

LÂL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 146

Rapor Tarihi: 01.03.2022

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok
Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80
Web: www.laldegerleme.com.tr
E-posta: info@laldegerleme.com.tr

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİC. A.Ş					
RAPOR TARİHİ	01.03.2022					
RAPOR NUMARASI	2021 SPM-YAYLA 146					
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE					
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	29635 ADA 10 PARSEL					
ADRES	İlkbahar Mahallesi Güney Park-2 Sitesi No:69 C-Blok No:3, H-Blok 14 Çankaya/ANKARA					
CİNSİ (TAPU KAYDI)	KAT MÜLKİYETİ					
KULLANIMI	MESKEN					
ARSA ALANI	55.642,00 m ²					
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	İl/İlçe	Mahalle/ Köy Adı	Ada/ Parsel	Bağımsız Bölüm Nitelik	Blok/Kat/ BB No	Arsa Pay/Payda
	ANKARA/ ÇANKAYA	MÜHYE	29635/10	MESKEN	C / 1 / 3	110/55642
	ANKARA/ ÇANKAYA	MÜHYE	29635/10	MESKEN	H / 7 / 14	111/55642
İMAR DURUMU	Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz uygulama imar planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; Konut Alanı imarlı olup İnşaat Alanı: 110.576 m ² hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. Ayrıca taşınmazın 29904 ada 9 parsel iken 29635 ada 10 parsel olarak değiştiği bilgisi alınmıştır.					
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi					
TÜM TAŞINMAZLAR TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.700.000,00 TL (KDV Hariç) 2.006.000,00 TL (KDV Dahil)					

(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

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	10
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Bilgileri.....	12
3.3.3	Tapu Takyidat Bilgileri	13
3.3.4	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
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	13
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	14
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	14
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler.....	14
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	15
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.....	15

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER..... 15

- 4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15
- 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

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .. 27

- 5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 27
- 5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler 27
- 5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler 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 28
- 5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 28
- 5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .. 28

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ..... 29

- 6.1 Pazar Yaklaşımı 29
- 6.2 Gelir Yaklaşımı 29
- 6.3 Maliyet Yaklaşımı 29
- 6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri 30
- 6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 30
- 6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi 30
- 6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler 31
- 6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: 32
- 6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları 32
- 6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı 32

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER 33

- 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması 33

7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
7.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	33
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	34
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti	34
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	35
8.5	Uygunluk Beyanı.....	36
8.6	Uygunluk Beyanı.....	37
9	RAPOR EKLERİ	38
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	38
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar.....	41
9.3	Hava Fotoğrafı	43
9.4	İmar Durumu Örneği	44
9.5	Yapı Ruhsatları.....	45
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri	47
9.7	Mimari Proje	49
9.8	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	59
9.9	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	60
9.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	60
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	61

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.01.2022			
Değerleme Tarihi	04.01.2022			
Rapor Numarası	2021 SPM-YAYLA 146			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	23.12.2021			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Aslı Gül GÜLEROĞLU (SPK Lisans No:408341)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
<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">31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Raporla İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	26.02.2021	2021 SPM-YAYLA 021	EBRU ÖZ (SPK LisanS No:400222)	1.050.000,00 TL

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 değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde konumlu C-Blok 3 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli, H-Blok 14 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazların 31.12.2021 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2021 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Ocak 2022 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlendirme istenmiş olup, Müşterinin isteği doğrultusunda C-Blok 3 no.lu mesken ve H-Blok 14 no.lu mesken içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Müşterinin isteği doğrultusunda C-Blok 3 no.lu mesken ve H-Blok 14 no.lu mesken içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen taşınmazlar yer konum

olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde konumlu C-Blok 3 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli, H-Blok 14 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda C-Blok 3 no.lu mesken ve H-Blok 14 no.lu mesken içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen taşınmazlar yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporla 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 yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü dışarıdan, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı 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 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

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

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

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri



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

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli :ANKARA

İlçesi :ÇANKAYA

Mahallesi :MÜHYE

Mevkii : -

Pafta No :-

Ada No :29635

Parsel No :10

Alanı :5.642,00m²

Ana Gayr. Niteliği : 25 Katlı A Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri,24 Katlı B Blok, 23 Katlı C Blok, 23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı H Blok, 17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme meskenler ve Tek Katlı L Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

Bağımsız Bölüm No :3

Blok :C

Kat :1.Kat

Arsa Payı :110/55642

Bağımsız Böl. Niteliği :MESKEN

Sahibi :YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ. TİC.A.Ş.(1/1)

Yevmiye No :74234

Cilt No :33

Sayfa No :3243

Tapu Tarihi : 05-10-2018 (2981 S.Y. Göre Hak Sahibi Lehine Tahsis İşlemi)

3.3.2 Tapu Bilgileri

İli :ANKARA

İlçesi :ÇANKAYA

Mahallesi :MÜHYE

Mevkii : -

Pafta No :-

Ada No :29635

Parsel No :10

Alanı :5.642,00m²

Ana Gayr. Niteliği : 25 Katlı A Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri,24 Katlı B Blok, 23 Katlı C Blok, 23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı H Blok, 17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme meskenler ve Tek Katlı L Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası

Bağımsız Bölüm No :14

Blok :H

Kat :7.Kat

Arsa Payı :111/55642

Bağımsız Böl. Niteliği :MESKEN

Sahibi :YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ. TİC.A.Ş.(1/1)

Yevmiye No :74234

Cilt No :36

Sayfa No :3558

Tapu Tarihi : 05-10-2018 (2981 S.Y. Göre Hak Sahibi Lehine Tahsis İşlemi)

3.3.3 Tapu Takyidat Bilgileri

29.12.2021 tarih, 10:19 saati itibariyle, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde **müştere**ken aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

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

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

3.3.4 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

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

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

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

- C-Blok 21.06.2013 tarih ve 91-C/2013 sayılı “Yapı Ruhsatı”
- H-Blok 21.06.2013 tarih ve 91-H/2013 sayılı “Yapı Ruhsatı”
- C-Blok 21.11.2017 tarih ve 38-3 sayılı “Yapı Kullanma İzni Belgesi”
- H-Blok 21.11.2017 tarih ve 38-8 sayılı “Yapı Kullanma İzni Belgesi”
- Onaylı Mimari Proje (B-C-H Bloklar için)
- Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların onaylı mimari projeye göre doğru yerde konumlu oldukları görülmüş, Müşterinin isteği doğrultusunda H Blok 14 no.lu, C Blok 3 no.lu meskenlerin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

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

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

3.8 Gayrimenkul 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 Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

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

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Salgına karşı yapılan aşılama çalışmalarının etkinliğinin arttığı ülkelerde oldukça hızlanan ekonomik geri dönüş ve büyüme eğilimi kayda değer bir biçimde artmıştır. Söz konusu ülkelerde ertelenmiş talep ve artan ihtiyaçlar ekonomileri oldukça ivmelendirmiştir. Buna bağlı sürece üretim ve ulaştırma aynı elastikiyetle cevap verememiştir. Ülkelerin pek çoğu ekonomik faaliyetleri desteklemek amacıyla aldığı tedbirler talep yanlı görülmektedir. Bunun sonucu olarak üretim bacasında yaşanan aksamaların giderilmesinin biraz daha zaman alacağı düşünülebilir. Salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği net bir şekilde görülmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evirildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

Uluslararası Para Fonu(IMF)1, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nun Ekim 2021 sayısını “Salgın Sırasında Toparlanma: Sağlık Sorunları, Arz Kesintileri ve Fiyat Baskıları” başlığı ile yayımlanan sayısında küresel ekonomik toparlanmanın devam ettiğine vurgu yapılmıştır. Ancak salgının toparlanma üzerinde etkili olduğu ve zaman zaman büyümeyi aşağı çektiği ifade edilmiştir

Raporda, küresel ekonominin 2021’de yüzde 5,9, 2022’de yüzde 4,9 büyümesinin beklendiği kaydedilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı tahminlerde, küresel ekonominin bu yıl yüzde 6 ve 2022’de yüzde 4,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

2021 yılına ilişkin büyüme tahmininde yapılan aşağı yönlü revizyonun gelişmiş ekonomilerde kısmen arz kesintileri kaynaklı düşüşü yansıttığı belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde ise büyük ölçüde kötüleşen salgın dinamiklerini yansıttığı ifade edildi. Diğer yandan, ekonomik beklentilerde ülkeler arasındaki “tehlikeli ayrışmanın” endişe kaynağı olmaya devam ettiği belirtildi.

IMF’nin raporuna göre, Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,8’den yüzde 9’a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3’te sabit tutulmuştur. Türkiye’de ortalama enflasyonun ise 2021’de yüzde 17 ve 2022’de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörüldü. Ülkede işsizlik oranının da 2021’de yüzde 12,2, 2022’de yüzde 11 olacağı tahminine yer verildi.

Gerek IMF gerek diğer pek çok kuruluşun dikkat çektiği nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin hem talep hem de iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 adet olarak gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayna göre nominal olarak yüzde 33,4, reel olarak ise yüzde 11,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı dokuz aylık süreci itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Sektör hem yurtdışı hem de yurtiçi yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir. Bu aşamada sektörün sürdürülebilir bir büyüme eğilimi için çevreye duyarlı bir yapısal dönüşüm geçirmesinde fayda olacaktır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye’nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

Sektörel Dönüşüm İçin Öneriler:

Sektörün sürdürülebilir ve kalıcı bir biçimde büyüebilmesi için bu güne kadar pek çok yasal ve uygulamaya yönelik düzenleme yapılmıştır. Bu bağlamda sektörün standartlarında önemli kazanımlar sağlanmıştır. Belli bir süreçte aşağıda ifade edilen noktalarda yapılacak düzenlemelerin hem ekonominin geneli hem de sektör açısından fayda getirmesi söz konusu olabilecektir.

- Uzun vadeli gayrimenkul finansmanı amacıyla kurulup bu amaçla ‘gayrimenkule dayalı menkul kıymetler’ çıkaran ve konuyla ilgili diğer kurumlar içinde piyasa yapıcısı olabilen özel amaçlı bir bankaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yolla hem tüketicinin şimdikinden çok daha uzun vadede daha düşük maliyetle fonlanması sağlanacak hem de sektör ile bileşenleri için öngörülebilirlik artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için hayatiyet taşımaktadır. Ulusal iklim standartlarının geliştirilip çevreci bir hassasiyetle uygulanması sürdürülebilirlik açısından yararlı olacaktır.
- Sektörün karbon alım satımı buna dayalı haklar konusunda da gelişmeye ihtiyacı olduğu açıktır. Bu amaçla gerek kamu gerekse konuyla ilgili kuruluşlarla yapılacak iş birlikleri önem kazanacaktır.
- Kentsel dönüşüm ve depreme dayanıklı binaların yapılması amacıyla hem yukarıda ifade edilen yeni kurulacak banka yolu ile finansman modelleri/ürünlerinin geliştirilmesi hem de bölge/mahalle bazlı yapısal çözümlerin ivedilikle üretilmesi yerinde olabilecektir.
- Artan girdi maliyetleri ve enflasyonist baskının azaltılması amacıyla önlemler alınması hem sektör hem de alt sektörler açısından hayatiyet taşımaktadır.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021-3. Çeyrek Raporu

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2021 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Haziran	5,8	10,3	2,3	-2,6	1,7	-10,7	20,1	24,6
(2015=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Haziran	7,7	5,4	6,8	3,7	7,0	-5,0	-5,9	25,8
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,6	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1	66,0	76,6
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2	69,5	75,5
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024	57.067	62.348
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378	203.595	310.325
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09	0,69	4,01
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09	6,89	22,04
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45	0,51	3,78
(% Değişme)	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16	7,16	22,77
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03	1,13	1,94
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01	5,75	8,45
Dolar Kuru (TL / \$)	Haziran	2,1157	2,7012	2,9170	3,5190	4,6282	5,8119	6,8088	8,5967
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	2,8758	3,0267	3,2774	3,9487	5,4070	6,5569	7,6624	10,3712
Toplam İhracat (Milyon \$)	Haziran	13.555	12.606	13.466	13.672	13.657	11.635	13.460	19.775
	Ocak-Haziran	84.421	77.140	74.916	80.764	86.600	88.364	75.059	104.945
Toplam İthalat (Milyon \$)	Haziran	21.554	18.735	19.867	19.570	19.543	15.064	16.318	22.628
	Ocak-Haziran	124.714	110.181	101.950	110.577	128.254	102.152	98.952	126.111
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	210.481	237.465	275.001	299.200	353.601	402.984	455.411	630.821
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	168.095	194.670	216.553	246.071	294.820	307.743	335.948	496.940
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	213.857	236.661	273.852	324.435	399.691	481.567	564.862	663.360
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.375	804	1.149	-25.235	-46.091	-78.583	109.450	-32.540
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.032	1.135	1.703	-19.372	-45.299	-80.805	105.708	-13.330
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	81.527	96.033	116.872	130.137	146.787	141.322	221.057	213.901
M2 (Milyon TL.)	Haziran	944.784	1.128.000	1.272.179	1.505.781	1.807.877	2.160.947	3.012.657	3.778.156
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	1.060.902	1.318.779	1.472.426	1.809.726	2.196.228	2.341.380	3.005.932	3.601.662
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Haziran	111.864	100.757	101.684	90.193	75.549	73.474	47.277	57.162
Borsa İstanbul	Haziran	785	822	768	1.004	965	965	1.165	1.356

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 Ankara İli

Ankara İli

Yüzölçümü: 25.706 km²

Nüfus: 5.663.322 (2020)

İl Trafik No:06

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

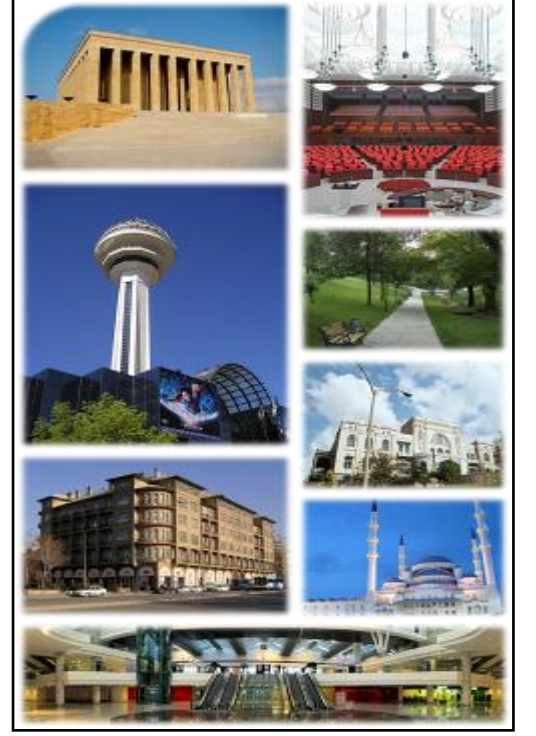
Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

İLÇELER

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

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

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

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



Ankara'nın Altındağ, Çankaya,

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

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

Beypazarı: Ankara'ya 99 km mesafede olan Beypazarı ilçesinin tarihi Hitit ve Friglere kadar uzanmaktadır. Beypazarı'nın bir piskoposluk merkezi olduğu, adının önceleri 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 dikit, sarkıt ve sütunlar bulunmaktadır.

Keçiören: Keçiören ilçesinin Ankara şehir merkezine uzaklığı 3 km. dir. Ankara’nın Merkez ilçelerinden biridir. Mustafa Kemal’in Kurtuluş Savaşına hazırlandığı ve karargâh olarak kullandığı Ankara Eski Tarım Okulu bugün müze olarak Keçiören sınırları 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 m2 arazi üzerinde, kapalı alanı 228.520 m2 'dir.

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

4.2.2.2 Havayolu

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



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

4.2.2.3 Demiryolu

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

ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ

08.06.2003 temel atılmasının

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

- Ankara-Sincan (24 km)
- Sincan-Esenkent (15 km)



- Esenkent-Eskişehir (206 km)
- Eskişehir - İnönü (30 km)
- İnönü-Vezirhan (54 km)
- Vezirhan- Köseköy (104 km)
- Köseköy - Gebze (56 km)

oluşturmaktadır.

44 km'lik Gebze-Haydarpaşa kesimi ise Marmaray projesi ile yüzeysel metroya dönüşeceğiinden 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

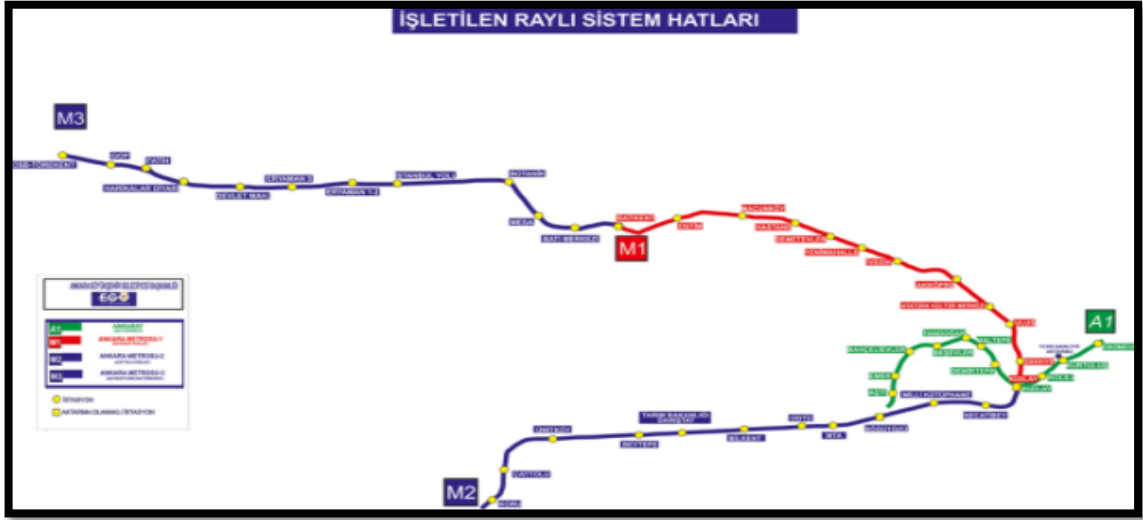
Sincan ile Kayaş arasında Ankara'yı doğu batı yönünde kesen ve kenti ikiye bölen kent içi banliyö taşıma sisteminin Sincan-Ankara arası 25 km, Ankara-Kayaş arası hat uzunluğu 12 km olmak üzere toplam 37 km'dir. Hat 28 istasyonla hizmet vermektedir. Hattın tamamı çift hatlı ve hat aynı zamanda şehirlerarası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

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

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

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

Ankara Metro Hattı



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

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

Ankaray Hafif Raylı Sistem Hattı

Ankara'nın Aşti (Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi) ve Dikimevi arasında ki, Ankara kent içi 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, kentlin yolculuk çekim alanlarından (Bahçelievler-Emek iş ve alışveriş merkezi, Gazi Üniversitesi fakülteleri, Ankara Üniversitesi Fakülteleri, Teknik ve Mesleki Okullar, Gazi Tıp fakültesi ve Diş hekimliği fakülteleri, Başkent hastanesi ve Ankara şehirlerarası otobüs terminali) geçiyor olması ve durak aralıklarının metroya göre daha kısa olması sebebiyle otobüs besleme hatlarının sayısı da azdır.

Kızılay - Çayyolu-2 Metro Hattı

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

Batıkent-Sincan/Törekent Metro Hattı

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

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

Keçiören - Atatürk Kültür Merkezi - Kızılay Metrosu

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

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

4.2.3 Bölgenin Nüfus Yapısı

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

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

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu 3 bağımsız bölüm no.lu daire C Blok binanın 1. katında, bina girişine göre sol ön cephede konumludur. WEB TAPU sisteminde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre **200 m²** brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, soyunma odası, 2 banyo, WC, balkon ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır.

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

Değerlemeye konu 14 bağımsız bölüm no.lu daire H Blok binanın 7. katında, bina girişine göre sol cephede konumludur. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre **200 m²** brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, WC ve 2 balkon ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır.

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

5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazların mesken olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.

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

Taşınmazların onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Müşterinin isteği doğrultusunda H-Blok 14 no.lu ve C-Blok 3 no.lu meskenlerin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

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

Konu taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler olmadığı görülmüştür.

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 yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,

c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

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

EMSAL-1 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 4+1 taşınmaz tipi 200m ² kullanım alanlı 4 katta yer alan mesken 1.375.000TL bedel ile emlak ofisi tarafından satılık olduğu beyan edilmiştir. (m²:6.875TL/m²) Borseem Kuleli Tel: 0 552 353 60 70
EMSAL-2 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 4+1 taşınmaz tipi 200m ² kullanım alanlı 8 katta yer alan mesken 1.350.000TL bedel ile emlak ofisi tarafından satılık olduğu beyan edilmiştir. (m²:6.750TL/m²) Ceylan Grup Gayrimenkul Tel: 0 543 435 37 03
EMSAL-3 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 4+1 taşınmaz tipi 200m ² kullanım alanlı 6 katta yer alan mesken 1.250.000TL bedel ile emlak ofisi tarafından satılık olduğu beyan edilmiştir. (m²:6.250TL/m²) Altinkule Gayrimenkul Tel:0 543 505 02 64
EMSAL-4 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 4+1 taşınmaz tipi 200m ² kullanım alanlı 5 katta yer alan mesken 1.225.000TL bedel ile emlak ofisi tarafından satılık olduğu beyan edilmiştir. (m²:6.125TL/m²) Ceylan Grup Gayrimenkul Tel: 0 543 435 37 03
EMSAL-5 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 4+1 taşınmaz tipi 200m ² kullanım alanlı 3 katta yer alan mesken 1.200.000TL bedel ile emlak ofisi tarafından satılık olduğu beyan edilmiştir. (m²:6.000TL/m²) Golden Partner Satış ve Kiralama Tel: 0 507 454 87 13

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer (KDV DAHİL)	Emsal için İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal için İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi-2	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmaz	-	-	-	-	-	Sitede-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	-
Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer (KDV DAHİL)	Emsal için İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal için İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi-2	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	1.375.000,00 TL	1.165.254,24 TL	5.826,27 TL/m ²	Var	5.243,64 TL/m ²	Aynı Site-Alt Kat	200,00 m ²	Manzara	4.719,28 TL/m ²
EMSAL 1 DÜZELTMESİ				10%		-10%		0%		0%
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	1.350.000,00 TL	1.144.067,80 TL	5.720,34 TL/m ²	Var	5.148,31 TL/m ²	Aynı Site-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	5.148,31 TL/m ²
EMSAL 2 DÜZELTMESİ				10%		0%		0%		0%
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	1.250.000,00 TL	1.059.322,03 TL	5.296,61 TL/m ²	Var	4.766,95 TL/m ²	Aynı Site-Alt Kat	200,00 m ²	Manzara	4.290,25 TL/m ²
EMSAL 3 DÜZELTMESİ				10%		-10%		0%		0%
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	1.225.000,00 TL	1.038.135,59 TL	5.190,68 TL/m ²	Var	4.671,61 TL/m ²	Aynı Site-Alt Kat	200,00 m ²	Manzara	4.204,45 TL/m ²
EMSAL 4 DÜZELTMESİ				10%		-10%		0%		0%
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	1.200.000,00 TL	1.016.949,15 TL	5.084,75 TL/m ²	Var	4.576,27 TL/m ²	Aynı Site-Alt Kat	200,00 m ²	Manzara	4.118,64 TL/m ²
EMSAL 5 DÜZELTMESİ				10%		-10%		0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									4.496,19 TL/m ²
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									4.500,00 TL/m ²

Konu emsallerin özelliklerine göre H blok 14 nolu bağımsız bölüm baz alınıp şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için ortalama m² birim değer ≈4.500.-TL bulunmuş, diğer taşınmazların özellikleri dikkate alınarak birim değerleri belirlenmiş buna göre değerlendirme hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

PAZAR DEĞERİ HESABI				
Taşınmaz	Brüt Alanı	Birim Değer	Yuvarlatılmış Toplam Değer (KDV Hariç)	Yuvarlatılmış Toplam Değer (KDV Dahil)
C-Blok 3	200,00 m ²	4.000,00 TL/m ²	800.000,00 TL	944.000,00 TL
H-Blok 14	200,00 m ²	4.500,00 TL/m ²	900.000,00 TL	1.062.000,00 TL
TOPLAM			1.700.000,00 TL	2.006.000,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar mesken nitelikli olup yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

Konu taşınmazlar mesken niteliğinde olup herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Ekspertize konu gayrimenkuller Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok orta ve üst gelirli kesim tercih etmektedir. Taşınmazların site içerisinde yer alması, kapalı-açık otopark olması gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan H-Blok 14 no.lu ve C-Blok 3 no.lu meskenlerin içerisine müşteri isteği üzerine girilememiş olup, Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Tam hissesi **YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı, **Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde, C Blok 1. kat 3, H Blok 7. Kat 14 nolu bağımsız bölümlerde, “Mesken” vasfıyla tapuya kayıtlı taşınmazların toplam Pazar Değeri** olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam **KDV hariç 1.700.000,00-TL (Bir Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan C blok 3 no.lu meskenin içerisine müşteri isteği üzerine girilememiş olup, Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

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

Pazar Değeri (KDV Hariç):	1.700.000,00 TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	2.006.000,00 TL			
Satılabilirlik:	<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir	<input type="checkbox"/> Alıcısı Az	<input type="checkbox"/> Satışı Güç	<input type="checkbox"/> Satılamaz

Değerleme Uzmanı
Ash Gül GÜLEROĞLU

İşletme

(SPK lisans no:408341/25.01.2018)

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 62 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

01.03.2022 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	13.8854	13.9104
Euro	15.5556	15.5836

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 146

Rapor Tarihi: 01.03.2022

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

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

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

Değerleme Uzmanı
Ash Gül GÜLEROĞLU

İşletme

(SPK lisans no:408341/25.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 Uygunluk Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 146

Rapor Tarihi: 01.03.2022

**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 ver alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
Ash Gül GÜLEROĞLU
İşletme

(SPK lisans no:408341/25.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



9 RAPOR EKLERİ**9.1 Tapu Kayıt Örnekleri**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-12-2021-10:19

Kaydı Oluşturan: **OSMAN YÜKSEL**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1831211905716	20211229-1537-F00649	190571

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

				Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398		-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 3

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

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

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-12-2021-10:19



Kayıd Oluşturan: OSMAN YÜKSEL

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1831211905716	20211229-1537-F00649	190571

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEY PARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398		Yevmiye -
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2/3

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (ELEKTRİK DAĞITIM TESİS (TRAFYO YERİ 2*(5*8=40)M2)KABLO GÜZERGAHLARI VE MÜŞTEMİLATLARI TOPLAM 80 M2 İÇİN 8/12/2016 TARİHİNDEN İTİBAREN 29 YIL MÜDDETLERLE YILLIĞI 1 TL BEDELLE TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine KIRA ŞERHİ)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çankaya - 27-03-2017 13:35 - 22868	

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

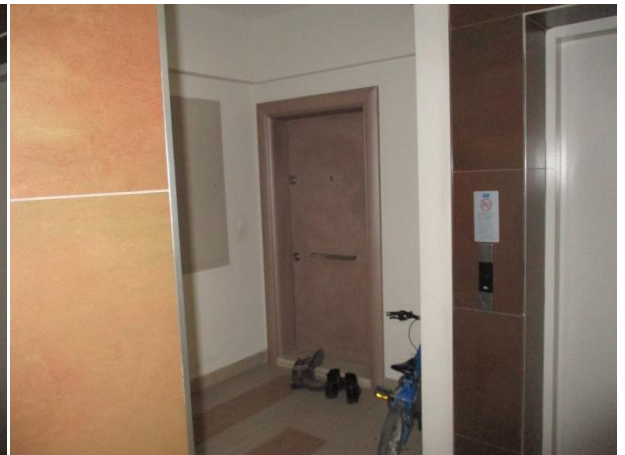
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gwUT_pSUajc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3/3

9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

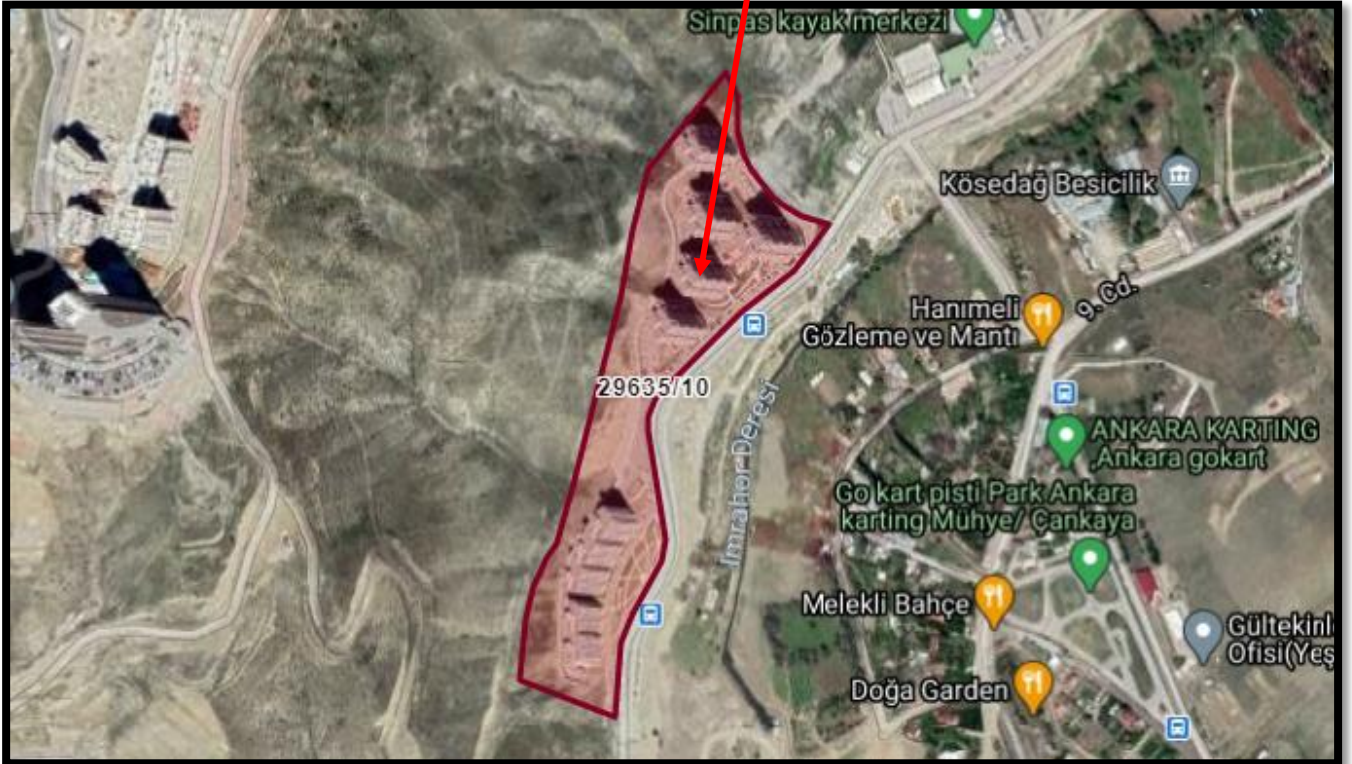
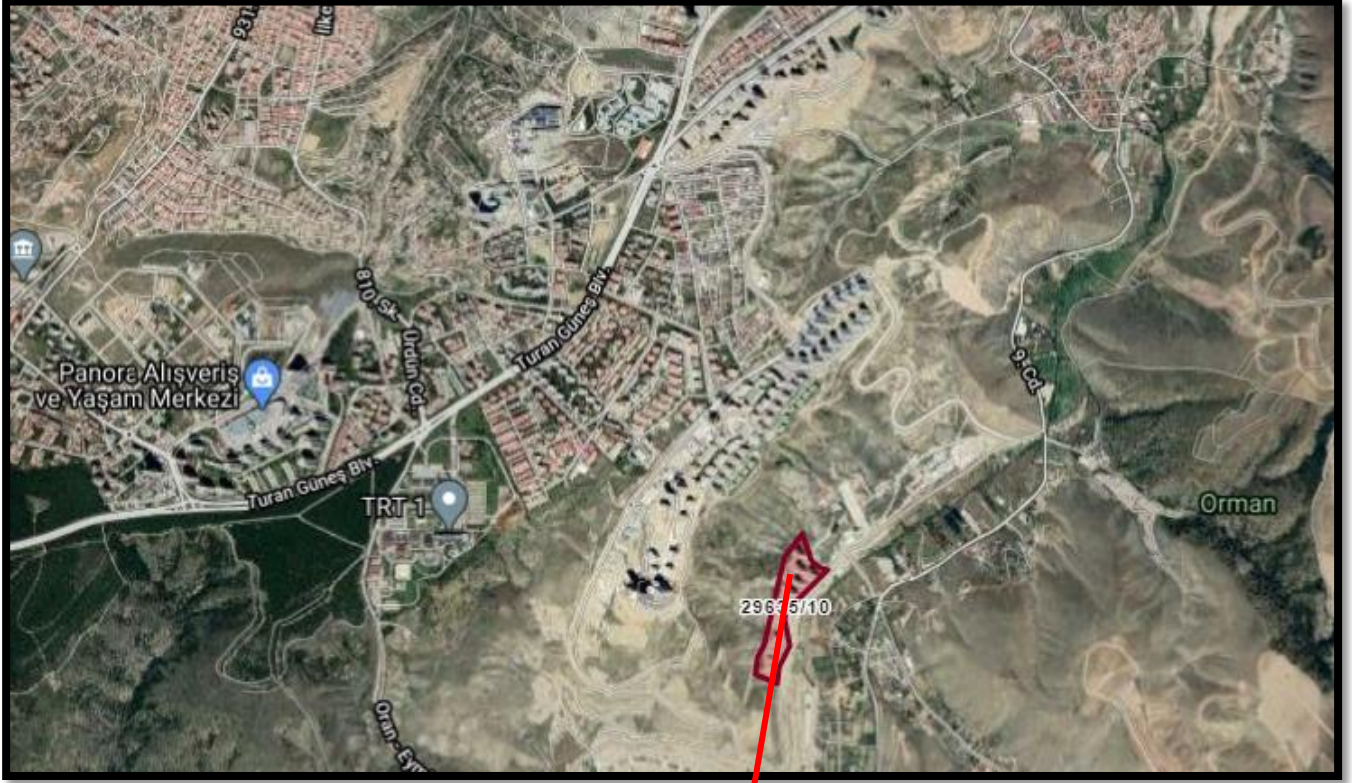
H Blok 7.Kat 14 BB



