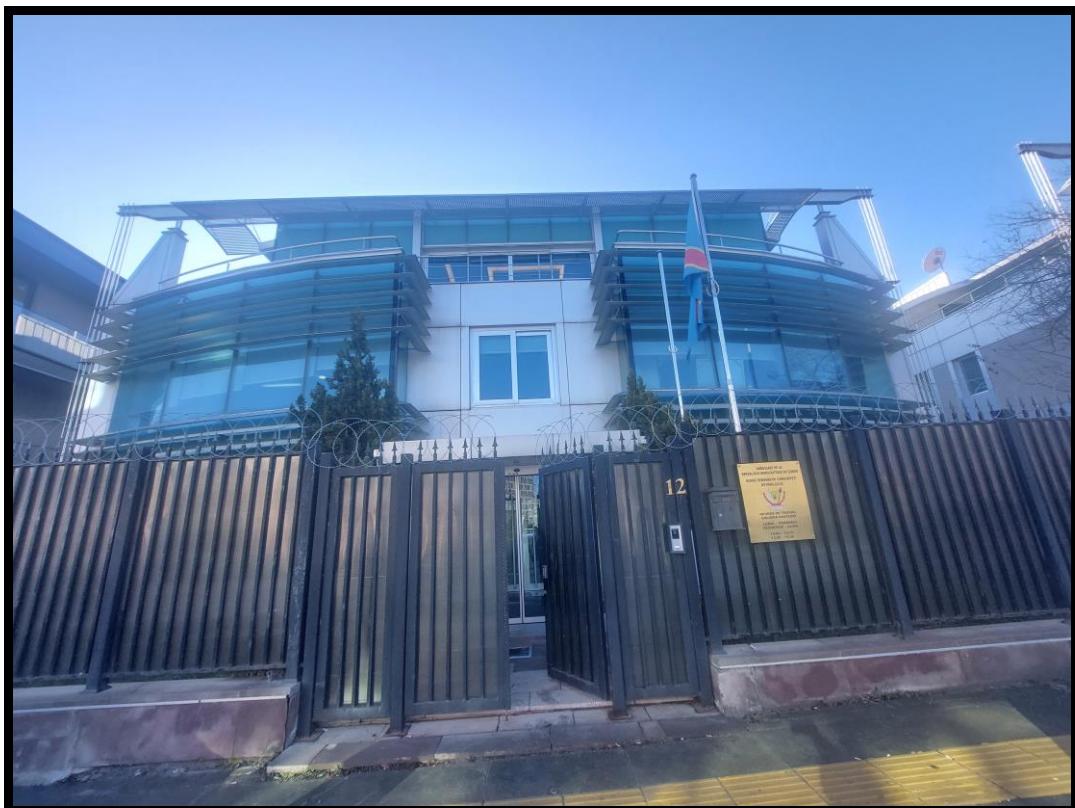


LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 253

Rapor Tarihi: 29.01.2025

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

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

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNSAAT TİC. A.Ş
RAPOR TARİHİ	29.01.2025
RAPOR NUMARASI	2024 SPM-YAYLA 253
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA/ÇANKAYA/MÜHYE
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	28068 ADA 6 PARSEL
ADRES	İkbahar Mahallesi, 606. Cadde No:12 Çankaya/ANKARA
CİNSİ (TAPU KAYDI)	4 Katlı Apartman Beton
KULLANIMI	Elçilik Binası
ARSA ALANI	504,00 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	-
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli uygumla imar planına göre; "KONUT ALANI" Ayrik Nizam, 2 Kat, Taks:0,20 Emsal:0,40 imarlıdır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2024 tarihine esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Pazar Değeri (KDV Hariç):	48.110.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil):	57.732.000,00.-TL

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

İÇİNDEKİLER

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

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. 0 312 236 26 10 – Fax. 0 312 236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	32
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyebilecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarıfta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	32
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	
	32	
8	SONUÇ	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	33
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	34
8.5	Uygunluk Beyanı.....	35
8.6	İzin Beyanı.....	36
9	RAPOR EKLERİ.....	37
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	37
9.2	Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	38
9.3	Hava Fotoğrafı	44
9.4	İmar Durumu	45
9.5	Yapı Ruhsatları	46
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgesi	48
9.7	Mimari Proje.....	49
9.8	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	56
9.9	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	57
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	58
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	58

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	29.01.2025
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	06.01.2025 – 29.01.2025
Rapor Numarası	2025 SPM-YAYLA 253
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.12.2024
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No: 910358)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.	
<ul style="list-style-type: none"> • 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" • Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" • Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 	

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

Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	26.02.2021	2021 SPM-YAYLA 020	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	7.740.000,00,-TL
02	01.03.2021	2021 SPM-YAYLA 145	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	11.255.000,00,-TL
03	01.03.2023	2023 SPM-YAYLA 040	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	22.000.000,00,-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdürden **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 Çerçeve’nde 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 toplantılarında, 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) 11inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydalaların değerlendirme’ 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. Kızkulesi Sk. No:20/2 Çankaya/ANKARA posta adresinde konumlu YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, için iki asıl nüsha(Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 28068 Ada, 6 Parselde konumlu “4 Katlı Apartman Beton” nitelikli taşınmazın **31.12.2024 tarihine esas** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlendirme istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirme iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemi Olumsuz Yonde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi 28068 Ada, 6 Parselde konumlu “4 Katlı Apartman Beton” nitelikli taşınmazın **31.12.2024 tarihine esas** piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkülün 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

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. 0 312 236 26 10 – Fax. 0 312 236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtildikçe 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 belirtildikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilen, 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 değerlendirmeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerde 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 değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel. 0 312 236 26 10 – Fax. 0 312 236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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

- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtildikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değerin oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içerisinde 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, değerlendirme düzeltilebilir.
- 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 artırmak 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 hazırlayanlarla, 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 değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiştir ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalılarak 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

varsı dahi bu sorunların çözüleceği varsayımlı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtildiği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

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

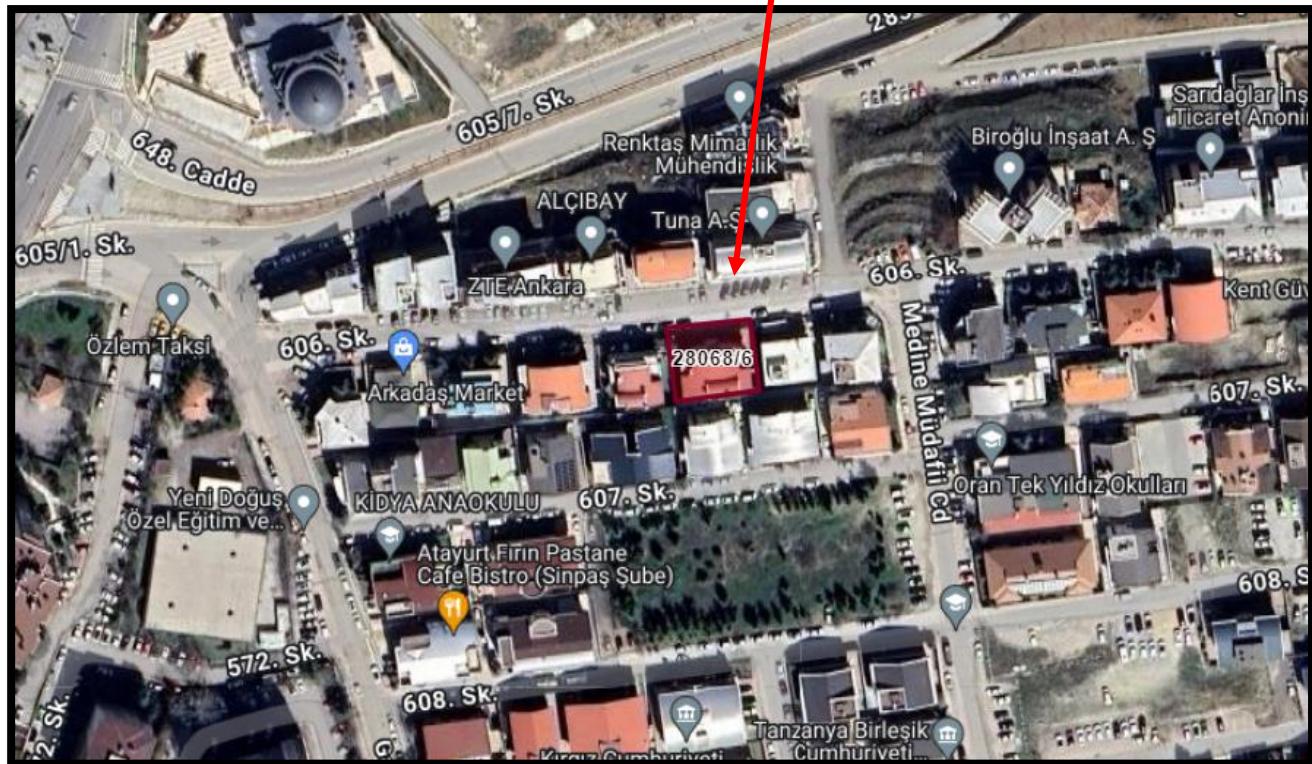
3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİNBİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

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

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

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



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli :ANKARA

İlçesi :ÇANKAYA

Mahalle/Köy Adı :MÜHYE

Mevkii : -

Pafta No : -

Ada No : 28068

Parsel No : 6

Yüzölçüm : 504,00 m²

Ana Gayr. Niteliği : 4 KATLI APARTMAN BETON

Bağımsız Bölüm No : -

Blok : -

Kat : -

Arsa Payı : 1/1

Bağımsız Böl. Niteliği : -

Malik : YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.

Yevmiye No : 3819

Cilt No : 43

Sayfa No : 5245

Tapu Tarihi : 22-01-2013 Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

06.01.2025 tarih, 13:57 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat yer almamaktadır.

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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. 0 312 236 26 10 – Fax. 0 312 236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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

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

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

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



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden dijital ortamda temin edilen belgelerinde yapılan incelemede; 28.11.2000 tarih onaylı mimari projeye esas 09.05.2002 tarih ve 111 numaralı yeni yapı ruhsatı (yol kotu altı 2 kat ve üstü 2+çatı kat olmak üzere 4+çatı kat toplam 1.257,00 m² kapalı alan için düzenlenmiştir), 22.03.2013 tarih onaylı mimari projeye esas 11.06.2013 tarih ve 52/13 numaralı tadilat ruhsatı(yol kotu altı 2 kat ve üstü 2 kat olmak üzere 4 kat toplam 1.407,00 m² kapalı alan için düzenlenmiştir) ve 18.09.2013 tarih ve 261 numaralı yapı kullanma izin belgesi (yol kotu altı 2 kat ve üstü 2 kat olmak üzere 4 kat toplam 1.407,00 m² kapalı alan için düzenlenmiştir) olduğu tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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. 0 312 236 26 10 – Fax. 0 312 236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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 gerekliliğin, yasal belgeler ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

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

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

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

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 büyümeye kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evirilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşıdı. 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 geopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edecek Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskısı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

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

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

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyümeye 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 öngörülüyordu. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyümeye hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyümeye tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyon ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngördüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl

ince 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 farklılıklarla işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanması engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jönekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıtacağı aktarıldı.

