

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 254

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 İNŞAAT TİC. A.Ş						
RAPOR TARİHİ	29.01.2025						
RAPOR NUMARASI	2024 SPM-YAYLA 254						
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE						
PAFTA / ADA / PARSEL NO	29635 ADA 10 PARSEL						
ADRES	İlkbahar Mahallesi Güney Park-2 Sitesi No:69 C-Blok No:3, Çankaya/ANKARA						
CİNSİ (TAPU KAYDI)	KAT MÜLKİYETİ						
KULLANIMI	MESKEN						
ARSA ALANI	55.642,00 m ²						
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	İl/İlçe	Mahalle/Köy Adı	Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm Nitelik	Blok/Kat/Giriş/BBNo	Arsa Pay	Payda
	ANKARA/ÇANKAYA	MÜHYE	29635/10	MESKEN	C-1-3	110	55642
İMAR DURUMU	"KONUT ALANI" içerisinde kalmaktadır.						
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2024 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi						
Pazar Değeri (KDV Hariç):	5.000.000,00 TL						
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	6.000.000,00 TL						

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

İÇİNDEKİLER

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

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.2	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	16
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.3.1	Ankara İli.....	17
4.3.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri.....	21
4.3.3	Bölgenin Nüfus Yapısı	25
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	26
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	26
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	26
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	27
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	27
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	27
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	27
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	27
6.1	Pazar Yaklaşımı	27
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	28
6.3	Maliyet Yaklaşımı	28
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	29
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	29
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	29
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	30
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	31
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	31
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	32
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	32

7.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	32
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	32
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	32
8	SONUÇ	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	34
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	34
8.5	Uygunluk Beyanı.....	35
8.6	Uygunluk Beyanı.....	36
9	RAPOR EKLERİ.....	37
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	37
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	38
9.3	Hava Fotoğrafı.....	40
9.4	İmar Durumu	41
9.5	Yapı Ruhsatları.....	42
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri.....	43
9.7	Mimari Proje.....	44
9.1	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	48
9.2	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	49
9.3	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	50
9.4	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	50

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	29.01.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	06.01.2025 – 29.01.2025			
Rapor Numarası	2024 SPM-YAYLA 254			
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 Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <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 Raporla İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	26.02.2021	2021 SPM-YAYLA 021	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	520.000,00 TL
02	01.03.2022	2021 SPM-YAYLA 146	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	800.000,00 TL
03	01.03.2023	2023 SPM- YAYLA 060	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	2.740.000,00 TL
04	25.04.2024	2024 SPM-YAYLA 041	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	4.100.000,00 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde konumlu C-Blok 3 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazların **31.12.2024 tarihine esas** pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler kapsamında, taşınmazın Aralık 2024 tarihli değeri ile raporun hazırlandığı dönem olan Şubat 2024 değerinin aynı olduğu kanaatine varılmış, bu doğrultuda piyasa değerinde herhangi bir indirgeme yapılmamıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirme yapılmıştır.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde konumlu C-Blok 3 bağımsız bölüm numaralı “Mesken” nitelikli taşınmazların **31.12.2024 tarihine esas** piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda sadece C blok 3 nolu meskenin içerisine girilmemiştir. Ada/parsel bazında konum tespiti yapılmış olup, halihazırda alan ve projeye uygunluğunun tespiti yapılamamıştır. Müşteri tarafından dışarıdan gösterilen yer konum olarak projesi ile uyumludur. Proje ölçüleri esas alınarak, projeye uygun ve standart iç mekan özelliklerinde olduğu varsayımı altında değerlendirilmiştir.

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

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

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

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

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

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

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

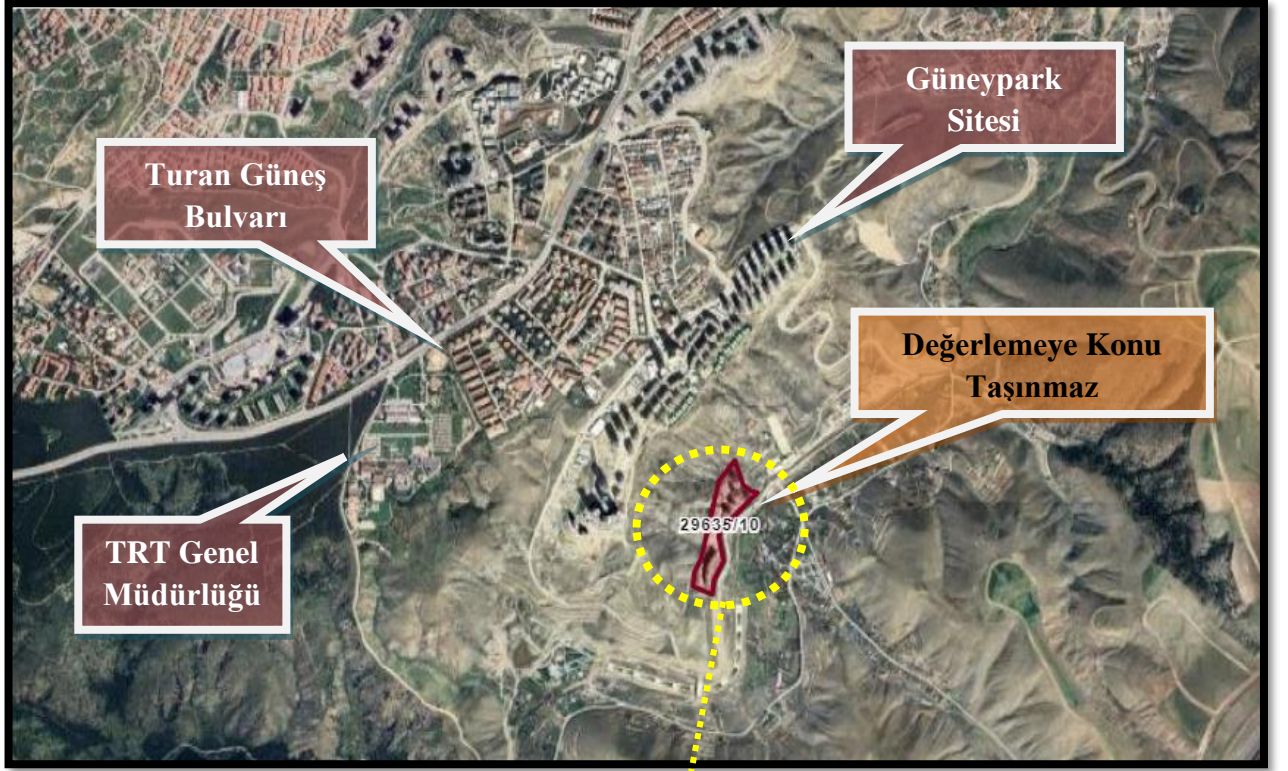
3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

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

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

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

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



3.1 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.1.1 Tapu Bilgileri

İli	:ANKARA
İlçesi	:ÇANKAYA
Mahallesi	:MÜHYE
Mevkii	: -
Pafta No	:-
Ada No	: 29635
Parsel No	:10
Alanı	: 55.642,00 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 25 Katlı A Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri,24 Katlı B Blok, 23 Katlı C Blok,23 Katlı D Blok, 25 Katlı E Blok,14 Katlı F Blok,14 Katlı G Blok,17 Katlı H Blok, 17 Katlı I Blok,17 Katlı K Blok Betonarme meskenler ve Tek Katlı L Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm No	:3
Blok	:C
Kat	:1
Arsa Payı	:110/55642
Bağımsız Böl. Niteliği	:MESKEN
Sahibi	:YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ. TİC. A.Ş.(1/1)
Yevmiye No	:74234
Cilt No	:33
Sayfa No	:3243
Tapu Tarihi	: 05.10.2018

3.1.2 Tapu Takyidat Bilgileri

06.01.2025 tarih, 13:59 saati itibariyle, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde **müştere** aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ			
Ş/B/İ	AÇIKLAMA	MALİK /LEHTAR	TESİS KURUM TARİH YEVMIYE
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398	
BeyanKM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	-	Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği: 26/12/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	-	Çankaya - 22.02.2024 - 18837

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

3.1.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

3.3 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

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

3.4 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

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

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.3.1 Ankara İli

Ankara İli

Yüzölçümü: 25.706 km²

Nüfus: 5.803.482 (2023)

İl Trafik No: 06

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

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

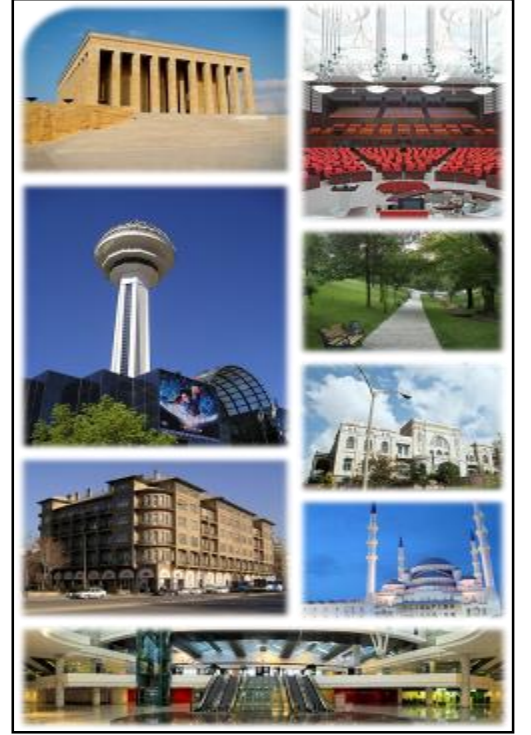
Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

İLÇELER

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

İlçe sınırlarında, İncek, Hacılar ve Tulumtaş köyleri arasındaki Karayatak Tepe Mevkiinde yer alan Tulumtaş Mağarasında görülmeye değer dicit, 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 içerisindedir.

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



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

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

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

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

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

4.3.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

4.3.2.1 Karayolu

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

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

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

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

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

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

Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ)

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

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

4.3.2.2 Havayolu

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



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

4.3.2.3 Demiryolu

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

ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ

08.06.2003 temel atılmasının ardından 10.12.2003 tarihinde

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

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



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

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

ANKARA - KONYA HIZLI TREN PROJESİ

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



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

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

ANKARA RAYLI TOPLU TAŞIMA

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

Banliyö Demiryolu İşletmesi

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

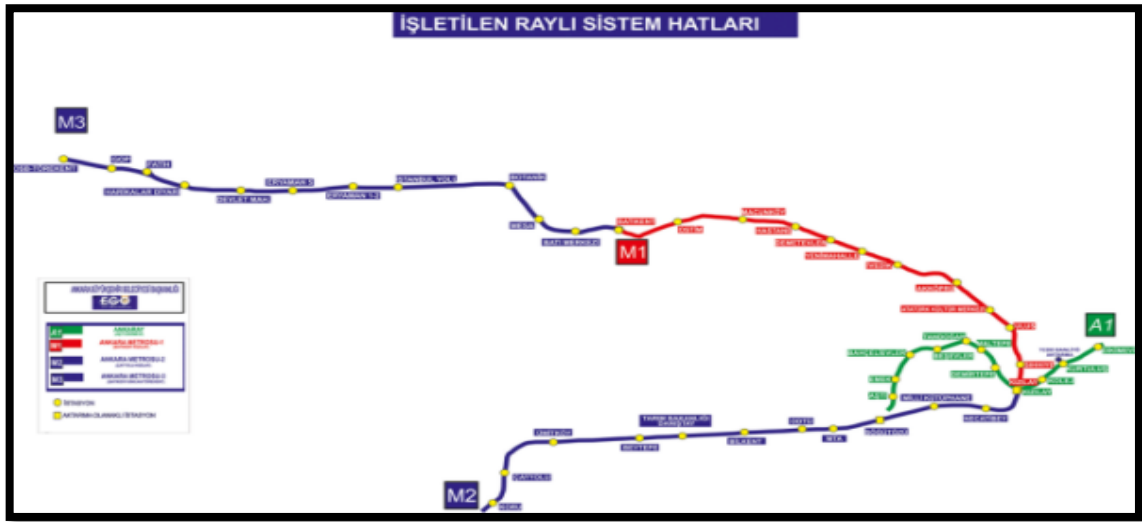
Banliyö demiryolu işletmesi ile günlük taşınan yolcu sayısı yaklaşık 100 000 dir. Toplu taşımadaki payı %2-3 düzeyindedir. Doruk saatlerde 10 dakika, doruk saatler dışında 15-20 dakika aralıklarla sefer yapan elektrikli diziler kullanılarak hizmet verilmektedir. Yolcu potansiyeli olmayan istasyonlardaki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

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

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

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

Ankara Metro Hattı



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

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

Ankaray Hafif Raylı Sistem Hattı

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

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

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

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

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

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

Kızılay - Çayyolu-2 Metro Hattı

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

Batıkent-Sincan/Törekent Metro Hattı

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

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

Keçiören - Atatürk Kültür Merkezi - Kızılay Metrosu

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

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

4.3.3 Bölgenin Nüfus Yapısı

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

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

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

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

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

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazların mesken olarak kullanıldığı bilgisi edinilmiştir.

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

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

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

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



EMSAL-1 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede B blokta 20.katta yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 6.830.000TL bedel ile satılıktır. (34.150TL/m²) Antur Gayrimenkul Tel: 0 (537) 604 70 27
EMSAL-2 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 20. katta ön cephede yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 6.200.000TL bedel ile satılıktır. (31.000TL/m²) Ceylan Gayrimenkul Tel: 0 (545) 230 35 12
EMSAL-3 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 6. katta yer alan, 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 6.400.000TL bedel ile satılıktır. (32.000TL/m²) Sun Gayrimenkul Tel: 0 (532) 171 43 70
EMSAL-4 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede yan blokta aynı sosyal donatıya sahip 20. katta yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 6.830.000TL bedel ile satılıktır. (34.150 TL/m²) Antur Gayrimenkul Tel: 0 (537) 604 70 27
EMSAL-5 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 12. katta yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 6.650.000 TL bedel ile satılıktır. (33.250 TL/m²) Altinkule Gayrimenkul Tel: 0 (544) 277 32 84
EMSAL-6 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip 8. katta yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 5.750.000 TL bedel ile satılıktır. (28.750 TL/m²) 902 Gayrimenkul Tel: 0 (535) 553 69 92
EMSAL-7 (Satılık Daire)	Değerleme konu taşınmazlar ile aynı sitede aynı sosyal donatıya sahip köşe blokta 5. katta yer alan 4+1 odalı 200 m ² kullanım alanlı mesken 6.700.000 TL bedel ile satılıktır. (33.500 TL/m²) Remaks Emlak Tel: 0 (532) 419 36 27

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi-2	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmaz		-	-	-	Sitede-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var		Aynı Site-Üst Kat	200,00 m ²	Manzara	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	6.830.000,00 TL	34.150,00 TL/m ²	10%	30.735,00 TL/m ²	-7%	0%	-15%	23.973,30 TL/m ²
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var		Aynı Site-Üst Kat	200,00 m ²	Manzara	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	6.200.000,00 TL	31.000,00 TL/m ²	10%	27.900,00 TL/m ²	-7%	0%	-10%	23.157,00 TL/m ²
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var		Aynı Site-Üst Kat	200,00 m ²	Manzara	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	6.400.000,00 TL	32.000,00 TL/m ²	10%	28.800,00 TL/m ²	-5%	0%	-10%	24.480,00 TL/m ²
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var		Aynı Site-Üst Kat	200,00 m ²	Manzara	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	6.830.000,00 TL	34.150,00 TL/m ²	10%	30.735,00 TL/m ²	-7%	0%	-10%	25.510,05 TL/m ²
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var		Aynı Site-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ	6.650.000,00 TL	33.250,00 TL/m ²	10%	29.925,00 TL/m ²	-5%	0%	-5%	26.932,50 TL/m ²
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ			Var		Aynı Site-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	
EMSAL 6 DÜZELTMESİ	5.750.000,00 TL	28.750,00 TL/m ²	10%	25.875,00 TL/m ²	-5%	0%	-3%	23.805,00 TL/m ²
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ			Var		Aynı Site-Orta Kat	200,00 m ²	Manzara	
EMSAL 7 DÜZELTMESİ	6.700.000,00 TL	33.500,00 TL/m ²	10%	30.150,00 TL/m ²	-5%	0%	-5%	27.135,00 TL/m ²
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								24.998,98 TL/m ²
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								25.000,00 TL/m²

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 ≈25.000,00-TL bulunmuş, diğer taşınmazların özellikleri dikkate alınarak birim değerleri belirlenmiş buna göre değerlendirme hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Pazar yaklaşımı yöntemine göre değerlendirme analizi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

PAZAR DEĞERİ HESABI				
Taşınmaz	Brüt Alan	Birim Değer	Toplam Değer (KDV Hariç)	Toplam Değer (KDV Dahil)
C-Blok 3	200,00 m ²	25.000,00 TL/m ²	5.000.000,00 TL	6.000.000,00 TL
TOPLAM			5.000.000,00 TL	6.000.000,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespit çalışmasında Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazlar 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 Gereklere

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu taşınmazlar mesken niteliğinde olup herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Tam hissesi **YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı, **Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 Ada 10 Parselde, C Blok 1. kat 3 “Mesken” vasfıyla tapuya kayıtlı taşınmazın toplam Pazar Değeri** olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam **KDV hariç 5.000.000,00-TL (BeşMilyon Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

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

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

Pazar Değeri (KDV Hariç):	5.000.000,00 TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	6.000.000,00 TL			
Satılabilirlik:	<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir	<input type="checkbox"/> Alıcısı Az	<input type="checkbox"/> Satışı Güç	<input type="checkbox"/> Satılmaz

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

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



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 51 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

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

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 254

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.

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

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

8.6 Uygunluk Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2024 SPM-YAYLA 254

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 yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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



Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 6-1-2025-13:59

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEY PARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398		
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 26/12/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 22-02-2024 15:38 - 18837	
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 30-10-2020 10:47 - 93353	
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

2 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

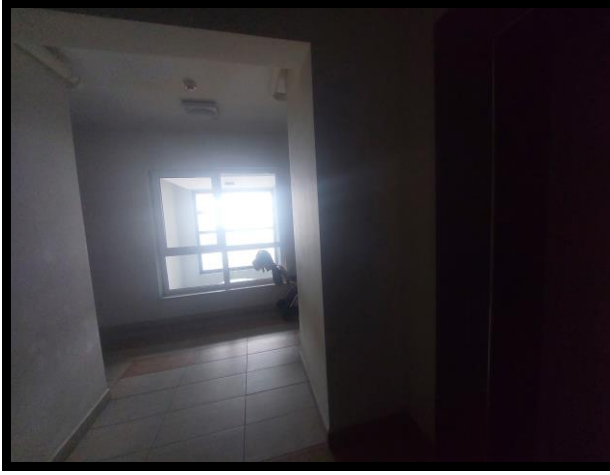
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _SPvQwJz-1i kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



