

# LÂLDEĞERLEME



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA/ MÜHYE**

**Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 042**

**Rapor Tarihi: 25.04.2024**

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

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

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

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

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

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

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİC. A.Ş										
RAPOR TARİHİ	25.04.2024										
RAPOR NUMARASI	2024 SPM-YAYLA 042										
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE										
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- PAFTA 29634 ADA 11 PARSEL										
ADRES	İLKBAHAR MAH. GALİP ERDEM CAD. GÜNEYPARK SİTESİ E-BLOK NO:118 ÇANKAYA/ANKARA										
CİNSİ (TAPU KAYDI)	KAT MÜLKİYETİ										
KULLANIMI	MESKEN										
ARSA ALANI	113.404,06 m <sup>2</sup>										
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	E/29/118 / MESKEN										
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi e-imar sisteminden temin edilen 1/1.000 Ölçekli 29900, 29901, 29902, 29634, 29635 Adalara İlişkin Nazım İmar Planına göre Konut Alanı içerisinde 40.228 m <sup>2</sup> inşaat alanlı Yüksekliği: Serbest yapılaşma haklarına sahiptir.										
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi										
TÜM TAŞINMAZLAR TOPLAM PAZAR DEĞERİ	<table><thead><tr><th rowspan="2">BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</th><th colspan="2">TAŞINMAZ PAZAR DEĞERİ</th></tr><tr><th>KDV HARİÇ</th><th>KDV DAHİL</th></tr></thead><tbody><tr><td>118</td><td>6.800.000.00 TL</td><td>8.160.000.00 TL</td></tr></tbody></table>			BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZ PAZAR DEĞERİ		KDV HARİÇ	KDV DAHİL	118	6.800.000.00 TL	8.160.000.00 TL
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZ PAZAR DEĞERİ										
	KDV HARİÇ	KDV DAHİL									
118	6.800.000.00 TL	8.160.000.00 TL									

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

## **İÇİNDEKİLER**

<b>1</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI</b> .....	<b>7</b>
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi .....	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler .....	8
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar .....	8
<b>3</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b> .....	<b>10</b>
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı .....	10
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	11
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri .....	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri .....	13
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	15
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler .....	15
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	15
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri .....	15
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar .....	15
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler .....	15
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler .....	15
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	16
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	16
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	16
<b>4</b>	<b>MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER</b> .....	<b>16</b>

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	19
4.2.1	Ankara İli.....	19
4.2.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri.....	23
4.2.3	Bölgenin Nüfus Yapısı .....	28
<b>5</b>	<b>TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..</b>	<b>28</b>
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	28
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler .....	28
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler .....	29
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	29
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	29
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	29
<b>6</b>	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ .....</b>	<b>29</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı .....	29
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	30
6.3	Maliyet Yaklaşımı .....	30
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri .....	30
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	31
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	31
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler ....	31
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: .....	32
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları .....	32
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı .....	33
<b>7</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER .....</b>	<b>33</b>
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	33
7.1	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33

7.2	Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş .....	33
7.3	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33
7.4	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
7.5	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	33
7.6	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	34
7.7	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	34
7.7.1	III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>	
7.7.2	III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş... <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>	
<b>8</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>34</b>
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	34
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	35
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler .....	35
8.5	Uygunluk Beyanı.....	36
8.6	İzin Beyanı.....	37
<b>9</b>	<b>RAPOR EKLERİ.....</b>	<b>38</b>
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	38
9.2	Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar .....	41
9.3	Hava Fotoğrafı.....	46
9.4	İmar Plan Örneği .....	47
9.5	Yapı Ruhsatları(Tadilat).....	49
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgesi .....	50
9.7	Mimari Proje Kapağı .....	51
9.8	Bağımsız Bölüm Listesi.....	53

9.9	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	60
9.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı) .....	61
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı .....	62
9.12	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	62



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

<b>Rapor Tarihi</b>	25.04.2024
<b>Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi</b>	15.04.2024 – 22.04.2024
<b>Rapor Numarası</b>	2024 SPM-YAYLA 042
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	16.02.2024
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No: 910358)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)
<b>Değerlemenin Amacı</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu 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 Raporla İlişkin Bilgiler**

Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	14.11.2020	2020 SPM-YAYLA 107	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	725.000,00 TL
02	01.03.2022	2021 SPM-YAYLA 153	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	1.500.000,00 TL
03	01.03.2023	2023 SPM-YAYLA 061	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	4.700.000,00 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.

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29634 Ada 11 Parselde konumlu E-Blok 118 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli, taşınmazın **31.12.2023 tarihine esas** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29634 Ada 11 Parselde konumlu E-Blok 118 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazın 29.12.2023 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2023 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Şubat 2023 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlendirilmesi istenmiş olup, müşterinin isteği doğrultusunda E-Blok 118 no.lu mesken 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 mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

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

### **2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar**

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29634 Ada 11 Parselde konumlu E-Blok 118 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazın **31.12.2023 tarihine esas** piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

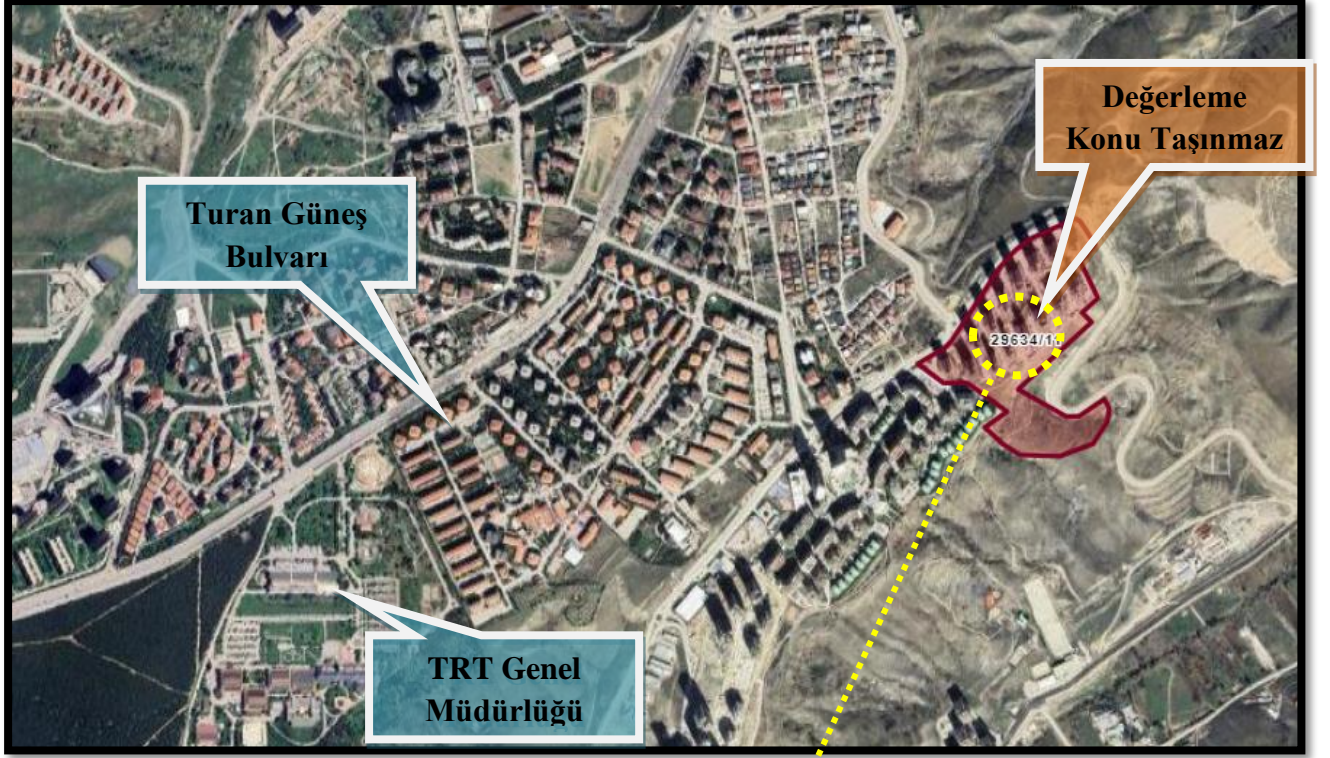
#### 3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

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

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



### 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri



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

### 3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	:ANKARA
İlçesi	:ÇANKAYA
Mahallesi	:MÜHYE
Mevkii	: -
Pafta No	:-
Ada No	:29634
Parsel No	:11
Alanı	:113.404,06 m <sup>2</sup>
Ana Gayr. Niteliği	: 28 Katlı A Blok,32 Katlı B Blok,33 Katlı C Blok,35 Katlı D Blok, 29 Katlı F Blok,29 Katlı G Blok,27 Katlı K Blok,27 Katlı L Blok,25 Katlı M Blok,25 Katlı N Blok, 30 Katlı O Blok,29 Katlı P Blok,28 Katlı R Blok Betonarme Mesken,34 Katlı Betonarme E Blok Ofis ve İşyeri, Mesken,1 Katlı Betonarme T Blok Ofis ve İşyeri,2 Katlı Betonarme S Blok Ofis ve İşyeri(Sosyal Tesis)
Bağımsız Bölüm No	:118
Blok	:E
Kat	:29
Arsa Payı	:97/113404
Bağımsız Böl. Niteliği	:MESKEN
Sahibi	:YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ. TİC.A.Ş.(1/1)
Yevmiye No	:74234
Cilt No	:43
Sayfa No	:4258
Tapu Tarihi	: 05-10-2018 (2981 S.Y. Göre Hak Sahibi Lehine Tahsis İşlemi)

**3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri**

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

Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri			
Ş/B/İ	Açıklama	Malik /Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye
Beyan	İş Bu Gayrimenkul Belediye Sınırları Haricinde Mücavir Saha Dâhilinde İskan Sahası Haricinde İskan Olup İmar Görmemiştir. Bu Parsel 20.000 M2 Den Küçük Parsellere Bölünmez Parsel Üzerinde Yapılacak Binalara 6785 Sayılı İmar Kanununun Kaçak Yapılar Hakkındaki Hükümleri Uygulanacaktır.( Şablon: Diğer)		
Beyan	Diğer (Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır. ) Tarih: 12/10/2010 Sayı:2550-10798( Şablon: Diğer)	(Sn:36413) Ankara Büyükşehir Belediyesi Vkn:0690040398	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 10.08.2023( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya – 17-08-2023 08:02 – 90246
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal Km Ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 10-03-2020 16:21 - 24653
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal Km Ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 10-03-2020 16:21 - 24654
Beyan	Yönetim Planı : 15/02/2016( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 25-03-2016 15:38 - 23155
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 29903 Ada 9 Ve 10 Parsel Lehine Aynı Ada 13 Parsel Aleyhine 159;34 M2 Atık Su Ve Yağmur Suyu İçin İrtifa Hakkı( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	Ankara Büyükşehir Belediyesi Vkn:0690040398	Çankaya- 20-08-2015 14:24 - 53892
İrtifak	M: Bu Parsel Aleyhine T.E.K Genel Müdürlüğü Lehine 1976 M2sahada Daimi İrtifak Hakkı( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (Teiaş) Vkn:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 31-01-1992 00:00 - 749



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

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

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Çankaya Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde 05-10-2018 tarih 74234 yevmiye no ile 2981 S.Y. Göre Hak Sahibi Lehine Tahsis işlemine konu edinilmiştir.

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

Çankaya Belediyesi e-imar sisteminden temin edilen bilgiye göre; 1/1.000 Ölçekli 29900, 29901, 29902, 29634, 29635 Adalara İlişkin Nazım İmar Planına göre Konut Alanı içerisinde 40.228m<sup>2</sup> inşaat alanlı Yüksekliği: Serbest yapılaşma haklarına sahiptir. Taşınmazın yakın çevresindeki taşınmazların konut alanı imarlı olduğu, bazı parsellerde konut+ticaret yapılaşma hakkının bulunduğu bilgisi alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz yapı denetime tabi olup yapı sahibinin Ankara Büyükşehir Belediyesi ve yapı müteahhidinin Sinpaş yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. olduğu tespit edilmiştir. Yapı Denetimi ve

İmar Kanununa istinaden Yapı Denetim işlemlerinin Büyükşehir Belediyesi kadrolu personeli tarafından yapılmakta olduğu tespit edilmiştir.

### 3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

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

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

#### İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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

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

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç

hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

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

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

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

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

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde 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 farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde

gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

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

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

#### ***Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.***

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

#### **4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri**

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



### 4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

#### 4.3.1 Ankara İli

##### Ankara İli

**Yüzölçümü:**25.706 km<sup>2</sup>

**Nüfus:**5.663.322(2020)

**İl Trafik No:**06

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

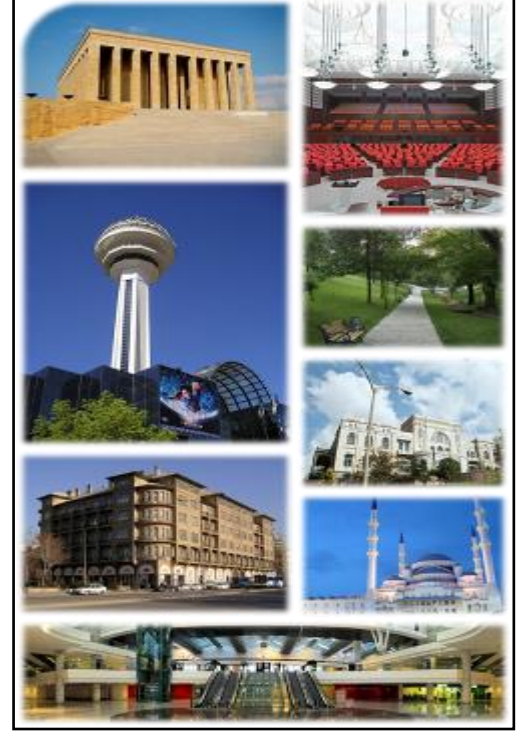
Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

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

Orta kesimlerden kuzeye doğru yaklaştıkça Haymana, Bala hattının kuzeyinde Kuzey Anadolu sıra dağları ile irtibatları bulunan dağ sıraları belirir. Bunların arasında İdris ve Elmadağları yükselir. Güney Batı Kuzey-Doğu doğrultusunda Güre, Elma, İdris, Karyağdı-Mire-Aydos-Çile, Ayaş ve Hıdır dağ sıraları arasında çöküntü alanları ve 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 görünümlü 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.



**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



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 içerisindedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3.2 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 sayısı ile önemli bir yer tutmaktadır.

### Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ)

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



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

#### 4.3.2.2 Havayolu

Ankara/Esenboğa Hava Limanı 1955 yılında hizmete girmiştir. Toplam 7.500.000 m<sup>2</sup>'lik alana kurulu bulunan Hava Limanında 182.000 m<sup>2</sup>'lik iç ve dış hat ortak kullanımlı 10.000.000 Yolcu / Yıl kapasiteli terminal mevcuttur. Hava Limanında kompozit beton kaplamalı 3750x60 metre ve 3750x45 metre boyutlarında iki adet pist bulunmaktadır. Yap işlet-devret modeli ile gerçekleşen yeni iç ve dış hatlar terminali, 13 Ekim 2006 tarihinde hizmete verilmiş olup aşağıdaki özelliklere sahiptir.



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

#### 4.3.2.3 Demiryolu

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

#### ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ

08.06.2003 temel atılmasının ardından 10.12.2003 tarihinde çalışmalara başlanmıştır. Hızlı Tren Projesi, Ankara-İstanbul arasındaki mevcut hattan bağımsız 250 km/saat hıza uygun, tamamı elektrikli, sinyalli yeni çift hattı hızlı demiryolu yapımını içermektedir. Projenin toplam uzunluğu 533 km olup, Projenin kesimlerini;

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

oluşturmaktadır.

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



**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

## ANKARA - KONYA HIZLI TREN PROJESİ

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



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

## ANKARA RAYLI TOPLUTAŞIMA

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

### Banliyö Demiryolu İşletmesi

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

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

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

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



## Ankara Metro Hattı



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

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

### Ankaray Hafif Raylı Sistem Hattı

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

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

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

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

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

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

### **Kızılay - Çayyolu-2 Metro Hattı**

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

### **Batıkent-Sincan/Törekent Metro Hattı**

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

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

### **Keçiören - Atatürk Kültür Merkezi - Kızılay Metrosu**

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

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

### 4.3.3 Bölgenin Nüfus Yapısı

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

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

## 5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

#### 5.1.1 Ana Taşınmaz İlişkin Bilgiler

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

Güneypark Sitesi 113.404,06 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 29634 ada, 11 parsel üzerinde, 5/A yapı sınıfı, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 15 bloktan oluşmaktadır. Sitede açık-kapalı yüzme havuzları, açık-kapalı otoparklar, güvenlik, ve çocuk oyun alanları ile tüm sosyal donatılar bulunmaktadır.

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

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

### 5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

Mahallinde yapılan incelemede zeminler laminat parke ve seramik kaplama, duvarlar boyalıdır. Islak hacimler zeminler seramik kaplama duvarlar fayans kaplamadır. Pencere ve kapılar pvc doğrama, kapılar Amerikan kapıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır. Mutfak dolapları takılı olup ankastre mutfak bulunmaktadır. Mimari projesine alan ve planlama olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup proje ölçüleri esas alınarak değerlendirilmiştir.

**5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**  
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz mesken olarak kullanılmaktadır.

**5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**  
Müşterinin talebi doğrultusunda mesken içi görülmüş olup, tarafımıza gösterilen mesken konum ve alan olarak projesi ile uyumludur.

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

## 6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

## 6.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

### Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

### İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

## 6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

## 6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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



## 6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Yeni binada ve güvenli site içerisinde yer alması
- Yapı Kullanma İzin Belgesini almış olması

### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

## 6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

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



<b>Emsal 1</b>	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde aynı blokta bulunan 250 m <sup>2</sup> kullanım alanlı 4+1 konut tipinde 22. katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 6.853.920TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. <b>(27,415 m<sup>2</sup>/TL) İntengo Emlak Tel: 0 (543) 312 27 85</b>
<b>Emsal 2</b>	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde aynı blokta bulunan 250 m <sup>2</sup> kullanım alanlı 4+1 konut tipinde Zemin katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 6.288.000TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. <b>(27.415 m<sup>2</sup>/TL) İntengo Emlak Tel: 0 (543) 312 27 85</b>
<b>Emsal 3</b>	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde bulunan 250 m <sup>2</sup> kullanım alanlı 4+1 konut tipinde 23. katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 6.500.000TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. <b>(26.000 m<sup>2</sup>/TL) Arfem Gayrimenkul Tel: 0 (542) 282 52 82</b>
<b>Emsal 4</b>	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde bulunan 250 m <sup>2</sup> kullanım alanlı 4+1 konut tipinde 28. katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 6.700.000TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. <b>(26.800 m<sup>2</sup>/TL) Borseem Oran Gayrimenkul Tel: 0 (532) 207 48 36</b>



<b>Emsal 5</b>	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde bulunan 250m <sup>2</sup> kullanım alanlı 4+1 konut tipinde 28. katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 6.250.000TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. <b>(25.000 m<sup>2</sup>/TL) Altınkule Gayrimenkul Tel: 0 (501) 122 10 38</b>
<b>Emsal 6</b>	Değerleme konu taşınmaz ile aynı site içerisinde G blokta bulunan 250m <sup>2</sup> kullanım alanlı 4+1 konut tipinde 25 katta bulunan taşınmaz pazarlıklı 7.550.000TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu beyan edilmiştir. <b>(30.200 m<sup>2</sup>/TL) Sun Gayrimenkul Tel: 0 (533) 725 99 77</b>

### 6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

### 6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu sitede ve yakın çevresindeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmaz için emsal yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, konut vasfında 4+1 tip, brüt 250 m<sup>2</sup> alanlıdır. Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişkenler; pazarlık payı, katı ve konumu, cephesi, manzarası, alan büyüklüğüne göre belirlenmiştir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer	Emsal için İstenen Birim Değer (KDV HARIÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi-2	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
<b>Değerleme Konusu Taşınmaz</b>		-	-	-	Sitede-Üst Kat	250.00 m <sup>2</sup>	Manzara	-
<b>EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ</b>	6.853.920.00 TL	27.415.68 TL	Var	26.044.90 TL	Aynı Site-Orta Kat	250.00 m <sup>2</sup>	Manzara	29.951.63 TL
<b>EMSAL 1 DÜZELTMESİ</b>			5%		10%	0%	5%	
<b>EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ</b>	6.288.000.00 TL	25.152.00 TL	Var	23.894.40 TL	Aynı Site-Zemin Kat	250.00 m <sup>2</sup>	Manzara	29.868.00 TL
<b>EMSAL 2 DÜZELTMESİ</b>			5%		20%	0%	5%	
<b>EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ</b>	6.500.000.00 TL	26.000.00 TL	Var	24.700.00 TL	Aynı Site-Üst Kat	250.00 m <sup>2</sup>	Manzara	25.441.00 TL
<b>EMSAL 3 DÜZELTMESİ</b>			5%		0%	0%	3%	
<b>EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ</b>	6.700.000.00 TL	26.800.00 TL	Var	25.460.00 TL	Aynı Site-Üst Kat	250.00 m <sup>2</sup>	Manzara	26.223.80 TL
<b>EMSAL 4 DÜZELTMESİ</b>			5%		0%	0%	3%	
<b>EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ</b>	6.250.000.00 TL	25.000.00 TL	Var	23.750.00 TL	Aynı Site-Orta Kat	250.00 m <sup>2</sup>	Manzara	26.600.00 TL
<b>EMSAL 5 DÜZELTMESİ</b>			5%		7%	0%	5%	
<b>EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ</b>	7.550.000.00 TL	27.962.96 TL	Var	26.564.81 TL	Aynı Site-Üst Kat	270.00 m <sup>2</sup>	Manzara	25.236.57 TL
<b>EMSAL 6 DÜZELTMESİ</b>			5%		5%	-5%	-5%	
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARIÇ)</b>								27.220.17 TL
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARIÇ)</b>								<b>27.200.00 TL</b>

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> birim değer ≈27.200,00-TL hesaplanarak değerlemeye konu emsaller kat, konum, manzara özelliklerine göre şerefiyelendirilerek toplam değer hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmaz için hazırlanan değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

#### 6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Pazar yaklaşımı yöntemine göre değerlendirme analizi aşağıdaki tabloda yer almaktadır

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ HESABI				
BB No	Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Değer	Yuvarlatılmış Toplam Değer
118	250.00 m <sup>2</sup>	27.200.00 TL	6.800.000.00 TL	6.800.000.00 TL

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZ PAZAR DEĞERİ	
	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
118	6.800.000.00 TL	8.160.000.00 TL

### 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

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

#### 7.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereklere

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Konu taşınmazın devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Tam hissesi **YAYLA ENERJİ ÜRETİMTURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı, **Tapunun Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 Ada 11 Parseli’nde, E Blok 118 bağımsız bölümde “Mesken”** vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam **KDV hariç 6.800.000,00-TL (AltıMilyonSekizYüzBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

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

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

<b>Pazar Değeri (KDV Hariç):</b>					<b>6.800.000,00 TL</b>
<b>Pazar Değeri (KDV Dâhil):</b>					<b>8.160.000,00 TL</b>
<b>Satılabilirlik:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Satılabilir</b>	<input type="checkbox"/> <b>Alıcısı Az</b>	<input type="checkbox"/> <b>Satışı Güç</b>	<input type="checkbox"/> <b>Satılmaz</b>	

Değerleme Uzmanı  
**Muhammed ÇAM**

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



### 8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 62 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

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



## 8.5 Uygunluk Beyanı

# UYGUNLUK BEYANI

**Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 042**

**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 (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

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

Değerleme Uzmanı  
**Muhammed ÇAM**

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



## 8.6 İzin Beyanı

# İZİN BEYANI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 042

Rapor Tarihi: 25.04.2024

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

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

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

Değerleme Uzmanı  
**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 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2024-15:50



Kayı 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:	29634/11
Taşınmaz Kimlik No:	93011452	AT Yüzölçüm(m2):	113404.06
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/29./118
Cilt/Sayfa No:	43/4258	Arsa Pay/Payda:	97/113404
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	28 Katlı A Blok, 32 Katlı B Blok, 33 Katlı C Blok, 35 Katlı D Blok, 29 Katlı F Blok, 29 Katlı G Blok, 27 Katlı K Blok, 27 Katlı L Blok, 25 Katlı M Blok, 25 Katlı N Blok, 30 Katlı O Blok, 29 Katlı P Blok, 28 Katlı R Blok Betonarme Mesken, 34 Katlı Betonarme E Blok Ofis ve

1 / 6

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

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL BELEDİYE SINIRLARI HARİCİNDE MÜCAVİR SAHA DAHİLİNDE İSKAN SAHASI HARİCİNDE İSKAN OLUP İMAR GÖRMEMİŞTİR.BU PARSEL 20.000 M2 DEN KÜÇÜK PARSELLERE BÖLÜNMEZ PARSEL ÜZERİNDE YAPILACAK BİNALARA 6785 SAYILI İMAR KANUNUN KAÇAK YAPILAR HAKKINDAKİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.( Şablon: Diğer)			
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	Yönetim Planı Değişikliği : 10.08.2023( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 17-08-2023 08:02 - 90246	
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 10-03-2020 16:21 - 24653	
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 10-03-2020 16:21 - 24653	
Beyan	Yönetim Planı : 15/02/2016( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 25-03-2016 15:38 -	

2 / 6

			23155	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159,34 m2 atık su ve yağmur suyu için irtifa hakkı( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398	Çankaya - 20-08-2015 14:24 - 53892	
İrtifak	M: BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1976 M2 SAHADA DAİMI İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) - 31-01-1992 00:00 - 749	

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı)	

3 / 6

		ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		- 24-03-2006 08:17 - 5500	
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) - 03-10-2006 11:53 - 17282	
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya - 19-02-2007 00:00 - 3043	
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) - 19-02-2007 09:37 - 3043	
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) - 22-03-2007 10:06 - 5159	

4 / 6



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

5 / 6

		ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Irtifak	Irtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : -)	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya 1.Bölge(Kapatildi) - 30-05-2007 13:42 - 10248	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 62XIMNTuhX kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



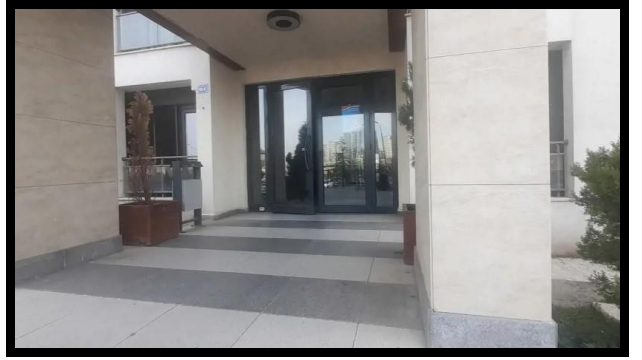
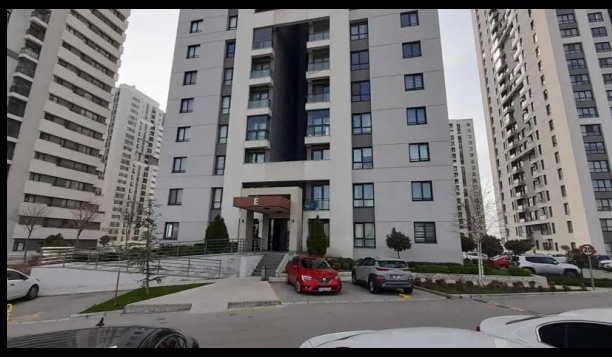
6 / 6

## 9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



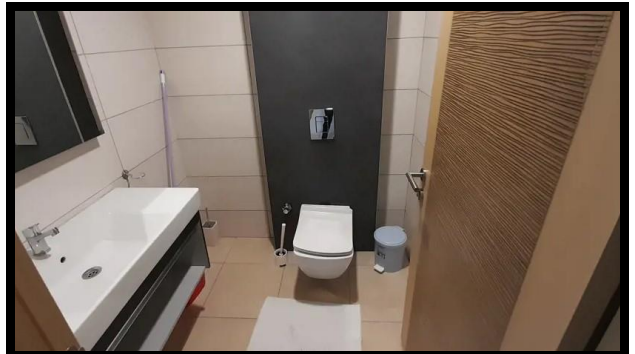














### 9.3 Hava Fotoğrafi

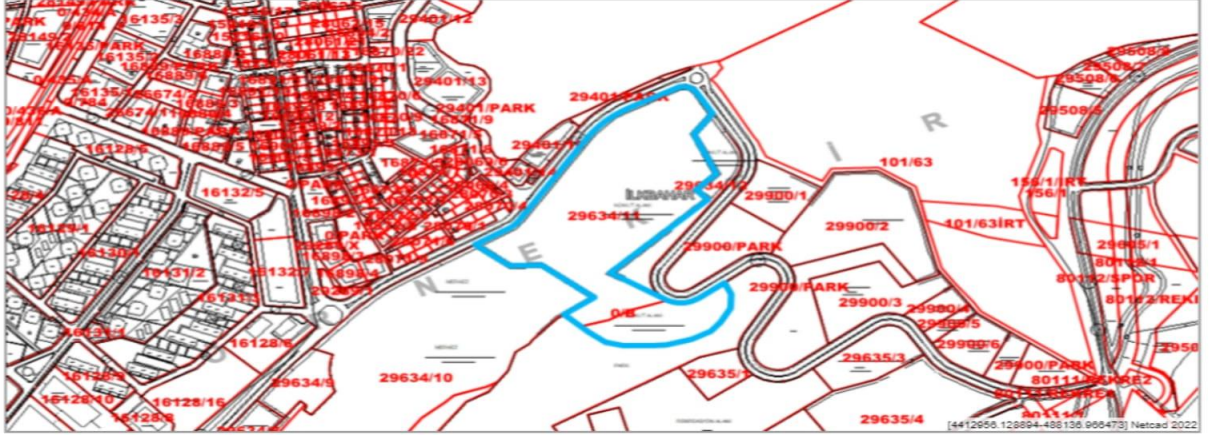




## 9.4 İmar Plan Örneği

Evrak Tarih/No : 19.10.17/E.159931 Makbuz Tarih: 23.10.2017 Makbuz No: 2017112020284592		T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI		İmar Durum No : 181 - 2017 Plan No : .....	
İLÇE: ÇANKAYA		KADASTRO		AÇIKLAMALAR	
İMAR		KADASTRO		TOPLAM ALAN m <sup>2</sup>	
ADA NO	PARSEL NO	ADA NO	PARSEL NO	** BÜYÜKŞEHİR BEL. MEC. 15.08.2017/1721 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN UYGULAMA İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA TANZİM EDİLMİŞTİR.	
29634	11			113404,06	
<b>İMAR DURUMU</b>					
BAHÇE MESAFELERİ ( m )	ON : KROKİDE YAN : KROKİDE ARKA : KROKİDE	İNŞAAT NIZAMI : KROKİDE KAT ADEDİ (bodrumlar hariç) : KROKİDE SAÇAK SEVİYESİ (en çok,m) : KROKİDE			
İNŞAAT CEPHESİ (en çok) : KROKİDE	TAKS : KROKİDE				
İNŞAAT DERİNLİĞİ (en çok) : KROKİDE	KAKS : KROKİDE				
Parsel ölçüleri, ada röleve ölçü krokisinden alınmıştır.					
EKİ: PLAN NOTLARI (Arka sayfada)					
<b>GÖSTERİM</b>					
	YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI				
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI				
	YERLEŞİME UYGUN ALAN				
	ÖNEMLİ ALAN				
	UYGUN OLMAYAN ALAN				
<b>İMARA DAİRE BAŞKANLIĞI DOĞRUSUNA AİTTİR KULLANILAMAZ</b>					
Cap Orjinali ile Karşılaştırılmıştır 27.10.2017					
KONUT ALANI İNŞAAT ALANI = 296874 m <sup>2</sup> Hmax=Serbest					
KONUT ALANI İNŞAAT ALANI = 296874 m <sup>2</sup> Hmax=Serbest					
MEHMET DEMİR DÜZENLEYEN					
SAMET KAYA YAPI DENETİM VE RÜHSAT ŞUBE MÜDÜRÜ					
*Aplikasyonsuz imar durumu belgesi ile mimari proje onaylanamaz. ** Mimarlık-mühendislik projeleri imar planları ile ölçeklerine uygun olarak düzenlenecek ve onaylanacaktır.					





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

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

<b>Plan Fonksiyon Uyarı (*)</b>	-
Plan Fonksiyon	<a href="#">Konut Alanı</a>

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

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

KADASTRO PARSELİ			
İl	ANKARA	Pafta	129B13D4C
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	29634 / 11 <a href="#">Harita</a>
Tapu Kütüğü	MÜHYE	Parsel Alanı (*)	113.404,06 m <sup>2</sup> <a href="#">(Tapu alanı değildir)</a> <a href="#">Bilgi</a>

KADASTRO PARSEL ADRESİ	
İdari Mahalle	İLKBAHAR
Cadde / Sokak	GÜNEYPARK KÜME EVLER
Kapı No	55R <a href="#">Harita</a> <a href="#">Parsel Kapı Listesi</a>

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

(\*)UYARI: Tapu alanı değildir!

(\*)UYARI: Yönlendirme mesajı dikkate alınmalıdır.

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

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

Alper TAŞDELEN Belediye Başkanı

#### YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

Bu belge 05.01.2022 tarihinde hazırlanmıştır.



## 9.5 Yapı Ruhsatları(Tadilat)

YAPI RUHSATI															
1.Ruhsat Veren Kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ															
2.Ruhsat verilen yapının adresi:															
İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA			Köy:			8.Ruhsatın veriliş tarihi			10.Ruhsat no:						
Bucak:			Mahalle:			13.Ruhsatın veriliş tarihi			14.Ruhsatın veriliş tarihi						
Belediye: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			Mahalle tanımlı kodu: 67			15.Ruhsatın veriliş tarihi			16.Ruhsatın veriliş tarihi						
Meydan,buvar,cadde,sokak,kısmi adı: GÜNEYPARK KÜME EVLERİ			Cadde/Sokak tanımlı kodu: 02			17.Planlaşımın yapıldığı tarihi			18.Planlaşımın onaylandığı tarihi						
Site adı:			Mevki adı:			19.Yapı ile ilgili belge no			20.Yapı ile ilgili belge no						
3.Pafla No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 7.Bağınmaz bölüm no:			8.Dağılma bölüm no:			21.CAD. raporu yapıldığı tarihi			22.Planlaşım raporu yapıldığı tarihi						
29803 13 E E			9.Doluğu			23.CAD. raporu yapıldığı tarihi			24.Planlaşım raporu yapıldığı tarihi						
						25.Planlaşım raporu yapıldığı tarihi			26.Planlaşım raporu yapıldığı tarihi						
27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no			32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no						35.Yapı kimlik no						
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			BAHADIR GÜLLÜOĞLU, BİRFAS YAPI ENDÜSTRİ VE TİC A.Ş., 2677732158						43.TC kimlik no						
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:			33.Oda sicil no						44.Oda sicil no						
			000						36069						
29.Vergi kimlik no			34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:						35.Vergi kimlik no						
			BÜYÜK MÜKELLEFLER						770006695						
30.Adres			31.İmza			36.Sigorta sicil no			37.Sözleşme tarihi						
EMİNİYET MAH. HİPODROM CAD. ANK.B.BEL.HİZMET BİNASI BLOK NO:5.YENİMAHALLE /ANKARA						11.11.2010			38.Sözleşme no: 34433						
						38.Sözleşme no: 34433			39.Yapı müdürlüğü yetki belge no: 0034C10265811010						
40.Sicil esas adres			41.İmza						46.Adres						
ÇUKURAMBAR MAH. UFUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIRIMLAR AKI BLOK NO: 30 İÇ KAP: NO:22 ÇANKAYA / ANKARA									47.ÇUKURAMBAR MAH. 225A SK. NO:15 İÇ KAP: NO:5 ÇİĞBAĞI / ANKARA						
27.Zemlenen Kısmına İlgili Özellikler						Yapı ile İlgili Özellikler									
1110 - Mesken		124		30281,36		53.Benzer yapı sayısı: 1		54.Yapıda bağınmaz bölüm sayısı: 125		55.Yapıda konut birim(daire) sayısı: 124		56.Yapının taban alan(m <sup>2</sup> ): 854,8		57.Yapı yüksekliği(m): 31022,22	
1220 - Ofis vs İşyeri		1		840,86		58.Toplam yapı sayısı: 17		58.Toplam bağınmaz bölüm sayısı: 1742		59.Toplam konut birim(daire) sayısı: 1739		60.Toplam taban alan(m <sup>2</sup> ): 34156,44		61.Toplam yapı yüksekliği(m): 38097,89	
3008 - Ortak Alan (Yatırım Odası)		0		0		63.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1		64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 33		65.Yapının toplam kat sayısı: 34		66.Yapının toplam taban alan(m <sup>2</sup> ): 34156,44		67.Yapının toplam yüksekliği(m): 102,1	
						67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 4		68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 102,1		69.Yapının toplam yüksekliği(m): 107,1		70.Yapının toplam yüksekliği(m): 107,1		71.Yapının toplam yüksekliği(m): 107,1	
Toplam: 1110 - Mesken		125		31122,22		71.Yapının sınıfı: Y		72.Yapının grubu: A		73.1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL): 1230		74.Yapının maliyeti (TL): 36282330,6		75.Yapının arsa değeri (TL): 36282330,6	
76.Arsa değeri yapının maliyeti (TL): 36282330,6		77.Yapının toplam yüksekliği (TL): 36282330,6		77.Yapının toplam yüksekliği (TL): 36282330,6		78.Yapının toplam yüksekliği (TL): 36282330,6		79.Yapının toplam yüksekliği (TL): 36282330,6		80.Yapının toplam yüksekliği (TL): 36282330,6		81.Yapının toplam yüksekliği (TL): 36282330,6		82.Yapının toplam yüksekliği (TL): 36282330,6	
Yapının Teknik Özellikleri															
78 İskan Sistemi				84 Tesisatlar				85 Ortak Kullanım Alanları				86 Yapının Yapı Sistemleri			
1.Merkezi ısıtma kaloriferi		2.Bina içi kaloriferi		3.Kat kaloriferi		4.Soba		1.Antraz		2.Bekçi kaloriferi		3.Açık stoper		4.Kapalı stoper	
5.Doğal gaz sobası		6.Klima		7.		8.Pis su		9.Jenarator		10.Paratoner		11.Yangın havuzu		12.SİTE YÖNETİMİ	
79 İçme Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		80 İçme Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		81 Sıcak Su Yakıt Cinsi		82 Su		83 Su		84 Su		85 Su		86 Su	
1.Kat yakıtı		2.Fuel-oil		3.Doğal gaz		4.LPG		5.Elektrik		6.Güneş		7.Termal		8.	
87 Duvar Dolgu Materyali Cinsi		88 Döşeme		89 Döşeme		90 Döşeme		91 Döşeme		92 Döşeme		93 Döşeme		94 Döşeme	
1.Seramik		2.Taş		3.Ahşap		4.Ahşap		5.Ahşap		6.Ahşap		7.Ahşap		8.Ahşap	
95 Döşeme		96 Döşeme		97 Döşeme		98 Döşeme		99 Döşeme		100 Döşeme		101 Döşeme		102 Döşeme	
103 Döşeme		104 Döşeme		105 Döşeme		106 Döşeme		107 Döşeme		108 Döşeme		109 Döşeme		110 Döşeme	
Yapı Projeleri															
89 Oney tarihi		90 Adı soyadı:		91 TC kimlik no		92 Oda sicil no		93 Adresi		94 İmza					
20.12.2016		BEMRA YENER		26579478900				ÇANKAYA MAH. ABDULLAH CEYREK CAD. NO:28 İÇ KAP: NO:2 ÇANKAYA / ANKARA							
Blük															
Elektrik															
Mebank Tesisat															
JEOLGİK ETÜD															
07.08.2012		MEHMET GÖKÇEER		12532026922		7777		BAHÇEVELER MAH. 35 CAD. ZİRAAT BANKASI BLOK NO: 5 İÇ YAPI NO: 4 ÇANKAYA / ANKARA							





## 9.7 Mimari Proje Kapağı

30. KAT		361.20 m <sup>2</sup>
31. KAT		361.20 m <sup>2</sup>
TOPLAM		22 917.19 m <sup>2</sup>

<b>ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b> <b>EMLAK VE İSTİMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI</b> <b>YENİ YERLEŞİMLER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ</b>					
PROJE ADI	YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İHALESİ				
PROJE ETABI	MİMARİ AVAN PROJE				
PAFTA NO	M 05	ADA - PARSEL NO	ÖLÇEK	TARİH	İL/İLÇE
E BLOK		29288-17 PARSEL 29903/13	1/200, 1/100, 1/20	21.5.2012	ÇANKAYA/ ANKARA
<b>MİMARİ AVAN PROJE VE YANGIN TAHLİYE PROJESİ</b>					
YÜKLENİCİ	SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİ VE TİCARET A.Ş. VE ORTAK GİRİŞİMİ				
PROJE OFİSİ	TEKTONİKA MİMARLIK LTD.				
PROJE DANIŞMANI	PETA MÜH. ENERJİ TUR. SAN. TİC. A.Ş. ÖNCÜ KENTSEL DÖNÜŞÜM HARİTA PLAN MÜH. LTD. ORTAK GİRİŞİMİ				
MİMARİ	SEMRA TEBER YENER	Y.MİMAR	ADRES	9920	
STATİK	DİLAVER DUMANOĞLU	İNŞAAT MÜH.	ADRES	33985	
TESİSAT	MEHMET OKUTAN	MAKİNA MÜH.	ADRES	45422	
ELEKTRİK	KEMAL GÜRAVŞAR	ELEKTRİK MÜH.	ADRES	7036	
KONTROL			KONTROL AMİRİ		
...../2012			...../2012		
ŞUBE MÜDÜRÜ			ONAY		
...../2012			...../2012		

EK-3/3 Yapı Elemanlarının Tanımlama De	
Yapı Elemanı	
1	Yapı Elemanı
2	Yapı Elemanı
3	Yapı Elemanı
4	Yapı Elemanı
5	Yapı Elemanı
6	Yapı Elemanı
7	Yapı Elemanı
8	Yapı Elemanı
9	Yapı Elemanı
10	Yapı Elemanı
11	Yapı Elemanı
12	Yapı Elemanı

EK-3/3 Yapı Elemanlarının Tanımlama De	
Yapı Elemanı	
B	Dış Yapı Elemanı
C	İçerideki Yapı Elemanı
D	Yapı Elemanı
E	Yapı Elemanı
F	Yapı Elemanı
G	Yapı Elemanı
H	Yapı Elemanı
I	Yapı Elemanı
J	Yapı Elemanı
K	Yapı Elemanı
L	Yapı Elemanı
M	Yapı Elemanı
N	Yapı Elemanı
O	Yapı Elemanı
P	Yapı Elemanı
Q	Yapı Elemanı
R	Yapı Elemanı



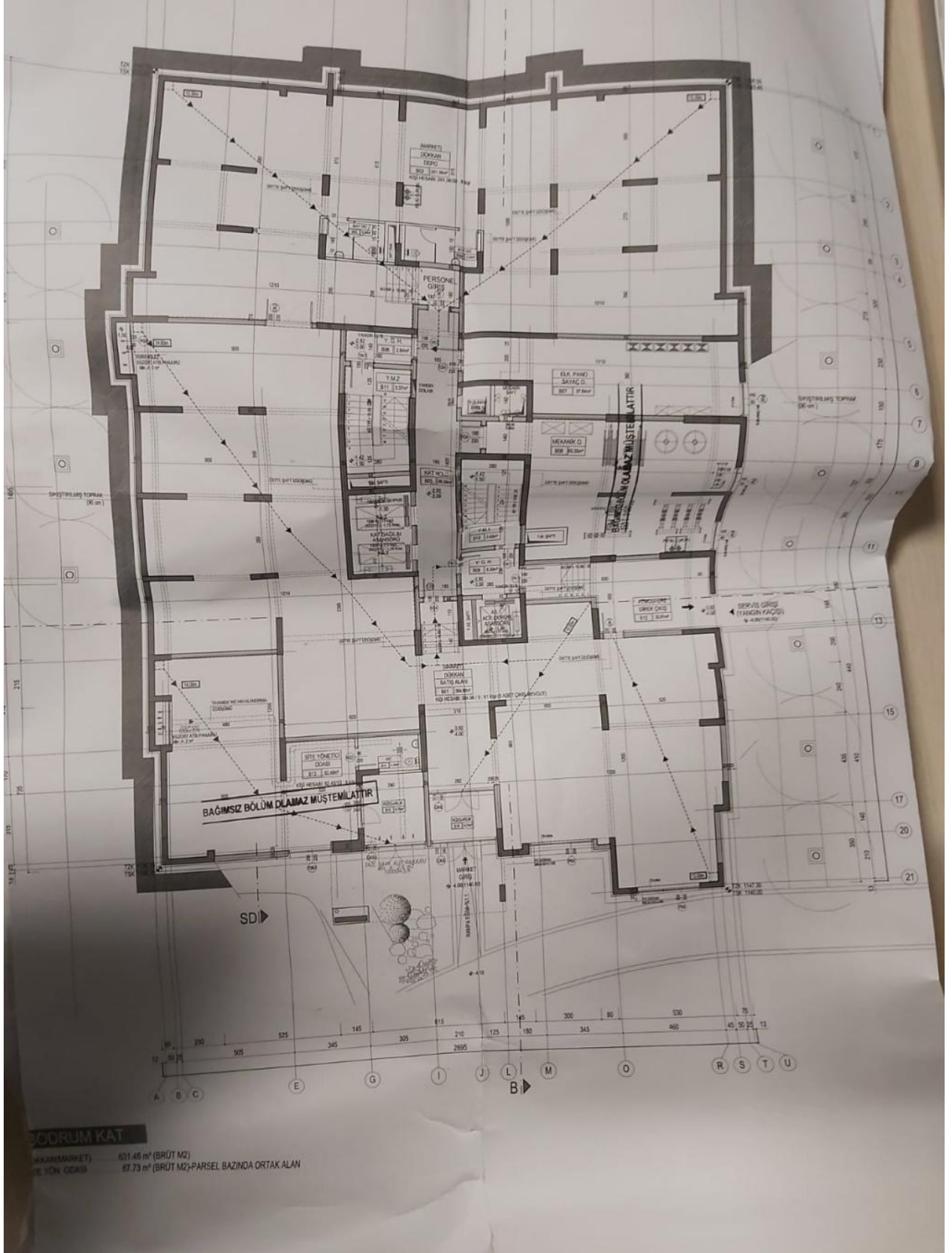




## 9.8 Bağımsız Bölüm Listesi

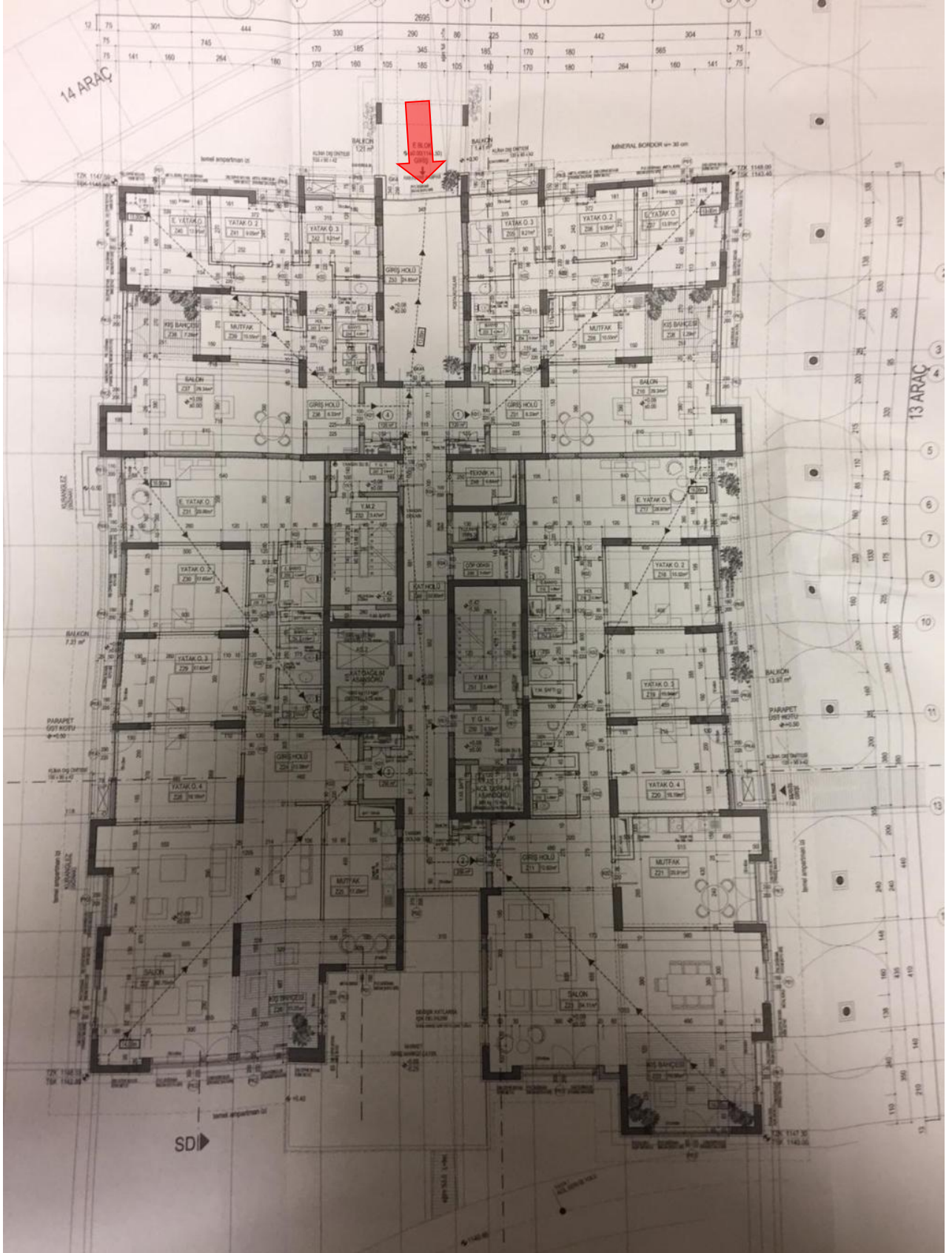
BÖLÜM NO	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	MESKEN	YOK	MAK	ANAKA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	63	MESKEN	YOK	50,08 / 108.772,00		
15. KAT	64	MESKEN	YOK			
29903 ADA 13 PARSEL						
BLOK E - BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ						
BÖLÜM NO	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	MESKEN	YOK	MAK	ANAKA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
15. KAT	63	MESKEN	YOK	50,08 / 108.772,00		
15. KAT	64	MESKEN	YOK			
15. KAT	65	MESKEN	YOK			
15. KAT	66	MESKEN	YOK			
15. KAT	67	MESKEN	YOK			
15. KAT	68	MESKEN	YOK			
15. KAT	69	MESKEN	YOK			
15. KAT	70	MESKEN	YOK			
15. KAT	71	MESKEN	YOK			
15. KAT	72	MESKEN	YOK			
15. KAT	73	MESKEN	YOK			
15. KAT	74	MESKEN	YOK			
15. KAT	75	MESKEN	YOK			
15. KAT	76	MESKEN	YOK			
15. KAT	77	MESKEN	YOK			
15. KAT	78	MESKEN	YOK			
15. KAT	79	MESKEN	YOK			
15. KAT	80	MESKEN	YOK			
15. KAT	81	MESKEN	YOK			
15. KAT	82	MESKEN	YOK			
15. KAT	83	MESKEN	YOK			
15. KAT	84	MESKEN	YOK			
15. KAT	85	MESKEN	YOK			
15. KAT	86	MESKEN	YOK			
15. KAT	87	MESKEN	YOK			
15. KAT	88	MESKEN	YOK			
15. KAT	89	MESKEN	YOK			
15. KAT	90	MESKEN	YOK			
15. KAT	91	MESKEN	YOK			
15. KAT	92	MESKEN	YOK			
15. KAT	93	MESKEN	YOK			
15. KAT	94	MESKEN	YOK			
15. KAT	95	MESKEN	YOK			
15. KAT	96	MESKEN	YOK			
15. KAT	97	MESKEN	YOK			
15. KAT	98	MESKEN	YOK			
15. KAT	99	MESKEN	YOK			
15. KAT	100	MESKEN	YOK			
15. KAT	101	MESKEN	YOK			
15. KAT	102	MESKEN	YOK			
15. KAT	103	MESKEN	YOK			
15. KAT	104	MESKEN	YOK			
15. KAT	105	MESKEN	YOK			
15. KAT	106	MESKEN	YOK			
15. KAT	107	MESKEN	YOK			
15. KAT	108	MESKEN	YOK			
15. KAT	109	MESKEN	YOK			
15. KAT	110	MESKEN	YOK			
15. KAT	111	MESKEN	YOK			
15. KAT	112	MESKEN	YOK			
15. KAT	113	MESKEN	YOK			
15. KAT	114	MESKEN	YOK			
15. KAT	115	MESKEN	YOK			
15. KAT	116	MESKEN	YOK			
15. KAT	117	MESKEN	YOK			
15. KAT	118	MESKEN	YOK			
15. KAT	119	MESKEN	YOK			
15. KAT	120	MESKEN	YOK			
15. KAT	121	MESKEN	YOK			
15. KAT	122	MESKEN	YOK			
15. KAT	123	MESKEN	YOK			
15. KAT	124	MESKEN	YOK			
BİRLİK	125	DUKAN	YOK	9,225 / 113,404		

## BODRUM KAT PLANI

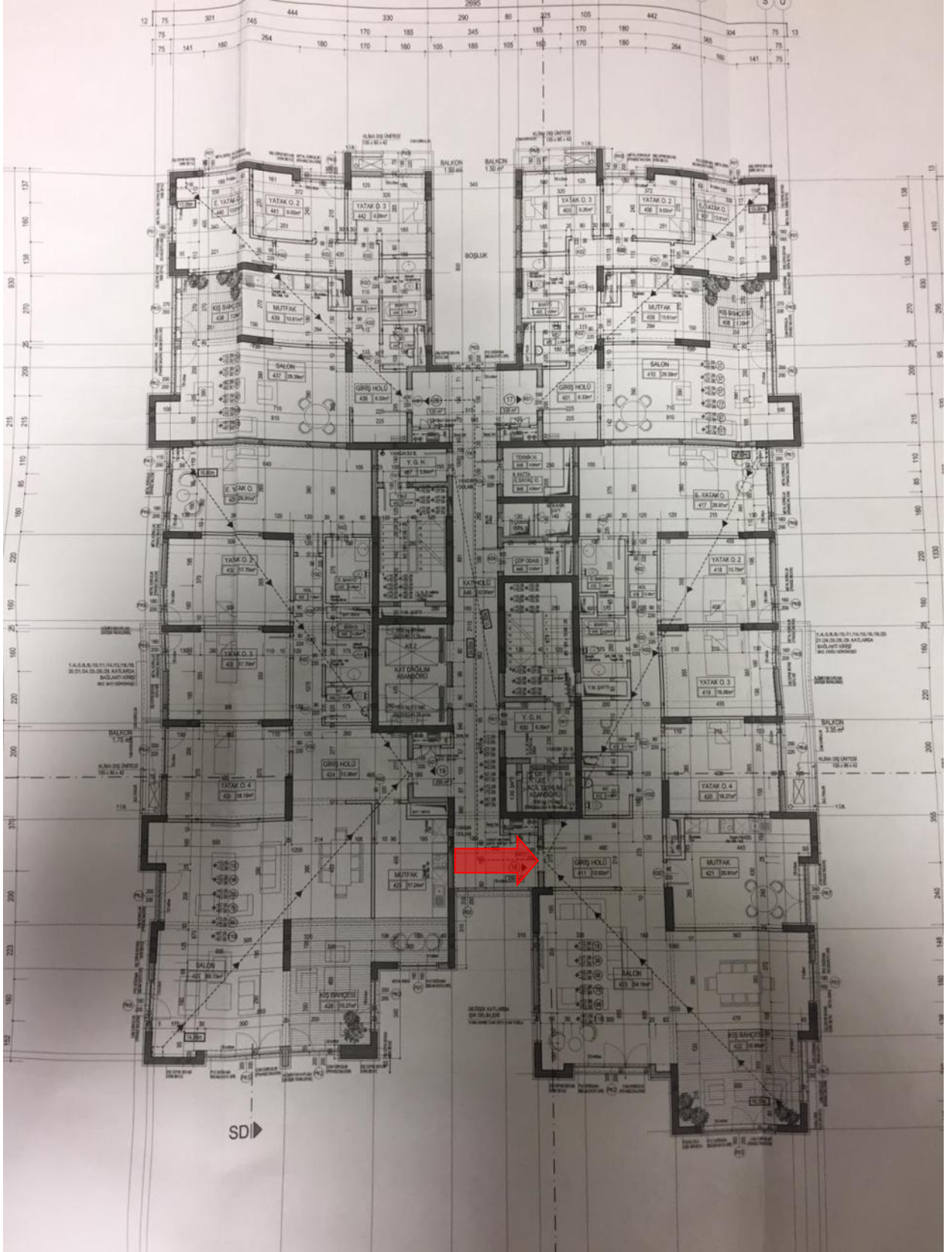




## ZEMİN KAT PLANI



## ARA KAT PLANI



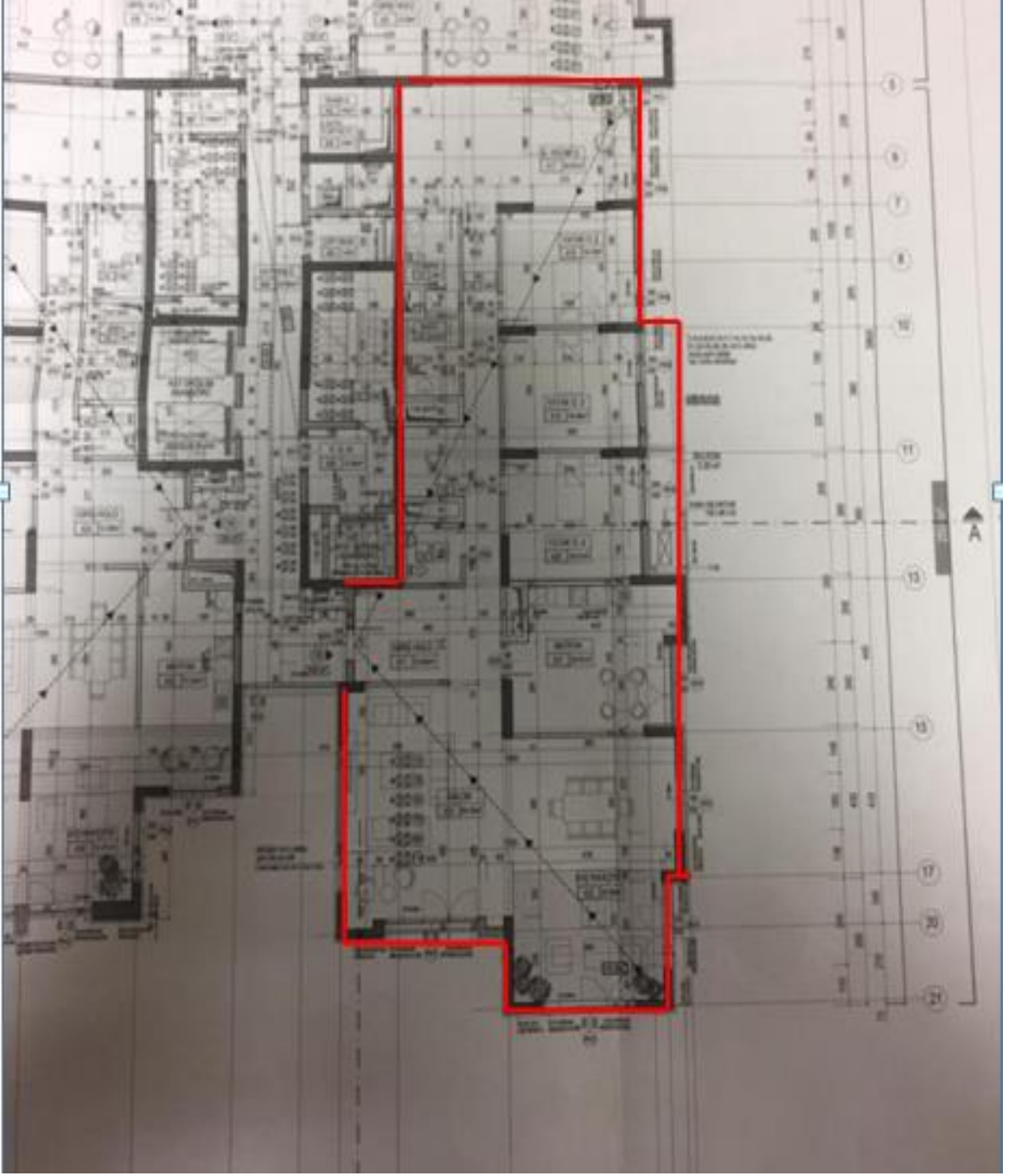


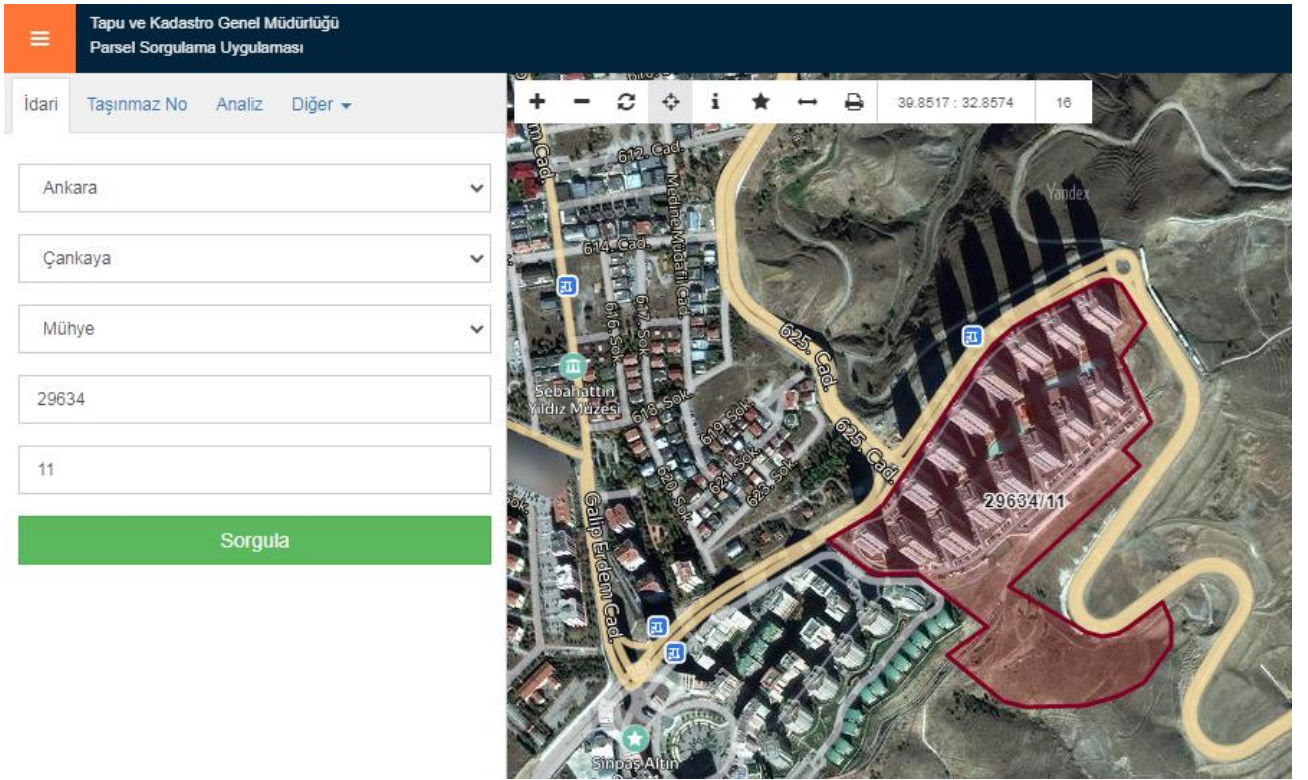
409 MUTFAK	10.61 m <sup>2</sup>	NOT : NET ALAN 2.5cm SIVA PAYI DÜŞÜLEREK HESAPLANMIŞTIR.
404 HOL	9.30 m <sup>2</sup>	EMSALE ESAS ALAN 120.26 m <sup>2</sup>
403 BANYO / WC	4.09 m <sup>2</sup>	NOT : ŞAFTLAR DÜŞÜLEREK, DIŞ DUVARLARIN TAMAMI ORTAK DUVARLARIN YARISI ALINARAK HESAPLANMIŞTIR.
402 WC	2.28 m <sup>2</sup>	TOPLAM BRÜT ALAN 122.73 m <sup>2</sup>
407 Y1 E.YATAK O.	13.91 m <sup>2</sup>	
406 Y2 YATAK ODASI	9.05 m <sup>2</sup>	
405 Y3 YATAK ODASI	9.26 m <sup>2</sup>	
408 KIŞ BAHÇESİ	7.29 m <sup>2</sup>	
<b>NET TOPLAM</b>	<b>101.51 m<sup>2</sup></b>	
NOT : NET ALAN 2.5cm SIVA PAYI DÜŞÜLEREK HESAPLANMIŞTIR. TOPLAM BALKON NET ALANININ 2 m <sup>2</sup> YI AŞAN KISMI HESABA DAHİL EDİLMİŞTİR		
(*) BALKON	1.41 m <sup>2</sup> < 2 m <sup>2</sup>	
<b>N° 18./38./58./78./98./118.</b>		
<b>N° 18 / 250 m<sup>2</sup></b>		
411 Giriş	12.62 m <sup>2</sup>	NET TOPLAM 212.08 m <sup>2</sup>
423 SALON	54.11 m <sup>2</sup>	NOT : NET ALAN 2.5cm SIVA PAYI DÜŞÜLEREK HESAPLANMIŞTIR.
421 MUTFAK	21.24 m <sup>2</sup>	EMSALE ESAS ALAN 240.94 m <sup>2</sup>
416 HOL	12.36 m <sup>2</sup>	NOT : ŞAFTLAR DÜŞÜLEREK, DIŞ DUVARLARIN TAMAMI ORTAK DUVARLARIN YARISI ALINARAK HESAPLANMIŞTIR.
413 DEN	4.10 m <sup>2</sup>	TOPLAM BRÜT ALAN 245.50 m <sup>2</sup>
414 BANYO / WC	4.24 m <sup>2</sup>	
412 WC	2.99 m <sup>2</sup>	
415 E. BANYO / WC	4.96 m <sup>2</sup>	
417 Y1 E.YATAK O.	28.97 m <sup>2</sup>	
418 Y2 YATAK ODASI	15.75 m <sup>2</sup>	
419 Y3 YATAK ODASI	16.06 m <sup>2</sup>	
420 Y4 YATAK ODASI	16.27 m <sup>2</sup>	
422 KIŞ BAHÇESİ	16.86 m <sup>2</sup>	
BALKON	1.35 m <sup>2</sup>	
<b>NET TOPLAM</b>	<b>212.08 m<sup>2</sup></b>	
NOT : NET ALAN 2.5cm SIVA PAYI DÜŞÜLEREK HESAPLANMIŞTIR. TOPLAM BALKON NET ALANININ 2 m <sup>2</sup> YI AŞAN KISMI HESABA DAHİL EDİLMİŞTİR		
(*) BALKON	3.35 m <sup>2</sup> > 2 m <sup>2</sup>	
<b>KAT BRÜT ALANI 852.</b>		
BRÜT ALANLAR + (KAT HOLÜ / TEKNİK MAHAL) (122.73 + 245.50 + 240.36 + 122.68) m <sup>2</sup> + (121.71 m <sup>2</sup> ) = 852.		
<b>KAT HOLÜ/ TEKNİK MAHAL 121.71 m<sup>2</sup></b>		
NOT : PLANDA BELİRTİLEN KAT HOLÜ + TEKNİK MAHAL (*) NOT: BALKON NET ALANLARI, ONAYLI DETAY PROJESİNE GÖRE REVİZE EDİLECEKTİR.		
<b>MERDİVENLER V BAŞINÇLAND YAPININ TAMAMINDA SPK</b>		
<b>+12.00 / +27.00 / +42.00 / +57.</b>		

### BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PLANI

**LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**  
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara  
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80  
www.laldegerleme.com.tr











## 9.9 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



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



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020


Belge No: 910358

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

## MUHAMMED ÇAM


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



## 9.10 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)





### 9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 18.08.2020

Belge No: 2019-01.3409

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

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

### 9.12 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 12.12.2019

Belge No: 2019-01.2650

**Sayın Ebru ÖZ**  
(T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan