

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA / KAZIM ÖZALP

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 036

Rapor Tarihi: 25.04.2024

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

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

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
RAPOR TARİHİ	25.04.2024		
RAPOR NUMARASI	2024 SPM-YAYLA 036		
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA/ÇANKAYA/KAZIM ÖZALP		
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	5518 ADA 5 PARSEL		
ADRES	Kazım Özalp Mahallesi, Kızılkulesi Sokak No:20/A-2-4 Çankaya/ANKARA		
CİNSİ (TAPU KAYDI)	Depolu Dükkan (6 no.lu b.b.) / Mesken (4 No.lu b.b.) / Çatı Aralı Mesken (2 no.lu b.b.)		
KULLANIMI	Dükkan (6 no.lu b.b.) – Ofis (2 no.lu b.b. - 4 no.lu b.b.)		
ARSA ALANI	638,00 m ²		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	KAT	BB NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK
	ZEMİN	6	DEPOLU DÜKKAN
	1 KAT	2	MESKEN
	2 KAT	4	ÇATI ARALI MESKEN
İMAR DURUMU	Konut Alanı, Ayırık Nizam, 3 Kat 1/1000 ölçekli uyumla imar planına göre; “KONUT ALANI” Ayırık Nizam, 3 Kat imarlıdır.		
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Pazar Değerinin Tespit Edilmesi		
2-4-6 No.lu bağımsız bölümler Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç):	22.350.000,00.-TL		
2-4-6 No.lu bağımsız bölümler Toplam Pazar Değeri (KDV Dâhil):	25.898.500,00.-TL		

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Bilgileri	12
3.3.3	Tapu Bilgileri	13
3.3.4	Tapu Takyidat Bilgileri	14
3.3.5	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	14
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	14
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	14
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	15
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hâsılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	15
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	15
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15

4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	16
4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.2	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	19
4.3.1	Ankara İli	19
4.3.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri	23
4.3.3	Bölgenin Nüfus Yapısı	27
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	27
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	27
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	27
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	28
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	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
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	29
6.1	Pazar Yaklaşımı	29
6.2	Gelir Yaklaşımı	30
6.3	Maliyet Yaklaşımı	30
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	30
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	31
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama	33
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	33
6.6.1	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	34

7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	34
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	35
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	35
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	35
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	35
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	36
8	SONUÇ	36
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2	Nihai Değer Takdiri	36
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti	37
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	37
8.5	Uygunluk Beyanı	38
8.6	İzin Beyanı	39
9	RAPOR EKLERİ	40
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri	40
9.2	Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	46
9.3	Hava Fotoğrafı	52
9.4	İmar Durumu Örneği	53
9.5	Yapı Ruhsatları	55
9.6	Adres Kodları	69
9.1	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)	70
9.2	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	71
9.3	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	72
9.4	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	72

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	25.04.2024
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	15.04.2024 – 22.04.2024
Rapor Numarası	2024 SPM-YAYLA 036
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	16.02.2024
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No: 910358)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi

Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.

- 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"
- Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)

Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler

Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	26.02.2021	2021 SPK-YAYLA-019	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	2.836.000,00 TL
2	01.03.2022	2022 SPK-YAYLA-144	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	4.130.000,00.-TL
3	01.02.2023	2022 SPK-YAYLA-058	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	15.000.000,00-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., Kızılkulesi Sok., No:20/A-2-4 Çankaya/ANKARA posta adresinde konumlu YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, için iki asıl nüsha (Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi 5518 Ada, 5 Parselde konumlu 2, 4 ve 6 bağımsız bölüm numaralı “Mesken, Çatı Aralı Mesken ve Depolu Dükkân” nitelikli taşınmazın **31.12.2023 tarihine esas** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2023 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Mart 2024 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi 5518 Ada, 5 Parselde konumlu 2, 4 ve 6 bağımsız bölüm numaralı “Mesken”, “Çatı Aralı Mesken” ve “Depolu Dükkân” nitelikli taşınmazların **31.12.2023 tarihine esas** pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,

- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

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

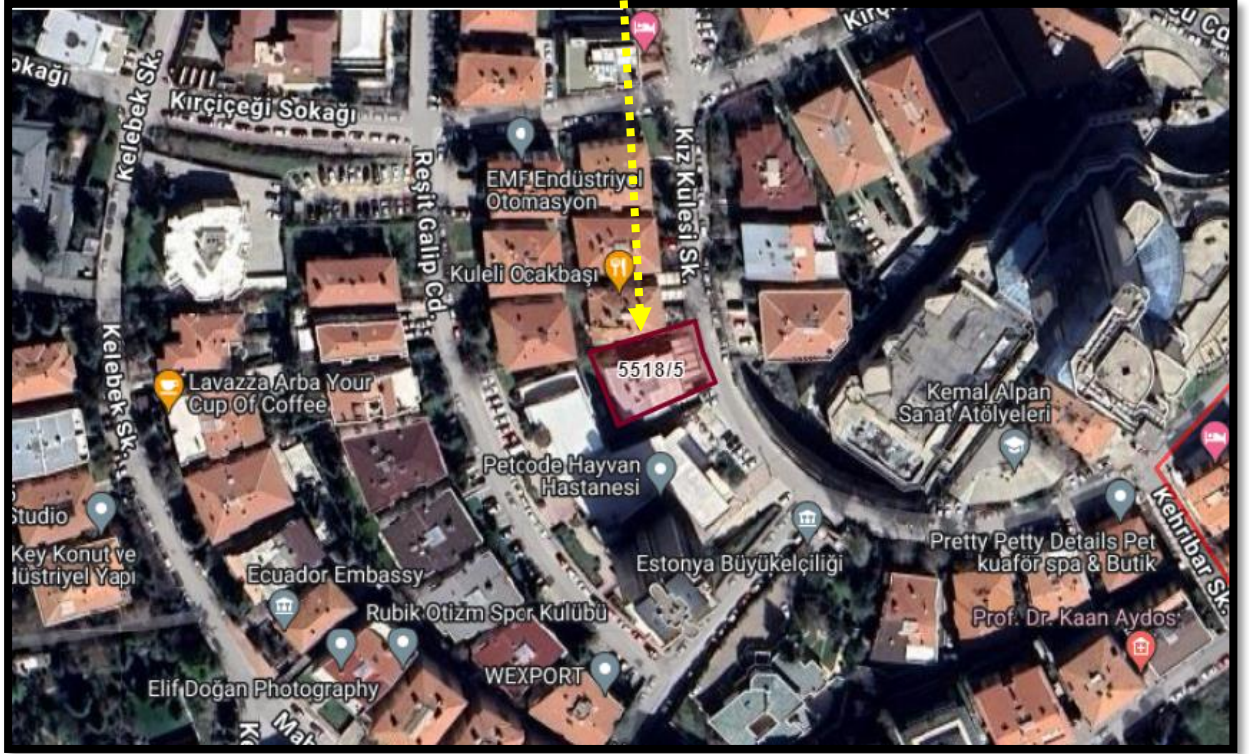
3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

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

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Kazım Özalp Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok üst gelirli nüfus yer almaktadır. Konu taşınmazlar Çankaya Caddesi, Cinnah Caddesi, Uğur Mumcu Caddesi, Mahatma Gandhi Caddesi gibi bölgenin ana arterlerine yakın konumdadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde Atakule, Çankaya Köşkü, Büyükelçilikler, çok sayıda marka restoran ve birçok önemli şirket merkezleri yer almaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Mahalle/Köy Adı	: KAZIM ÖZALP
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 5518
Parsel No	: 5
Yüz ölçüm	: 638,00 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON
Bağımsız Bölüm No	: 6
Blok	: -
Kat	: ZEMİN
Arsa Payı	: 274/1276
Bağımsız Böl. Niteliği	: DEPOLU DÜKKÂN
Malik	: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 3819
Cilt No	: 18
Sayfa No	: 1701
Tapu Tarihi	: 22-01-2013 Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

3.3.2 Tapu Bilgileri

İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Mahalle/Köy Adı	: KAZIM ÖZALP
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 5518
Parsel No	: 5
Yüz ölçüm	: 638,00 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON
Bağımsız Bölüm No	: 2
Blok	: -
Kat	:1 KAT
Arsa Payı	: 172/1276
Bağımsız Böl. Niteliği	: MESKEN
Malik	: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 3819
Cilt No	: 18
Sayfa No	: 1697
Tapu Tarihi	: 22-01-2013 Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

3.3.3 Tapu Bilgileri

İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Mahalle/Köy Adı	: KAZIM ÖZALP
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 5518
Parsel No	: 5
Yüz ölçüm	: 638,00 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON
Bağımsız Bölüm No	: 4
Blok	: -
Kat	: 2 KAT
Arsa Payı	: 192/1276
Bağımsız Böl. Niteliği	: ÇATI ARALI MESKEN
Malik	: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARE A.Ş.
Yevmiye No	: 3819
Cilt No	: 18
Sayfa No	: 1699
Tapu Tarihi	: 22-01-2013 Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

3.3.4 Tapu Takyidat Bilgileri

16.02.2024 tarih, 15:50 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyan: Y.P: 25/11/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi).

Beyan: KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (05-12-2013–65320)

Beyan: YÖNETİM PLANI: 25/11/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Beyan: KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(05-12-2013 15:24 – 65320)

İpotek: 19.09.2011 tarih ve 46875 yevmiye no ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2.300.000,00 TL bedel ile 1. Derece ipotek kaydı bulunmaktadır.

İpotek: 20.03.2013 tarih ve 15385 yevmiye no ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2.300.000,00 TL bedel ile 2. Derece ipotek kaydı bulunmaktadır.

3.3.5 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

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

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen belgelerinde yapılan incelemede;

- 31.12.1992 tarih ve 582 numaralı yeni tapı ruhsatı,
- 07.06.1995 tarih ve 56 numaralı tadilat ruhsatı
- 17.09.1996 tarih ve 373/96 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; C/2007/1850-35 no.lu encümen kararına göre; 5 ve 6 no.lu dükkânların arasında yer alan duvarın kaldırılarak birleştirildiği bu durum için 01.03.2007 tarihli tespit zabtı tanzim edildiği 02.04.2007 tarihinde teknik rapor düzenlendiği, 3194 sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi gereğince zabıt konusu hususun Fen İşleri Müdürlüğünce yaptırılmasına, Aynı madde gereğince masrafların malikinden tahsil edilmesine, yapılan değişikliklerin düzeltilerek tasdikli projesine uygun hale getirilmesine kadar dükkânın elektrik ve suyunun kestirilmesi için ilgili kurumlara yazı yazılması ve ilgili malike 1.750 TL ceza uygulanmasına karar verilmiştir.

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve dijital ortamda incelenen İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

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

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital olarak temin edilen belgelerde yapılan incelemede Enerji Kimlik Belgesine ulaşılammıştır.

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

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

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

Konu taşınmazlara ait 17.09.1996 tarih ve 373/96 numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; C/2007/1850-35 no.lu encümen kararına göre; 5 ve 6 no.lu dükkânların arasında yer alan duvarın kaldırılarak birleştirildiği bu durum için 01.03.2007 tarihli tesbit zabtı tanzim edildiği 02.04.2007 tarihinde teknik rapor düzenlendiği, 3194 sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi gereğince zabıt

konusu hususun Fen İşleri Müdürlüğüne yaptırılmasına, Aynı madde gereğince masrafların malikinden tahsil edilmesine, yapılan değişikliklerin düzeltilerek tasdikli projesine uygun hale getirilmesine kadar dükkanın elektrik ve suyunun kestirilmesi için ilgili kurumlara yazı yazılması ve ilgili malike 1.750 TL ceza uygulanmasına karar verilmiştir. Encümen kararına konu olan projeye aykırı imalatların ekspertizin yapıldığı tarihte yerinde yapılan incelemede düzeltilmediği tespit edilmiştir. Belirtilen aykırılıkların tadilat ile projeye uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir.

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelere kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel

ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılarla yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. 7.Sunuş ve Değerlendirme
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. 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.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023-3.Çeyrek Raporu

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla; Gayrimenkul piyasasının Merkez bankasının uyguladığı sıkı para politikası ile birlikte artış hızının ivme kaybedip hatta durağan ve düşüş trendine girdiği tespit edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.3.1 Ankara İli

Ankara İli

Yüzölçümü: 25.706 km²

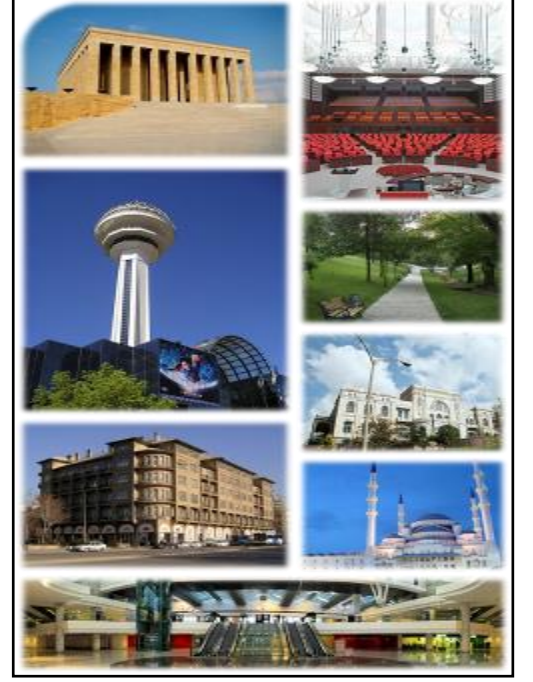
Nüfus: 5.747.325 (2021 ADNKS)

İl Trafik No: 06

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

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

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



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

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

İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2378m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı ile Mahya Tepesi (2006 m) yükselir. İlin güneydoğusunda Hüseyin Gazi dağı 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, 85 orman köyü Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalmıştır.

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

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

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



Altındağ: Kent merkezine 1 km uzaklıkta, Selçuklular, Osmanlılar ve daha eski medeniyetleri kapsayan ilçede; Ankara Kalesi, Augustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı, Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Devlet Resim ve

Heykel Müzesi, Etnografya Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi ve Cumhuriyet Müzesi bulunmaktadır. Ayrıca Karacabey, Ahi Şerafettin, Hacı Bayram Veli Efendi, Karyağdı, Gülbaba ve İzzettin Baba Türbeleri ile Hacı Bayram, Aslanhane, Ahi Elvan, Alaaddin, Zincirli ve Kurşunlu camileri de ilçe sınırları içerisinde.

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 Eğrioğa Yaylası ve Gölü, Dereli köyü civarında peri bacalarını andıran yapılar ilçenin ilgi çekici yerleridir.



Çankaya: Çankaya İlçesi, şehir merkezine 9 km. uzaklıktadır. Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya İlçesi, il merkezine yakın pek çok semti içine alır. Atatürk Orman Çiftliği, Eymir Gölü, Elmadağ Kayak Tesisleri, Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezi ilçe sınırlarındadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mamak: Mamak ilçesinin şehir merkezine uzaklığı 7 km. dir. İlçede kültür hizmetlerini yerine getirmek için şimdiki Belediye Başkanlık Binasının yer aldığı Konservatuar Binası bulunmaktadır. Ayrıca 75. Yıl Cumhuriyet Anfi Tiyatrosu, kültürel faaliyet varlıklarından sayılabilir. Tabiat varlıkları olarak Hatip Çayı, Bayındır Barajı ve önemli 4 mesire yerlerindendir.

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

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

Sincan: Sincan’ın şehir merkezine uzaklığı 27 km. dir. Sincan çevresinde yapılan bazı kazılarda Selçuklulara ait eserlerin bulunması XI. Yüzyılda Sincan ve çevresinde yerleşim olduğuna dair önemli ipuçları vermektedir. İstanbul-Bağdat tren yolu 1892 Sincan köyden geçmiştir. 1926 Devlet Demir Yolları arşivlerinde “Hattın devamında 8-10 hanelik bir köy, hatta yakın olan bir de cami var” şeklinde

yazılmaktadır. 30.11.1983 tarih ve 2963 Sayılı Yasa ile Sincan İlçe haline dönüştürülmüştür. Bakanlar Kurulu'nun 08.03.1988 gün ve 88/12721 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

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

4.3.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

4.3.2.1 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. Metropoliten ölçekte transit trafiği kent içine sokmayarak kent içi ulaşımı rahatlamak amacıyla çevre yolu devreye girmiştir. Kentin toplu taşıma hizmeti belediye ve özel sektör tarafından yürütülmekte ve ağırlıklı bu iki ana arter üzerinde sürdürülmektedir. Ankara ülke içindeki konumu ve başkentlik işlevi nedeniyle ulaşım bağlantıları gelişmiş bir kenttir. En önemli bağlantılar; (E-5) Karayolu: Edirne, İstanbul, İzmit, Adapazarı ve Bolu üzerinden Ankara'ya ulaşır ve Adana üzerinden Anadolu'yu kat ederek Ortadoğu ülkelerine devam eder. (E-23) Karayolu: İzmir, Uşak, Afyon üzerinden Ankara'ya gelir ve Yozgat, Sivas, Erzincan, Erzurum, Ağrı ve İran'a uzanır. Bunların dışında Ankara-Afyon-Isparta- Antalya- Ankara- Konya- Silifke, Ankara-Çorum-Samsun, Ankara, Çankırı -Kastamonu, Ankara-Eskişehir-Bursa-Balıkesir-Çanakkale, Ankara-Gerede-Zonguldak karayolu bağlantıları vardır.

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

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

Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ)

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

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

4.3.2.2 Havayolu

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

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

4.3.2.3 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 dönüşeceği için 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 arttırılmasıyla 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 hattır ve hat aynı zamanda şehirlerarası yolcu ve yük taşımacılığına da hizmet vermektedir.

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

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

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

Ankara Metro Hattı

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

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

Ankaray Hafif Raylı Sistem Hattı

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

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

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

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

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

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

Kızılay - Çayyolu-2 Metro Hattı

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

Batıkent-Sincan / Törekent Metro Hattı

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

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

Keçiören - Atatürk Kültür Merkezi - Kızılay Metrosu

Tandoğan-Keçiören arasında 10.582 metre hat ve 11 istasyon olarak projelendirilen hattın bina ve inşaat yapım çalışmalarına 15.07.2003 tarihinde başlanmıştır. Keçiören- AKM istasyonları arasındaki 9.220

metre hat ve 9 istasyonu kapsayan kısmı 25.04.2011 tarihinde yapılan protokolle Ulaştırma Bakanlığına devredilmiştir. Bu hat için ilgili Bakanlıkça 13.12.2011 tarihinde ihalesi, 02.02.2012 tarihinde sözleşmesi yapılarak çalışmalara başlanılmış olup 05.12.2017 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından devir alınarak işletmeye alınmıştır.

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

4.3.3 Bölgenin Nüfus Yapısı

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

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

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; 5518 Ada, 5 Parsel, 638,00m² imar parseli üzerine, tek yapıdan oluşacak şekilde, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 3-B) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Bina girişi Kızkulesi sokağa göre ön cepheden, doğu yönden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark bulunmaktadır.

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

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu **2 numaralı bağımsız bölüm 1.Normal Katta, Mesken** vasıflı taşınmazdır. Bina girişine göre ön sol yan cephede konumlu ve onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt **146 m²** alanlı olup Salon-4 Oda-antre-mutfak-2 banyo-çamaşır odası-2 balkon ve wc mahallerinden meydana gelmektedir.

Mahallinde yapılan iç mahal incelemesinde taşınmazın büro olarak kullanıldığı ve büroya uygun olacak şekilde mimari projesine göre değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın ebeveyn duş-wc kısmı ve çamaşır odası olan kısmı birleştirilerek mutfak alanı olarak kullanıldığı, ebeveyn yatak odası mahallinin yaklaşık 1 mt. yanda yer alan yatak odasına katıldığı diğer 3 odanın birleştirilerek cam bölme ile 2 odaya dönüştürüldüğü, mutfak mahallinin iptal edilerek sekreteryaya olarak kullanıldığı görülmüştür.

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

Ekspertize konu **4 numaralı bağımsız bölüm 2.Normal Kat ve Çatı Katta, Çatı Aralı Mesken** vasıflı taşınmazdır. Bina girişine göre ön sol yan ve arka cephede konumlu ve onaylı mimari projesine göre giriş katı yaklaşık brüt **146 m²** alanlı olup, Salon-3 Oda- soyunma odası--antre-mutfak-2 banyo-çamaşır odası-2 balkon ve wc mahallerinden, çatı katı yaklaşık brüt **34 m²** alanlı olup, 3 oda ve banyo mahallerinden meydana gelmektedir. Taşınmaz toplamda 180 m² kapalı alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın büro olarak kullanıldığı ve büroya uygun olacak şekilde mimari projesine göre değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın salon kısmında yer alan çatı katına çıkış merdiven yönü değiştirilerek balkon kısmına bakacak şekilde verilmiştir. Taşınmazın ebeveyn duş-wc kısmı ve çamaşır odası olan kısmı birleştirilerek mutfak alanı olarak kullanıldığı, ebeveyn yatak odası mahallinin bir kısmı bölünerek oda oluşturulduğu, geri kalan odalar ebeveyn yatak odası ve 2 oda birleştirilerek cam bölme ile 2 odaya dönüştürüldüğü, mutfak mahallinin iptal edilerek sekreteryaya olarak kullanıldığı, Çatı katında 3 oda mahallinin tek oda mahalline dönüştürüldüğü ve banyonun yeri değiştirilerek çatı arasında doğru yaklaşık 10 m² alan büyüme yapıldığı görülmüştür.

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

Ekspertize konu **6 numaralı bağımsız bölümde bodrum ve zemin katta, Depolu Dükkan** vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre; bodrum kat alanı yaklaşık brüt **130 m²** olup, dükkana ait depo, çay ocağı ve wc mahallerinden, zemin kat alanı **130 m²** olup dükkan ve duş-WC mahallerinden meydana gelmektedir. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt **260 m²** alanlıdır. Konu taşınmazın yaklaşık 6 m vitrin cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın giriş kapısı ve camekanı alüminyum doğramadır.

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın tadilatla olduğu ve mimari projesine göre değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. 5 no.lu bağımsız bölüm ile aralarında bulunan duvarlar kaldırılarak giriş katta ve bodrum katta beraber kullanıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın iç mekânda kullanıma uygun bazı değişikliklerin (duvar ilave-kaldırılmaları) yapıldığı görülmüştür.

Yerinde yapılan iç mahal incelemesinin zeminlerin, granit seramik kaplı olduğu ancak yer yer tadilat amaçlı kazılar mevcuttur. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. Taşınmazın giriş kapısı cam alüminyum doğrama, iç kapıları ahşap panel, pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır.

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

Rapor tarihi itibarıyla 2 bağımsız bölüm numaralı mesken niteliğiyle ve 4 bağımsız bölüm numaralı çatı aralı mesken niteliğiyle tapuya kayıtlı taşınmazların mahallen ofis olarak kullanıldığı, 6 no.lu depolu dükkan nitelikli taşınmazda tadilat olduğu ve hali hazırda boş durumda olduğu tespit edilmiştir.

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

Taşınmazın 02.12.1994 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Ayrıca mahallen yapılan çalışmada projeye aykırı olarak 2 ve 4 no.lu meskenlerde ve 6 no.lu dükkanda iç mekânda kullanıma uygun bazı değişikliklerin (duvar ilave-kaldırılmaları) yapıldığı görülmüş olup, detaylı bilgi 5.1.2 maddesinde verilmiştir. Projeye aykırılıkların giderilebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir.

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

Mahallen yapılan çalışmada projeye aykırı olarak 2 ve 4 no.lu meskenlerde ve 6 no.lu dükkanda iç mekânda kullanıma uygun bazı değişikliklerin (duvar ilave-kaldırılmaları) yapıldığı görülmüştür. Detaylı bilgi 5.1.2 maddesinde verilmiştir. Projeye aykırılıkların giderilebilir nitelikte olduğu düşünülmekte olup, 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler olmadığı düşünülmektedir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede; konu taşınmaza benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık taşınmaz emsalleri tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza emsal olabilecek taşınmaz bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazların yakın çevresindeki emsalleri incelenmiş, bölge emlak

temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, konu taşınmaz pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 5518 Ada 5 Parselde yer alan 2, 4 ve 6 no.lu bağımsız bölümün değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık mesken/ofis ve dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

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



Emsal-1 (Satılık Daire)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Kızılkulesi Sokakta, 1. Kat konumlu, full yapılı, 4.5+1 186 m2 alanlı olduğu beyan edilen 165m ² alanlı iş yeri olarak kullanılan camlı bölmeleri olan mesken emlakçıdan 7.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (46.969,00 TL/m2)GBT Emlak: 0537 763 69 65
-----------------------------------	---

Emsal-2 (Satılık Daire)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokakta yan binasında, 1. Kat konumlu, full yapılı, 2+1, 100 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken emlakçıdan 3.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (37.500,00 TL/m2) Yüceller Emlak: 0546 924 23 94
Emsal-3 (Satılık Daire)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokakta yan binasında, 2. Kat konumlu, full yapılı, 2+1, 100 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken emlakçıdan 3.850.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (38.500,00 TL/m2) Coldwel Emlak: 0533 440 37 32
Emsal-4 (Satılık Daire)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahatma Gandhi Sokakta, 2. Kat konumlu, full yapılı dubleks, 5+1, 250 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken emlakçıdan 7.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (30.000,00 TL/m2) Borsem Gaziosmanpaşa Emlak: 0507 176 00 18
Emsal-5 (Satılık Daire)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Kuleli Sokakta, 1. Kat konumlu, yapılı, 3+1, 110 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken 4.150.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (37.727,00 TL/m2) Anchora Gayrimenkul: 0501 338 80 88
Emsal-6 (Satılık Daire)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Reşit Galip Caddesinde, 1. kat konumlu, full yapılı, 3+1, 125 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken emlakçıdan 4.350.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (34.800,00 TL/m2) KW Focus Emlak: 0536 683 38 86
Emsal-7 (Satılık Daire)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kuleli Caddesi girişi, 2. kat konumlu, yapılı, 3+1, 200 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken emlakçıdan 7.350.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (36.750,00 TL/m2) AC Winner Emlak: 0542 508 92 22

Dükkan Emsalleri

Emsal-1 (Satılık Dükkan)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kız Kulesi Sokakta, 390 m ² alanlı olduğu beyan edilen 350m ² olduğu düşünülen dükkan emlakçıdan 15.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (42.857 TL/m²) Kw Focus Gayrimenkul: 0 538 682 21 43
Emsal-2 (Satılık Dükkan)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Uğur Mumcu Caddesinde, 300 m ² zemin, 300m ² depo alanlı dükkan emlakçıdan 10.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Depo alanı ¼ oranında değer takdir edilmiştir. (28.000 TL/m²) Angera Gayrimenkul: 0 (507) 609 66 79
Emsal-3 (Satılık Dükkan)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Uğur Mumcu Caddesine bir bina mesafede, giriş 150m ² , bodrum kat 185m ² toplam 375 m ² alanlı dükkan emlakçıdan 14.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (37.837 TL/m²) Turyap Gayrimenkul: 0 (552) 379 80 39
Emsal-4 (Satılık Dükkan)	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede 100.Yıl Mahallesinde sıfır kullanımda olan 147 m ² alanlı dükkan emlakçıdan 13.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (96.428 TL/m²) AC Winner Emlak: 0 (542) 440 63 00

Emsal-5 (Satılık Dükkan)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Uğur Mumcu Caddesinde köşe başı, 260 m ² alanlı dükkan emlakçıdan 16.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (61.538 TL/m²) Remaks Vip: 0 (533) 241 07 25
---------------------------------------	--

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu bölgedeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmazlar için değerleme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Emsal düzeltme çalışmasında 4 no.lu bağımsız bölüm baz alınmış, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Bulunan birim değer üzerinden 4 no.lu bağımsız bölümün özellikleri dikkate alınarak 2 no.lu bağımsız bölümün birim değeri belirlenmiştir. Değişken olarak; pazarlık payı, konumu, yapı kalitesi, alan büyüklüğü dikkate alınmıştır. 6 no.lu dükkan için emsal analiz çalışması yapılmış olup, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konumu, reklam kabiliyeti, yapı kalitesi, alan büyüklüğü dikkate alınmıştır. Emsal analiz tabloları aşağıda mevcuttur.

Konut Emsali Düzeltme Tablosu

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapı Kalitesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer	
Değerleme Konusu Taşınmazlar		-	-	-	Konum-Sokak	146,00 m²	Orta	-	
2 Nolu Daire Emsal Analizi									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapı Kalitesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	7.750.000,00 TL	41.666,67 TL/m²	Var	37.500,00 TL/m²	Benzer	186,00 m²	Düşük	36.000,00 TL/m²	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		-7%	0%	3%		
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	3.750.000,00 TL	37.500,00 TL/m²	Var	33.750,00 TL/m²	Benzer	100,00 m²	Düşük	33.075,00 TL/m²	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			10%		0%	-5%	3%		
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	3.850.000,00 TL	38.500,00 TL/m²	Var	34.650,00 TL/m²	Benzer	100,00 m²	Düşük	33.957,00 TL/m²	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		0%	-5%	3%		
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	7.500.000,00 TL	30.000,00 TL/m²	Var	27.000,00 TL/m²	Daha kötü	250,00 m²	Düşük	29.160,00 TL/m²	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		5%	0%	3%		
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	4.150.000,00 TL	37.727,27 TL/m²	Var	33.954,55 TL/m²	Benzer	110,00 m²	Düşük	32.935,91 TL/m²	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		0%	-5%	2%		
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	4.350.000,00 TL	34.800,00 TL/m²	Var	31.320,00 TL/m²	Daha kötü	125,00 m²	Düşük	32.259,60 TL/m²	
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			10%		5%	-5%	3%		
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	7.350.000,00 TL	36.750,00 TL/m²	Var	33.075,00 TL/m²	Daha kötü	200,00 m²	Düşük	34.728,75 TL/m²	
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			10%		2%	0%	3%		
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ									33.159,47 TL/m²
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ									33.200,00 TL/m²

Dükkan Emsali Düzeltme Tablosu

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Reklam Kabiliyeti	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi-2	Yapı Kalitesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmazlar		-	-	-	Düşük	260,00 m ²	Sokak	orta	-
Dükkan Emsal Analizi									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Reklam Kabiliyeti Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü	Konum Şerefiyesi	Yapı Kalitesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	15.000.000,00 TL	42.857,14 TL/m ²	Var	38.571,43 TL/m ²	Benzer	350,00 m ²	Benzer	Benzer	42.428,57 TL/m ²
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		0%	10%	0%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	10.500.000,00 TL	28.000,00 TL/m ²	Var	25.200,00 TL/m ²	Yüksek	375,00 m ²	Daha İyi	Daha kötü	28.980,00 TL/m ²
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			10%		-5%	10%	-5%	15%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	14.000.000,00 TL	37.333,33 TL/m ²	Var	33.600,00 TL/m ²	Yüksek	375,00 m ²	Daha Kötü	Daha Kötü	48.720,00 TL/m ²
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		-5%	10%	20%	20%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	13.500.000,00 TL	91.836,73 TL/m ²	Var	82.653,06 TL/m ²	Yüksek	147,00 m ²	Daha İyi	Daha İyi	51.244,90 TL/m ²
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		-5%	0%	-10%	-23%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	16.000.000,00 TL	61.538,46 TL/m ²	Var	55.384,62 TL/m ²	Yüksek	260,00 m ²	Daha İyi	Daha Kötü	49.846,15 TL/m ²
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		-5%	0%	-10%	5%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									44.243,92 TL/m ²
SAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)									44.250,00 TL/m ²

Değerleme konusu taşınmazların ve emsallerin asma kat alanları 1/2 ve bodrum kat alanları 1/4 oranında zemin kata indirgenerek tabloya eklenmiştir.

6.6.1 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

Taşınmazlar için hazırlanan emsal analiz tablosu ve değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır. 6 no.lu bağımsız bölümün değerlemesinde bodrum kat alanları, zemin kat alanın ¼'ü oranında değerlemeye dahil edilerek değerleme analizi yapılmış, aşağıdaki tabloda bodrum kat deposu ile beraber toplam brüt alanı gösterilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU								
ADA	PARSE L	KAT	BB NO	NİTELİK	ALAN	BİRİM DEĞERİ	TOPLAM DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER
5518	5	1.KAT	2	MESKEN	146 m ²	33.200,00 TL/m ²	4.847.200,00 TL	4.850.000,00 TL
5518	5	2. KAT	4	ÇATI ARALI MESKEN	180 m ²	33.200,00 TL/m ²	5.976.000,00 TL	6.000.000,00 TL
5518	5	ZEMİN	6	DEPOLU DÜKKAN	260 m ²	44.250,00 TL/m ²	11.505.000,00 TL	11.500.000,00 TL
TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)								22.350.000,00 TL
TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)								25.898.500,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER**7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması**

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

Ekspertize konu gayrimenkul ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden dijital ortamda temin edilen belgelere göre konu taşınmazların yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, kat mülkiyetine geçilmiştir. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; C/2007/1850-35 no.lu encümen kararına göre; 5 ve 6 no.lu dükkanların arasında yer alan duvarın kaldırılarak birleştirildiği bu durum için 01.03.2007 tarihli tespit zabtı tanzim edildiği 02.04.2007 tarihinde teknik rapor düzenlendiği, 3194 sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi gereğince zabıt konusu hususun Fen İşleri Müdürlüğüne yaptırılmasına, Aynı madde gereğince masrafların malikinden tahsil edilmesine, yapılan değişikliklerin düzeltilerek tasdikli projesine uygun hale getirilmesine kadar dükkanın elektrik ve suyunun kestirilmesi için ilgili kurumlara yazı yazılması ve ilgili malike 1.750 TL ceza uygulanmasına karar verilmiştir. Bahsedilen aykırılıkların tadilat ile projeye uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir. Encümen kararına konu olan projeye aykırı imalatların ekspertiz tarihinde yerinde yapılan incelemede düzeltilmediği tespit edilmiştir. Ancak bahsedilen aykırılıkların tadilat ile giderilebileceği düşünülmektedir. Ayrıca mahallen yapılan çalışmada projeye aykırı olarak 2 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerde iç mekânda kullanıma uygun bazı değişikliklerin (duvar ilave-kaldırılmaları) yapıldığı görülmüş olup, projeye aykırılıkların giderilebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Konu taşınmazın devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu taşınmazlar daire ve dükkan niteliğinde olup yapılan incelemede herhangi bir sınırlamaya tabi olmadığı bilgisi edinilmiştir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Ekspertize konu gayrimenkuller Çankaya İlçesi Kazım Özalp Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, bölgeyi daha çok üst gelirli kesim tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, yapı kalitesinin iyi olması, kapalı otopark olması ve yapı kullanma izin belgelerinin olması gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; projesine aykırı düzenleme, dünyada ve Türkiye ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Tam hissesi **YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı, **Tapuya; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi, 5518 Ada 5 Parsel’de** , 2 bağımsız bölüm numaralı mesken, 4 bağımsız bölüm numaralı Çatı Aralı Mesken ve 6 bağımsız bölüm numaralı Depolu Dükkan vasıflarıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **22.350.000,00.-TL (YirmilkiMilyonÜçYüzElliBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

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

2-4-6 No.lu bağımsız bölümler Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç):	22.350.000,00.-TL
2-4-6 No.lu bağımsız bölümler Toplam Pazar Değeri (KDV Dâhil):	25.898.500,00.-TL
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir ☐ Alıcısı Az ☐ Satış Güç ☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 73 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

25.04.2024 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	32.4747	32.5352
Euro	34.8231	34.8859

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 036

Rapor Tarihi: 25.04.2024

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

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

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

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 036

Rapor Tarihi: 25.04.2024

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

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

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

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2024-15:50



Kayıd Oluşturan: MEHMET YAYLA (YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320
-------	--	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

3 / 4

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **g4rzTf1TEN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2024-15:50



Kayıd Oluşturan: MEHMET YAYLA (YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	
-------	--	--	------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

3 / 4

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C44c8yGk2D kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2024-15:50



Kaydı Oluşturan: MEHMET YAYLA (YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	
-------	--	--	------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

3 / 4

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5_C0YDFssw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



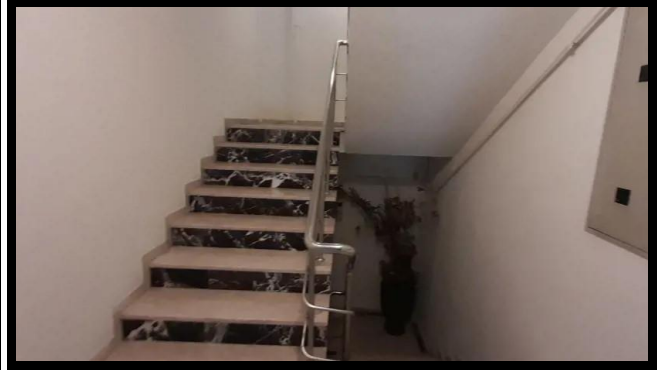
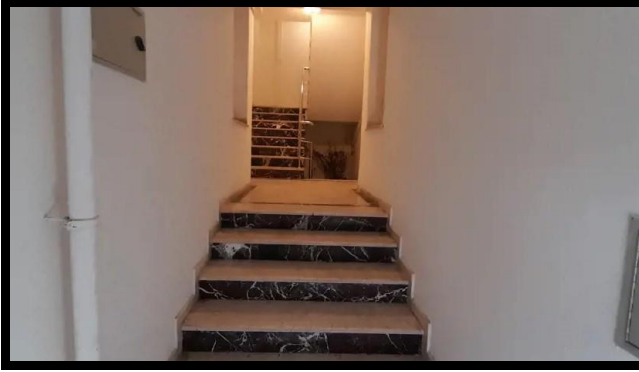
6 Numaralı Depolu Dükkan





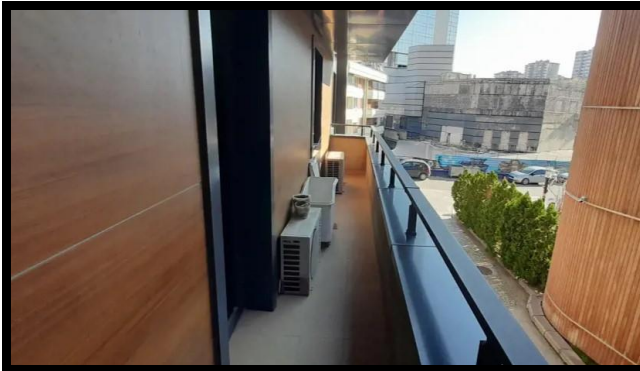
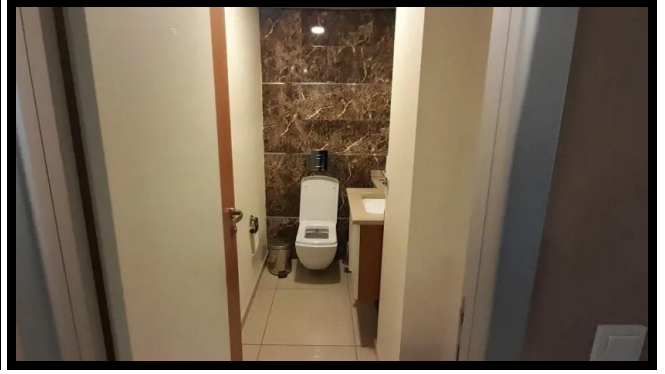


Ana Taşınmaz Giriş



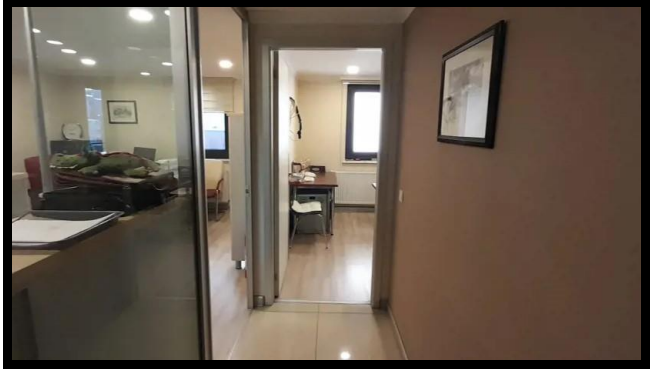
2 Numaralı Bağımsız Bölüm

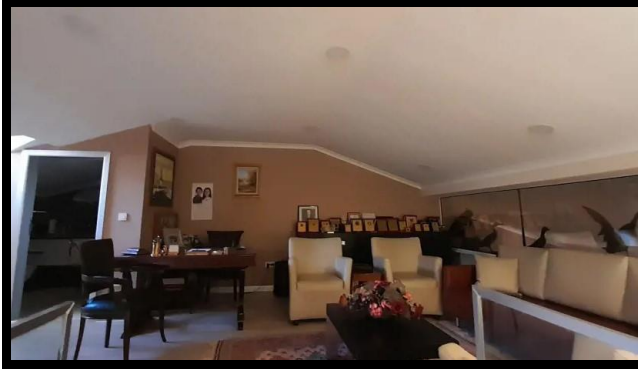




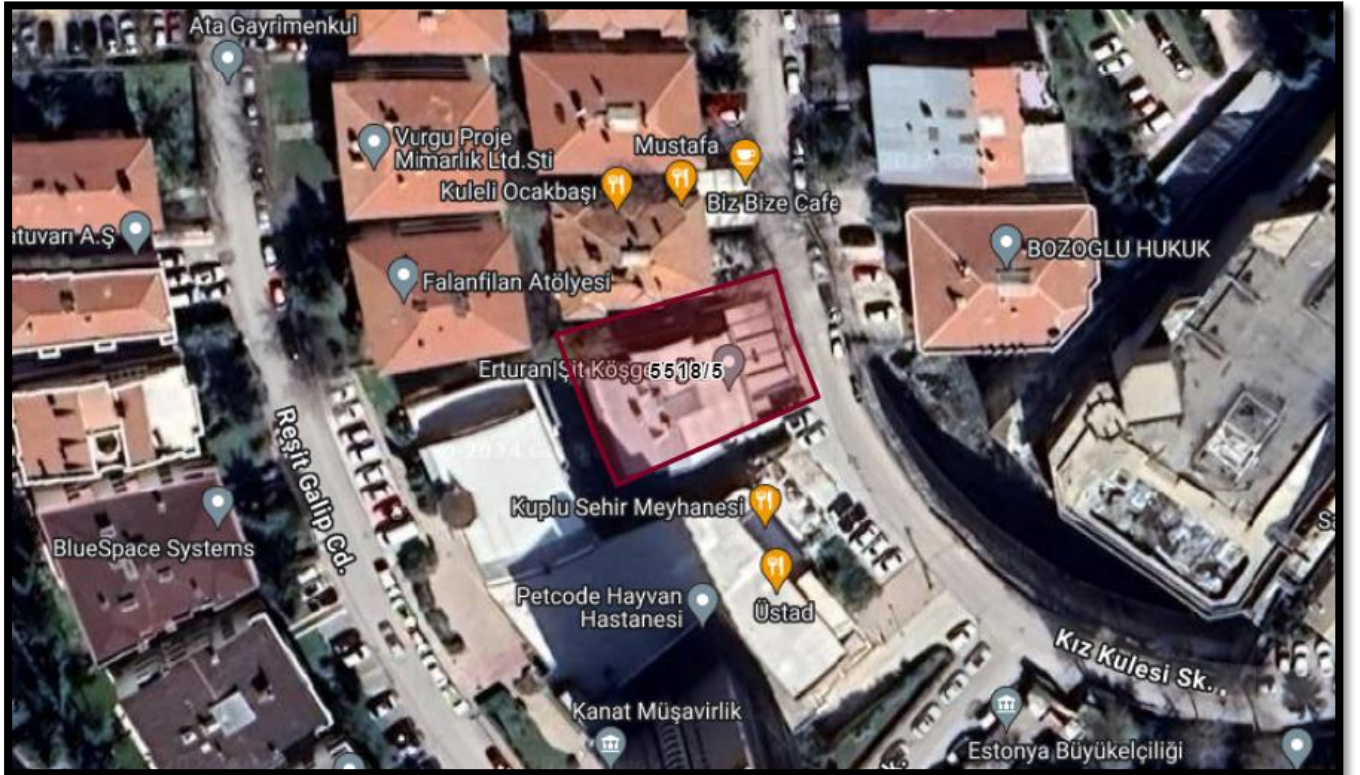
4 Numaralı Bağımsız Bölüm







9.3 Hava Fotoğrafi



 ÇANKAYA BELEDİYESİ
Çankaya BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



KML İndir (1)		KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR	
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI			
Ölçeği	-		
Tasdik Tarihi	-		
İmar Planı	-		
Plan Fonksiyon Uyarı (1) -			
Plan Fonksiyon	Konut Alanı		
Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK	Kat Adedi	3
Ön Bahçe	-	Yapılaşma Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	-
Top. İnşaat Alanı		Hmaks	-
Maks. Konut Sayısı		Yençok	
Açıklama	-		
Kısıtlama			
KADASTRO PARSELİ			
İl	ANKARA	Pafta	I29B13A2C
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	5518 / 5 Harita
Tapu Kütüğü	KAZIM ÖZALP	Parsel Alanı (1)	640,69 m² (Tapu alanı değildir) Balge
KADASTRO PARSEL ADRESİ			
İdari Mahalle	KAZIM ÖZALP		
Cadde / Sokak	KIZKULESİ SOKAK		
Kapı No	20B Harita Parsel Kapı Listesi		
KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (2)			
Projeksiyon	ED50 (European Datum 1950), Dilim Genişliği=3°, D O M=33° Harita		
Kartezyen Koordinat	SA(GA)(Y)= 488923.67m - YUKARI(X)= 4417551.65m		
Coğrafi Koordinat	39°53'28.951" N 32°52'13.806" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps		
Megsis Parsel	TKGM(Parsel Sorgula		

(⁴)UYARI: Koordinatlar bilgi amaçlıdır. Netcad 8.0'de kullanabilirsiniz.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

9.5 Yapı Ruhsatları

YENİ YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI												mesni ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici olarak veya ruhsatın iptali ile iptal edilir.											
1 Ruhsatı veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü						2 Ruhsat tarihi 13.12.1992						3 Ruhsat numarası 582											
4 Ruhsatın veriliş maksadı Yeni İnşaat Ruhsatı						5 Mahalle Kızılkaya						6 Ada no 5518											
9 İmar durumu tarihi 05.06.1992						10 İmar durumu numarası 3061						11 Isınma türü Kaloriferli											
13 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 4.Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü						14 Tapu tescil belgesi tarihi 25.12.1992						15 Tapu tescil belgesi numarası ---											
YAPI SAHİBİNİN												YAPI MÜTEAHHİDİNİN											
16 Adı soyadı / Ünvanı Hüseyin YAYLA ve Ort.												20 Adı soyadı / Ünvanı Hüseyin YAYLA ve Ort.											
17 Bağlı olduğu vergi dairesi İskenderun AKDENİZ V.D.												22 Bağlı olduğu vergi dairesi İskenderun AKDENİZ V.D.											
18 Vergi dairesi sicil numarası KAJ7562												23 Vergi dairesi sicil numarası K.A - 17562											
19 Adres Cinnah Caddesi No:5/2 Çankaya/ANKARA												24 Adres Cinnah Caddesi No:5/2 Çankaya/ANKARA											
25 Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı Müşken												26 Ünite sayısı 4											
27 Yüz ölçümü 637												28 Yal sayısı 2											
29 Yal sayısı 3												30 Toplam kat sayısı 5+Çatı											
31 Yapının yüksekliği 9.75												32 1 m ² Sınır maliyeti 1.099.800.-											
33 Yapının sınırlı 3												34 Yapının grubu B											
35 İnşaatın toplam maliyeti kıymet (Arsa hariç) 1.676.095.200.-												36 Arsa değeri 1992											
37 Yapının arsa değeri 63.800.000.-												38 Toplam maliyeti (Arsa dahil) 1.739.895.200.-											
39 İskeletin cinsi B.A.K.												40 İskeletin doğru maddesi Tuğla											
41 Yığma yapının cinsi ---												42 Mimar proje 02.12.1992											
43 Statik proje 28.12.1992												44 Tesisat projeleri 25.12.1992											
45 Dolgu toplamı ---												46 Kazı toplamı 2775 m³											
47 Hance çıkacak kazı toplamı 2775 m³												48 Hance çıkacak kazı toplamının dokümanlığı yer Mühye Kad.206-207 Parseller											
49 Adı soyadı M.Ümit KALELİOĞLU												50 Adresi Anafartalar Cad.Ulus İhvanı No:40/C ULUS/ANKARA											
51 Taahhüdü ANK.1.Not.25.12.1992 gün ve 43718 sayılı taah.												52 Kurum sicil no 83											
53 Ada sicil no 9506												54 İmzası 											
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER												55 Gelirin mahiyeti Yol Kanal harcı											
56 Makbuz tarihi 31.12.1992												57 Makbuz no 529639											
58 Tutarı (TL) 14.836.000.-												59 Açıklama Kanal Üc.A.S.K.İ. Gn.Md., Yol Üc.Fen Md.tarafından tahsil edilmiştir.											
60 Toplam 32.383.550.-												61 Trafik Komisyonunun --- gün ve --- sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından --- TL otopark bedeli tahsil edilmiştir											
3194 sayılı imar kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adaminin da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir												Sürveyanlık hizmeti Hayati YÜCEL tarafından yürütülecektir.											
61 Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası Turhan ÇİÇEK Teknisyön												62 Kontrol edinin adı soyadı, ünvanı, imzası Raziye KOCAN İnş.Müh. Y.İ.Ş.Ş.İ.Yrd.											
63 Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür Harife AYDIN İnş.Müh. Pr.ve İzinl. Şube Müdürü												31.12.1992 											

Özkardeşler Matbaası 1991 2000 cilt TS 6737

TADİLAT RUHSATI

İş bu yapıdan TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI

1 Ruhsatı veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü				2 Ruhsat tarihi 07 HAZİRAN 1995				3 Ruhsat numarası - 56 -			
4 Ruhsatın veriliş maksadı Adilat Ruhsatı				5 Mahallesi Kızım Özalp				6 Pafta no 5518			
7 Ada no 5				8 Parsel no 5							
9 İmar durumu tarihi 28.11.1994				10 İmar durumu numarası 3061				11 Isınma türü Kal.			
12 Yıkılma türü D.Gaz				13 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 4.Bölge T.S.M.				14 Tapu tescil belgesi tarihi 30.05.1995			
15 Tapu tescil belgesi numarası ---				16 Adı soyadı / Unvanı Hüseyin YAYLA ve Ort.				20 Adı soyadı, unvanı Hüseyin YAYLA ve Ort.			
21 Kurum sicil numarası ---				17 Bağlı olduğu vergi dairesi İskenderun-Akdeniz VD				18 Vergi dairesi sicil numarası K.A.17562			
22 Bağlı olduğu vergi dairesi İskenderun-Akdeniz VD				23 Vergi dairesi sicil numarası K.A.17562							
19 Adresi Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA				24 Adresi Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA							
25 Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı				26 Unvan sayısı		27 Yüz ölçümü		28 Yol seviyesi altında kat sayısı		29 Yol seviyesi üstünde kat sayısı	
30 Toplam kat sayısı				31 Yapının yüksekliği		32 1 m ² sığın maliyeti		33 Yapının sınıfı		34 Yapının grubu	
Mesken				4		835		2		3	
Dükkan				2		639		5+Ç.A.		9.15	
Toplam				6		1474					
35 İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 4.928.318.000.-				36 Ait olduğu yıl 1995				37 Yapının arsa değeri Bina iskan durumundadır.			
38 Toplam maliyet (Arsa dahil)				39 İskeletin cinsi B.A.K.				40 İskeletin dolgu maddesi Tuğla			
41 Yığma yapının cinsi ---				RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MESULUN (TUS)			
42 Mimar proje 02.12.1994				43 Statik proje-Yazısı 27.12.1994				44 Tesisat projesi-Raporu 26.12.1994			
45 Dolgu toplamı ---				46 Kazı toplamı ---				47 Hance çıkacak kazı toplamı ---			
48 Hance çıkacak kazı toplamının dokümanlığı yer ---				50 Adı soyadı Selçuk GÖRGÜN				51 Adresi G.M.K.Bulv.No:39/4 ANKARA			
52 Kurum sicil no 273				53 Ada sicil no 15814				54 Taahhüdü ANK.13.Not.05.6.1995			
55 Gelinin mahiyeti				56 Makbuz tarihi		57 Makbuz no		58 Tutar (TL)		59 Açıklama	
Yol-Kanalizasyon-Çeşme		01.05.1995		718795		25.200.000.-		Binada iç		Trafik Komisyonunun	
Bina-İnşaat harcı		02.06.1995		731422		132.000.-		ve cephe		gün ve -- sayılı	
Çeşme-İl.Harcı		"		"		442.200.-		tadilatı		karan gereğince parselde	
Bel.Hiz.Ucreti		"		"		2.175.600.-		yapılmıştır		otopark ihtiyacı karşılama-	
						Toplam		27.949.800.-		madidından -- TL	
										otopark bedeli tahsil edil-	
										miştir	
3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir											
61 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası Sedat DURAN				62 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası Razibe BİÇEN				63 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası Hadize AYDIN			
64 İmar Müdürü Y.İz.Şb.Şf.Yrd.				65 Proje ve İzinli Şube Müdürü				66 İmar Müdürü Murat DAL			
								07 HAZİRAN 1995			

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

PROJE KAPAČI

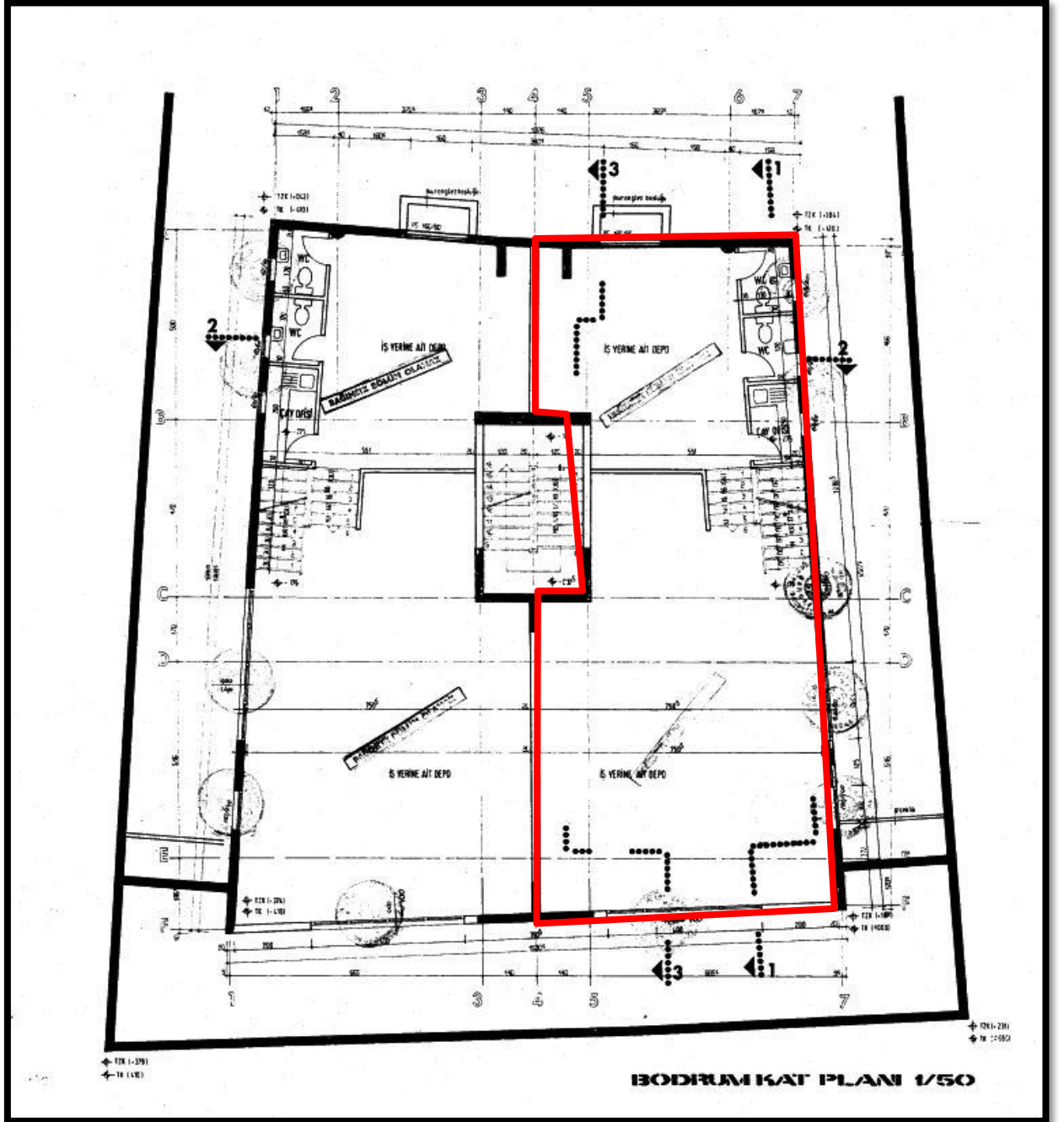
MURAT DAL
[MAR 1965 15 YRD.]

[illegible]

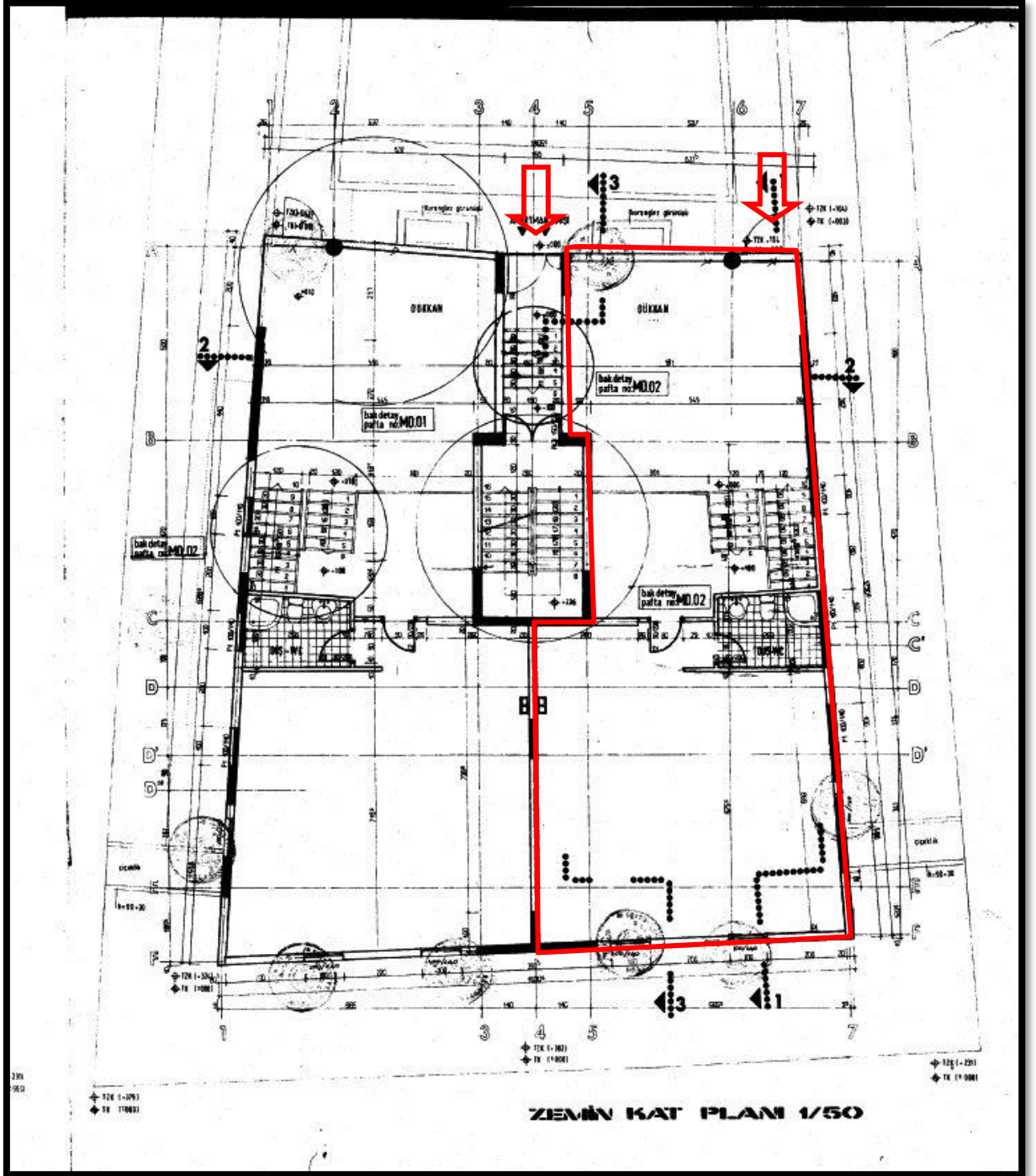
[illegible]

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

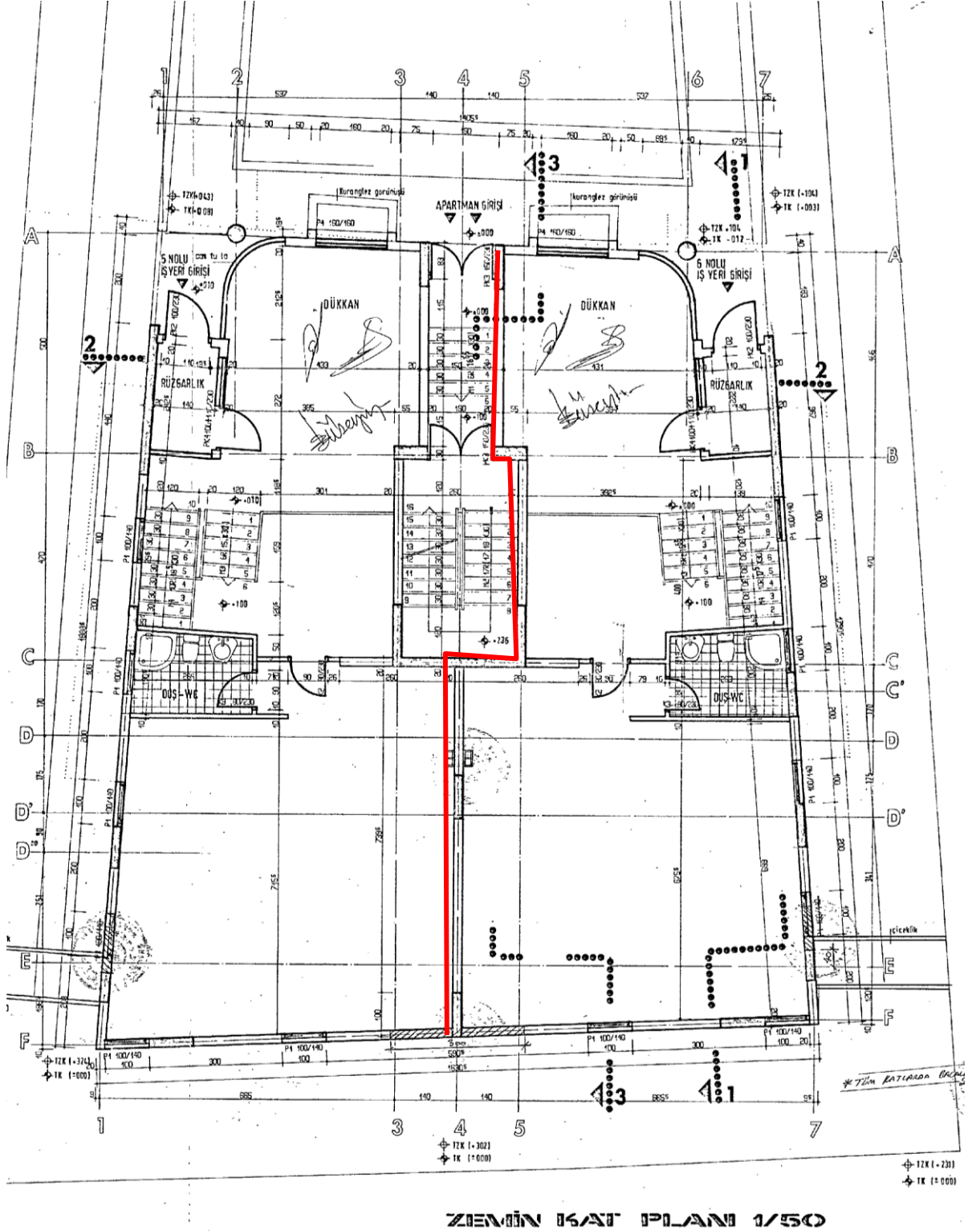
1.BODRUM KAT PLANI



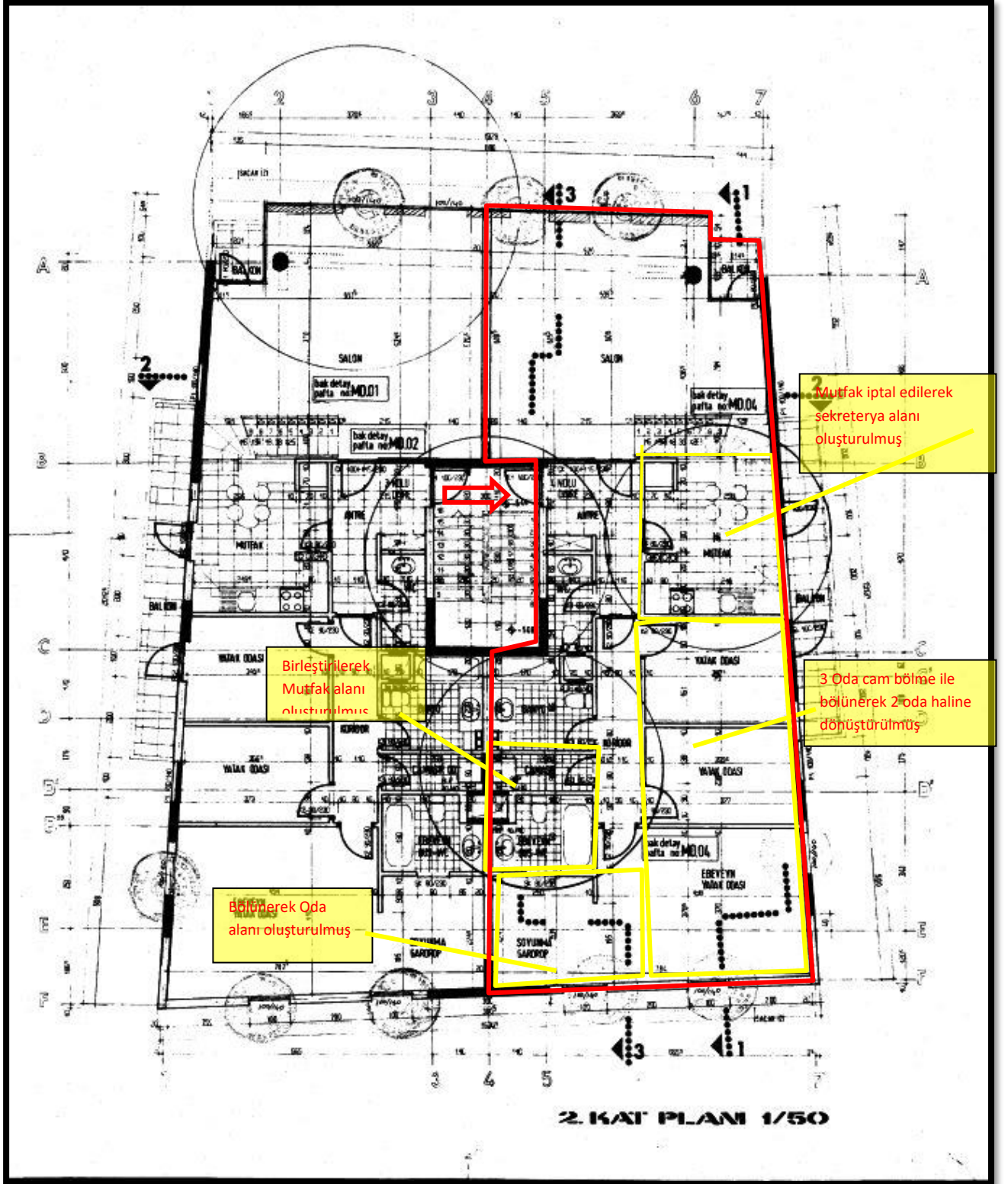
GİRİŞ KAT-ZEMİN KAT



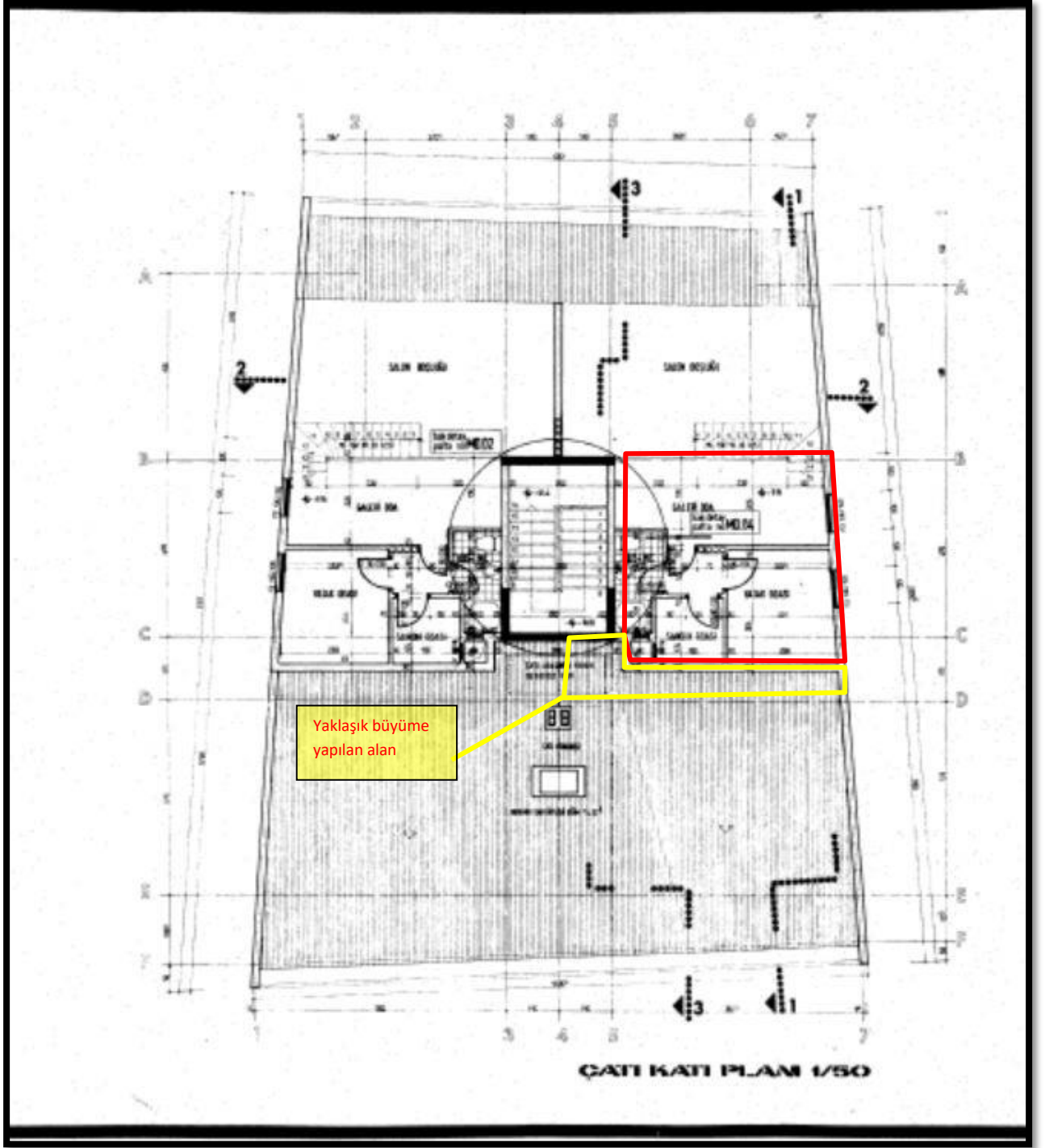
GİRİŞ KAT-ZEMİN KAT(WEB TAPU)



2.NORMAL KAT PLANI



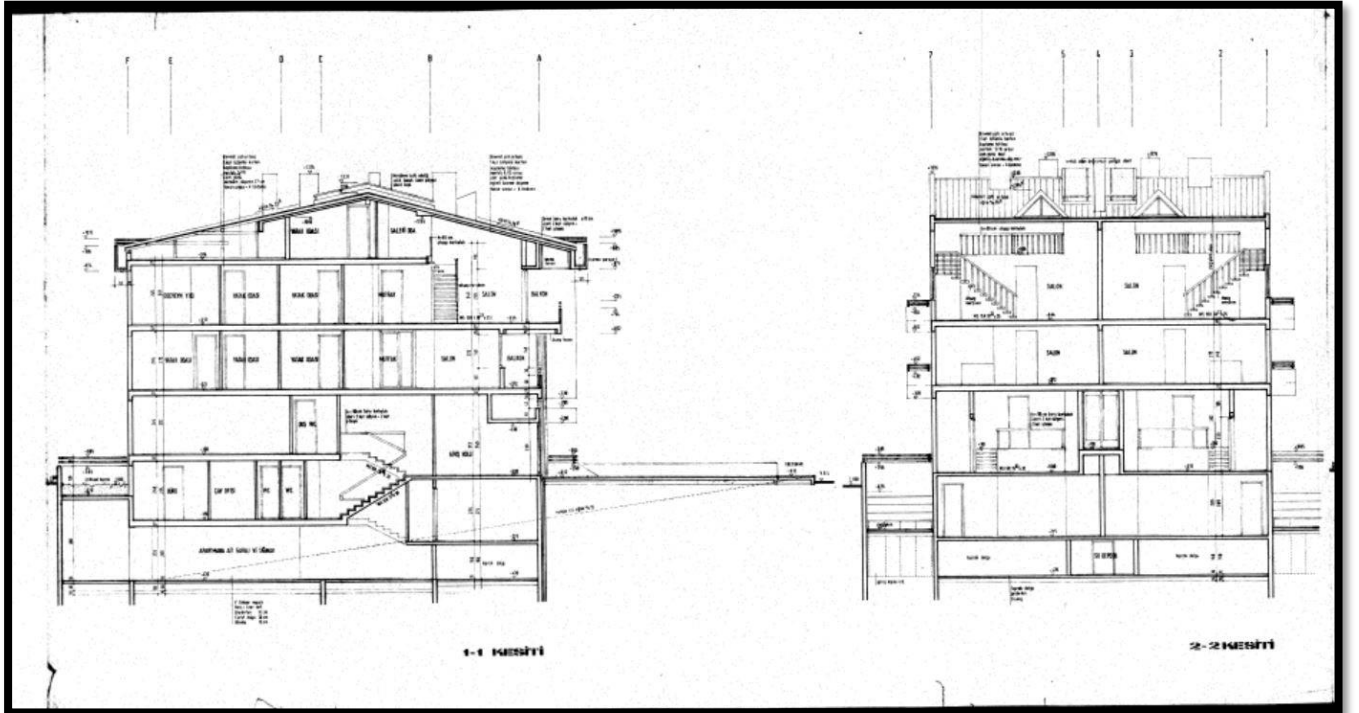
ÇATI KAT PLANI



BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

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

KESİTLER



9.6 Adres Kodları

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

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

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

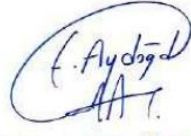
9.1 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020	Belge No: 910358
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni 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