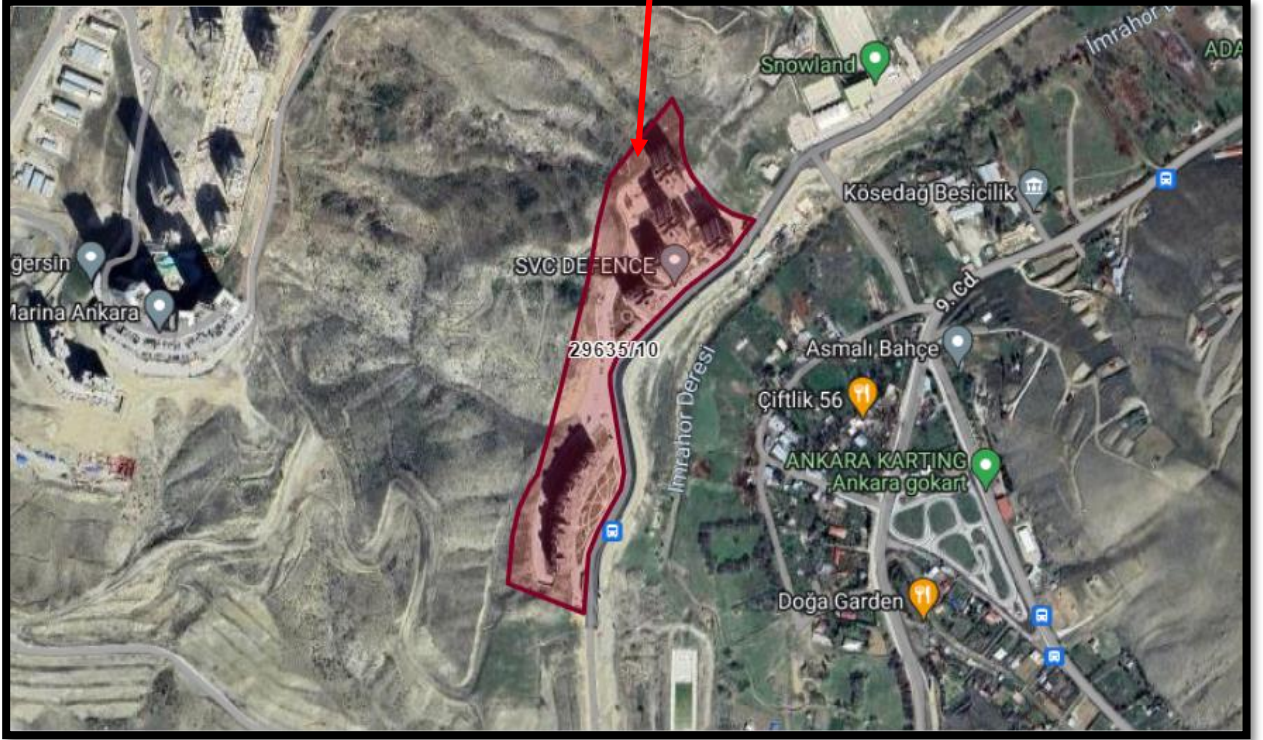
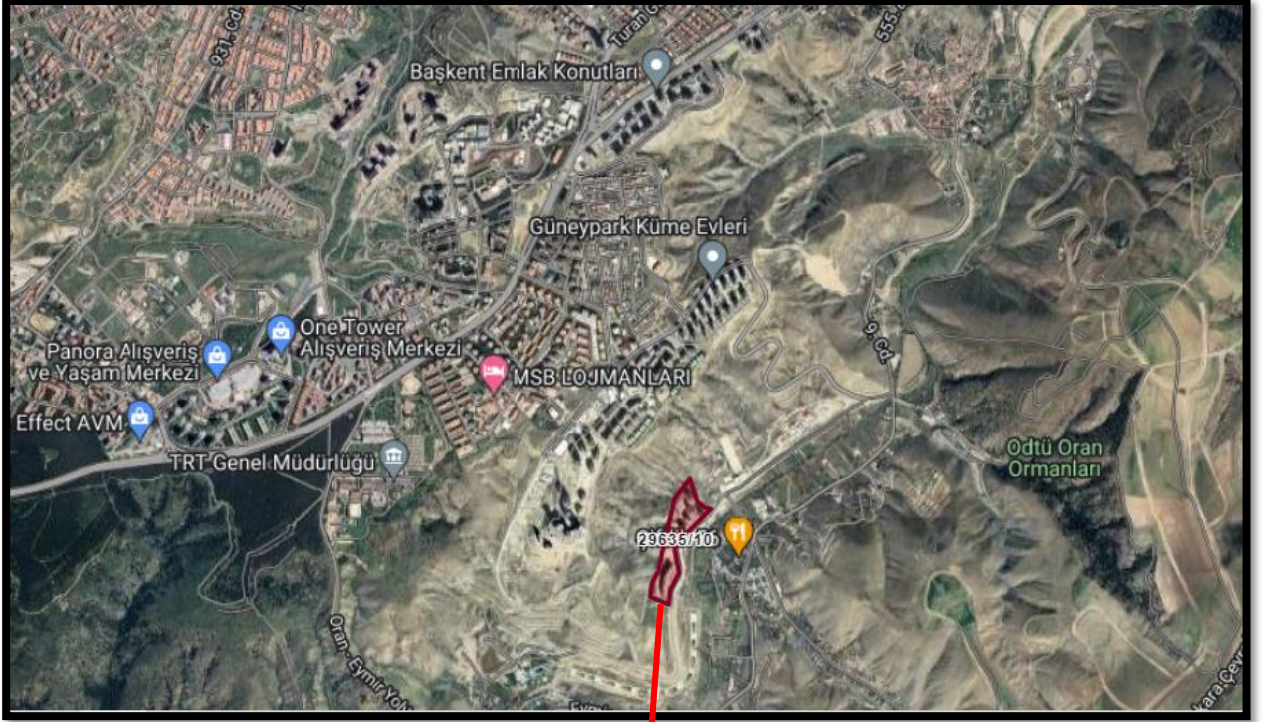
3 / 3

9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar

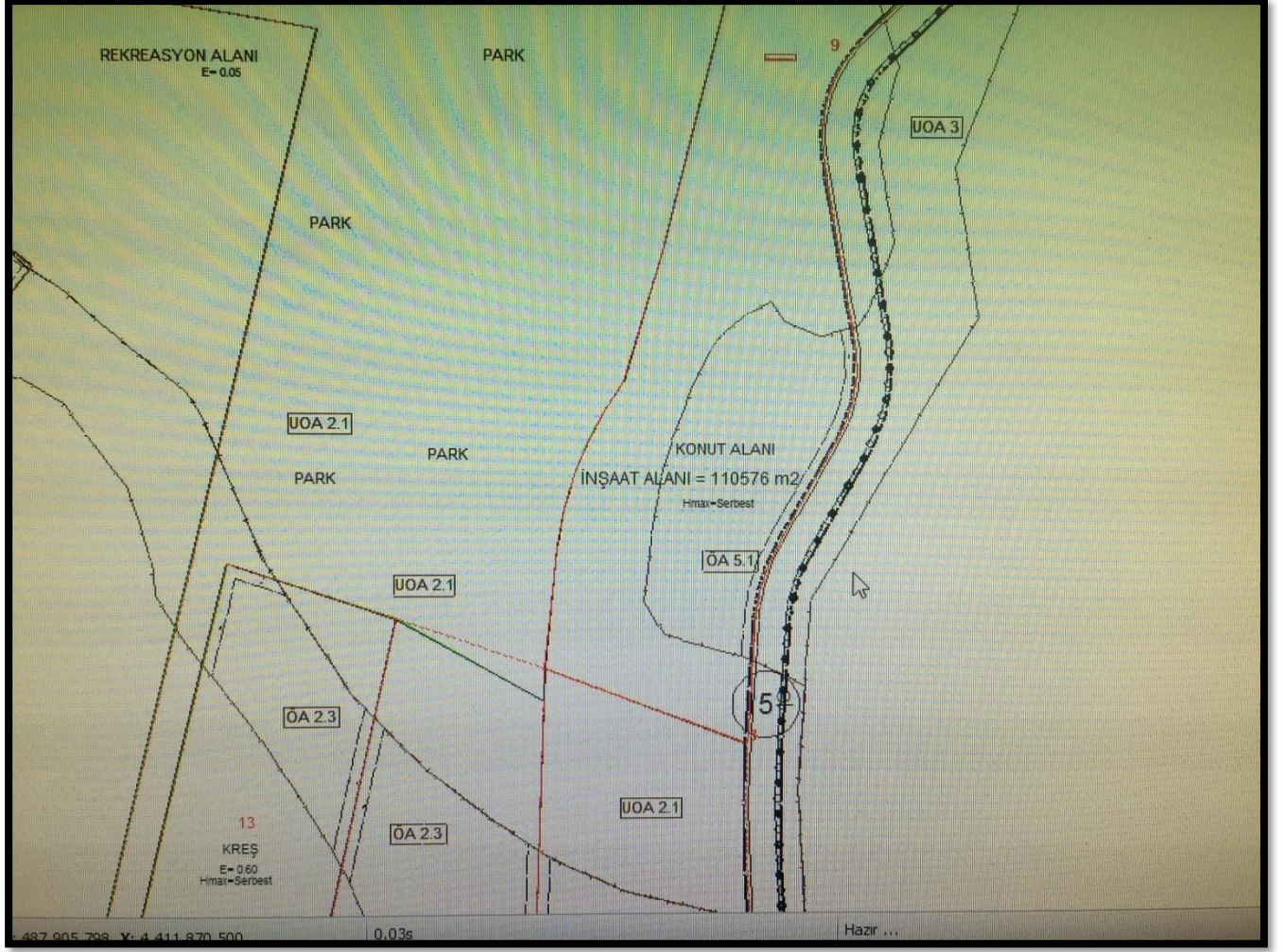




9.3 Hava Fotoğrafi



9.4 İmar Durumu



9.5 Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI												2261932			
1. Ruhsat veren kurum ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.Yave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/> 16.İsm değiştirilme <input type="checkbox"/> 8.Tedat <input type="checkbox"/> 17.İnat duvar <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvar <input type="checkbox"/> 19.				9. Ruhsatın onay tarihi 21.06.2013		10. Ruhsat no 91-C/2013		11. İlk ruhsat tarihi		12. İk. ruhsat no.	
2. Ruhsat verilen yapının adresi ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ Bölge: ÇANKAYA BELEDİYESİ Mahalle: İKBAHAR Mahalle tarifi kodu: 67 Meydan bulvarı/caddesi/sokak/köşe adı: GÜNEYPARK Caddesokak tarifi kodu: 68 Değ. kapı no: 69 - C İlçe adı: Menkı adı:				13. İmar planı onay tarihi 12.04.2013		14. İmar durumu tarihi 22.04.2013		15. İmar durumu no. 822013		16. Zemin etrafı onay tarihi 21.06.2013					
3. Pafta no. 4. Ada no. 29328 5. Parsel no. 12 6. Blok no. C BLOK 7. Bağlı bina bölüm no.				17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı KONUT ALANI		19. Parselin alanı(m ²) 59642		20. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi					
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.(BAHADIR GÜLALIOĞLU) 2257732106				42. Adı soyadı, unvanı RAFET GÖKÖĞÜLU (İNŞAAT MÜHENDİSİ)							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Öde sicil no. 900				43. TC kimlik no. 19916852644							
29. Vergi kimlik no.				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER				44. Öde sicil no. 38683							
30. Adres HIPODRUM CADESİ NO.5 YENİMAHALLE/ANKARA				31. İmza [İmza]				35. Vergi kimlik no. 7710008996							
36. Sigorta sicil no.				37. Södeleme tarihi 11.11.2010				38. Södeleme no. 24433							
39. Adres BARBAROS BULVARI YENİDOĞAN SOKAK SİNPAŞ PLAZA NO 36 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL				40. Sicil esas adres BARBAROS BULVARI YENİDOĞAN SOKAK SİNPAŞ PLAZA NO 36 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL				39. Yapı müteahhidin yetki belge no.							
41. İmza [İmza]				42. İmza [İmza]				43. İmza [İmza]							
44. Södeleme tarihi				45. Södeleme tarihi				46. Södeleme tarihi							
47. Södeleme no.				48. Södeleme tarihi				49. Södeleme no.							
50. Kullanma amacına göre yapının bağlanmış bölümleri ile ortak alanları (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli) (99999) Ortak Alan (üm ortak alanlarını toplamı -detay belirtilmeyecektir)				51. Bağlı bina bölüm sayısı 82				52. Yüzölçümü (m ²) 13762.95							
53. Benzer yapı sayısı 2				54. Yapıda bağlanmış bölüm sayısı 82				55. Yapıda konut birim(daire) sayısı 82							
56. Toplam yapı sayısı 572				58. Toplam bağlanmış bölüm sayısı 572				59. Toplam konut birim(daire) sayısı 570							
60. Toplam taban alanı(m ²) 8734.13				61. Toplam taban alanı(m ²) 8734.13				62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 135574.41							
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 23				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 23				65. Yapının toplam kat sayısı 23							
66. Bave kat sayısı				67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 0				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 70							
69. Yapının toplam yüksekliği(m) 70				70. Bave kat yüksekliği(m)				71. Yapının sınıfı V							
72. Yapının grubu A				73. 1 m ² maliyeti (TL) 1040				74. Yapının maliyeti (TL) 19115657.8							
75. Yapının arsa değeri (TL)				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)				77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 19115657.8							
Yapının Teknik Özellikleri															
78. Isıtma Sistemi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtım kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kİma <input type="checkbox"/> 7.				84. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Basıyıcı <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pia su <input type="checkbox"/> 7. Tesis su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratonner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				85. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				86. Yapının Teyaccı Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Jakalet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığına (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.			
79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kömür <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Kömür <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kömür <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kiremit <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. BİMS							
80. Duvar Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosulfon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müsterek <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 7. Pinar suyu <input type="checkbox"/> 8. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 9. Akış su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik				83. Akış su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik				88. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Plak Kirli <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.							
Yapı Projeleri															
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no.		92. Öde sicil no.		93. Adresi							
11.06.2013		EKİN ÇOBAN TURHAN		72499061244				KEHİRBAR SOKAK NO 148 G.O.P. ÇANKAYA/ANKARA							
Statik															
Elektrik															
Mekanik tesisat															
JEOLOJİK ETÜD		HALE BEŞİKTAŞ/İSTANBUL		47800730010		12416		İNCEK KIBLAÇAR MAHALLESİ 23 NISAN CADESİ NO:36 KÖYÜ SİTESİ NO:28 GÖLBAŞI/ANKARA							
21.06.2013		SELÇUK DURAN		17829194910		6463		GÜZLÜTEPE MAH. ALPER SOKAKI 5/5-6 ÇANKAYA/ANKARA							
21.06.2013															

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 - Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

9.7 Mimari Proje

T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI		
ADA	PARSEL	BELGELER
29905 29908	1. Blok	Ankara Büyükşehir Bcl. Encümeninin 30.09.10 tarih 1363/3095 sayılı kararı
MÜLKİYETİ		Em. İst. Dai Bşk. 03.04.13 tarih 7400 sayılı yazı Ankara Büyükşehir Belediyesi Ankara 9 Nis. 11.11.10 tarih 24433 sayılı sözleşme
TAPU TESCİL DUR		Çankaya Tapu Müd'nün 10.04.2013 tarihli T.T.3
İMAR DURUMU		Çap 36/2015 PLANKOTE No: 39/2013
MUKTESEPLER		36/2015
KARAR		Zemin Araştırma Raporu 01.03.2013-1167
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJE ŞUBE SEFİ	SUBE MÜDÜRÜ
Saliha ASLAN Yüksek Mimar	11 Haziran 2013	

TAPU

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

YANGIN MERDİVENİ
YANGIN GÜVENLİK HOLU ve
YANGIN KACIŞ YOLLARI
ÜZERİNDEKİ BİR ŞEKİLDE
TEBİH VE KURTARILMA
ŞARTLARI İZLENİLMİŞTİR

Ego Gn Müd Tarafından Doğalgaz
Hattının Çekilmesinden Sonra
Doğalgaz Projesi Onaylatılmadan
Yapı Kullanıma İzin Belgesi Verilemez

Bacalar, 775 Sayılı Kanunun Uygulama
Yönetmeliğinin 20. maddesine ve İmar
Yönetmeliğinin 51-52 ve 55 Maddelerine
Uygun Yapılaşma için kullanılmamalıdır

Yangın merdiveni ve yangın
güvenlik holu kapıları yangına
davanıklı malzeme ile duman
sızdırmaz ve yangından kaynaklanan
ısıya dayanıklıdır

Mimar ... tarafından kendi mesuliyeti
altında İmar Kanunu Ankara Büyükşehir Belediyesi
İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun
olarak hazırlanmış beyan edilen bu projelerin
yalnızca kontrolde görülebilen nitelikteki
düzenlenerek yapıya ilişkin mesuliyetli tetkik
edilerek ve inşaatın uygunluğunun doğruluğu esasına
göre inşaatın yapılması için gerekli önlemlerin ve
inşaat ve işletme için gerekli diğer teknik şartlar
inşaat için gerekli diğer teknik şartlar
meydan ve diğer teknik şartlar ile ilgili hususlara
göre inşaatın yapılması için İmar Dairesi Başkanlığına
hazırlanmış ve inşaatın yapılması için gerekli
etmiştir

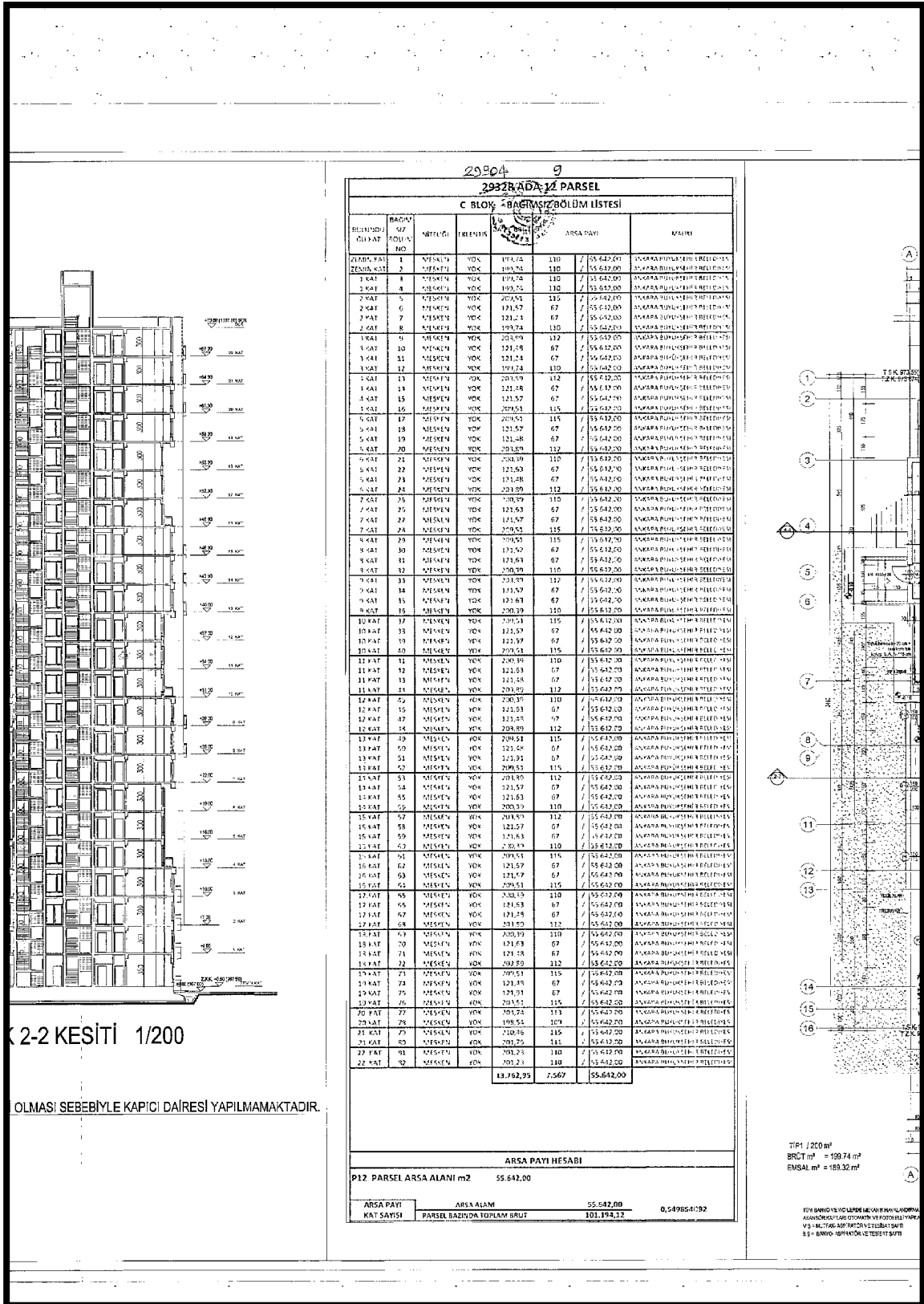
İmar Dairesi Başkanı

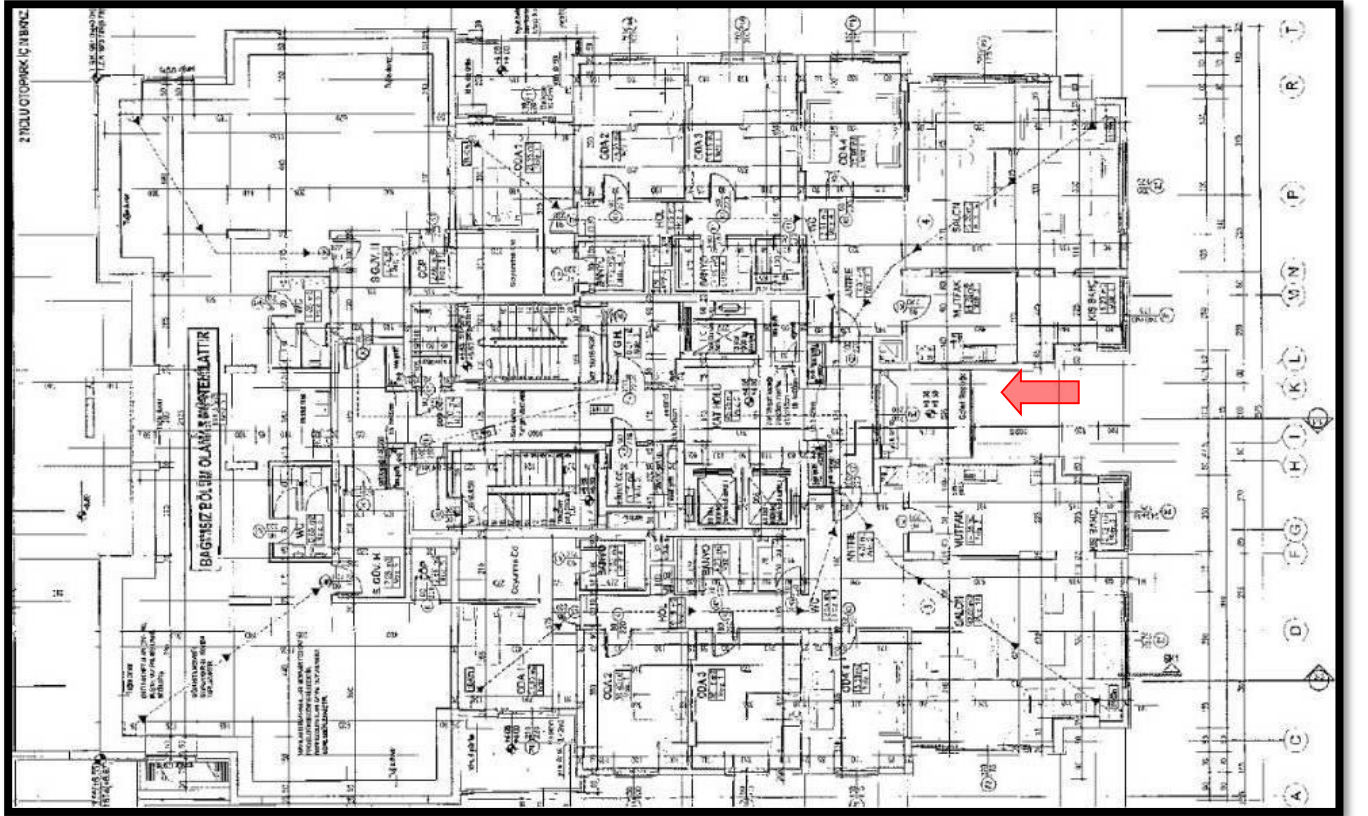
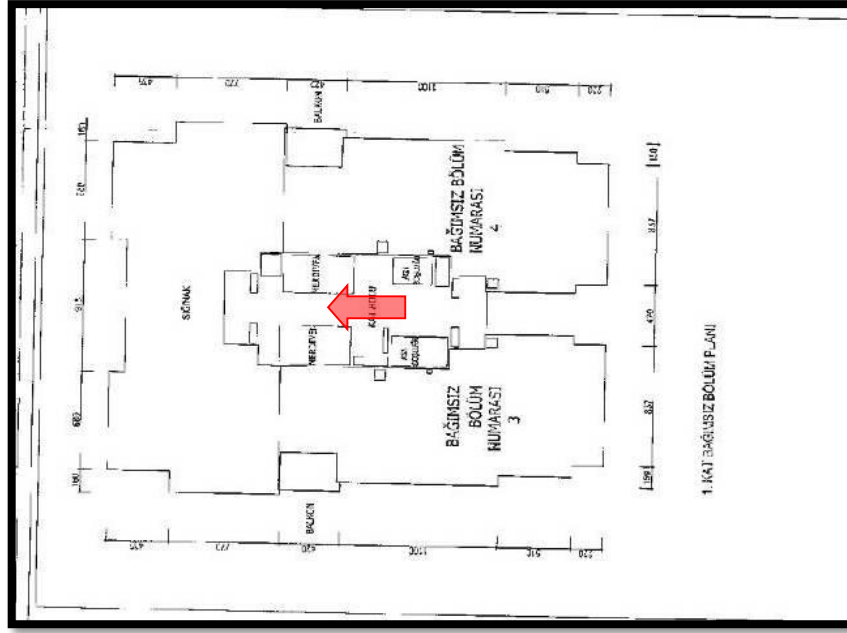
Yangın merdiveni BETONARME
ile minimum basanlık 25 cm
olmalıdır.

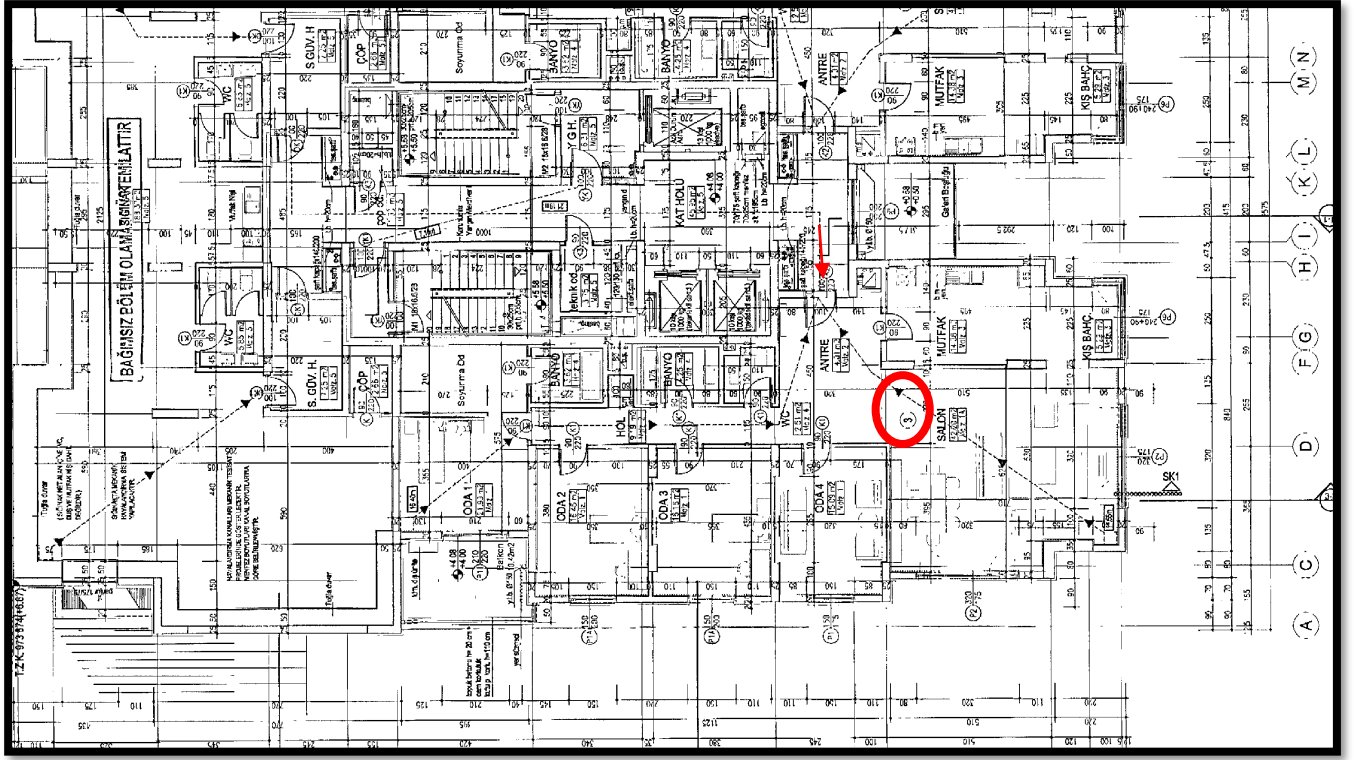
Yangın merdiveninin dışı
yapılandırılması sağlanacaktır.

Çap 36/2015 sayılı ve 09.04.2015
tarihli yenilenmiştir.

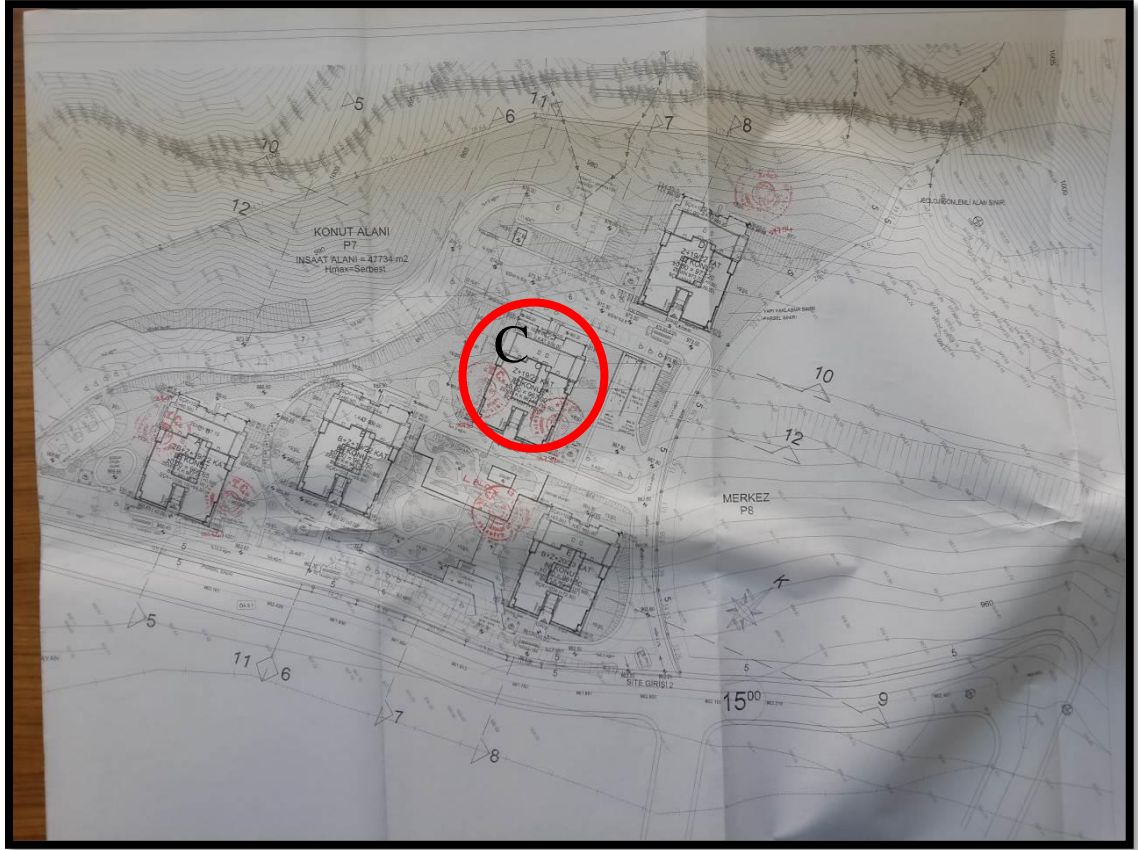
Saliha ASLAN
Yüksek Mimar









VAZİYET PLANI



9.1 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020


Belge No: 910358


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

MUHAMMED ÇAM

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



9.2 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.3 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.08.2020 Belge No: 2019-01.3409

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

9.4 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.12.2019 Belge No: 2019-01.2650

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan