

# LÂLDEĞERLEME



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE**

**Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 040**

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

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
(Yönetici Özeti)

<b>MÜŞTERİ ADI - UNVANI</b>	<b>YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİC. A.Ş</b>
<b>RAPOR TARİHİ</b>	25.04.2024
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2024 SPM-YAYLA 040
<b>İL / İLÇE / MAHALLE</b>	ANKARA/ÇANKAYA/MÜHYE
<b>PAFTA /ADA/ PARSEL NO</b>	28068 ADA 6 PARSEL
<b>ADRES</b>	İkbahar Mahallesi, 606. Cadde No:12 Çankaya/ANKARA
<b>CİNSİ (TAPU KAYDI)</b>	4 Katlı Apartman Beton
<b>KULLANIMI</b>	Elçilik Binası
<b>ARSA ALANI</b>	504,00 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI</b>	-
<b>İMAR DURUMU</b>	1/1000 ölçekli uygumla imar planına göre;"KONUT ALANI" Ayrık Nizam, 2 Kat, Taks:0,20 Emsal:0,40 imarlıdır.
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç):</b>	<b>42.560.000,00.-TL</b>
<b>Pazar Değeri (KDV Dâhil):</b>	<b>51.072.000,00.-TL</b>

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

## **İÇİNDEKİLER**

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

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	14
4.2	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	16
4.3.1	Ankara İli.....	16
4.3.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri.....	20
4.3.3	Bölgenin Nüfus Yapısı .....	25
<b>5</b>	<b>TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..</b>	<b>25</b>
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	25
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler .....	25
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler .....	26
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.....	26
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	26
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	26
<b>6</b>	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ .....</b>	<b>27</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı .....	27
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	27
6.3	Maliyet Yaklaşımı .....	27
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri .....	28
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	28
6.6	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi .....	28
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler ....	29
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama .....	30
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları .....	30
6.1	Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi .....	31
<b>7</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER .....</b>	<b>32</b>
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	32

7.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş .....	32
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	32
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.....	32
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	32
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 .....	32
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	32
<b>8</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>33</b>
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	33
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler .....	34
8.5	Uygunluk Beyanı.....	35
8.6	İzin Beyanı.....	36
<b>9</b>	<b>RAPOR EKLERİ.....</b>	<b>37</b>
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	37
9.2	Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar .....	38
9.3	Hava Fotoğrafı.....	44
9.4	İmar Durumu .....	45
9.5	Yapı Ruhsatları.....	46
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgesi .....	48
9.7	Mimari Proje.....	49
9.8	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	56
9.9	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	57
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı .....	58
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	58

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

<b>Rapor Tarihi</b>	25.04.2024
<b>Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi</b>	15.04.2024 – 22.04.2024
<b>Rapor Numarası</b>	2024 SPM-YAYLA 040
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	16.02.2024
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No: 910358)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)
<b>Değerlemenin Amacı</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz 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 Raporla İlişkin Bilgiler**

Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	26.02.2021	2021 SPM-YAYLA 020	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	7.740.000,00.-TL
02	01.03.2021	2021 SPM-YAYLA 145	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	11.255.000,00.-TL
03	01.03.2023	2023 SPM-YAYLA 040	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	22.000.000,00.-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 Sk. No:20/2 Çankaya/ANKARA posta adresinde konumlu YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, için iki asıl nüsha(Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 28068 Ada, 6 Parselde konumlu “4 Katlı Apartman Beton” nitelikli taşınmazın **31.12.2023 tarihine esas** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

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

Rapora konu taşınmaz 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, Mühye Mahallesi 28068 Ada, 6 Parselde konumlu “4 Katlı Apartman Beton” nitelikli taşınmazın **31.12.2023 tarihine esas** piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiide 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 paylaşımları, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın

**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



toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.

- Raporla belirtilen herhangi bir değer takdirini 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.
- Raporla sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Raporla analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporla belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun

varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Depremsellik incelemesi (laboratuar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

### 3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

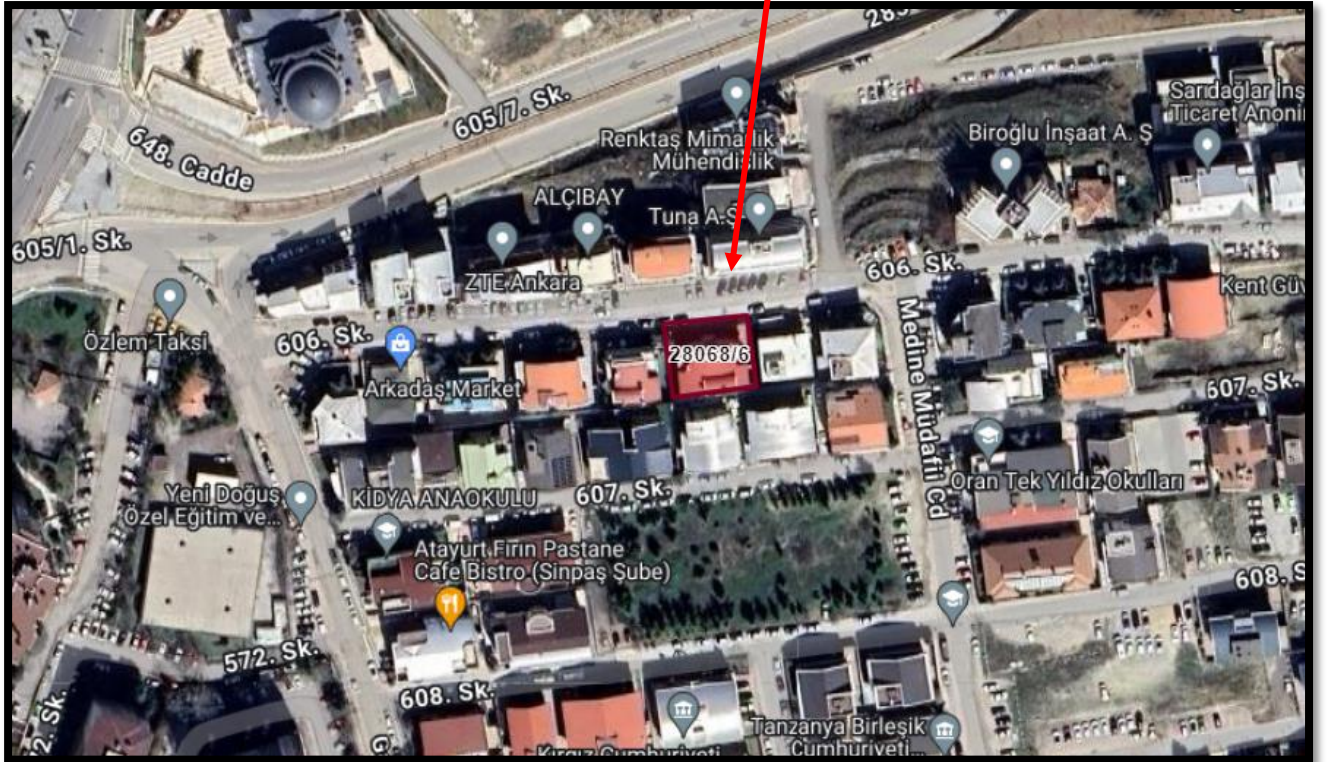
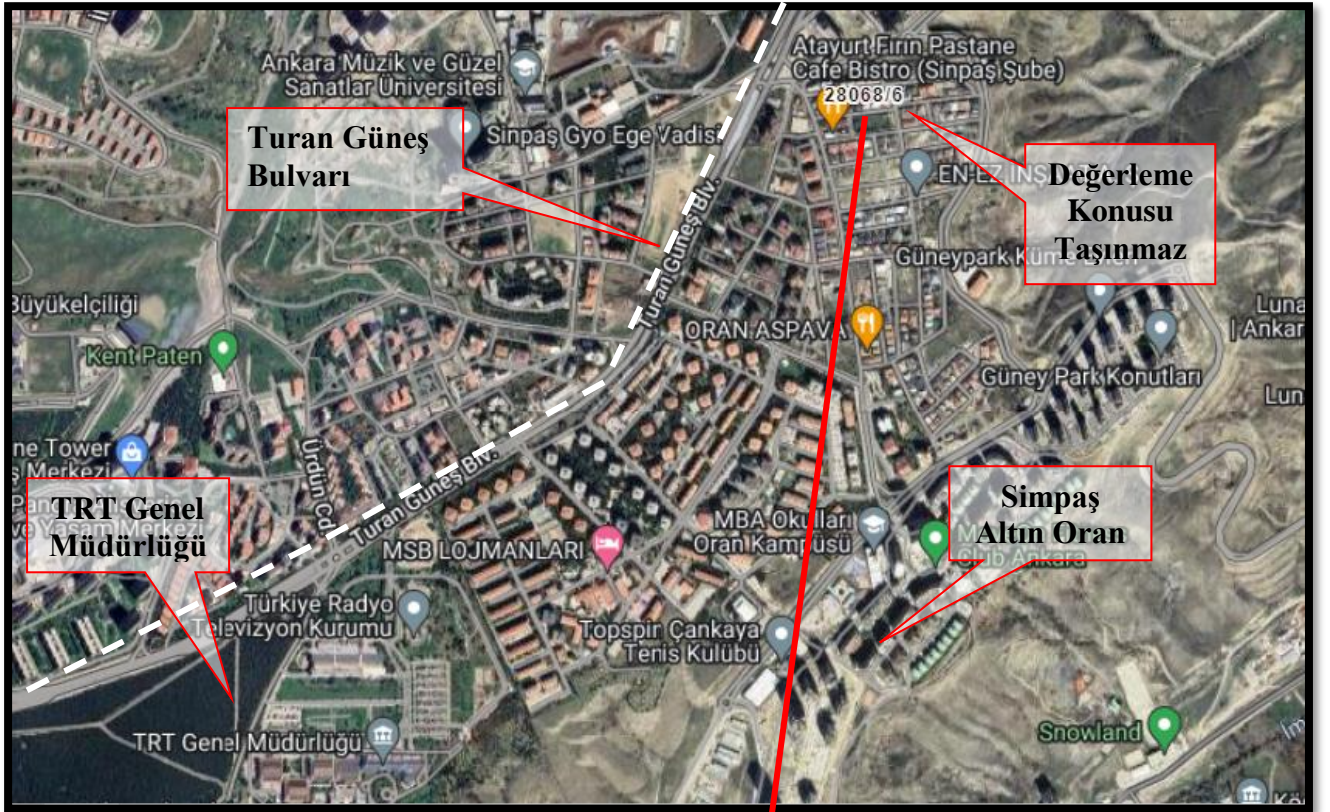
#### 3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 28068 Ada 6 Parselde konumlu, İlkbahar Mahallesi 606. Cadde Sokak No:12 posta adresine kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için; Turan Güneş Bulvarı üzerinde bulunan TRT Genel Müdürlüğü'nün önünden kuzeydoğu yönünde yaklaşık 1,5km ilerlenir ve sağa dönülerek Galip Erdem Caddesine girilir. Cadde üzerinde yaklaşık 100m ilerlenir ve sola dönülerek 606. Caddeye girilir. Sokak üzerinde yaklaşık 130m ilerlenir. Değerleme konu taşınmaz sokağın sağ tarafında yer almaktadır.

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

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





### 3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Mahalle/Köy Adı	: MÜHYE
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 28068
Parsel No	: 6
Yüzölçüm	: 504,00 m <sup>2</sup>
Ana Gayr. Niteliği	: 4 KATLI APARTMAN BETON
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Malik	: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.
Yevmiye No	: 3819
Cilt No	: 43
Sayfa No	: 5245
Tapu Tarihi	: 22-01-2013 Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

#### 3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

16.02.2024 tarih, 15:50 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat yer almamaktadır.

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

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



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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Çankaya Belediyesi, WEB TAPU sisteminde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; Konut Alanında kalmakta olup Ayrık Nizam, 2 Kat, Taks:0,20 Emsal:0,40 Ön Bahçe Mesafesi:5m, Yan Bahçe Mesafesi:3m yapılaşma şartlarına sahiptir.

**ÇANKAYA BELEDİYESİ**  
Çankaya İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



Meri İmar Planı: ÇANKAYA İMARLI ALAN SINIRI  
Fonksiyon Adı: Konut Alanı

Tasdik Tarihi	-	Pafta	129B13D4A
Ölçeği	1/1000	Ada	28066
İlçe	ÇANKAYA	Parsel	6
Mahalle	YEŞİLKENT	Hesap Alanı	504,00
Hmax	-	Kat Adedi	2
Ön Bahçe	5,00	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	3,00	T.A.K.S	0,20
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0,40 (0,40)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

Mania: Mania Bilgisi

ACIKLAMA

Kısıtlama

**BİLGİLENDİRME**  
Bu sayfadaki bilgiler genel bilgilendirme amaçlı olup bu bilgilerin idari ve resmi işlemlerde kullanılmak istenmesi halinde Belediyemizden doğruluğunun kontrol edilmesi gerekmektedir.  
Bu husus haricinde yapılan işlemlerde Belediyemiz sorumlu tutulamaz.  
Bu belge 02.03.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

netcad

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

Konu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen belgelerinde yapılan incelemede; 28.11.2000 tarih onaylı mimari projeye esas 09.05.2002 tarih ve 111 numaralı yeni yapı ruhsatı (yol kotu altı 2 kat ve üstü 2+çatı kat olmak üzere 4+çatı kat toplam 1.257,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiştir), 22.03.2013 tarih onaylı mimari projeye esas 11.06.2013 tarih ve 52/13 numaralı tadilat ruhsatı(yol kotu altı 2 kat ve üstü 2 kat olmak üzere 4 kat toplam 1.407,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiştir) ve 18.09.2013 tarih ve 261 numaralı yapı kullanma izin belgesi (yol kotu altı 2 kat ve üstü 2 kat olmak üzere 4 kat toplam 1.407,00 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiştir) olduğu tespit edilmiştir.

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

Konu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv belgelerinde yapılan incelemede ve görevli memurdan şifahi olarak edinilen bilgiye göre herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv belgelerinde yapılan incelemeye göre yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz yapı denetime tabi olup yapı sahibinin Yayla En. Ür. Tur. ve İnş. Tic. A.Ş. olduğu tespit edilmiştir. Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde Yapı denetim firması yetkilisi Mehmet Avcı olup, firmanın Çevreci Yapı Den. Ltd. Şti. olduğu tespit edilmiştir.

### 3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden dijital ortamda temin edilen İmar Arşiv belgelerinde yapılan incelemede Enerji Kimlik Belgesine ulaşılamamıştır.

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

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



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

Konu taşınmaz için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

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

### 4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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 ülkelerde 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 Farklılıklarda 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 düşeceği 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 yüzde 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 farklılık 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.

Yabancılara 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. 7Sunuş 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.

#### 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 km<sup>2</sup>

**Nüfus:** 5.747.325 (2021 ADNKS)

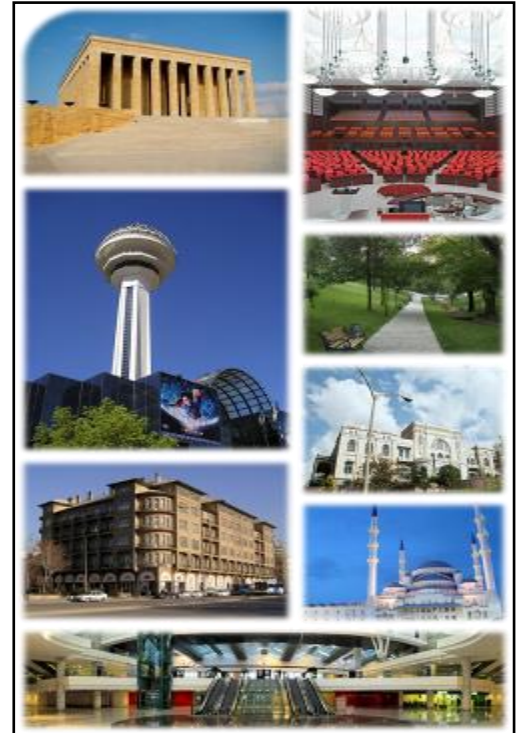
**İl Trafik No:**06

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

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

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

Orta kesimlerden kuzeye doğru yaklaştıkça Haymana, Bala hattının kuzeyinde Kuzey Anadolu sıra dağları ile irtibatları bulunan dağ sıraları belirir. Bunların arasında İdris ve Elmadağları yükselir. Güney



Batı Kuzey-Doğu doğrultusunda Güre, Elma, İdris, Karyağdı-Mire-Aydos-Çile, Ayaş ve Hıdır dağ sıraları arasında çöküntü alanları ve kıvrılmalarından dolayı Balaban, Mogan Gölü, Çubuk, Mürted ve Babayakup Ovaları meydana gelmiştir. Ankara Ovası doğu-batı yönünde uzanmıştır. Sakarya ve Kızılırmak nehir kolları arasında çukurlarda münferit olarak yüksek sıradağları görmek mümkündür.

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



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

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

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

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

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

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





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

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

## İLÇELER

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

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

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

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

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

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



Bayram Veli Efendi, Karyağdı, Gülbaba ve İzzettin Baba Türbeleri ile Hacı Bayram, Aslanhane, Ahi Elvan, Alaaddin, Zincirli ve Kurşunlu camileri de ilçe sınırları içerisindedir.

**Beypazarı:** Ankara'ya 99 km mesafede olan Beypazarı ilçesinin tarihi Hitit ve Friglere kadar uzanmaktadır. Beypazarı'nın bir piskoposluk merkezi olduğu, adının önceleri Lagania, Anastasiopolis olarak değiştirildiği tarihi eser ve haritalardan anlaşılmaktadır. Beypazarı, tarihi evleri, gümüş işçiliği ve havucu ile ünlü şirin bir ilçedir. Boğazkesen Kümbeti, Suluhan, Eski Hamam, Sultan Alaaddin Cami, Akşemseddin Cami, Kurşunlu Cami, Rüstem Paşa Hamamı, Gazi Gündüzalp Türbesi (Hırkatepe), Kara Davut Türbesi (Kuyumcutekke), Karaca Ahmet Türbesi, ilçe sınırları içerisinde olup görülmeye değer tarihi mekânlardır. İlçeye 10 km uzaklıkta bulunan Tekke Yaylası, 44 km uzaklıktaki Karaşar beldesinde bulunan Eğriova Yaylası ve Gölü, Dereli köyü civarında peri bacalarını andıran yapılar ilçenin ilgi çekici yerleridir.



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

## 4.3.2 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.

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

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

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

uzanır. Bunların dışında Ankara-Afyon-Isparta- Antalya- Ankara- Konya- Silifke, Ankara-Çorum-Samsun, Ankara, Çankırı -Kastamonu, Ankara-Eskişehir-Bursa-Balıkesir-Çanakkale, Ankara-Gerede-Zonguldak karayolu bağlantıları vardır.

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

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 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. Yapı işlet-devret modeli ile gerçekleşen yeni iç ve dış hatlar terminali, 13 Ekim 2006 tarihinde hizmete verilmiş olup aşağıdaki özelliklere sahiptir.

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

### 4.3.2.3 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 dönüşeceğinden Ankara-İstanbul Hızlı Tren Projesi'ne dahil edilmemiştir.

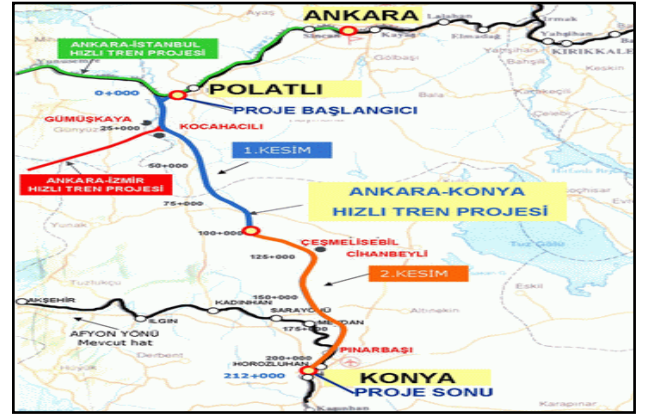
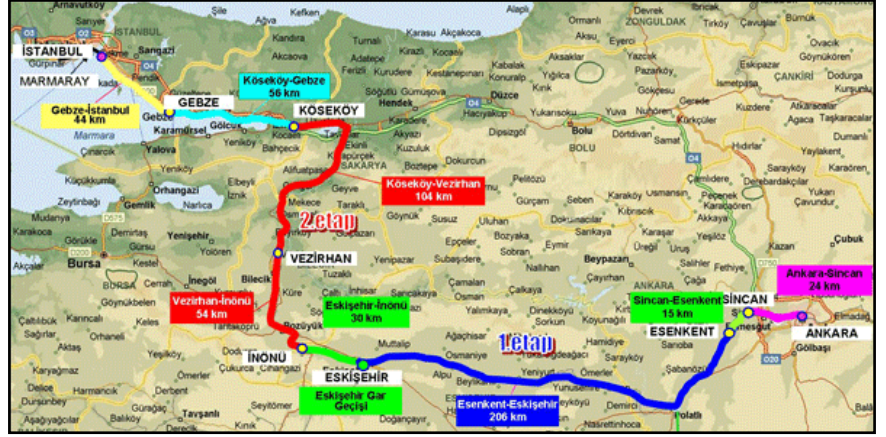
### ANKARA - KONYA HIZLI TREN PROJESİ

Ankara ile Konya arasındaki hızlı tren hattı 23 Ağustos 2011 tarihinde hizmete açılmıştır. 212 km uzunluğunda olan Ankara-Konya Hızlı Tren Hattı 4,5 yılda tamamlanmış olup seyahat süresi 1 saat 30 dakikaya inmiştir. Tümüyle Türk proje yöneticileri ve mühendisler tarafından yapılan hızlı tren hattıyla Konya- İstanbul arasındaki 12 saat 25 dk'lık seyahat süresi Ankara İstanbul Hızlı Tren Projesi'nin tamamlanması ile 3 saat 30 dakikaya inecektir. 250 km hıza uygun olarak çift hatlı, elektrikli sinyalli inşa edilen Ankara Konya Hızlı Tren Hattı 306 km uzunluğundadır. Proje kapsamında 7 köprü, 27 üstgeçit, 83 altgeçit, 143 menfez, 2030 metre uzunluğunda tünel yapılmıştır.

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

### ANKARA RAYLI TOPLU TAŞIMA

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



## Banliyö Demiryolu İşletmesi

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

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 itibarıyla 5.639.076 kişidir.

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

## 5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

#### 5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; 28068 Ada 6 Parsel, 504,00 m<sup>2</sup> imar parseli üzerine, tek yapıdan oluşacak şekilde, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-B) inşa edilmiş yapıdır. Bina girişi 606. caddeye göre ön cepheden, kuzey yönden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark bulunmaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen şeklindedir. Yola yaklaşık 24 m. cephesi bulunmaktadır.

Konu taşınmaz 22.03.2013 onaylı mimari projesine göre 2 bodrum-zemin-1 normal-çatı kattan oluşmakta olup, zemin katında 2 büro ve normal katında 1 çatı aralı büro olmak üzere toplam 3 üniteden



oluşmaktadır. Bahsi geçen üniteler ile ilgili herhangi bir kat irtifak tesisi işleminin yapılmamış olduğu bilgisi edinilmiştir. Katlara göre mahaller;

**2.bodrum katı** yaklaşık brüt **400 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı olup kapalı otopark, kat holü

**1.Bodrum katı** yaklaşık brüt **357 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı olup otopark, hidrofor, kat holü

**Zemin katı** yaklaşık brüt **200 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı olup giriş holü, 2 adet büro, bay wc, bayan wc, lavabo

**1.normal katı** yaklaşık brüt **220 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı olup 4 adet büro, kat holü, servis odası, wc

**Çatı katı** yaklaşık brüt **230 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı olup wc, 2 adet çatı arası kullanım, teras, kat holü olarak projelendirilmiştir. Toplam kullanım alanı yaklaşık brüt **1407 m<sup>2</sup> dir.**

Mahallinde yapılan incelemede kullanım alanı olarak onaylı mimari projesine göre genel olarak uyumlu olduğu ancak iç mekanda, kullanım amacına yönelik göre çeşitli değişiklikler(duvar ekleme/kaldırma), bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür.

Taşınmazın cephesi kompozit giydirme cephe olup, binanın giriş kapısı alüminyumdan mamul camlı kapıdır. İç mekânda zeminler yönetici odalarında laminant parke, diğer hacimlerde granit ve granit-seramik kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer hacimlerde boyalıdır. Mutfak dolapları ve tezgâhı mevcuttur. Wc'lerde dolaplı lavabo ve klozet yer almaktadır. Taşınmazın iç kapıları ahşap panel, pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Isınma doğalgaz yakıtlı sistemdir. Bir adet asansör ve kapalı otopark bulunmaktadır.

### **5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup, herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

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

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz Kongo Demokratik Cumhuriyeti Elçiliği olarak kullanılmaktadır.

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

Taşınmazın 22.03.2013 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeye göre yapının dış kontur olarak uygun olduğu ancak iç mekânda kullanım amacına uygun olacak şekilde çeşitli değişiklikler (duvar ekleme/kaldırma), bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür.

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

Konu taşınmazda projeye aykırı olarak yapılan değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olmadığı düşünülmektedir.

## 6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 6.2 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

#### Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

#### İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

### 6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir

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

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

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

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

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

#### 6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmaza emsal olacak birebir nitelikte emsal bulunamamış olup, değerlendirme çalışmasında; arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak elde edilmiş, üzerinde yer alan yapının ise yeniden yapım maliyeti hesaplanarak değere ulaşılmış olup taşınmazın değerlemesinde “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır.

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

##### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın ana artere yakın konumda olması
- Kapalı otopark olması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması
- Şirket Merkezlerinin ve elçiliklerin tercih ettiği bölgede olması

##### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Onaylı mimari projesine aykırı olarak iç mekânında yapılmış kullanıma yönelik değişiklikler olması
- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

#### 6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet yaklaşımı yöntemi 28068 Ada 6 Parselde yer alan taşınmaz değerlemesinde kullanılmıştır. Taşınmaza emsal olacak birebir nitelikte emsal bulunamamış olup, değerlendirme çalışmasında; arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak elde edilmiş, üzerinde yer alan yapının ise yeniden yapım maliyeti hesaplanarak değere ulaşılmış olup taşınmazın değerlemesinde “Maliyet Yöntemi” kullanılmıştır.

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

<b>EMSAL-1</b>	<p>Değerleme konusu taşınmaza aynı sokak üzerinde 649 m<sup>2</sup> arsa üzerine 324m<sup>2</sup> hisseye sahip kurulu 1000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen bina 37.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1000 m<sup>2</sup> (Bina alanı) x 18.700 TL/m<sup>2</sup>(4-C): 18.700.000 TL</li> <li>• 37.000.000 TL – 18.700.000 TL = 18.300.000 TL</li> <li>• 18.300.000 TL / 324m<sup>2</sup> = 56.481 TL</li> <li>• <b>Arsa değeri: 56.481 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul> <p>Coldwell Banker Başkent Tel: 0 (532) 625 46 92</p>
<b>EMSAL-2</b>	<p>Değerleme konusu taşınmaza yakınında bulunan Medine Mudafili Cadde 16870 ada 1 parselde bulunan 302 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip kurulu 590 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen bina 32.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 590m<sup>2</sup> (Bina alanı) x 18.700 TL/m<sup>2</sup>(4-C): 11.033.000 TL</li> <li>• 32.000.000 TL – 11.033.000 TL = 20.967.000 TL</li> <li>• 20.967.000 TL / 302m<sup>2</sup> = 69.427 TL</li> <li>• <b>Arsa değeri: 69.427 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul> <p>Angora Gayrimenkul Tel: 0 (553) 088 36 83</p>
<b>EMSAL-3</b>	<p>Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 16873 ada 13 parsel üzerinde 300 m<sup>2</sup> arsa üzerine kurulu 400 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen bina 20.500.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 400 m<sup>2</sup> (Bina alanı) x 18.700 TL/m<sup>2</sup>(4-C): 7.480.000 TL</li> <li>• 20.500.000 TL – 7.480.000 TL = 13.020.000 TL</li> <li>• 13.020.000 TL / 300m<sup>2</sup> = 43.400 TL</li> <li>• <b>Arsa değeri: 43.400 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul> <p>Renk Gayrimenkul Tel: 0 (532) 596 61 21</p>



<b>EMSAL-4</b>	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 607.Sokak üzerinde 365 m <sup>2</sup> arsa üzerine kurulu 600m <sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen bina 36.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. <ul style="list-style-type: none"> <li>600 m<sup>2</sup> (Bina alanı) x 18.700 TL/m<sup>2</sup>(4-C): 11.220.000 TL</li> <li>36.000.000 TL – 11.220.000 TL = 24.780.000 TL</li> <li>24.780.000 TL / 365 m<sup>2</sup> = 67.480 TL</li> <li><b>Arsa değeri: 67.480 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul> Remax Borsa Tel: 0 (536) 431 11 90
<b>EMSAL-5</b>	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 28059 ada 3 parsel 449 m <sup>2</sup> alan arsa üzerine kurulu 700 m <sup>2</sup> kapalı alanlı olduğu belirtilen bina 42.250.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. <ul style="list-style-type: none"> <li>700 m<sup>2</sup> (Bina alanı) x 18.700 TL/m<sup>2</sup>(4-C): 13.090.000 TL</li> <li>42.250.000 TL – 13.090.000 TL = 29.160.000 TL</li> <li>16.660.875 TL / 449 m<sup>2</sup> = 36.971 TL</li> <li><b>Arsa değeri: 36.971 TL/m<sup>2</sup></b></li> </ul> Renk Gayrimenkul Tel: 0 (533) 309 17 74

### 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 değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede ve benzer özellikte olmaları sebebiyle tercih edilmiştir.

### 6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler, müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler ve ilgili idarelerden 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 taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmaz için pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişkenler; pazarlık payı, konumu, yapı kalitesi, alan büyüklüğü belirlenmiştir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer	Emsal için İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapı Durum Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmaz		-	-	-	Mahalle-	504,00 m <sup>2</sup>	Yapılı	-
<b>EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ</b>	18.300.000,00 TL	56.481,48 TL	Var	53.657,41 TL	Daha iyi	324,00 m <sup>2</sup>	Yapılı	32.194,44 TL
<b>EMSAL 1 DÜZELTMESİ</b>			5%		-10%	-30%	0%	
<b>EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ</b>	20.967.000,00 TL	69.427,15 TL	Var	59.013,08 TL	Benzer	302,00 m <sup>2</sup>	Yapılı	35.407,85 TL
<b>EMSAL 2 DÜZELTMESİ</b>			15%		-10%	-30%	0%	
<b>EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ</b>	13.020.000,00 TL	43.400,00 TL	Var	39.060,00 TL	Daha kötü	300,00 m <sup>2</sup>	Yapılı	31.248,00 TL
<b>EMSAL 3 DÜZELTMESİ</b>			10%		10%	-30%	0%	
<b>EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ</b>	24.780.000,00 TL	67.890,41 TL	Var	57.706,85 TL	Benzer	365,00 m <sup>2</sup>	Yapılı	46.165,48 TL
<b>EMSAL 4 DÜZELTMESİ</b>			15%		0%	-20%	0%	
<b>EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ</b>	16.660.000,00 TL	37.104,68 TL	Var	33.394,21 TL	Daha kötü	449,00 m <sup>2</sup>	Yapılı	35.063,92 TL
<b>EMSAL 5 DÜZELTMESİ</b>			10%		5%	0%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ (KDV HARIÇ)								36.015,94 TL
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>								<b>36.000,00 TL</b>

Konu emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup, konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> birim değer 36.000,00.-TL hesaplanarak değerlendirilmiştir.

### 6.1 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi 28068 Ada 6 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde inşa edilmiş 4 katlı apartman yapısı için kullanılmıştır. Değerleme analizi yasal belgeleri mevcut olan yapılar için yapılmıştır. Konu yöntemde arsa değeri bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir.

Taşınmazın yapı değerlemesinde maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20 Şubat 2024 tarih ve 32466 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'den” yararlanılmış, yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1922 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır. Yapıların aşınma payı belirlenirken ayrıca uzman görüş ve kanaatleri de esas alınmıştır. Buna göre konu taşınmazların konumu, kullanım durumu, arsa alanı ve yapı özellikleri birlikte değerlendirilerek taşınmazlar için aşağıdaki değerlendirme tablosu hazırlanmıştır.

Taşınmaz üzerinde yer alan basit sundurma Çevre Düzenleme-Aydınlatma-Peyzaj-Bahçe Duvarı vb. yapılar harici ve müteferrik maliyet olarak değerlendirilmiştir.

28068 ADA 6 PARSEL YAPI DEĞERLEME DETAYI							
Yapı Sıra No	Yapı/Kullanım	Yapı Sınıfı	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Sonrası Birim Değer	Toplam Değer (TL)
1	Arsa	-	504,00 m <sup>2</sup>	36.000,00 TL	0%	36.000,00 TL	18.144.000,00 TL
2	Bina Alanı	4-B	1.407,00 m <sup>2</sup>	17.400,00 TL	5%	16.530,00 TL	23.257.710,00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Bahçe düzenleme, peyzaj, altyapı, saç sundurma,							1.162.885,50 TL
Arsa+Yapı Toplam Değeri							42.564.595,50 TL
Yuvarlanmış Yapı Toplam Değeri							42.560.000,00 TL



## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

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

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Ekspertize konu gayrimenkul ile ilgili alına izin ve belgeler raporun 3.6 bölümünde verilmiştir. Konu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, cins değişikliği işlemi yapılmıştır.

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

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinde herhangi bir takyidat 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 Sınırlama 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Ekspertize konu gayrimenkul Ankara İli Çankaya İlçesinde İlbahar Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, bölgeyi daha çok şirketler, elçilikler tercih etmektedir. Taşınmazın ana artere yakın konumda olması, ulaşımın imkanlarının iyi olması, kapalı otopark olması ve yapı kullanma izin belgesinin gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir.

### 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 itibariyle uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tam hissesi YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı, **Tapuda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 28068 Ada 6 Parselde “4 KATLI APARTMAN BETON”** ana taşınmaz vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **42.560.000,00.-TL (KırkikiMilyonBeşYüzAtmışBinTürkLirası)** 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 kullanımını, yapısal vb. özellikleri itibariyle satış kabiliyeti “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

<b>Pazar Değeri (KDV Hariç):</b>	<b>42.560.000,00.-TL</b>
<b>Pazar Değeri (KDV Dâhil):</b>	<b>51.072.000,00.-TL</b>
<b>Satılabilirlik:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Satılabilir</b> <input type="checkbox"/> <b>Alıcısı Az</b> <input type="checkbox"/> <b>Satışı Güç</b> <input type="checkbox"/> <b>Satılamaz</b>

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

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



#### 8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 59 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

## 8.5 Uygunluk Beyanı

# UYGUNLUK BEYANI

**Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 040**

**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 040**

**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)



**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

## 9 RAPOR EKLERİ

### 9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 16-2-2024-15:50

**webtapu**  
Tapunun İnanç Yolu

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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	28068/6
Taşınmaz Kimlik No:	46518	AT Yüzölçüm(m2):	504.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	43/5245	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4KATLI Apartman Beton

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
230579327	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	504.00	504.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-01-2013 3819	-

1 / 2

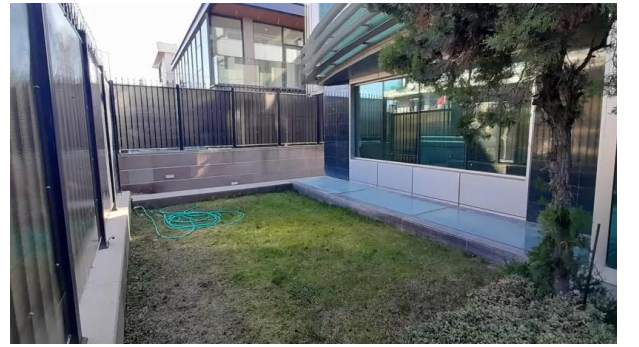
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **wnrVmFMfM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## 9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

### Ana Taşınmazdan Dış Görünüm



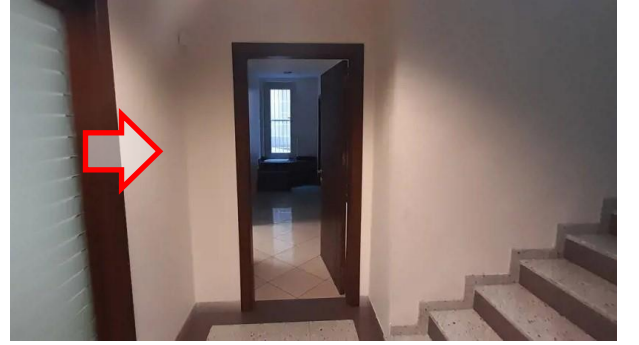
### Ana Taşınmaz 2.Bodrum Kat (Otopark)



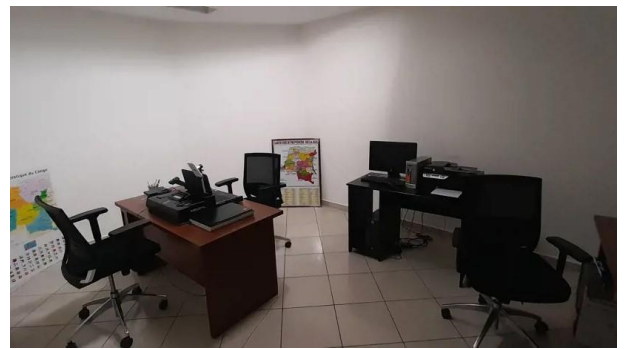
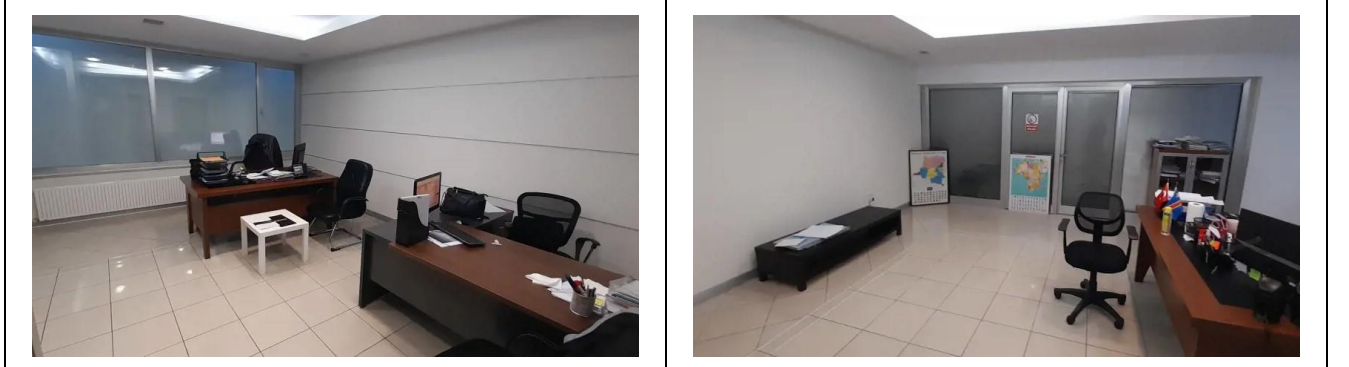




### Ana Taşınmaz 1.Bodrum Kat

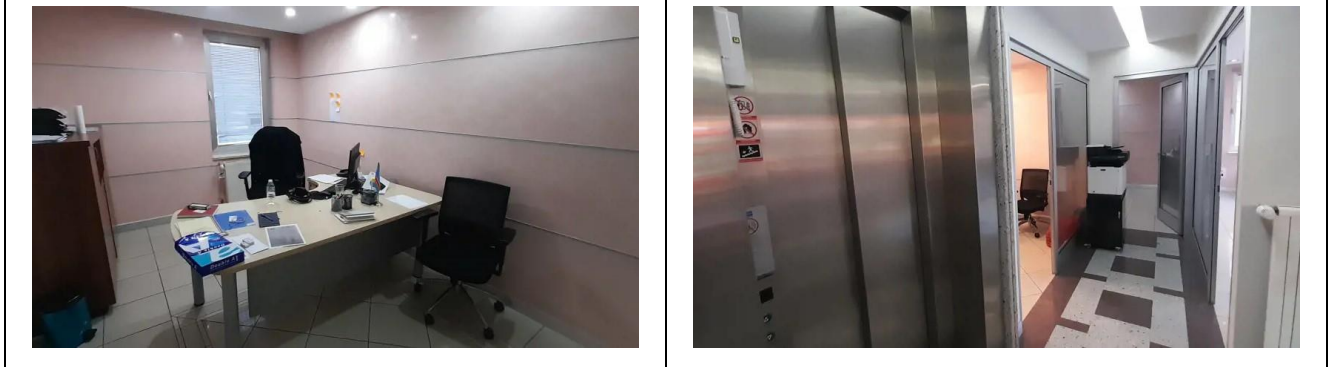
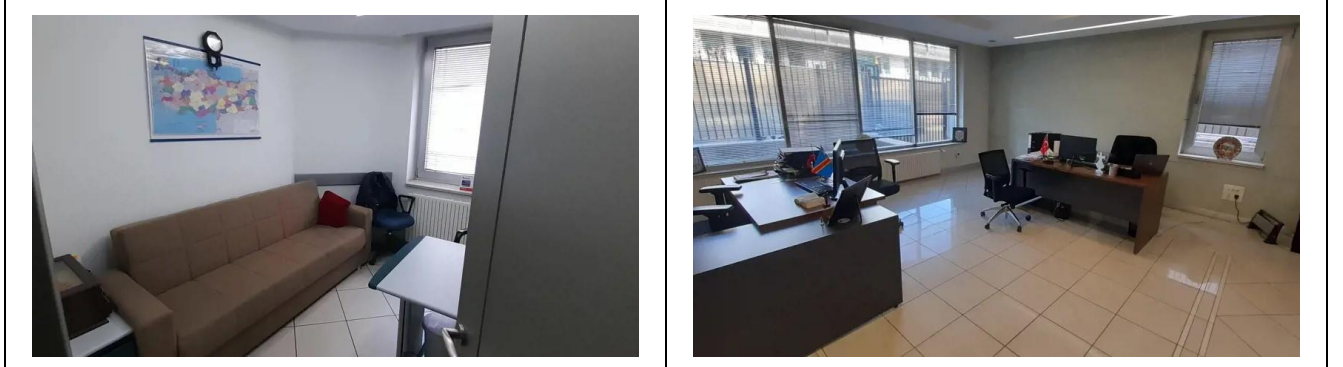




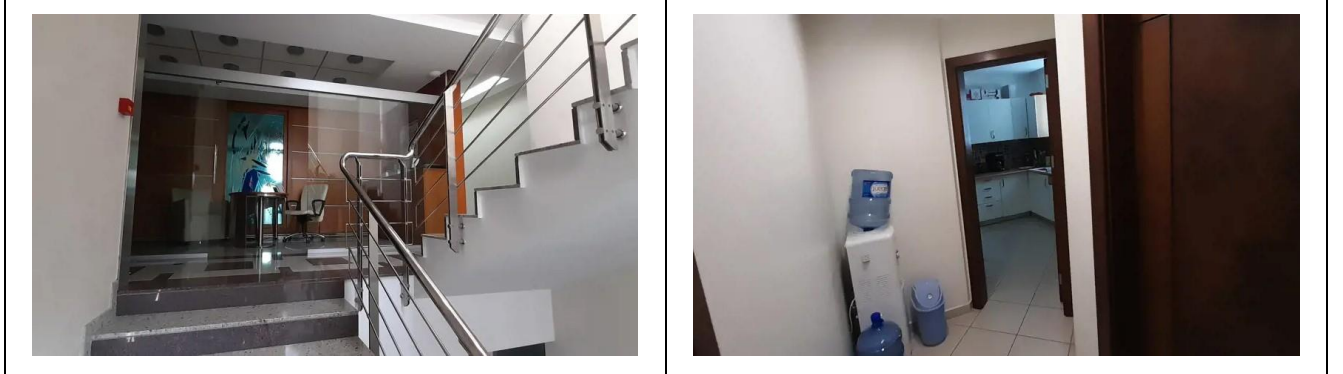


### Ana Taşınmaz Zemin Kat

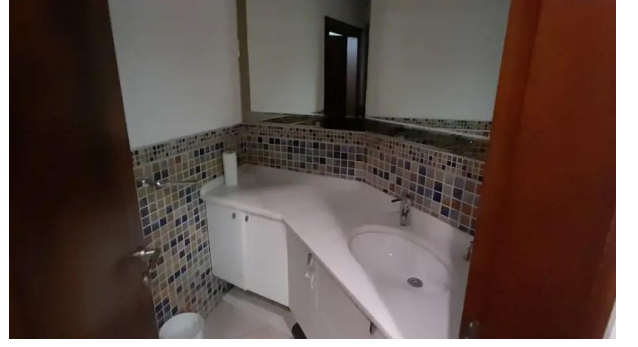




### Ana Taşınmaz 1. Kat







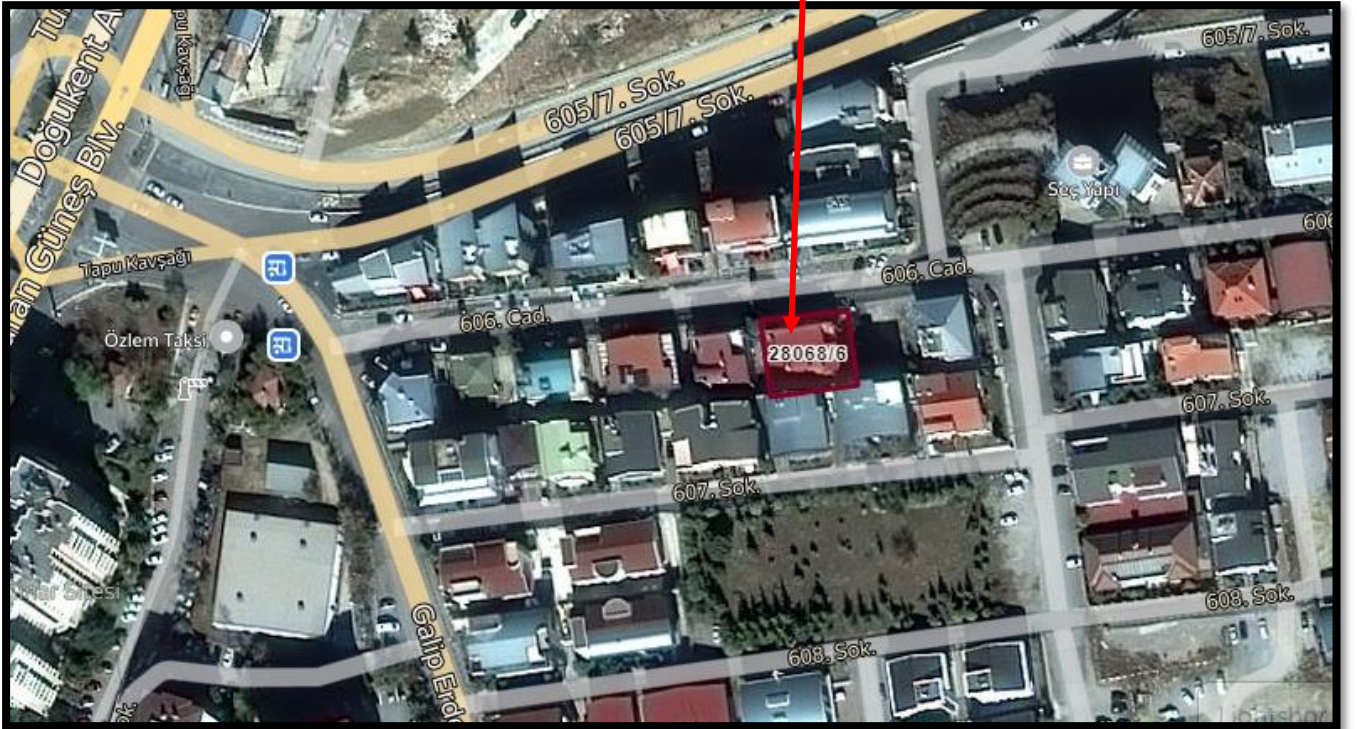
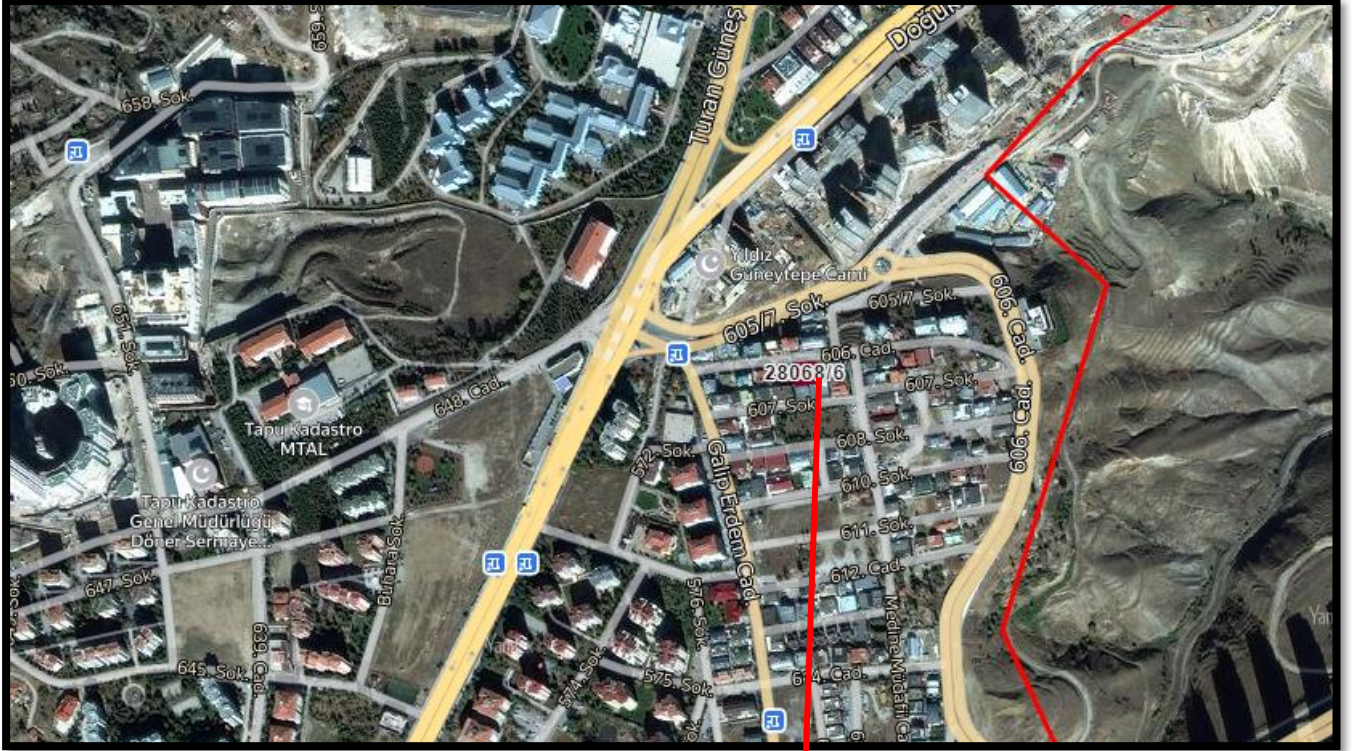
### Ana Taşınmaz 2. Kat







### 9.3 Hava Fotoğrafi







## 9.5 Yapı Ruhsatları

### YENİ YAPI RUHSATI

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı <b>Yayla İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti.</b>	24. Adı soyadı, unvanı <b>Yayla İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti.</b>	25. Hukuki durumu	34. Adı soyadı, unvanı	35. Oda sicil no			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Seğmenler V.D.</b>	28. Kurum sicil no <b>55/346</b>	27. Bağlı olduğu vergi dai. <b>Seğmenler V.D. 9430038887</b>	38. Büro tescil no	37. Oda belge no			
21. Vergi dairesi sicil no <b>9430038887</b>	29. Sigorta sicil no	30. Sözleşme tarihi ve no.	31. Muteahhitlik karne no.	39. Sözleşme tarihi ve no.			
22. Adres <b>Kızılkulesi Sok.No:20/4 G.O.P./ANKARA</b>	23. İmza <i>[İmza]</i>	32. Adres <b>Kızılkulesi Sok.No:20/4 G.O.P./ANKARA</b>	33. İmza <i>[İmza]</i>	40. Adres			
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı <b>Büro (İşyeri)</b>	43. Ünite sayısı <b>1</b>	44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) <b>1257</b>	45. Benzer yapı sayısı <b>1</b>	46. Toplam yapı sayısı <b>1</b>	47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) <b>160</b>	48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ) <b>160</b>	
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı <b>1</b>	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı <b>1</b>	51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>1.257</b>	52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>1.257</b>	53. Yapının yol kotu altı kat sayısı <b>2</b>	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı <b>2+Ç.A.</b>	55. Yapının toplam kat sayısı <b>4+Ç.A.</b>	56. İlave kat sayısı
57. Yapının yüksekliği (m) <b>6.15</b>	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı <b>3</b>	60. Yapının grubu <b>B</b>	61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL) <b>231.000.000</b>	62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) <b>290.367.000.000</b>	63. Yapının arsa değeri (Bin TL) <b>10.080.000.000</b>	64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) <b>300.447.000.000</b>
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima	67. ISITISLAR <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma	68. SICAK SU Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Solben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek	69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input checked="" type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	72. DÖŞEME	
YAPI PROJELERİ							
73. Onay tarihi Mimari: <b>28.11.2000</b> Elektrik: <b>08.12.2000</b> Mekanik: <b>29.11.2000</b> Mekanik: <b>05.12.2000</b>	74. Adı soyadı <b>H.BEKİR ÖNÜVAR</b> <b>YUNUS SARIKAYA</b> <b>CENGİZ OKTEM</b> <b>MAHMUT AYIK</b>	75. Oda sicil no <b>10643</b> <b>36876</b> <b>12810</b> <b>28325</b>	76. Büro tescil no <b>06/1154</b> <b>06/0996</b> <b>06/00653</b> <b>0083</b>	77. Oda belge no	78. Adresi <b>Koroğlu Cad.No:95/5</b> <b>G.O.P./ANKARA</b> <b>Mesnevi Sok.No:58/13</b> <b>A.Ayrancı/ANKARA</b> <b>Strazburg Cad.No:15/17</b> <b>Sihhiye/ANKARA</b> <b>İlkiz Sok.No:17/20</b> <b>Sihhiye/ANKARA</b>	79. İmza <i>[İmza]</i> <i>[İmza]</i> <i>[İmza]</i> <i>[İmza]</i>	

TSE Matbaası, 2001, 2000 Cilt, TS 8737



## TADİLAT RUHSATI

YAPI RUHSATI												2232190			
1. Ruhsat veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no.		11. İlk ruhsat tarihi		12. İk. ruhsat no.	
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA				<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Güzelleştirme				11.06.2013		52/13		09.05.2002		111	
3. Ruhsatın yapıldığı yerin adresi Büyük: ÇANKAYA Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ				<input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik				13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no.		16. Zemin etüdü onay tarihi	
Mehalle: İLKBAHAR Mahalle tanımlama kodu: 67				<input type="checkbox"/> 5. Kat izvesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı				17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanım amacı		19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> )		20. Tapu tesadük belgesi no.	
Meydan/buvarı/caddesi/sokak/özele adı: 605				<input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İnatlı duvarı				20. Tapu tesadük belgesi veren kurum ÇANKAYA T.S.M.		21. Tapu tesadük belgesi tarihi		22. Tapu tesadük belgesi no.		23. CED raporu onay tarihi	
Caddesi/Sokak tanımlama kodu: 39				<input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19. ....				24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitişme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		27. Ruhsatın iptal tarihi	
Site adı: .....				3. Parça no. 4. Ada no. 26068 5. Parsel no. 6. Blok no. 7. Bağımsız bölüm no. 3				28.01.2013		14278		504		11.06.2013	
3. Parça no. 4. Ada no. 26068 5. Parsel no. 6. Blok no. 7. Bağımsız bölüm no. 3				27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. YAYLA EN.ÜR.TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş. 15085288816				42. Adı soyadı, unvanı VAHİT ERUZ(İNŞ.MÜH.)				43. TC kimlik no. 32999370710			
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. YAYLA EN.ÜR.TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş. 15085288816				33. Oda sicil no. 28/193				34. Oda sicil no. 8537			
29. Vergi kimlik no. 943056401				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı Z.PAŞA				35. Vergi kimlik no. 943056401				36. Sigorta sicil no.			
30. Adres KIZKULESİ SOK.NO:204 G.D.P				36. Sigorta sicil no. 0				37. Sözcüme tarihi 31.05.2013				38. Sözcüme no. 10483			
31. İmza				38. Sözcüme no. 10483				39. Yapı müzahhidi yetki belge no. 0006211968997732				40. Sicile esas adres KIZKULESİ SOK.NO:204 G.O.P			
31. İmza				39. Yapı müzahhidi yetki belge no. 0006211968997732				41. İmza				48. Adres KİŞİNEV CAD.EVLİNO:2014 D BLOK ÇANKAYA/ANKARA			
31. İmza				40. Sicile esas adres KIZKULESİ SOK.NO:204 G.O.P				41. İmza				49. İmza			
31. İmza				41. İmza				42. Adı soyadı, unvanı VAHİT ERUZ(İNŞ.MÜH.)				43. TC kimlik no. 32999370710			
31. İmza				43. TC kimlik no. 32999370710				44. Oda sicil no. 8537				45. Sigorta sicil no.			
31. İmza				44. Oda sicil no. 8537				46. Sözcüme tarihi 27.05.2013				47. Sözcüme no. 16223			
31. İmza				45. Sigorta sicil no.				46. Sözcüme tarihi 27.05.2013				47. Sözcüme no. 16223			
31. İmza				46. Sözcüme tarihi 27.05.2013				48. Adres KİŞİNEV CAD.EVLİNO:2014 D BLOK ÇANKAYA/ANKARA				49. İmza			
31. İmza				48. Adres KİŞİNEV CAD.EVLİNO:2014 D BLOK ÇANKAYA/ANKARA				49. İmza				50. İmza			
31. İmza				49. İmza				51. İmza				52. İmza			
31. İmza				50. İmza				53. Benzer yapı sayısı 1				54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 3			
31. İmza				53. Benzer yapı sayısı 1				55. Yapıda konut birim(daire) sayısı				56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 175			
31. İmza				54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 3				56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 175				57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 1407			
31. İmza				55. Yapıda konut birim(daire) sayısı				57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 1407				58. Toplam yapı sayısı 1			
31. İmza				57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 1407				58. Toplam yapı sayısı 1				59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 3			
31. İmza				58. Toplam yapı sayısı 1				59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 3				60. Toplam konut birim(daire) sayısı			
31. İmza				59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 3				60. Toplam konut birim(daire) sayısı				61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 175			
31. İmza				60. Toplam konut birim(daire) sayısı				61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 175				62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 1407			
31. İmza				61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 175				62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 1407				63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2			
31. İmza				62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 1407				63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2			
31. İmza				63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2				65. Yapının toplam kat sayısı 4			
31. İmza				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2				65. Yapının toplam kat sayısı 4				66. İlave kat sayısı			
31. İmza				65. Yapının toplam kat sayısı 4				66. İlave kat sayısı				67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 5,85			
31. İmza				66. İlave kat sayısı				67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 5,85				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 6,15			
31. İmza				67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 5,85				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 6,15				69. Yapının toplam yüksekliği(m) 12			
31. İmza				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 6,15				69. Yapının toplam yüksekliği(m) 12				70. İlave kat yüksekliği(m)			
31. İmza				69. Yapının toplam yüksekliği(m) 12				70. İlave kat yüksekliği(m)				71. Yapının sınıfı			
31. İmza				70. İlave kat yüksekliği(m)				71. Yapının sınıfı				72. Yapının grubu			
31. İmza				71. Yapının sınıfı				72. Yapının grubu				73. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL) 595			
31. İmza				72. Yapının grubu				73. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL) 595				74. Yapının maliyeti (TL) 823095			
31. İmza				73. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL) 595				74. Yapının maliyeti (TL) 823095				75. Yapının arsa değeri (TL) 166320			
31. İmza				74. Yapının maliyeti (TL) 823095				75. Yapının arsa değeri (TL) 166320				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 989415			
31. İmza				75. Yapının arsa değeri (TL) 166320				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 989415				77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 823095			
31. İmza				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 989415				77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 823095				78. İstima Sistemi			
31. İmza				77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 823095				78. İstima Sistemi				79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi			
31. İmza				78. İstima Sistemi				79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				80. Testisatlar			
31. İmza				79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				80. Testisatlar				81. Ortak Kullanım Alanları			
31. İmza				80. Testisatlar				81. Ortak Kullanım Alanları				82. Yapının Tıyıcı Sistemi			
31. İmza				81. Ortak Kullanım Alanları				82. Yapının Tıyıcı Sistemi				83. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi			
31. İmza				82. Yapının Tıyıcı Sistemi				83. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				84. Döşeme			
31. İmza				83. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				84. Döşeme				85. Döşeme			
31. İmza				84. Döşeme				85. Döşeme				86. Döşeme			
31. İmza				85. Döşeme				86. Döşeme				87. Döşeme			
31. İmza				86. Döşeme				87. Döşeme				88. Döşeme			
31. İmza				87. Döşeme				88. Döşeme				89. Döşeme			
31. İmza				88. Döşeme				89. Döşeme				90. Döşeme			
31. İmza				89. Döşeme				90. Döşeme				91. Döşeme			
31. İmza				90. Döşeme				91. Döşeme				92. Döşeme			
31. İmza				91. Döşeme				92. Döşeme				93. Döşeme			
31. İmza				92. Döşeme				93. Döşeme				94. Döşeme			
31. İmza				93. Döşeme				94. Döşeme				95. Döşeme			
31. İmza				94. Döşeme				95. Döşeme				96. Döşeme			
31. İmza				95. Döşeme				96. Döşeme				97. Döşeme			
31. İmza				96. Döşeme				97. Döşeme				98. Döşeme			
31. İmza				97. Döşeme				98. Döşeme				99. Döşeme			
31. İmza				98. Döşeme				99. Döşeme				100. Döşeme			
31. İmza				99. Döşeme				100. Döşeme				101. Döşeme			
31. İmza				100. Döşeme				101. Döşeme				102. Döşeme			
31. İmza				101. Döşeme				102. Döşeme				103. Döşeme			
31. İmza				102. Döşeme				103. Döşeme				104. Döşeme			
31. İmza				103. Döşeme				104. Döşeme				105. Döşeme			
31. İmza				104. Döşeme				105. Döşeme				106. Döşeme			
31. İmza				105. Döşeme				106. Döşeme				107. Döşeme			
31. İmza				106. Döşeme				107. Döşeme				108. Döşeme			
31. İmza				107. Döşeme				108. Döşeme				109. Döşeme			
31. İmza				108. Döşeme				109. Döşeme				110. Döşeme			
31. İmza				109. Döşeme				110. Döşeme				111. Döşeme			
31. İmza				110. Döşeme				111. Döşeme				112. Döşeme			
31. İmza				111. Döşeme				112. Döşeme				113. Döşeme			
31. İmza				112. Döşeme				113. Döşeme				114. Döşeme			
31. İmza				113. Döşeme				114. Döşeme				115. Döşeme			
31. İmza				114. Döşeme				115. Döşeme				116. Döşeme			
31. İmza				115. Döşeme				116. Döşeme				117. Döşeme			
31. İmza				116. Döşeme				117. Döşeme				118. Döşeme			
31. İmza				117. Döşeme				118. Döşeme				119. Döşeme			
31. İmza				118. Döşeme				119. Döşeme				120. Döşeme			
31. İmza				119. Döşeme				120. Döşeme				121. Döşeme			
31. İmza				120. Döşeme				121. Döşeme				122. Döşeme			
31. İmza				121. Döşeme				122. Döşeme				123. Döşeme			
31. İmza				122. Döşeme				123. Döşeme				124. Döşeme			
31. İmza				123. Döşeme				124. Döşeme				125. Döşeme			
31. İmza				124. Döşeme				125. Döşeme				126. Döşeme			
31. İmza				125. Döşeme				126. Döşeme				127. Döşeme			
31. İmza				126. Döşeme				127. Döşeme				128. Döşeme			
31. İmza				127. Döşeme				128. Döşeme				129. Döşeme			
31. İmza				128. Döşeme				129. Döşeme				130. Döşeme			
31. İmza				129. Döşeme				130. Döşeme				131. Döşeme			
31. İmza				130. Döşeme				131. Döşeme				132. Döşeme			
31. İmza				131. Döşeme				132. Döşeme				133. Döşeme			
31. İmza				132. Döşeme				133. Döşeme				134. Döşeme			
31. İmza				133. Döşeme				134. Döşeme				135. Döşeme			
31. İmza				134. Döşeme				135. Döşeme				136. Döşeme			
31. İmza				135. Döşeme				136. Döşeme				137. Döşeme			
31. İmza				136. Döşeme				137. Döşeme				138. Döşeme			
31. İmza				137. Döşeme				138. Döşeme				139. Döşeme			
31. İmza				138. Döşeme				139. Döşeme				140. Döşeme			
31. İmza				139. Döşeme				140. Döşeme				141. Döşeme			
31. İmza				140. Döşeme				141. Döşeme				142. Döşeme			
31. İmza				141. Döşeme				142. Döşeme				143. Döşeme			
31. İmza				142. Döşeme				143. Döşeme				144. Döşeme			
31. İmza				143. Döşeme				144. Döşeme				145. Döşeme			
31. İmza				144. Döşeme				145. Döşeme				146. Döşeme			
31. İmza				145. Döşeme				146. Döşeme				147. Döşeme			
31. İmza				146. Döşeme				147. Döşeme				148. Döşeme			
31. İmza				147. Döşeme				148. Döşeme				149. Döşeme			
31. İmza				148. Döşeme				149. Döşeme				150. Döşeme			
31. İmza				149. Döşeme				150. Döşeme				151. Döşeme			
31. İmza				150. Döşeme				151. Döşeme				152. Döşeme			
31. İmza				151. Döşeme				152. Döşeme				153. Döşeme			
31. İmza				152. Döşeme				153. Döşeme				154. Döşeme			
31. İmza				153. Döşeme				154. Döşeme				155. Döşeme			
31. İmza				154. Döşeme				155. Döşeme				156. Döşeme			
31. İmza				155. Döşeme				156. Döşeme				157. Döşeme			
31. İmza				156. Döşeme				157. Döşeme				158. Döşeme			
31. İmza				157. Döşeme				158. Döşeme				159. Döşeme			
31. İmza				158. Döşeme				159. Döşeme				160. Döşeme			
31. İmza				159. Döşeme				160. Döşeme				161. Döşeme			
31. İmza				160. Döşeme				161. Döşeme				162. Döşeme			
31. İmza				161. Döşeme				162. Döşeme				163. Döşeme			
31. İmza				162. Döşeme				163. Döşeme				164. Döşeme			
31. İmza				163. Döşeme				164. Döşeme				165. Döşeme			
31. İmza				164. Döşeme				165. Döşeme				166. Döşeme			
31. İmza				165. Döşeme				166. Döşeme				167. Döşeme			
31. İmza				166. Döşeme				167. Döşeme				168. Döşeme			
31. İmza				167. Döşeme				168. Döşeme				169. Döşeme			
31. İmza				168. Döşeme				169. Döşeme				170. Döşeme			
31. İmza				169. Döşeme				170. Döşeme				171. Döşeme			
31. İmza				170. Döşeme				171. Döşeme				172. Döşeme			
31. İmza				171. Döşeme				172. Döşeme				173. Döşeme			
31. İmza				172. Döşeme				173. Döşeme				174. Döşeme			
31. İmza				173. Döşeme				174. Döşeme				175. Döşeme			
31. İmza				174. Döşeme				175. Döşeme				176. Döşeme			
31. İmza				175. Döşeme				176. Döşeme				177. Döşeme			
31. İmza				176. Döşeme				177. Döşeme				178. Döşeme			
31. İmza				177. Döşeme				178. Döşeme				179. Döşeme			
31. İmza				178. Döşeme				179. Döşeme				180. Döşeme			
31. İmza				179. Döşeme				180. Döşeme				181. Döşeme			
31. İmza				180. Döşeme				181. Döşeme				182. Döşeme			
31. İmza				181. Döşeme				182. Döşeme				183. Döşeme			
31. İmza				182. Döşeme				183. Döşeme				184. Döşeme			
31. İmza				183. Döşeme				184. Döşeme				185. Döşeme			
31. İmza				184. Döşeme				185. Döşeme				186. Döşeme			
31. İmza				185. Döşeme				186. Döşeme				187. Döşeme			
31. İmza				186. Döşeme				187. Döşeme				188. Döşeme			
31. İmza				187. Döşeme				188. Döşeme				189. Döşeme			
31. İmza				188. Döşeme				189. Döşeme				190. Döşeme			
31. İmza				189. Döşeme				190. Döşeme				191. Döşeme			
31. İmza				190. Döşeme				191. Döşeme				192. Döşeme			
31. İmza				191. Döşeme				192. Döşeme				193. Döşeme			
31. İmza				192. Döşeme											





## 9.7 Mimari Proje

ADA	28068	<b>ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b> <b>İMAR MÜDÜRLÜĞÜ</b>	
PARSEL	6		
MALIKI	İLGİLİ EVRAKLAR		
YAYLA ENERJİ ÜRETİMİ	ANKARA 9. NOT. 28.02.2013 / 03882 LİSTE BEYANI		
TRZ.İNŞ. AŞ.	ANK.9NOT.05.12.2012/19549 VEKALETNAME		
	ANK.38.NOT.17.12.2012/34573 MUAFKATNAME		
	08.02.2013 ONAYLI YANGIN TAHLİYE PROJESİ		
	02.11.2000 GÜN 14326 SAYILI JEO.ETÜT RAPORU		
TAPU TESCİL DURUMU	ÇANKAYA T.S.M .11.01.2013 T.T.B		
ARAZI DURUMU	28.01.2013/ 14278 İMAR DURUMU		
ARAZİYİ KONTROL EDEN	1632/2000 yol kotu tutanağı		
MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI		
<del>28</del> 11.2000 TARİHLİ MİMARİ PROJE			
TASTIK EDİLDİ			
PROJİYİ TETKİK EDEN <i>(İmza)</i>	ONAY TARİHİ 22 Mart 2013	İMAR MÜDÜRÜ	

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

KABA İNŞAAT SAFHASINDA ISI YALITIM VİZESİ YAPTIRILMADAN YAPI KULLANMA YAPI RUHSAT VERİLMEZ.

BACALAR EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLATILACAK DOĞALGAZ PROJELERİNE YAPI RUHSAT VERİLMEZ.


ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ ONAYLANMADAN YAPI RUHSATI VERİLMEZ. ÇEVRE DÜZENLENESİNE GÖRE ÇEVRE TANZİMİ YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLMEZ.

Mimar İHSAN BİGE tarafından kendi mesuliyeti altında İmar kanunu ve ANKARA İmar Talimatnamesi hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin yapılan kontrolde görülebilen intibasızlıkları düzelterek ve imza sahibinin selahiyeti tasdik edilerek ve aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen inşaat ve ameliyesi esnasında tezahür edebilecek intibasızlıklar için herhangi bir ziyan husulüne meydan vermeyecek surette Fenni Mesul Yapı Kontrol Müdürlüğü'nü haberdar etmesi kaydıyla tasdik işlemi tamam olmuştur.

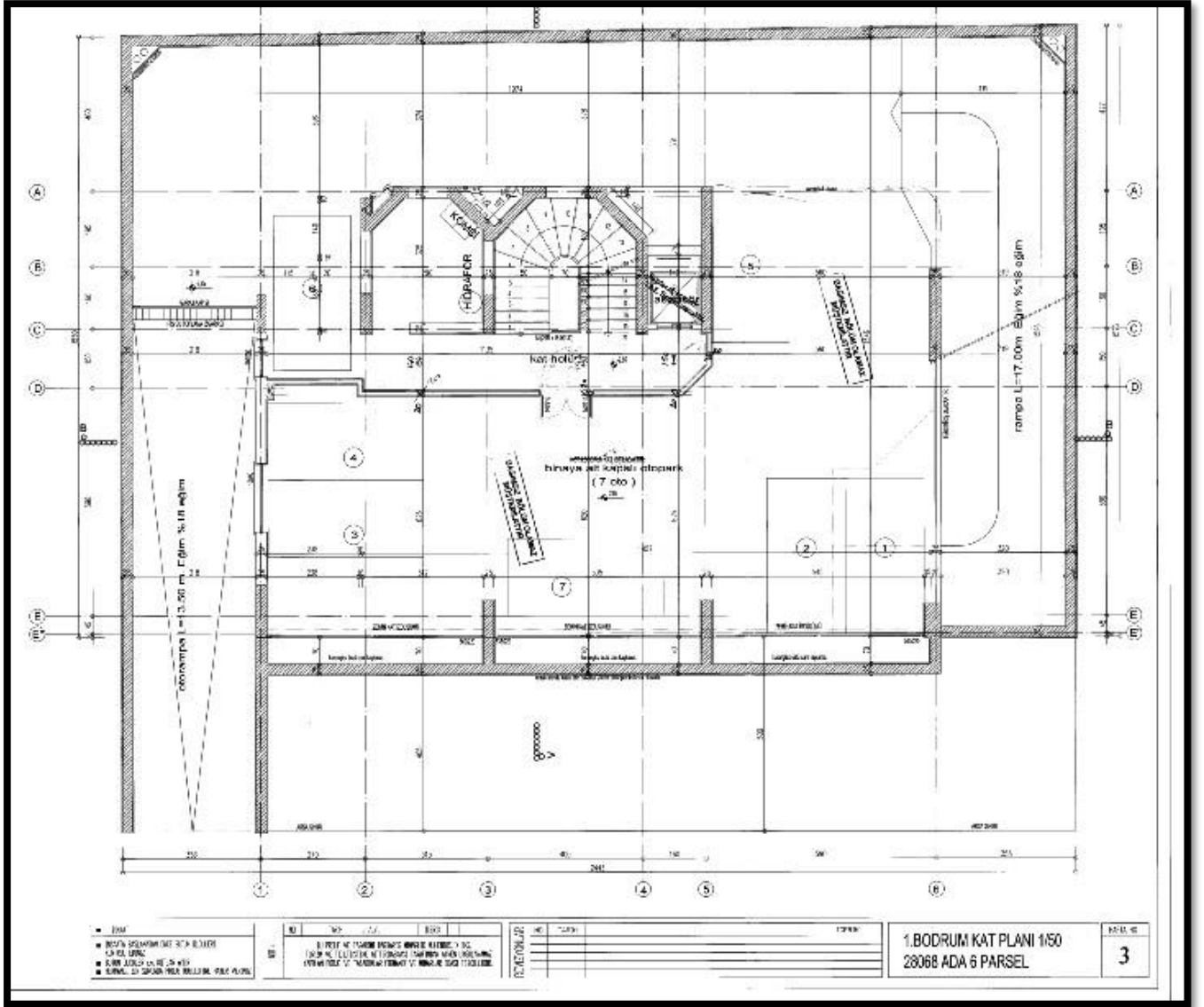
İmar müdürü

Çankaya Belediye Başkanlığı

*(İmza)*  
**Nüket BİÇEN**  
Mimar  
Proje Büro Sorumlusu Yrd.

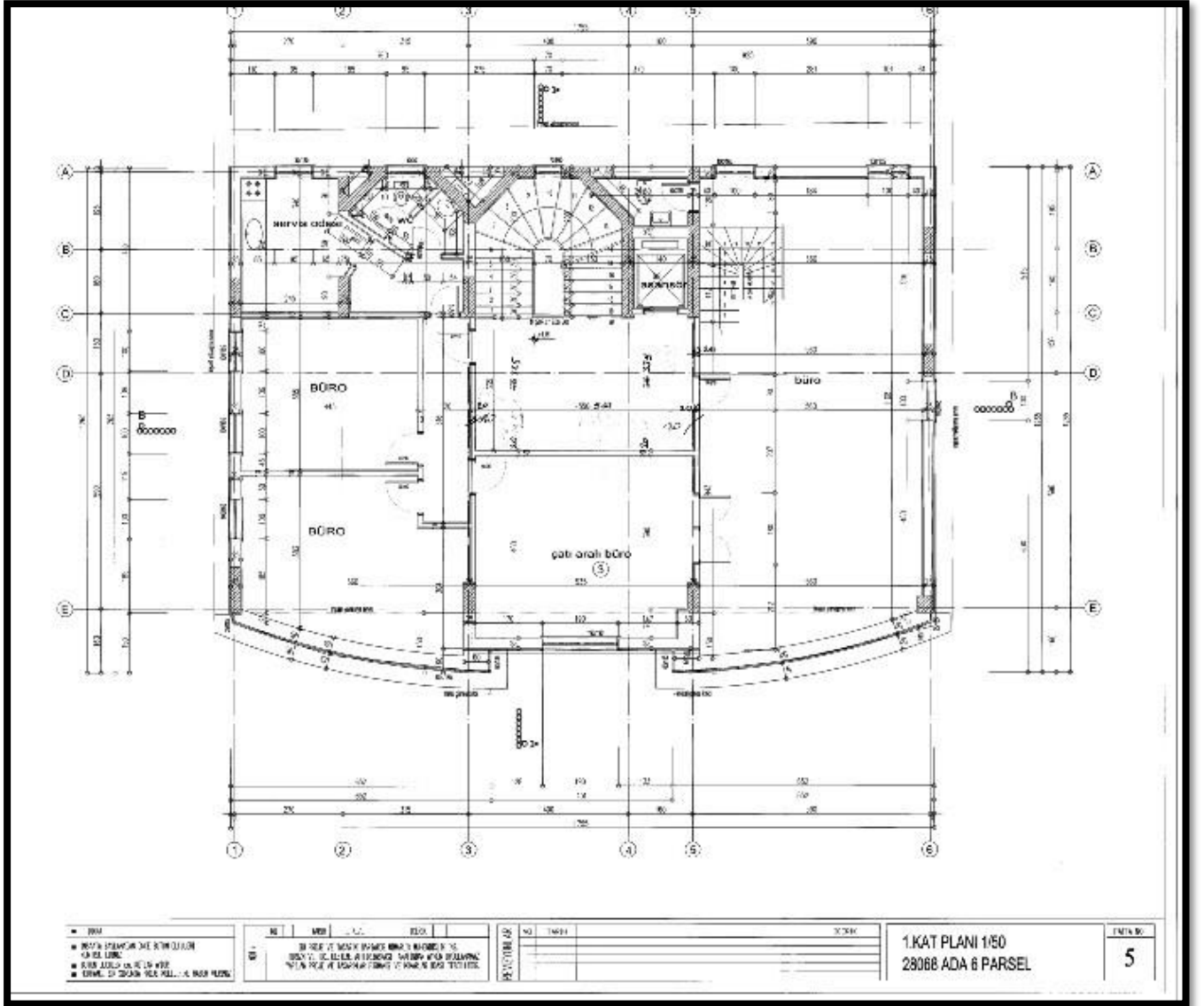




















## 9.8 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



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



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020


Belge No: 910358

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

## MUHAMMED ÇAM


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



## 9.9 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



## 9.10 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

## 9.11 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