

# LÂL DEĞERLEME



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE**

**Rapor No: 2023 SPM-YAYLA 060**

**Rapor Tarihi: 01.03.2023**

**LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

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

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

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

Web: [www.laldegerleme.com.tr](http://www.laldegerleme.com.tr)

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

**LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

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

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİC. A.Ş														
RAPOR TARİHİ	01.03.20223														
RAPOR NUMARASI	2023 SPM-YAYLA 060														
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE														
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	29635 ADA 10 PARSEL														
ADRES	İlkbahar Mahallesi Güney Park-2 Sitesi No:69 C-Blok No:3, Çankaya/ANKARA														
CİNSİ (TAPU KAYDI)	KAT MÜLKİYETİ														
KULLANIMI	MESKEN														
ARSA ALANI	55.642,00 m <sup>2</sup>														
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	<table><thead><tr><th>İl/İlçe</th><th>Mahalle/ Köy Adı</th><th>Ada/ Parsel</th><th>Bağımsız Bölüm Nitelik</th><th>Blok/Kat/ Giriş/ BBNö</th><th>Arsa Pay</th><th>Payda</th></tr></thead><tbody><tr><td>ANKARA/ ÇANKAYA</td><td>MÜHYE</td><td>29635/10</td><td>MESKEN</td><td>C-1-3</td><td>110</td><td>55642</td></tr></tbody></table>	İl/İlçe	Mahalle/ Köy Adı	Ada/ Parsel	Bağımsız Bölüm Nitelik	Blok/Kat/ Giriş/ BBNö	Arsa Pay	Payda	ANKARA/ ÇANKAYA	MÜHYE	29635/10	MESKEN	C-1-3	110	55642
İl/İlçe	Mahalle/ Köy Adı	Ada/ Parsel	Bağımsız Bölüm Nitelik	Blok/Kat/ Giriş/ BBNö	Arsa Pay	Payda									
ANKARA/ ÇANKAYA	MÜHYE	29635/10	MESKEN	C-1-3	110	55642									
İMAR DURUMU	"KONUT ALANI" içerisinde kalmaktadır.														
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi														
TÜM TAŞINMAZLAR TOPLAM PAZAR DEĞERİ	2.740.000,00 TL (KDV Hariç) 2.959.200,00 TL (KDV Dahil)														

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

## **İÇİNDEKİLER**

<b>1</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI</b> .....	<b>6</b>
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi .....	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler .....	6
2.5	Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar .....	7
<b>3</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b> .....	<b>9</b>
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı .....	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	10
3.1	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.1.1	Tapu Bilgileri .....	11
3.1.2	Tapu Takyidat Bilgileri .....	12
3.1.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	12
3.2	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler .....	12
3.3	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	12
3.4	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri .....	13
3.5	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	13
3.6	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler .....	13
3.7	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler .....	13
3.8	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
3.9	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	14
3.10	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	14
<b>4</b>	<b>MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	<b>14</b>

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	14
	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	18
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	18
4.2.1	Ankara İli.....	18
4.2.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri.....	22
4.2.3	Bölgenin Nüfus Yapısı .....	27
<b>5</b>	<b>TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..</b>	<b>28</b>
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	28
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler .....	28
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler .....	28
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	29
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	29
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	29
<b>6</b>	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ .....</b>	<b>30</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı .....	30
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	30
6.3	Maliyet Yaklaşımı .....	30
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	31
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	31
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	31
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler ....	32
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: .....	32
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları .....	33
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı .....	33
<b>7</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER .....</b>	<b>34</b>
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	34

7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	34
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	34
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	34
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi .....	34
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	34
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler.....	34
<b>8</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>35</b>
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 .....	36
8.5	Uygunluk Beyanı.....	37
8.6	Uygunluk Beyanı.....	38
<b>9</b>	<b>RAPOR EKLERİ.....</b>	<b>39</b>
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	39
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar .....	41
9.3	Hava Fotoğrafı.....	42
9.4	İmar Durumu .....	43
9.5	Yapı Ruhsatları .....	44
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri.....	45
9.7	Mimari Proje.....	46
9.1	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	50
9.2	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	51
9.3	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı .....	52
9.4	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	52



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

<b>Rapor Tarihi</b>	01.03.2023			
<b>Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi</b>	27.02.2023 – 01.03.2023			
<b>Rapor Numarası</b>	2023 SPM-YAYLA 060			
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	24.02.2023			
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No: 910358)			
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
<b>Değerlemenin Amacı</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"</li><li>Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"</li><li>Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)</li></ul>				
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Raporla İlişkin Bilgiler</b>				
<b>Sıra</b>	<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Rapor No</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri</b>
01	26.02.2021	2021 SPM-YAYLA 021	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	520.000,00 TL
02	01.03.2022	2021 SPM-YAYLA 146	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	800.000,00 TL

## 2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

### 2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde konumlu C-Blok 3 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazların 30.12.2022 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2022 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Mart 2023 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

### 2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas

alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

## 2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

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

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

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

### **Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:**

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,



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

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

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

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

### 3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

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

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

### 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri



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



### 3.1 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 3.1.1 Tapu Bilgileri

İli	:ANKARA
İlçesi	:ÇANKAYA
Mahallesi	:MÜHYE
Mevkii	: -
Pafta No	:-
Ada No	: 29635
Parsel No	:10
Alanı	: 55.642,00 m <sup>2</sup>
Ana Gayr. Niteliği	: 25 Katlı A Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri,24 Katlı B Blok, 23 Katlı C Blok,23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı HBlok, 17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme meskenler ve Tek Katlı L Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm No	:3
Blok	:C
Kat	:1
Arsa Payı	:110/55642
Bağımsız Böl. Niteliği	:MESKEN
Sahibi	:YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ. TİC. A.Ş.(1/1)
Yevmiye No	:74234
Cilt No	:33
Sayfa No	:3243
Tapu Tarihi	: 05.10.2018

**3.1.2 Tapu Takyidat Bilgileri**

01.03.2023 tarih, 09:03 saati itibariyle, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde **müştere**ken aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

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

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

**3.1.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

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

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

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

**3.3 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri**

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz uygulama imar planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; Konut Alanı imarlı olup, İnşaat Alanı: 110.576 m<sup>2</sup> hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. Taşınmazın yakın çevresindeki taşınmazların konut alanı imarlı olduğu, bazı parsellerde konut+ticaret yapılaşma hakkının bulunduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca taşınmazın 29904 ada 9 parsel iken 29635 ada 10 parsel olarak değiştiği bilgisi alınmıştır.



### 3.4 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

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

- C-Blok 21.06.2013 tarih ve 91-C/2013 sayılı “Yapı Ruhsatı”
- C-Blok 21.11.2017 tarih ve 38-3 sayılı “Yapı Kullanma İzni Belgesi”
- Onaylı Mimari Proje (C Bloklar için)
- Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların onaylı mimari projeye göre doğru yerde konumlu oldukları görülmüş müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, hâlihazırda 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 mekân özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

### 3.8 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

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

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

#### İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise

'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Geçim Kriziyle Mücadele') raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4'ten yüzde 5'e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022'de yüzde 3,2 ve 2023'te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden UkraynaRusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır.

IMF'nin raporunda, "Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna'daki savaşın seyrine ve Çin'deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı." denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak 'fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın' kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşikârdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir . Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Ağustos 2022 de yıllık olarak yüzde 116,98 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 129,3, işçilik maliyetlerinin de yüzde 83,8 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.

3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.

4. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.

5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.

6. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.

7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.

8. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

9. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.

10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi(Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

## 2022 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

2022 yılı üçüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin yüksek seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam ederken, finansal koşullar sıkılaştırılmış ve finansal istikrar kaygıları öne çıkmıştır. Küresel aktivitede ivme kaybı belirginleşirken, resesyon endişelerini artırmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmektedir. Girdi maliyetleri ve tedarik zinciri kaynaklı sorunlar hafiflese de beklentilerden dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği öngörülmektedir. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmektedir. Türkiye’de 2022 ikinci çeyrekte ekonomik aktivite dirençli kalırken, üçüncü çeyreğe dair öncü veriler kademeli yavaşlamaya işaret etmiştir. 2022 ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %2,1 büyürken, yıllık bazda GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performans sergilemiştir. İhracatta yavaşlama belirginleşirken, ithalattaki güçlü artışlarla dış dengede bozulma sürmektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, Ocak-Eylül döneminde ihracat 2021’in aynı dönemine göre %17,1 artarken, ithalatta artış %40’ın üzerinde kalmıştır. Bundan dolayı 2021 ilk dokuz ayında 32,4 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2022’nin aynı döneminde 83,8 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 Ocak-Ağustos döneminde 12,8 milyar dolar olan cari açık 2022’nin aynı döneminde 39,7 milyar dolara genişlemiştir. Sermaye akımlarında kırılmal bir seyir gözlenirken, cari açığın finansmanında resmi rezervler ve net hata-noksan kalemleri etkili olmuştur. Küresel dinamikler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 ikinci çeyrek sonunda %78,6 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %83,5’e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %138,3’ten %151,5’e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, TCMB küresel büyümedeki zayıflamayı göz önünde bulundurarak yurt içi ekonomide yakalanan ivmenin ve istihdam artışının sürdürülebilmesi için para politikası faizini %14’ten Ağustos ve Eylül toplantılarında 100’er baz puan indirerek %12’ye düşürmüştür. Aynı zamanda para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırmak için makro ihtiyati adımlar atmayı sürdürmüştür.

**Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022-3.Çeyrek Raporu**

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2022 Yılı 1. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.



	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
İmalat Sanayi Üretim Endeksi (2015=100) (% Değişme) (1)	Mart	10,0	6,8	7,4	6,0	7,0	-5,2	-0,8	20,9	10,7
	Ocak-Mart	10,5	2,8	9,0	3,9	9,9	-6,1	6,0	11,6	11,1
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Mart	74,5	74,0	76,2	76,7	77,8	74,3	75,3	74,7	77,3
	Ocak-Mart	74,6	74,2	76,5	76,8	77,9	74,2	75,6	75,0	77,2
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Mart	37.812	61.676	63.975	55.616	59.798	38.628	39.887	76.357	50.173
	Ocak-Mart	89.347	126.991	127.921	115.963	122.310	68.812	99.630	156.464	116.834
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Mart	0,74	1,05	0,40	1,04	1,54	1,58	0,87	4,13	9,19
	Ocak-Mart	5,52	2,60	0,75	6,38	5,29	2,14	3,22	8,21	29,31
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100) (% Değişme)	Mart	1,03	0,98	0,63	1,35	1,79	1,59	0,91	4,33	8,92
	Ocak-Mart	6,29	2,64	1,33	6,70	4,98	2,68	3,45	8,85	26,71
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Mart	1,13	1,19	-0,04	1,02	0,99	1,03	0,57	1,08	5,46
	Ocak-Mart	3,57	3,03	1,75	4,34	2,77	2,27	2,29	3,71	22,81
Dolar Kuru (TL / \$)	Mart	2,2178	2,5838	2,8917	3,6659	3,8809	5,4419	6,3144	7,6282	14,5656
	Mart	3,0658	2,8047	3,2063	3,9158	4,7855	6,1580	6,9887	9,0913	16,0540
Toplam İhracat (Milyon \$)	Mart	15.432	13.216	13.384	15.076	16.338	16.336	13.353	18.956	22.689
	Ocak-Mart	42.196	38.973	36.280	39.458	43.245	44.534	42.663	49.913	60.164
Toplam İthalat (Milyon \$)	Mart	21.285	19.529	18.253	19.443	22.262	18.250	18.822	23.622	30.876
	Ocak-Mart	60.253	54.366	48.002	51.801	64.317	50.472	55.681	60.987	86.604
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Mart	425.383	482.780	554.140	630.490	757.996	875.280	1.028.446	1.407.399	602.524
Genel Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL)	Ocak-Mart	352.514	407.818	459.002	536.617	621.536	673.860	833.251	1.164.809	455.157
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Mart	448.752	506.305	584.071	678.269	830.809	1.000.027	1.203.737	1.599.642	571.715
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mart	-23.370	-23.525	-29.932	-47.779	-72.813	-124.747	-175.292	-192.244	30.809
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mart	-20.985	-19.476	-37.047	-54.839	-88.465	-125.610	-171.503	-129.996	-17.163
Emisyon Hacmi (Milyon TL)	Ocak-Mart	77.723	90.526	102.955	123.766	131.437	132.517	177.894	185.027	253.627
M2 (Milyon TL)	Ocak-Mart	938.075	1.071.698	1.231.397	1.441.643	1.678.921	2.068.386	2.666.783	3.457.504	5.744.619
Net Kredi Hacmi (Milyon TL)	Ocak-Mart	1.025.401	1.246.839	1.421.454	1.752.237	2.059.520	2.310.428	2.643.018	3.452.363	5.028.916
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Ocak-Mart	126.528	123.422	95.016	105.678	110.046	95.406	90.638	90.638	108.036
Borsa İstanbul	Ocak-Mart	697	808	833	889	1.149	938	896	1.392	2.233

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

Raporun hazırlandığı tarih itibariyle; Tüm Dünya’da ve ülkemizde etkisini gösteren ekonomik dalgalanmalar gayrimenkul piyasasında etki göstermiş olup durağan seyrinde gayrimenkul piyasasının durağan seyrinde devam ettirmektedir.

### 4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

#### 4.2.1 Ankara İli

##### Ankara İli

**Yüzölçümü:** 25.706 km<sup>2</sup>

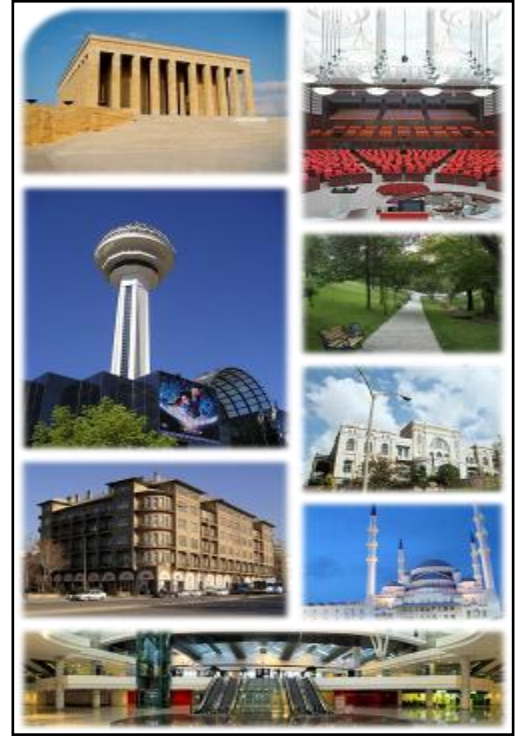
**Nüfus:** 5.639.076 (2019 ADNKS)

**İl Trafik No:**06

**Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:** 25.706 km<sup>2</sup>’lik bir alana sahip olan Ankara, 39° ve 41° Kuzey enlemleri ile 31° ve 34° Doğu boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir.

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

Ankara, Orta Anadolu’nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer. Güney kısmında Tuz Gölü çanağı, Kepez Ovaları ve



Hacıbekirözü gibi düzlükler bulunur. Bu düzlükler arasında volkanik Karadağ ile Karasimir Dağı, Paşa Dağı ve Teke Dağı yükselir.

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

## İLÇELER

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

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

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

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

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



**Altındağ:** Kent merkezine 1 km uzaklıkta, Selçuklular, Osmanlılar ve daha eski medeniyetleri kapsayan ilçede; Ankara Kalesi, Augustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı, Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Etnografya Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi ve Cumhuriyet Müzesi bulunmaktadır. Ayrıca Karacabey, Ahi Şerafettin, Hacı Bayram



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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## 4.2.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

### 4.2.2.1 Karayolu

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

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

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

Ankara ülke içindeki konumu ve başkentlik işlevi nedeniyle ulaşım bağlantıları gelişmiş bir kenttir. En önemli bağlantılar; (E-5) Karayolu: Edirne, İstanbul, İzmit, Adapazarı ve Bolu üzerinden Ankara'ya ulaşır ve Adana üzerinden Anadolu'yu kat ederek Ortadoğu ülkelerine devam eder. (E-23) Karayolu:



İzmir, Uşak, Afyon üzerinden Ankara'ya gelir ve Yozgat, Sivas, Erzincan, Erzurum, Ağrı ve İran'a uzanır. Bunların dışında Ankara-Afyon-Isparta- Antalya- Ankara- Konya- Silifke, Ankara-Çorum-Samsun, Ankara, Çankırı -Kastamonu, Ankara-Eskişehir-Bursa-Balıkesir-Çanakkale, Ankara-Gerede-Zonguldak karayolu bağlantıları vardır.

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

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

### Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ)

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

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

#### 4.2.2.2 Havayolu

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



- 168 bin m<sup>2</sup>'lik alan,
- 10 milyon yolcu/yıl kapasite,
- 18 adet yolcu köprüsü,

- 34 pasaport kontuarı,
- 123.000 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde 4.000 araç park kapasiteli kapalı otopark.

#### 4.2.2.3 Demiryolu

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

#### ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ

08.06.2003 temel atılmasının

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

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

oluşturmaktadır.

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

#### ANKARA - KONYA HIZLI TREN PROJESİ

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

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



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

## ANKARA RAYLI TOPLU TAŞIMA

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

### Banliyö Demiryolu İşletmesi

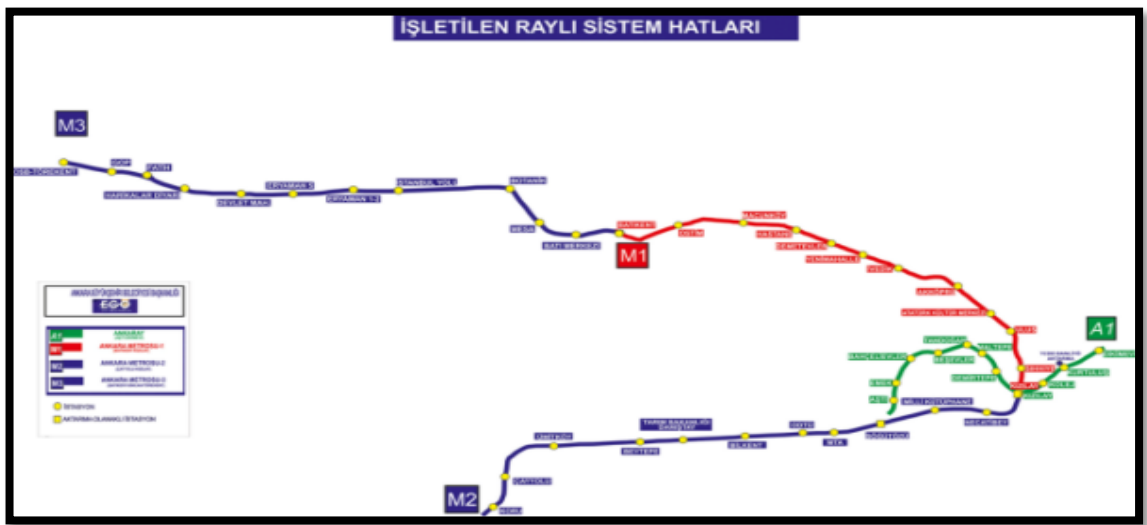
Sincan ile Kayaş arasında Ankara'yı doğu batı yönünde kesen ve kenti ikiye bölen kent içi banliyö taşıma sisteminin Sincan-Ankara arası 25 km, Ankara-Kayaş arası hat uzunluğu 12 km olmak üzere toplam 37 km'dir. Hat 28 istasyonla hizmet vermektedir. Hattın tamamı çift hatlı ve hat aynı zamanda şehirlerarası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

Banliyö demiryolu işletmesi ile günlük taşınan yolcu sayısı yaklaşık 100 000 dir. 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 itibarıyla 5.639.076 kişidir.

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

## 5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

#### 5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 ada, 10 parselde 55.642,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “25 Katlı A Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri, 24 Katlı B Blok, 23 Katlı C Blok, 23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok, 14 Katlı F Blok, 14 Katlı G Blok, 17 Katlı H Blok, 17 Katlı I Blok, 17 Katlı K Blok Betonarme meskenler ve Tek Katlı L Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası” nitelikli ana taşınmaz içinde yer almaktadır.

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

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

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

#### 5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazların mesken olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.

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

Taşınmazların onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeye göre C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

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

Taşınmazların onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeye göre C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

## 6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki 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 tüpü 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



yaklaşımında, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

#### 6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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

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

##### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

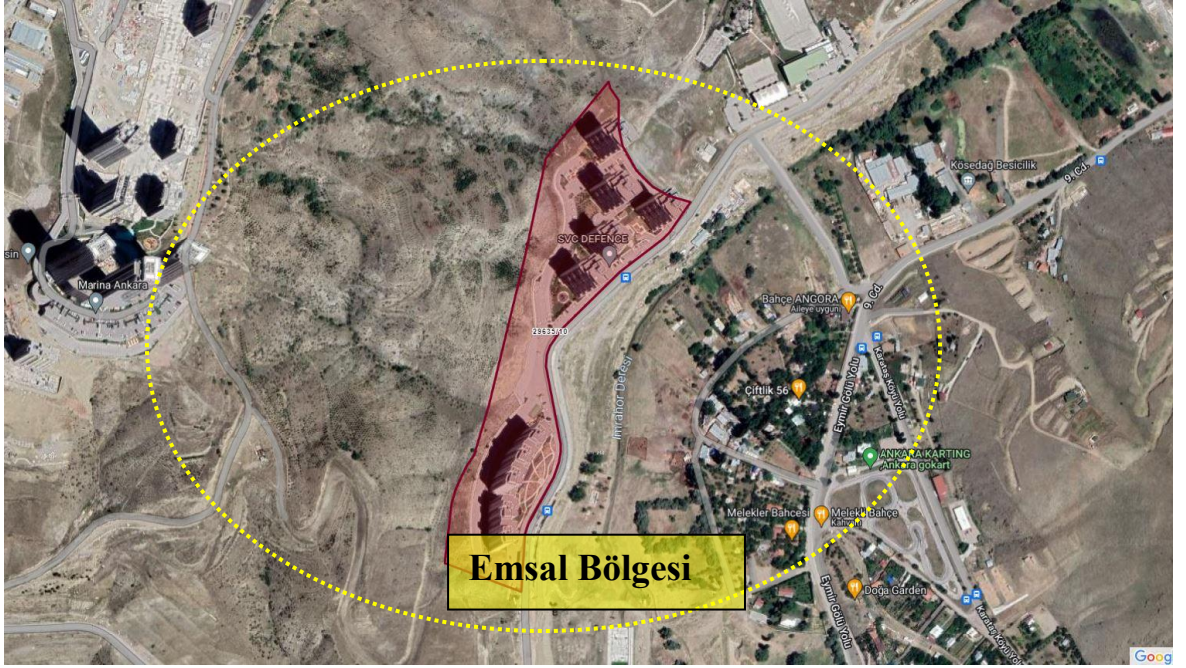
##### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

#### 6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

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



<b>EMSAL-1</b> (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 5. katta yer alan 4+1 odalı 200 m <sup>2</sup> kullanım alanlı mesken <b>2.750.000TL</b> bedel ile satılıktır. <b>Ceylan Grup Gayrimenkul Tel: 0 (532) 607 99 49</b>
<b>EMSAL-2</b> (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 8. katta yer alan 4+1 odalı 200 m <sup>2</sup> kullanım alanlı mesken <b>3.100.000TL</b> bedel ile satılıktır. <b>Sahibinden Tel: 0 (533) 379 08 25</b>
<b>EMSAL-3</b> (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 5. katta yer alan 4+1 odalı 200 m <sup>2</sup> kullanım alanlı mesken <b>2.850.000TL</b> bedel ile satılıktır. <b>Keya Real Estate Tel: 0 (532) 663 53 92</b>
<b>EMSAL-4</b> (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 3. katta yer alan 4+1 odalı 200 m <sup>2</sup> kullanım alanlı mesken <b>3.000.000TL</b> bedel ile satılıktır. <b>Evcı Gayrimenkul Tel: 0 (501) 338 80 88</b>
<b>EMSAL-5</b> (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 22. katta yer alan 4+1 odalı 200 m <sup>2</sup> kullanım alanlı mesken <b>2.900.000 TL</b> bedel ile satılıktır. <b>İpek Yatırım Tel: 0 (530) 443 08 08</b>
<b>EMSAL-6</b> (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 10. katta yer alan 4+1 odalı 200 m <sup>2</sup> kullanım alanlı mesken <b>3.200.000 TL</b> bedel ile satılıktır. <b>Sarpi Gayrimenkul Danışmanlığı Tel: 0 (554) 345 82 94</b>
<b>EMSAL-7</b> (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 8. katta yer alan 4+1 odalı 200 m <sup>2</sup> kullanım alanlı mesken <b>3.650.000 TL</b> bedel ile satılıktır. <b>Sahibinden Tel: 0 (544) 897 97 06</b>

### 6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

### 6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazların için yapılan incelemelerde temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazların bulunduğu sitede ve yakın çevresindeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmazlar için pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar, konut vasfında 4+1 tip, yaklaşık brüt 200 m<sup>2</sup> alanlıdır. Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazların niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişkenler; pazarlık payı, katı ve konumu, cephesi, manzarası, alan büyüklüğüne göre belirlenmiştir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer	Emsal için İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi-2	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
<b>Değerleme Konusu Taşınmaz</b>		-	-	-	Sitede-Orta Kat	200.00 m <sup>2</sup>	Manzara	-
<b>EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ</b>	2,750,000.00 TL	13,750.00 TL/m <sup>2</sup>	Var	13,337.50 TL/m <sup>2</sup>	Aynı Site-Üst Kat	200.00 m <sup>2</sup>	Manzara	12,670.63 TL/m <sup>2</sup>
<b>EMSAL 1 DÜZELTMESİ</b>			3%		-4%	0%	-1%	
<b>EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ</b>	3,100,000.00 TL	15,500.00 TL/m <sup>2</sup>	Var	15,035.00 TL/m <sup>2</sup>	Aynı Site-Orta Kat	200.00 m <sup>2</sup>	Manzara	13,832.20 TL/m <sup>2</sup>
<b>EMSAL 2 DÜZELTMESİ</b>			3%		-4%	-3%	-1%	
<b>EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ</b>	2,850,000.00 TL	14,250.00 TL/m <sup>2</sup>	Var	13,822.50 TL/m <sup>2</sup>	Aynı Site-Üst Kat	200.00 m <sup>2</sup>	Manzara	13,131.38 TL/m <sup>2</sup>
<b>EMSAL 3 DÜZELTMESİ</b>			3%		-4%	0%	-1%	
<b>EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ</b>	3,000,000.00 TL	15,000.00 TL/m <sup>2</sup>	Var	14,550.00 TL/m <sup>2</sup>	Aynı Site-Üst Kat	200.00 m <sup>2</sup>	Manzara	14,259.00 TL/m <sup>2</sup>
<b>EMSAL 4 DÜZELTMESİ</b>			3%		-1%	0%	-1%	
<b>EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ</b>	2,900,000.00 TL	14,500.00 TL/m <sup>2</sup>	Var	13,775.00 TL/m <sup>2</sup>	Aynı Site-Orta Kat	200.00 m <sup>2</sup>	Manzara	12,122.00 TL/m <sup>2</sup>
<b>EMSAL 5 DÜZELTMESİ</b>			5%		-8%	-3%	-1%	
<b>EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ</b>	3,200,000.00 TL	16,000.00 TL/m <sup>2</sup>	Var	15,200.00 TL/m <sup>2</sup>	Aynı Site- Orta Kat	200.00 m <sup>2</sup>	Manzara	14,440.00 TL/m <sup>2</sup>
<b>EMSAL 6 DÜZELTMESİ</b>			5%		-4%	0%	-1%	
<b>EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ</b>	3,650,000.00 TL	18,250.00 TL/m <sup>2</sup>	Var	16,425.00 TL/m <sup>2</sup>	Aynı Site-Üst Kat	200.00 m <sup>2</sup>	Manzara	15,603.75 TL/m <sup>2</sup>
<b>EMSAL 7 DÜZELTMESİ</b>			10%		-4%	0%	-1%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								13,722.71 TL/m <sup>2</sup>
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>								<b>13,700.00 TL/m<sup>2</sup></b>

Konu emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> birim değer ≈13.700.-TL bulunmuş, diğer taşınmazların özellikleri dikkate alınarak birim değerleri belirlenmiş buna göre değerlendirme hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

### 6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Pazar yaklaşımı yöntemine göre değerlendirme analizi aşağıdaki tabloda yer almaktadır

PAZAR DEĞERİ HESABI				
Taşınmaz	Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Değer (KDV Hariç)	Toplam Değer (KDV Dahil)
C-Blok 3	200.00 m <sup>2</sup>	13,700.00 TL/m <sup>2</sup>	<b>2,740,000.00 TL</b>	<b>3,233,200.00 TL</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>2,740,000.00 TL</b>	<b>3,233,200.00 TL</b>

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

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

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu taşınmazlar mesken niteliğinde olup herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

### 7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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



## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Tam hissesi **YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı, **Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde, C Blok 1. kat 3 “Mesken” vasfıyla tapuya kayıtlı taşınmazın toplam Pazar Değeri** olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam **KDV hariç 2.740.000,00-TL (İki Milyon Yedi Yüz Kırk Bin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

### 8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

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

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

<b>Pazar Değeri (KDV Hariç):</b>	<b>2.740.000,00 TL</b>			
<b>Pazar Değeri (KDV Dâhil):</b>	<b>2.959.200,00 TL</b>			
<b>Satılabilirlik:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Satılabilir</b>	<input type="checkbox"/> <b>Alıcısı Az</b>	<input type="checkbox"/> <b>Satışı Güç</b>	<input type="checkbox"/> <b>Satılmaz</b>

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



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



### 8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 53 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

28.02.2023 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	18.8500	18.9256
Euro	19.8921	19.9718

## 8.5 Uygunluk Beyanı

# UYGUNLUK BEYANI

**Rapor No: 2023 SPM-YAYLA 060**

**Rapor Tarihi: 01.03.20223**

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

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

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

Değerleme Uzmanı

**Muhammed ÇAM**

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



## 8.6 Uygunluk Beyanı

# İZİN BEYANI

**Rapor No: 2023 SPM-YAYLA 060**

**Rapor Tarihi: 01.03.20223**

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

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

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

Değerleme Uzmanı

**Muhammed ÇAM**

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)





## 9 RAPOR EKLERİ

### 9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 1-3-2023-09:03

**webtapu**  
tapunun kısayolu

**Kayıd Oluşturan: CELALETTİN YAVAŞ ( Lâl Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. )**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183123332415	20230228-1537-F01040	33241

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 3

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

2 / 3

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **RwQOeAjbI3g** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

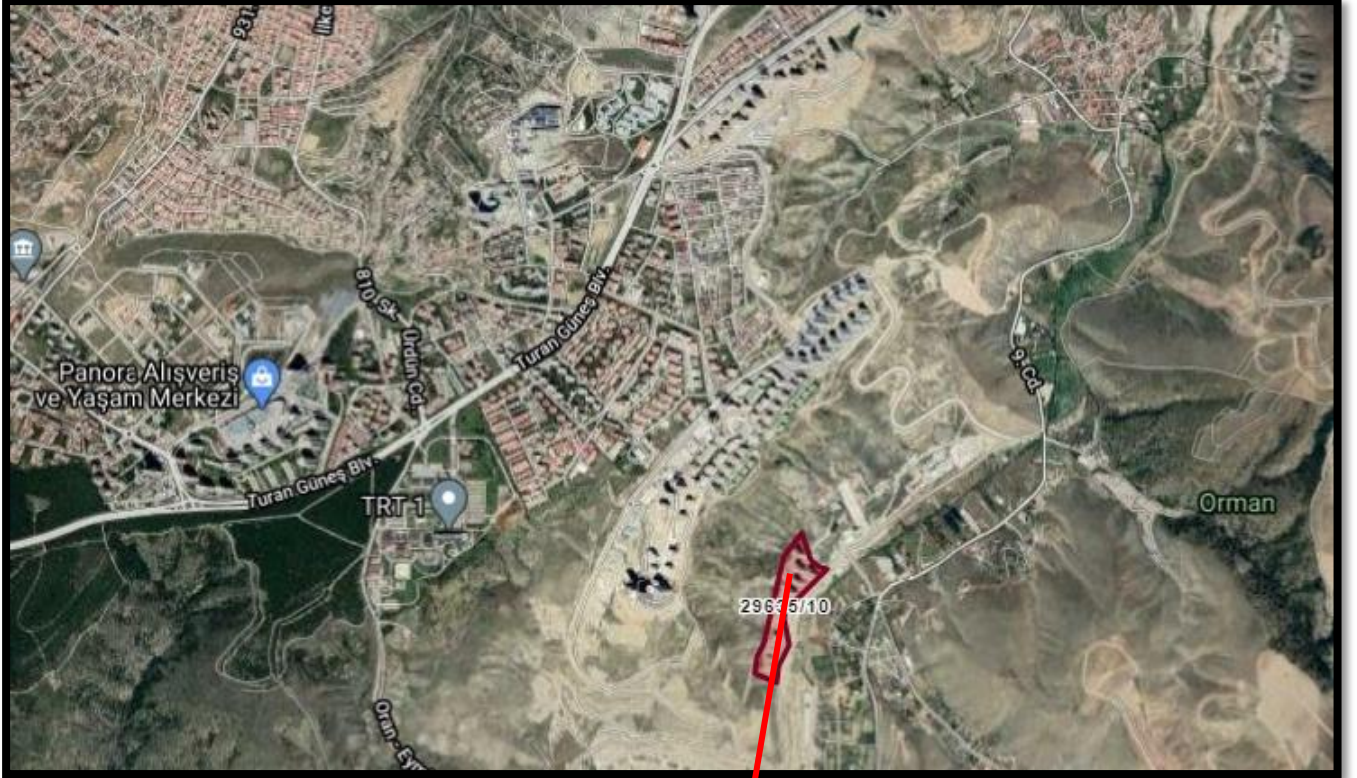


## 9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



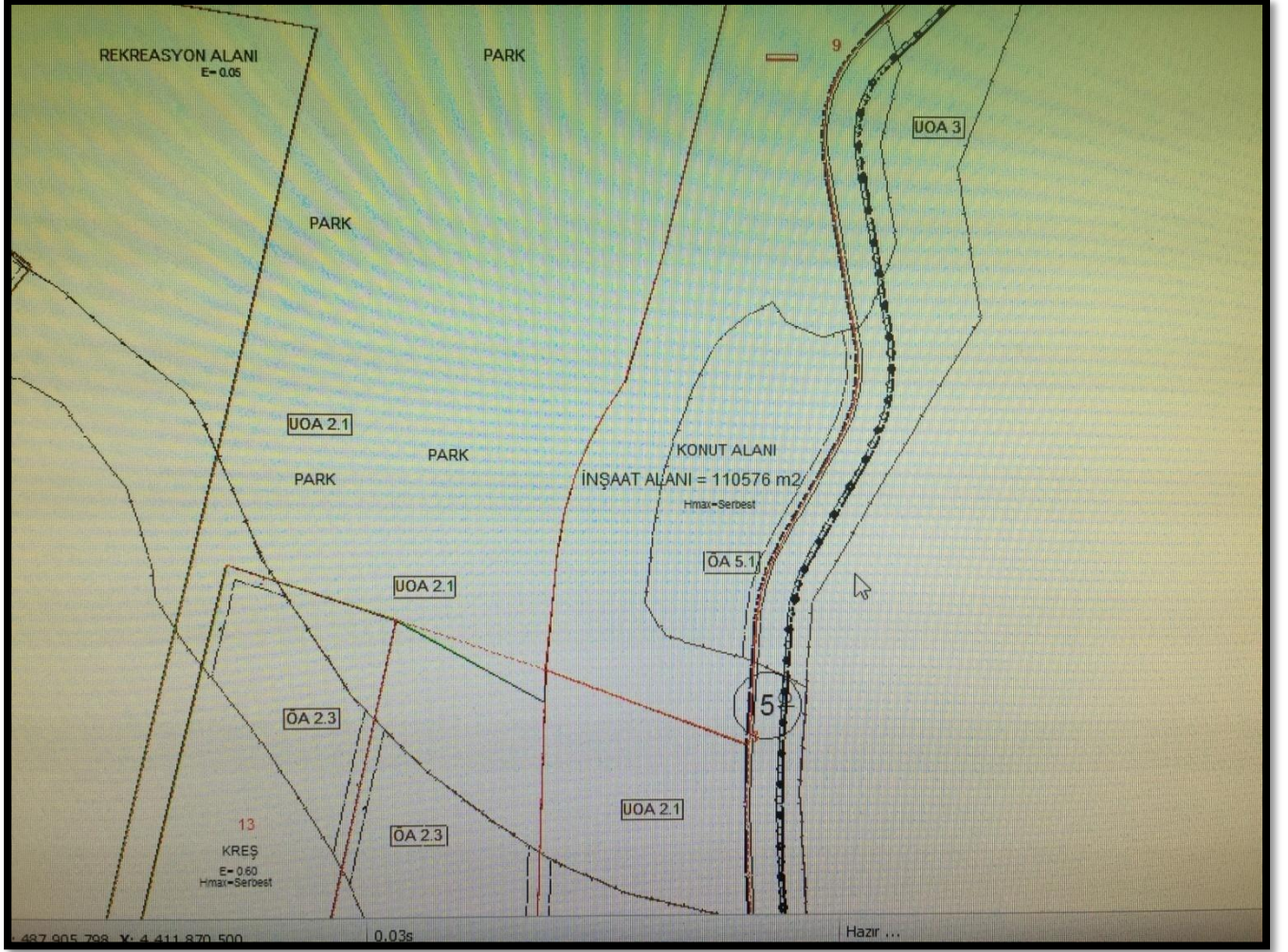


### 9.3 Hava Fotoğrafi





## 9.4 İmar Durumu



## 9.5 Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI												2261932			
1. Ruhsat veren kurum ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi ANKARA İlye ÇANKAYA				3. Ruhsat onay tarihi 21.06.2013		4. Ruhsat no 91-C/2013		5. İlk ruhsat tarihi		6. İkinci ruhsat tarihi	
Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ				Mahalle: İKBAHAR Mahalle tanımlı kodu: 67				13. İmar planı onay tarihi 12.04.2013		14. İmar durumu tarihi 22.04.2013		15. İmar durumu no 82/2013		16. Zemin etüdü onay tarihi 21.06.2013	
Meydan/hukuk/cadde/sokak/kırsal adı: GÜNEY PARK				Değ. kapı no: 69 - C				17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı KONUT ALANI		19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 55642		20. Tapu tescil belgesi no.	
Caddeler/sokak tanımlı kodu: 68				Mevki adı:				23. CED raporu onay tarihi		24. Planların inşaatı başlama tarihi		25. Planların inşaatı bitme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21.06.2018	
3. Pafta no. 4. Ada no. 28128				5. Parsel no. 12				6. Blok no. C BLOK				7. Bağlısız bölüm no.			
8. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın veriliş amacı				10. Restorasyon				11. Diğer ruhsatlar			
1. Yeni yapı				2. Yeniden				3. Yeniden				4. Ek bina			
5. Kat İavesi				6. Bave				7. Geçici				8. Tadilat			
9. Dolgu				10. Restorasyon				11. Güçlendirme				12. Kullanım değişikliği			
13. Mekanik tesisat				14. Mekanik tesisat				15. Elektrik tesisatı				16. İsmi değişikliği			
17. Isınat duvarı				18. Bahçe duvarı				19.							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				29. Vergi kimlik no.				30. Adres HİPODROM CADDESİ NO:5 YENİMAHALLE/ANKARA			
31. İmza				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. (BAHADIR GÜLALIOĞLU) 2257372106				33. Oda sicil no. 000				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MUKELLEFLER			
35. Vergi kimlik no. 7710006896				36. Sigorta sicil no. 5				37. Süreleme tarihi 11.11.2010				38. Süreleme no. 24433			
39. Yapı müteahhidi yetki belge no.				40. Sicil esas adresi BARBAROS BULVARI YENİDOĞAN SOKAK SİNPAŞ PLAZA NO:36 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL				41. İmza				42. Adı soyadı, unvanı RAFET GÖKOĞLU (İNŞAAT MÜHENDİSİ)			
43. TC kimlik no. 15918852044				44. Oda sicil no. 38683				45. Sigorta sicil no.				46. Süreleme tarihi			
47. Süreleme no.				48. İmza				49. Adres TURAN GÜNEŞ BULVARI ALTINORAN NO:54 ÇANKAYA/ANKARA							
50. Kullanma amacına göre yapının bağışsız bölümleri ile ortak alanları (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli) 82				51. Bağışsız bölüm sayıları 13762.95				52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 4617.49				53. Betonarme yapı sayısı 2			
54. Yapıda bağışsız bölüm sayısı 82				55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı 82				56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 804.06				57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 18380.44			
58. Toplam yapı sayısı 572				59. Toplam bağışsız bölüm sayısı 572				60. Toplam konut birimi(daire) sayısı 570				61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 6734.13			
62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 135574.41				63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 23				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 23				65. Yapının toplam kat sayısı 23			
66. Bave kat sayısı				67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 0				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 70				69. Yapının toplam yüksekliği(m) 70			
70. Bave kat yüksekliği(m)				71. Yapının sınıfı V				72. Yapının grubu A				73.1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL) 1040			
74. Yapının maliyeti (TL) 19115657.6				75. Yapının arsa değeri (TL)				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)				77. Form düzenleniş kısmının maliyeti (TL) 19115657.6			
78. Isınma Sistemi				79. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				80. Isınma Sistemi				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi			
82. Isınma Sistemi				83. Isınma Sistemi				84. Tesisatlar				85. Ortak Kullanım Alanları			
86. Yapının Tesisat Sistemi				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				88. Döşeme				89. Adres KEHRİBAR SOKAK NO:148 G.O.P. ÇANKAYA/ANKARA			
90. Adı soyadı EKİN ÇOBAN TURHAN				91. TC kimlik no. 72499061244				92. Oda sicil no.				93. Adres KEHRİBAR SOKAK NO:148 G.O.P. ÇANKAYA/ANKARA			
94. Adı soyadı HALİL BERKAY ÇOBAN				95. TC kimlik no. 47800730010				96. Oda sicil no. 12418				97. Adres İNCEKÖZÜLÜ CAĞAR MAHALLESİ 23. MSAN CADDESİ İNCEKÖZÜLÜ SİTESİ NO:28 GÖLBAĞI/ANKARA			
98. Adı soyadı SELÇUK DURAN				99. TC kimlik no. 17828194910				100. Oda sicil no. 6463				101. Adres GÜZELTEPE MAH. ALPERİN SOKAK 5/5-B ÇANKAYA/ANKARA			



## 9.6 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										125046722		
1. Belgesi veren kurum ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			9. Belginin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni			10. Belginin onay tarihi 29-11-2017		11. Belge no 28-3				
2. Belgesi verilen yapının adresi İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Bucak: Kalyon Belediye: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Mahalle: İKBAHAR Mahalle tanımlı kodu: 87			3. Belgesinin esas türü <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenidenleme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6. İave <input type="checkbox"/> 7. Geçici			8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat		15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 17. Isınat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.				
Meydan/buvar/caddesi/sokak/köşe adı: GÜNEYPARK KÖMİ EVLERİ			13. İlk yapı ruhsatı tarihi 21.06.2013		14. İlk yapı ruhsatı no 91-C2013		15. Son yapı ruhsatı tarihi 09.02.2017		16. Son yapı ruhsatı no 5-3		17. Yenidenleme ruhsatı tarihi	
Caddesi/Sokak tanımlı kodu: 62			18. Yeniden ruhsat tarihi		19. Tadilat ruhsatı tarihi		20. İmar planı onay tarihi		21. İmar durumu tarihi		22. İmar durumu no 189-2016	
Site adı:			23. Zemin etüdü onay tarihi 21.06.2013		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tesviye belgesi tarihi 08.11.2017		26. Tapu tesviye belgesi no			
3. Parça No: 29635			4. Ada No: 10		5. Parsel No: C		6. Blok No: C		27. Tapu tesviye belgesi tarihi		28. Parselin kullanım amacı KONUT ALANI	
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm no			8. Değer izni tarihi 20.06.2013			29. Parselasyon planı onay tarihi			30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 55642			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			32. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no BAHAR DOLALIOĞLU, SİNPAS YAPI ENDÜSTRİ VE TİC.A.Ş., 22577372106			33. Şantiye Şefinin Adı soyadı, unvanı RAFET GÖKOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ						
34. Adres EMNİYET MAH. HİPODROM CAD. ANK.B.BEL. HİZMET BİNASI-BLOK NO: 5 YERBAĞSIZ / ANKARA			35. İmza			36. İmza			37. İmza			
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER			39. Vergi kimlik no 771000896			40. Oda sicil no 0			41. Sicil tarihi 11.11.2010			
42. Sicil no 0			43. Sicil tarihi 11.11.2010			44. Sicil esas adres ÇUKURBAĞAR MAH. ULPUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIZLAR APT. BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA			45. Sicil tarihi 11.11.2010			
46. Sicil tarihi 11.11.2010			47. Sicil tarihi 11.11.2010			48. Sicil tarihi 11.11.2010			49. Sicil tarihi 11.11.2010			
50. Sicil tarihi 11.11.2010			51. Sicil tarihi 11.11.2010			52. Sicil tarihi 11.11.2010			53. Sicil tarihi 11.11.2010			
54. Sicil tarihi 11.11.2010			55. Sicil tarihi 11.11.2010			56. Sicil tarihi 11.11.2010			57. Sicil tarihi 11.11.2010			
58. Sicil tarihi 11.11.2010			59. Sicil tarihi 11.11.2010			60. Sicil tarihi 11.11.2010			61. Sicil tarihi 11.11.2010			
62. Sicil tarihi 11.11.2010			63. Sicil tarihi 11.11.2010			64. Sicil tarihi 11.11.2010			65. Sicil tarihi 11.11.2010			
66. Sicil tarihi 11.11.2010			67. Sicil tarihi 11.11.2010			68. Sicil tarihi 11.11.2010			69. Sicil tarihi 11.11.2010			
70. Sicil tarihi 11.11.2010			71. Sicil tarihi 11.11.2010			72. Sicil tarihi 11.11.2010			73. Sicil tarihi 11.11.2010			
74. Sicil tarihi 11.11.2010			75. Sicil tarihi 11.11.2010			76. Sicil tarihi 11.11.2010			77. Sicil tarihi 11.11.2010			
78. Sicil tarihi 11.11.2010			79. Sicil tarihi 11.11.2010			80. Sicil tarihi 11.11.2010			81. Sicil tarihi 11.11.2010			
82. Sicil tarihi 11.11.2010			83. Sicil tarihi 11.11.2010			84. Sicil tarihi 11.11.2010			85. Sicil tarihi 11.11.2010			
86. Sicil tarihi 11.11.2010			87. Sicil tarihi 11.11.2010			88. Sicil tarihi 11.11.2010			89. Sicil tarihi 11.11.2010			
90. Sicil tarihi 11.11.2010			91. Sicil tarihi 11.11.2010			92. Sicil tarihi 11.11.2010			93. Sicil tarihi 11.11.2010			
94. Sicil tarihi 11.11.2010			95. Sicil tarihi 11.11.2010			96. Sicil tarihi 11.11.2010			97. Sicil tarihi 11.11.2010			
98. Sicil tarihi 11.11.2010			99. Sicil tarihi 11.11.2010			100. Sicil tarihi 11.11.2010			101. Sicil tarihi 11.11.2010			
102. Sicil tarihi 11.11.2010			103. Sicil tarihi 11.11.2010			104. Sicil tarihi 11.11.2010			105. Sicil tarihi 11.11.2010			
106. Sicil tarihi 11.11.2010			107. Sicil tarihi 11.11.2010			108. Sicil tarihi 11.11.2010			109. Sicil tarihi 11.11.2010			
110. Sicil tarihi 11.11.2010			111. Sicil tarihi 11.11.2010			112. Sicil tarihi 11.11.2010			113. Sicil tarihi 11.11.2010			
114. Sicil tarihi 11.11.2010			115. Sicil tarihi 11.11.2010			116. Sicil tarihi 11.11.2010			117. Sicil tarihi 11.11.2010			
118. Sicil tarihi 11.11.2010			119. Sicil tarihi 11.11.2010			120. Sicil tarihi 11.11.2010			121. Sicil tarihi 11.11.2010			
122. Sicil tarihi 11.11.2010			123. Sicil tarihi 11.11.2010			124. Sicil tarihi 11.11.2010			125. Sicil tarihi 11.11.2010			
126. Sicil tarihi 11.11.2010			127. Sicil tarihi 11.11.2010			128. Sicil tarihi 11.11.2010			129. Sicil tarihi 11.11.2010			
130. Sicil tarihi 11.11.2010			131. Sicil tarihi 11.11.2010			132. Sicil tarihi 11.11.2010			133. Sicil tarihi 11.11.2010			
134. Sicil tarihi 11.11.2010			135. Sicil tarihi 11.11.2010			136. Sicil tarihi 11.11.2010			137. Sicil tarihi 11.11.2010			
138. Sicil tarihi 11.11.2010			139. Sicil tarihi 11.11.2010			140. Sicil tarihi 11.11.2010			141. Sicil tarihi 11.11.2010			
142. Sicil tarihi 11.11.2010			143. Sicil tarihi 11.11.2010			144. Sicil tarihi 11.11.2010			145. Sicil tarihi 11.11.2010			
146. Sicil tarihi 11.11.2010			147. Sicil tarihi 11.11.2010			148. Sicil tarihi 11.11.2010			149. Sicil tarihi 11.11.2010			
150. Sicil tarihi 11.11.2010			151. Sicil tarihi 11.11.2010			152. Sicil tarihi 11.11.2010			153. Sicil tarihi 11.11.2010			
154. Sicil tarihi 11.11.2010			155. Sicil tarihi 11.11.2010			156. Sicil tarihi 11.11.2010			157. Sicil tarihi 11.11.2010			
158. Sicil tarihi 11.11.2010			159. Sicil tarihi 11.11.2010			160. Sicil tarihi 11.11.2010			161. Sicil tarihi 11.11.2010			
162. Sicil tarihi 11.11.2010			163. Sicil tarihi 11.11.2010			164. Sicil tarihi 11.11.2010			165. Sicil tarihi 11.11.2010			
166. Sicil tarihi 11.11.2010			167. Sicil tarihi 11.11.2010			168. Sicil tarihi 11.11.2010			169. Sicil tarihi 11.11.2010			
170. Sicil tarihi 11.11.2010			171. Sicil tarihi 11.11.2010			172. Sicil tarihi 11.11.2010			173. Sicil tarihi 11.11.2010			
174. Sicil tarihi 11.11.2010			175. Sicil tarihi 11.11.2010			176. Sicil tarihi 11.11.2010			177. Sicil tarihi 11.11.2010			
178. Sicil tarihi 11.11.2010			179. Sicil tarihi 11.11.2010			180. Sicil tarihi 11.11.2010			181. Sicil tarihi 11.11.2010			
182. Sicil tarihi 11.11.2010			183. Sicil tarihi 11.11.2010			184. Sicil tarihi 11.11.2010			185. Sicil tarihi 11.11.2010			
186. Sicil tarihi 11.11.2010			187. Sicil tarihi 11.11.2010			188. Sicil tarihi 11.11.2010			189. Sicil tarihi 11.11.2010			
190. Sicil tarihi 11.11.2010			191. Sicil tarihi 11.11.2010			192. Sicil tarihi 11.11.2010			193. Sicil tarihi 11.11.2010			
194. Sicil tarihi 11.11.2010			195. Sicil tarihi 11.11.2010			196. Sicil tarihi 11.11.2010			197. Sicil tarihi 11.11.2010			
198. Sicil tarihi 11.11.2010			199. Sicil tarihi 11.11.2010			200. Sicil tarihi 11.11.2010			201. Sicil tarihi 11.11.2010			
202. Sicil tarihi 11.11.2010			203. Sicil tarihi 11.11.2010			204. Sicil tarihi 11.11.2010			205. Sicil tarihi 11.11.2010			
206. Sicil tarihi 11.11.2010			207. Sicil tarihi 11.11.2010			208. Sicil tarihi 11.11.2010			209. Sicil tarihi 11.11.2010			
210. Sicil tarihi 11.11.2010			211. Sicil tarihi 11.11.2010			212. Sicil tarihi 11.11.2010			213. Sicil tarihi 11.11.2010			
214. Sicil tarihi 11.11.2010			215. Sicil tarihi 11.11.2010			216. Sicil tarihi 11.11.2010			217. Sicil tarihi 11.11.2010			
218. Sicil tarihi 11.11.2010			219. Sicil tarihi 11.11.2010			220. Sicil tarihi 11.11.2010			221. Sicil tarihi 11.11.2010			
222. Sicil tarihi 11.11.2010			223. Sicil tarihi 11.11.2010			224. Sicil tarihi 11.11.2010			225. Sicil tarihi 11.11.2010			
226. Sicil tarihi 11.11.2010			227. Sicil tarihi 11.11.2010			228. Sicil tarihi 11.11.2010			229. Sicil tarihi 11.11.2010			
230. Sicil tarihi 11.11.2010			231. Sicil tarihi 11.11.2010			232. Sicil tarihi 11.11.2010			233. Sicil tarihi 11.11.2010			
234. Sicil tarihi 11.11.2010			235. Sicil tarihi 11.11.2010			236. Sicil tarihi 11.11.2010			237. Sicil tarihi 11.11.2010			
238. Sicil tarihi 11.11.2010			239. Sicil tarihi 11.11.2010			240. Sicil tarihi 11.11.2010			241. Sicil tarihi 11.11.2010			
242. Sicil tarihi 11.11.2010			243. Sicil tarihi 11.11.2010			244. Sicil tarihi 11.11.2010			245. Sicil tarihi 11.11.2010			
246. Sicil tarihi 11.11.2010			247. Sicil tarihi 11.11.2010			248. Sicil tarihi 11.11.2010			249. Sicil tarihi 11.11.2010			
250. Sicil tarihi 11.11.2010			251. Sicil tarihi 11.11.2010			252. Sicil tarihi 11.11.2010			253. Sicil tarihi 11.11.2010			
254. Sicil tarihi 11.11.2010			255. Sicil tarihi 11.11.2010			256. Sicil tarihi 11.11.2010			257. Sicil tarihi 11.11.2010			
258. Sicil tarihi 11.11.2010			259. Sicil tarihi 11.11.2010			260. Sicil tarihi 11.11.2010			261. Sicil tarihi 11.11.2010			
262. Sicil tarihi 11.11.2010			263. Sicil tarihi 11.11.2010			264. Sicil tarihi 11.11.2010			265. Sicil tarihi 11.11.2010			
266. Sicil tarihi 11.11.2010			267. Sicil tarihi 11.11.2010			268. Sicil tarihi 11.11.2010			269. Sicil tarihi 11.11.2010			
270. Sicil tarihi 11.11.2010			271. Sicil tarihi 11.11.2010			272. Sicil tarihi 11.11.2010			273. Sicil tarihi 11.11.2010			
274. Sicil tarihi 11.11.2010			275. Sicil tarihi 11.11.2010			276. Sicil tarihi 11.11.2010			277. Sicil tarihi 11.11.2010			
278. Sicil tarihi 11.11.2010			279. Sicil tarihi 11.11.2010			280. Sicil tarihi 11.11.2010			281. Sicil tarihi 11.11.2010			
282. Sicil tarihi 11.11.2010			283. Sicil tarihi 11.11.2010			284. Sicil tarihi 11.11.2010			285. Sicil tarihi 11.11.2010			
286. Sicil tarihi 11.11.2010			287. Sicil tarihi 11.11.2010			288. Sicil tarihi 11.11.2010			289. Sicil tarihi 11.11.2010			
290. Sicil tarihi 11.11.2010			291. Sicil tarihi 11.11.2010			292. Sicil tarihi 11.11.2010			293. Sicil tarihi 11.11.2010			
294. Sicil tarihi 11.11.2010			295. Sicil tarihi 11.11.2010			296. Sicil tarihi 11.11.2010			297. Sicil tarihi 11.11.2010			
298. Sicil tarihi 11.11.2010			299. Sicil tarihi 11.11.2010			300. Sicil tarihi 11.11.2010			301. Sicil tarihi 11.11.2010			
302. Sicil tarihi 11.11.2010			303. Sicil tarihi 11.11.2010			304. Sicil tarihi 11.11.2010			305. Sicil tarihi 11.11.2010			
306. Sicil tarihi 11.11.2010			307. Sicil tarihi 11.11.2010			308. Sicil tarihi 11.11.2010			309. Sicil tarihi 11.11.2010			
310. Sicil tarihi 11.11.2010			311. Sicil tarihi 11.11.2010			312. Sicil tarihi 11.11.2010			313. Sicil tarihi 11.11.2010			
314. Sicil tarihi 11.11.2010			315. Sicil tarihi 11.11.2010			316. Sicil tarihi 11.11.2010			317. Sicil tarihi 11.11.2010			
318. Sicil tarihi 11.11.2010			319. Sicil tarihi 11.11.2010			320. Sicil tarihi 11.11.2010			321. Sicil tarihi 11.11.2010			
322. Sicil tarihi 11.11.2010			323. Sicil tarihi 11.11.2010			324. Sicil tarihi 11.11.2010			325. Sicil tarihi 11.11.2010			
326. Sicil tarihi 11.11.2010			327. Sicil tarihi 11.11.2010			328. Sicil tarihi 11.11.2010			329. Sicil tarihi 11.11.2010			
330. Sicil tarihi 11.11.2010			331. Sicil tarihi 11.11.2010			332. Sicil tarihi 11.11.2010			333. Sicil tarihi 11.11.2010			
334. Sicil tarihi 11.11.2010			335. Sicil tarihi 11.11.2010			336. Sicil tarihi 11.11.2010			337. Sicil tarihi 11.11.2010			
338. Sicil tarihi 11.11.2010			339. Sicil tarihi 11.11.2010			340. Sicil tarihi 11.11.2010			341. Sicil tarihi 11.11.2010			
342. Sicil tarihi 11.11.2010			343. Sicil tarihi 11.11.2010			344. Sicil tarihi 11.11.2010			345. Sicil tarihi 11.11.2010			
346. Sicil tarihi 11.11.2010			347. Sicil tarihi 11.11.2010			348. Sicil tarihi 11.11.2010			349. Sicil tarihi 11.11.2010			
350. Sicil tarihi 11.11.2010			351. Sicil tarihi 11.11.2010			352. Sicil tarihi 11.11.2010			353. Sicil tarihi 11.11.2010			
354. Sicil tarihi 11.11.2010			355. Sicil tarihi 11.11.2010			356. Sicil tarihi 11.11.2010			357. Sicil tarihi 11.11.2010			
358. Sicil tarihi 11.11.2010			359. Sicil tarihi 11.11.2010			360. Sicil tarihi 11.11.2010			361. Sicil tarihi 11.11.2010			
362. Sicil tarihi 11.11.2010			363. Sicil tarihi 11.11.2010			364. Sicil tarihi 11.11.2010			365. Sicil tarihi 11.11.2010			
366. Sicil tarihi 11.11.2010			367. Sicil tarihi 11.11.2010			368. Sicil tarihi 11.11.2010			369. Sicil tarihi 11.11.2010			
370. Sicil tarihi 11.11.2010			371. Sicil tarihi 11.11.2010			372. Sicil tarihi 11.11.2010			373. Sicil tarihi 11.11.2010			
374. Sicil tarihi 11.11.2010			375. Sicil tarihi 11.11.2010			376. Sicil tarihi 11.11.2010			377. Sicil tarihi 11.11.2010			
378. Sicil tarihi 11.11.2010			379. Sicil tarihi 11.11.2010			380. Sicil tarihi 11.11.2010			381. Sicil tarihi 11.11.2010			
382. Sicil tarihi 11.11.2010			383. Sicil tarihi 11.11.2010			384. Sicil tarihi 11.11.2010			385. Sicil tarihi 11.11.2010			
386. Sicil tarihi 11.11.2010			387. Sicil tarihi 11.11.2010			388. Sicil tarihi 11.11.2010			389. Sicil tarihi 11.11.2010			
390. Sicil tarihi 11.11.2010			391. Sicil tarihi 11.11.2010			392. Sicil tarihi 11.11.2010			393. Sicil tarihi 11.11.2010			
394. Sicil tarihi 11.11.2010			395. Sicil tarihi 11.11.2010			396. Sicil tarihi 11.11.2010			397. Sicil tarihi 11.11.2010			
398. Sicil tarihi 11.11.2010			399. Sicil tarihi 11.11.2010			400. Sicil tarihi 11.11.2010			401. Sicil tarihi 11.11.2010			
402. Sicil tarihi 11.11.2010			403. Sicil tarihi 11.11.2010			404. Sicil tarihi 11.11.2010			405. Sicil tarihi 11.11.2010			
406. Sicil tarihi 11.11.2010			407. Sicil tarihi 11.11.2010			408. Sicil tarihi 11.11.2010			409. Sicil tarihi 11.11.2010			

## 9.7 Mimari Proje

TAPU

T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI		
ADA	PARSEL	BELGELER
29908 29908	5 5	Ankara Büyükşehir Bd. Encümeninin 30.09.10 tarih 1363/3995 sayılı kararı.
MÜLKİYETİ		Em. İst. Dai. Bşk. 03.04.13 tarih 7400 sayılı yazısı.
Ankara Büyükşehir Belediyesi		Ankara 9 Nis. 11.11.10 tarih 24433 sayılı sözleşme
TAPU TESCİL DUR		Çankaya Tapu Müd. nın 10.04.2013 tarihli T.T.3
İMAR DURUMU		Çap 36/2015 K. PLANKOTE M. lotu: 37/2013
MÜKTESEPLER		36/2015
KARAR		Zemin Araştırma Raporu 09.04.2015
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJE ŞUBE SEFİ	ŞUBE MÜDÜRÜ
	11 Haziran 2013	
Saliha ASLAN Yüksek Mimar		

EKİN GÖBAN TUZHAN

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

YANGIN MERDİVENİ  
YANGIN GUVENLİK HOLU ve  
YAĞIN KAÇIŞ YOLLARI  
ÜZERİNDE FİS BİR ŞEKİLDE  
TESİS YAPILMASI ZORUNLUDUR.  
ŞAFAK YATIRIMCILIK

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

Bacalar, 775 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 20. Maddesine ve İmar Yönetmeliğinin 52. ve 55. Maddeleriyle Uygun Yapılaşma Kuralları ile Uyumlu Olmalıdır.

Yangın merdiveni ve yangın güvenliği için gerekli olan yangına dayanıklı malzeme ile duman sızdırmaz ve yangından kaçınacak şekilde yapılacaktır.

Mimar ... tarafından kendi sorumluluğunda hazırlanmış ve imar yönetmeliğinin hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış beyan edilen bu projelerin yapıları kontrolde görülebilen itibarsızlıklarını düzelterek ve imza sahibinin sorumluluğuna teslim edilerek tasarrufları için uygun görülmesi ve inşaat ve işletme için gerekli olan izin ve ruhsatların alınması ve diğer işlemlerin yürütülmesi hususunda mevcut ve gelecekteki süreçleri sorumluluğunda yönetimi ve inşaatı için İmar Daire Başkanlığına başvurularını kabul etmesi kaydıyla tasarruflarını tamamlayacaktır.

İmar Daire Başkanı

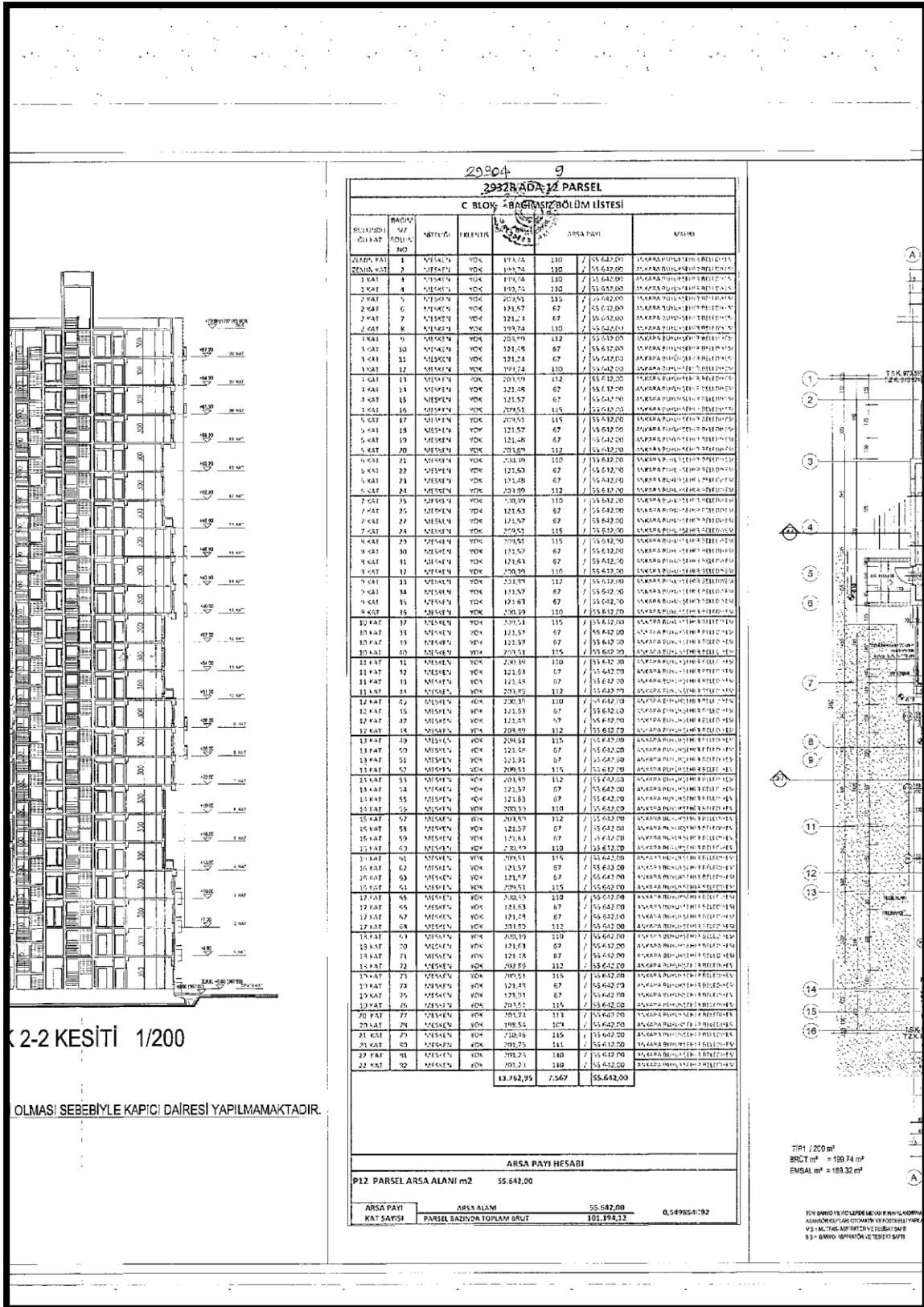
Yangın merdiveni BETONARME ile minimum basınçlı betonla yapılacaktır.  
25 cm kalınlığında olacaktır.  
Yangın merdiveninin doğrudan kullanılabilir olması sağlanacaktır.

Çap 36/2015 sayılı ve 09.04.2015 tarihli yenilenmiştir.

Saliha ASLAN

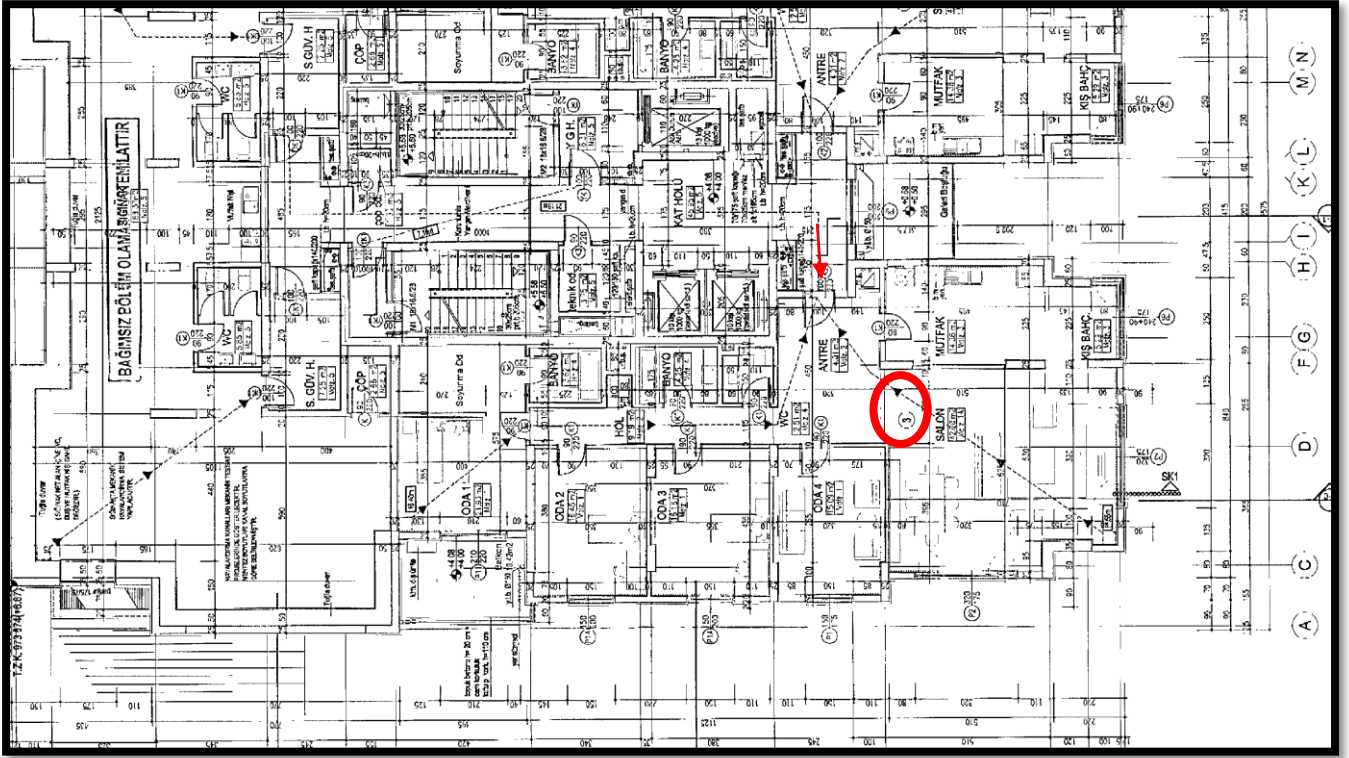
Yüksek Mimar



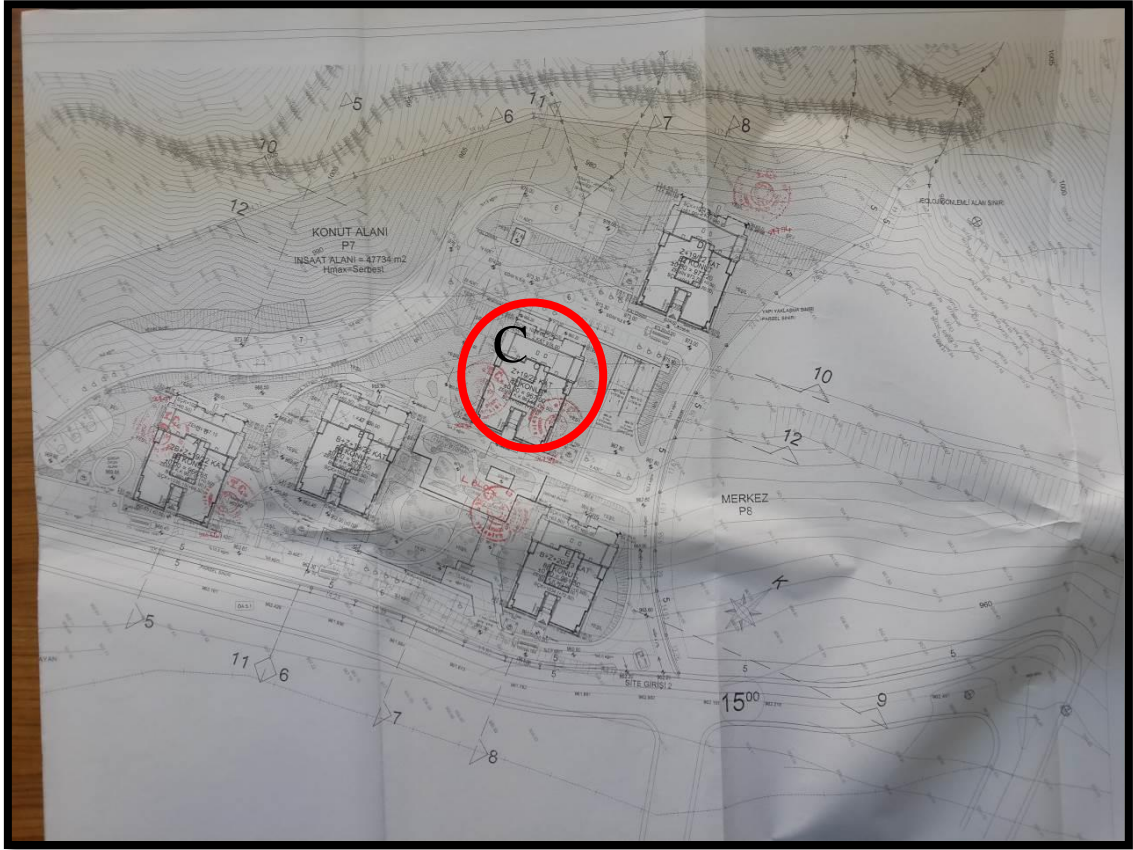










**VAZİYET PLANI**



## 9.1 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



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



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020


Belge No: 910358

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

## MUHAMMED ÇAM


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





## 9.2 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



### 9.3 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 18.08.2020 Belge No: 2019-01.3409

**Sayın Muhammed ÇAM**  
(T.C. Kimlik No: 13324113424 - Lisans No: 910358 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

### 9.4 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