

LÂL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA/ MÜHYE

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 153

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

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 153										
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE										
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- PAFTA 29634 ADA 11 PARSEL										
ADRES	İLKBAHAR MAH. GALİP ERDEM CAD. GÜNEYPARK SİTESİ E-BLOK NO:118 ÇANKAYA/ANKARA										
CİNSİ (TAPU KAYDI)	KAT MÜLKİYETİ										
KULLANIMI	MESKEN										
ARSA ALANI	113.404,06 m ²										
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	E/29//118 / MESKEN										
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi e-imar sisteminden temin edilen 1/1.000 Ölçekli 29900, 29901, 29902, 29634, 29635 Adalara İlişkin Nazım İmar Planına göre Konut Alanı içerisinde 40.228m ² inşaat alanlı Yüksekliği: Serbest yapılaşma haklarına sahiptir.										
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi										
TÜM TAŞINMAZLAR TOPLAM PAZAR DEĞERİ	<table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</th><th colspan="2">TAŞINMAZ PAZAR DEĞERİ</th></tr><tr><th>KDV HARİÇ</th><th>KDV DAHİL</th></tr></thead><tbody><tr><td>118</td><td>1.500.000,00TL</td><td>1.770.000,00TL</td></tr></tbody></table>	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZ PAZAR DEĞERİ		KDV HARİÇ	KDV DAHİL	118	1.500.000,00TL	1.770.000,00TL		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZ PAZAR DEĞERİ										
	KDV HARİÇ	KDV DAHİL									
118	1.500.000,00TL	1.770.000,00TL									

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	7
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	8
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	8
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	10
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	11
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	13
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
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	15
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	15
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	15
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	15
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	15
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	15
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
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	16
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.....	16
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	20
4.2.1	Ankara İli	20
4.2.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri	24
4.2.3	Bölgenin Nüfus Yapısı	28
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	29
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	29
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	29
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	29
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	30
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	30
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	30
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	30
6.1	Pazar Yaklaşımı	30
6.2	Gelir Yaklaşımı	30
6.3	Maliyet Yaklaşımı	31
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	31
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	31
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	32
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	32
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	33
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	33
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	34
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	34
7.1	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
7.2	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	34

7.3	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	34
7.4	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	34
7.5	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	34
7.6	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	34
7.7	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	34
7.7.1	III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.7.2	III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
8	SONUÇ	35
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	35
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti	36
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	37
8.5	Uygunluk Beyanı.....	38
8.6	İzin Beyanı	39
9	RAPOR EKLERİ	40
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	40
9.2	Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar.....	43
9.3	Hava Fotoğrafı	45
9.4	İmar Plan Örneği	46
9.5	Yapı Ruhsatları(Tadilat)	48
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgesi.....	49
9.7	Mimari Proje Kapağı	50
9.8	Bağımsız Bölüm Listesi.....	52
9.9	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	59
9.1	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	60

9.2	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	60
9.3	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	61

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	01.03.2022			
Değerleme Tarihi	04.01.2022			
Rapor Numarası	2021 SPM-YAYLA 153			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	23.12.2022			
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
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce "2020 SPM-YAYLA 107" no.lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29634 Ada 11 Parselde konumlu E-Blok 118 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli, taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29634 Ada 11 Parselde konumlu E-Blok 118 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazın 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 E-Blok 118 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 değerlendirilmiştir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler
Müşterinin isteği doğrultusunda E blok 118 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29634 Ada 11 Parselde konumlu E-Blok 118 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- 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 kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir 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.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.

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

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, 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.

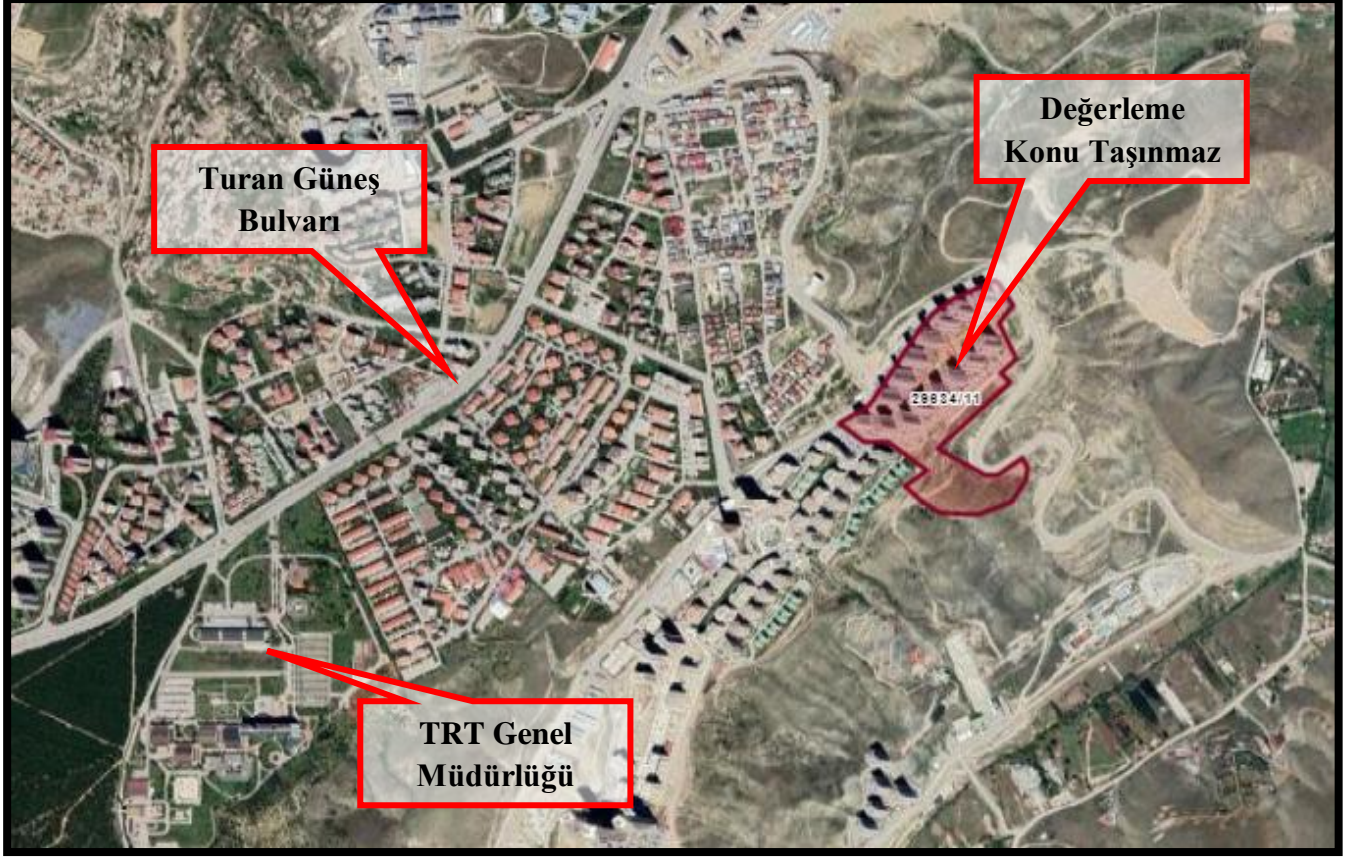
3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmaz İlkbahar Mahallesi Galip Erdem Caddesi Güney Park Sitesi E-Blok No:118 Çankaya/ANKARA posta adresine kayıtlıdır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için; Turan Güneş Bulvarı üzerinde TRT Genel Müdürlüğü Binasının önünden kuzeydoğu yönünde yaklaşık 900m ilerlenir ve sağa dönülerek 578 Sokağına girilir. Sokak üzerinde yaklaşık 450m ilerlenir ve sağa dönülerek Galip Erdem Caddesine girilir. Cadde üzerinde 620m ilerlenir. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu site caddenin sağ tarafında yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri



Taşınmaz İlkbahar Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok üst gelirli nüfus yer seçmiştir. 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 gibi Kamusal alanları, 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 :29634

Parsel No :11

Alanı :113.404,06m²

Ana Gayr. Niteliği : 28 Katlı A Blok,32 Katlı B Blok,33 Katlı C Blok,35 Katlı D Blok, 29 Katlı F Blok,29 Katlı G Blok,27 Katlı K Blok,27 Katlı L Blok,25 Katlı M Blok,25 Katlı N Blok, 30 Katlı O Blok,29 Katlı P Blok,28 Katlı R Blok Betonarme Mesken,34 Katlı Betonarme E Blok Ofis ve İşyeri, Mesken,1 Katlı Betonarme T Blok Ofis ve İşyeri,2 Katlı Betonarme S Blok Ofis ve İşyeri(Sosyal Tesis)

Bağımsız Bölüm No :118

Blok :E

Kat :29

Arsa Payı :97/113404

Bağımsız Böl. Niteliği :MESKEN

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

Yevmiye No :74234

Cilt No :43

Sayfa No :4258

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

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

05.01.2022 tarih, 10:38 saati itibariyle, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri			
Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye
Beyan	İş Bu Gayrimenkul Belediye Sınırları Haricinde Mücavir Saha Dahilinde İskan Sahası Haricinde İskan Olup İmar Görmemiştir.Bu Parsel 20.000 M2 Den Küçük Parsellere Bölünmez Parsel Üzerinde Yapılacak Binalara 6785 Sayılı İmar Kanununun Kaçak Yapılar Hakkındaki Hükümleri Uygulanacaktır.(Şablon: Diğer)		
Beyan	Diğer (Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır.) Tarih: 12/10/2010 Sayı:2550-10798(Şablon: Diğer)	(Sn:36413) Ankara Büyükşehir Belediyesi Vkn:0690040398	
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal Km Ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 10-03-2020 16:21 - 24653
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal Km Ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 10-03-2020 16:21 - 24654
Beyan	Yönetim Planı : 15/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 25-03-2016 15:38 - 23155
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 29903 Ada 9 Ve 10 Parsel Lehine Aynı Ada 13 Parsel Aleyhine 159;34 M2 Atık Su Ve Yağmur Suyu İçin İrtifa Hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	Ankara Büyükşehir Belediyesi Vkn:0690040398	Çankaya- 20-08-2015 14:24 - 53892
İrtifak	M: Bu Parsel Aleyhine T.E.K Genel Müdürlüğü Lehine 1976 M2sahada Daimi İrtifak Hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 31-01-1992 00:00 - 749

Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri				
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye
İrtifak	İrtifak Hakkı Vardır. (Özel Koşullar:-)	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	(Sn:9460) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 24-03-2006 08:17 - 5500
İrtifak	İrtifak Hakkı Vardır. (Özel Koşullar:-)	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	(Sn:9460) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 03-10-2006 11:53 - 17282
İrtifak	İrtifak Hakkı Vardır. (Özel Koşullar:-)	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	(Sn:9460) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya - 19-02-2007 00:00 - 3043
İrtifak	İrtifak Hakkı Vardır. (Özel Koşullar:-)	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	(Sn:9460) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 19-02-2007 09:37 - 3043
İrtifak	İrtifak Hakkı Vardır. (Özel Koşullar:-)	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	(Sn:9460) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 22-03-2007 10:06 - 5159
İrtifak	İrtifak Hakkı Vardır. (Özel Koşullar:-)	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	(Sn:9460) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 22-03-2007 10:06 - 5159
İrtifak	İrtifak Hakkı Vardır. (Özel Koşullar:-)	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	(Sn:9460) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 22-03-2007 10:06 - 5159
İrtifak	İrtifak Hakkı Vardır. (Özel Koşullar:-)	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	(Sn:9460) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 03-04-2007 11:22 - 6013
İrtifak	İrtifak Hakkı Vardır. (Özel Koşullar:-)	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	(Sn:9460) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 08-05-2007 10:09 - 8445
İrtifak	İrtifak Hakkı Vardır. (Özel Koşullar:-)	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	(Sn:9460) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 30-05-2007 13:42 - 10248

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Çankaya Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz 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

Çankaya Belediyesi e-imar sisteminden temin edilen bilgiye göre; 1/1.000 Ölçekli 29900, 29901, 29902, 29634, 29635 Adalara İlişkin Nazım İmar Planına göre Konut Alanı içerisinde 40.228m² inşaat alanlı Yüksekliği: Serbest yapılaşma haklarına sahiptir. Taşınmazın yakın çevresindeki taşınmazların konut alanı imarlı olduğu, bazı parsellerde konut+ticaret yapılaşma hakkının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede;

- 10.02.2016 tarih ve 3-5 sayılı “Tadilat Ruhsatı”
- 28.09.2017 tarih ve 31-5 sayılı “Yapı Kullanma İzni Belgesi”
- 29.12.2015 tarih onaylı “Mimari Projesi”

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

Konu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü 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 taşınmaz 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 yapılmakta olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede 10.01.2017 tarih S3428D7B3DE88 no.lu C Sınıfı Enerji Kimlik Belgesinin olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Çankaya Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

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

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

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul 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 çektığı 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 yükseltirken, 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 aya 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 ekonomin 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 birliklikleri 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: 25.706km²'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.

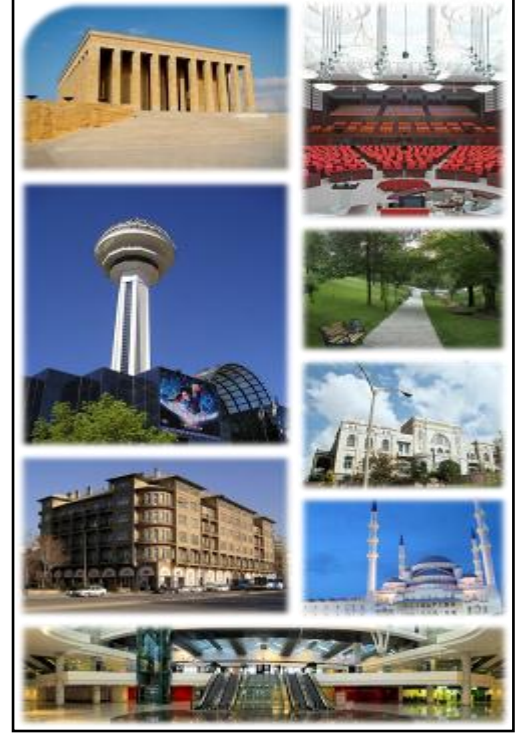
Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

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 7km 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 78km 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 27km 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 5km dir. Kent Merkezinde yer alan Yenimahalle'nin tarihini vurgulayan eserler arasında Selçuklu Hükümdarı Alaaddin Keykubat tarafından 1222 yılında eski Bağdat Ticaret yolunun geçtiği Ankara Çayı üzerinde yaptırılan Akköprü sayılabilir. Tarihi özelliğini hala korumakta olan Köprü, 4 büyük, 3 küçük olmak üzere 7 kemerden oluşmuştur.

4.2.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

4.2.2.1 Karayolu

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

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

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

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

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

Ankara içi ulaşımında otobüsler 300'ü aşkın hat sayısıyla 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. Yap işlet-devret modeli ile gerçekleşen yeni iç ve dış hatlar terminali, 13 Ekim 2006 tarihinde hizmete verilmiş olup aşağıdaki özelliklere sahiptir.



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

4.2.2.3 Demiryolu

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

ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ

08.06.2003 temel atılmasının

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

- Ankara-Sincan (24 km)
- Sincan-Esenkent (15 km)
- Esenkent-Eskişehir (206 km)
- Eskişehir - İnönü (30 km)
- İnönü-Vezirhan (54 km)



- Vezirhan- Köseköy (104 km)
 - Köseköy - Gebze (56 km)
- oluşturmaktadır.

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

ANKARA - KONYA HIZLI TREN PROJESİ

Ankara ile Konya arasındaki hızlı tren hattı 23 Ağustos 2011 tarihinde hizmete açılmıştır. 212 km uzunluğunda olan Ankara-Konya Hızlı Tren Hattı 4,5 yılda tamamlanmış olup seyahat süresi 1 saat 30 dakikaya inmiştir. Tümüyle Türk proje yöneticileri ve mühendisler tarafından yapılan hızlı tren hattıyla Konya- İstanbul arasındaki 12 saat 25 dk'lık seyahat



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

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

ANKARA RAYLI TOPLUTAŞIMA

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 dizeller kullanılarak hizmet verilmektedir. Yolcu potansiyeli olmayan istasyonlardaki duruşlar sistemin hızını yavaşlatmakta, yolculuk süresini artırmaktadır.

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

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

Ankara Metro Hattı



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

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

Ankaray Hafif Raylı Sistem Hattı

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

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

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

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

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

Ankaray hafif raylı sistemi güzergâhının, 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 itibariyle 5.639.076kişidir.

İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Çankaya	944.609	452.729	491.880	16,75%
Keçiören	939.161	460.957	478.204	16,65%
Yenimahalle	687.093	335.108	351.985	12,18%
Mamak	665.978	332.512	333.466	11,81%
Etimesgut	587.052	293.425	293.627	10,41%
Sincan	535.637	272.962	262.675	9,50%

Altındağ	389.510	196.344	193.166	6,91%
Pursaklar	150.488	75.353	75.135	2,67%
Gölbaşı	138.944	70.006	68.938	2,46%
Polatlı	125.075	62.599	62.476	2,22%
Çubuk	90.764	45.467	45.297	1,61%
Kahramankazan	54.806	28.008	26.798	0,97%
Beypazarı	48.371	24.172	24.199	0,86%
Elmadağ	45.557	22.675	22.882	0,81%
Akyurt	36.123	18.462	17.661	0,64%
Şereflikoçhisar	33.821	17.005	16.816	0,60%
Haymana	30.930	16.098	14.832	0,55%
Bala	30.280	16.562	13.718	0,54%
Kızılcahamam	28.350	14.384	13.966	0,50%
Nallıhan	27.579	13.684	13.895	0,49%
Ayaş	13.900	7.335	6.565	0,25%
Kalecik	13.234	6.922	6.312	0,23%
Çamlıdere	9.825	5.151	4.674	0,17%
Güdül	8.892	4.396	4.496	0,16%
Evren	3.097	1.534	1.563	0,05%

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 ada, 11 parselde 113.404,06 m² yüzölçümlü, “28 Katlı A Blok,32 Katlı B Blok,33 Katlı C Blok,35 Katlı D Blok, 29 Katlı F Blok,29 Katlı G Blok,27 Katlı K Blok,27 Katlı L Blok,25 Katlı M Blok,25 Katlı N Blok, 30 Katlı O Blok,29 Katlı P Blok,28 Katlı R Blok Betonarme Mesken,34 Katlı Betonarme E Blok Ofis ve İşyeri, Mesken,1 Katlı Betonarme T Blok Ofis ve İşyeri,2 Katlı Betonarme S Blok Ofis ve İşyeri(Sosyal Tesis)” nitelikli ana taşınmaz içinde yer almaktadır.

Güneypark Sitesi 113.404,06 m² yüzölçümlü, 29634 ada, 11 parsel üzerinde, 5/A yapı sınıfı, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 15 bloktan oluşmaktadır. Sitede açık-kapalı yüzme havuzları, açık-kapalı otoparklar, güvenlik, ve çocuk oyun alanları ile tüm sosyal donatılar bulunmaktadır.

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu E Blok mimari projesine göre bodrum+zemin+32 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında 1 adet dükkân, Mekanik Odası, Elektrik Pano Sayaç Odası ve Site Yönetici Odası zemin ve 29 normal katın her birinde 4’er mesken, 30 ve 31. katlarda 2’şer mesken 32. katı tesisat olmak üzere toplam 125 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Ana taşınmazın cephesi dış cephe boyalı olup, binanın giriş kapısı camlı alüminyum kapıdır. Bina ortak alanlarının zeminleri ve merdivenleri granit kaplı, duvarları ise plastik boyalıdır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu 118 bağımsız bölüm nolu daire E Blok binanın 29. katında, bina girişine göre sol arka köşe cephede konumlandırılmıştır. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde bulunan onaylı mimari projesine göre **brüt 250 m²** kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, WC, tesisat balkonu ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır.

Müşterinin talebi doğrultusunda mesken içi görülemediği 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 taşınmaz mesken olarak kullanılmaktadır.

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

Müşterinin talebi doğrultusunda mesken içi görülemediği 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.

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

Konu taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir 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 yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler 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:

- 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeden ve aynı siteden tespit edilen satılık konut emsalleri, bölge temsilcilerinden ve satış ofisinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazlarla benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- 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 29634 Ada 11 Parselde yer alan mesken vasıflı taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden ve aynı siteden tespit edilen satılık konut emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

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



Emsal 1	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde bulunan 250m ² kullanım alanlı 4+1 konut tipinde 20 katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 2.300.000TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. (9.200m²/TL) İpek Yatırım Danışmanlık Tel:0 530 443 08 08
Emsal 2	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde bulunan 250m ² kullanım alanlı 4+1 konut tipinde 19 katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 2.349.000TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. (9.396m²/TL) Ceylan Grup Gayrimenkul Tel:0 543 435 37 03
Emsal 3	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde bulunan 250m ² kullanım alanlı 4+1 konut tipinde 26 katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 2.550.000TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. (10.200m²/TL)Borseem Oran Temsilciliği Tel:0 532 176 41 82
Emsal 4	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde bulunan 250m ² kullanım alanlı 4+1 konut tipinde 20 katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 2.350.000TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. (9.436m²/TL) Ceylan Grup Gayrimenkul Tel:0 543 435 37 03
Emsal 5	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde bulunan 250m ² kullanım alanlı 4+1 konut tipinde 17 katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 2.450.000TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. (9.800m²/TL) Ceylan Grup Gayrimenkul Tel:0 543 435 37 03
Emsal 6	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde bulunan 250m ² kullanım alanlı 4+1 konut tipinde 16 katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 2.500.000TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. (10.000m²/TL) Ceylan Grup Gayrimenkul Tel:0 543 435 37 03

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede ve yakın olmaları sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer ve aynı özelliklerinde olmalarına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu sitede ve yakın çevresindeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmaz için emsal yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, konut vasfında 4+1 tip, brüt 250 m² alanlıdır. Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın 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 İçin İstenen Değer (KDV DAHİL)	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin 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-Üst Kat	250,00 m ²	Manzara	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	2.300.000,00 TL	1.949.152,54 TL	7.796,61 TL	Var	6.627,12 TL	Aynı Site-Orta Kat	250,00 m ²	Manzara	5.301,69 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ				15%		-15%			
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	2.349.000,00 TL	1.990.677,97 TL	7.962,71 TL	Var	6.768,31 TL	Aynı Site-Orta Kat	250,00 m ²	Manzara	5.753,06 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ				15%		-15%			
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	2.550.000,00 TL	2.161.016,95 TL	8.644,07 TL	Var	7.347,46 TL	Aynı Site-Üst Kat	250,00 m ²	Manzara	7.347,46 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ				15%		0%			
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	2.350.000,00 TL	1.991.525,42 TL	7.966,10 TL	Var	6.771,19 TL	Aynı Site-Orta Kat	250,00 m ²	Manzara	5.755,51 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ				15%		-15%			
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	2.450.000,00 TL	2.076.271,19 TL	8.305,08 TL	Var	7.059,32 TL	Aynı Site-Orta Kat	250,00 m ²	Manzara	6.000,42 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ				15%		-15%			
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	2.500.000,00 TL	2.118.644,07 TL	8.474,58 TL	Var	7.203,39 TL	Aynı Site-Orta Kat	250,00 m ²	Manzara	5.762,71 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ				15%		-15%			
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									5.986,81 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									6.000,00 TL

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için ortalama m² birim değer ≈6.000,00-TL hesaplanarak değerlemeye konu emsaller kat, konum, manzara özelliklerine göre şerefiyelendirilerek toplam değer hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmaz için hazırlanan değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ HESABI				
BB No	Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Değer	Yuvarlatılmış Toplam Değer
118	250,00 m ²	6.000,00 TL	1.500.000,00 TL	1.500.000,00 TL

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZ PAZAR DEĞERİ	
	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
118	1.500.000,00 TL	1.770.000,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

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

7.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Ekspertize konu gayrimenkul ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden ve Web Tapu Portalından alınan resmi belgeler ile vaziyet planı, ruhsat ve yapı kullanma izin belgesinin mevcut olması, taşınmazın değerlemesinde dikkate alınmıştır.

7.3 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde tespit edilen takyidatlar raporun 3.3.2 sayılı Tapu Takyidat Bilgileri bölümünde belirtilmiştir.

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

Konu taşınmazın devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu parsel mevcut imar durumuna göre yapılaşmış olup yapı kullanma izin belgesine sahiptir.

7.6 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 taşınmaz mesken niteliğinde olup yapılan incelemede herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.7 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

7.7.1 III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin

Esaslar Tebliği”nin “**MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.**”, r bendinde yer alan-“(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.” İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

7.7.2 III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “**MADDE 18 – 1. Fıkra (b) bendinde yer alan “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.” –4. Fıkrasında yer alan “(Ek:RG-20/12/2018-30631) 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, birinci fıkranın (b) bendinde yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir”, (c) bendinde yer alan “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.**” İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarak Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Ekspertize konu gayrimenkul Çankaya İlçe Merkezinde Mühye Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması, site içerisinde yer almaları, yapı kalitesinin iyi olması, kapalı-açık otopark, yüzme havuzu olması gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

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, **Tapunun Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 Ada 11 Parseli'nde, E Blok 118 bağımsız bölümde "Mesken" vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç 1.500.000,00-TL (Bir Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)değer takdir edilmiştir.**

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibariyle satış kabiliyetleri "Satılabilir" olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	1.500.000,00 TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	1.770.000,00 TL			
Satılabilirlik:	<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir	<input type="checkbox"/> Alıcısı Az	<input type="checkbox"/> Satışı Güç	<input type="checkbox"/> Satılmaz

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 153

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 (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

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

Değerleme Uzmanı
Aşlı 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 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2021 SPM-YAYLA 153

Rapor Tarihi: 01.03.2022

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

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

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

Değerleme Uzmanı
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 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2022-10:38



Kaydı Oluşturan: CELALETTİN YAVAŞ

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	29634/11
Taşınmaz Kimlik No:	93011452	AT Yüzölçüm(m2):	113404.06
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/29./118
Cilt/Sayfa No:	43/4258	Arsa Pay/Payda:	97/113404
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	28 Katlı A Blok, 32 Katlı B Blok, 33 Katlı C Blok, 35 Katlı D Blok, 29 Katlı F Blok, 29 Katlı G Blok, 27 Katlı K Blok, 27 Katlı L Blok, 25 Katlı M Blok, 25 Katlı N Blok, 30 Katlı O Blok, 29 Katlı P Blok, 28 Katlı R Blok Betonarme Mesken,

1 / 6

	34 Katlı Betonarme E Blok Ofis ve İşyeri, Mesken, 1 Katlı Betonarme T Blok Ofis ve İşyeri, 2 Katlı Betonarme S Blok Ofis ve İşyeri(Sosyal Tesis)
--	--

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL BELEDİYE SINIRLARI HARİCİNDE MÜCAVİR SAHA DAHİLİNDE İSKAN SAHASI HARİCİNDE İSKAN OLUP İMAR GÖRMEYİŞTİR. BU PARSEL 20.000 M2 DEN KÜÇÜK PARSELLERE BÖLÜNMEZ PARSEL ÜZERİNDE YAPILACAK BİNALARA 6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN KAÇAK YAPILAR HAKKINDAKİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR. (Şablon: Diğer)		-	-
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		-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 10-03-2020 16:21 - 24653	-
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 10-03-2020 16:21 - 24653	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/02/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 25-03-2016 15:38 - 23155	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 29903 ada ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel	(SN:36413)	Çankaya -	-

2 / 6

	aleyhine 159;34 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifa hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398	20-08-2015 14:24 - 53892	
İrtifak	M: BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1976 M2 SAHADA DAIMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 31-01-1992 00:00 - 749	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
448877636	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	2981 S.Y. Göre Hak Sahibi Lehine Tahsis İşlemi 05-10-2018 74234	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 24-03-2006 08:17 - 5500	

3 / 6

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 03-10-2006 11:53 - 17282	
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya - 19-02-2007 00:00 - 3043	
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 19-02-2007 09:37 - 3043	
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 22-03-2007 10:06 - 5159	

4 / 6

Irtifak	Irtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	ŞİRKETİ VKN YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 22-03-2007 10:06 - 5159	
Irtifak	Irtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 22-03-2007 10:06 - 5159	
Irtifak	Irtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 03-04-2007 11:22 - 6013	
Irtifak	Irtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 08-05-2007 10:09 - 8445	
Irtifak	Irtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM	Çankaya	

5 / 6

		ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	1.Bölge(Kapatildi) - 30-05-2007 13:42 - 10248	
--	--	---	-----------------------------	---	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **MYulu23tMgA** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

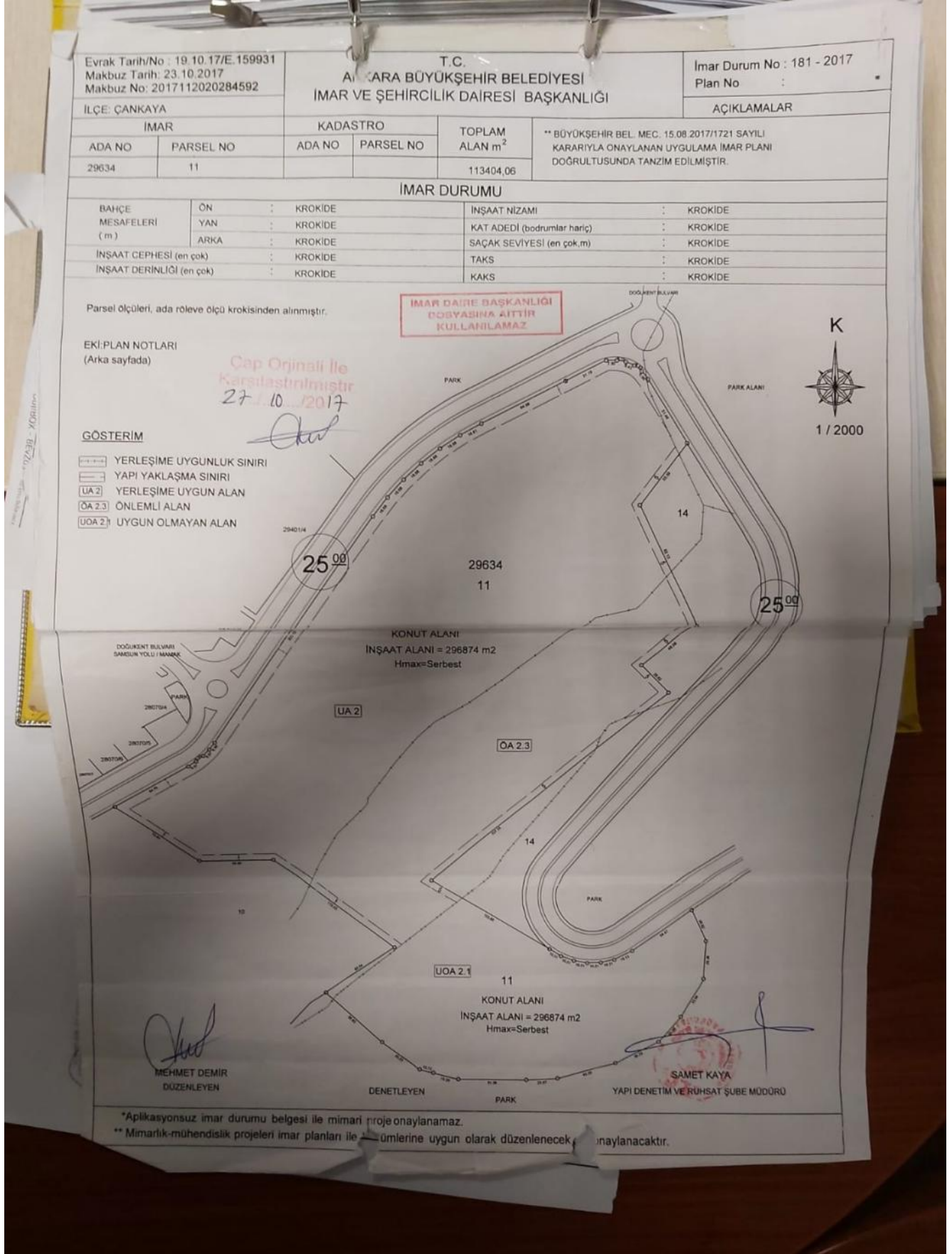


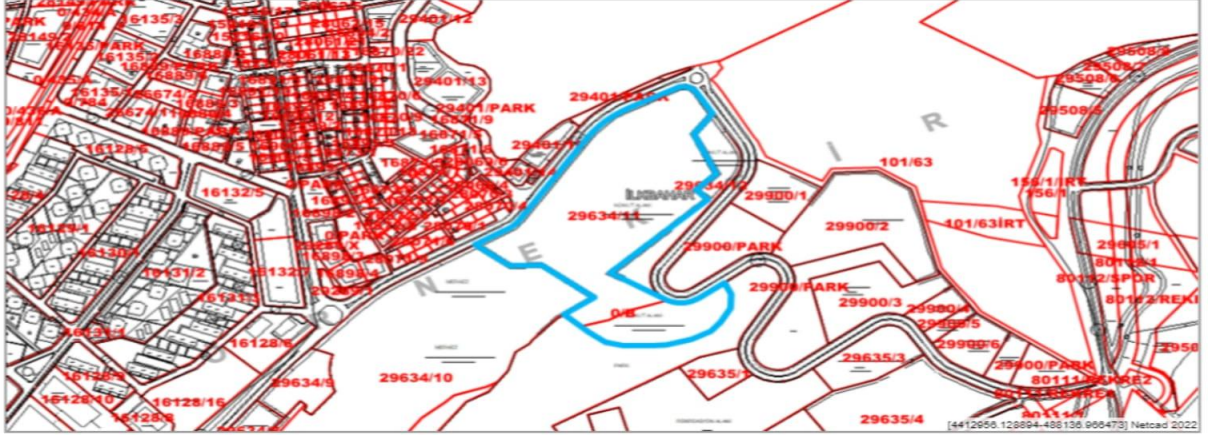


9.3 Hava Fotoğrafi



9.4 İmar Plan Örneği





[.KML İndir \(*\)](#) [.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR](#)

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	29900, 29901, 29902, 29634, 29635 ADALARA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİP

Plan Fonksiyon Uyarı (*)	
Plan Fonksiyon	-
	Konut Alanı

Bina Yüksekliği	Serbest	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	Yapılaşma Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	-
Top. İnşaat Alanı	İNŞAAT ALANI = 40228 m ²	Hmaks	Serbest
Maks. Konut Sayısı		Yençok	

Açıklama	-
Kısıtlama	*Sorguladığınız Bölge Jeolojik Açından Önemli Alanda(OA-2.1) Kalmaktadır. Bilgi için İmar Müdürlüğüne Başvurmanız Gerekmektedir. *Sorguladığınız Bölge Jeolojik Açından Önemli Alanda(OA-2.3) Kalmaktadır. Bilgi için İmar Müdürlüğüne Başvurmanız Gerekmektedir. *Bilgi için İmar Müdürlüğüne Başvurunuz.

KADASTRO PARSELİ			
İl	ANKARA	Pafta	129B13D4C
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	29634 / 11 Harita
Tapu Kütuğu	MÜHYE	Parsel Alanı (*)	113.404,06 m ² (Tapu alanı değildir) Bilgi

KADASTRO PARSEL ADRESİ	
İdari Mahalle	İLKBAHAR
Cadde / Sokak	GÜNEYPARK KÜME EVLER
Kapı No	55R Harita Parsel Kapı Listesi

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (*)	
Projeksiyon	ED50 (European Datum 1950), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=33° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA(Y)= 488091.44m - YUKARI(X)= 4413177.12m
Coğrafi Koordinat	39°51'7.079" N 32°51'39.067" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
Megsis Parsel	TKGM Parsel Sorgula

(*)UYARI: Tapu alanı değildir!

(*)UYARI: Yönlendirme mesajı dikkate alınmalıdır.

(*)UYARI: Parselin orta noktasına ait koordinat değeridir.

(*)UYARI: Koordinatlar bilgi amaçlıdır. Netcad 8.0'de kullanabilirsiniz.

Alper TAŞDELEN Belediye Başkanı

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

Bu belge 05.01.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

 netcad

9.5 Yapı Ruhsatları(Tadilat)

YAPI RUHSATI											
1 Ruhsat Veren Kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ											
2 Ruhsat verilen yapının adresi: ANKARA İlçe: ÇANKAYA İlçe: ÇANKAYA Mahalle: İLKBAHAR											
3 Pafta No: 29903 4 Ada No: 13 5 Parsel No: E 6 Blok No: E 7 Bağımsız bölüm no: E											
8 Ruhsatın veriliş amacı: 1 Yeni yapı 2 Yenisine 3 Yeniden 4 Ek bina 5 Kat İlavet 6 İlave 7 Çekir 8 Tadilat 9 Döşü 10 Restorasyon 11 Güçlendirme 12 Kullanım değişikliği 13 Feshecek 14 Mezarlık tesisi 15 Elektrik tesisatı 16 İsmi değişikliği 17 İstisna düzeni 18 Baraj düzeni											
9 Ruhsatın sayı tarihi: 10.12.2016 10 Ruhsat no: 35 11 Ruhsat tarihi: 26.05.2012 12 Ruhsat tarihi: 26.05.2012 13 İmar planı sayı tarihi: 14.08.2016 14 İmar durumu tarihi: 21.05.2010 15 İmar durumu no: 16.05.015 16 İmar durumu sayı tarihi: 07.06.2010 17 Paralel yapının sayı tarihi: 18 Paralel yapının imarı tarihi: 19 Paralel yapının imarı tarihi: 20 Yapı tesisi belgesi verim kurumu: ÇANKAYA 21 Yapı tesisi belgesi tarihi: 22.12.2015 22 ÇED rapuru sayı tarihi: 23 Parçaların eşleştirilme belgesi tarihi: 24 Parçaların eşleştirilme tarihi: 25 Parçaların eşleştirilme tarihi: 26 Parçaların eşleştirilme tarihi:											
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
27 Adı soyadı,urvanı, TC kimlik no ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				32 Adı soyadı,urvanı, TC kimlik no BAHADIR GÜLLÜOĞLU, BEMRA YAPI ENDÜSTRİYEL VE TİC.A.Ş., 22677375106				43 Adı soyadı, urvanı BAKIR GÖZTÜZÜ			
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				33 Oda sicil no: 900				44 TC kimlik no: 1995802544			
29 Vergi kimlik no:				34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER				35 Vergi kimlik no: 771000895			
30 Adres: EMNİYET MAH. HİPODROM CAD. ANK.B.BEL.HİZMET BİNASI BLOK NO: 5 YENİMAHALLE / ANKARA				36 Sigorta sicil no: 37 Sigortaya tarihi: 11.11.2010 38 Sigortaya no: 24433				39 Yapı müteahhidü yapı belge no: 0034215280A11010			
40. Söke esas adres: ÇUKURAMBAR MAH. UFUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIRIMLAR APT. BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA				41 İmza: [İmza]				42 İmza: [İmza]			
Zarflanan Kısımla İlgili Özellikler											
Yapı İle İlgili Özellikler											
78 İstima Sistemi											
79 İstima Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi											
80 Ortak Kullanım Alanları											
81 Sıcak Su Yakıt Cinsi											
82 İçme Suyu											
83 Abak su											
84 Tesisatlar											
85 Ortak Kullanım Alanları											
86 Yapının Yapı Sistem											
87 Zemin Dolgu Maddesi Cinsi											
88 Döşeme											
Yapı Projeleri											
89 Çizim tarihi: 28.12.2016											
90 Adı soyadı: BEMRA YENER											
91 TC kimlik no: 250747890											
92 Oda sicil no: -											
93 Adres: ÇANKAYA MAH. ABDULLAH CEVDET CAD. NO: 28 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA											
94 İmza: [İmza]											
95 Çizim tarihi: / /											
96 Çizim tarihi: / /											
97 Çizim tarihi: / /											
98 Çizim tarihi: / /											
99 Çizim tarihi: / /											
100 Çizim tarihi: / /											

9.7 Mimari Proje Kapağı

30. KAT		361.20 m ²
31. KAT		361.20 m ²
TOPLAM		22 917.19 m ²

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
EMLAK VE İSTİMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI
YENİ YERLEŞİMLER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

PROJE ADI	YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İHALESİ				
PROJE ETABI	MİMARİ AVAN PROJE				
PAFTA NO	M 05	ADA - PARSEL NO	ÖLÇEK	TARİH	İLÇE
E BLOK	29288-17 PARSEL: 29903/13	1/200, 1/100, 1/20	21.5.2012	ÇANKAYA/ ANKARA	

MİMARİ AVAN PROJE VE YANGIN TAHLİYE PROJESİ

YÜKLENİCİ	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARET A.Ş. VE ORTAK GİRİŞİMİ
PROJE OFİSİ	TEKTONİKA MİMARLIK LTD.
PROJE DANIŞMANI	PETA MÜH. ENERJİ TUR. SAN. TİC. A.Ş. ÖNCÜ KENTSEL DÖNÜŞÜM HARİTA PLAN MÜH. LTD. ORTAK GİRİŞİMİ

	İSİM	UNVANI	ADRES	ÖÇM. SİCİL	İMZA
MİMARİ	SEMRA TEBER YENER	Y.MİMAR	ANKARA ÇARŞIYI SOKAKI 262 0665 ÇANKAYA/ ANKARA FAX: 0312 236 26 10 TEL: 0312 236 26 10	9920	
STATİK	DİLAVER DUMANOĞLU	İNŞAAT MÜH.	ÇANKAYA ÇARŞIYI SOKAKI 262 0665 ÇANKAYA/ ANKARA TEL: 0312 236 26 10	30965	
TESİSAT	MEHMET OKUTAN	MAKİNA MÜH.	ÖZEL YERİNE İNŞAAT SOKAKI 112 ÇANKAYA/ ANKARA FAX: 0312 236 26 10 TEL: 0312 236 26 10	45482	
ELEKTRİK	KEMAL GÜRAVŞAR	ELEKTRİK MÜH.	ÖZEL YERİNE İNŞAAT SOKAKI 112 ÇANKAYA/ ANKARA FAX: 0312 236 26 10 TEL: 0312 236 26 10	7038	

KONTROL	KONTROL AMİRİ
...../2012/2012
ŞUBE MÜDÜRÜ	ONAY
...../2012/2012

EK-3/3 Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu

1	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
2	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
3	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
4	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
5	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
6	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
7	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
8	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
9	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
10	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
11	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
12	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu

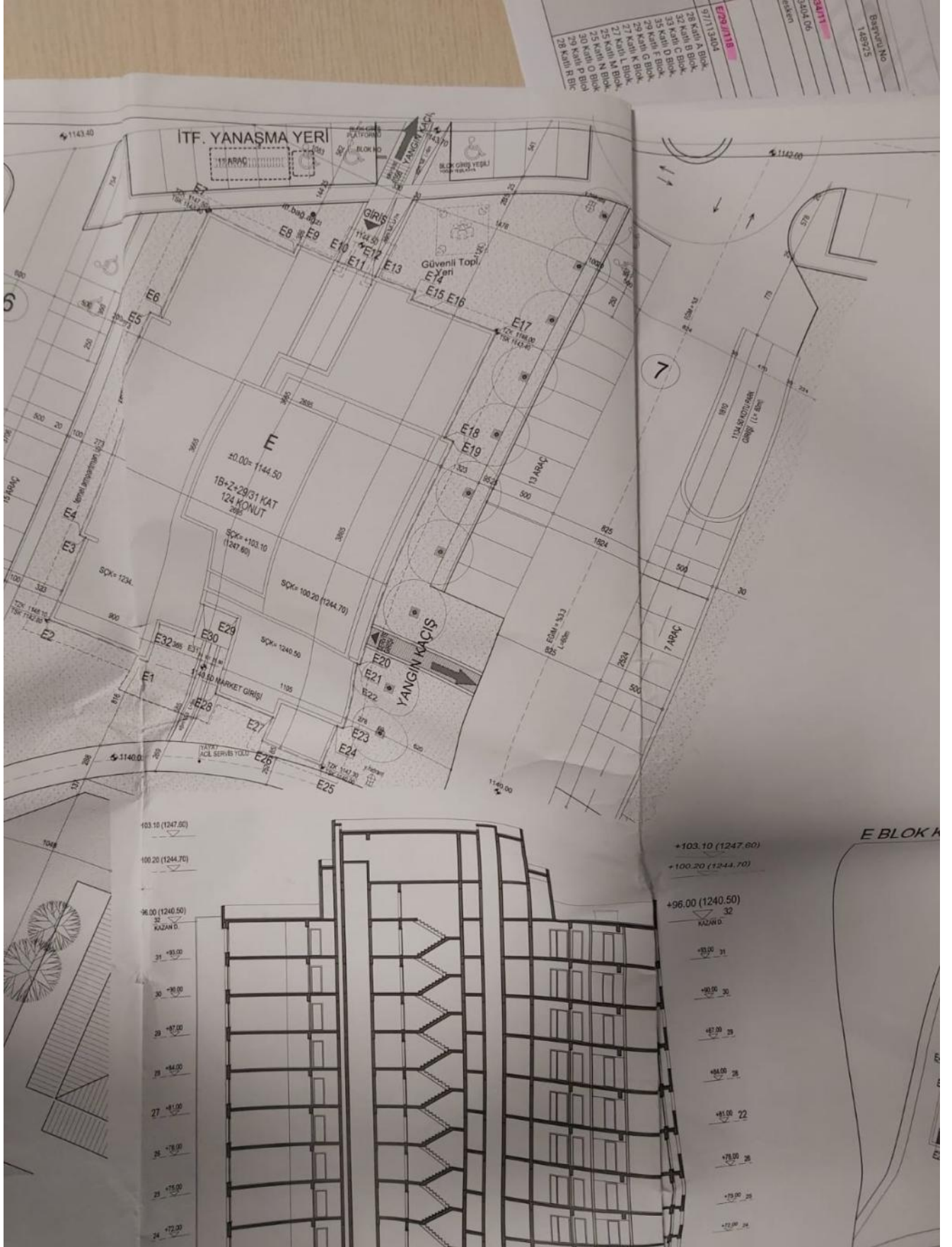
EK-3/4 Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu

1	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
2	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
3	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
4	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
5	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
6	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
7	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
8	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
9	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
10	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
11	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
12	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu

EK-5/1

1	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
2	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
3	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
4	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
5	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
6	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
7	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
8	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
9	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
10	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
11	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu
12	Yapı Elemanlarının Yapımına Değerlendirme Raporu

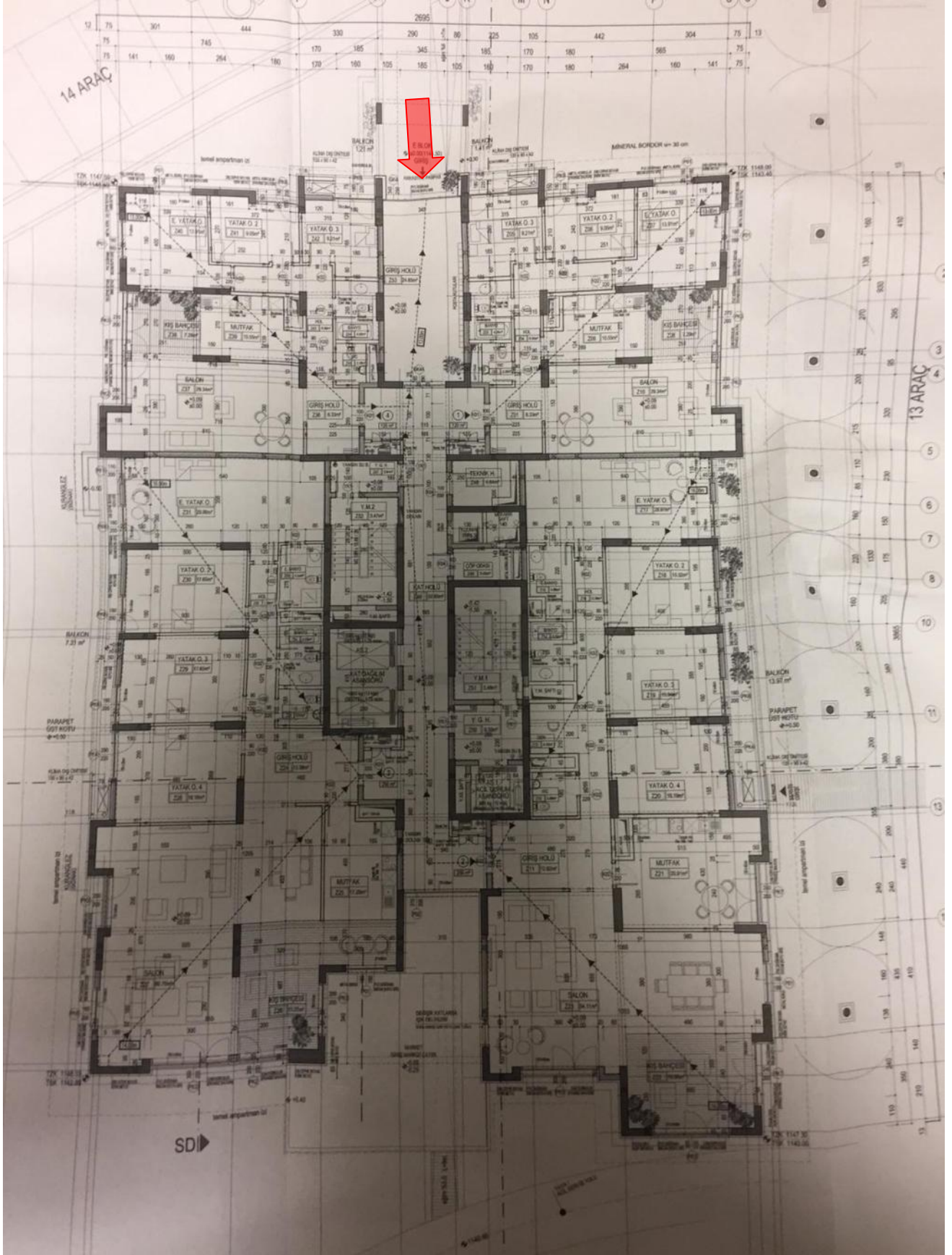
VAZİYET PLANI



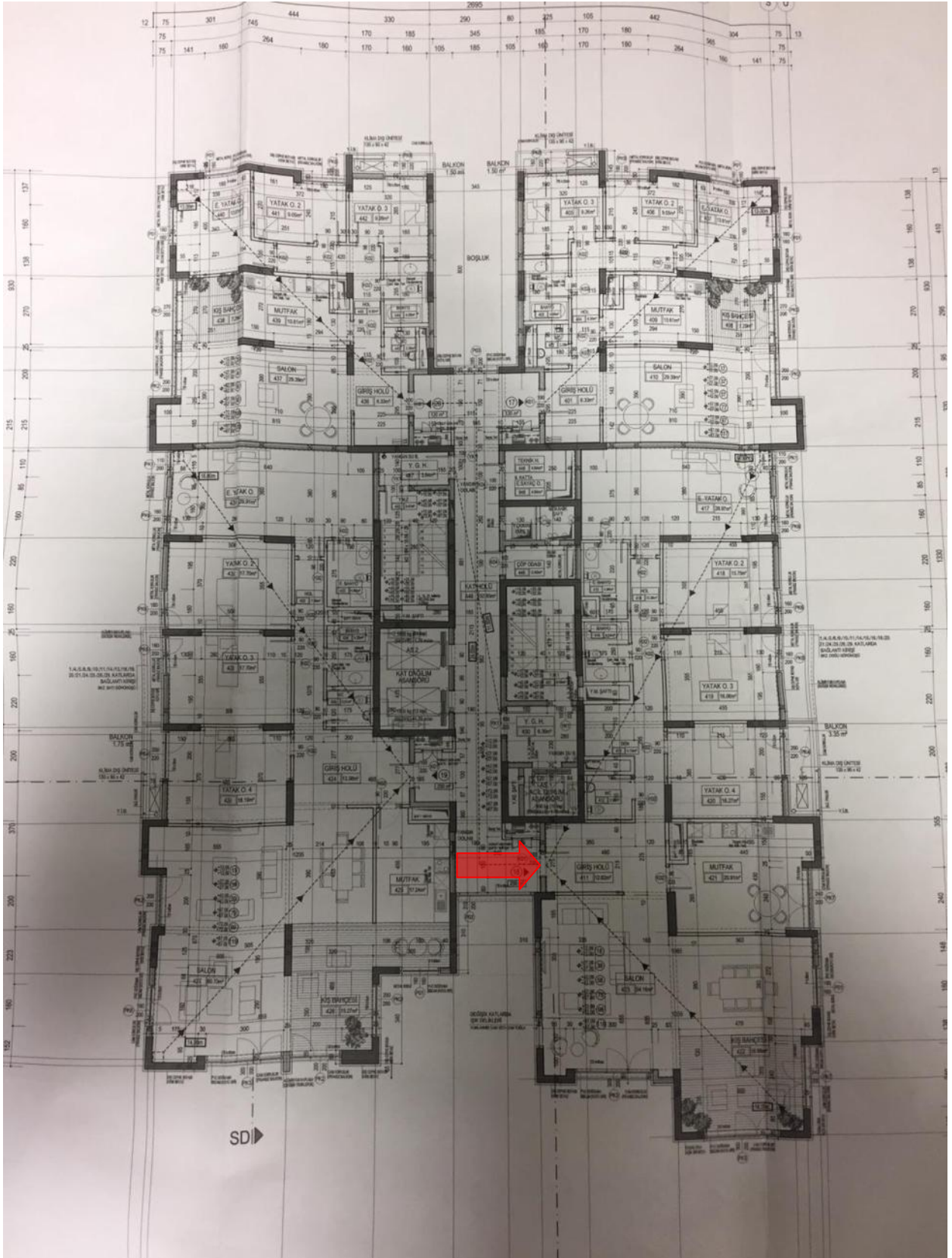
9.8 Bağımsız Bölüm Listesi

Kat	Bölüm No	Nitelik	Ekim No	Alan Fark	Mülkiyet
15. KAT	63	MESKEN	YOK	50,08 / 108.772,00	
15. KAT	64	MESKEN	YOK		
29903 ADA 13 PARSEL					
BLOK E - BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
KAT	BÖLÜM NO	NİTELİK	EKİM NO	ALAN FARK	MÜLKİYET
15. KAT	63	MESKEN	YOK	50,08 / 108.772,00	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	64	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	65	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	66	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	67	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	68	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	69	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	70	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	71	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	72	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	73	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	74	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	75	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	76	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	77	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	78	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	79	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	80	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	81	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	82	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	83	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	84	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	85	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	86	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	87	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	88	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	89	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	90	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	91	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	92	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	93	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	94	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	95	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	96	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	97	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	98	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	99	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	100	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	101	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	102	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	103	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	104	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	105	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	106	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	107	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	108	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	109	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	110	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	111	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	112	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	113	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	114	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	115	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	116	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	117	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	118	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	119	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	120	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	121	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	122	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	123	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	124	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	125	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	126	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	127	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	128	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	129	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	130	MESKEN	YOK		ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BODURLUK	130	DÜKKAN	YOK	9,225 / 113,404	

ZEMİN KAT PLANI



ARA KAT PLANI



409	MUTFAK	10.61 m ²
404	HOL	9.30 m ²
403	BANYO / WC	4.09 m ²
402	WC	2.28 m ²
407	Y1 E.YATAK O.	13.91 m ²
406	Y2 YATAK ODASI	9.05 m ²
405	Y3 YATAK ODASI	9.26 m ²
408	KIŞ BAHÇESİ	7.29 m ²

NET TOPLAM 101.51 m²

NOT : NET ALAN 2.5cm SIVA PAYI DÜŞÜLEREK HESAPLANMIŞTIR. TOPLAM BALKON NET ALANININ 2 m²' YI AŞAN KISMI HESABA DAHİL EDİLMİŞTİR

(*) BALKON 1.41 m² < 2 m²

N° 18./38./58./78./98./118.

N° 18 / 250 m²

411	GİRİŞ	12.82 m ²
423	SALON	54.11 m ²
421	MUTFAK	21.24 m ²
416	HOL	12.36 m ²
413	DEN	4.10 m ²
414	BANYO / WC	4.24 m ²
412	WC	2.99 m ²
415	E. BANYO / WC	4.96 m ²
417	Y1 E.YATAK O.	28.97 m ²
418	Y2 YATAK ODASI	15.75 m ²
419	Y3 YATAK ODASI	16.06 m ²
420	Y4 YATAK ODASI	16.27 m ²
422	KIŞ BAHÇESİ	16.86 m ²
	BALKON	1.35 m ²

NET TOPLAM 212.08 m²

NOT : NET ALAN 2.5cm SIVA PAYI DÜŞÜLEREK HESAPLANMIŞTIR. TOPLAM BALKON NET ALANININ 2 m²' YI AŞAN KISMI HESABA DAHİL EDİLMİŞTİR

(*) BALKON 3.35 m² > 2 m²

NOT : NET ALAN 2.5cm SIVA PAYI DÜŞÜLEREK HESAPLANMIŞTIR.

EMSALE ESAS ALAN 120.26 m²

NOT : ŞAFTLAR DÜŞÜLEREK, DIŞ DUVARLARIN TAMAMI ORTAK DUVARLARIN YARISI ALINARAK HESAPLANMIŞTIR.

TOPLAM BRÜT ALAN 122.73 m²

NET TOPLAM 212.08 m²

NOT : NET ALAN 2.5cm SIVA PAYI DÜŞÜLEREK HESAPLANMIŞTIR.

EMSALE ESAS ALAN 240.94 m²

NOT : ŞAFTLAR DÜŞÜLEREK, DIŞ DUVARLARIN TAMAMI ORTAK DUVARLARIN YARISI ALINARAK HESAPLANMIŞTIR.

TOPLAM BRÜT ALAN 245.50 m²

KAT BRÜT ALANI 852.

BRÜT ALANLAR + (KAT HOLÜ / TEKNİK MAHAL)
(122.73 + 245.50 + 240.36 + 122.68) m² + (121.71 m²) = 852.

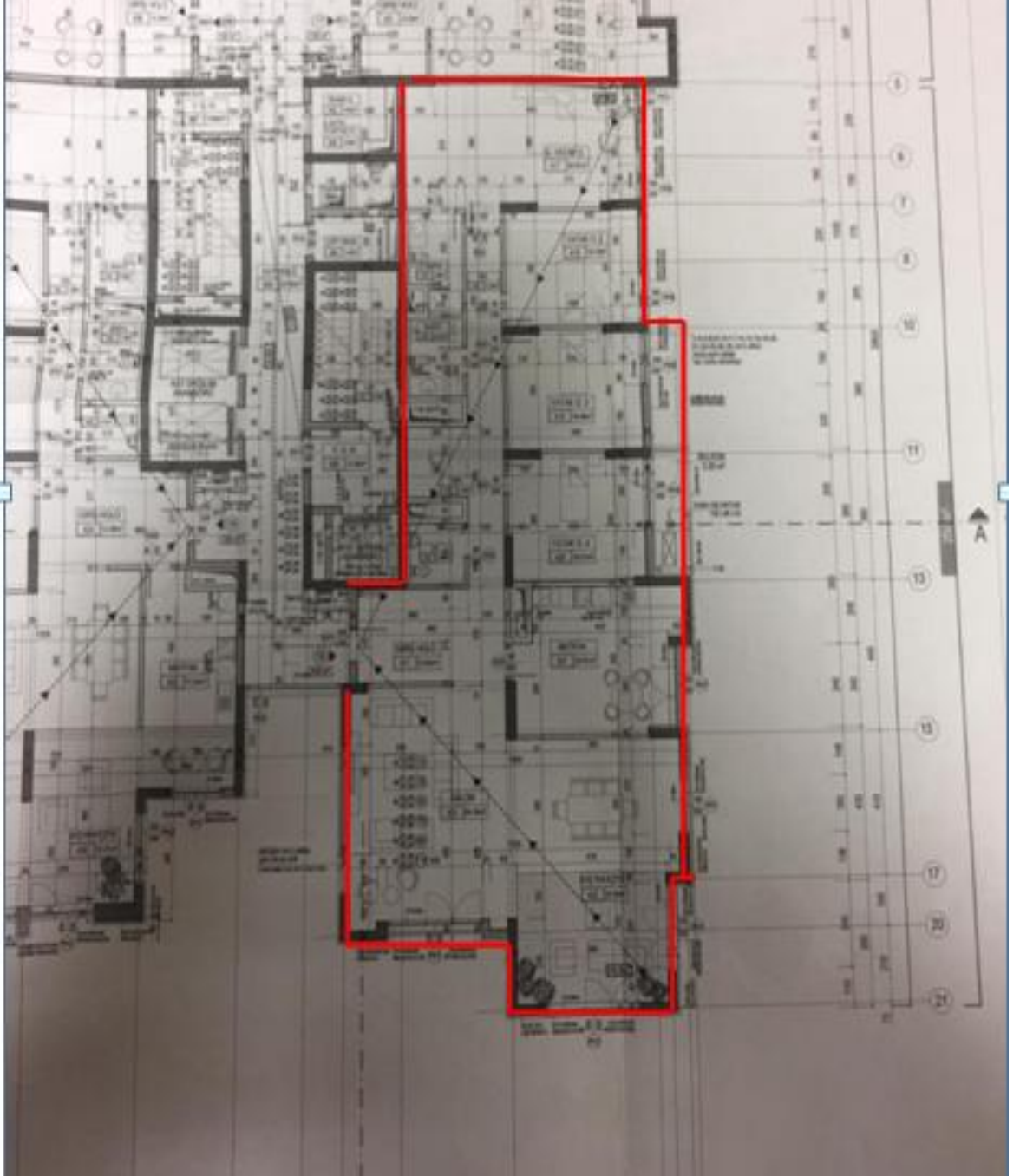
KAT HOLÜ/ TEKNİK MAHAL 121.71 m²

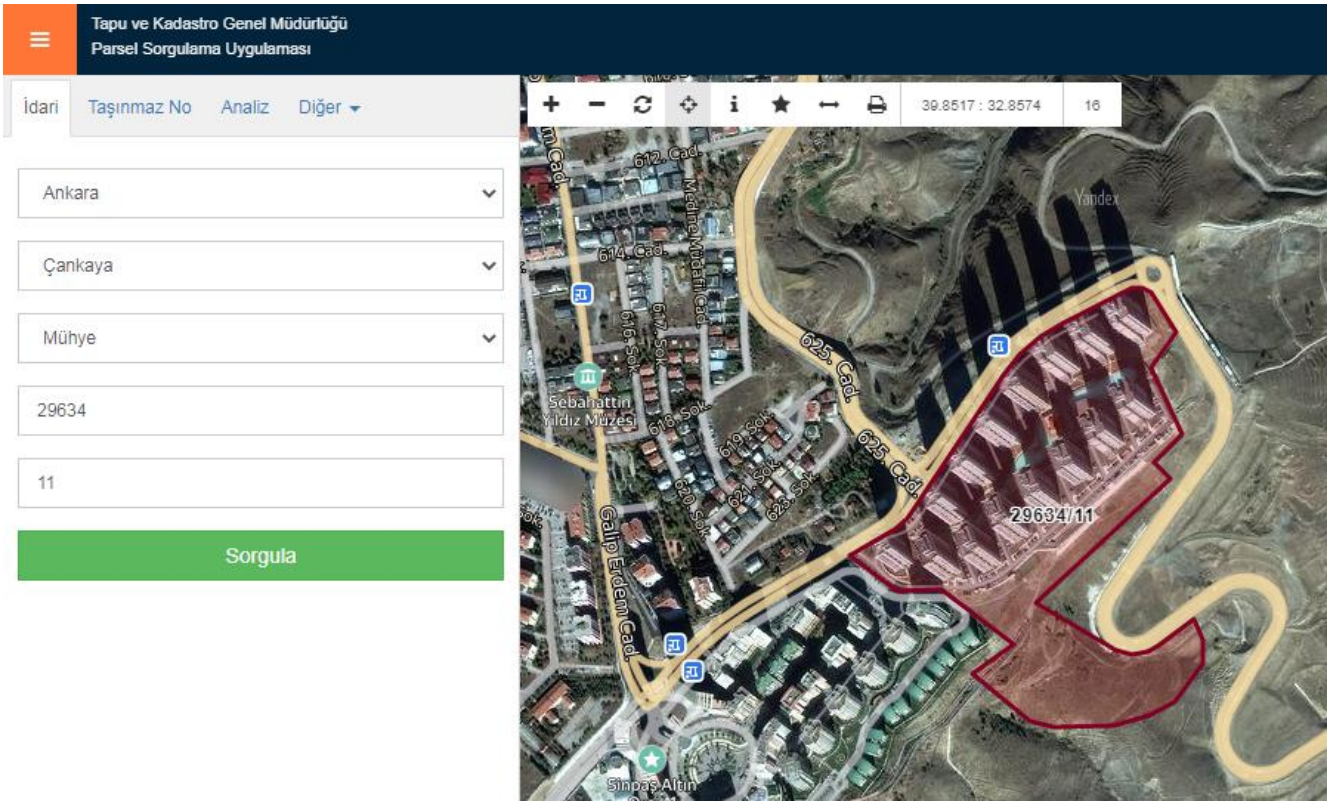
NOT : PLANDA BELİRTİLEN KAT HOLÜ + TEKNİK MAHAL
(* NOT: BALKON NET ALANLARI, ONAYLI DETAY PROJESİNE GÖRE REVİZE EDİLECEKTİR.

MERDİVENLER V
BAŞINÇLAND
YAPININ TAMAMINDA SPF

+12.00 / +27.00 / +42.00 / +57.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PLANI





9.9 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



9.1 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



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

9.2 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Tarih : 31.01.2005 No : 400222

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

Ebru ÖZ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

9.3 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



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