

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 041

Rapor Tarihi: 25.04.2024

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

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

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİC. A.Ş																				
RAPOR TARİHİ	25.04.2024																				
RAPOR NUMARASI	2024 SPM-YAYLA 041																				
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE																				
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	29635 ADA 10 PARSEL																				
ADRES	İlkbahar Mahallesi Güney Park-2 Sitesi No:69 C-Blok No:3, Çankaya/ANKARA																				
CİNSİ (TAPU KAYDI)	KAT MÜLKİYETİ																				
KULLANIMI	MESKEN																				
ARSA ALANI	55.642,00 m ²																				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	<table><tr><th>İl/ilçe</th><th>Mahalle/ Köy Adı</th><th>Ada/ Parsel</th><th>Bağımsız Bölüm Nitelik</th><th>Blok/Kat/ Giriş/ BBNo</th><th>Arsa Pay</th><th>Payda</th></tr><tr><td>ANKARA/ ÇANKAYA</td><td>MÜHYE</td><td>29635/10</td><td>MESKEN</td><td>C-1-3</td><td>110</td><td>55642</td></tr></table>							İl/ilçe	Mahalle/ Köy Adı	Ada/ Parsel	Bağımsız Bölüm Nitelik	Blok/Kat/ Giriş/ BBNo	Arsa Pay	Payda	ANKARA/ ÇANKAYA	MÜHYE	29635/10	MESKEN	C-1-3	110	55642
	İl/ilçe	Mahalle/ Köy Adı	Ada/ Parsel	Bağımsız Bölüm Nitelik	Blok/Kat/ Giriş/ BBNo	Arsa Pay	Payda														
ANKARA/ ÇANKAYA	MÜHYE	29635/10	MESKEN	C-1-3	110	55642															
İMAR DURUMU	“KONUT ALANI” içerisinde kalmaktadır.																				
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi																				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	4.100.000,00 TL																				
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	4.920.000,00 TL																				

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

İÇİNDEKİLER

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

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	17
4.3.1	Ankara İli	17
4.3.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri	21
4.3.3	Bölgenin Nüfus Yapısı	25
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	26
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	26
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	26
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	27
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	27
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	27
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	27
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	27
6.1	Pazar Yaklaşımı	27
6.2	Gelir Yaklaşımı	28
6.3	Maliyet Yaklaşımı	28
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	29
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	29
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	29
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	30
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	31
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	31
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	32
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 Gereklilerin 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
8	SONUÇ	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	34
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	34
8.5	Uygunluk Beyanı.....	35
8.6	Uygunluk Beyanı.....	36
9	RAPOR EKLERİ.....	37
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	37
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	39
9.3	Hava Fotoğrafı.....	40
9.4	İmar Durumu	41
9.5	Yapı Ruhsatları	42
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri.....	43
9.7	Mimari Proje.....	44
9.1	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	48
9.2	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	49
9.3	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	50
9.4	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	50

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	25.04.2024
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	15.04.2024 – 22.04.2024
Rapor Numarası	2024 SPM-YAYLA 041
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	16.02.2024
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No: 910358)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi

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

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

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

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

Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	26.02.2021	2021 SPM-YAYLA 021	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	520.000,00 TL
02	01.03.2022	2021 SPM-YAYLA 146	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	800.000,00 TL
03	01.03.2023	2023 SPM-YAYLA 060	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	2.740.000,00 TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde konumlu C-Blok 3 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazların **31.12.2023 tarihine esas** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2023 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Şubat 2024 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır.

Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde konumlu C-Blok 3 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazların **31.12.2023 tarihine esas** piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

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

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

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

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

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

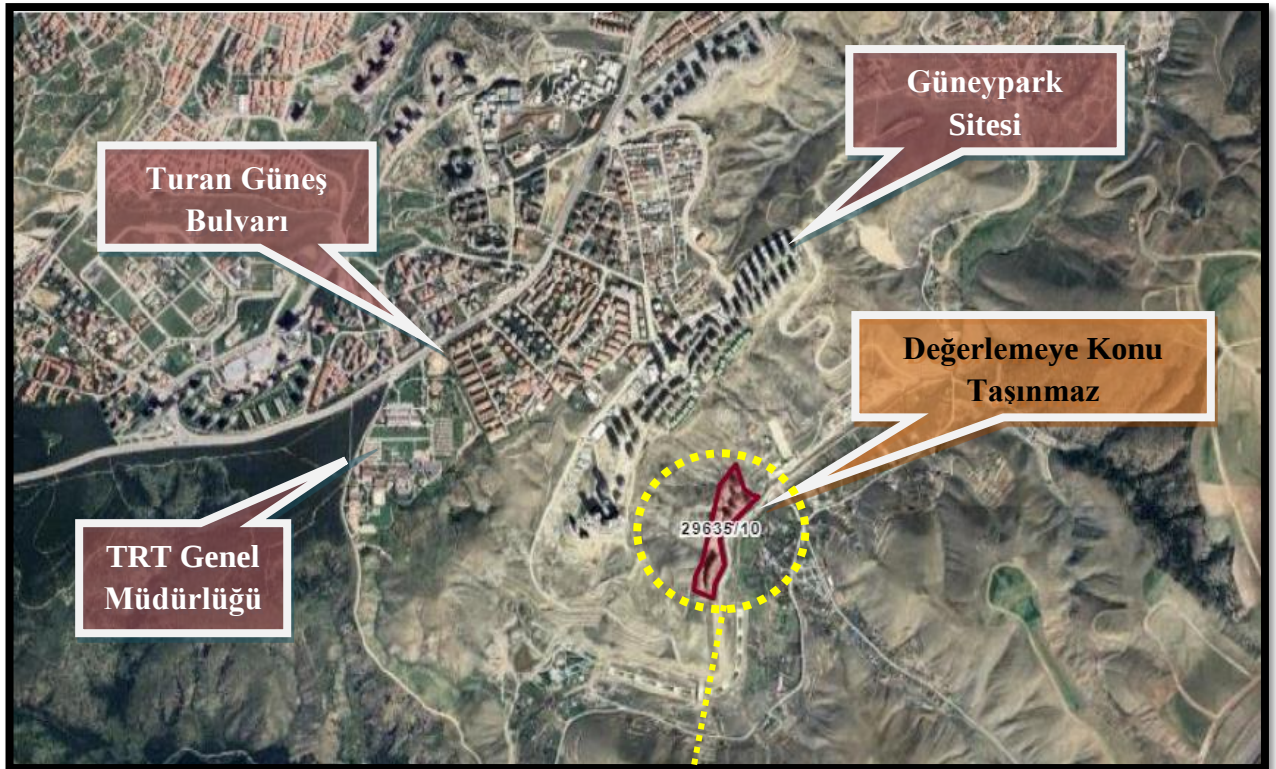
3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

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

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

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

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



3.1 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.1.1 Tapu Bilgileri

İli :ANKARA
İlçesi :ÇANKAYA
Mahallesi :MÜHYE
Mevkii : -
Pafta No :-
Ada No : 29635
Parsel No :10
Alanı : 55.642,00 m²
Ana Gayr. Niteliği : 25 Katlı A Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri,24 Katlı B Blok, 23 Katlı C Blok,23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı HBlok, 17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme meskenler ve Tek Katlı L Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm No :3
Blok :C
Kat :1
Arsa Payı :110/55642
Bağımsız Böl. Niteliği :MESKEN
Sahibi :YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ. TİC. A.Ş.(1/1)
Yevmiye No :74234
Cilt No :33
Sayfa No :3243
Tapu Tarihi : 05.10.2018

3.1.2 Tapu Takyidat Bilgileri

16.02.2024 tarih, 15:50 saati itibariyle, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde **müştere**ken aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

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

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

3.1.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

3.3 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

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

3.4 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

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

- C-Blok 21.06.2013 tarih ve 91-C/2013 sayılı “Yapı Ruhsatı”
- C-Blok 21.11.2017 tarih ve 38-3 sayılı “Yapı Kullanma İzni Belgesi”
- Onaylı Mimari Proje (C Bloklar için)
- Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların onaylı mimari projeye göre doğru yerde konumlu oldukları görülmüş müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, hâlihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekân özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

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

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

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

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

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

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

3.8 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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 Farlılıklarda Gezinme’) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde

90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

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

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.3.1 Ankara İli

Ankara İli

Yüzölçümü: 25.706 km²

Nüfus: 5.663.322(2020)

İl Trafik No:06

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

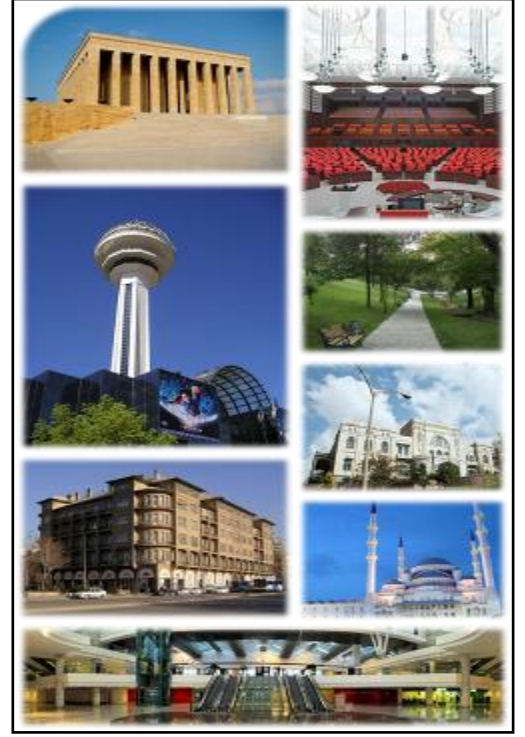
Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

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

Orta kesimlerden kuzeye doğru yaklaştıkça Haymana, Bala hattının kuzeyinde Kuzey Anadolu sıra dağları ile irtibatları bulunan dağ sıraları belirir. Bunların arasında İdris ve Elmadagları yükselir. Güney Batı Kuzey-Doğu doğrultusunda Güre, Elma, İdris, Karyağdı-Mire-Aydos-Çile, Ayaş ve Hıdır dağ sıraları arasında çöküntü alanları ve kıvrımlarından 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, Gündül, Haymana, Kalecik, Kazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Pursaklar, Polatlı ve Şereflikoçhisar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.



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

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

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

Anıtkabir, T.B.M.M., Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sihhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı, Etnografya Atatürk Anıtı, Doğa Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve



Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, 100. Yıl Kapalı Yüzme Havuzu, Belediye Buz Paten Sahası gibi spor alanları, Oyuncak Müzesi (Cebeci-Ankara Üniversitesi Eğitim Fakültesi), Hitit Anıtı, Atakule ilçe sınırları içerisinde.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Sincan: Sincan’ın şehir merkezine uzaklığı 27 km. dir. Sincan çevresinde yapılan bazı kazılarda Selçuklulara ait eserlerin bulunması XI. Yüzyılda Sincan ve çevresinde yerleşim olduğuna dair önemli ipuçları vermektedir. İstanbul-Bağdat tren yolu 1892 Sincan köyden geçmiştir. 1926 Devlet Demir Yolları arşivlerinde “Hattın devamında 8-10 hanelik bir köy, hatta yakın olan bir de cami var” şeklinde yazılmaktadır. 30.11.1983 tarih ve 2963 Sayılı Yasa ile Sincan İlçe haline dönüştürülmüştür. Bakanlar

Kurulu'nun 08.03.1988 gün ve 88/12721 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

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

4.3.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

4.3.2.1 Karayolu

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

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

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

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

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

Ankara içi ulaşımında otobüsler 300'ü aşkın hat sayısıyla önemli bir yer tutmaktadır.

Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ)

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

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

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

4.3.2.3 Demiryolu

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

ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ

08.06.2003 temel atılmasının ardından 10.12.2003 tarihinde



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

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

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

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

ANKARA - KONYA HIZLI TREN PROJESİ

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



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

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

ANKARA RAYLI TOPLU TAŞIMA

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

Banliyö Demiryolu İşletmesi

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

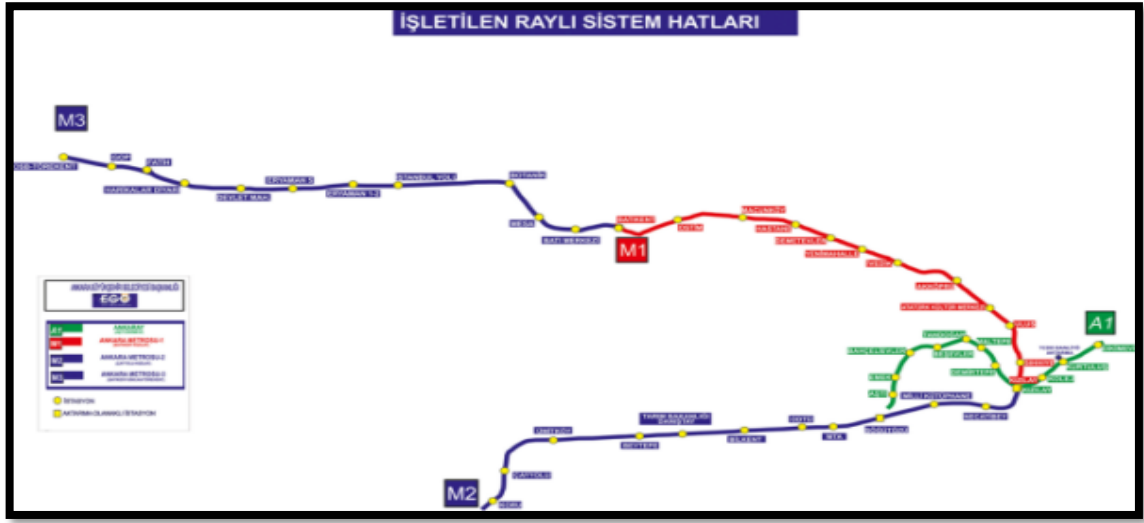
Banliyö demiryolu işletmesi ile günlük taşınan yolcu sayısı yaklaşık 100 000 dir. Toplu taşımadaki payı %2-3 düzeyindedir. Doruk saatlerde 10 dakika, doruk saatler dışında 15-20 dakika aralıklarla sefer yapan elektrikli diziler kullanılarak hizmet verilmektedir. Yolcu potansiyeli olmayan istasyonlardaki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

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

Sincan ve Etimesgut'taki kentsel gelişme eğilimleri gelecekte de banliyö hattında çok yüksek yolculuk istemleri yaratacaktır. Ancak yapımına başlanan Ankara metrosunun 3. aşaması olan Batıkent-Sincan

uzantısının işletmeye açılması gelecekte banliyö sisteminin yolculuk istemlerini birçok özelliği ile banliyö trenine göre daha üstün olan metroya kaydıracaktır.

Ankara Metro Hattı



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

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

Ankaray Hafif Raylı Sistem Hattı

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

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

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

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

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

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

Kızılay - Çayyolu-2 Metro Hattı

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

Batıkent-Sincan/Törekent Metro Hattı

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

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

Keçiören - Atatürk Kültür Merkezi - Kızılay Metrosu

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

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

4.3.3 Bölgenin Nüfus Yapısı

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

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

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazla İlişkin Bilgiler

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

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

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

Taşınmazın bulunduğu C bloğun cephesi dış cephe kaplaması ile kaplı olup, giriş kapısı camlı alüminyum kapıdır. Bina ortak alanlarının zeminleri seramik kaplı, duvarları ise boyalıdır. Binada asansör bulunmaktadır. Isıtması merkezi pay ölçer sistem ile sağlanmaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu 3 bağımsız bölüm nolu daire C Blok binanın 1. katında, bina girişine göre sol ön cephede konumlandırılmıştır. WEB TAPU sisteminde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre **200 m²** brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, soyunma odası, 2 banyo, WC, balkon ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır.

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

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

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazların mesken olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.

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

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

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami

kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

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

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

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

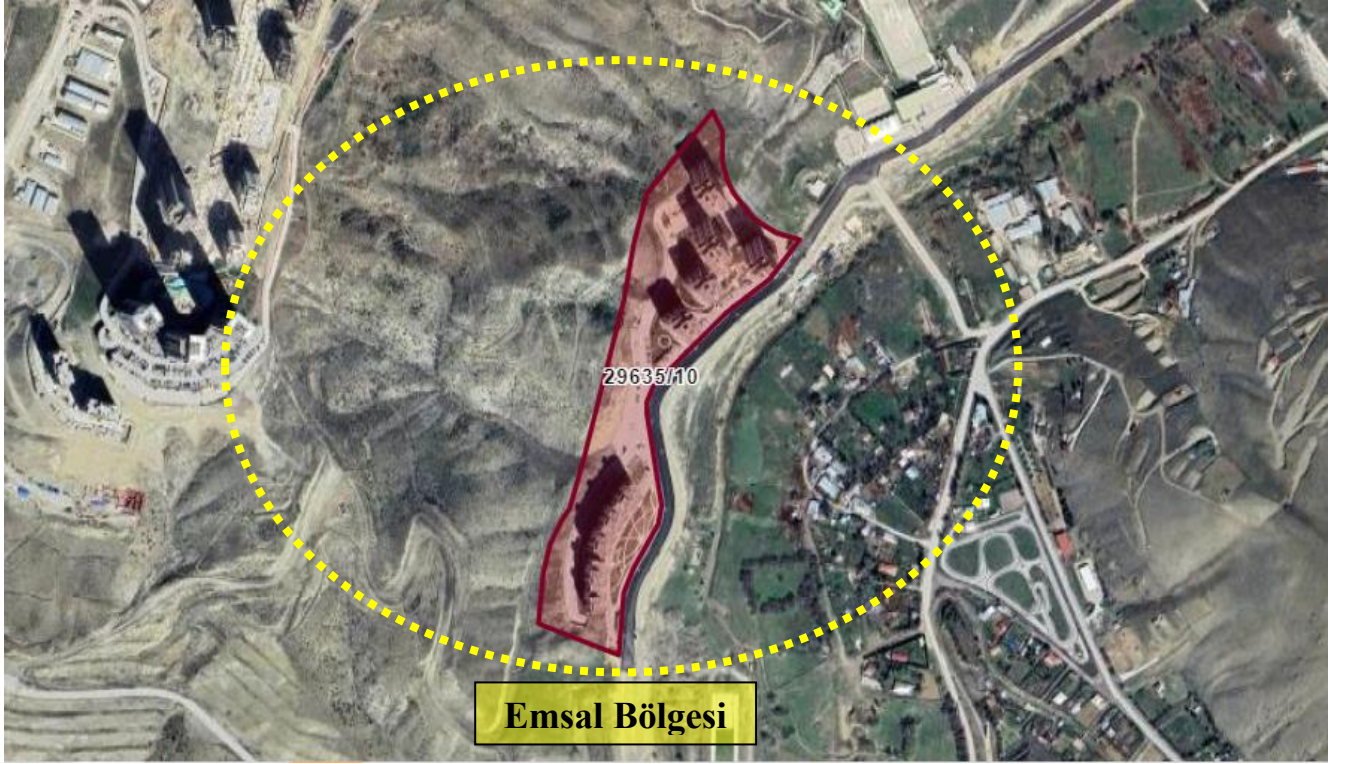
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

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



EMSAL-1 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı blokta farklı cepheye sahip 1. katta yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 3.900.000TL bedel ile satılıktır. Başkent Troy Gayrimenkul Tel: 0 (543) 435 37 03
EMSAL-2 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 3. katta arka cephede yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 4.200.000TL bedel ile satılıktır. Arfem İç Mimarlık Gayrimenkul Tel: 0 (542) 282 52 82
EMSAL-3 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 4. katta yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 4.150.000TL bedel ile satılıktır. Altın Kule Gayrimenkul Tel: 0 (501) 122 10 38
EMSAL-4 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı blokta aynı sosyal donatıya sahip 16. katta yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 4.350.000TL bedel ile satılıktır. Altın Kule Gayrimenkul Tel: 0 (543) 505 02 64
EMSAL-5 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı blokta aynı sosyal donatıya sahip 15. katta yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 4.250.000 TL bedel ile satılıktır. 902 Gayrimenkul Tel: 0 (532) 502 770 00
EMSAL-6 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 3. katta yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 4.350.000 TL bedel ile satılıktır. Altın Kule Gayrimenkul Tel: 0 (543) 505 02 64
EMSAL-7 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip bitişik bloklarda 11. katta yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 4.650.000 TL bedel ile satılıktır. Ceylan Grup Emlak Tel: 0 (530) 028 54 37

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer	Emsal için İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi-2	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmaz		-	-	-	Sitede-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	3.900.000,00 TL	19.500,00 TL/m ²	Var	19.110,00 TL/m ²	Aynı Site-Aynı Kat	200,00 m ²	Manzara	19.110,00 TL/m ²
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			2%		0%	0%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	4.200.000,00 TL	21.000,00 TL/m ²	Var	20.580,00 TL/m ²	Aynı Site-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	20.580,00 TL/m ²
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			2%		0%	0%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	4.150.000,00 TL	20.750,00 TL/m ²	Var	20.335,00 TL/m ²	Aynı Site-Üst Kat	200,00 m ²	Manzara	19.928,30 TL/m ²
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			2%		-1%	0%	-1%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	4.350.000,00 TL	21.750,00 TL/m ²	Var	21.315,00 TL/m ²	Aynı Site-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	20.888,70 TL/m ²
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			2%		-1%	0%	-1%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	4.250.000,00 TL	21.250,00 TL/m ²	Var	20.825,00 TL/m ²	Aynı Site-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	20.408,50 TL/m ²
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			2%		-1%	0%	-1%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	4.350.000,00 TL	21.750,00 TL/m ²	Var	21.315,00 TL/m ²	Aynı Site- Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	20.888,70 TL/m ²
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			2%		-1%	0%	-1%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	4.650.000,00 TL	23.250,00 TL/m ²	Var	22.087,50 TL/m ²	Aynı Site-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	21.645,75 TL/m ²
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			5%		-1%	0%	-1%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								20.492,85 TL/m ²
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								20.500,00 TL/m ²

Konu emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için ortalama m² birim değer ≈20.500,00-TL bulunmuş, diğer taşınmazların özellikleri dikkate alınarak birim değerleri belirlenmiş buna göre değerleme hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmazlar için hazırlanan değerleme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Pazar yaklaşımı yöntemine göre değerleme analizi aşağıdaki tabloda yer almaktadır

PAZAR DEĞERİ HESABI				
Taşınmaz	Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Değer (KDV Hariç)	Toplam Değer (KDV Dahil)
C-Blok 3	200,00 m ²	20.500,00 TL/m ²	4.100.000,00 TL	4.920.000,00 TL
TOPLAM			4.100.000,00 TL	4.920.000,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu taşınmazlar mesken niteliğinde olup herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Tam hissesi **YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı, **Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde, C Blok 1. kat 3 “Mesken” vasfıyla tapuya kayıtlı taşınmazın toplam Pazar Değeri** olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam **KDV hariç 4.100.000,00-TL (DörtMilyonYüzBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

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

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

Pazar Değeri (KDV Hariç):	4.100.000,00 TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	4.920.000,00 TL			
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir	☐ Alıcısı Az	☐ Satışı Güç	☐ Satılmaz

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 51 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

25.04.2024 Tarihi İtibarıyla 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 041

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 Uygunluk Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 041

Rapor Tarihi: 25.04.2024

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

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

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

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



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



9 RAPOR EKLERİ**9.1 Tapu Kayıt Örnekleri**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2024-15:50



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 3

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

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

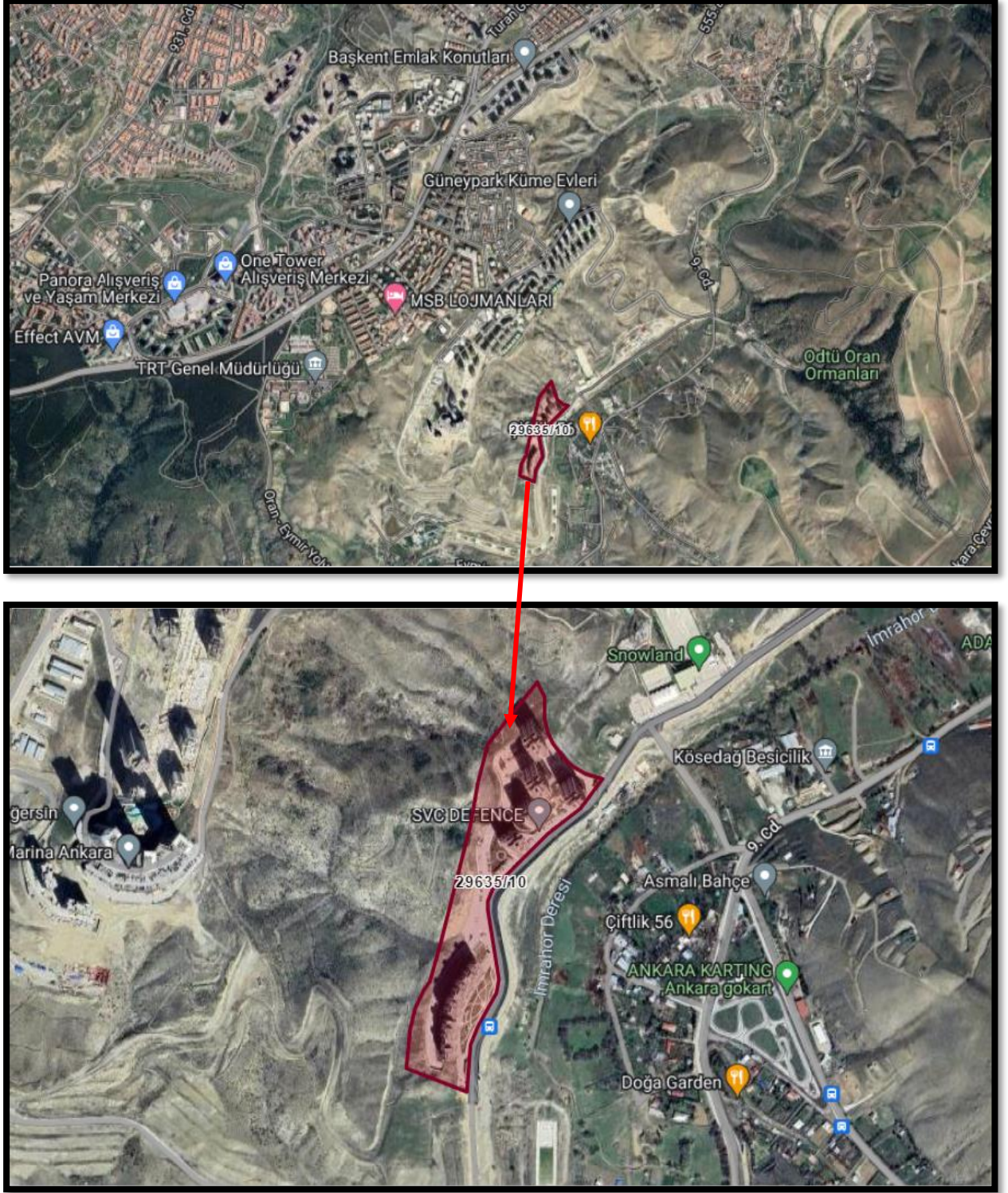
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZG0VstaVZq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



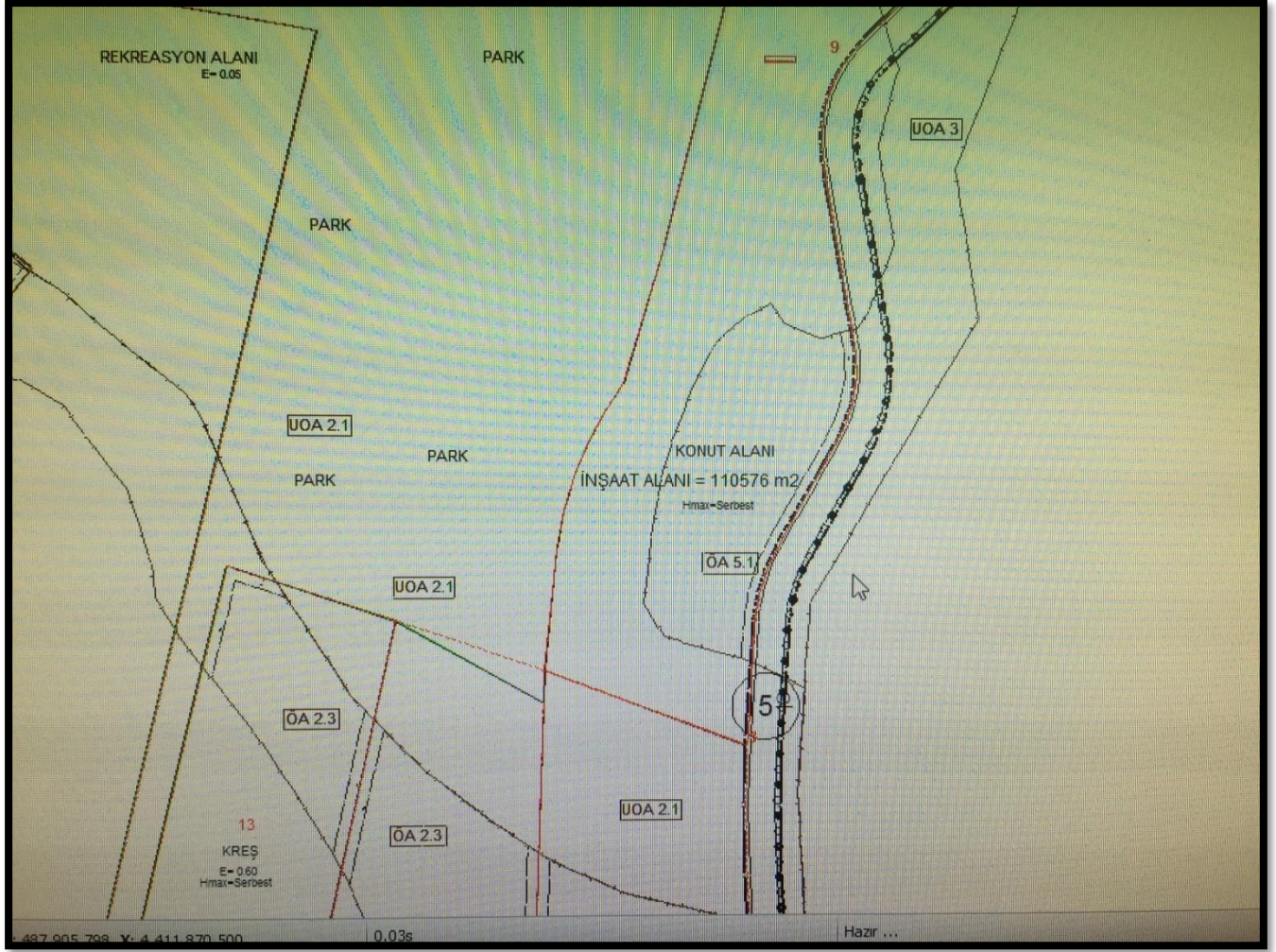
9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



9.3 Hava Fotoğrafi



9.4 İmar Durumu

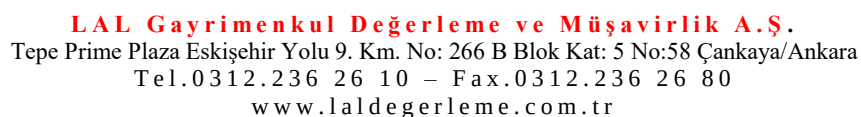


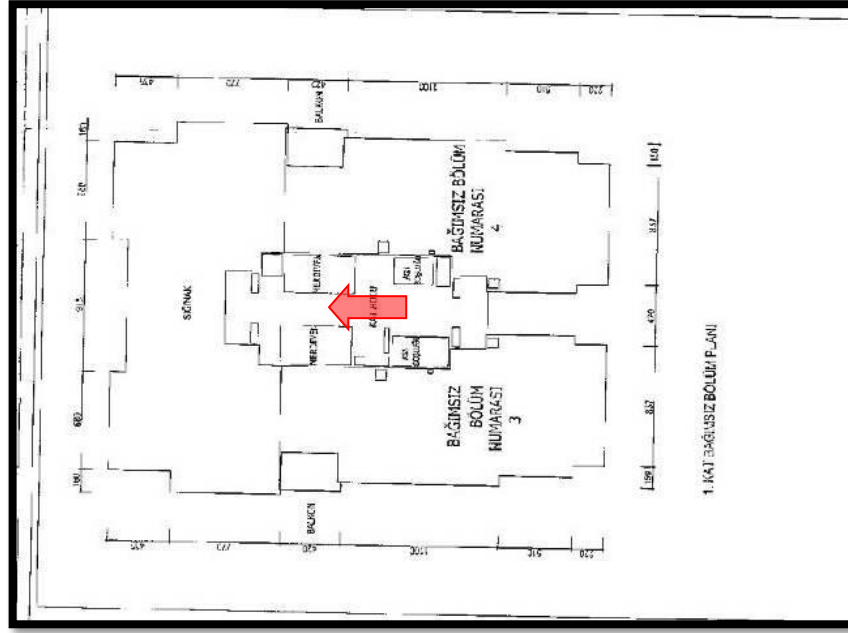
9.5 Yapı Ruhsatları

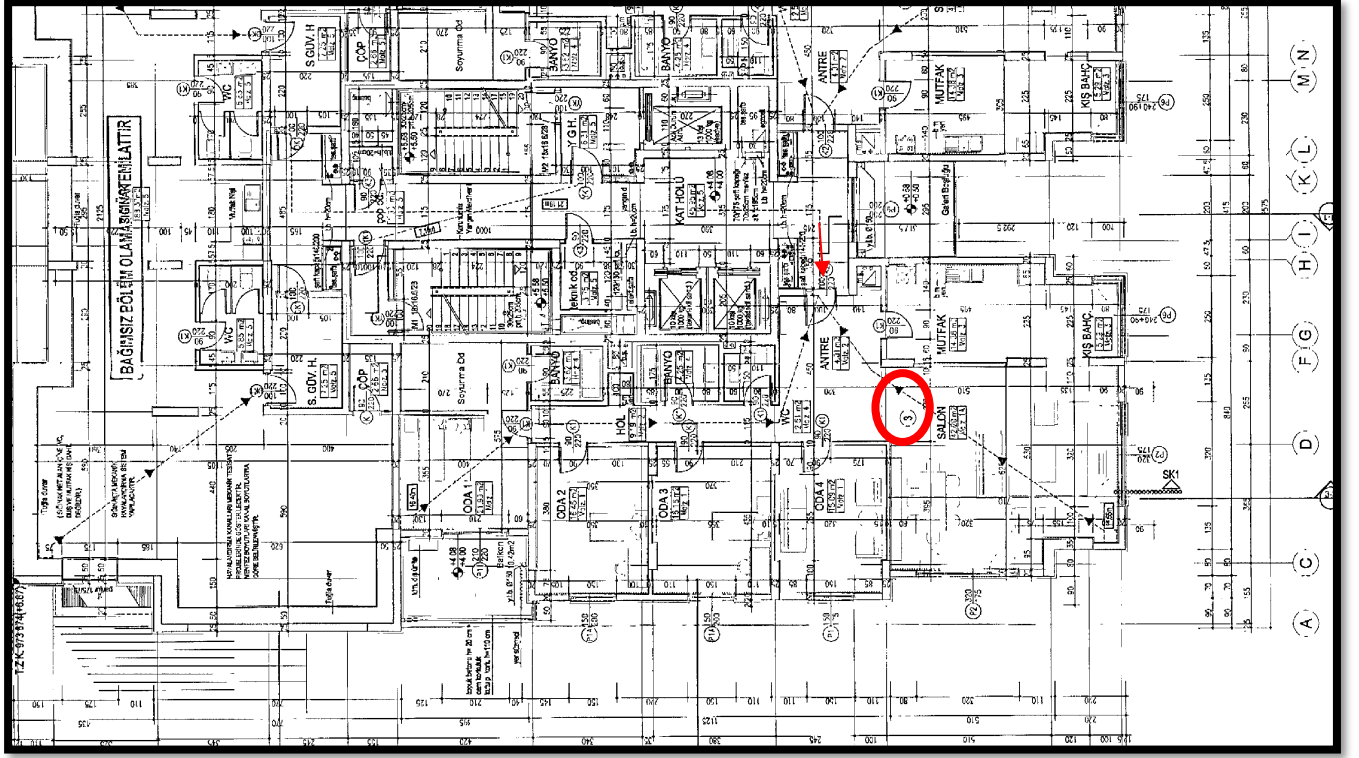
YAPI RUHSATI												2261932
1. Ruhsat veren kurum ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ İKİBAHAR MAHALLESİ GÜNEYPARK CADDESİ/568 Sokak Kömür adlı 68 - C Blok no: 12 7. Bağımsız bölüm no: C BLOK				3. Ruhsatın veriliş amacı 1. Yeni yapı 2. Yenilenme 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat ilavesi 6. Bave 7. Geçici 8. Tadilat 9. Dolgu 10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değişikliği 13. Fosforik 14. Mekanik tesisat 15. Elektrik tesisatı 16. Isın değişikliği 17. Isınat duvarı 18. Bahçe duvarı 19.		9. Ruhsatın onay tarihi 21.06.2013 10. Ruhsat no: 91-C/2013 11. 3b ruhsat tarihi 12. 3b ruhsat no:		
13. İmar planı onay tarihi 12.04.2013 14. İmar durumu tarihi 22.04.2013 15. İmar durumu no: 822013 16. Zemin etki onay tarihi 21.06.2013 17. Parşölyasyon plan onay tarihi 18. Parşölyon kullanma amacı KONUT ALANI 19. Parşölyon alanı(m2) 55642 20. Tapu tescil belgesi verilen kurum 21. Tapu tescil belgesi tarihi 22. Tapu tescil belgesi no:				23. ÇED raporu onay tarihi 24. Planların inşaatı başlama tarihi 25. Planların inşaatı bitme tarihi 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 27.06.2018								
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 29. Vergi kimlik no. 30. Adres HİPODROM CADDESİ NO:5 YENİMAHALLE/ANKARA 31. İmza				Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. (BAHADIR GÜLAĞOĞLU) 22577372106 33. Oda sicil no. 900 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MUKELLEFLER 35. Vergi kimlik no. 7710008896 36. Sigorta sicil no. 37. Södeyime tarihi 11.11.2010 38. Södeyime no. 24433 39. Yapı müteahhidi yetki belge no. 40. Sicile esas adres BARBAROS BULVARI YENİDOĞAN SOKAK SİNPAŞ PLAZA NO:36 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL 41. İmza				Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı RAFET GÖKÖĞÜ (İNŞAAT MÜHENDİSİ) 43. TC kimlik no. 19195852044 44. Oda sicil no. 38683 45. Sigorta sicil no. 46. Södeyime tarihi 47. Södeyime no. 48. Adres TURAN GÜNEŞ BULVARI ALTINORAN NO:54 ÇANKAYA/ANKARA 49. İmza				
Yapı ile ilgilili Özellikler 50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (11221) Apartman binası (üç ve daha çok dairesi) 51. Bağımsız bölüm sayısı 82 52. Yüzölçümü (m2) 13762.95 53. Toplam yapı sayısı 54. Toplam bağımsız bölüm sayısı 55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı 56. Yapının taban alanı(m2) 804.06 57. Yapı inşaat alanı(m2) 18380.44 58. Toplam yapı sayısı 59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 60. Toplam konut birimi(daire) sayısı 61. Toplam taban alanı(m2) 8734.13 62. Toplam yapı inşaat alanı(m2) 135574.41 63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 65. Yapının toplam kat sayısı 66. Bave kat sayısı 67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 69. Yapının toplam yüksekliği(m) 70. Bave kat yüksekliği(m) 71. Yapının sınıfı 72. Yapının grubu 73. 1 m2 maliyeti (TL) 74. Yapının maliyeti (TL) 75. Yapının arsa değeri (TL) 76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 77. Form düzenleniş tarihi 18115657.6				Yapının Teknik Özellikleri 78. Isıtma Sistemi 1. Merkezi ısıtım kalorifer 2. Bina içi kalorifer 3. Kat kaloriferi 4. Soba 5. Doğal gaz sobası 6. Klima 7. 79. Isıtma Ateşi Kullanılan Yakıt Cinsi 1. Kömür 2. Fuel-oil 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Gaz 7. Termal 8. Rüzgar 9. 80. Su Temin Şekli 1. Termosifon 2. Şofben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mühürlek 6. 81. Sıcak Su Yakıt Cinsi 1. Doğal gaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Kömür 6. Termal 7. 82. İçme Suyu 1. Şehir suyu 2. Kuyu suyu 3. Pınar suyu 4. Tapa suyu 5. 83. Atık su 1. Kanalizasyon 2. Fosforik 84. Tesisatlar 1. Arıtma 2. Basıncı 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Pis su 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratonner 11. Yangın tesisatı 12. 85. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Açık otopark 4. Kapalı otopark 5. Kapıcı dairesi 6. Kömürlük 7. Ortak depo 8. Sığınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yürüme havuzu 12. 86. Yapının Teyyidi Sistemi 1. 1.1. Betonarme 1.1.1. Çerçevesiz sistem 1.1.2. Perdeli sistem 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem 2. Yığma (Kargı) 3. Prefabrik 4. Yarı prefabrik 5. Karma 6. 87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi 1. Briket 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Karpık 6. Gacbeton 7. Beton blok 8. Half panel 9. BİMS 88. Döşeme 1. Plak Kiriş 2. Mantar döşeme 3. Asmolen 4. Ahşap 5. Hazır yapı elemanı 6.								
Yapı Projeleri 89. Onay tarihi 11.06.2013 90. Adı soyadı EKİN ÇOBAN TURHAN 91. TC kimlik no. 72499061244 92. Oda sicil no. 12418 93. Adresi KEHİRBAR SOKAK NO:148 G.O.P. ÇANKAYA/ANKARA 94. Adres NİCEK KIZILÇAR MAHALLESİ 33 NISAN CADDESİ NO:28 GÖLBAŞI/ANKARA 95. Adres GÜZELTEPE MAH. ALPER SOKAK 5/5-6 ÇANKAYA/ANKARA				PROJE MÜELLİFİNİN 96. Adı soyadı SELÇUK DURAN 97. TC kimlik no. 17828194910 98. Oda sicil no. 6463								

9.6 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

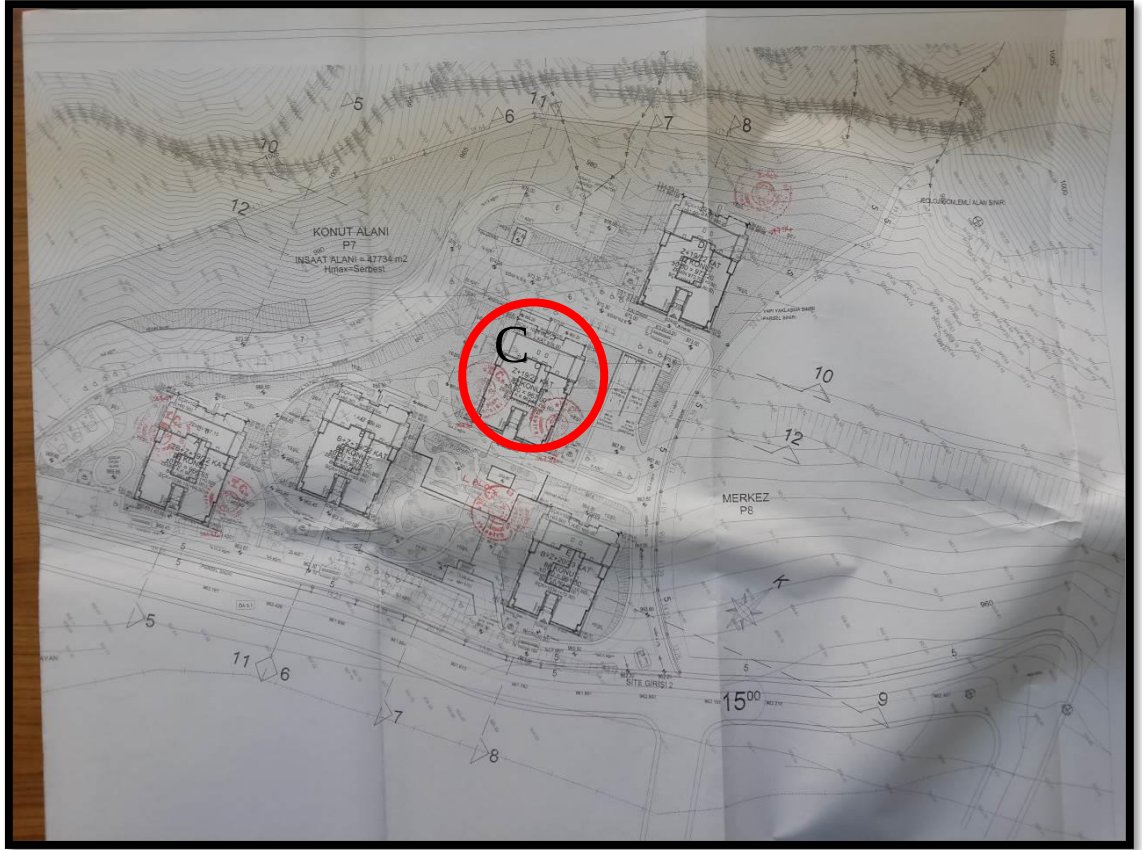
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										125046722
1. Belgeli veren kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		9. Belgeli veren kurum: Kısımların Kısımların		10. Belgeli veren tarih: 21-11-2017		11. Belgeli veren no: 38-3				
2. Belgeli verilen yapının adresi: ANKARA İlçe ÇANKAYA		3. Belgeli verilen yapının türü: 1. Yarı yapı 2. Yarı yapı 3. Yarı yapı 4. Ek binası 5. Kat katları 6. İskele 7. Geçit		8. Tesisat: 9. Tesisat 10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değişimi 13. Fosforitlik 14. Mekanik tesisat		15. Elektrik tesisatı 16. İsmi değişikliği 17. İnatatı duvarı 18. Belgeli verilen 19.				
4. Belgeli verilen yapının adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		5. Belgeli verilen yapının türü: 1. Yarı yapı 2. Yarı yapı 3. Yarı yapı 4. Ek binası 5. Kat katları 6. İskele 7. Geçit		8. Tesisat: 9. Tesisat 10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değişimi 13. Fosforitlik 14. Mekanik tesisat		15. Elektrik tesisatı 16. İsmi değişikliği 17. İnatatı duvarı 18. Belgeli verilen 19.				
6. Belgeli verilen yapının adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		7. Belgeli verilen yapının türü: 1. Yarı yapı 2. Yarı yapı 3. Yarı yapı 4. Ek binası 5. Kat katları 6. İskele 7. Geçit		8. Tesisat: 9. Tesisat 10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değişimi 13. Fosforitlik 14. Mekanik tesisat		15. Elektrik tesisatı 16. İsmi değişikliği 17. İnatatı duvarı 18. Belgeli verilen 19.				
8. Belgeli verilen yapının adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		9. Belgeli verilen yapının türü: 1. Yarı yapı 2. Yarı yapı 3. Yarı yapı 4. Ek binası 5. Kat katları 6. İskele 7. Geçit		10. Belgeli verilen tarih: 21-11-2017		11. Belgeli verilen no: 38-3				
10. Belgeli verilen tarih: 21-11-2017		11. Belgeli verilen no: 38-3								
12. İlk yapı ruhsatı tarihi: 21.06.2013		13. İkinci yapı ruhsatı tarihi: 01-02-2013		14. Üçüncü yapı ruhsatı tarihi: 09.02.2017		15. Dördüncü yapı ruhsatı tarihi: 09.02.2017		16. Beşinci yapı ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
17. Yandım ruhsatı tarihi: 18.02.2016		18. Yandım ruhsatı tarihi: 09.02.2017		19. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		20. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		21. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
22. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		23. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		24. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		25. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		26. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
27. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		28. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		29. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		30. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		31. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
32. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		33. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		34. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		35. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		36. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
37. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		38. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		39. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		40. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		41. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
42. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		43. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		44. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		45. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		46. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
47. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		48. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		49. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		50. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		51. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
52. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		53. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		54. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		55. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		56. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
57. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		58. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		59. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		60. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		61. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
62. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		63. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		64. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		65. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		66. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
67. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		68. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		69. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		70. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		71. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
72. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		73. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		74. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		75. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		76. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
77. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		78. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		79. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		80. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		81. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
82. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		83. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		84. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		85. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		86. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
87. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		88. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		89. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		90. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		91. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
92. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		93. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		94. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		95. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		96. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		
97. Tesisat ruhsatı tarihi: 09.02.2017		9								







VAZİYET PLANI



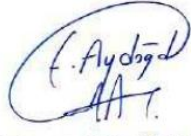
9.1 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020	Belge No: 910358
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca	
MUHAMMED ÇAM	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	

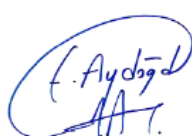
9.2 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.3 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 18.08.2020	Belge No: 2019-01.3409
Sayın Muhammed ÇAM (T.C. Kimlik No: 13324113424 - Lisans No: 910358)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

9.4 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 12.12.2019	Belge No: 2019-01.2650
Sayın Ebru ÖZ (T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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