C Blok 1.Kat 3 BB



9.3 Hava Fotoğrafi



9.5 Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI												2261932							
1. Ruhsat veren kurum ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				6. Ruhsatın veriliş amacı				8. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no.		11. İlk ruhsat tarihi		12. İk. ruhsat no.					
2. Ruhsat verilen yapının adresi ANKARA İPE ÇANKAYA				<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım deg. <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.Bave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Çeçki <input type="checkbox"/> 16. İsim deęiřiđđ <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.				21.06.2013		91-C/2013									
Belediye ÇANKAYA BELEDİYESİ				33. Oda sicil no.				13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no.		16. Zemin etüdü onay tarihi					
Muhale: İKBAHAR Mahalle tanımlı kodu: 67				000				12.04.2013						21.06.2013					
Meydan/hukuk/cadde/sokak/köşe adı: GÜNEY PARK				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				17. Parçeleasyon plan onay tarihi		18. Parçeleon kullanma amacı		19. Parçeleon alanı(m ²)		20. Tapu tescil belgesi tarihi					
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 66				BÜYÜK MUKELLEFLER				17.04.2013		KONUT ALANI		55642		22. Tapu tescil belgesi no.					
Site adı:				35. Vergi kimlik no.				20. Tapu tescil belgesi verilen kurum		21. Tapu tescil belgesi tarihi		23. CED raporu onay tarihi		24. Planların inşaat başlama tarihi					
3. Pafta no.				36. Sigorta sicil no.				23.06.2013		20.06.2013		23.06.2013		25. Planların inşaat bitme tarihi					
4. Ada no. 26128				37. Södeleme tarihi				24. Planların inşaat başlama tarihi		25. Planların inşaat bitme tarihi		26. Ruhsatın geçerlik tarihi		27.06.2018					
5. Parşel no. 12				38. Södeleme no.				26. Ruhsatın geçerlik tarihi		27.06.2018		28. Ruhsatın geçerlik tarihi		29.06.2018					
6. Blok no. C BLOK				39. Yapı müteahhidi yetki belge no.				29.06.2018		30.06.2018		31.06.2018		32.06.2018					
7. Baęmsiz bölüm no.				40. Södeleme tarihi				31.06.2018		32.06.2018		33.06.2018		34.06.2018					
8. Blok no. C BLOK				41. İmza				34.06.2018		35.06.2018		36.06.2018		37.06.2018					
9. Blok no. C BLOK				42. Adres				37.06.2018		38.06.2018		39.06.2018		40.06.2018					
10. Blok no. C BLOK				43. Adres				40.06.2018		41.06.2018		42.06.2018		43.06.2018					
11. Blok no. C BLOK				44. Adres				43.06.2018		44.06.2018		45.06.2018		46.06.2018					
12. Blok no. C BLOK				45. Adres				46.06.2018		47.06.2018		48.06.2018		49.06.2018					
13. Blok no. C BLOK				46. Adres				49.06.2018		50.06.2018		51.06.2018		52.06.2018					
14. Blok no. C BLOK				47. Adres				52.06.2018		53.06.2018		54.06.2018		55.06.2018					
15. Blok no. C BLOK				48. Adres				55.06.2018		56.06.2018		57.06.2018		58.06.2018					
16. Blok no. C BLOK				49. Adres				58.06.2018		59.06.2018		60.06.2018		61.06.2018					
17. Blok no. C BLOK				50. Adres				61.06.2018		62.06.2018		63.06.2018		64.06.2018					
18. Blok no. C BLOK				51. Adres				64.06.2018		65.06.2018		66.06.2018		67.06.2018					
19. Blok no. C BLOK				52. Adres				67.06.2018		68.06.2018		69.06.2018		70.06.2018					
20. Blok no. C BLOK				53. Adres				70.06.2018		71.06.2018		72.06.2018		73.06.2018					
21. Blok no. C BLOK				54. Adres				73.06.2018		74.06.2018		75.06.2018		76.06.2018					
22. Blok no. C BLOK				55. Adres				76.06.2018		77.06.2018		78.06.2018		79.06.2018					
23. Blok no. C BLOK				56. Adres				79.06.2018		80.06.2018		81.06.2018		82.06.2018					
24. Blok no. C BLOK				57. Adres				82.06.2018		83.06.2018		84.06.2018		85.06.2018					
25. Blok no. C BLOK				58. Adres				85.06.2018		86.06.2018		87.06.2018		88.06.2018					
26. Blok no. C BLOK				59. Adres				88.06.2018		89.06.2018		90.06.2018		91.06.2018					
27. Blok no. C BLOK				60. Adres				91.06.2018		92.06.2018		93.06.2018		94.06.2018					
28. Blok no. C BLOK				61. Adres				94.06.2018		95.06.2018		96.06.2018		97.06.2018					
29. Blok no. C BLOK				62. Adres				97.06.2018		98.06.2018		99.06.2018		100.06.2018					
30. Blok no. C BLOK				63. Adres				100.06.2018		101.06.2018		102.06.2018		103.06.2018					
31. Blok no. C BLOK				64. Adres				103.06.2018		104.06.2018		105.06.2018		106.06.2018					
32. Blok no. C BLOK				65. Adres				106.06.2018		107.06.2018		108.06.2018		109.06.2018					
33. Blok no. C BLOK				66. Adres				109.06.2018		110.06.2018		111.06.2018		112.06.2018					
34. Blok no. C BLOK				67. Adres				112.06.2018		113.06.2018		114.06.2018		115.06.2018					
35. Blok no. C BLOK				68. Adres				115.06.2018		116.06.2018		117.06.2018		118.06.2018					
36. Blok no. C BLOK				69. Adres				118.06.2018		119.06.2018		120.06.2018		121.06.2018					
37. Blok no. C BLOK				70. Adres				121.06.2018		122.06.2018		123.06.2018		124.06.2018					
38. Blok no. C BLOK				71. Adres				124.06.2018		125.06.2018		126.06.2018		127.06.2018					
39. Blok no. C BLOK				72. Adres				127.06.2018		128.06.2018		129.06.2018		130.06.2018					
40. Blok no. C BLOK				73. Adres				130.06.2018		131.06.2018		132.06.2018		133.06.2018					
41. Blok no. C BLOK				74. Adres				133.06.2018		134.06.2018		135.06.2018		136.06.2018					
42. Blok no. C BLOK				75. Adres				136.06.2018		137.06.2018		138.06.2018		139.06.2018					
43. Blok no. C BLOK				76. Adres				139.06.2018		140.06.2018		141.06.2018		142.06.2018					
44. Blok no. C BLOK				77. Adres				142.06.2018		143.06.2018		144.06.2018		145.06.2018					
45. Blok no. C BLOK				78. Adres				145.06.2018		146.06.2018		147.06.2018		148.06.2018					
46. Blok no. C BLOK				79. Adres				148.06.2018		149.06.2018		150.06.2018		151.06.2018					
47. Blok no. C BLOK				80. Adres				151.06.2018		152.06.2018		153.06.2018		154.06.2018					
48. Blok no. C BLOK				81. Adres				154.06.2018		155.06.2018		156.06.2018		157.06.2018					
49. Blok no. C BLOK				82. Adres				157.06.2018		158.06.2018		159.06.2018		160.06.2018					
50. Blok no. C BLOK				83. Adres				160.06.2018		161.06.2018		162.06.2018		163.06.2018					
51. Blok no. C BLOK				84. Adres				163.06.2018		164.06.2018		165.06.2018		166.06.2018					
52. Blok no. C BLOK				85. Adres				166.06.2018		167.06.2018		168.06.2018		169.06.2018					
53. Blok no. C BLOK				86. Adres				169.06.2018		170.06.2018		171.06.2018		172.06.2018					
54. Blok no. C BLOK				87. Adres				172.06.2018		173.06.2018		174.06.2018		175.06.2018					
55. Blok no. C BLOK				88. Adres				175.06.2018		176.06.2018		177.06.2018		178.06.2018					
56. Blok no. C BLOK				89. Adres				178.06.2018		179.06.2018		180.06.2018		181.06.2018					
57. Blok no. C BLOK				90. Adres				181.06.2018		182.06.2018		183.06.2018		184.06.2018					
58. Blok no. C BLOK				91. Adres				184.06.2018		185.06.2018		186.06.2018		187.06.2018					
59. Blok no. C BLOK				92. Adres				187.06.2018		188.06.2018		189.06.2018		190.06.2018					
60. Blok no. C BLOK				93. Adres				190.06.2018		191.06.2018		192.06.2018		193.06.2018					
61. Blok no. C BLOK				94. Adres				193.06.2018		194.06.2018		195.06.2018		196.06.2018					
62. Blok no. C BLOK				95. Adres				196.06.2018		197.06.2018		198.06.2018		199.06.2018					
63. Blok no. C BLOK				96. Adres				199.06.2018		200.06.2018		201.06.2018		202.06.2018					
64. Blok no. C BLOK				97. Adres				202.06.2018		203.06.2018		204.06.2018		205.06.2018					
65. Blok no. C BLOK				98. Adres				205.06.2018		206.06.2018		207.06.2018		208.06.2018					
66. Blok no. C BLOK				99. Adres				208.06.2018		209.06.2018		210.06.2018		211.06.2018					
67. Blok no. C BLOK				100. Adres				211.06.2018		212.06.2018		213.06.2018		214.06.2018					
68. Blok no. C BLOK				101. Adres				214.06.2018		215.06.2018		216.06.2018		217.06.2018					
69. Blok no. C BLOK				102. Adres				217.06.2018		218.06.2018		219.06.2018		220.06.2018					
70. Blok no. C BLOK				103. Adres				220.06.2018		221.06.2018		222.06.2018		223.06.2018					
71. Blok no. C BLOK				104. Adres				223.06.2018		224.06.2018		225.06.2018		226.06.2018					
72. Blok no. C BLOK				105. Adres				226.06.2018		227.06.2018		228.06.2018		229.06.2018					
73. Blok no. C BLOK				106. Adres				229.06.2018		230.06.2018		231.06.2018		232.06.2018					
74. Blok no. C BLOK				107. Adres				232.06.2018		233.06.2018		234.06.2018		235.06.2018					
75. Blok no. C BLOK				108. Adres				235.06.2018		236.06.2018		237.06.2018		238.06.2018					
76. Blok no. C BLOK				109. Adres				238.06.2018		239.06.2018		240.06.2018		241.06.2018					
77. Blok no. C BLOK				110. Adres				241.06.2018		242.06.2018		243.06.2018		244.06.2018					
78. Blok no. C BLOK				111. Adres				244.06.2018		245.06.2018		246.06.2018		247.06.2018					
79. Blok no. C BLOK				112. Adres				247.06.2018		248.06.2018		249.06.2018		250.06.2018					
80. Blok no. C BLOK				113. Adres				250.06.2018		251.06.2018		252.06.2018		253.06.2018					
81. Blok no. C BLOK				114. Adres				253.06.2018		254.06.2018		255.06.2018		256.06.2018					
82. Blok no. C BLOK				115. Adres				256.06.2018		257.06.2018		258.06.2018		259.06.2018					
83. Blok no. C BLOK				116. Adres				259.06.2018		260.06.2018		261.06.2018		262.06.2018					
84. Blok no. C BLOK				117. Adres				262.06.2018		263.06.2018		264.06.2018		265.06.2018					
85. Blok no. C BLOK				118. Adres				265.06.2018		266.06.2018		267.06.2018		268.06.2018					
86. Blok no. C BLOK				119. Adres				268.06.2018		269.06.2018		270.06.2018		271.06.2018					
87. Blok no. C BLOK				120. Adres				271.06.2018		272.06.2018		273.06.2018		274.06.2018					
88. Blok no. C BLOK				121. Adres				274.06.2018		275.06.2018		276.06.2018		277.06.2018					
89. Blok no. C BLOK				122. Adres				277.06.2018		278.06.2018		279.06.2018		280.06.2018					
90. Blok no. C BLOK				123. Adres				280.06.2018		281.06.2018		282.06.2018		283.06.2018					
91. Blok no. C BLOK				124. Adres				283.06.2018		284.06.2018		285.06.2018		286.06.2018					
92. Blok no. C BLOK				125. Adres				286.06.2018		287.06.2018		288.06.2018		289.06.2018					
93. Blok no. C BLOK				126. Adres				289.06.2018		290.06.2018		291.06.2018		292.06.2018					
94. Blok no. C BLOK				127. Adres				292.06.2018		293.06.2018		294.06.2018		295.06.2018					
95. Blok no. C BLOK				128. Adres</															

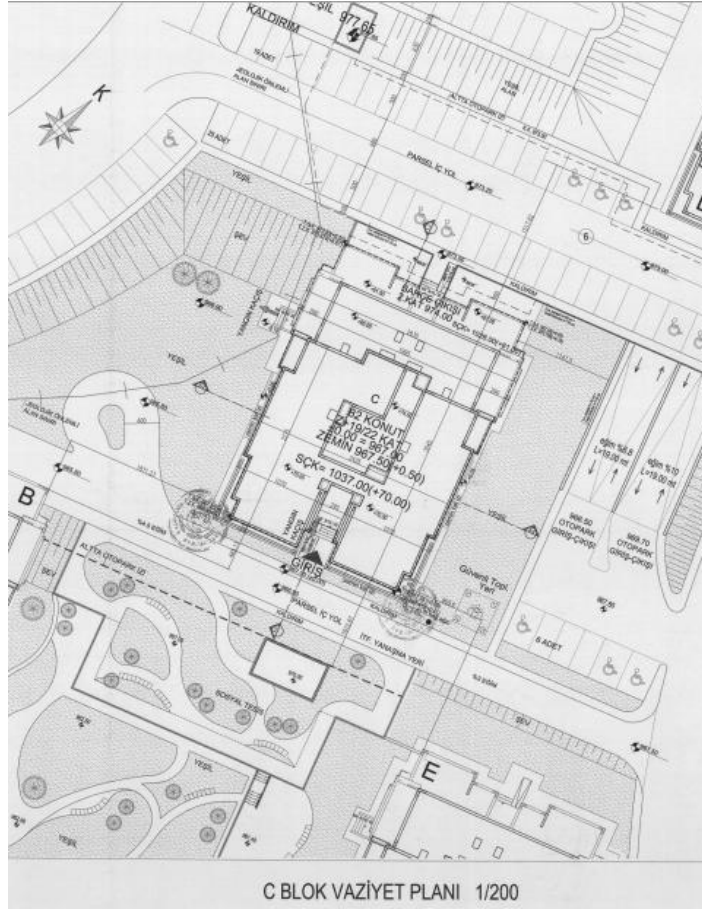
YAPI RÜHSATI												2262200																															
1. Ruhsat veren kurum ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				5. Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 5. Kat İavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.				9. Ruhsatın onay tarihi 21.06.2013		10. Ruhsat no 91-H/2013		11. İlk onay tarihi		12. İlk ruhsat no.																													
2. Ruhsat verilen yapının adresi ANKARA İl: ÇANKAYA İlçe: Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ Mahalle: İKBAHAR Mahalle tanımlı kodu: 67 Meydan/bulvar/sokak/köy adı: GÜNEYPARK Cadde/Sokak tanımlı kodu: 68 Dış kapı no: 69 - H Site adı:				13. İmar planı onay tarihi 12.04.2013				14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no.		16. Zemin etüdü onay tarihi 21.06.2013																															
3. Pafta no.				4. Ada no. 79329		5. Parsel no. 12		6. Blok no. H BLOK		7. Bağlısız bölüm no.		17. Parçeleasyon plan onay tarihi		18. Parsel kullanım amacı KONUT ALANI		19. Parsel alanı(m ²) 55642		20. Tapu tescil belgesi veren kurum		21. Tapu tescil belgesi tarihi		22. Tapu tescil belgesi no.																					
23. ÇED raporu onay tarihi				24. Planlanan inşaat başlama tarihi				25. Planlanan inşaat bitme tarihi				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21.06.2018																															
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin																																			
27. Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				32. Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no. SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.(BAHADIR GÜLALIOĞLU) 22577372106				42. Adı soyadı, ünvanı RAFFET GÖKÖĞÜLU (İNŞAAT MÜHENDİSİ)																																			
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no. 000				43. TC kimlik no. 18918852044																																			
29. Vergi kimlik no.				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER				35. Vergi kimlik no. 7710006896				44. Oda sicil no. 38663																															
30. Adres YIĞIRIM CADDESİ NO 5 YENİMAHALLE/ANKARA				31. İmza Osman Üstünel				36. Sigorta sicil no. 0				37. Sözleşme tarihi 11.11.2010				38. Sözleşme no. 24433				39. Yapı müteahhidi yetki belge no.				45. Sigorta sicil no.				46. Sözleşme tarihi				47. Sözleşme no.											
40. Sicil esas adres BARBAROS BULVARI YENİDOĞAN SOKAK SİNPAŞ PLAZA NO:1 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL				41. İmza Zeynep				48. Adres TURAN GÜNEŞ BULVARI ALTINORAN NO 54 ÇANKAYA/ANKARA								49. İmza																											
Yapı ile İlgili Özellikler												Yapı ile İlgili Özellikler																															
50. Kullanma amacına göre yapının bağli bölümü ve ortak alanları (11221) Apartman binası (iç ve dışta çok daireli)				51. Bağlısız bölüm sayısı				52. Yüzölçümü (m ²) 6434.87				53. Benzer yapı sayısı 3				54. Yapıda bağli bölüm sayısı 32				55. Yapıda konut birim(daire) sayısı 32				56. Yapının taban alanı(m ²) 481.97				57. Yapı inşaat alanı(m ²) 8631.2															
58. Toplam yapı sayısı 11				59. Toplam bağli bölüm sayısı 572				60. Toplam konut birim(daire) sayısı 570				61. Toplam taban alanı(m ²) 6734.13				62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 135574.41																											
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 17				65. Yapının toplam kat sayısı				66. İlave kat sayısı																															
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 0				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 51.5				69. Yapının toplam yüksekliği(m) 51.5				70. İlave kat yüksekliği(m)																															
71. Yapının sınıfı V				72. Yapının grubu A				73. 1 m ² maliyeti (TL) 1040				74. Yapının maliyeti (TL) 8976448				75. Yapının arsa değeri (TL)				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 8976448				77. Form düzenlenen kurum maliyeti (TL) 8976448																			
Yapının Teknik Özellikleri												Yapının Teknik Özellikleri																															
78. Isınma Sistemi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmak kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kılma <input type="checkbox"/> 7.				79. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kömür <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Gaz <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				80. Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input checked="" type="checkbox"/> 5. Müyterek <input type="checkbox"/> 6.				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kati Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				82. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tıpa suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik				83. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberdeme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				84. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otobark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otobark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				85. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otobark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otobark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				86. Yapının Tıpa Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 6. 1.1.2. Parsel sistem <input type="checkbox"/> 7. 1.1.3. Çerçevesiz+Parsel sistem <input type="checkbox"/> 8. Kama <input type="checkbox"/> 9.				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Gazbeton <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Half panel <input type="checkbox"/> 8. BİMS <input type="checkbox"/> 9.				88. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Manlar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.			
Yapı Projeleri												Yapı Projeleri																															
89. Onay tarihi 11.06.2013				90. Adı soyadı EKİN ÇOBAN TURHAN				91. TC kimlik no. 72499061244				92. Oda sicil no.				93. Adresi KEHİRBAR SOKAK NO 148 G.O.P. ÇANKAYA/ANKARA				94. İmza																							
95. Statik				96. Elektrik				97. Mekanik tesisat				98. JEOLÖK ETÜD				99. JEOLÖK ETÜD																											
100. Statik				101. Elektrik				102. Mekanik tesisat				103. JEOLÖK ETÜD				104. JEOLÖK ETÜD																											
105. Statik				106. Elektrik				107. Mekanik tesisat				108. JEOLÖK ETÜD				109. JEOLÖK ETÜD																											
110. Statik				111. Elektrik				112. Mekanik tesisat				113. JEOLÖK ETÜD				114. JEOLÖK ETÜD																											
115. Statik				116. Elektrik				117. Mekanik tesisat				118. JEOLÖK ETÜD				119. JEOLÖK ETÜD																											
120. Statik				121. Elektrik				122. Mekanik tesisat				123. JEOLÖK ETÜD				124. JEOLÖK ETÜD																											
125. Statik				126. Elektrik				127. Mekanik tesisat				128. JEOLÖK ETÜD				129. JEOLÖK ETÜD																											
130. Statik				131. Elektrik				132. Mekanik tesisat				133. JEOLÖK ETÜD				134. JEOLÖK ETÜD																											
135. Statik				136. Elektrik				137. Mekanik tesisat				138. JEOLÖK ETÜD				139. JEOLÖK ETÜD																											
140. Statik				141. Elektrik				142. Mekanik tesisat				143. JEOLÖK ETÜD				144. JEOLÖK ETÜD																											
145. Statik				146. Elektrik				147. Mekanik tesisat				148. JEOLÖK ETÜD				149. JEOLÖK ETÜD																											
150. Statik				151. Elektrik				152. Mekanik tesisat				153. JEOLÖK ETÜD				154. JEOLÖK ETÜD																											
155. Statik				156. Elektrik				157. Mekanik tesisat				158. JEOLÖK ETÜD				159. JEOLÖK ETÜD																											
160. Statik				161. Elektrik				162. Mekanik tesisat				163. JEOLÖK ETÜD				164. JEOLÖK ETÜD																											
165. Statik				166. Elektrik				167. Mekanik tesisat				168. JEOLÖK ETÜD				169. JEOLÖK ETÜD																											
170. Statik				171. Elektrik				172. Mekanik tesisat				173. JEOLÖK ETÜD				174. JEOLÖK ETÜD																											
175. Statik				176. Elektrik				177. Mekanik tesisat				178. JEOLÖK ETÜD				179. JEOLÖK ETÜD																											
180. Statik				181. Elektrik				182. Mekanik tesisat				183. JEOLÖK ETÜD				184. JEOLÖK ETÜD																											
185. Statik				186. Elektrik				187. Mekanik tesisat				188. JEOLÖK ETÜD				189. JEOLÖK ETÜD																											
190. Statik				191. Elektrik				192. Mekanik tesisat				193. JEOLÖK ETÜD				194. JEOLÖK ETÜD																											
195. Statik				196. Elektrik				197. Mekanik tesisat				198. JEOLÖK ETÜD				199. JEOLÖK ETÜD																											
200. Statik				201. Elektrik				202. Mekanik tesisat				203. JEOLÖK ETÜD				204. JEOLÖK ETÜD																											
205. Statik				206. Elektrik				207. Mekanik tesisat				208. JEOLÖK ETÜD				209. JEOLÖK ETÜD																											
210. Statik				211. Elektrik				212. Mekanik tesisat				213. JEOLÖK ETÜD				214. JEOLÖK ETÜD																											
215. Statik				216. Elektrik				217. Mekanik tesisat				218. JEOLÖK ETÜD				219. JEOLÖK ETÜD																											
220. Statik				221. Elektrik				222. Mekanik tesisat				223. JEOLÖK ETÜD				224. JEOLÖK ETÜD																											
225. Statik				226. Elektrik				227. Mekanik tesisat				228. JEOLÖK ETÜD				229. JEOLÖK ETÜD																											
230. Statik				231. Elektrik				232. Mekanik tesisat				233. JEOLÖK ETÜD				234. JEOLÖK ETÜD																											
235. Statik				236. Elektrik				237. Mekanik tesisat				238. JEOLÖK ETÜD				239. JEOLÖK ETÜD																											
240. Statik				241. Elektrik				242. Mekanik tesisat				243. JEOLÖK ETÜD				244. JEOLÖK ETÜD																											
245. Statik				246. Elektrik				247. Mekanik tesisat				248. JEOLÖK ETÜD				249. JEOLÖK ETÜD																											
250. Statik				251. Elektrik				252. Mekanik tesisat				253. JEOLÖK ETÜD				254. JEOLÖK ETÜD																											
255. Statik				256. Elektrik				257. Mekanik tesisat				258. JEOLÖK ETÜD				259. JEOLÖK ETÜD																											
260. Statik				261. Elektrik				262. Mekanik tesisat				263. JEOLÖK ETÜD				264. JEOLÖK ETÜD																											
265. Statik				266. Elektrik				267. Mekanik tesisat				268. JEOLÖK ETÜD				269. JEOLÖK ETÜD																											
270. Statik				271. Elektrik				272. Mekanik tesisat				273. JEOLÖK ETÜD				274. JEOLÖK ETÜD																											
275. Statik				276. Elektrik				277. Mekanik tesisat				278. JEOLÖK ETÜD				279. JEOLÖK ETÜD																											
280. Statik				281. Elektrik				282. Mekanik tesisat				283. JEOLÖK ETÜD				284. JEOLÖK ETÜD																											
285. Statik				286. Elektrik				287. Mekanik tesisat				288. JEOLÖK ETÜD				289. JEOLÖK ETÜD																											
290. Statik				291. Elektrik				292. Mekanik tesisat				293. JEOLÖK ETÜD				294. JEOLÖK ETÜD																											
295. Statik				296. Elektrik				297. Mekanik tesisat				298. JEOLÖK ETÜD				299. JEOLÖK ETÜD																											
300. Statik				301. Elektrik				302. Mekanik tesisat				303. JEOLÖK ETÜD				304. JEOLÖK ETÜD																											
305. Statik				306. Elektrik				307. Mekanik tesisat				308. JEOLÖK ETÜD				309. JEOLÖK ETÜD																											
310. Statik				311. Elektrik				312. Mekanik tesisat				313. JEOLÖK ETÜD				314. JEOLÖK ETÜD																											
315. Statik				316. Elektrik				317. Mekanik tesisat				318. JEOLÖK ETÜD				319. JEOLÖK ETÜD																											
320. Statik				321. Elektrik				322. Mekanik tesisat				323. JEOLÖK ETÜD				324. JEOLÖK ETÜD																											
325. Statik				326. Elektrik				327. Mekanik tesisat				328. JEOLÖK ETÜD				329. JEOLÖK ETÜD																											
330. Statik				331. Elektrik				332. Mekanik tesisat				333. JEOLÖK ETÜD				334. JEOLÖK ETÜD																											
335. Statik				336. Elektrik				337. Mekanik tesisat				338. JEOLÖK ETÜD				339. JEOLÖK ETÜD																											
340. Statik				341. Elektrik				342. Mekanik tesisat				343. JEOLÖK ETÜD				344. JEOLÖK ETÜD																											
345. Statik				346. Elektrik				347. Mekanik tesisat				348. JEOLÖK ETÜD				349. JEOLÖK ETÜD																											
350. Statik				351. Elektrik				352. Mekanik tesisat				353. JEOLÖK ETÜD				354. JEOLÖK ETÜD																											
355. Statik				356. Elektrik				357. Mekanik tesisat				358. JEOLÖK ETÜD				359. JEOLÖK ETÜD																											
360. Statik				361. Elektrik				362. Mekanik tesisat				363. JEOLÖK ETÜD				364. JEOLÖK ETÜD																											
365. Statik				366. Elektrik				367. Mekanik tesisat				368. JEOLÖK ETÜD				369. JEOLÖK ETÜD																											
370. Statik				371. Elektrik				372. Mekanik tesisat				373. JEOLÖK ETÜD				374. JEOLÖK ETÜD																											
375. Statik				376. Elektrik				377. Mekanik tesisat				378. JEOLÖK ETÜD				379. JEOLÖK ETÜD																											
380. Statik				381. Elektrik				382. Mekanik tesisat				383. JEOLÖK ETÜD				384. JEOLÖK ETÜD																											
385. Statik				386. Elektrik				387. Mekanik tesisat				388. JEOLÖK ETÜD				389. JEOLÖK ETÜD																											
390. Statik				391. Elektrik				392. Mekanik tesisat				393. JEOLÖK ETÜD				394. JEOLÖK ETÜD																											
395. Statik				396. Elektrik				397. Mekanik tesisat				398. JEOLÖK ETÜD				399. JEOLÖK ETÜD																											
400. Statik				399. Elektrik				399. Mekanik tesisat				399. JEOLÖK ETÜD				399. JEOLÖK ETÜD																											

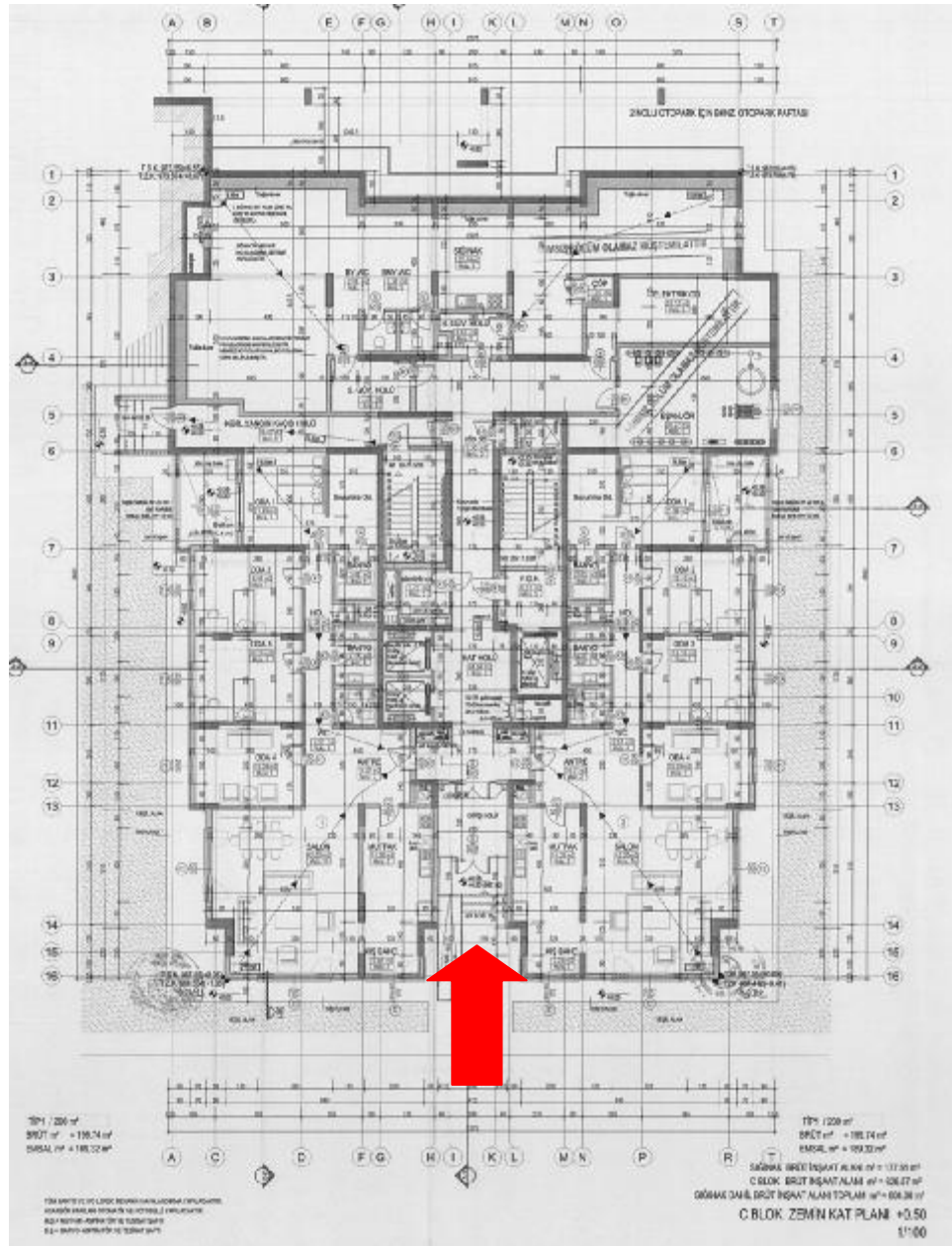
9.6 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

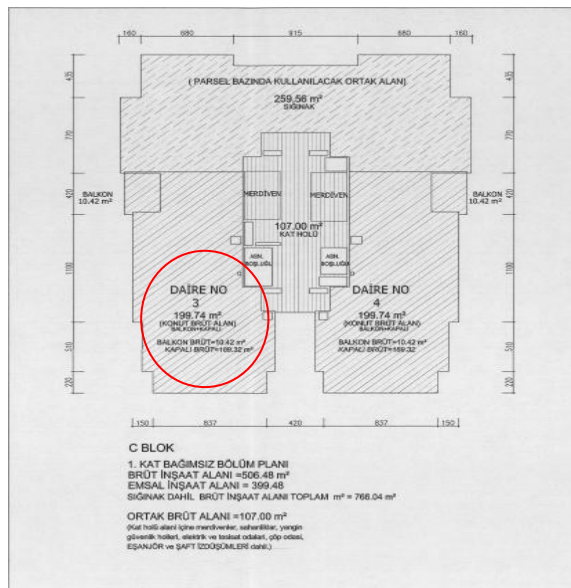
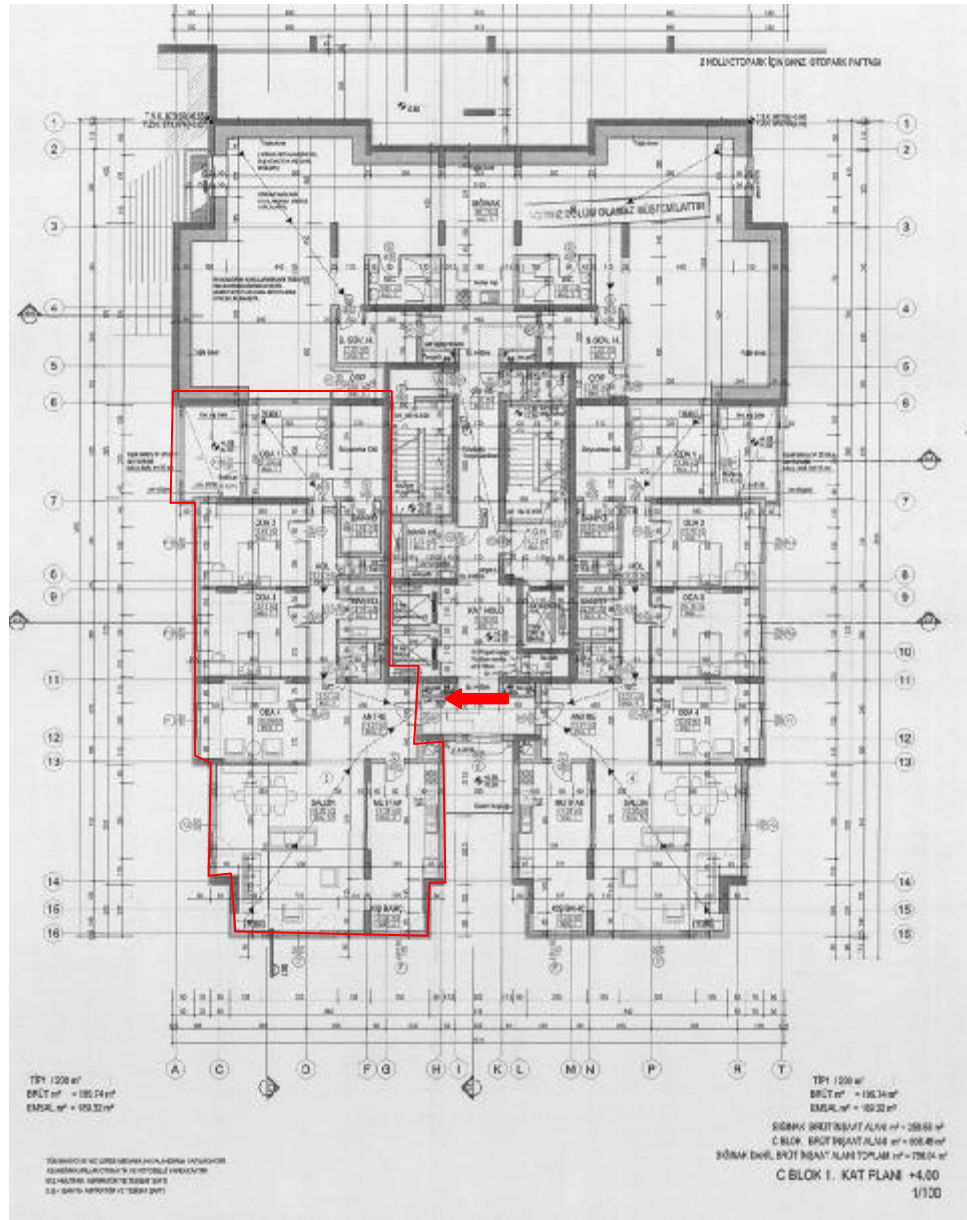
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										125046	22	
1. Belgeli veren kurum ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				9. Belgelin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni				10. Belgelin onay tarihi 27-11-2017		11. Belge no 28-3		
2. Belgeli verilen yapının adresi İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA				12. Belgeli esas türleri <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat levyesi <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçerli								
Bucak: Kızı Koyu: Kızı				13. İlk yapı ruhsatı tarihi 21.06.2013				14. İlk yapı ruhsatı no 91-C2013		15. Son yapı ruhsatı tarihi 09.02.2017		16. Son yapı ruhsatı no 5-3
Belediye: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				17. Yeniden ruhsat tarihi 21.06.2013				18. Tadilat ruhsatı tarihi 09.02.2017		19. Tadilat ruhsatı no 09.02.2017		20. İmar planı onay tarihi 27.11.2015
Mahalle: EKBAHAR Mahalle tanımlı kodu: 87				21. Yeniden ruhsat tarihi 21.06.2013				22. İmar durumu no 189-2016		23. Zemin etüdü onay tarihi 21.06.2013		24. CED raporu onay tarihi 09.11.2017
Meydan/buvar/caddesi/sokak/köşe adı: GÜNEYPARK KÖMİ EVLERİ				25. Tapu tesisi belgesi tarihi 09.11.2017				26. Tapu tesisi belgesi no 1691952044		27. Tapu tesisi belgesi tarihi 09.11.2017		28. Tapu tesisi belgesi no 1691952044
Caddenin/bölgelerin tanımlı kodu: 62				29. Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI				30. Parselin alanı(m ²): 56642		31. Adı soyadı, unvanı ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		32. Adı soyadı, unvanı RAFAET GÖKÖĞÜLLÜ İNŞAAT MÜHENDİSİ
Site adı: / / /				33. Yergi kimlik no 000				34. Adres EMNİYET MAH. HIPODROM CAD. ANK.B.BEL. HİZMET BİNASI-BLOK NO: 5 YERBAĞSALLESİ / ANKARA		35. İmza		36. İmza
3. Parça No: / / /				37. Oda sicil no 000				38. Bağı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER		39. Vergi kimlik no 771000896		40. Sigorta sicil no 0
4. Ada No: 29635				41. Sözcüme tarihi 11.11.2010				42. Sözcüme no 24433		43. Yapı müteahhidi yetkili belge no 0034215280811010		44. Sicil esas adres ÇUKURBAĞCI MAH. ULPUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIZIMLAR APT. BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA
5. Parsel No: 10				45. Sözcüme tarihi 11.11.2010				46. Sözcüme no 24433		47. T.C. kimlik no 1691952044		48. Oda sicil no 36963
6. Blok No: / / /				49. Sigorta sicil no 0				50. Sözcüme tarihi 11.11.2010		51. Sözcüme no 24433		52. Adres SEĞMENLER MAH. 3254 SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 5 GÖLBAŞI / ANKARA
7. Kısmi kullanım izni ile belge verilmiş bölümler				49. Sigorta sicil no 0				50. Sözcüme tarihi 11.11.2010		51. Sözcüme no 24433		52. Adres SEĞMENLER MAH. 3254 SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 5 GÖLBAŞI / ANKARA
8. Daha önce başka belgelerde alınmış bölümler				53. Bağı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER				54. Yergi kimlik no 771000896		55. Vergi kimlik no 771000896		56. İmza
9. Kısımların bir arada belge verilmiş bölümler				57. Benzer yapı sayısı 2				58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 82		59. Yapıda konut binası/daire sayısı 82		60. Yapının taban alanı(m ²) 804,06
10. Yapı Sahibinin				57. Benzer yapı sayısı 2				58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 82		59. Yapıda konut binası/daire sayısı 82		60. Yapının taban alanı(m ²) 804,06
11. Yapı Müteahhidinin				61. Toplam yapı sayısı 11				62. Toplam bağımsız bölüm sayısı 572		63. Toplam konut binası/daire sayısı 570		64. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 6734,13
12. Şantiye Şefinin				65. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 135754,41				66. Yapının yol kotu abi kat sayısı 23		67. Yapının toplam kat sayısı 23		68. Yolu kat sayısı 23
13. Bege Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				69. Yapının toplam yüksekliği(m) 70				70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 70		71. Yapının toplam yüksekliği(m) 70		72. Yolu kat yüksekliği(m) 70
14. Yapı ile İlgili Özellikler				73. Yapının toplam yüksekliği(m) 70				74. Yolu kat yüksekliği(m) 70		75. Yapının arsa değeri (TL) 26192127		76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 26192127
15. Yapının Teknik Özellikleri				77. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				78. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		79. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		80. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
16. Yapının Teknik Özellikleri				81. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				82. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		83. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		84. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
17. Yapının Teknik Özellikleri				85. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				86. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		87. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		88. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
18. Yapının Teknik Özellikleri				89. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				90. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		91. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		92. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
19. Yapının Teknik Özellikleri				93. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				94. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		95. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		96. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
20. Yapının Teknik Özellikleri				97. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				98. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		99. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		100. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
21. Yapının Teknik Özellikleri				101. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				102. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		103. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		104. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
22. Yapının Teknik Özellikleri				105. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				106. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		107. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		108. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
23. Yapının Teknik Özellikleri				109. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				110. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		111. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		112. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
24. Yapının Teknik Özellikleri				113. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				114. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		115. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		116. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
25. Yapının Teknik Özellikleri				117. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				118. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		119. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		120. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
26. Yapının Teknik Özellikleri				121. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				122. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		123. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		124. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
27. Yapının Teknik Özellikleri				125. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				126. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		127. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		128. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
28. Yapının Teknik Özellikleri				129. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				130. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		131. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		132. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
29. Yapının Teknik Özellikleri				133. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				134. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		135. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		136. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
30. Yapının Teknik Özellikleri				137. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				138. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		139. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		140. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
31. Yapının Teknik Özellikleri				141. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				142. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		143. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		144. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
32. Yapının Teknik Özellikleri				145. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				146. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		147. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		148. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
33. Yapının Teknik Özellikleri				149. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				150. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		151. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		152. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
34. Yapının Teknik Özellikleri				153. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				154. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		155. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		156. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
35. Yapının Teknik Özellikleri				157. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				158. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		159. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		160. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
36. Yapının Teknik Özellikleri				161. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				162. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		163. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		164. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
37. Yapının Teknik Özellikleri				165. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				166. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		167. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		168. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
38. Yapının Teknik Özellikleri				169. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				170. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		171. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		172. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
39. Yapının Teknik Özellikleri				173. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				174. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		175. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		176. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
40. Yapının Teknik Özellikleri				177. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				178. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		179. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		180. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
41. Yapının Teknik Özellikleri				181. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				182. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		183. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		184. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
42. Yapının Teknik Özellikleri				185. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				186. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		187. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		188. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
43. Yapının Teknik Özellikleri				189. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				190. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		191. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		192. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
44. Yapının Teknik Özellikleri				193. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				194. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		195. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		196. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
45. Yapının Teknik Özellikleri				197. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				198. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		199. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		200. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
46. Yapının Teknik Özellikleri				201. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				202. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		203. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		204. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
47. Yapının Teknik Özellikleri				205. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				206. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		207. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		208. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
48. Yapının Teknik Özellikleri				209. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				210. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		211. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		212. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
49. Yapının Teknik Özellikleri				213. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				214. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		215. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		216. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
50. Yapının Teknik Özellikleri				217. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				218. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		219. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		220. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
51. Yapının Teknik Özellikleri				221. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				222. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		223. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		224. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
52. Yapının Teknik Özellikleri				225. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				226. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		227. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		228. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
53. Yapının Teknik Özellikleri				229. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				230. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		231. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		232. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
54. Yapının Teknik Özellikleri				233. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				234. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		235. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		236. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
55. Yapının Teknik Özellikleri				237. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				238. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		239. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		240. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
56. Yapının Teknik Özellikleri				241. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				242. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		243. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		244. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
57. Yapının Teknik Özellikleri				245. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				246. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		247. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		248. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
58. Yapının Teknik Özellikleri				249. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				250. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		251. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		252. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
59. Yapının Teknik Özellikleri				253. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				254. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		255. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		256. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
60. Yapının Teknik Özellikleri				257. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				258. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		259. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		260. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
61. Yapının Teknik Özellikleri				261. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				262. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		263. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		264. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
62. Yapının Teknik Özellikleri				265. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				266. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		267. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		268. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
63. Yapının Teknik Özellikleri				269. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				270. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		271. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		272. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
64. Yapının Teknik Özellikleri				273. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				274. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		275. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		276. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
65. Yapının Teknik Özellikleri				277. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				278. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		279. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		280. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
66. Yapının Teknik Özellikleri				281. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				282. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		283. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		284. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
67. Yapının Teknik Özellikleri				285. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				286. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		287. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		288. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
68. Yapının Teknik Özellikleri				289. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				290. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		291. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		292. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
69. Yapının Teknik Özellikleri				293. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				294. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		295. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		296. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
70. Yapının Teknik Özellikleri				297. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				298. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		299. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		300. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
71. Yapının Teknik Özellikleri				301. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				302. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		303. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		304. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
72. Yapının Teknik Özellikleri				305. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				306. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		307. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		308. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
73. Yapının Teknik Özellikleri				309. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				310. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		311. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		312. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
74. Yapının Teknik Özellikleri				313. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				314. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		315. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		316. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
75. Yapının Teknik Özellikleri				317. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127				318. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		319. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127		320. Birim ölçülen katın yüksekliği(m) 26192127
76. Yapının Teknik Özellikleri												

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										138257951	
1. Belgeli veren kurum ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				9. Belgelin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni				10. Başvuru onay tarihi 21.03.2022		11. Belge no 38-8	
2. Belge verilen yapının adresi ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ				2. Belgelye esas ruhsat <input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2 Yeniden <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 5 Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6 Değişim <input type="checkbox"/> 7 Değişim <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 9 Dolgu <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13 Fosforit <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16 İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17 İstisna davanı <input type="checkbox"/> 18 Belge davanı <input type="checkbox"/> 19							
3. Blok No 29635				4. Ada No 10				5. Parsel No H			
6. Blok No				7. Zemin etüdü onay tarihi 21.06.2013				8. ÇED raporu onay tarihi 21.06.2013			
9. Tapu tescil belgesi tarihi 09.11.2017				10. Tapu tescil belgesi tarihi 09.11.2017				11. Tapu tescil belgesi tarihi 09.11.2017			
12. Tapu tescil belgesi tarihi 09.11.2017				13. İK yapı ruhsat tarihi 09.02.2017				14. İK yapı ruhsat tarihi 09.02.2017			
15. Son yapı ruhsat tarihi 09.02.2017				16. Son yapı ruhsat tarihi 09.02.2017				17. Yeniden ruhsat tarihi			
18. 'Yeniden ruhsat tarihi 09.02.2017				19. Tadilat ruhsat tarihi 09.02.2017				20. İmar planı onay tarihi 27.11.2015			
21. İmar durumu tarihi 20.12.2016				22. İmar durumu tarihi 199-2016				23. Parsel alanı(m ²) 55642			
24. ÇED raporu onay tarihi 21.06.2013				25. Zemin etüdü onay tarihi 21.06.2013				26. ÇED raporu onay tarihi 21.06.2013			
27. Tapu tescil belgesi verilen kurum ÇANKAYA				28. Parselasyon planı onay tarihi				29. Parselin kullanma amacı KONUT ALANI			
30. Parselin alanı(m ²) 55642											
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 000				33. Vergi kimlik no			
34. Adres EMNİYET MAH. HİPODROM CAD. ANK B. BEL. HİZMET BİNASI BLOK NO: 5 YENİMAHALLE / ANKARA				35. İmza				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no BAHADIR GÜLALIOĞLU, SINPAS YAPI ENDÜSTRİ VE TİC.A.Ş., 22577372106			
37. Oda sicil no 000				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER				39. Vergi kimlik no 7710008896			
40. Sigorta sicil no 0				41. Sözleşme tarihi 11.11.2010				42. Sözleşme no 24433			
43. Sözcük esas adres ÇUKURAMBAR MAH. ULUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIZIMLAR APT. BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA				44. İmza				45. İmza			
46. Adı soyadı, unvanı RAFET GÖKÖĞÜLLÜ, İNŞAAT MÜHENDİSİ				47. T.C. kimlik no 16918852044				48. Oda sicil no 39683			
49. Sigorta sicil no				50. Sözleşme tarihi				51. Sözleşme no			
52. Adres SEĞİMEKLER MAH. 3254 SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 5 GÖLBAŞI / ANKARA				53. İmza				54. İmza			
55. Bağımsız bölüm sayısı 32				56. Yüzölçümü (m ²) 8631,2				57. Benzer yapı sayısı 3			
58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 32				59. Yapıda konut birim(daire) sayısı 32				60. Yapının taban alanı(m ²) 481,97			
61. Yapı inşaat alanı(m ²) 8631,2				62. Toplam yapı sayısı 11				63. Toplam bağımsız bölüm sayısı 572			
64. Toplam konut birim(daire) sayısı 570				65. Toplam taban alanı(m ²) 6734,13				66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 135754,41			
67. Yapının yol kofu altı kat sayısı 17				68. Yapının yol kofu üstü kat sayısı 17				69. Yapının toplam kat sayısı 17			
70. İlave kat sayısı				71. Yapının yol kofu altı yüksekliği(m) 51,5				72. Yapının yol kofu üstü yüksekliği(m) 51,5			
73. Yapının toplam yüksekliği(m) 51,5				74. İlave kat yüksekliği(m)				75. Yapının ammi 1/4			
76. Yapının grubu C				77. 1 m ² maliyeti(TL) 1135				78. Yapının maliyeti (TL) 9796412			
79. Yapının arsa değeri (TL) 9796412				80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 9796412				81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 9796412			
82. Isıtma Sistemi <input checked="" type="checkbox"/> 1 Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2 Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3 Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4 Soba <input type="checkbox"/> 5 Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6 Klima <input type="checkbox"/> 7				83. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input checked="" type="checkbox"/> 1 Kömür <input type="checkbox"/> 2 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Gaz <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9				84. Isıtma Bu Terim Şekli <input type="checkbox"/> 1 Termosifon <input type="checkbox"/> 2 Şofben <input type="checkbox"/> 3 Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4 Kombi <input type="checkbox"/> 5 Müstarek <input type="checkbox"/> 6			
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input checked="" type="checkbox"/> 1 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kat Yakıtı <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7				86. İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1 Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3 Fıнар suyu <input type="checkbox"/> 4 Taşınma suyu <input type="checkbox"/> 5 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6 Fosforit <input type="checkbox"/> 7				87. Abık su <input type="checkbox"/> 1 Abık su <input type="checkbox"/> 2 Abık su <input type="checkbox"/> 3 Abık su <input type="checkbox"/> 4 Abık su <input type="checkbox"/> 5 Abık su <input type="checkbox"/> 6 Abık su <input type="checkbox"/> 7 Abık su <input type="checkbox"/> 8 Abık su <input type="checkbox"/> 9 Abık su <input type="checkbox"/> 10 Abık su <input type="checkbox"/> 11 Abık su <input type="checkbox"/> 12 Abık su <input type="checkbox"/> 13 Abık su <input type="checkbox"/> 14 Abık su <input type="checkbox"/> 15 Abık su <input type="checkbox"/> 16 Abık su <input type="checkbox"/> 17 Abık su <input type="checkbox"/> 18 Abık su <input type="checkbox"/> 19 Abık su <input type="checkbox"/> 20 Abık su <input type="checkbox"/> 21 Abık su <input type="checkbox"/> 22 Abık su <input type="checkbox"/> 23 Abık su <input type="checkbox"/> 24 Abık su <input type="checkbox"/> 25 Abık su <input type="checkbox"/> 26 Abık su <input type="checkbox"/> 27 Abık su <input type="checkbox"/> 28 Abık su <input type="checkbox"/> 29 Abık su <input type="checkbox"/> 30 Abık su <input type="checkbox"/> 31 Abık su <input type="checkbox"/> 32 Abık su <input type="checkbox"/> 33 Abık su <input type="checkbox"/> 34 Abık su <input type="checkbox"/> 35 Abık su <input type="checkbox"/> 36 Abık su <input type="checkbox"/> 37 Abık su <input type="checkbox"/> 38 Abık su <input type="checkbox"/> 39 Abık su <input type="checkbox"/> 40 Abık su <input type="checkbox"/> 41 Abık su <input type="checkbox"/> 42 Abık su <input type="checkbox"/> 43 Abık su <input type="checkbox"/> 44 Abık su <input type="checkbox"/> 45 Abık su <input type="checkbox"/> 46 Abık su <input type="checkbox"/> 47 Abık su <input type="checkbox"/> 48 Abık su <input type="checkbox"/> 49 Abık su <input type="checkbox"/> 50 Abık su <input type="checkbox"/> 51 Abık su <input type="checkbox"/> 52 Abık su <input type="checkbox"/> 53 Abık su <input type="checkbox"/> 54 Abık su <input type="checkbox"/> 55 Abık su <input type="checkbox"/> 56 Abık su <input type="checkbox"/> 57 Abık su <input type="checkbox"/> 58 Abık su <input type="checkbox"/> 59 Abık su <input type="checkbox"/> 60 Abık su <input type="checkbox"/> 61 Abık su <input type="checkbox"/> 62 Abık su <input type="checkbox"/> 63 Abık su <input type="checkbox"/> 64 Abık su <input type="checkbox"/> 65 Abık su <input type="checkbox"/> 66 Abık su <input type="checkbox"/> 67 Abık su <input type="checkbox"/> 68 Abık su <input type="checkbox"/> 69 Abık su <input type="checkbox"/> 70 Abık su <input type="checkbox"/> 71 Abık su <input type="checkbox"/> 72 Abık su <input type="checkbox"/> 73 Abık su <input type="checkbox"/> 74 Abık su <input type="checkbox"/> 75 Abık su <input type="checkbox"/> 76 Abık su <input type="checkbox"/> 77 Abık su <input type="checkbox"/> 78 Abık su <input type="checkbox"/> 79 Abık su <input type="checkbox"/> 80 Abık su <input type="checkbox"/> 81 Abık su <input type="checkbox"/> 82 Abık su <input type="checkbox"/> 83 Abık su <input type="checkbox"/> 84 Abık su <input type="checkbox"/> 85 Abık su <input type="checkbox"/> 86 Abık su <input type="checkbox"/> 87 Abık su <input type="checkbox"/> 88 Abık su <input type="checkbox"/> 89 Abık su <input type="checkbox"/> 90 Abık su <input type="checkbox"/> 91 Abık su <input type="checkbox"/> 92 Abık su <input type="checkbox"/> 93 Abık su <input type="checkbox"/> 94 Abık su <input type="checkbox"/> 95 Abık su <input type="checkbox"/> 96 Abık su <input type="checkbox"/> 97 Abık su <input type="checkbox"/> 98 Abık su <input type="checkbox"/> 99 Abık su <input type="checkbox"/> 100 Abık su <input type="checkbox"/> 101 Abık su <input type="checkbox"/> 102 Abık su <input type="checkbox"/> 103 Abık su <input type="checkbox"/> 104 Abık su <input type="checkbox"/> 105 Abık su <input type="checkbox"/> 106 Abık su <input type="checkbox"/> 107 Abık su <input type="checkbox"/> 108 Abık su <input type="checkbox"/> 109 Abık su <input type="checkbox"/> 110 Abık su <input type="checkbox"/> 111 Abık su <input type="checkbox"/> 112 Abık su <input type="checkbox"/> 113 Abık su <input type="checkbox"/> 114 Abık su <input type="checkbox"/> 115 Abık su <input type="checkbox"/> 116 Abık su <input type="checkbox"/> 117 Abık su <input type="checkbox"/> 118 Abık su <input type="checkbox"/> 119 Abık su <input type="checkbox"/> 120 Abık su <input type="checkbox"/> 121 Abık su <input type="checkbox"/> 122 Abık su <input type="checkbox"/> 123 Abık su <input type="checkbox"/> 124 Abık su <input type="checkbox"/> 125 Abık su <input type="checkbox"/> 126 Abık su <input type="checkbox"/> 127 Abık su <input type="checkbox"/> 128 Abık su <input type="checkbox"/> 129 Abık su <input type="checkbox"/> 130 Abık su <input type="checkbox"/> 131 Abık su <input type="checkbox"/> 132 Abık su <input type="checkbox"/> 133 Abık su <input type="checkbox"/> 134 Abık su <input type="checkbox"/> 135 Abık su <input type="checkbox"/> 136 Abık su <input type="checkbox"/> 137 Abık su <input type="checkbox"/> 138 Abık su <input type="checkbox"/> 139 Abık su <input type="checkbox"/> 140 Abık su <input type="checkbox"/> 141 Abık su <input type="checkbox"/> 142 Abık su <input type="checkbox"/> 143 Abık su <input type="checkbox"/> 144 Abık su <input type="checkbox"/> 145 Abık su <input type="checkbox"/> 146 Abık su <input type="checkbox"/> 147 Abık su <input type="checkbox"/> 148 Abık su <input type="checkbox"/> 149 Abık su <input type="checkbox"/> 150 Abık su <input type="checkbox"/> 151 Abık su <input type="checkbox"/> 152 Abık su <input type="checkbox"/> 153 Abık su <input type="checkbox"/> 154 Abık su <input type="checkbox"/> 155 Abık su <input type="checkbox"/> 156 Abık su <input type="checkbox"/> 157 Abık su <input type="checkbox"/> 158 Abık su <input type="checkbox"/> 159 Abık su <input type="checkbox"/> 160 Abık su <input type="checkbox"/> 161 Abık su <input type="checkbox"/> 162 Abık su <input type="checkbox"/> 163 Abık su <input type="checkbox"/> 164 Abık su <input type="checkbox"/> 165 Abık su <input type="checkbox"/> 166 Abık su <input type="checkbox"/> 167 Abık su <input type="checkbox"/> 168 Abık su <input type="checkbox"/> 169 Abık su <input type="checkbox"/> 170 Abık su <input type="checkbox"/> 171 Abık su <input type="checkbox"/> 172 Abık su <input type="checkbox"/> 173 Abık su <input type="checkbox"/> 174 Abık su <input type="checkbox"/> 175 Abık su <input type="checkbox"/> 176 Abık su <input type="checkbox"/> 177 Abık su <input type="checkbox"/> 178 Abık su <input type="checkbox"/> 179 Abık su <input type="checkbox"/> 180 Abık su <input type="checkbox"/> 181 Abık su <input type="checkbox"/> 182 Abık su <input type="checkbox"/> 183 Abık su <input type="checkbox"/> 184 Abık su <input type="checkbox"/> 185 Abık su <input type="checkbox"/> 186 Abık su <input type="checkbox"/> 187 Abık su <input type="checkbox"/> 188 Abık su <input type="checkbox"/> 189 Abık su <input type="checkbox"/> 190 Abık su <input type="checkbox"/> 191 Abık su <input type="checkbox"/> 192 Abık su <input type="checkbox"/> 193 Abık su <input type="checkbox"/> 194 Abık su <input type="checkbox"/> 195 Abık su <input type="checkbox"/> 196 Abık su <input type="checkbox"/> 197 Abık su <input type="checkbox"/> 198 Abık su <input type="checkbox"/> 199 Abık su <input type="checkbox"/> 200 Abık su <input type="checkbox"/> 201 Abık su <input type="checkbox"/> 202 Abık su <input type="checkbox"/> 203 Abık su <input type="checkbox"/> 204 Abık su <input type="checkbox"/> 205 Abık su <input type="checkbox"/> 206 Abık su <input type="checkbox"/> 207 Abık su <input type="checkbox"/> 208 Abık su <input type="checkbox"/> 209 Abık su <input type="checkbox"/> 210 Abık su <input type="checkbox"/> 211 Abık su <input type="checkbox"/> 212 Abık su <input type="checkbox"/> 213 Abık su <input type="checkbox"/> 214 Abık su <input type="checkbox"/> 215 Abık su <input type="checkbox"/> 216 Abık su <input type="checkbox"/> 217 Abık su <input type="checkbox"/> 218 Abık su <input type="checkbox"/> 219 Abık su <input type="checkbox"/> 220 Abık su <input type="checkbox"/> 221 Abık su <input type="checkbox"/> 222 Abık su <input type="checkbox"/> 223 Abık su <input type="checkbox"/> 224 Abık su <input type="checkbox"/> 225 Abık su <input type="checkbox"/> 226 Abık su <input type="checkbox"/> 227 Abık su <input type="checkbox"/> 228 Abık su <input type="checkbox"/> 229 Abık su <input type="checkbox"/> 230 Abık su <input type="checkbox"/> 231 Abık su <input type="checkbox"/> 232 Abık su <input type="checkbox"/> 233 Abık su <input type="checkbox"/> 234 Abık su <input type="checkbox"/> 235 Abık su <input type="checkbox"/> 236 Abık su <input type="checkbox"/> 237 Abık su <input type="checkbox"/> 238 Abık su <input type="checkbox"/> 239 Abık su <input type="checkbox"/> 240 Abık su <input type="checkbox"/> 241 Abık su <input type="checkbox"/> 242 Abık su <input type="checkbox"/> 243 Abık su <input type="checkbox"/> 244 Abık su <input type="checkbox"/> 245 Abık su <input type="checkbox"/> 246 Abık su <input type="checkbox"/> 247 Abık su <input type="checkbox"/> 248 Abık su <input type="checkbox"/> 249 Abık su <input type="checkbox"/> 250 Abık su <input type="checkbox"/> 251 Abık su <input type="checkbox"/> 252 Abık su <input type="checkbox"/> 253 Abık su <input type="checkbox"/> 254 Abık su <input type="checkbox"/> 255 Abık su <input type="checkbox"/> 256 Abık su <input type="checkbox"/> 257 Abık su <input type="checkbox"/> 258 Abık su <input type="checkbox"/> 259 Abık su <input type="checkbox"/> 260 Abık su <input type="checkbox"/> 261 Abık su <input type="checkbox"/> 262 Abık su <input type="checkbox"/> 263 Abık su <input type="checkbox"/> 264 Abık su <input type="checkbox"/> 265 Abık su <input type="checkbox"/> 266 Abık su <input type="checkbox"/> 267 Abık su <input type="checkbox"/> 268 Abık su <input type="checkbox"/> 269 Abık su <input type="checkbox"/> 270 Abık su <input type="checkbox"/> 271 Abık su <input type="checkbox"/> 272 Abık su <input type="checkbox"/> 273 Abık su <input type="checkbox"/> 274 Abık su <input type="checkbox"/> 275 Abık su <input type="checkbox"/> 276 Abık su <input type="checkbox"/> 277 Abık su <input type="checkbox"/> 278 Abık su <input type="checkbox"/> 279 Abık su <input type="checkbox"/> 280 Abık su <input type="checkbox"/> 281 Abık su <input type="checkbox"/> 282 Abık su <input type="checkbox"/> 283 Abık su <input type="checkbox"/> 284 Abık su <input type="checkbox"/> 285 Abık su <input type="checkbox"/> 286 Abık su <input type="checkbox"/> 287 Abık su <input type="checkbox"/> 288 Abık su <input type="checkbox"/> 289 Abık su <input type="checkbox"/> 290 Abık su <input type="checkbox"/> 291 Abık su <input type="checkbox"/> 292 Abık su <input type="checkbox"/> 293 Abık su <input type="checkbox"/> 294 Abık su <input type="checkbox"/> 295 Abık su <input type="checkbox"/> 296 Abık su <input type="checkbox"/> 297 Abık su <input type="checkbox"/> 298 Abık su <input type="checkbox"/> 299 Abık su <input type="checkbox"/> 300 Abık su <input type="checkbox"/> 301 Abık su <input type="checkbox"/> 302 Abık su <input type="checkbox"/> 303 Abık su <input type="checkbox"/> 304 Abık su <input type="checkbox"/> 305 Abık su <input type="checkbox"/> 306 Abık su <input type="checkbox"/> 307 Abık su <input type="checkbox"/> 308 Abık su <input type="checkbox"/> 309 Abık su <input type="checkbox"/> 310 Abık su <input type="checkbox"/> 311 Abık su <input type="checkbox"/> 312 Abık su <input type="checkbox"/> 313 Abık su <input type="checkbox"/> 314 Abık su <input type="checkbox"/> 315 Abık su <input type="checkbox"/> 316 Abık su <input type="checkbox"/> 317 Abık su <input type="checkbox"/> 318 Abık su <input type="checkbox"/> 319 Abık su <input type="checkbox"/> 320 Abık su <input type="checkbox"/> 321 Abık su <input type="checkbox"/> 322 Abık su <input type="checkbox"/> 323 Abık su <input type="checkbox"/> 324 Abık su <input type="checkbox"/> 325 Abık su <input type="checkbox"/> 326 Abık su <input type="checkbox"/> 327 Abık su <input type="checkbox"/> 328 Abık su <input type="checkbox"/> 329 Abık su <input type="checkbox"/> 330 Abık su <input type="checkbox"/> 331 Abık su <input type="checkbox"/> 332 Abık su <input type="checkbox"/> 333 Abık su <input type="checkbox"/> 334 Abık su <input type="checkbox"/> 335 Abık su <input type="checkbox"/> 336 Abık su <input type="checkbox"/> 337 Abık su <input type="checkbox"/> 338 Abık su <input type="checkbox"/> 339 Abık su <input type="checkbox"/> 340 Abık su <input type="checkbox"/> 341 Abık su <input type="checkbox"/> 342 Abık su <input type="checkbox"/> 343 Abık su <input type="checkbox"/> 344 Abık su <input type="checkbox"/> 345 Abık su <input type="checkbox"/> 346 Abık su <input type="checkbox"/> 347 Abık su <input type="checkbox"/> 348 Abık su <input type="checkbox"/> 349 Abık su <input type="checkbox"/> 350 Abık su <input type="checkbox"/> 351 Abık su <input type="checkbox"/> 352 Abık su <input type="checkbox"/> 353 Abık su <input type="checkbox"/> 354 Abık su <input type="checkbox"/> 355 Abık su <input type="checkbox"/> 356 Abık su <input type="checkbox"/> 357 Abık su <input type="checkbox"/> 358 Abık su <input type="checkbox"/> 359 Abık su <input type="checkbox"/> 360 Abık su <input type="checkbox"/> 361 Abık su <input type="checkbox"/> 362 Abık su <input type="checkbox"/> 363 Abık su <input type="checkbox"/> 364 Abık su <input type="checkbox"/> 365 Abık su <input type="checkbox"/> 366 Abık su <input type="checkbox"/> 367 Abık su <input type="checkbox"/> 368 Abık su <input type="checkbox"/> 369 Abık su <input type="checkbox"/> 370 Abık su <input type="checkbox"/> 371 Abık su <input type="checkbox"/> 372 Abık su <input type="checkbox"/> 373 Abık su <input type="checkbox"/> 374 Abık su <input type="checkbox"/> 375 Abık su <input type="checkbox"/> 376 Abık su <input type="checkbox"/> 377 Abık su <input type="checkbox"/> 378 Abık su <input type="checkbox"/> 379 Abık su <input type="checkbox"/> 380 Abık su <input type="checkbox"/> 381 Abık su <input type="checkbox"/> 382 Abık su <input type="checkbox"/> 383 Abık su <input type="checkbox"/> 384 Abık su <input type="checkbox"/> 385 Abık su <input type="checkbox"/> 386 Abık su <input type="checkbox"/> 387 Abık su <input type="checkbox"/> 388 Abık su <input type="checkbox"/> 389 Abık su <input type="checkbox"/> 390 Abık su <input type="checkbox"/> 391 Abık su <input type="checkbox"/> 392 Abık su <input type="checkbox"/> 393 Abık su <input type="checkbox"/> 394 Abık su <input type="checkbox"/> 395 Abık su <input type="checkbox"/> 396 Abık su <input type="checkbox"/> 397 Abık su <input type="checkbox"/> 398 Abık su <input type="checkbox"/> 399 Abık su <input type="checkbox"/> 400 Abık su <input type="checkbox"/> 401 Abık su <input type="checkbox"/> 402 Abık su <input type="checkbox"/> 403 Abık su <input type="checkbox"/> 404 Abık su <input type="checkbox"/> 405 Abık su <input type="checkbox"/> 406 Abık su <input type="checkbox"/> 407 Abık su <input type="checkbox"/> 408 Abık su <input type="checkbox"/> 409 Abık su <input type="checkbox"/> 410 Abık su <input type="checkbox"/> 411 Abık su <input type="checkbox"/> 412 Abık su <input type="checkbox"/> 413 Abık su <input type="checkbox"/> 414 Abık su <input type="checkbox"/> 415 Abık su <input type="checkbox"/> 416 Abık su <input type="checkbox"/> 417 Abık su <input type="checkbox"/> 418 Abık su <input type="checkbox"/> 419 Abık su <input type="checkbox"/> 420 Abık su <input type="checkbox"/> 421 Abık su <input type="checkbox"/> 422 Abık su <input type="checkbox"/> 423 Abık su <input type="checkbox"/> 424 Abık su <input type="checkbox"/> 425 Abık su <input type="checkbox"/> 426 Abık su <input type="checkbox"/> 427 Abık su <input type="checkbox"/> 428 Abık su <input type="checkbox"/> 429 Abık su <input type="checkbox"/> 430 Abık su <input type="checkbox"/> 431 Abık su <input type="checkbox"/> 432 Abık su <input type="checkbox"/> 433 Abık su <input type="checkbox"/> 434 Abık su <input type="checkbox"/> 435 Abık su <input type="checkbox"/> 436 Abık su <input type="checkbox"/> 437 Abık su <input type="checkbox"/> 438 Abık su <input type="checkbox"/> 439 Abık su <input type="checkbox"/> 440 Abık su <input type="checkbox"/> 441 Abık su <input type="checkbox"/> 442 Abık su <input type="checkbox"/> 443 Abık su <input type="checkbox"/> 444 Abık su <input type="checkbox"/> 445 Abık su <input type="checkbox"/> 446 Abık su <input type="checkbox"/> 447 Abık su <input type="checkbox"/> 448 Abık su <input type="checkbox"/> 449 Abık su <input type="checkbox"/> 450 Abık su <input type="checkbox"/> 451 Abık su <input type="checkbox"/> 452 Abık su <input type="checkbox"/> 453 Abık su <input type="checkbox"/> 454 Abık su <input type="checkbox"/> 455 Abık su <input type="checkbox"/> 456 Abık su <input type="checkbox"/> 457 Abık su <input type="checkbox"/> 458 Abık su <input type="checkbox"/> 459 Abık su <input type="checkbox"/> 460 Abık su <input type="checkbox"/> 461 Abık su <input type="checkbox"/> 462 Abık su <input type="checkbox"/> 463 Abık su <input type="checkbox"/> 464 Abık su <input type="checkbox"/> 465 Abık su <input type="checkbox"/> 466 Abık su <input type="checkbox"/> 467 Abık su <input type="checkbox"/> 468 Abık su <input type="checkbox"/> 469 Abık su <input type="checkbox"/> 470 Abık su <input type="checkbox"/> 471 Abık su <input type="checkbox"/> 472 Abık su <input type="checkbox"/> 473 Abık su <input type="checkbox"/> 474 Abık su <input type="checkbox"/> 475 Abık su <input type="checkbox"/> 476 Abık su <input type="checkbox"/> 477 Abık su <input type="checkbox"/> 478 Abık su <input type="checkbox"/> 479 Abık su <input type="checkbox"/> 480 Abık su <input type="checkbox"/> 481 Abık su <input type="checkbox"/> 482 Abık su <input type="checkbox"/> 483 Abık su <input type="checkbox"/> 484 Abık su <input type="checkbox"/> 485 Abık su <input type="checkbox"/> 486 Abık su <input type="checkbox"/> 487 Abık su <input type="checkbox"/> 488 Abık su <input type="checkbox"/> 489 Abık su <input type="checkbox"/> 490 Abık su <input type="checkbox"/> 491 Abık su <input type="checkbox"/> 492 Abık su <input type="checkbox"/> 493 Abık su <input type="checkbox"/> 494 Abık su <input type="checkbox"/> 495 Abık su <input type="checkbox"/> 496 Abık su <input type="checkbox"/> 497 Abık su <input type="checkbox"/> 498 Abık su <input type="checkbox"/> 499 Abık su <input type="checkbox"/> 500 Abık su <input type="checkbox"/> 501 Abık su <input type="checkbox"/> 502 Abık su <input type="checkbox"/> 503 Abık su <input type="checkbox"/> 504 Abık su <input type="checkbox"/> 505 Abık su <input type="checkbox"/> 506 Abık su <input type="checkbox"/> 507 Abık su <input type="checkbox"/> 508 Abık su <input type="checkbox"/> 509 Abık su <input type="checkbox"/> 510 Abık su <input type="checkbox"/> 511 Abık su <input type="checkbox"/> 512 Abık su <input type="checkbox"/> 513 Abık su <input type="checkbox"/> 514 Abık su <input type="checkbox"/> 515 Abık su <input type="checkbox"/> 516 Abık su <input type="checkbox"/> 517 Abık su <input type="checkbox"/> 518 Abık su <input type="checkbox"/> 519 Abık su <input type="checkbox"/> 520 Abık su <input type="checkbox"/> 521 Abık su <input type="checkbox"/> 522 Abık su <input type="checkbox"/> 523 Abık su <input type="checkbox"/> 524 Abık su <input type="checkbox"/> 525 Abık su <input type="checkbox"/> 526 Abık su <input type="checkbox"/> 527 Abık su <input type="checkbox"/> 528 Abık su <input type="checkbox"/> 529 Abık su <input type="checkbox"/> 530 Abık su <input type="checkbox"/> 531 Abık su <input type="checkbox"/> 532 Abık su <input type="checkbox"/> 533 Abık su <input type="checkbox"/> 534 Abık su <input type="checkbox"/> 535 Abık su <input type="checkbox"/> 536 Abık su <input type="checkbox"/> 537 Abık su <input type="checkbox"/> 538 Abık su <input type="checkbox"/> 539 Abık su <input type="checkbox"/> 540 Abık su <input type="checkbox"/> 541 Abık su <input type="checkbox"/> 542 Abık su <input type="checkbox"/> 543 Abık su <input type="checkbox"/> 544 Abık su <input type="checkbox"/> 545 Abık su <input type="checkbox"/> 546 Abık su <input type="checkbox"/> 547 Abık su <input type="checkbox"/> 548 Abık su <input type="checkbox"/> 549 Abık su <input type="checkbox"/> 550 Abık su <input type="checkbox"/> 551 Abık su <input type="checkbox"/> 552 Abık su <input type="checkbox"/> 553 Abık su <input type="checkbox"/> 554 Abık su <input type="checkbox"/> 555 Abık su <input type="checkbox"/> 556 Abık su <input type="checkbox"/> 557 Abık su <input type="checkbox"/> 558 Abık su <input type="checkbox"/> 559 Abık su <input type="checkbox"/> 560 Abık su <input type="checkbox"/> 561 Abık su <input type="checkbox"/> 562 Abık su <input type="checkbox"/> 563 Abık su <input type="checkbox"/> 564 Abık su <input type="checkbox"/> 565 Abık su <input type="checkbox"/> 566 Abık su <input type="checkbox"/> 567 Abık su <input type="checkbox"/> 568 Abık su <input type="checkbox"/> 569 Abık su <input type="checkbox"/> 570 Abık su <input type="checkbox"/> 571 Abık su <input type="checkbox"/> 572 Abık su <input type="checkbox"/> 573 Abık su <input type="checkbox"/> 574 Abık su <input type="checkbox"/> 575 Abık su <input type="checkbox"/> 576 Abık su <input type="checkbox"/> 577 Abık su <input type="checkbox"/> 578 Abık su <input type="checkbox"/> 579 Abık su <input type="checkbox"/> 580 Abık su <input type="checkbox"/> 581 Abık su <input type="checkbox"/> 582 Abık su <input type="checkbox"/> 583 Abık su <input type="checkbox"/> 584 Abık su <input type="checkbox"/> 585 Abık su <input type="checkbox"/> 586 Abık su <input type="checkbox"/> 587 Abık su <input type="checkbox"/> 588 Abık su <input type="checkbox"/> 589 Abık su <input type="checkbox"/> 590 Abık su <input type="checkbox"/> 591 Abık su <input type="checkbox"/> 592 Abık su <input type="checkbox"/> 593 Abık su <input type="checkbox"/> 594 Abık su <input type="checkbox"/> 595 Abık su <input type="checkbox"/> 596 Abık su <input type="checkbox"/> 597 Abık su <input type="checkbox"/> 598 Abık su <input type="checkbox"/> 599 Abık su <input type="checkbox"/> 600 Abık su <input type="checkbox"/> 601 Abık su <input type="checkbox"/> 602 Abık su <input type="checkbox"/> 603 Abık su <input type="checkbox"/> 604 Abık su <input type="checkbox"/> 605 Abık su <input type="checkbox"/> 606 Abık su <input type="checkbox"/> 607 Abık su <input type="checkbox"/> 608 Abık su <input type="checkbox"/> 609 Abık su <input type="checkbox"/> 610 Abık su <input type="checkbox"/> 611 Abık su <input type="checkbox"/> 612 Abık su <input type="checkbox"/> 613 Abık su <input type="checkbox"/> 614 Abık su <input type="checkbox"/> 615 Abık su <input type="checkbox"/> 616 Abık su <input type="checkbox"/> 617 Abık su <input type="checkbox"/> 618 Abık su <input type="checkbox"/> 619 Abık su <input type="checkbox"/> 620 Abık su <input type="checkbox"/> 621 Abık su <input type="checkbox"/> 622 Abık su <input type="checkbox"/> 623 Abık su <input type="checkbox"/> 624 Abık su <input type="checkbox"/> 625 Abık su <input type="checkbox"/> 626 Abık su <input type="checkbox"/> 627 Abık su <input type="checkbox"/> 628 Abık su <input type="checkbox"/> 629 Abık su <input type="checkbox"/> 630 Abık su <input type="checkbox"/> 631 Abık su <input type="checkbox"/> 632 Abık su <input type="checkbox"/> 633 Abık su <input type="checkbox"/> 634 Abık su <input type="checkbox"/> 635 Abık su <input type="checkbox"/> 636 Abık su <input type="checkbox"/> 637 Abık su <input type="checkbox"/> 638 Abık su <input type="checkbox"/> 639 Abık su <input type="checkbox"/> 640 Abık su <input type="checkbox"/> 641 Abık su <input type="checkbox"/> 642 Abık su <input type="checkbox"/> 643 Abık su <input type="checkbox"/> 644 Abık su <input type="checkbox"/> 645 Abık su <input type="checkbox"/> 646 Abık su <input type="checkbox"/> 647 Abık su <input type="checkbox"/> 648 Abık su <input type="checkbox"/> 649 Abık su <input type="checkbox"/> 650 Abık su <input type="checkbox"/> 651 Abık su <input type="checkbox"/> 652 Abık su <input type="checkbox"/> 653 Abık su <input type="checkbox"/> 654 Abık su <input type="checkbox"/> 655 Abık su <input type="checkbox"/> 656 Abık su <input type="checkbox"/> 657 Abık su <input type="checkbox"/> 658 Abık su <input type="checkbox"/> 659 Abık su <input type="checkbox"/> 660 Abık su <input type="checkbox"/> 661 Abık su <input type="checkbox"/> 662 Abık su <input type="checkbox"/> 663 Abık su <input type="checkbox"/> 664 Abık su <input type="checkbox"/> 665 Abık su <input type="checkbox"/> 666 Abık su <input type="checkbox"/> 667 Abık su <input type="checkbox"/> 668 Abık su <input type="checkbox"/> 669 Abık su <input type="checkbox"/> 670 Abık su <input type="checkbox"/> 671 Abık su <input type="checkbox"/> 672 Abık su <input type="checkbox"/> 673 Abık su <input type="checkbox"/> 674 Abık su <input type="checkbox"/> 675 Abık su <input type="checkbox"/> 676 Abık su <input type="checkbox"/> 677 Abık su <input type="checkbox"/> 678 Abık su <input type="checkbox"/> 679 Abık su <input type="checkbox"/> 680 Abık su <input type="checkbox"/> 681 Abık su <input type="checkbox"/> 682 Abık su <input type="checkbox"/> 683 Abık su <input type="checkbox"/> 684 Abık su <input type="checkbox"/> 685 Abık su <input type="checkbox"/> 686 Abık su <input type="checkbox"/> 687 Abık su <input type="checkbox"/> 688 Abık su <input type="checkbox"/> 689 Abık su <input type="checkbox"/> 69			

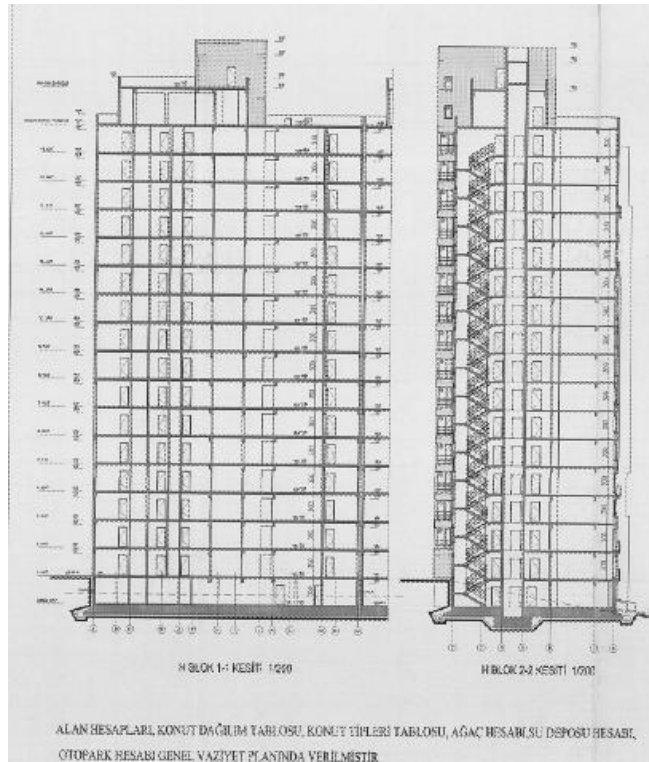
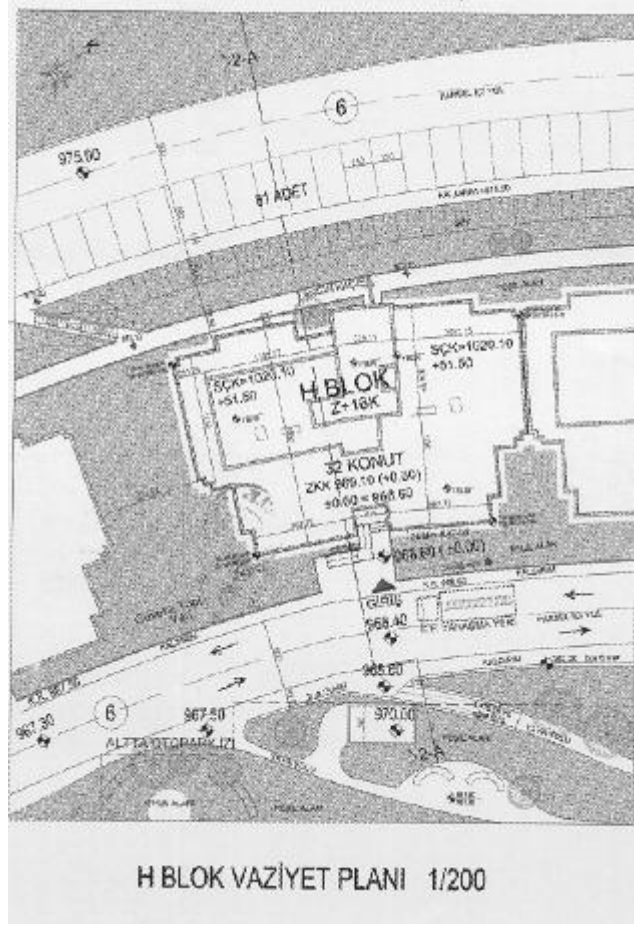
VAZİYET PLANI





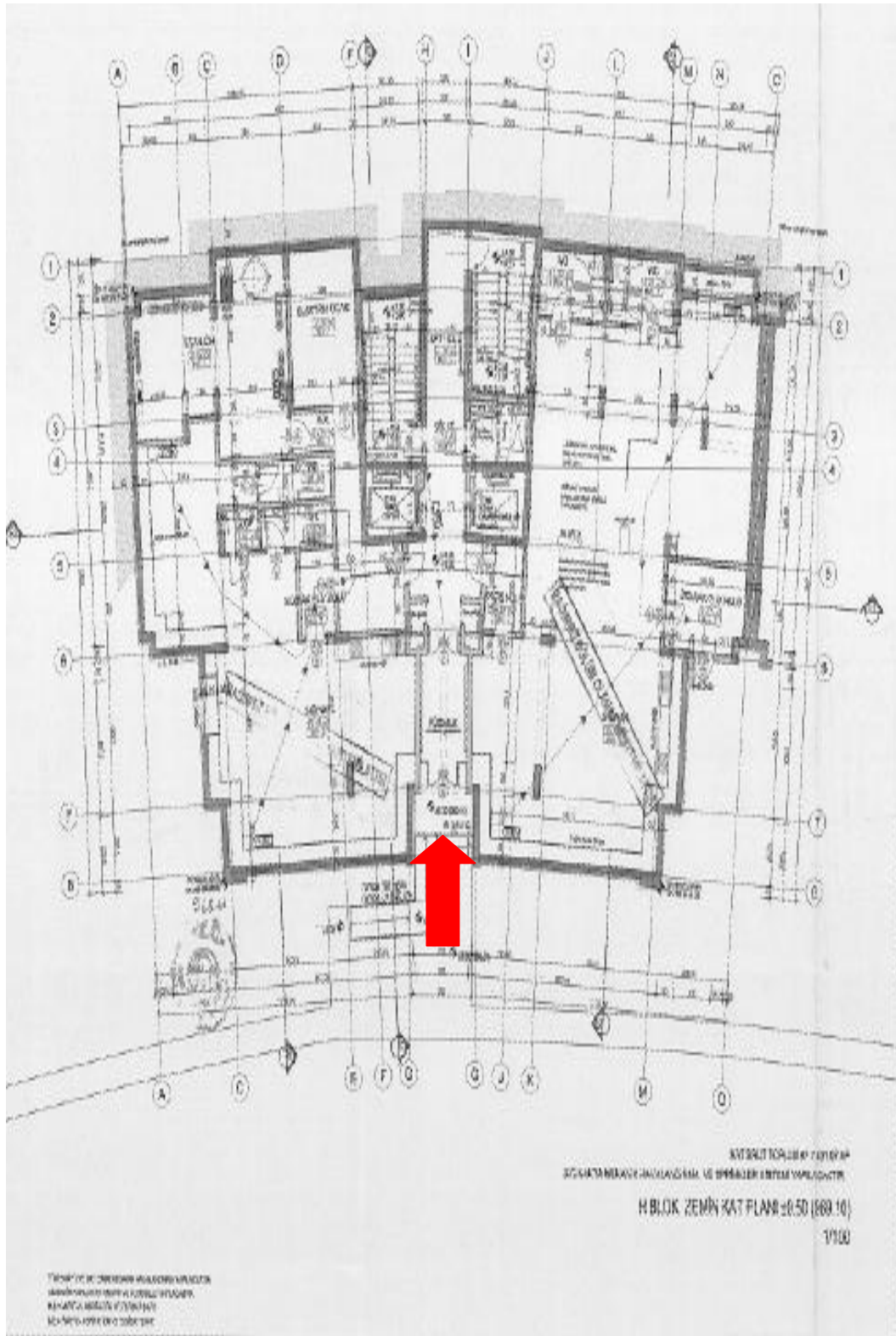


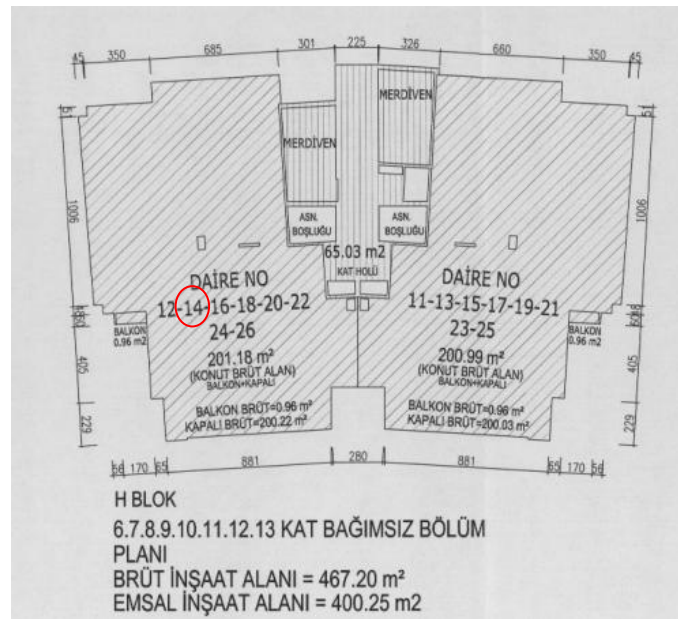
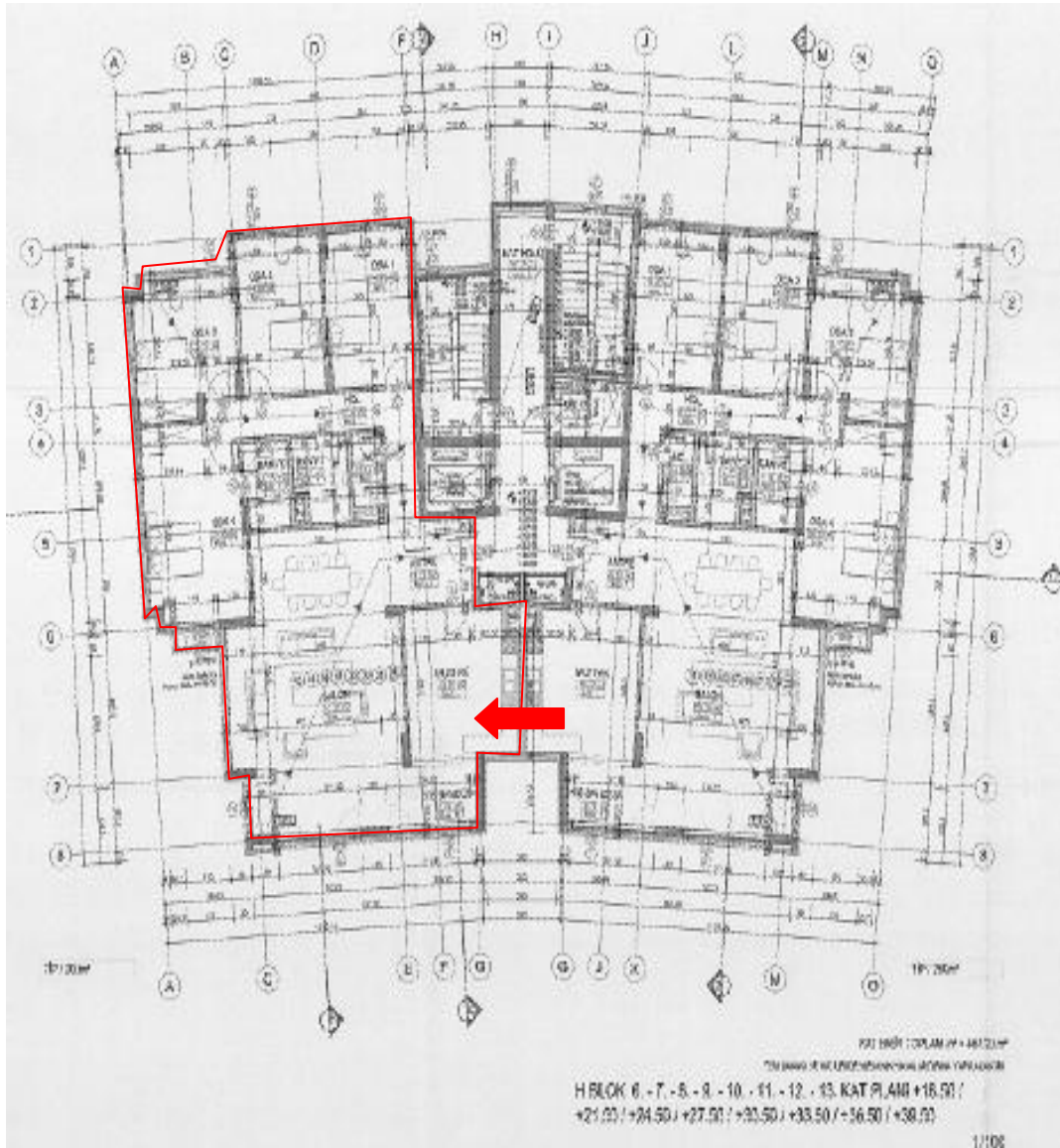
VAZİYET PLANI



29904 ADA 9 PARSEL								
H BLOK - BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ								
BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	DAİRE BRÜT M2	ARSA PAYI		MALİKİ	
1.KAT	1	MESKEN	YOK	201,52	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1.KAT	2	MESKEN	YOK	201,72	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
2.KAT	3	MESKEN	YOK	201,52	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
2.KAT	4	MESKEN	YOK	201,72	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
3.KAT	5	MESKEN	YOK	201,76	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
3.KAT	6	MESKEN	YOK	201,95	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
4.KAT	7	MESKEN	YOK	200,78	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
4.KAT	8	MESKEN	YOK	200,98	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
5.KAT	9	MESKEN	YOK	201,76	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
5.KAT	10	MESKEN	YOK	201,95	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
6.KAT	11	MESKEN	YOK	200,99	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
6.KAT	12	MESKEN	YOK	201,18	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
7.KAT	13	MESKEN	YOK	200,99	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
7.KAT	14	MESKEN	YOK	201,18	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
8.KAT	15	MESKEN	YOK	200,99	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
8.KAT	16	MESKEN	YOK	201,18	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
9.KAT	17	MESKEN	YOK	200,99	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
9.KAT	18	MESKEN	YOK	201,18	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
10.KAT	19	MESKEN	YOK	200,99	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
10.KAT	20	MESKEN	YOK	201,18	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
11.KAT	21	MESKEN	YOK	200,99	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
11.KAT	22	MESKEN	YOK	201,18	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
12.KAT	23	MESKEN	YOK	200,99	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
12.KAT	24	MESKEN	YOK	201,18	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
13.KAT	25	MESKEN	YOK	200,99	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
13.KAT	26	MESKEN	YOK	201,18	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
14.KAT	27	MESKEN	YOK	201,76	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
14.KAT	28	MESKEN	YOK	201,95	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15.KAT	29	MESKEN	YOK	199,44	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15.KAT	30	MESKEN	YOK	199,63	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15.KAT	31	MESKEN	YOK	199,44	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15.KAT	32	MESKEN	YOK	199,63	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
				6.434,87	3.538	/	55.642,00	

7.KAT	13	MESKEN	YOK	200,99	110	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
7.KAT	14	MESKEN	YOK	201,18	111	/	55.642,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ





9.8 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Tarih : 25.01.2018

No : 408341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Aslı Gül GÜLEROĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



9.9 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.12.2021

Belge No: 2021-02.7346

Sayın Aslı Gül GÜLEROĞLU
(T.C. Kimlik No: 10666303230 - Lisans No: 408341)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan

9.10 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.01.2005

No : 400222

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ebru ÖZ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI

9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.12.2019

Belge No: 2019-01.2650

Sayın Ebru ÖZ
(T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan