5</b> (SATILIK DAİRE)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2. Kat konumlu, lüks yapılı, 5+2, 350 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dubleks daire emlakçıdan 2.175.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(6.214,00 TL/m<sup>2</sup>) EA Global Emlak: 0532 735 24 50</b>
<b>EMSAL-6</b> (SATILIK DAİRE)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2. Kat konumlu, yapılı, 5+2,260 m <sup>2</sup> alanlı mesken emlakçıdan 1.800.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(6.929,00 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Karan Emlak: 0507 946 89 20</b>





<b>EMSAL-1</b> (SATILIK DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Nenehatun Caddesinde, 150 m <sup>2</sup> bodrum kat 200 m <sup>2</sup> zemin kat olmak üzere toplamda 350 m <sup>2</sup> alanlı dükkan emlakçıdan 2.300.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(9.664 TL/m<sup>2</sup>) (Not: Bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.) Nevva Gayrimenkul: 0533 771 50 79</b>
<b>EMSAL-2</b> (SATILIK DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kuleli Sokakta zemin kat konumlu 120 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlakçıdan 880.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(7.333,00 TL/m<sup>2</sup>) Borseem Gayrimenkul: 0533 359 04 44</b>
<b>EMSAL-3</b> (SATILIK DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Uğur Mumcu Caddesinde 200 m <sup>2</sup> zemin kat 120 m <sup>2</sup> ön bahçe kapatılmış şekilde toplamda 320 m <sup>2</sup> alanlı dükkan emlakçıdan 3.850.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(12.031 TL/m<sup>2</sup>) Vatan Gayrimenkul: 0531 457 97 47</b>
<b>EMSAL-4</b> (SATILIK DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahatma Ghandi Caddesinde 110 m <sup>2</sup> bodrum kat, 220 m <sup>2</sup> zemin kat alanlı olmak üzere toplamda 330 m <sup>2</sup> alanlı dükkan emlakçıdan 1.375.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(5.544 TL/m<sup>2</sup>) (Not: Bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.) İGG: 0533 471 01 61</b>
<b>EMSAL-5</b> (SATILIK DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede zemin kat konumlu, kurumsal kiracılı, 250 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlakçıdan 1.650.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(6.600 TL/m<sup>2</sup>) Ankara Gayrimenkul: 0536 887 73 83</b>
<b>EMSAL-6</b> (SATILIK DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede cadde üzeri kurumsal kiracılı 360 m <sup>2</sup> zemin kat 80 m <sup>2</sup> depo mahalli bulunan dükkan emlakçıdan 3.800.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(10.000 TL/m<sup>2</sup>) (Not: Bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.) APhonix Gayrimenkul: 0553 352 50 60</b>

### 6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede olmaları sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile benzer özelliklerde olmalarına dikkat edilmiş emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

### 6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza 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 taşınmazlar için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Emsal düzeltme çalışmasında 2 nolu bağımsız bölüm baz alınmış, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Bulunan birim değer üzerinden 4 nolu bağımsız bölümün özellikleri dikkate alınarak 4 nolu bağımsız bölümün birim değeri belirlenmiştir. Değişken olarak; pazarlık payı, konumu, yapı kalitesi, alan büyüklüğü dikkate alınmıştır. 6 nolu dükkan için emsal analiz çalışması yapılmış olup, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konumu, reklam kabiliyeti, yapı kalitesi, alan büyüklüğü dikkate alınmıştır. Emsal analiz tabloları aşağıda mevcuttur.

2 Nolu Daire Emsal Analizi									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapı Kalitesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	735.000,00 TL	4.083,33 TL/m <sup>2</sup>	Var	3.879,17 TL/m <sup>2</sup>	Benzer	180,00 m <sup>2</sup>	Benzer	4.073,13 TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%		0%		
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	765.000,00 TL	4.026,32 TL/m <sup>2</sup>	Var	3.825,00 TL/m <sup>2</sup>	Benzer	190,00 m <sup>2</sup>	Benzer	4.016,25 TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%		0%		
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	630.000,00 TL	4.846,15 TL/m <sup>2</sup>	Var	4.361,54 TL/m <sup>2</sup>	Düşük	130,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	4.361,54 TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		10%		-10%		
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	1.050.000,00 TL	4.468,09 TL/m <sup>2</sup>	Var	4.021,28 TL/m <sup>2</sup>	Benzer	235,00 m <sup>2</sup>	Benzer	4.222,34 TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		0%		0%		
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	2.175.000,00 TL	6.214,29 TL/m <sup>2</sup>	Var	5.592,86 TL/m <sup>2</sup>	Yüksek	350,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	4.753,93 TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		-5%		-15%		
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	1.800.000,00 TL	6.923,08 TL/m <sup>2</sup>	Var	6.230,77 TL/m <sup>2</sup>	Yüksek	260,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	4.984,62 TL/m <sup>2</sup>	
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			10%		-10%		-15%		
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ									4.401,97 TL/m <sup>2</sup>
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ</b>									<b>4.400,00 TL/m<sup>2</sup></b>

Dükkan Emsal Analizi									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Reklam Kabiliyeti Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü	Konum Şerefiyesi	Yapı Kalitesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	2.300.000,00 TL	9.663,87 TL/m <sup>2</sup>	Var	8.697,48 TL/m <sup>2</sup>	Düşük	238,00 m <sup>2</sup>	Düşük	Yüksek	10.002,10 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		5%		10%	-5%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	880.000,00 TL	7.333,33 TL/m <sup>2</sup>	Var	6.966,67 TL/m <sup>2</sup>	Düşük	120,00 m <sup>2</sup>	Düşük	Düşük	8.360,00 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		10%		5%	10%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	3.850.000,00 TL	12.031,25 TL/m <sup>2</sup>	Var	10.828,13 TL/m <sup>2</sup>	Yüksek	320,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	Yüksek	9.745,31 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		-5%		-5%	-5%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	1.375.000,00 TL	5.544,35 TL/m <sup>2</sup>	Var	5.267,14 TL/m <sup>2</sup>	Düşük	248,00 m <sup>2</sup>	Düşük	Düşük	7.373,99 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		15%		5%	10%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	1.650.000,00 TL	6.600,00 TL/m <sup>2</sup>	Var	6.270,00 TL/m <sup>2</sup>	Düşük	250,00 m <sup>2</sup>	Düşük	Düşük	7.524,00 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		5%		5%	5%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	3.800.000,00 TL	10.000,00 TL/m <sup>2</sup>	Var	9.000,00 TL/m <sup>2</sup>	Benzer	380,00 m <sup>2</sup>	Düşük	Benzer	9.900,00 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			10%		0%		5%	5%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									8.817,57 TL/m <sup>2</sup>
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>									<b>8.800,00 TL/m<sup>2</sup></b>

#### 6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Taşınmazlar için hazırlanan emsal analiz tablosu ve değerlendirme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır. 6 nolu bağımsız bölümün değerlemesinde bodrum kat alanları, zemin kat alanın ¼'ü oranında değerlemeye dahil edilerek değerlendirme analizi yapılmıştır(  $169 \text{ m}^2 \times 8800 \text{ TL/m}^2 = 1.487.200,00 \text{ TL} \approx 1.485.000,00 \text{ TL}$ ), aşağıdaki tabloda bodrum kat deposu ile beraber toplam brüt alanı gösterilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU											
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	KAT	BB NO	NİTELİK	ALAN	BİRİM DEĞERİ	TOPLAM DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER
ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	1.KAT	2	MESKEN	142 m <sup>2</sup>	4.400,00 TL/m <sup>2</sup>	624.800,00 TL	<b>625.000,00 TL</b>
ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	2. KAT	4	ÇATI ARALI MESKEN	175 m <sup>2</sup>	4.150,00 TL/m <sup>2</sup>	726.250,00 TL	<b>726.000,00 TL</b>
ANKARA	ÇANKAYA	KAZIM ÖZALP	5518	5	ZEMİN	6	DEPOLU DÜKKAN	270 m <sup>2</sup>	5.500,00 TL/m <sup>2</sup>	1.485.000,00 TL	<b>1.485.000,00 TL</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>											<b>2.836.000,00 TL</b>



## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

Yakın bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmazların bulunması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" yöntemi seçilerek değerlendirilmiştir. Taşınmazlar tek değerlendirme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereklere

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3 Yasal Gereklere 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 Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden dijital ortamda temin edilen belgelere göre konu taşınmazların yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, kat mülkiyetine geçilmiştir. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; C/2007/1850-35 no.lu encümen kararına göre; 5 ve 6 no.lu dükkanların arasında yer alan duvarın kaldırılarak birleştirildiği bu durum için 01.03.2007 tarihli tesbit zabtı tanzim edildiği 02.04.2007 tarihinde teknik rapor düzenlendiği, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi gereğince zabıt konusu hususun Fen İşleri Müdürlüğüne yaptırılmasına, Aynı madde gereğince masrafların malikinden tahsil edilmesine, yapılan değişikliklerin düzeltilerek tasdikli projesine uygun hale getirilmesine kadar dükkanın elektrik ve suyunun kestirilmesi için ilgili kurumlara yazı yazılması ve ilgili malike 1.750 TL ceza uygulanmasına karar verilmiştir. Bahsedilen aykırılıkların tadilat ile projeye uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir. Müşterinin isteği doğrultusunda 6 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir. Encümen kararına konu olan projeye aykırı imalatların düzeltilip düzeltilmediği tespit edilememiştir. Ancak bahsedilen aykırılıkların tadilat ile giderilebileceği düşünülmektedir. Ayrıca mahallen yapılan çalışmada projeye aykırı olarak 2 ve 4 nolu bağımsız bölümlerde iç mekânda kullanıma uygun bazı değişikliklerin (duvar ilave-kaldırılmaları) yapıldığı görülmüş olup, projeye aykırılıkların giderilebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir.

### 7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde tespit edilen takyidatlar 3.3.2 maddesinde bulunmakta olup, halihazırda taşınmazların devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde yapılaşma mevcut 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 daire ve dükkan niteliğinde olup, yapılan incelemede herhangi bir sınırlamaya tabi olmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

Ekspertize konu gayrimenkuller Çankaya İlçesi Kazım Özalp Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, bölgeyi daha çok üst gelirli kesim tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, yapı kalitesinin iyi olması, kapalı otopark olması ve yapı kullanma izin belgelerinin olması gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; projesine aykırı düzenleme, dünyada ve Türkiye ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur. Müşterinin isteği doğrultusunda 6 nolu bağımsız bölümün içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Tam hissesi **YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı, **Tapuya; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi, 5518 Ada 5 Parsel'de**, 2 bağımsız bölüm numaralı mesken, 4 bağımsız bölüm numaralı Çatı Aralı Mesken ve 6 bağımsız bölüm numaralı Depolu Dükkan vasıflarıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **2.836.000,00.-TL (İkiMilyonSekizYüzOtuzAltıBinTürk 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 taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların toplam nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

2-4-6 Nolu bağımsız bölümler Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç):	2.836.000,00.-TL
2-4-6 Nolu bağımsız bölümler Toplam Pazar Değeri (KDV Dâhil):	3.346,480.00.-TL
Satılabilirlik:	<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir <input type="checkbox"/> Alıcısı Az <input type="checkbox"/> Satışı Güç <input type="checkbox"/> 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 74 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

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



## 8.5 Uygunluk Beyanı

# UYGUNLUK BEYANI

**Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 019**

**Rapor Tarihi: 26.02.2021**

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

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

- Raporunda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme 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.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

**Muhammed ÇAM**

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



## 8.6 İzin Beyanı

# İZİN BEYANI

**Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 019**

**Rapor Tarihi: 26.02.2021**

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

**Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 11-2-2021-13:13

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	5518/5
Taşınmaz Kimlik No:	276077	AT Yüzölçüm(m2):	638.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZIM ÖZALP	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1 KAT//2
Cilt/Sayfa No:	18/1697	Arsa Pay/Payda:	172/1276
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	-
Beyan	Y.P: 25/11/1994( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:25/11/1994( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 4

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
230579323	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-01-2013 3819	-

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**


2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	YILLIK%50	1/0	F.B.K.	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	yıllık%32	2/0	F.B.K.	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) R-elv8Exnxq kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-2-2021-13:13



TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	-
Beyan	Y.P: 25/11/1994( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:25/11/1994( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
230579325	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-01-2013 3819	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	YILLIK%50	1/0	F.B.K.	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	yıllık%32	2/0	F.B.K.	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8nSwe2MbHeM kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-2-2021-13:13



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	5518/5
Taşınmaz Kimlik No:	276081	AT Yüzölçüm(m2):	638.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZIM ÖZALP	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//6
Cilt/Sayfa No:	18/1701	Arsa Pay/Payda:	274/1276
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	-
Beyan	Y.P: 25/11/1994( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:25/11/1994( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
230579326	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-01-2013 3819	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	YILLIK%50	1/0	F.B.K.	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	yıllık%32	2/0	F.B.K.	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KGtuURGN43q kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



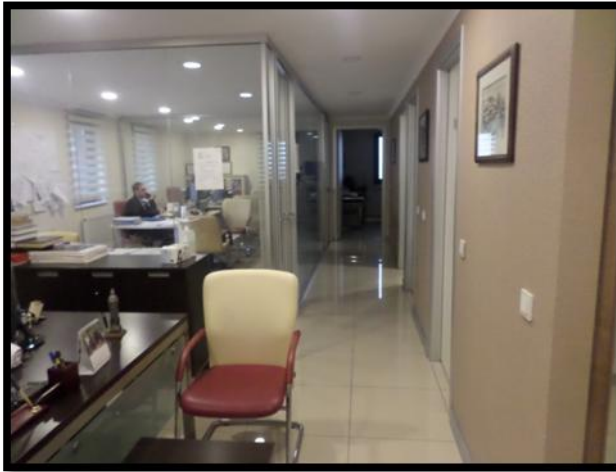
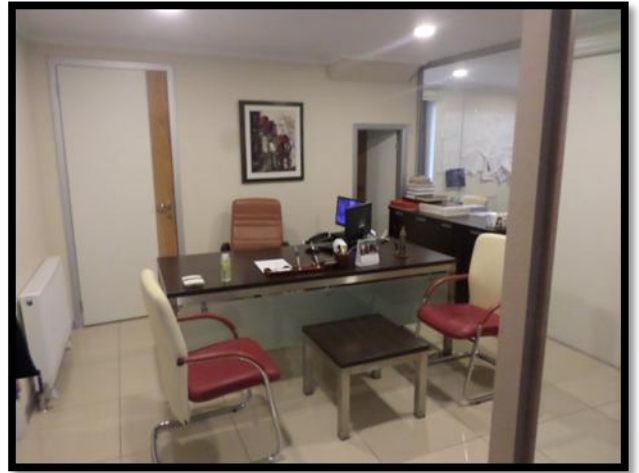
## 9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



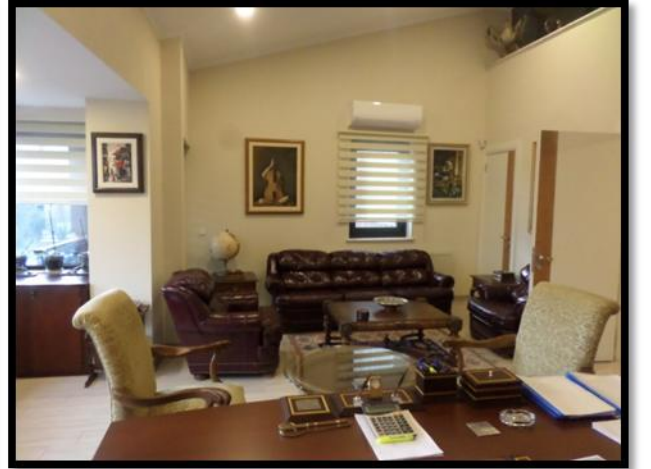
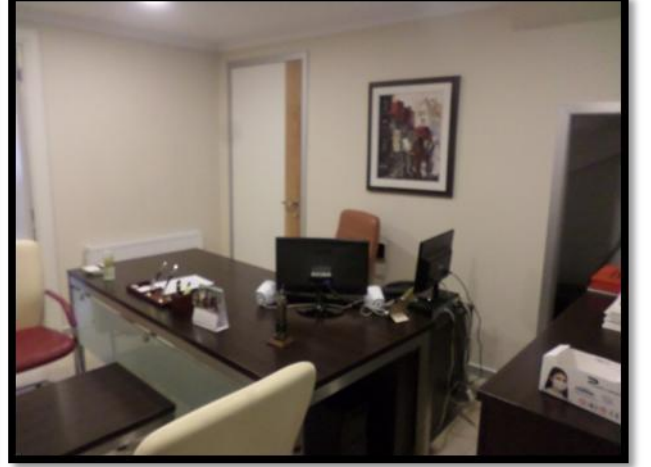


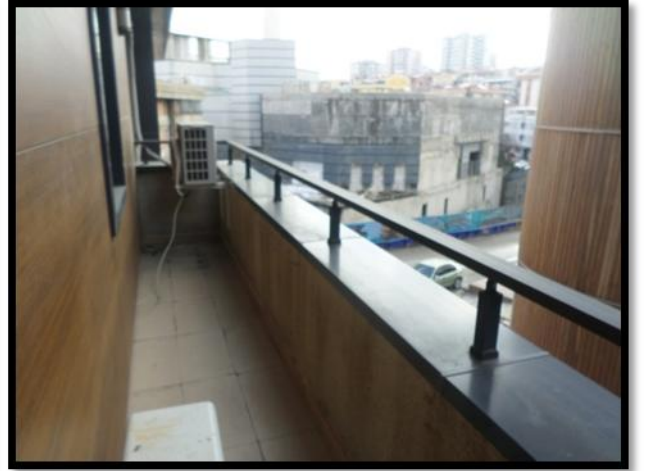
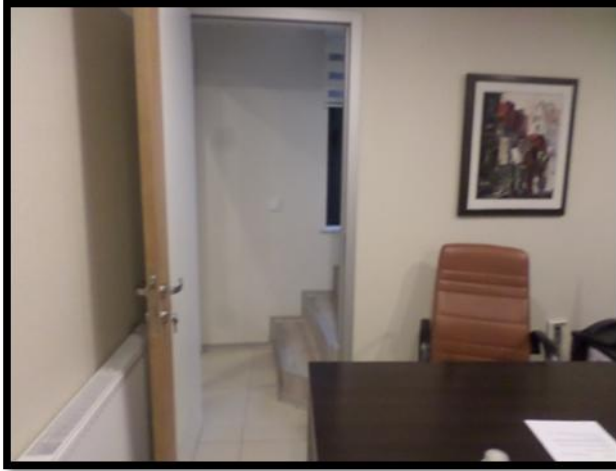




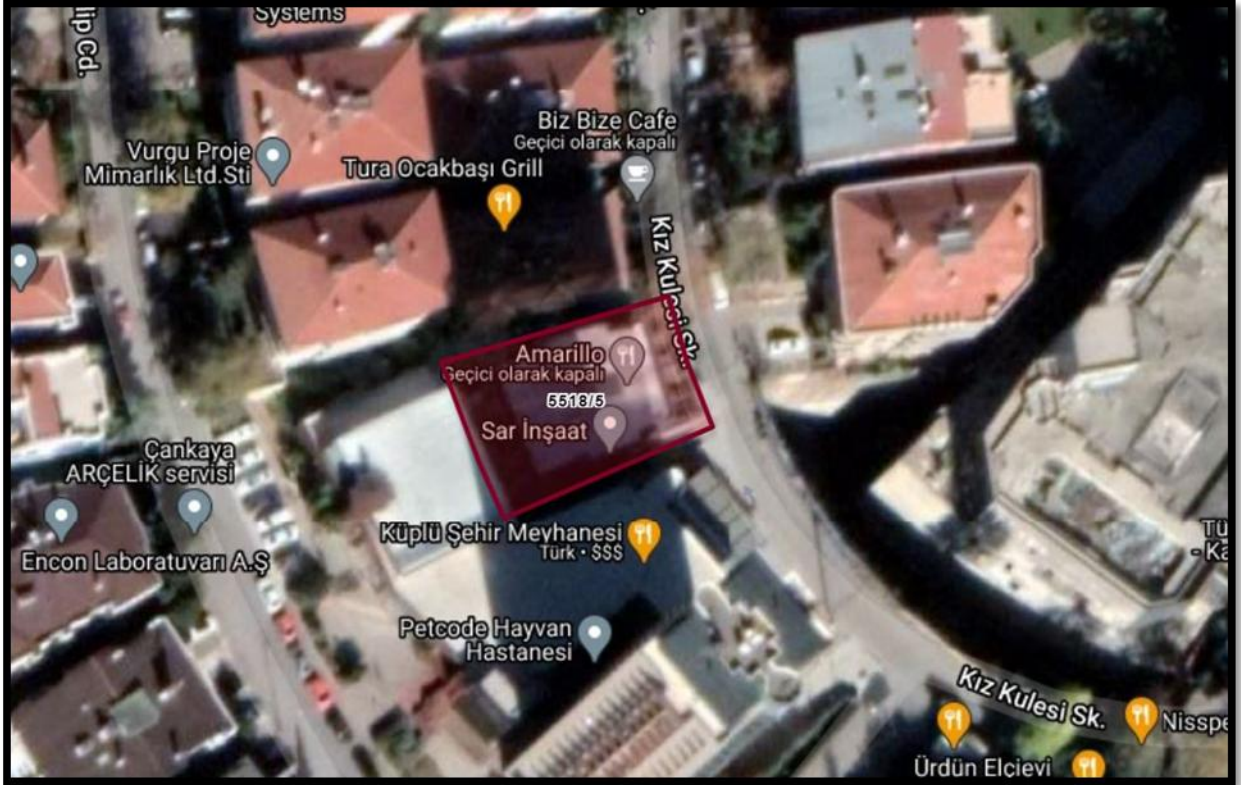








### 9.3 Hava Fotoğrafi





## 9.4 İmar Durum Belgesi

İMAR		KADASTRO		ŞUYU	TOPLAM	DÜŞÜNCELER
ADA No.	Parsel No.	ADA No.	Parsel No.	Miktar M <sup>2</sup>	Alan M <sup>2</sup>	
5512	5				638	

TC ÇANKAYA BELEDİYESİ  
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Ençok No: 604  
Plan No: 29530

Pafta No:  
Çap No: 3064

İMAR DURUMU AYRICA ÇEKME KAT VEYA ÇATI KATI YAPILAKI Z.

Yola Mesafe 10 004 İnşaat tarzı AYRIK

İnşaat Cephesi (Ençok) KROKİDE Kod Adedi ( Bodrum hariç ) 3 KAT

Dernliği ARKA MUBUDA 3 004. Sacak seviyesi 9,504

Parsel elemleri 11-7-1973  
3.4.1989 sah

Parsel elemleri 7-12-1988 tarihli  
16.1.1990. sah

KONTROL EDEN VE DÜZENLEYEN  
Ahmet KARIR  
06014/3.4.1989  
681/17.1.1990  
10070/5.6.1992  
25924/28.11.1994  
6000000

28/11/1994

CİZEN  
Sunay Akınçın  
sah

Müeyesser SÖNMEZ  
MİMAR  
K. Baran Sö. St.

A - İmar Yönetmeliği madde 79 İmar durumunu gösteren çap ruhsat için başvuru tarihinden önce en fazla (1) sene içinde tasdik edilmiş olacaktır  
B - Aplikasyonuz çapla proje tasdik edilemez.  
C - Projeler İmar Yönetmeliğine uygun olarak tanzim edilecektir.  
D - Suret çapla proje tasdik edilemez.





## TADİLAT RUHSATI

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya diğer ruhsatlar esas değildir.

**YAPI RUHSATI**

1 Ruhsatı veren kurum <b>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü</b>	2 Ruhsat tarihi <b>07 HAZİRAN 1995</b>	3 Ruhsat numarası <b>-56-</b>							
4 Ruhsatın veriliş maksadı <b>Tadilat Ruhsatı</b>	5 Mahallesi <b>Karım Özalp</b>	6 Pafta no <b>5518</b>	7 Ada no <b>5</b>	8 Parsel no <b>5</b>					
9 İmar durumu tarihi <b>28.11.1994</b>	10 İmar durumu numarası <b>3061</b>	11 İsimme türü <b>Kal.</b>	12 Yıkıl türü <b>D.Gaz</b>						
13 Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Çankaya 4.Bölge T.S.M.</b>	14 Tapu tescil belgesi tarihi <b>30.05.1995</b>	15 Tapu tescil belgesi numarası <b>---</b>							
YAPI SAHİBİNİN <b>Hüseyin YAYLA ve Ort.</b>		YAPI MUTEAHHİDİNİN <b>Hüseyin YAYLA ve Ort.</b>		21 Kurum sicil numarası <b>---</b>					
16 Adı soyadı / Unvanı <b>Hüseyin YAYLA ve Ort.</b>	20 Adı soyadı, unvanı <b>Hüseyin YAYLA ve Ort.</b>	23 Vergi dairesi sicil numarası <b>İskenderun-Akdeniz VD. K.A.17562</b>							
17 Bağlı olduğu vergi dairesi <b>İskenderun-Akdeniz VD.</b>	18 Vergi dairesi sicil numarası <b>K.A.17562</b>	22 Bağlı olduğu vergi dairesi <b>İskenderun-Akdeniz VD.</b>	23 Vergi dairesi sicil numarası <b>K.A.17562</b>						
19 Adresi <b>Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA</b>		24 Adresi <b>Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA</b>							
25 Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı	26 Unvan sayısı	27 Yüz ölçümü	28 Yol seviyesi altındaki kat sayısı	29 Yol seviyesi üstündeki kat sayısı	30 Toplam kat sayısı	31 Yapının yükseklığı	32 1 m <sup>2</sup> alan maliyeti	33 Yapının sınıfı	34 Yapının grubu
<b>Mesken</b>	<b>4</b>	<b>835</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5+Ç.A.</b>	<b>9.15</b>	<b>3.343.500.-</b>	<b>3</b>	<b>B</b>
<b>Dükkan</b>	<b>2</b>	<b>639</b>							
<b>Toplam</b>		<b>6</b>	<b>1474</b>						
35 İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) <b>4.928.318.000.-</b>		36 Art olduğu yıl <b>1995</b>	37 Yapının arsa değeri <b>Bina iskan durumundadır.</b>	38 Toplam maliyet (Arsa dahil)					
39 İskeletin cinsi <b>B.A.K.</b>		40 İskeletin dolgu maddesi <b>Tuğla</b>		41 Yığma yapının cinsi <b>---</b>					
<b>RUHSAT EKİ PROJELER</b>					<b>FENNİ MESULUN (TUS)</b>				
42 Mimar proje <b>02.12.1994</b>					49 Adı soyadı <b>Selçuk GÖRGÜN</b>				
43 Statik proje-Yazısı <b>27.12.1994</b>					50 Adresi <b>G.M.K.Bulv.No:39/4 ANKARA</b>				
44 Tesizat raporu <b>26.12.1994</b>					51 Taahhüdü <b>ANK.13.NOT.05.6.1995 gün ve 40737-sa.taah.</b>				
45 Dolgu toplamı <b>---</b>		46 Kazı toplamı <b>---</b>		47 Hance çıkacak kazı toplamı <b>---</b>		52 Kurum sicil no <b>273</b>			
48 Hance çıkacak kazı toplamının doküleme yer					53 Ada sicil no <b>15814</b>				
<b>RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER</b>									
55 Gelirin mahiyeti	56 Makbuz tarihi	57 Makbuz no	58 Tutar (TL)	59 Açıklama	60 Otopark harcı				
<b>Yol-Kanal Harcı-Ceza</b>	<b>01.05.1995</b>	<b>718795</b>	<b>25.200.000.-</b>	<b>Binada iç ve cephe tadilatı yapılmıştır</b>	Trafik Komisyonunun sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılama bedelinden TL otopark bedeli tahsil edilmiştir				
<b>Bina İnşaat harcı</b>	<b>02.06.1995</b>	<b>731422</b>	<b>132.000.-</b>						
<b>Genel İm. İl. Harcı</b>	"	"	<b>442.200.-</b>						
<b>Bel. Hiz. Ücreti</b>	"	"	<b>2.175.600.-</b>						
			<b>Toplam</b>	<b>27.949.800.-</b>					
3194 sayılı imar kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir									
61 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası <b>Sedat DURAN</b>		62 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası <b>Razife BİÇEN</b>		63 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası <b>Murat DAL</b>		64 İmza <b>Murat ARHAN</b>			
<b>İz. Müh.</b>		<b>İz. Müh.</b>		<b>İmar M. Yrd.</b>		<b>İmar Müdürü</b>			
<b>Y. İz. Ş. Ş. Yrd.</b>		<b>Prj. ve İz. Ş. Ş. Müdürü</b>		<b>07 HAZİRAN 1995</b>					



## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				DİKKAT Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine 1 nüsha, belediye başkanlığına 1 nüsha, inşaat ruhsatı alan kurumda balmak üzere 1 nüsha, sı Mal ve Gum Bakanlığuna, 1 nüsha ise DİE'ne verilir									
1 Belgeyi veren kurum (il, ilçe) Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ANKARA		Kod	2 Belgenin tarihi 17.09.1996	3 Belgenin numarası 373/96	4 Belgenin veriliş maksadı tamamı	Kod	5 Mahalle, cadde/sokak, bina no Kazım Özalp/Ankara						
6 Pafta	7 Ada no 5518	8 Parsel no 5	9 İmar durumu tarihi 28.11.1994	10 İmar durumu numarası 3061									
11 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 4.Eöl.T.S.M.		12 Tapu tescil belgesi tarihi 30.5.95	14 İnşaat türü KdL.	16 Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 31.12.1992/582	17 Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası 7.6.1995/56 Tad.Ruh.								
13 Tapu tescil belgesi no		15 Yakut türü D.ERZ.	- YAPI SAHİBİNİN										
18 Adı soyadı/unvanı Hüseyin YAYLA ve ort.		Kod	22 Adı soyadı/unvanı Hüseyin YAYLA VE ORT.		Kod	23 Kurum sicil numarası							
19 Bağlı olduğu vergi daresi İskenderun-Akdeniz		20 Vergi Dairesi sicil no K.A.17	24 Bağlı olduğu vergi daresi İskenderun-Akdeniz		25 Vergi daresi sicil numarası V.D. K.A. 17562								
21 Adresi Cinnah Cad. No:5/2 Çankaya/ANK.		26 Adresi Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA											
27 Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28 Ünite Sayısı	29 Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	30 Yol seviyesi altında kat sayısı	31 Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32 Toplam kat sayısı	33 Yapının yüksekliği	34 İm'ının maliyeti	35 Yapının sınıfı	36 Yapının grubu			
konut		4	662	2	3	5+Ç. A.	9.15	3.348.500	3	B			
dükkan		2	528										
ortakyer			284										
Toplam		6	1474										
37 İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 4.928.318.000		38 Ait olduğu yıl 1995	39 Yapının arsa değeri		40 Toplam maliyet (arsa dahil)								
41 İskeletin cinsi B.A.K.		42 İskeletin dolgu maddesi tuğla		Kod	43 Yığma yapının cinsi		Kod						
44 Yapı ile ilgili özellikler													
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Asansör													
45 Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama 2. bodrum katında; su deposu, Apartmana ait garaj+ sığınak. 1. bodrum katında; dükkanlara ait l'er depo. zemin kat; 2 dükkan. 1. normal katında; 2 daire. 2. normal katında; çatıaralı 2 daireden toplam 4 daireli, 2 dükkanlı bina.													
46 Konutla ilgili özellikler				Daire sayısı		47 Dairelerinin özellikleri							
Konutun		Oda sayıları					Toplam		Mutlak		Banyo	Hela (wc)	Parke
Daire sayısı		1	2	3	4	5	6	7+	olan	4	4	4	
Bir dairenin Yüzölçümü					2	2		4	olmayan				
								662	Toplam	4	4	4	
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından sakınca görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30 uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir													
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER													
48 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Recep YILMAZER İnk. Müh.			49 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Hüseyin AYDIN İnk. Müh.			50 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Gulşen TURAN İnk. Müh.							
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ													
51 Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası Gulşun TAKAK İnş. Müh. Yapı Ktrl. Şf.					52 Onaylayan adı soyadı, unvanı, imzası, tarih İbrahim Yrd.			53 Onaylayan adı soyadı, unvanı, imzası, tarih					
Hafize AYDIN İnş. Müh. İzinler Şb. Md. (izinli)													

TSE Matbaası, 1994, 2000 adet, TS 10970

VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			
53 Tarih	54 Numarası	53 Tarih	54 Numarası
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55 Miktarı (TL) 265.000	56 Makbuz tarihi 17.09.1996	57 Makbuz numarası 822127.
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ODENEN VERGİLERE AIT BELGENİN			62 Daire sahibi
58 Düzenlendiği vergi dairesi	59 Cinsi	60 Tarih	61 Numarası
Veraset ve Harçlar V.D.	B.vergisi	20.9.94	33940/144302 Hüseyin YAYLA VE ORT.
2. Bodrum katında müstemlat kısımları ikametgah olamaz Bağımsız bölüme bağlı depolar, komurluk, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzer hizmetlerden faydalandırılır Elektrik ve sıhhi tesisatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluşlarca yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı 4 adet daire, 2 adet dükkan veya . adet (diğer kullanımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır			
2339 sayılı kanal vizesi (ASKI GEN.MÜD.)			
63 Diğer hususlar			
1,2,3,4,no.daire 151m <sup>2</sup> ,146m <sup>2</sup> , 185m <sup>2</sup> ,180m <sup>2</sup>			
5,6, no.dükkan 270m <sup>2</sup> ,259m <sup>2</sup>			
AÇIKLAMA			
Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır			
4) Belgenin Veriliş Maksadı Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb hangisi için verildiği yazılacaktır			
14) Isınma Türü Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangısı olduğu yazılacaktır			
15) Yakıt Türü Doğal gaz, sıvı, katı vb hangisinin kullanılacağı yazılacaktır			
27) Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Amacı Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardıye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atolye, imalathane, hastahane, okul, cami, resmi, bina vb den olan hangısı olduğu yazılacaktır			
37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti İnşaatın yuzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m <sup>2</sup> birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir			
39) Yapının Arsa Değeri En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir			
40) Toplam Maliyet İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri dir			
41) İskeletin Cinsi Çelik, betonarme, ahşap vb den hangısı olduğu yazılacaktır			
42) İskeletin Dolgu Maddesi Saç çelik, levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb dolgu maddelerinden hangısının kullanılacağı yazılacaktır			
43) Yığma Yapının Cinsi Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb belirtilecektir			
44) Yapı ile İlgili Özellikler Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise x işaret konulacaktır Ayrıca yapının ısı yalıtım katsayısı (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzeye bakan duvar, güneşe bakan duvar vb yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır			
45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile İlgili Açıklama Bu bölümde, yapının tanımı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin hangi kısımlar için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve natamam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır			
46-47) Konutla İlgili Özellikler Dairelerin Özellikleri-Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yuzölçümü yazılacaktır Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yuzölçümlerinin kaç m <sup>2</sup> olduğu belirtilecektir Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo hela (WC), parke vb den hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan iki kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır			
NOT) "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır			



9.6 Mimari Proje

PROJE KAPAĞI

ADA	PARSEL	TAPU			
		YEVMIYE	SİLT	SAHİFE	TARİH
5518	5				
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR			
MİRASÇI YAVUZ (öte)		ANK. 35. NO7. 18889/92 İKİNCİ KATLAMA			
		92. İG. 9860 / 17.8.1992 DOKÜMAN PROJESİ			
		ANK. 9. NO7. 33211/92 LİSTE BEYANI			
MİRASÇI DURUMU		ÇOKK. 4. BÖL. T.S.M. 14.11.1994 T.T.B.-			
MİRASÇI DURUMU		3061 / 20.11.1994 İmar Durumu			
MİRASÇI DURUMU		643/92 Yol Kotu Tutanağı			
MİRASÇI DURUMU		MİRASÇI DURUMU			
2.12.1992 onay tarihli mimari proje					
YASIN					
MİRASÇI DURUMU		2 ARALIK 1994			

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan yapılaşma işlemi yapılmaz.  
Çevre düzenleme projesine göre, çevre düzeni yapılmadan inşaat ruhsatı verilmemesi.

Bu planda yazılı mahal isimleri adına ve işletme ruhsatı v. r. c. ile kiralansınca a. b. c. d. e. f. g. h. i. j. k. l. m. n. o. p. q. r. s. t. u. v. w. x. y. z. aa. bb. cc. dd. ee. ff. gg. hh. ii. jj. kk. ll. mm. nn. oo. pp. qq. rr. ss. tt. uu. vv. ww. xx. yy. zz. aaa. bbb. ccc. ddd. eee. fff. ggg. hhh. iii. jjj. kkk. lll. mmm. nnn. ooo. ppp. qqq. rrr. sss. ttt. uuu. vvv. www. xxx. yyy. zzz. aaa. bbb. ccc. ddd. eee. fff. ggg. hhh. iii. jjj. kkk. lll. mmm. nnn. ooo. ppp. qqq. rrr. sss. ttt. uuu. vvv. www. xxx. yyy. zzz.

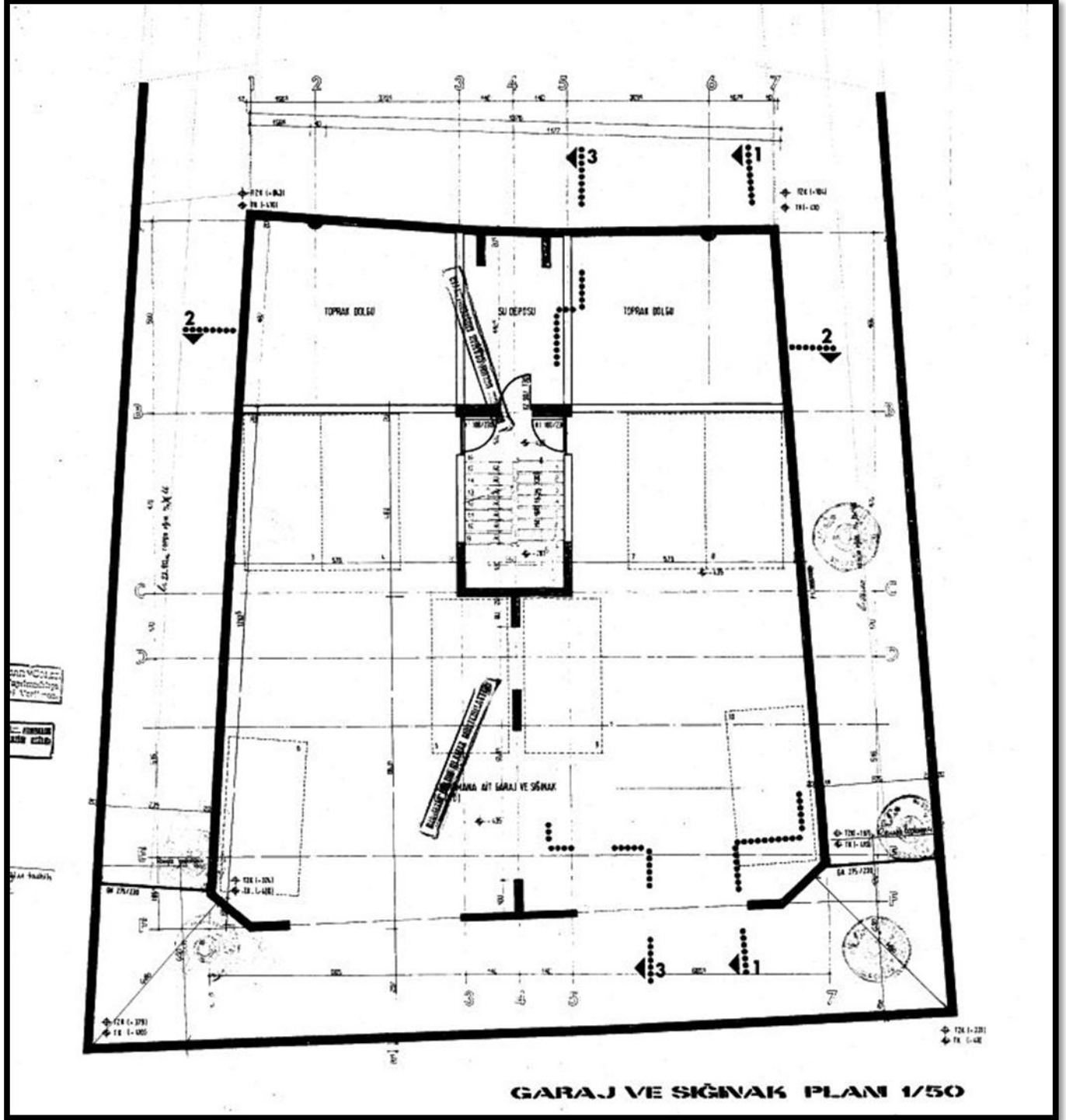
Bu inşaat safhasında...  
İki yalıtım vizesi yapılmadan yapı kullanma izni verilmemesi.

ŞEYDA TURGAY  
MİMAR  
Proje Şb. Şefi

MURAT DAL  
İMAR MÜHÜRÜ

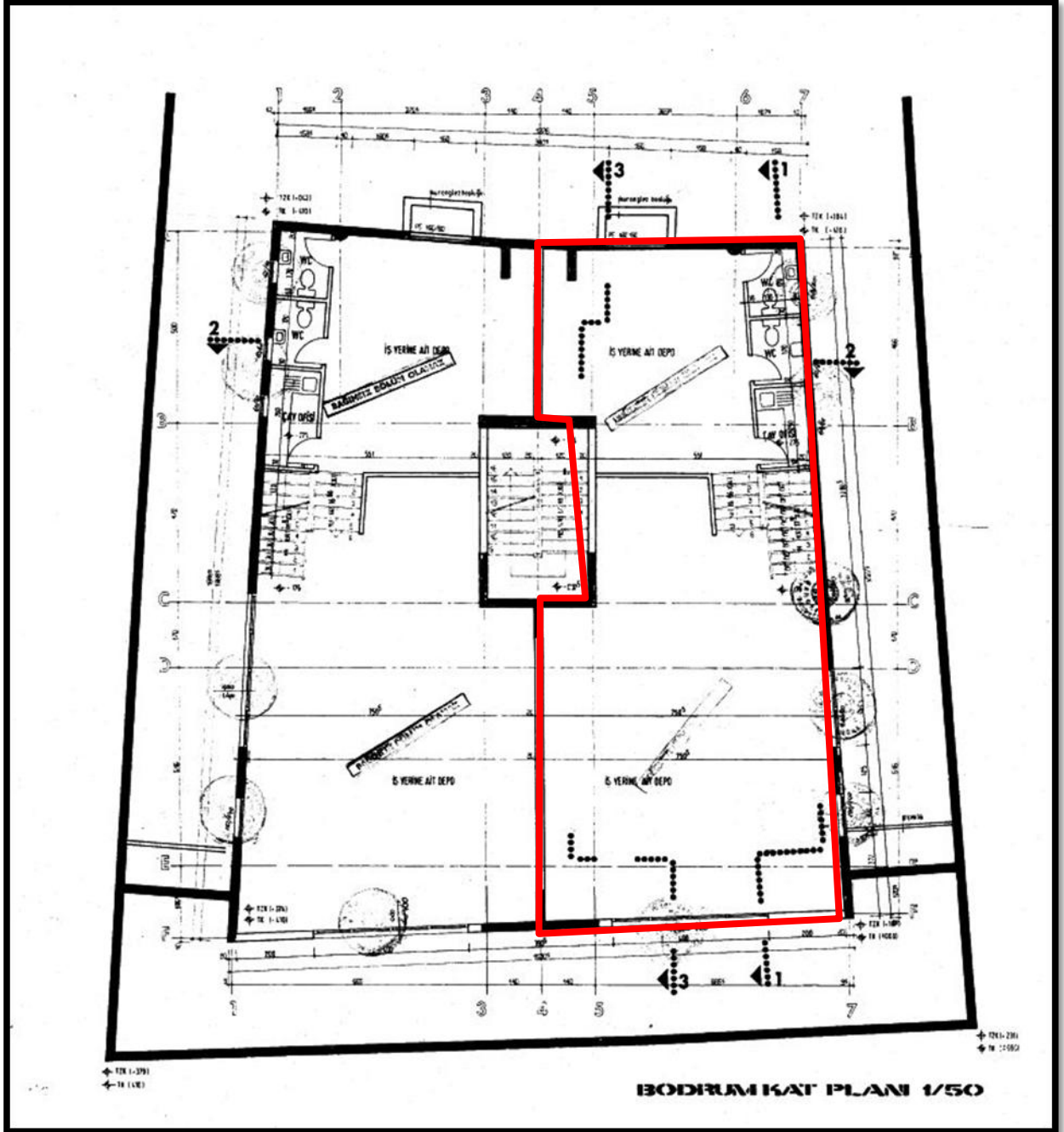


## GARAJ VE SİĞİNAK PLANI



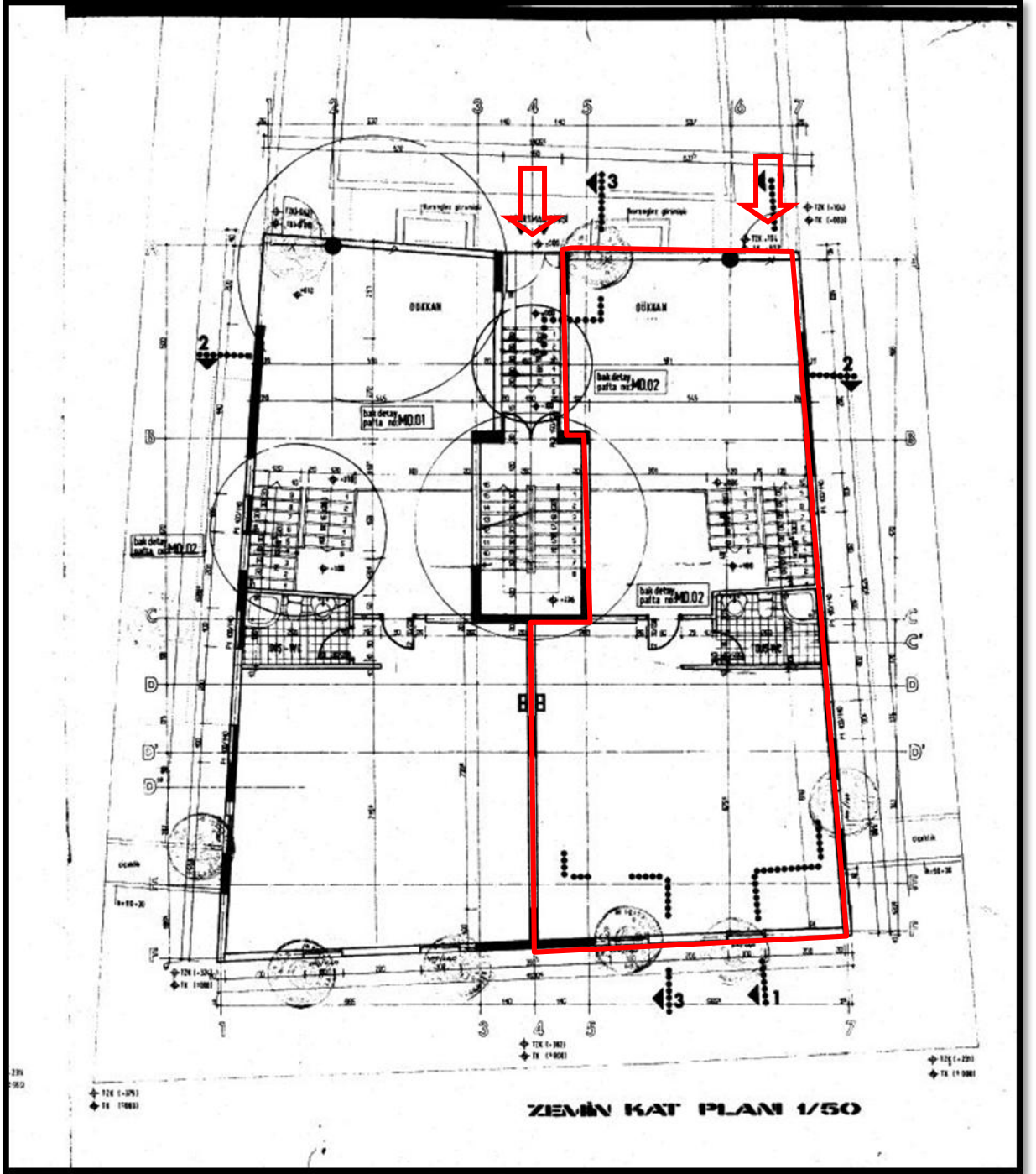


## 1.BODRUM KAT PLANI

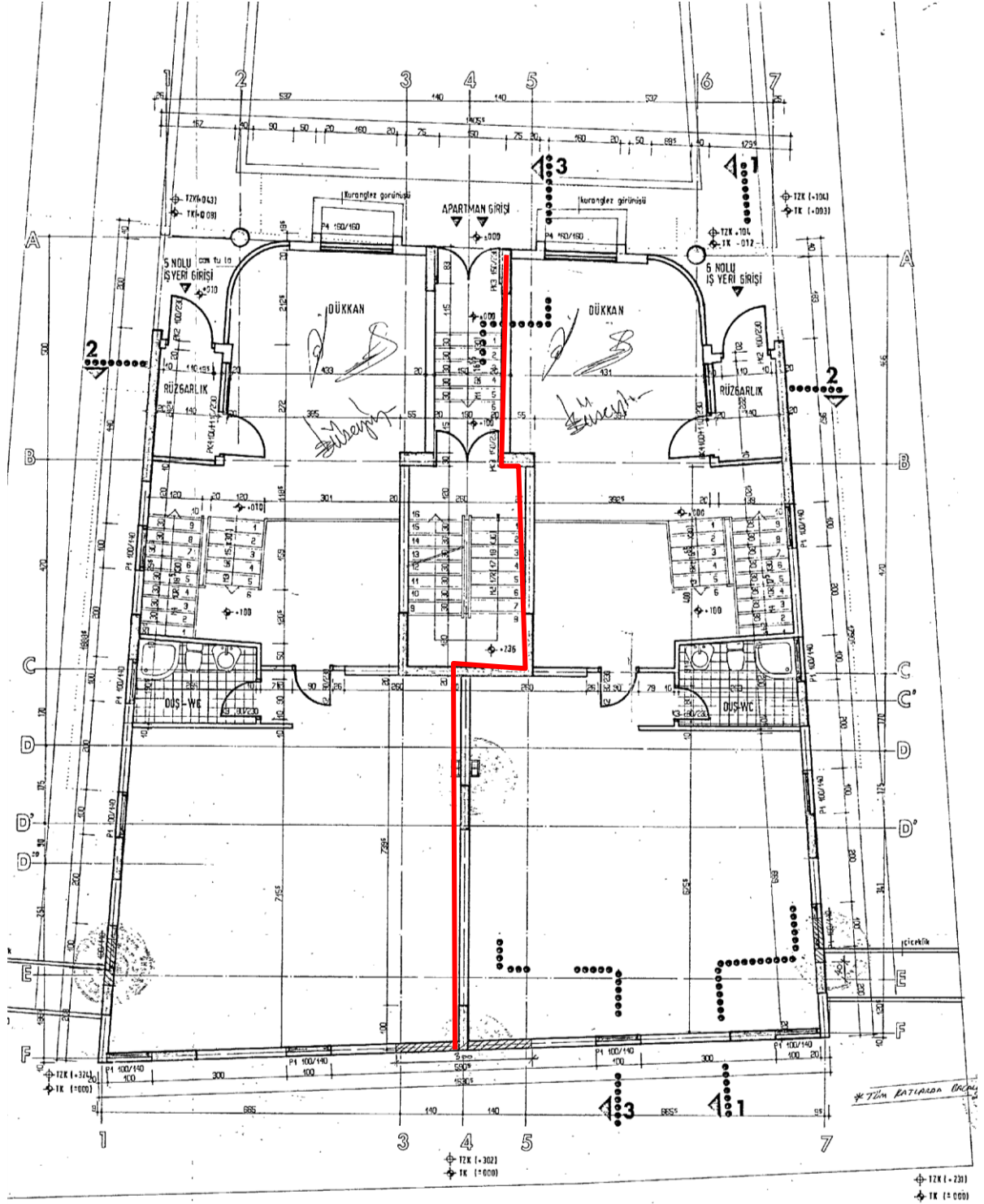




## GİRİŞ KAT-ZEMİN KAT

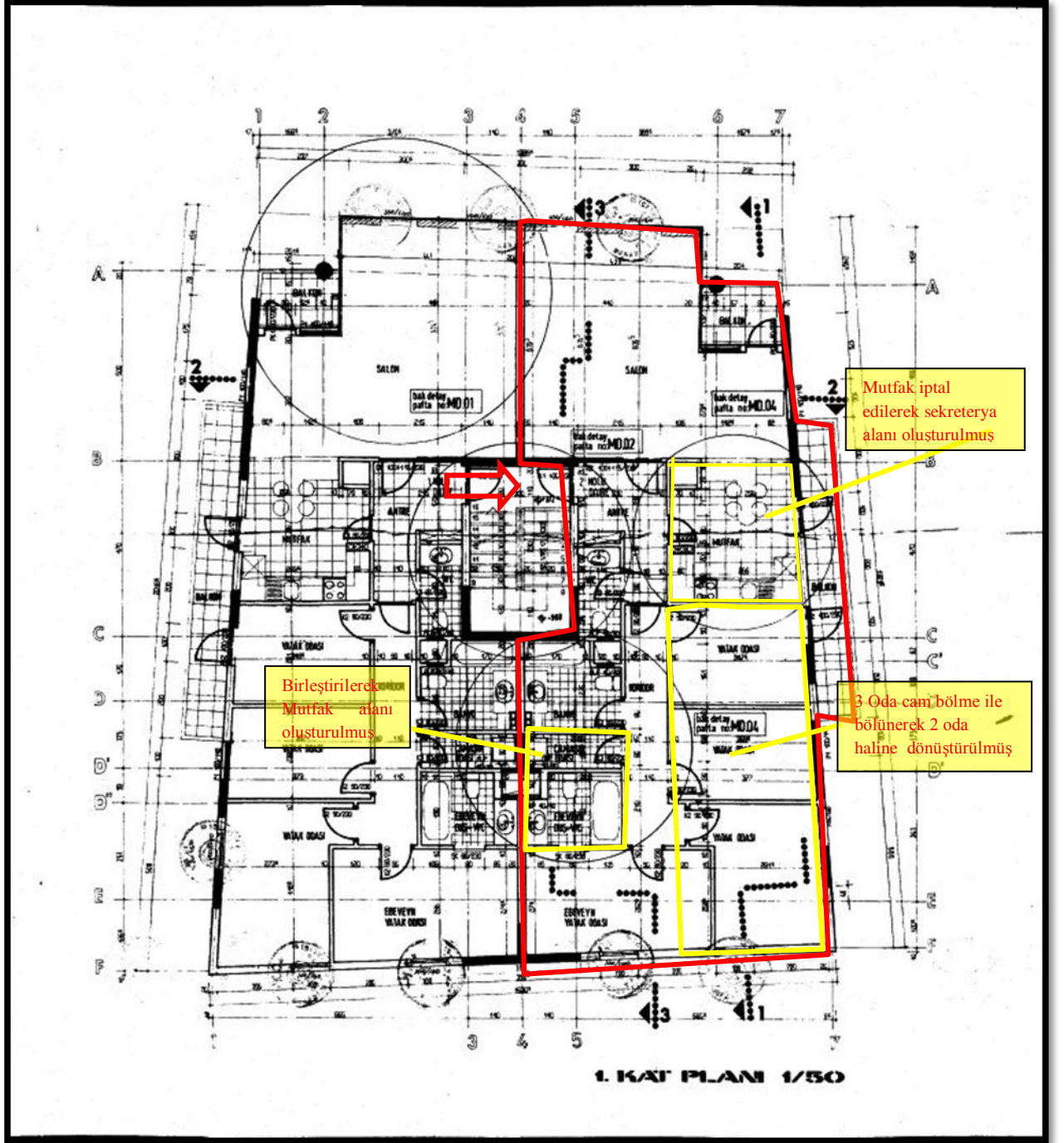


## GİRİŞ KAT-ZEMİN KAT(WEB TAPU)



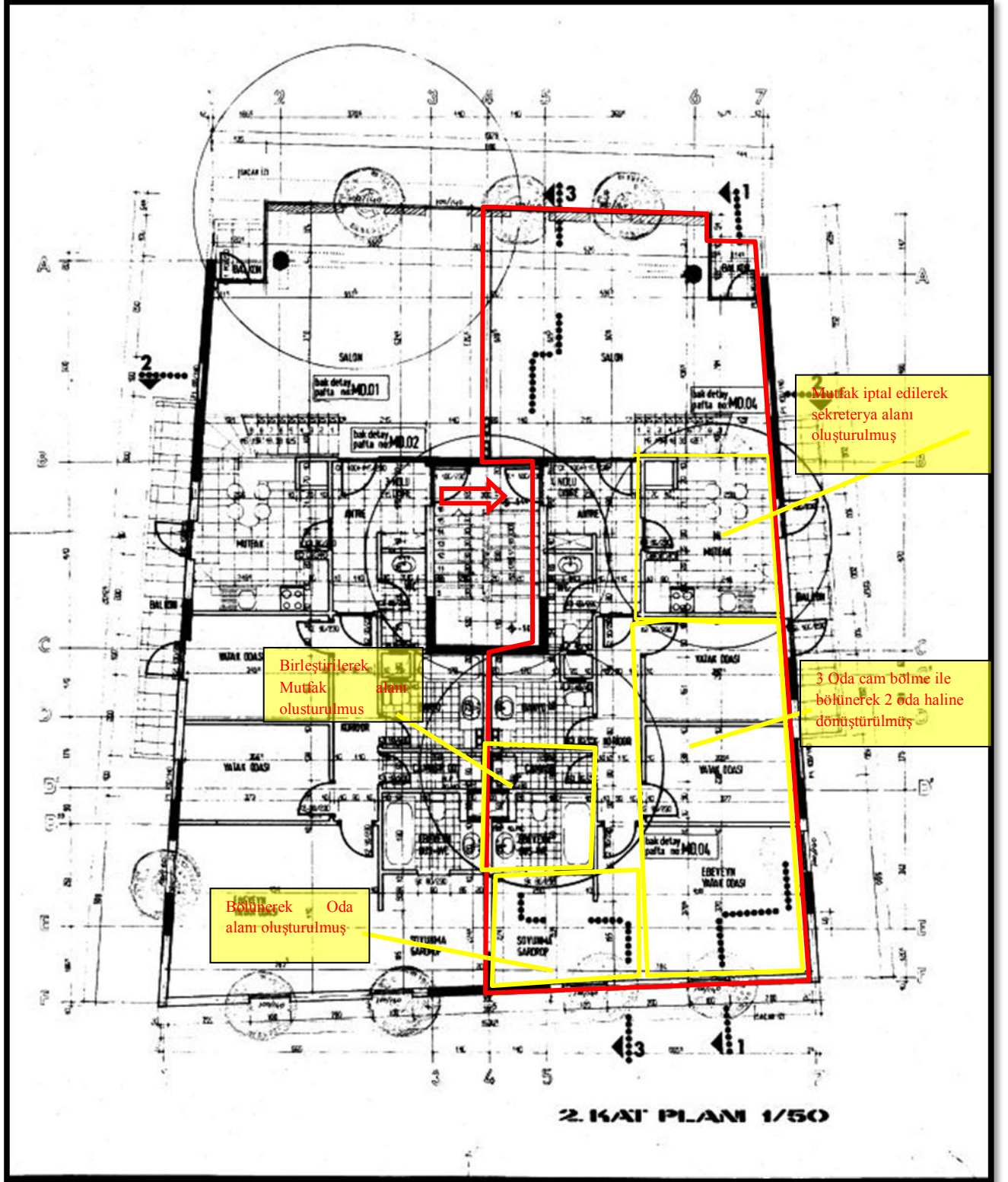
ZEMİN KAT PLANI 1/50

## 1.NORMAL KAT PLANI



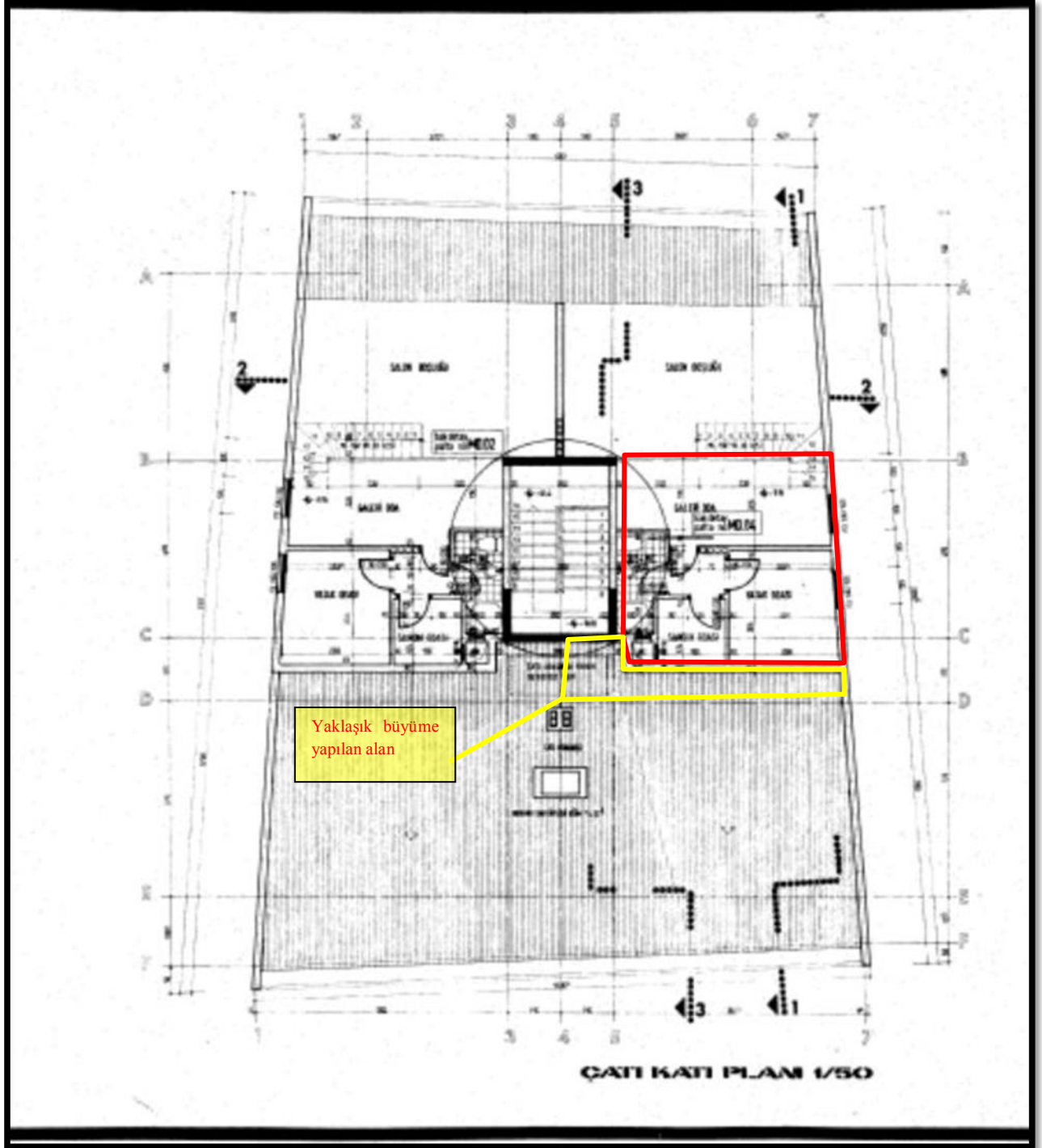


## 2.NORMAL KAT PLANI





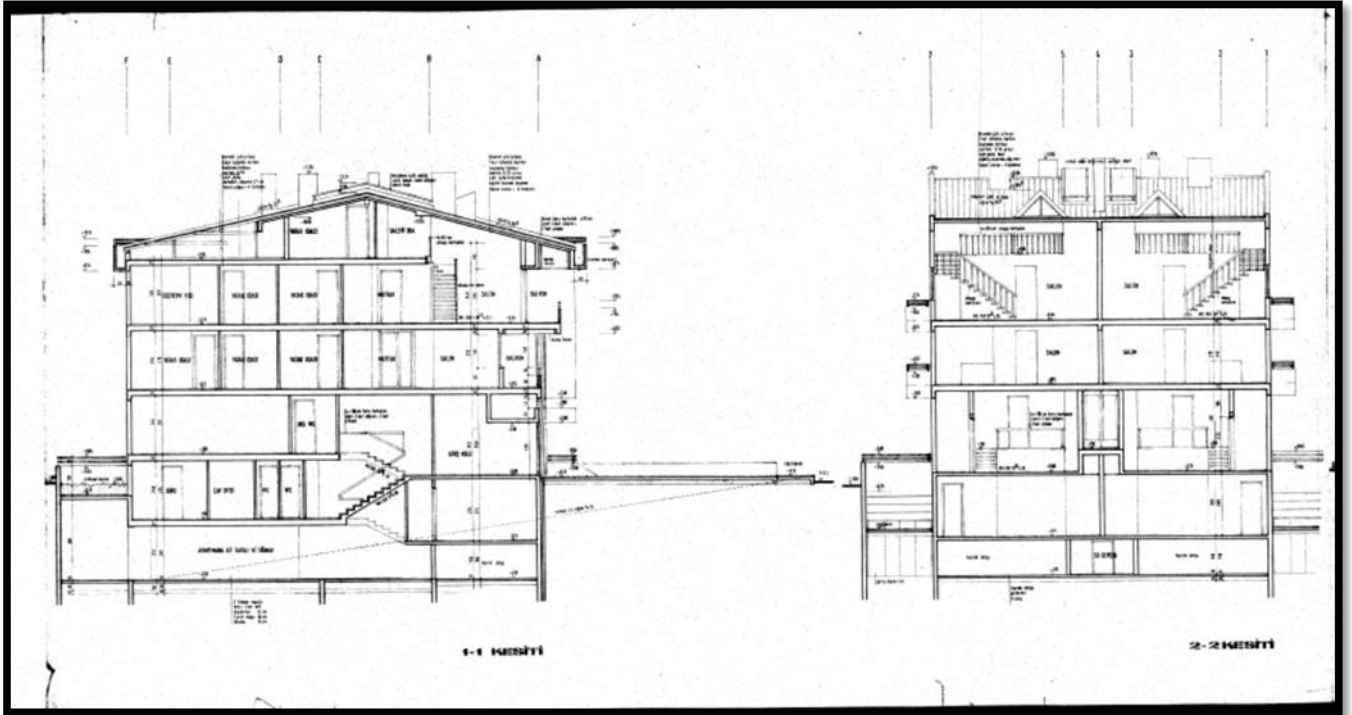
## ÇATI KAT PLANI



## BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

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

## KESİTLER



## 9.7 Adres Kodları

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
105100853	5518	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	20	1534600893	2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	<a href="#">Doğrula</a>

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
105100853	5518	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	20	1503101949	4	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	<a href="#">Doğrula</a>


Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
512818394	5518	5	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	20A	1529501064	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	<a href="#">Doğrula</a>



## 9.8 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



**SPL**  
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