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

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarında yapılan vergi, fiyat artıları 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 sıkıştırma sürecinin devam edeceğinin 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 gerçekleşmiştir. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılrken 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 kırımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artıları 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 gereksiz

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. 0 312 236 26 10 – Fax. 0 312 236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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 büyülükle ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması elinden gelen çabayı da göstermektedir.

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.3.1 Ankara İli

Ankara İli

Yüzölçümü: 25.706 km²

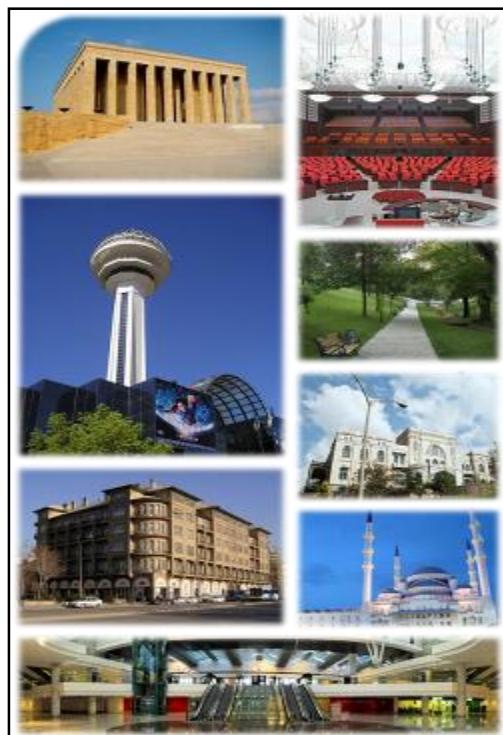
Nüfus: 5.747.325 (2021 ADNKS)

İl Trafik No:06

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

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

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



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, Karyağıdı-Mire-Aydos-Çile, Ayaş ve Hıdır dağ sıraları arasında çöküntü alanları ve kıvrılmalarından dolayı Balaban, Mogan Gölü, Çubuk, Mürted ve Babayakup Ovaları meydana gelmiştir. Ankara Ovası doğu-batı yönünde uzanmıştır. Sakarya ve Kızılırmak nehir kolları arasında çukurlarda münferit olarak yüksek sıradagları görmek mümkündür.

Kuzeyde, Çubuk ve Kızılıcahamam ilçelerinde yer yer sarp görünüşlü Yıldırım, Işık ve Yakut dağları, Batıda Ayaş, Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinin kuzey sınırları Karakırış, 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. İlın güneydoğusunda Hüseyin Gazi dağı kültesi bulunur.

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



İklimi: İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıklarını gösterir. 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 sıcaklıklarını 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 Kızılıcahamam 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 bezpośredni 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 sürdürmek 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 girmiştir, 21 belde belediyesi ilk kademe belediyesine, 205 köy muhtarlığı ise mahalle muhtarlığına dönüşmüştür. Ayrıca, 85orman köyü Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalmıştır.

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

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

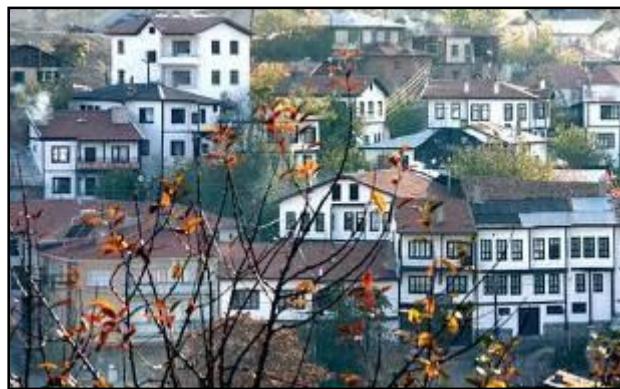
Ankara'nın Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Pursaklar, Polatlı ve Şereflikoçhisar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

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



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

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 İlçe, şehir merkezine 9 km. uzaklıktadır. Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya İlçe, 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 yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

4.3.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

4.3.2.1 Karayolu

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

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

Kentin toplu taşıma hizmeti belediye ve özel sektör tarafından yürütülmekte ve 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.

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

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

Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ)

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

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

4.3.2.2 Havayolu

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

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

4.3.2.3 Demiryolu

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

ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ

08.06.2003 temel atılmasının ardından 10.12.2003 tarihinde çalışmalara başlanmıştır. Hızlı Tren Projesi, Ankara-İstanbul arasındaki mevcut hattan bağımsız 250 km/saat hızda 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.



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



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

ANKARA - KONYA HIZLI TREN PROJESİ

Ankara ile Konya arasındaki hızlı tren hattı 23 Ağustos 2011 tarihinde hizmete açılmıştır. 212 km uzunlığında 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 hızda uygun olarak çift hatlı, elektrikli sinyalli inşa edilen Ankara Konya Hızlı Tren Hattı 306 km uzunluğundadır. Proje kapsamında 7 köprü, 27 üstgeçit, 83 altgeçit, 143 menfez, 2030 metre uzunluğunda tünel yapılmıştır.

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

ANKARA RAYLI TOPLU TAŞIMA

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

Banliyö Demiryolu İşletmesi

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

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

Banliyö treni ile diğer raylı toplutaşım 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 uzunlığında, 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 vasıtıyla 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 taşit 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 sayısını 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 Bakanlığının 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 büyülükleri ve yerleşim biçimini aşağıdaki tabloda verilmiştir. Toplam il nüfusu 2019 yılı itibarıyle 5.639.076 kişidir.

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

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; 28068 Ada 6 Parsel, 504,00 m² imar parseli üzerine, tek yapıdan oluşan şekilde, ayrik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-B) inşa edilmiş yapıdır. Bina girişi 606. caddeye göre ön cepheden, kuzey yönden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Taşınmaza ait kapalı otopark bulunmaktadır. Parsel yaklaşık dikdörtgen şeklindedir. Yola yaklaşık 24 m. cephesi bulunmaktadır.

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

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

2.bodrum katı yaklaşık brüt **400 m²** kullanım alanlı olup kapalı otopark, kat holü

1.Bodrum katı yaklaşık brüt **357 m²** kullanım alanlı olup otopark, hidrofor, kat holü

Zemin katı yaklaşık brüt **200 m²** kullanım alanlı olup giriş holü, 2 adet büro, bay wc, bayan wc, lavabo

1.normal katı yaklaşık brüt **220 m²** kullanım alanlı olup 4 adet büro, kat holü, servis odası, wc

Çatı katı yaklaşık brüt **230 m²** kullanım alanlı olup wc, 2 adet çatı arası kullanım, teras, kat holü olarak projelendirilmiştir. Toplam kullanım alanı yaklaşık brüt **1407 m²** dir.

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

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

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAVIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekliliği 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 küllefet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımın, 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 yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yonde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

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



EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda 605/7 sokak üzerinde 28053 ada 7 parselde konumlu 471 m ² arsa üzerine 1.000 m ² kapalı alanlı olduğu belirtilen bina 35.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. <ul style="list-style-type: none"> • 1000 m² (Bina alanı) x 18.700 TL/m²(4-C): 18.700.000 TL • 35.000.000 TL – 18.700.000 TL = 16.300.000 TL • 16.300.000 TL / 471m² = 34.607 TL • Arsa değeri: 34.607 TL/m² Metre Gayrimenkul Tel: 0 (532) 309 12 03
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmaza yakınında bulunan 500 m ² arsa alanına sahip kurulu 1560 m ² kapalı alanlı olduğu belirtilen bina 82.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. <ul style="list-style-type: none"> • 1560m² (Bina alanı) x 18.700 TL/m²(4-C): 29.172.000 TL • 82.000.000 TL – 29.172.000 TL = 52.828.000 TL • 52.828.000 TL / 500m² = 105.656 TL • Arsa değeri: 105.656 TL/m² Coldwel Banker Gayrimenkul Tel: 0 (532) 550 25 95
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan 620 m ² arsa üzerine kurulu 1168 m ² kapalı alanlı olduğu belirtilen 4 katlı bina 58.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. <ul style="list-style-type: none"> • 1168 m² (Bina alanı) x 18.700 TL/m²(4-C): 21.841.600 TL • 58.000.000 TL – 21.841.600 TL = 36.158.400 TL • 36.158.400 TL / 900m² = 40.176 TL • Arsa değeri: 40.176 TL/m² Remax Premium Tel: 0 (530) 789 60 15
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 607.Sokak üzerinde 356 m ² arsa üzerine kurulu 600m ² kapalı alanlı olduğu belirtilen bina 37.500.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. <ul style="list-style-type: none"> • 600 m² (Bina alanı) x 18.700 TL/m²(4-C): 11.220.000 TL

	<ul style="list-style-type: none"> • $37.500.000 \text{ TL} - 11.220.000 \text{ TL} = 26.280.000 \text{ TL}$ • $26.280.000 \text{ TL} / 356 \text{ m}^2 = 73.820 \text{ TL}$ • Arsa değeri: 73.820 TL/m² <p>Royal Broker Tel: 0 (542) 415 39 23</p>
EMSAL-5	<p>Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 28059 ada 3 parsel 449 m² alan arsa üzerine kurulu 700 m² kapalı alanlı olduğu belirtilen bina 44.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.</p> <ul style="list-style-type: none"> • $700 \text{ m}^2 (\text{Bina alanı}) \times 18.700 \text{ TL/m}^2(4-\text{C}): 13.090.000 \text{ TL}$ • $44.000.000 \text{ TL} - 13.090.000 \text{ TL} = 30.910.000 \text{ TL}$ • $30.910.000 \text{ TL} / 449 \text{ m}^2 = 68.841 \text{ TL}$ • Arsa değeri: 68.481 TL/m² <p>Renk Gayrimenkul Tel: 0 (533) 309 17 74</p>

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzelte Açıklamaları

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

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapı Durum Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmaz		-	-	-	Mahalle-	504,00 m ²	Yapılı	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	16.300.000,00 TL	34.607,22 TL	Var 5%	32.876,86 TL 0%	Benzer 0%	471,00 m ² 0%	Yapılı 0%	32.876,86 TL
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	52.828.000,00 TL	105.656,00 TL	Var 30%	73.959,20 TL -25%	Daha iyi -25%	500,00 m ² 0%	Yapılı 0%	55.469,40 TL
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	36.158.400,00 TL	40.176,00 TL	Var 5%	38.167,20 TL 0%	Benzer 0%	900,00 m ² 5%	Yapılı 0%	40.075,56 TL
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	26.820.000,00 TL	75.337,08 TL	Var 15%	64.036,52 TL 0%	Benzer -14%	356,00 m ² 0%	Yapılı 0%	55.071,40 TL
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	30.910.000,00 TL	68.841,87 TL	Var 25%	51.631,40 TL 0%	Benzer 0%	449,00 m ² 0%	Yapılı 0%	51.631,40 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								47.024,93 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								47.000,00 TL

Konu emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup, konu taşınmaz için ortalama m² birim değer 47.000,00.-TL hesaplanarak değerlendirme hesapları yapılmıştır.

6.1 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

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

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

28068 ADA 6 PARSEL YAPI DEĞERLEME DETAYI							
Yapı Sıra No	Yapı/Kullanım	Yapı Sınıfı	Alan (m ²)	Birim Değer	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Sonrası Birim Değer	Toplam Değer (TL)
1	Arsa	-	504.00 m ²	47.000.00 TL	0%	47.000.00 TL	23.688.000.00 TL
2	Bina Alanı	4-B	1.407.00 m ²	17.400.00 TL	5%	16.530.00 TL	23.257.710.00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Bahçe düzenleme, peyzaj, altyapı, saç sundurma,							1.162.885.50 TL
Arsa+Yapı Toplam Değeri							48.108.595.50 TL
Yuvarlanmış Yapı Toplam Değeri							48.110.000.00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazın devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu taşınmazlar üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Tam hissesi YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı, **Tapuda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 28068 Ada 6 Parselde “4 KATLI APARTMAN BETON”** ana taşınmaz vasıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **48.110.000,00.-TL (Kırk Sekiz Milyon Yüz On Bin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımını, yapısal vb. özellikleri itibarıyle satış kabiliyeti “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	48.110.000,00.-TL		
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	57.732.000,00.-TL		
Satılabilirlik:	<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir	<input type="checkbox"/> Alıcısı Az	<input type="checkbox"/> Satışı Güç
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

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

29.01.2025 Tarihi İtibarıyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Ahş (TL)	Satış (TL)
Dolar	35.7067	35.7710
Euro	37.1865	37.2534

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 253

Rapor Tarihi: 29.01.2025

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

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

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

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 040

Rapor Tarihi: 29.01.2025

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

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

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen veya kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanın 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 2 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2025-13:57



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	46518
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	43/5245
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	28068/6
AT Yüzölçüm(m2):	504.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	4KATLI Apartman Beton

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

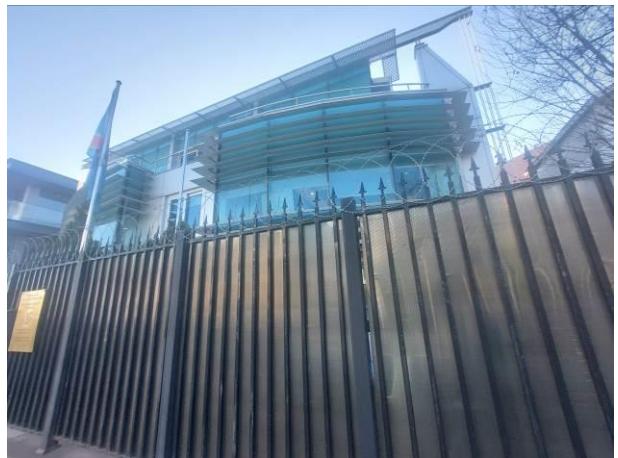
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2SBCMtDozWx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

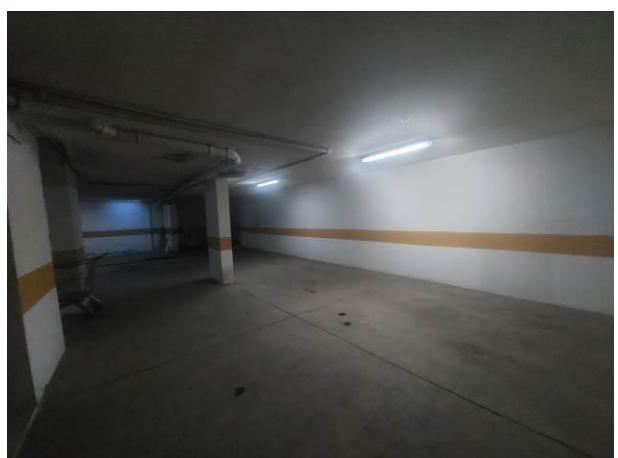
2 / 2

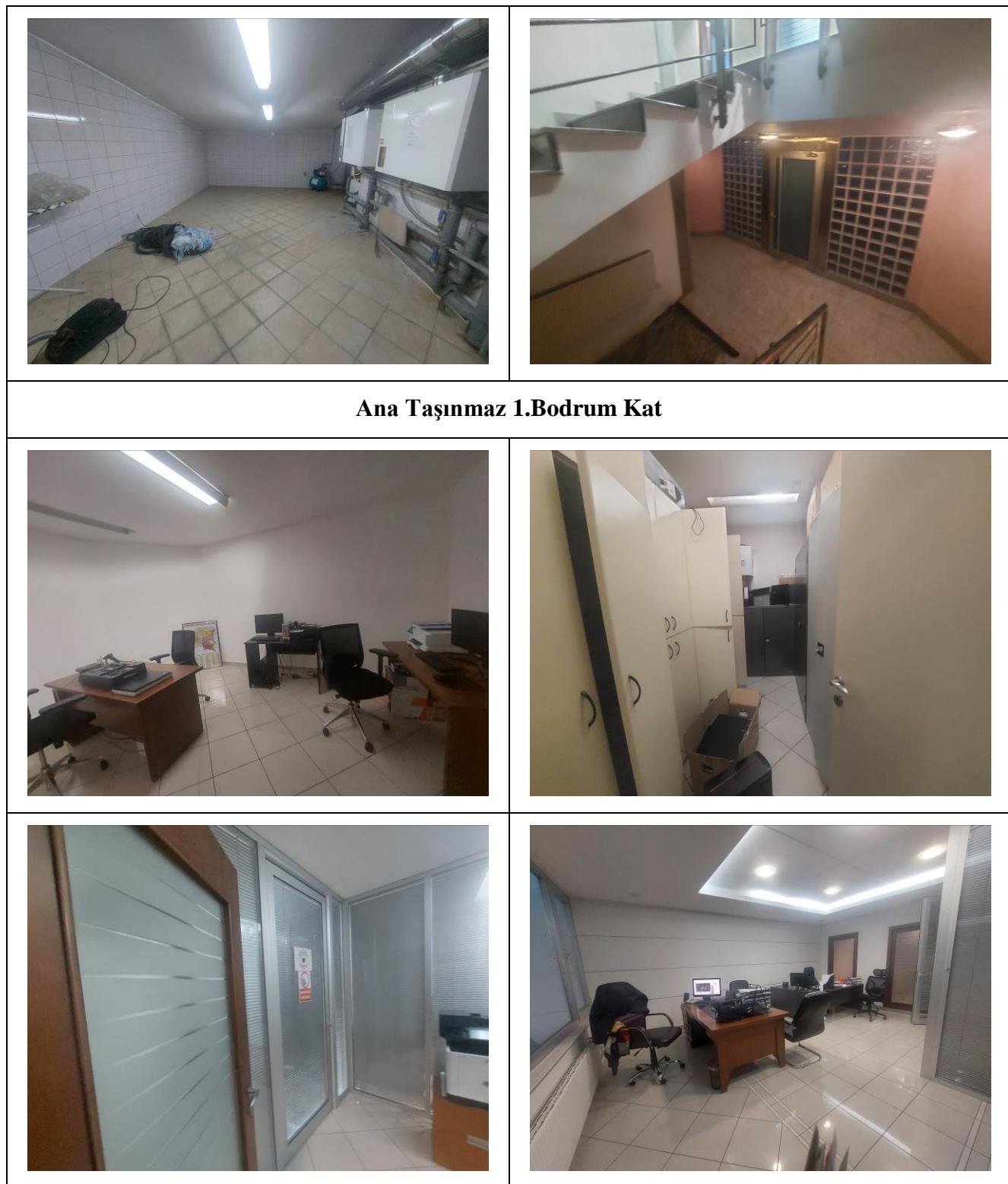
9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

Ana Taşınmazdan Dış Görünüm



Ana Taşınmaz 2.Bodrum Kat (Otopark)



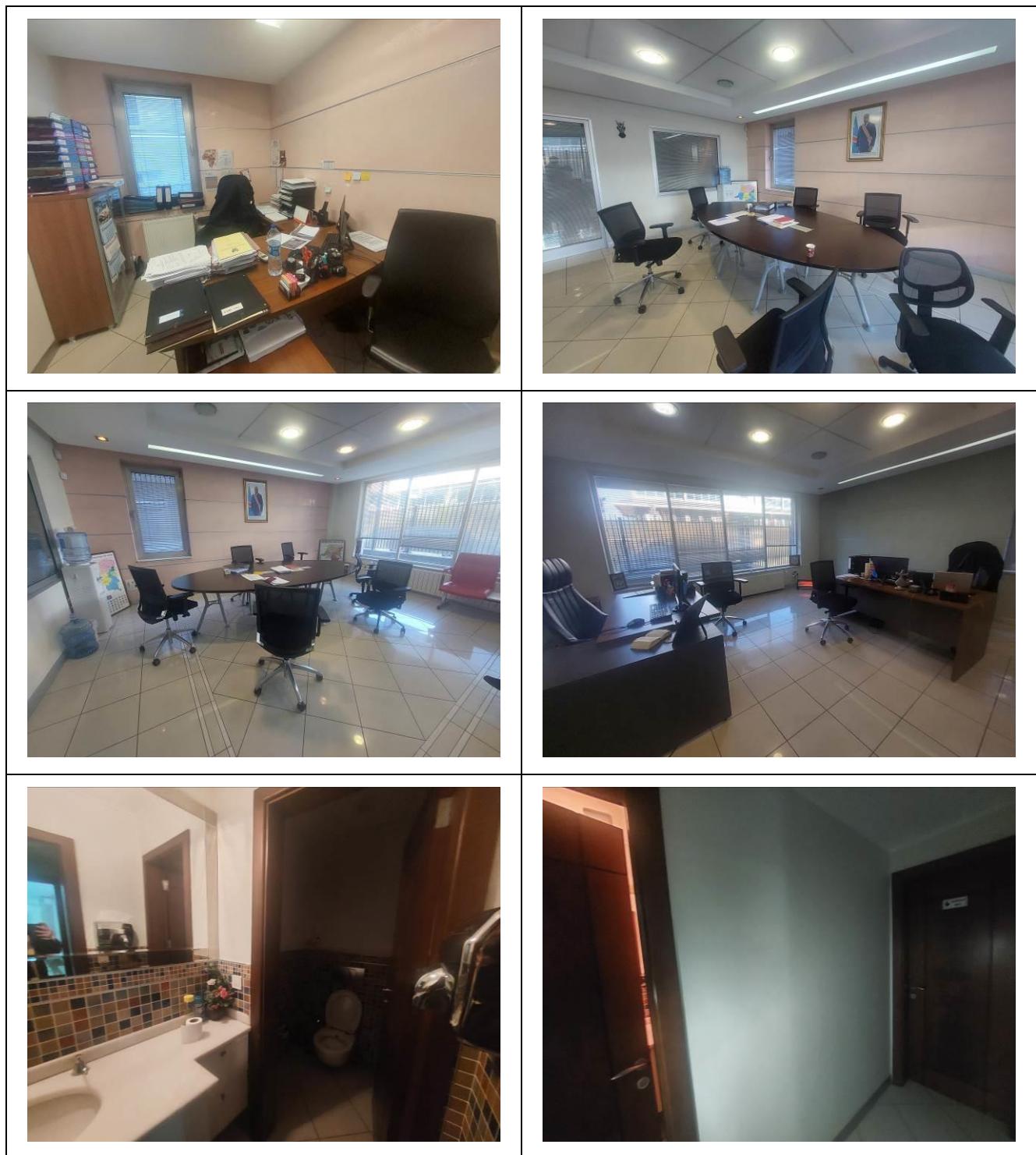


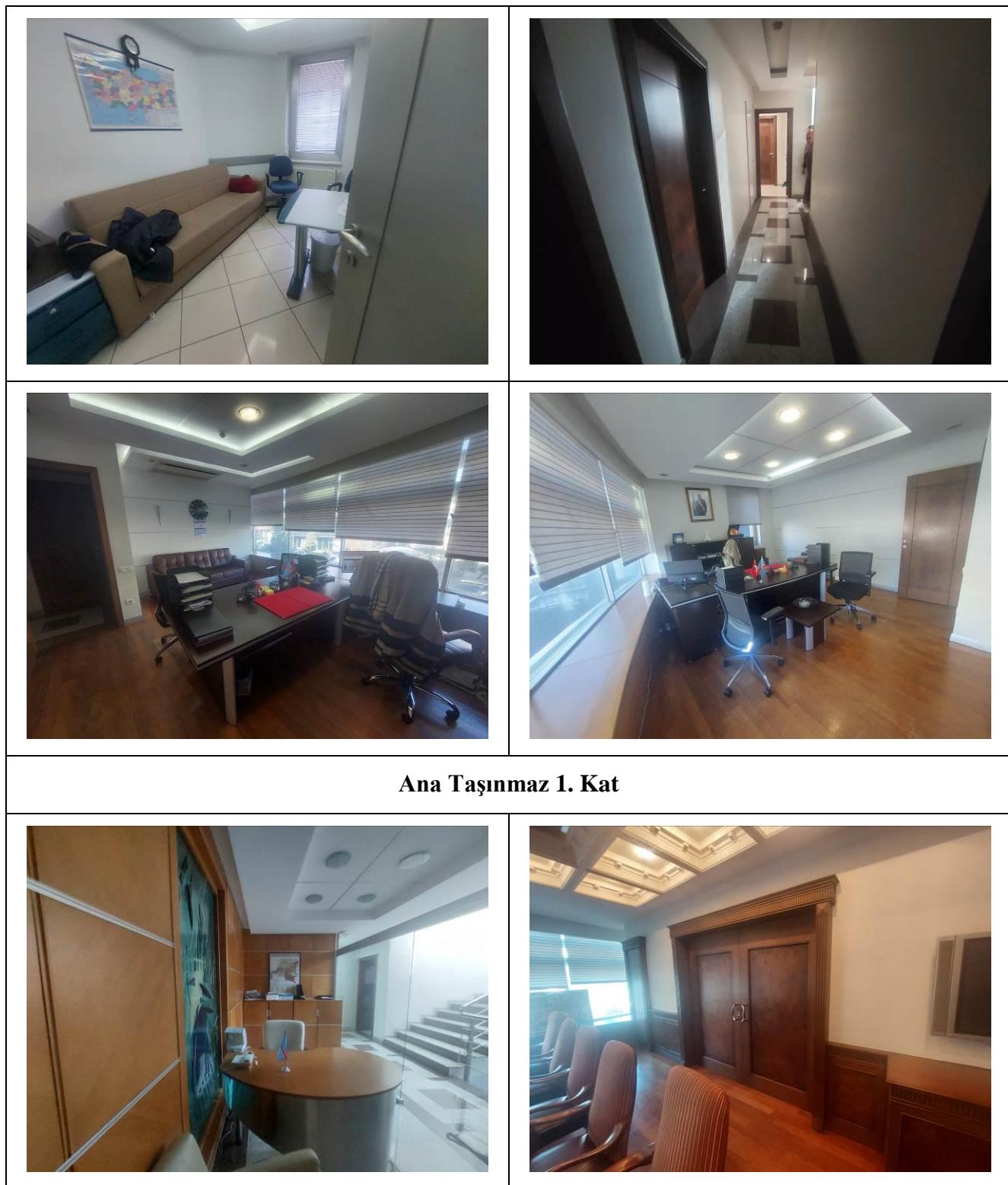
Ana Taşınmaz 1.Bodrum Kat



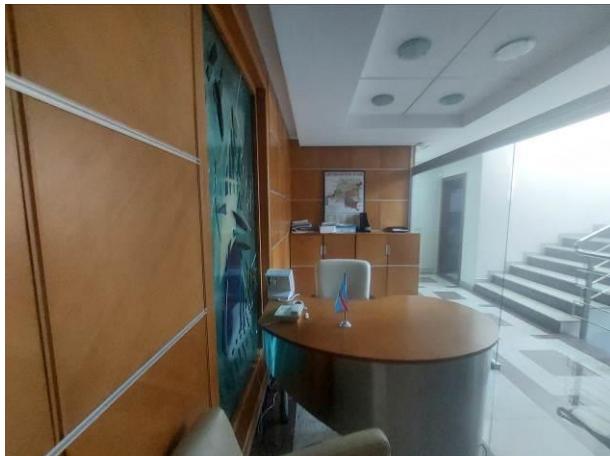
Ana Taşınmaz Zemin Kat







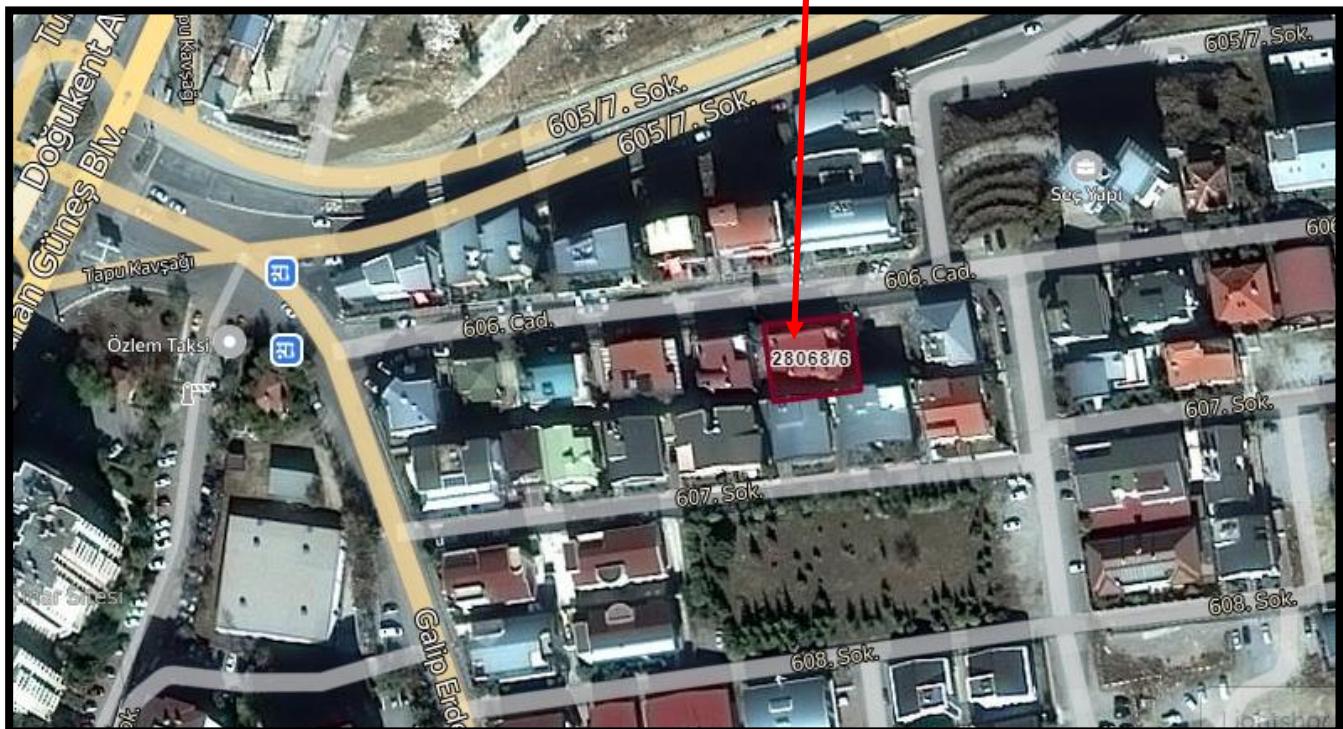
Ana Taşınmaz 1. Kat





Ana Taşınmaz 2. Kat

9.3 Hava Fotoğrafi



9.4 İmar Durumu

ÇANKAYA BELEDİYESİ
Çankaya BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Merî İmar Planı ÇANKAYA İMARLI ALAN SINIRI

Fonksiyon Adı	Konut Alanı
---------------	-------------

Tasdık Tarihi	-
Ölçeği	1/1000
İlçe	ÇANKAYA
Mahalle	YEŞİLKENT

Hmax	-
Ön Bahçe	5,00
Yan Bahçe	3,00
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Pafta	I29B13D4A
Ada	28068
Parsel	6
Hesap Alanı	504,00

Kat Adedi	2
İnşaat Nizamı	AYRIK
T.A.K.S	0,20
K.A.K.S (Emsal)	0,40 (0,40)
Kot Alınacak Nokta	-

Mania	Mania Bilgisi
-------	---------------

ACIKLAMA	
Kısıtlama	

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

netcad

9.5 Yapı Ruhsatları

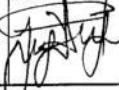
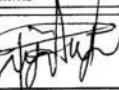
YENİ YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI		TSE		1		Ruhsat Takip No: 00041702	
1. Ruhsatı veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ II : ANKARA İlçe : ÇANKAYA Bucak : Köy : ÇANKAYA Belediye : Muhye Mahalle : Muhtarlık :		2. Ruhsatın verilis amaci Yeni yapı Kullanım değişikliği Yenileme		3. İNŞAAT RUHSATI İlaive Fosseptik Yeniden Kat ilavesi İstintat duvar Yeniden Tadilat Başçe duvar		4. Ruhsatın onay tarihi MAİYİT 2002 - 11 - 5. Fafta no 6. Ada no 7. Parsel no 28068 6	
		8. İmar planı onay tarihiJ./20.....		9. Parselasyon planı onay tarihiJ./20.....		10. İmar durumu tarihi ve no. 13.03.2002/14278	
		11. Parcisin kullanım amaç ve alanı (m²) Büro-İşyeri 504		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1.Bölge T.S.M.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 11.03.2002	
		14. Zemin stidi onay tarihi 02.11.2000		15. ÇED rapor onay tarihiJ./20.....		16. Planlanan inşaata başlama tarihiJ./20.....	
				17. Planlanan inşaatı bitirme tarihiJ./20.....		18. Ruhsatın geçerlilik tarihiJ./20.....	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHİHİDİNİN				ŞANTIYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı Yayla İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti. Özel Kamu		24. Adı soyadı, unvanı Yayla İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti.		25. Hukuki durumu		34. Adı soyadı, unvanı 35. Oda sicili no	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler V.D.		26. Kurum sicil no 55/346		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler V.D.		36. Büro tescil no.	
21. Vergi dairesi sicil no 9430038887		29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarihi ve no.		37. Oda belge no	
22. Adres Kızkulesi Sok.No:20/4 G.O.P./ANKARA		32. Adres Kızkulesi Sok.No:20/4 G.O.P./ANKARA		33. İmza Bilalcan		38. Sigorta sicil no.	
42.Yapının Ünitelerinin kullanım amacı Büro (İşyeri)		43. Ünite sayısı 1		44. Yüzdecmi 1257		45. Benzer yapı sayısı 1	
				49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		46. Toplam yapı sayısı 1	
				53. Yapının yol katı altı kat sayısı 2		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	
				57. Yapının yüksekliği (m) 6.15		51. Yapı inşaat alanı (m²) 1.257	
				61. 1 m² maliyeti (Bin TL) 231.000.000		52. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 1257	
				62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 290.367.000.000		53. Yapının arsa deðeri (Bin TL) 10.080.000.000	
				63. Yapının arsa deðeri (Bin TL) 10.080.000.000		54. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 300.447.000.000	
Toplam		1257					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ	67. İSITMA SİSTELERİ	69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME			
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doðal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Yangın tesisi <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antma	<input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor	<input type="checkbox"/> Kömürlik <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Termal	<input type="checkbox"/> Yigma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tunel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik			
66. YAKIT CİNSİ	68. SICAK SU	72. DÖSEME					
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> Doðalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Doðalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müsterek	<input type="checkbox"/> Plak kinz <input type="checkbox"/> Mantar doðeme <input type="checkbox"/> Asfahlen <input type="checkbox"/> Ahşap				
YAPI PROJELERİ							
73. Onay tarihi Mima: 28.11.2000J./20.....	74. Adı soyadı H.Bekir ÜNÜVAR	75. Oda sicil no 10643	76. Büro tescil no 06/1154	77. Oda belge no.	78. Adresi G.O.P./ANKARA	79. İmza	
78.12.2000J./20.....	Yunus SARIKAYA	36876	06/0996		Mesnevi Sok.No:58/13 A.Ayrancı/ANKARA		
Elektrik 29.11.2000J./20.....	Cengiz OKTEM	12810	06/00653		Strazburg Cad.No:15/17 Sıhhiye/ANKARA		
Mekanik İnceleme 05.12.2000J./20.....	Mahmut AYIK	28325	0083		İlkiz Sok.No:17/20 Sıhhiye/ANKARA		
PROJE MÜELLİFİNİN İMZA							

TADİLAT RUHSATI

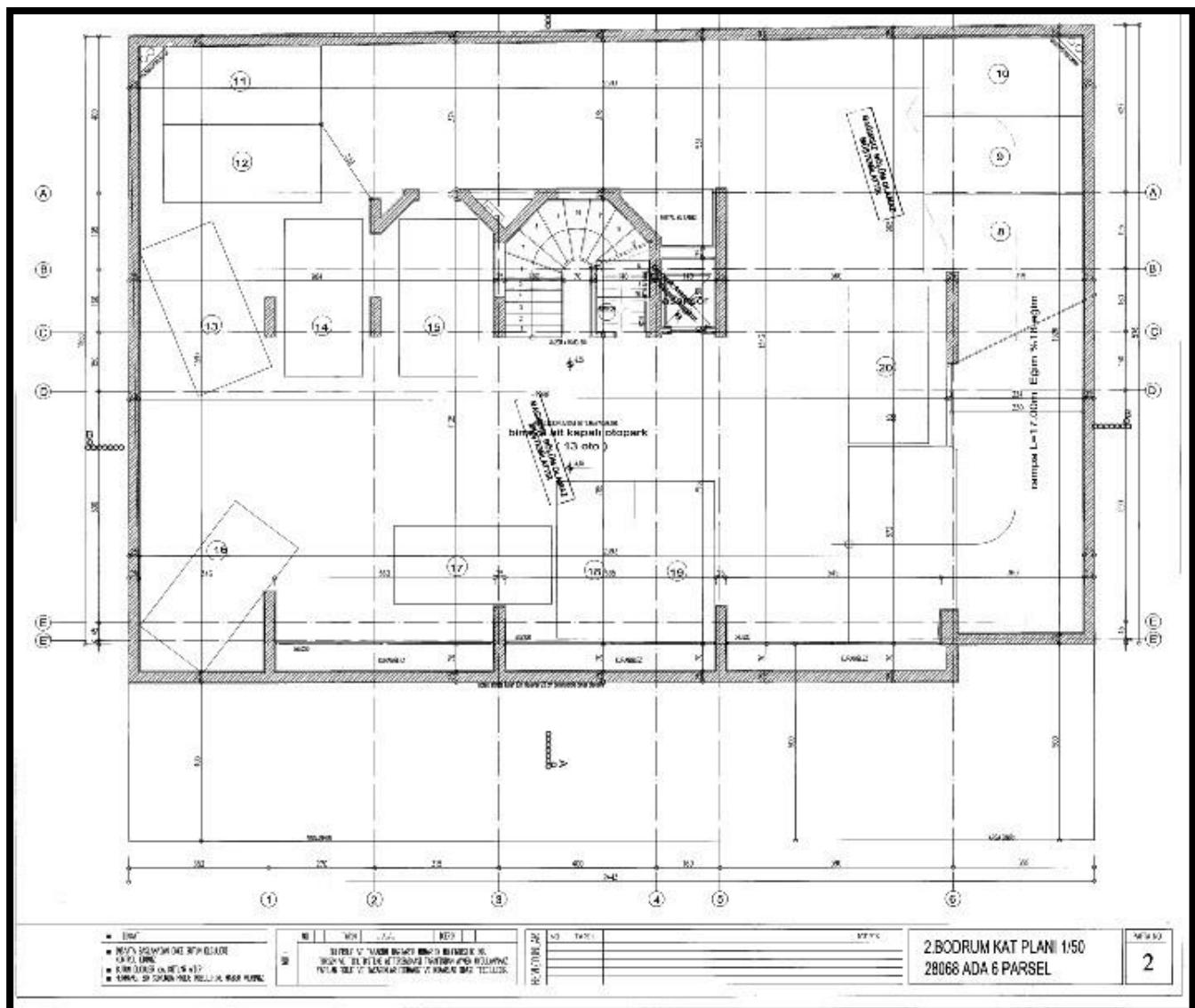
YAPI RUHSATI												2232190					
1.Ruhsat veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ			8.Ruhsatın verilme amacı			9.Ruhsat onay tarihi			10.Ruhsat no.		11.İlk ruhsat tarihi		12.İkinci ruhsat no.				
2.Ruhsat verilen yapıyanın adresi İ: ANKARA İlçe: ÇANKAYA			<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Gülgündeme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosseplik <input type="checkbox"/> 5.Kat eklen <input type="checkbox"/> 14.Mekanik testisal <input type="checkbox"/> 6.Işbuve <input type="checkbox"/> 15.Elektrik testisal <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 16.Işın değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> 8.Teddit <input type="checkbox"/> 17.Istatır duvarı <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.....			11.06.2013			52/13		09.05.2002		111				
Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ Mahalle: İLKPAHAR Mahalle testim kodu: 67						13.Imar planı onay tarihi			14.Imar durumu tarihi		15.Imar durumu no.		16.Zemin etüdü onay tarihi				
Meydan/bahçe/caddesi/sokak/köprü adı: 606 Caddesi/Sokak testim kodu: 39 Dış kapı no: 12						28.01.2013			14.278		02.11.2000						
Site adı: 3.Patka no. 4.Ada no. 2606 5.Parsel no. 6 6.Blok no. 3 7.BağIMSIZ bölüm no: 3						17.Parselasyon plan onay tarihi			18.Parselin kullanım amaçlı		19.Parselin alan(m ²)						
									BÜRO		504						
						20.Tapu tescil belgesi veren kurum ÇANKAYA T.S.M.			21.Tapu tescil belgesi tarihi 02.04.2013		22.Tapu tescil belgesi no.						
						23.CED rapor onay tarihi			24.Planlanan inşaat başlama tarihi		25.Planlanan inşaat bitirme tarihi		26.Ruhsatın geçerlik tarihi				
					/20.....		/20.....	/20.....		11.06.2018				
Yapı Sahibinin						Yapı Mülteci Hizmetinin						Satılık Selliinin					
27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no. YAYLA EN.ÜR.TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş 15085288816						32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no. YAYLA EN.ÜR.TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş 15085288816						42.Adı soyadı, unvanı VAHİT ERUZ(İNS.MÜH.)					
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı																	
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 28/193						33.Oda sicil no. 34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı Z.PAŞA						43.TC kimlik no. 32999370710					
29.Vergi kimlik no. 9430564601						35.Vergi kimlik no. 9430564601						44.Oda sicil no. 8537					
30.Adres: KIZKULESI SOK.NO:204 G.O.P			31.İmza <i>Mehmet Yıldız</i>			36.Sigorta sicil no. 0			37.Sodegme tarihi 31.05.2013			38.Sodegme no. 10483		39.Yapı mülteci hizmeti yolu belge no. 000621986897732			
														45.Sigorta sicil no. 46.Sodegme tarihi 27.05.2013		47.Sodegme no. 18223	
						40.Sicile esas adres KIZKULESI SOK.NO:204 G.O.P			41.İmza <i>Mehmet Yıldız</i>					48.Adres KİŞNEV CAD.EVL.ND-2014 D BLOK ÇANKAYA/ANKARA		49.İmza <i>Mehmet Yıldız</i>	
Düzenlenen Kısmılara İlgili Özellikler						Yapı ile İlgili Özellikler											
50.Kullanma amacına göre yapılmış olmayan bölümle ortak alanları 51.BağIMSIZ bölüm (m ²) 52.Yüzölçümü (m ²)						53.Benzer yapı sayı 1 54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı 3 55.Yapıda konut brim(daire) sayısı 175 56.Yapının taban alanı(m ²) 175 57.Yapı inşaat alanı(m ²) 1407											
(12201) Büro 3 521																	
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı _değer belirtilemeyecek)						58.Toplam yapı sayısı 1 59.Toplam bağımsız bölüm sayısı 3 60.Toplam konut brim(daire) sayısı 175 61.Toplam taban alanı(m ²) 175 62.Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 1407											
Toplam (12201) Büro 3 1407						63.Yapının yol kolu altı kat sayısı 2 64.Yapının yol kolu üstü kat sayısı 2 65.Yapının toplam kat sayısı 4 66.Jave kat sayısı											
						67.Yapının yol kolu altı yükseliği(m) 5,65 68.Yapının yol kolu üstü yükseliği(m) 6,15 69.Yapının toplam yükseliği(m) 12 70.Jave kat yükseliği(m)											
71.Yapının anfi 72.Yapının grubu 73.1 m ² malzemi(TL) 74.Yapının malzemi(TL) 75.Yapının arsa degeri(TL) 76.Ara dahil yapının malzemi(TL) 989415						77.Form dizenlenen kısımların malzemi(TL) 923095											
Yapının Teknik Özellikleri						84.Tesitler 85.Ortak Kullanım Alanları 86.Yapının Taşıyıcı Sistemi						87.Dövar Dolgu Maddesi Cinsi 88.Optomie					
78.Istema Sistemi						84.Tesitler 85.Ortak Kullanım Alanları 86.Yapının Taşıyıcı Sistemi						87.Dövar Dolgu Maddesi Cinsi 88.Optomie					
<input type="checkbox"/> 1.Merkezi istihmal kahaneler <input type="checkbox"/> 2.Bina içi kahaneler <input checked="" type="checkbox"/> 3.Kat kahaneleri <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/> 5.Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Klima <input type="checkbox"/> 7.....						<input type="checkbox"/> 1.Antrama <input type="checkbox"/> 2.Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 6.Pis su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.....						<input type="checkbox"/> 1.1.1.Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1.Çerçevevi sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2.Kireçli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3.Çerçevevi-Kireçli sistem <input type="checkbox"/> 1.2.Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3.Çelik <input type="checkbox"/> 2.Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Karma <input type="checkbox"/> 6.....					
79.Urun Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi						80.İstihmal 81.Sıcak Su Yakıt Cinsi						82.Dövar Dolgu Maddesi Cinsi 83.Otopark 84.Otomobiller 85.İkinci El 86.İkinci El 87.İkinci El 88.İkinci El					
<input type="checkbox"/> 1.Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3.Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik Xneq 7.Termal 8.Rüzgar 9.....						<input type="checkbox"/> 1.İtemsolun <input type="checkbox"/> 2.Sofben <input checked="" type="checkbox"/> 3.Göne kollektörü <input type="checkbox"/> 4.Kombi <input type="checkbox"/> 5.Müşterek <input type="checkbox"/> 6.....						<input type="checkbox"/> 1.1.1.Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1.Çerçevevi sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2.Kireçli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3.Çerçevevi-Kireçli sistem <input type="checkbox"/> 1.2.Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3.Çelik <input type="checkbox"/> 2.Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Karma <input type="checkbox"/> 6.....					
82.Uzunlukları 1.Temiz suyu <input type="checkbox"/> 2.Şehir suyu <input type="checkbox"/> 3.Pinar suyu <input type="checkbox"/> 4.Tajima suyu						83.İkinci El suyu <input type="checkbox"/> 1.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosseplik						84.Otomobiller 85.İkinci El 86.İkinci El 87.İkinci El 88.İkinci El					
89.Onay tarihi 22.03.2013 27.03.2013 Elektrik Mekanik testisal						90.Adı soyadı İHSAN BIGE						91.TC kimlik no. 53410385076 92.Oda sicil no. 23196 93.Adres STRASBURG CAD.NO:30/23 ŞEHİYE/ANKARA 94.İmza <i>İhsan Bige</i>					
.../20.... .../20.... .../20.... .../20....																	
PROJE MÖÜLLİĞİNİN																	

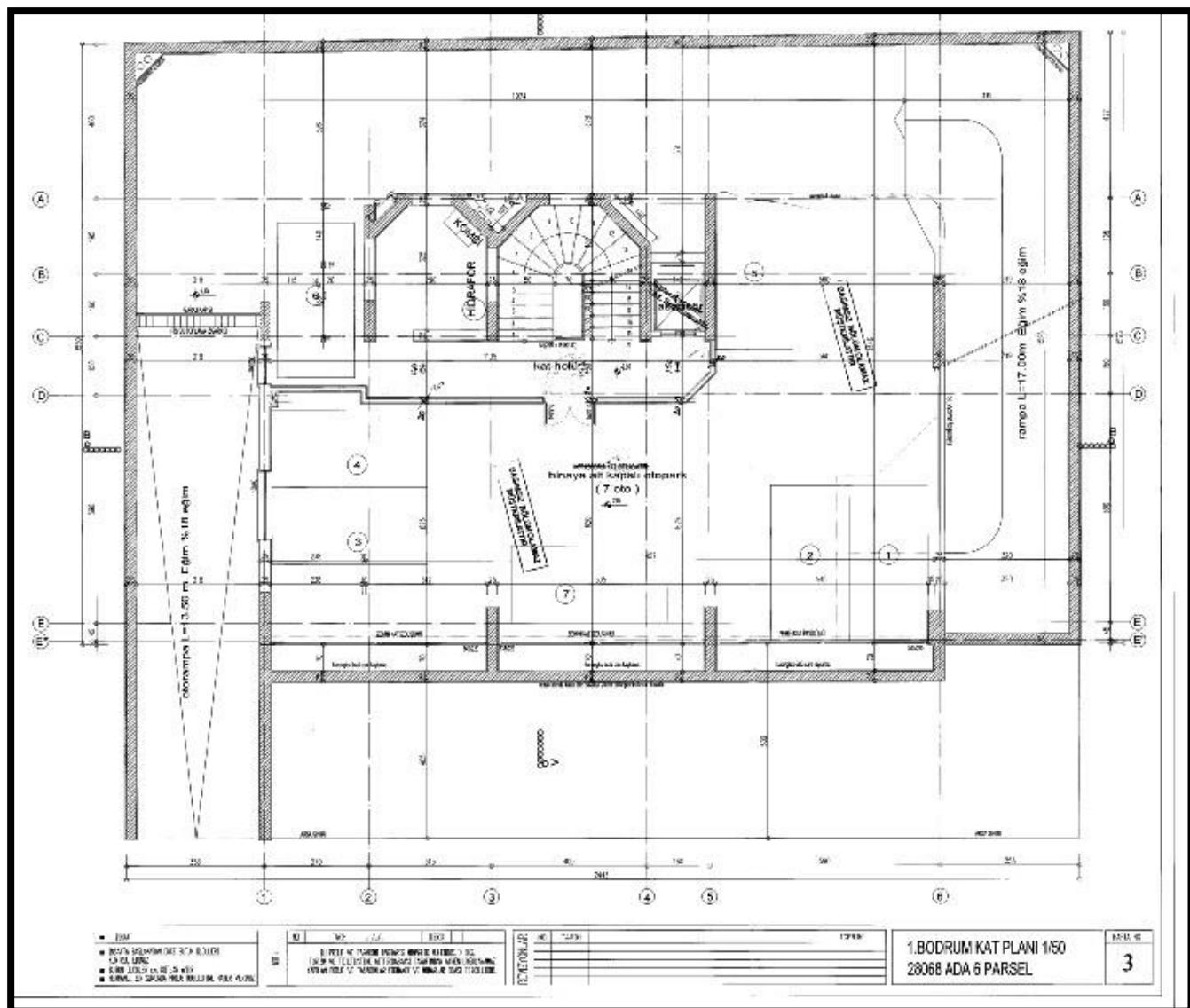
9.6 Yapı Kullanma İzin Belgesi

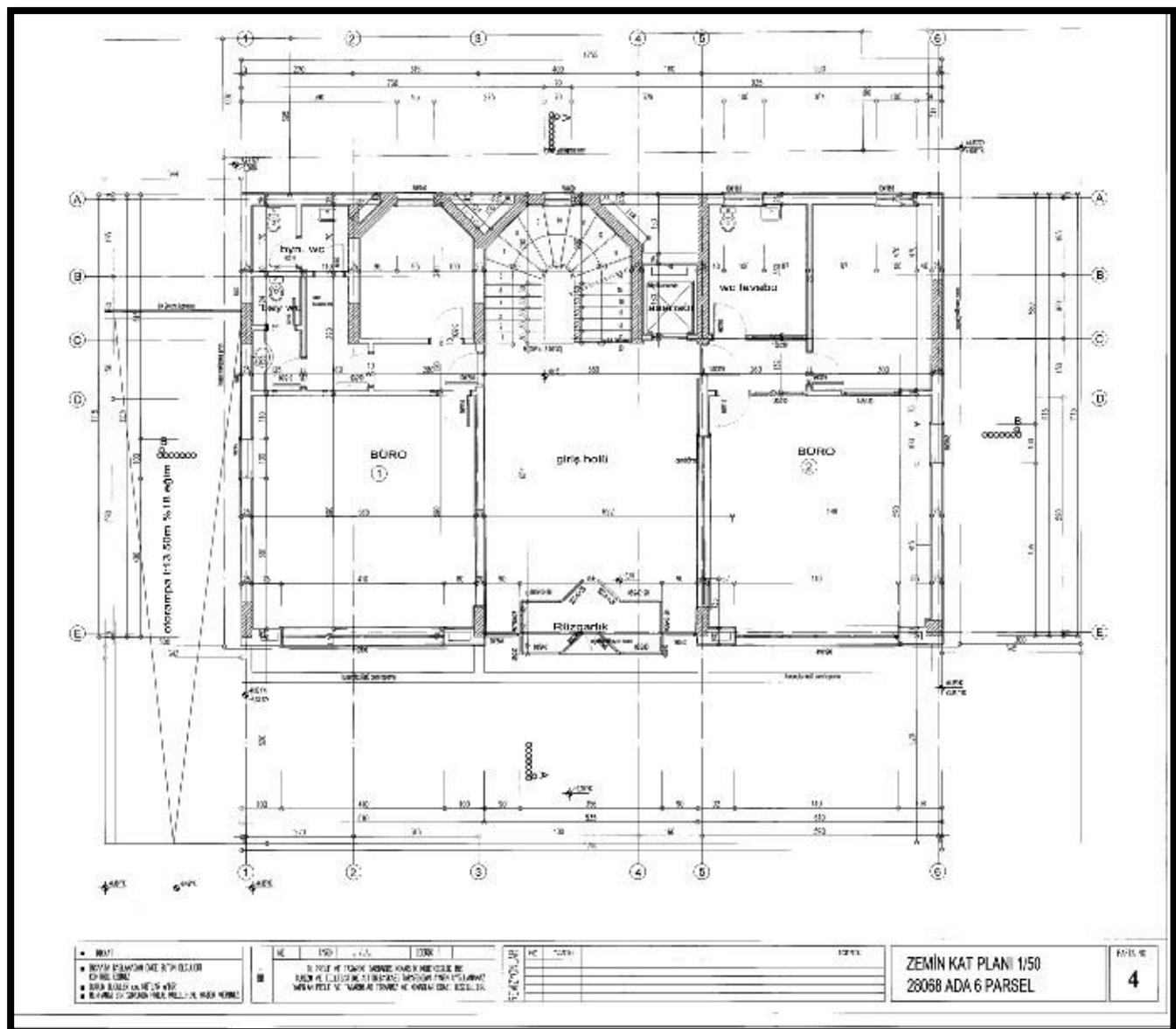
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ															
2341324															
1.Belgeyi veren kurum : ÇANKAYA BELEDİYESİ 2.Belge verilen adresi : İL: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Bucak: Koy: _____ Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ Mahalle: İLKBAHAR Mahalle İstemi Kodu: 67 Meşter, bulvar, cadde, sokak, kütüphane adı: 606 Caddesi/Sokak İstemi Kodu: 39 Daire İstemi no: 12 Site adı: _____ Mevkii adı: _____ 3.Pafta no. : 28068 4.Ada no. : 6 5.Parsel no. : _____ 6.Blok no. : _____				9.Belgenin verildiği amacı : <input type="checkbox"/> Kısıtlı kullanım izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanım izni <input type="checkbox"/> Geçici 10.Belgenin onay tarihi : 1.8.Eylül 2013 11.Belge no. : 261											
12.Belgeye esas nüshah : <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Katlı İlaçtı <input type="checkbox"/> 6.Ilaç <input type="checkbox"/> 7.Gedici <input checked="" type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değiştirimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforilik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 16.İsmi değişiklik <input type="checkbox"/> 17.Istatim duvarı <input type="checkbox"/> 18.Baþbaþ duvar <input type="checkbox"/> 19.															
13.Ik yapı nüshah tarihi : 09.05.2002 14.Bk yapı nüshah no. : 111 15.Son yapı nüshah tarihi : 16.Yeniden nüshah tarihi : 11.06.2013 17.Yenileme nüshah tarihi : 18.Tadilat nüshah tarihi : 19.Imar planı onay tarihi : 20.Imar planı onay tarihi : 28.01.2013 21.Imar durumu tarihi : 22.Imar durumu no. : 14278															
23.Zemin elüðü onay tarihi : 02.11.2000 24.QED raporu onay tarihi : 02.04.2013 25.Taþu tescil belgesi tarihi : 26.Taþu tescil belgesi veren kurum : ÇANKAYA T.S.M. 27.Parselen kullanım amaci : BÜRO 28.Parselen alan(m²) : 504															
Yapı Sahibinin 31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no.: <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı YAYLA EN.ÜR.TUR.VE İNŞ.TİC.AŞ 15085288816 32.Bağılı olduğu vergi dairesi adı : 26/193 33.Vergi kimlik no. : 9430584601 34.Adres : İLESI SOK.NO:20/4 G.O.P 35.İmza : 				Yapı Mûteahhîdinin 36.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no.: YAYLA EN.ÜR.TUR.VE İNŞ.TİC.AŞ 15085288816 37.Oda sicil no. : 26/193 38.Bağılı olduğu vergi dairesi adı : Z.PASA 39.Vergi kimlik no. : 9430584601 40.Sigorta sicil no. : 441200202119804006 41.Sözleşme tarihi : 31.05.2013 42.Sözleşme no. : 10483 43.Yapı mûteahhîd yetki belge no. : 0006211988997732 44.Sicile esas adres : KIZKULES SOK.NO:20/4 G.O.P 45.Imza : 											
Şantiye Şefinin 46.Adı soyadı, unvanı : VAHİT ERUZ(İNS.MÜH.) 47.TC kimlik no. : 32999370710 48.Oda sicil no. : 8537 49.Sigorta sicil no. : 50.Sözleşme tarihi: 27.05.2013 51.Sözleşme no. : 18223															
Belge Düzenlenen Kısmılara İlgili Özellikler 54.Kullanımı amacına göre yapının baþılmaz bölümeleri ile ortak alanları: 55.Baþılmaz bölüm : 56.Yüzdeðimini (%): (12201) Büro 3 521 (99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı detay belirtilmeyecek) 886 Toplam (12201) Büro 3 1407				Yapı İle İlgili Özellikler 57.Benzer yapı sayısı: 1 58.Yapıda baþılmaz bölüm sayıs : 3 59.Yapıda konut birimi(daire) sayıs : 1 60.Yapının taban alanı(m²) : 175 61.Yapı inşaat alanı(m²) : 1407 62.Toplam yapı sayısı: 1 63.Toplam baþılmaz bölüm sayıs : 3 64.Toplam konut birimi(daire) sayıs : 1 65.Toplam taban alanı(m²) : 175 66.Toplam yapı inşaat alanı(m²) : 1407 67.Yapının yol kolu altı kat sayıs: 2 68.Yapının yol kolu üstü kat sayıs : 2 69.Yapının toplam kat sayıs : 4 71.Yapının yol kolu altı yükseklik(m): 5,85 72.Yapının yol kolu üstü yükseklik(m) : 6,15 73.Yapının toplam yükseklik(m) : 12 75.Yapının sınıfı: III 76.Yapının grubu : B 77.1.m2 malîyeti (TL) : 585 78.Yapının malîyeti (TL) : 823095 79.Yapının arsa değer (TL) : 168320 80.Arsa dahil yapının malîyeti (TL) : 989415 81.Form düzenlenen kısmın malîyeti (TL) : 823095											
Yapının Teknik Özellikleri 82.Istema sistemi 1.Merkazî istimal kalıfları <input type="checkbox"/> 2.Bina içi kalıflar <input checked="" type="checkbox"/> 3.Kat kalıfları <input type="checkbox"/> 4.Soba 'yol giz robesi' <input type="checkbox"/> 5.Klima <input type="checkbox"/> 7. na amaci kullanılan yapı türleri: <input type="checkbox"/> 1.Katlı <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3.Doðal gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik 6.Güneş <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. 84.Sıcak Su Tesisat Şekli 1.Temizleme <input type="checkbox"/> 2.Şeben <input checked="" type="checkbox"/> 3.Temiz su <input type="checkbox"/> 4.Kombi 3.Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 5.Müşterek <input type="checkbox"/> 6. 85.Iğne Suyu : <input checked="" type="checkbox"/> 1.Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3.Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4.Tajima suyu 87.Arıt Su <input type="checkbox"/> 1.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosforilik				88.Tesisatlar 1.Anıtma <input type="checkbox"/> 2.Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3.Boðalgaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 6.Pis su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 10.Parsoner <input type="checkbox"/> 11.Yağın tesisatı <input type="checkbox"/> 89.Ortað Kullanım Alanları 1.Anasöð <input type="checkbox"/> 2.Bekçi kulesi <input type="checkbox"/> 3.Açık otopark <input type="checkbox"/> 4.Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5.Kapıları dairesi <input type="checkbox"/> 6.Komplek <input type="checkbox"/> 7.Otak depo <input type="checkbox"/> 8.Sığınak <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/> 10.Yanlış merdiveni <input type="checkbox"/> 11.Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. 90.Yapının Tastıcı Sistemi 1.İskel (Karkas) <input type="checkbox"/> 2.Yılmaz (Kagit) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Karma <input type="checkbox"/> 91.Duvar Dolgu Matlesi Cinsi 1.Brikat <input type="checkbox"/> 2.Tuþla <input type="checkbox"/> 3.Taþ <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Kerpiç <input type="checkbox"/> 6.Gazbeton <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. 92.Dösemme 1.Plat Kirp <input type="checkbox"/> 2.Manter Dösemme <input type="checkbox"/> 3.Asmolen <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Hazır yapı elemeleri <input type="checkbox"/> 6.											
Yapının Biten Kısmınlara İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin 93.Belge tarihi : 94.Belge no. : 95.Blok no. : 96.Baþılmaz bölüm no. :				Konut İle İlgili Özellikler 97.Konutun salon dahil oda sayıs : <table border="1" style="width: 100%;"><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7+</td><td>TOPLAM</td></tr></table> 98.Daire sayıs : 99.Parke olan daire sayıs : 100.Bir dairenin yüzölçümü : 				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM								

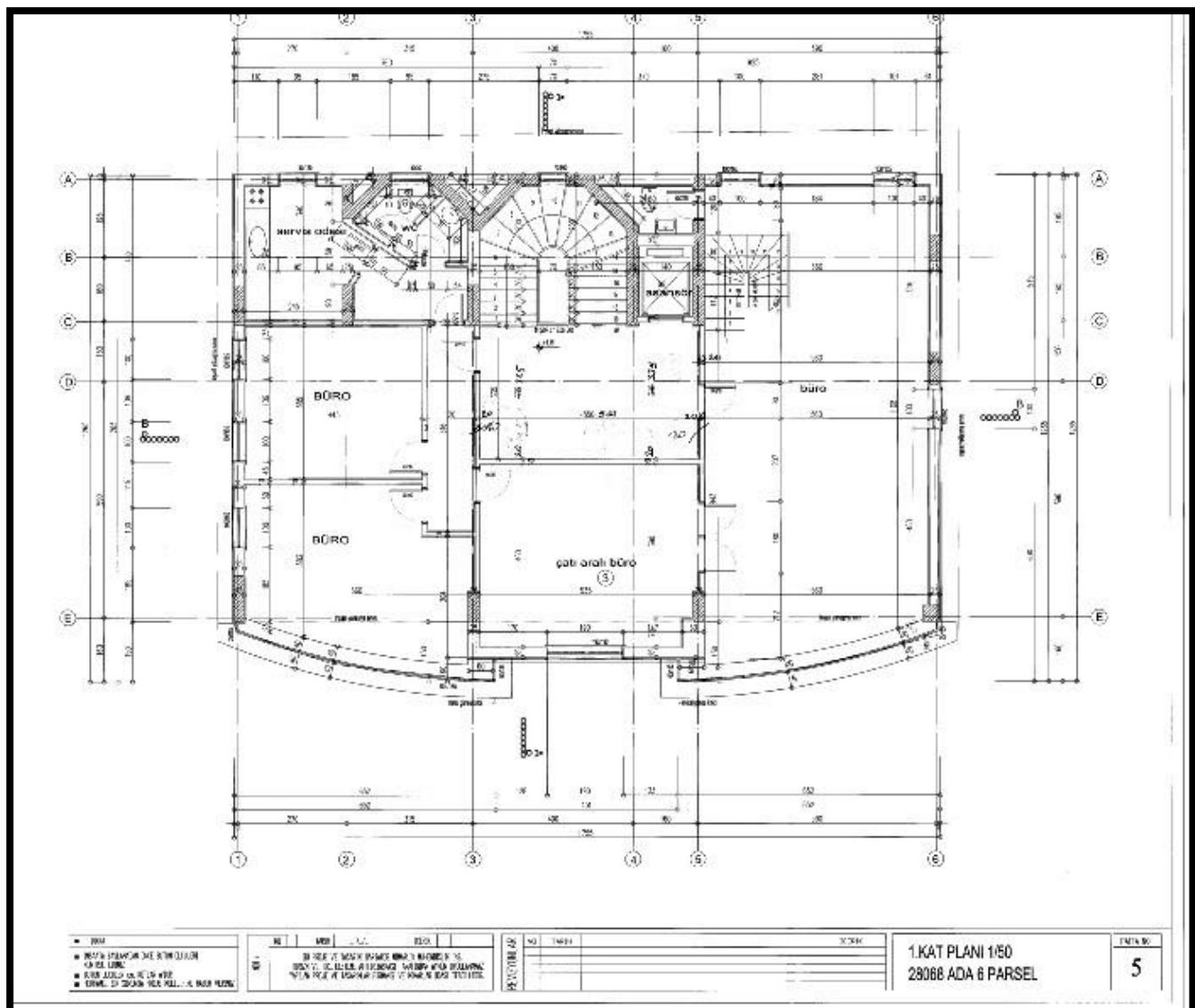
9.7 Mimari Proje

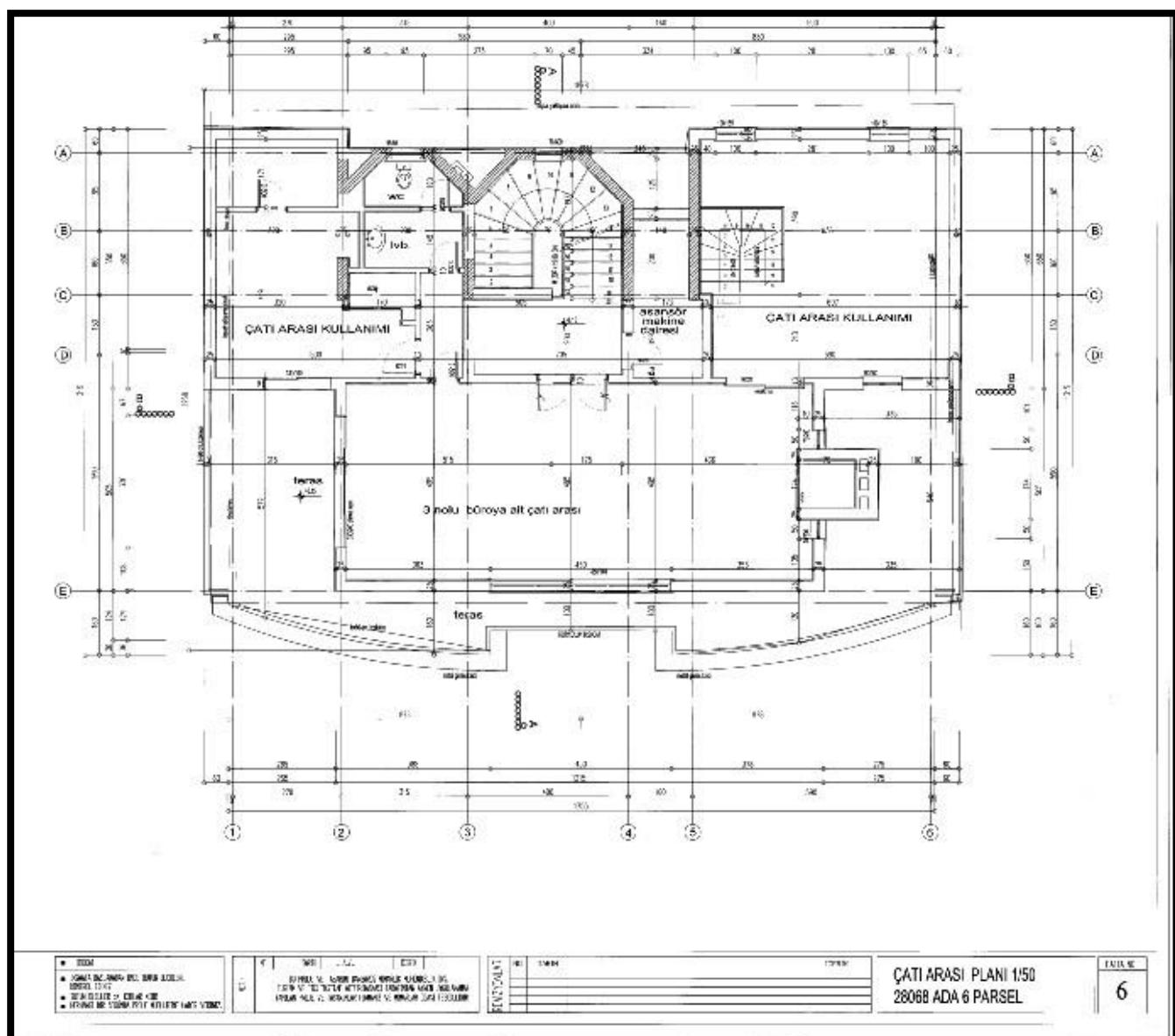
ADA	28068	ÇANKAYA BELEDİYE BASKANLIĞI iMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	6		
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
YAYLA ENERJİ ÜRETİMİ		ANKARA 9. NOT. 28.02.2013 / 03882 LISTE BEYANI	
TRZ.İNŞ. AŞ.		ANK.9NOT.05.12.2012/19549 VEKALETNAME ANK.38.NOT.17.12.2012/34573 MUAFAKATNAME	
		08.02.2013 ONAYLI YANGIN TAHLİYE PROJESİ	
		02.11.2000 GÜN 14326 SAYILI JEO.ETÜT RAPORU	
TAPU TESCİL DURUMU		ÇANKAYA T.S.M .11.01.2013 T.T.B	
ARAZİ DURUMU		28.01.2013/ 14278 iMAR DURUMU	
ARAZİYİ KONTROL EDEN		1632/2000 yol kotu tutanagi	
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
20.11.2000 TARİHLİ MİMARI PROJE		TASTİK EDİLDİ	
PROJESİ TEŞLİK EDEN <i>Mimar</i>		ONAY TARİHİ 22 Mart 2013	iMAR MÜDÜRÜ
<p>Bu planda yazılı mahal isimleri ağrı ve işletme ruhsatı verecek kullanıcılarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.</p> <p>KABA İNSAAT SAHİSİNDE İŞİ YALITIM VİZESİ YAPILIRILmadAN YAPI KULLANIMA YAPI RUHSAT VERİLMEZ.</p> <p>BACALAR EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLATILACAK DOĞalgaz PROJELERİNE YAPI RUHSAT VERİLMEZ.</p> <p>ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ ONAYLANmadAN YAPI RUHSATI VERİLMEZ. ÇEVRE DÜZENLENESİNE GÖRE ÇEVRE TANZİMI YAPILmadAN İSKAN RUHSATI VERİLMEZ.</p>			
<p>Mimar İHSAN BIGE tarafından kendi mesuliyeti altında İmar kanunu ve ANKARA İmar Talimatnamesi hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandıği beyan edilen bu projenin yapılan kontrolde görülebilen intibaslıklar düzelterek ve imza sahibinin selahiyeti tasdik edilerek ve aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kabullen inşaat ve ameliyesi esnesinde tezahür edebilecek intibaslıklar için herhangi bir ziyan hususuna meydan vermeyecek surette Fenni Mesul Yapı Kontrol Müdürlüğü'nü haberدار etmesi kaydıya tasdik işlemi tekamül etmiştir.</p> <p>İmar müdürü</p> <p>Çankaya Belediye Başkanlığı</p>  <p>Nüket Biçen Mimar Proje Büro Sorumlusu Yrd.</p>			

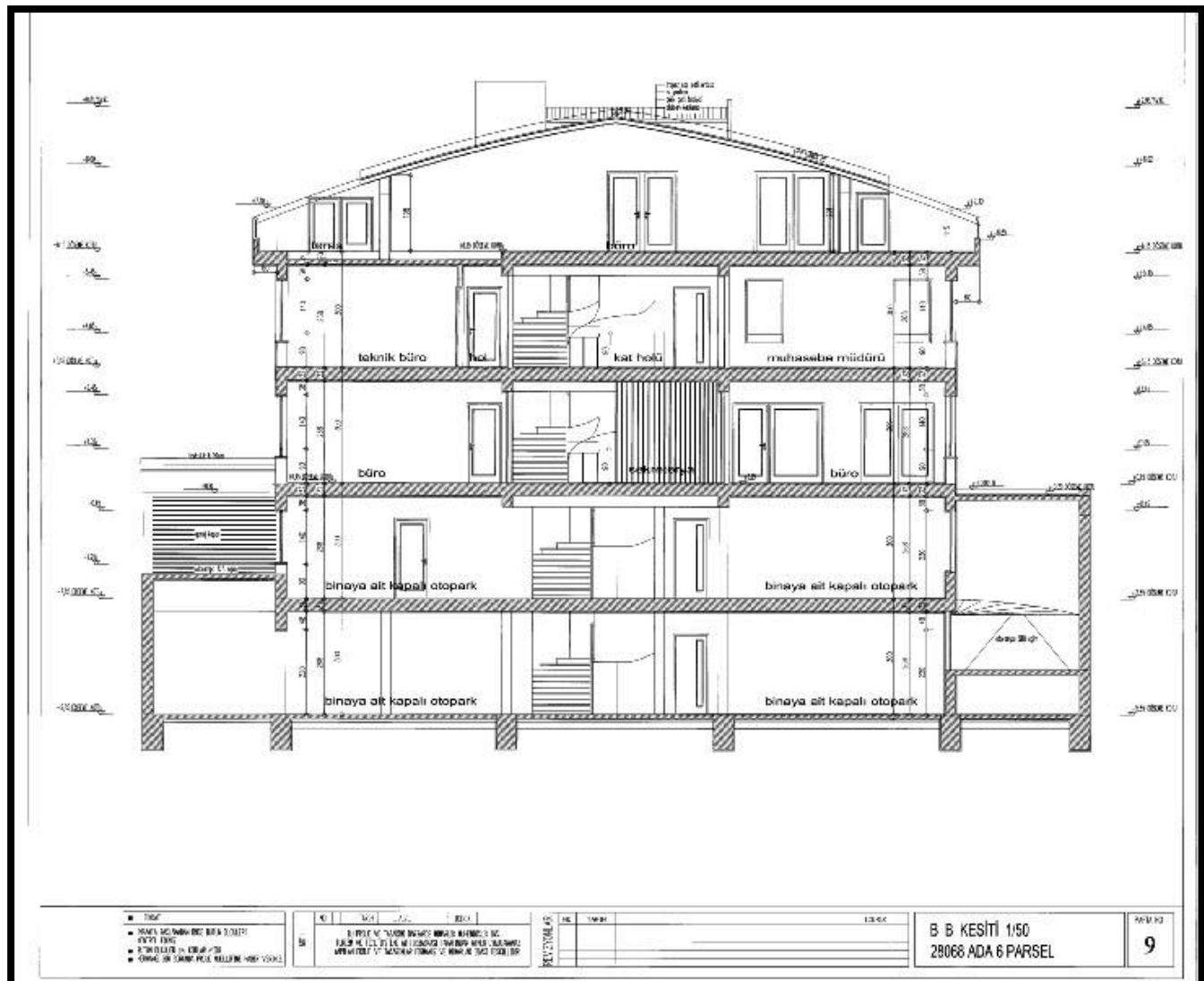












9.8 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 910358

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİANSASI

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

MUHAMMED ÇAM

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



9.9 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.10 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.08.2020

Belge No: 2019-01.3409

Sayın Muhammed ÇAM

(T.C. Kimlik No: 13324113424 - Lisans No: 910358)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.12.2019

Belge No: 2019-01.2650

Sayın Ebru ÖZ

(T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan