

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Konu Taşınmaz
13800/29

TÜRKİYE / ANKARA / ÇANKAYA / MUSTAFA KEMAL M

Rapor No: 2023 SPM-GENİL 037

Rapor Tarihi: 03.02.2023

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	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC.A.Ş.				
RAPOR TARİHİ	03.02.2023				
RAPOR NUMARASI	2023 SPM-GENİL 037				
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ				
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	13800 ADA 29 PARSEL				
ADRES	Mustafa Kemal, 2119. Sokak No:3, 06520 Çankaya/Ankara				
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	Apartman - Beton				
KULLANIMI	Ofis				
ARSA ALANI	1357,00 m ²				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	BB NO	KAT	ARSA PAY	ARSA PAYDA	NİTELİK
	4	1 Bodrum+Zemin	450	1357	Depolu lüks turistik restoran
	1	1 Kat	278	1357	Büro
	2	2 Kat	279	1357	Büro
	3	3 Kat	350	1357	Çatı Aralı Büro
İMAR DURUMU	Konu taşınmazlar için Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre; Konu taşınmazların bulunduğu 13800 ada 29 parsel “Konut İmarlı” olup Ayrık nizam 4 kat, emsal:1.30 ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 4 m olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.				
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi				
Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	60.000.000,00-TL				
Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	70.800.000,00-TL				

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	7
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	10
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	12
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	13
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	13
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	13
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
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	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1	Ankara İli.....	17
4.2.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri.....	21
4.2.3	Bölgenin Nüfus Yapısı	25
5	TAŞINMAZIN 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	26
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	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.....	27
6.3	Maliyet Yaklaşımı	28
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	28
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	28
6.6	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	29
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	29
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	30
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	30
6.6.1	Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.1	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31

7.2	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.3	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
7.4	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
7.5	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	32
7.6	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
7.7	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	32
7.7.1	III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.7.2	III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	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	İzin Beyanı	36
9	RAPOR EKLERİ	37
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri	37
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	41
9.3	Hava Fotoğrafı	46
9.4	İmar Plan Örneği	47
9.5	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)	59
9.6	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	60
9.7	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	61
9.8	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	61

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	03.02.2023			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	17.01.2023-02.02.2023			
Rapor Numarası	2023 SPM-GENİL 037			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	04.01.2023			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Muhammed ÇAM (SPK Lisans No:910358/10.08.2020)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce Kurul Düzenlemeleri Kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu <u>hazırlanmamıştır.</u>				

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, değerleme 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 değerleme 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

Mustafa Kemal Mah. 2119. Sok. No:3 D:3 ÇANKAYA / ANKARA merkez adresinde konumlandır.

Gen İlaç ve Sağlık Ürünleri A.Ş., 1998 yılında kurulmuş, ender görülen hastalıkların tedavisinde ve bu hastalıklara bağlı olarak gelişen fonksiyon bozukluklarının giderilmesinde kullanılan ilaçlarıyla Türk ilaç sektöründe yerini almıştır. Dünyanın önde gelen firmaları ile işbirliği içerisinde olan Gen İlaç’ın hedefi, etik ve bilimsel değerler çerçevesinde, ürün ve hizmetlerinin hastalara en kolay, güvenilir ve hızlı şekilde ulaşmasını sağlamaktır.

Başta Nöroloji, Endokrinoloji ve Nefroloji olmak üzere Onkoloji, Hematoloji ve Pediatri branşlarında, ender görülen hastalıkların tedavisinde ve bu hastalıklara bağlı olarak gelişen fonksiyon bozukluklarının giderilmesinde kullanılan ürünleriyle sağlık sektöründe yerini almıştır. Kurulduğu andan itibaren istikrarlı ve hızlı bir şekilde büyüyen Gen, Ankara’da bulunan 43.000m2 alana kurulmuş Avrupa, Türkiye, Kazakistan, Rusya GMP sertifikalı üretim tesisi, Ankara (Merkez), İstanbul, İzmir, Trabzon, Azerbaycan, Kazakistan, Rusya, Gürcistan, Almanya ve Özbekistan ofislerinde bulunan yaklaşık 500 kişilik uzman kadrosu ve 10 farklı ülkeden 20 partneri ile, Türk İlaç Endüstrisinin en hızlı büyüyen şirketlerinden biri olarak, 20 yılı aşkın süredir başarıyla sürdürmektedir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli, Çankaya İlçesi Mustafa Kemal Mahallesi, 13800/29 Ada Parselde konumlu, Bodrum+Zemin Depolu lüks turistik resturant, 1.kat Büro2.kat Büro 3.kat Çatı Aralı Büro nitelikli taşınmazın **30.12.2022** tarihli güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi,13800 Ada 29 Parselde konumlu bağımsız bölüm Bodrum+Zemin Depolu lüks turistik resturant, 1.kat Büro2.kat Büro 3.kat Çatı Aralı Büro nitelikli taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmazlar Mustafa Kemal Mahallesi 2119. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA posta adresinde konumlandır. (4.BB Bodrum +zemin UAVT: 2130753276, 1.BB 1 Kat UAVT:2130453281, 2.BB 2.Kat UAVT: 2130153295, 3.BB 3. KAT UAVT: 2129853301)

Konu taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinde olan Dumlupınar Bulvarı üzerinde batı istikamette ilerlenir ve Bilkent kavşağını geçtikten sonra sağ kolda yer alan 2118. Caddeye girilir. Cadde üzerinde 300 metre devam edildikten sonra sol tarafta yer alan 2120. Caddeye girilir ve 175 metre devam edilir. Daha sonra sol tarafta konu taşınmazın bulunduğu 2119 Sokağa girilir. Konu taşınmaz 2119. Sokak üzerinde yaklaşık 100 metre mesafede sol tarafta konumlanmaktadır.

Şehrin batı yönde gelişmesinden kaynaklı son dönemlerde en gözde semt olan Mustafa Kemal Mahallesi çevresinde birçok AVM, Okul ve Devlet Kurumu barındırmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde benzer birçok konut ve ticaret yapıları Siyasi parti Genel Merkezleri, Bankalar, Plazalar vb kurum ve kuruluşlar yer almaktadır.

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Mahallesi : MUSTAFA KEMAL M
Mevkii : -
Pafta No :
Ada No : 13800
Parsel No : 29
Alanı : 1357,00 m²
Ana Gayr. Niteliği : Apartman - Beton
Bağımsız Bölüm No : Tablo-1
Blok : -
Kat : Tablo-1
Arsa Payı : Tablo-1
Bağımsız Böl. Niteliği : Tablo-1
Sahibi : Tablo-1
Yevmiye No : Tablo-1
Cilt No : Tablo-1
Sayfa No : Tablo-1
Tapu Tarihi : Tablo-1

Tablo-1

BB NO	KAT	Cilt-Sayfa	ARSA PAY	ARSA PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	HİSSE ORANI	Tarih-Yevmiye
4	1 Bodrum+Zemin	8/776	450	1357	Depolu lüks turistik restoran	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)	12-06-2020 - 37551
1	1 Kat	8/773	278	1357	Büro	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)	12-06-2020 - 37551
2	2 Kat	8/774	279	1357	Büro	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)	12-06-2020 - 37551
3	3 Kat	8/775	350	1357	Çatı Aralı Büro	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)	12-06-2020 - 37551

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın WEB TAPU TKGM Sistemin’nde **bila tarih** mimari projesi incelenmiştir.

Konu taşınmazlar için Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, İmar Arşivinden elektronik ortamda alınan belgelerden yapılan incelemelere göre, taşınmazların; 11.09.2003 tarih ve 452 numaralı yeni yapı ruhsatı ve 03.03.2006 tarih ve 160 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz A G Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetim ve gözetim işlemi yapılmış olup herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaza ait numaralı Enerji Kimlik Belgesine rastlanmamıştır.

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

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

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

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

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

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

Türkiye İş Bankası'nın Nisan 2022 "Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler" ve TUSİAD'ın Mart 2022 yılı "Türkiye ve Dünya Ekonomisi" raporlarından derlenen analizler ve istatistikler aşağıda yer almaktadır. Ülkemizin genel durumu, global piyasalar ile karşılaştırmalı olarak istatistiklerle sunulmuştur. Özellikle hızlı anlaşım kolaylığı açısından görsel tablolara yer verilmiştir.

Küresel Ekonomisi

Mart ayında Rusya-Ukrayna savaşına ilişkin gelişmeler küresel piyasaların seyrinde etkili olmaya devam etti. Rusya'ya yönelik yaptırımlar ve buna karşılık Rusya'nın aldığı kararların etkisiyle enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında yükselişler gözlemlendi. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları Fitch ve S&P, yükselen jeopolitik gerilimin etkisiyle 2022 yılına ilişkin küresel büyüme tahminlerini sırasıyla %3,5'e ve %3,6'ya indirdi. ABD'de açıklanan makroekonomik veriler iktisadi faaliyetlerdeki güçlü seyrin Mart ayında devam ettiğine işaret ederken, ülkede tüketici fiyatlarındaki yıllık artış %7,9 ile rekor seviyeye yükseldi. Mart ayında ekonomik aktivitenin jeopolitik gerilimin etkisiyle ivme kaybettiği Euro Alanı'nda da yükselen enerji fiyatları öncülüğünde enflasyon göstergelerindeki bozulma devam etti. Çin'de Mart ayı imalat sanayi PMI verisi Ekim 2021'den bu yana ilk kez 50 eşik değerinin altında gerçekleşti. Koronavirüs vaka sayısındaki artışın etkisiyle uygulamaya alınan karantina önlemleri önümüzdeki döneme ilişkin belirsizliğe neden oluyor. Petrol fiyatları Mart ayında dalgalı bir seyir izledi. Yükselen enerji fiyatlarına müdahalede bulunmak adına ABD stratejik petrol rezervlerinin kullanıma sunulacağını, OPEC+ ülkeleri de Mayıs'ta petrol üretiminin günlük 432 bin varil artırılacağını açıkladı.

Türkiye Ekonomisi

2022 yılının ilk ayında takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimindeki yıllık artış %7,6 düzeyinde gerçekleşti. İmalat PMI verisi Mart'ta 49,4 ile son 9 aylık büyüme döneminin ardından sektörün ilk defa daraldığını gösterdi. Bu dönemde, Ukrayna-Rusya savaşının da sektörün faaliyetlerini sınırlayıcı yönde etkilediği görüldü. Enerji fiyatlarındaki hızlı yükselişin etkisiyle dış ticaret açığında yaşanan genişleme cari açığın Ocak ayında yıllık bazda 4 katına çıkarak 7,1 milyar USD düzeyinde gerçekleşmesine neden oldu. Böylece, 12 aylık kümülatif cari açık Ocak ayı itibarıyla 20,2 milyar USD düzeyine yükseldi. Bütçe dengesi Şubat ayında 69,7 milyar TL fazla verdi. Bu dönemde TCMB kârının bütçeye aktarılması olumlu bütçe performansında önemli rol oynarken, faiz harcamalarındaki yüksek oranlı artış devam etti. Enflasyondaki yükseliş Mart ayında hız kazandı. Bu dönemde yıllık TÜFE enflasyonu %61,14'e, yıllık Yİ-ÜFE artışı %114,97'ye ulaştı. TCMB Mart ayındaki toplantısında politika faizini değiştirmeyerek %14 seviyesinde tuttu. Mart ayında TL diğer gelişmekte olan ülke para birimlerinden olumsuz ayrışırken, hisse senedi piyasası ayı yükselişle tamamladı.

TÜİK tarafından açıklanan mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre Ocak'ta işgücü bir önceki aya kıyasla 22 bin kişi azalırken, istihdam 43 bin kişi geriledi. Bu dönemde işgücüne katılma oranının 0,1 puan azalmasına bağlı olarak işsizlik oranı aylık bazda değişmeyerek %11,4 düzeyinde gerçekleşti. Zamana bağlı eksik istihdam, işsizler ve potansiyel işgücü toplamının işgücü ve potansiyel işgücünün toplamına oranını ifade eden atıl işgücü oranı Ocak ayında bir önceki aya göre 0,1 puan artış

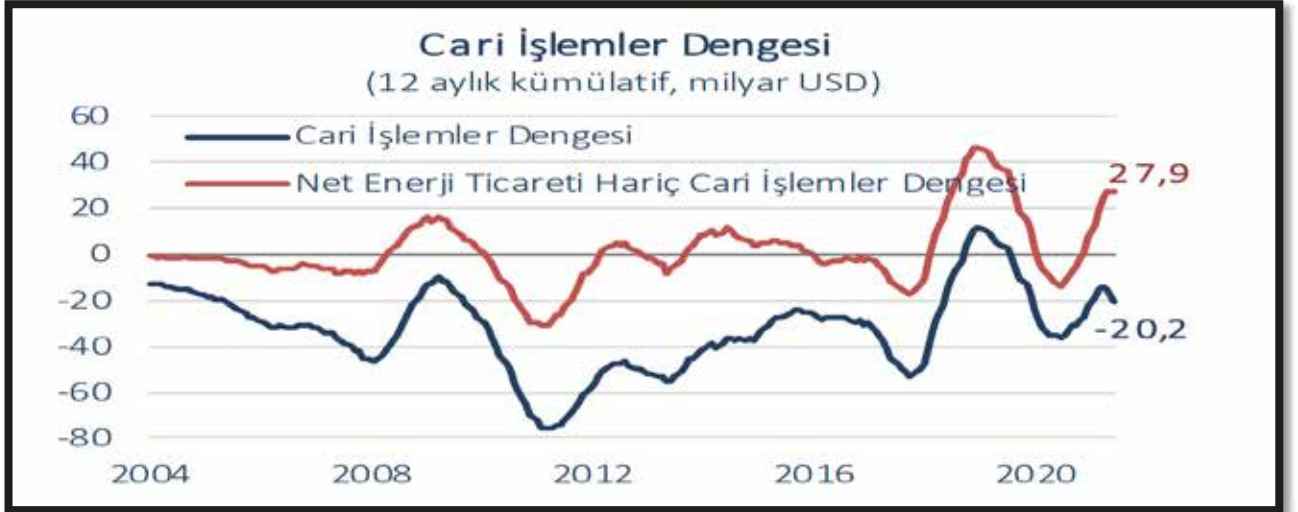
kaydederek %22,9 düzeyine yükseldi. Diğer taraftan, haftalık fiili çalışma süresi Ocak ayında 45,3 saate ulaşarak Ekim 2018'den bu yana en yüksek düzeyine çıktı.

Konut Satışları

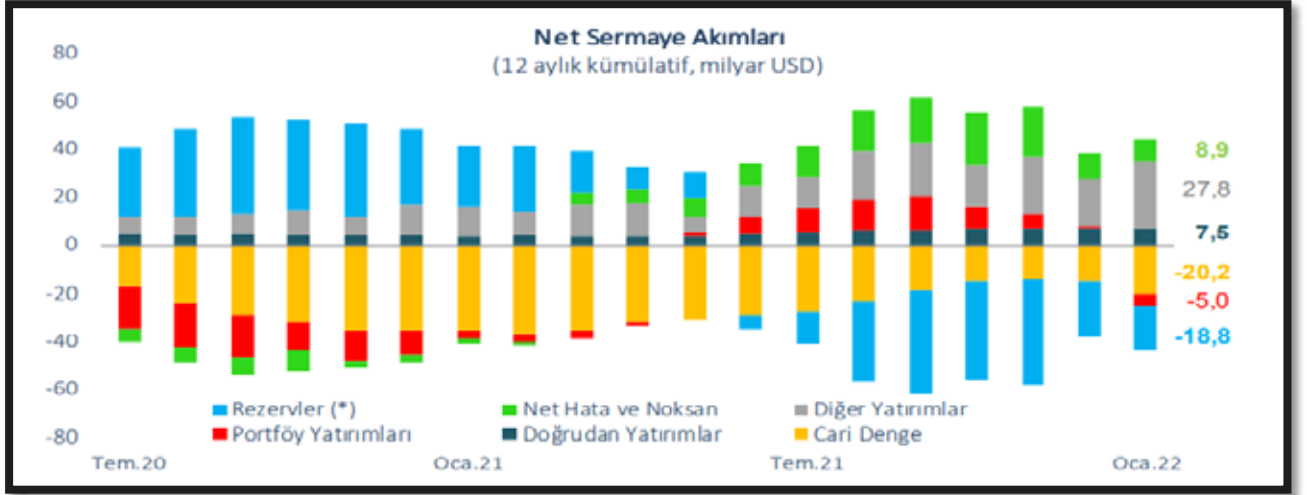
Yurt içinde konut satışlarında düşük bazın etkileri sürüyor. Şubat ayında Türkiye genelinde konut satışları yıllık bazda %20,1 oranında artarak 97.587 adet düzeyinde gerçekleşti. Öte yandan, salgının hemen öncesine denk gelen 2020'nin aynı ayına kıyasla konut satışları %17,8 düşük kaldı. Konut fiyatlarındaki yükselişe karşılık faiz oranlarında yaşanan düşüşün etkisiyle ipotekli konut satışları Şubat'ta yıllık bazda %35,6 genişledi. Aynı dönemde diğer satışlar %16,7 oranında arttı. Yabancılar yapılan konut satışları Şubat'ta %54,9 ile yüksek oranda artmaya devam etti. Bununla birlikte yabancılar yapılan konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %4,7 ile düşük seviyesini sürdürdü.

Dış Ticaret

Dış ticaret açığı Şubat'ta yıllık bazda %76,7 genişledi. TÜİK verilerine göre Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 genişleyerek 20 milyar USD, ithalat %44,5 artarak 27,9 milyar USD oldu. Böylece, dış ticaret açığı Şubat'ta yıllık bazda yaklaşık 2,5 katına yükselerek 7,9 milyar USD seviyesinde gerçekleşti. Dış ticaret açığındaki hızlı yükselişte enerji ve emtia fiyatlarındaki artış etkili olmaya devam etti. Şubat 2021'de %82,7 düzeyinde bulunan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022 yılının aynı ayında %71,7'ye geriledi. Yılın ilk ayında cari denge 7,1 milyar USD açık verdi. Cari açık, dış ticaret açığındaki hızlı genişlemenin etkisiyle Ocak ayında yıllık bazda 4 katına çıkarak 27,9 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde seyahat ve taşımacılık gelirlerindeki artış cari açığındaki yükselişi sınırlandırdı. Hizmetler dengesindeki olumlu görünüme ve parasal olmayan altın ithalatındaki düşüşe karşın, aylık cari açık 2017 sonundan bu yana en yüksek seviyesine çıktı.



Aralık ayında 14,9 milyar USD olan 12 aylık kümülatif cari açık, Ocak'ta 20,2 milyar USD ile son 5 ayın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Diğer taraftan, net enerji ticareti hariç cari fazla Ocak ayında artmaya devam ederek 27,9 milyar USD oldu.



Ödemeler Dengesi	(milyon USD)			
	Ocak	%	12 Aylık	
	2021	2022	Değişim	Kümülatif
Cari İşlemler Dengesi	-1.776	-7.112	300,5	-20.223
Dış Ticaret Dengesi	-1.908	-8.333	336,7	-35.623
Hizmetler Dengesi	656	1.631	148,6	26.165
Seyahat (net)	603	1.494	147,8	20.068
Birincil Gelir Dengesi	-550	-360	-34,5	-11.588
İkincil Gelir Dengesi	26	-50	-	823
Sermaye Hesabı	-18	0	-	-46
Finans Hesabı	-685	-7.357	974,0	-11.407
Doğrudan Yatırımlar (net)	-225	-516	129,3	-7.483
Portföy Yatırımları (net)	-5.056	766	-	5.026
Net Varlık Edinimi	97	714	636,1	2.877
Net Yükümlülük Oluşumu	5.153	-52	-	-2.149
Hisse Senetleri	-293	-352	20,1	-1.493
Borç Senetleri	5.446	300	-94,5	-656
Diğer Yatırımlar (net)	1.026	-6.665	-	-27.768
Efektif ve Mevduatlar	1.405	-2.276	-	-13.672
Net Varlık Edinimi	5.698	-1.652	-	-2.674
Net Yükümlülük Oluşumu	4.293	624	-85,5	10.998
Merkez Bankası	1.377	1.129	-18,0	4.500
Bankalar	2.916	-505	-	6.498
Yurt Dışı Bankalar	3.010	196	-93,5	6.492
Yabancı Para	1.478	79	-94,7	6.418
Türk Lirası	1.532	117	-92,4	74
Yurt Dışı Kişiler	-94	-701	645,7	6
Krediler	41	324	690,2	316
Net Varlık Edinimi	359	-173	-	1.729
Net Yükümlülük Oluşumu	318	-497	-	1.413
Bankacılık Sektörü	137	-496	-	-4.178
Bankacılık Dışı Sektörler	217	83	-61,8	5.969
Ticari Krediler	-421	-4.711	1.019,0	-8.062
Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	1	-2	-	-12
Rezerv Varlıklar (net)	3.570	-942	-	18.818
Net Hata ve Noksan	1.109	-245	-	8.862

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 Ankara İli

Ankara İli

Yüzölçümü: 25.706 km²

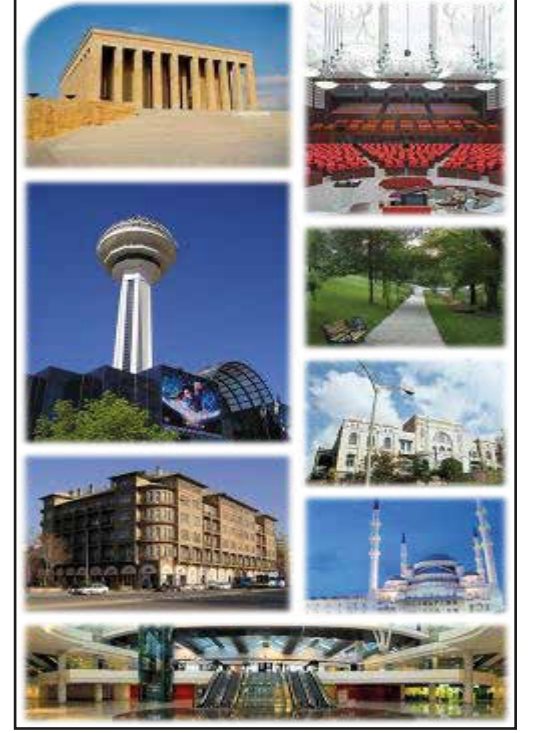
Nüfus: 5.663.322 (2020)

İl Trafik No:06

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

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

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



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

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

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



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

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

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

Tarihi: Ankara'nın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte yapılan araştırmalar, bölgedeki yerleşmelerin insanlık tarihi kadar eski olduğunu, bölgenin birçok medeniyete beşiklik ettiğini ortaya koymaktadır. Belgelere dayanarak 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, Bala, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadag, 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 Laganian, 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, Elmadag Kayak Tesisleri, Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezi ilçe sınırlarındadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bala: Bala ilçesinin şehir merkezine uzaklığı 7 km. dir. İlçede kültür hizmetlerini yerine getirmek için şimdiki Belediye Başkanlık Binasının yer aldığı Konservatuar Binası bulunmaktadır. Ayrıca 75. Yıl Cumhuriyet Anfi Tiyatrosu, kültürel faaliyet varlıklarından sayılabilir.

Tabiat varlıkları olarak Hatip Çayı, Bayındır Barajı ve önemli 4 mesire yerlerindendir.



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

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

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

Yenimahalle: Yenimahalle’nin şehir merkezine uzaklığı 5 km. dir. Kent Merkezinde yeralan Yenimahalle’nin tarihini vurgulayan eserler arasında Selçuklu Hükümdarı Alaaddin Keykubat

tarafından 1222 yılında eski Bağdat Ticaret yolunun geçtiği Ankara Çayı üzerinde yaptırılan Akköprü sayılabilir. Tarihi özelliğini hala korumakta olan Köprü, 4 büyük, 3 küçük olmak üzere 7 kemerden oluşmuştur.

4.2.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

4.2.2.1 Karayolu

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

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

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

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

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.



4.2.2.2 Havayolu

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

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

4.2.2.3 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 hattın 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.

4.2.3 Bölgenin Nüfus Yapısı

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

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

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

13800 ada 11 parsel üzerindeki bina; 1357,00 m2 imar parseli üzerine, 3 bodrum-zemin-3 normal kat ve çatı kattan oluşan betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 3-B) inşa edilmiş bir yapıdır. Yapı 4.deprem bölgesinde bulunmaktadır. Binada gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın ön cephesi cam giydirme diğer cepheler granit kaplamadır. Bina girişi 2119. Sokağa göre zemin kattan ve sol yan cepheden sağlanmaktadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğramadır. Bina içi zeminler mermer, iç mahaller granit, ıslak mahaller seramik kaplamadır. Duvarlar plastik boyalıdır. İç kapılar ahşap doğrama, pencereler alüminyum doğramadır. Vitrifiye mevcuttur. Binada bir adet asansör mevcuttur. İlgili belediyeden ve Web Tapu Portalı'ndan alınan onaylı mimari projesine göre; 3.Bodrum katta; 25 araçlık otopark, 2.Bodrum Katta; sığınak ve 22 araçlık otopark, 1.Bodrum Katta; Otopark, 4 Nolu bağımsız bölüme ait depo ve mutfak, Zemin katta; 4 bağımsız bölüm numaralı Depolu Lüks Turistik Restorant, 1.Normal Katta; 1 bağımsız bölüm numaralı depo, 2.Normal Katta; 2 bağımsız bölüm numaralı depo, 3.Normal katta; 3 bağımsız bölüm numaralı Çatı Aralı Büro yer almaktadır. Katlara göre mahaller;

Katlara göre alanlar; 3.bodrum kat alanı yaklaşık brüt 1080 m2, 2.Bodrum Kat alanı yaklaşık brüt 1080 m2 alanlı, 1.Bodrum Kat Alanı yaklaşık brüt 1080 m2 alanlı, Zemin Kat Alanı yaklaşık brüt 405 m2 alanlı, 1.Normal Kat Alanı yaklaşık brüt 455 m2 alanlı, 2.Normal Kat Alanı yaklaşık 455 m2 alanlı, 3.Normal Kat Alanı yaklaşık brüt 455 m2 alanlı ve Çatı Kat Alanı yaklaşık brüt 135 m2 kapalı alan ve 30 m2 teras alanından meydana gelmektedir. **Taşınmaz toplamda 5145 m2 kapalı alandan ve 30 m2 teras alanından meydana gelmektedir.**

Yerinde yapılan incelemede konu bağımsız bölümlerin aralarında yer alan ortak alanların kaldırılarak birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Konu yapının bir bütün olarak kullanılması bağımsız bölümlerin ayrı ayrı tasarruf edilmemesi nedeniyle yapı anataşınmaz gibi dikkate alınmış ve değerlemesi bu hususlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu **1 nolu Büro vasıflı bağımsız bölüm**; onaylı mimari projesine göre 1.normal katta konumlu yaklaşık 417 m2 alanlı büro, wc' ler, teknik ve mutfakçık bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme konusu **2 nolu Büro vasıflı bağımsız bölüm**; onaylı mimari projesine göre 2.normal katta konumlu yaklaşık 417 m2 alanlı büro, wc' ler, teknik ve mutfakçık bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme konusu **3 nolu Çatı Aralı Büro vasıflı bağımsız bölüm**; onaylı mimari projesine göre 3.normal katta konumlu yaklaşık 417 m2 alanlı büro, wc' ler, teknik ve mutfakçık bölümlerinden ve çatı katta konumlu yaklaşık brüt 55 m2 alanlı büroya ait çatı arası mahallinden oluşmaktadır. Taşınmaz toplamda 472 m2 kapalı alana sahiptir.

Değerleme konusu **4 nolu Çatı Aralı Büro vasıflı bağımsız bölüm**; onaylı mimari projesine göre zemin katta konumlu yaklaşık 405 m2 alanlı Depolu Lüks Turistik Restoran, depo ve wc bölümlerinden ve 1.Bodrum kat 397 m2 alanlı olup bağımsız bölüme ait depo, mutfak ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Konu taşınmaz toplamda 704 m2 kapalı alandan oluşmaktadır.

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

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz niteliğine uygun İşyeri olarak inşa edilmiş olup kiracılı durumdadır.

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

Taşınmazın bila tarihli mimari projesi bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemeye göre projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir.

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

Konu taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler olmadığı görülmüştür.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin 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 yaklaşımaönemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın ilin ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması
- Yapının bakımlı olması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması

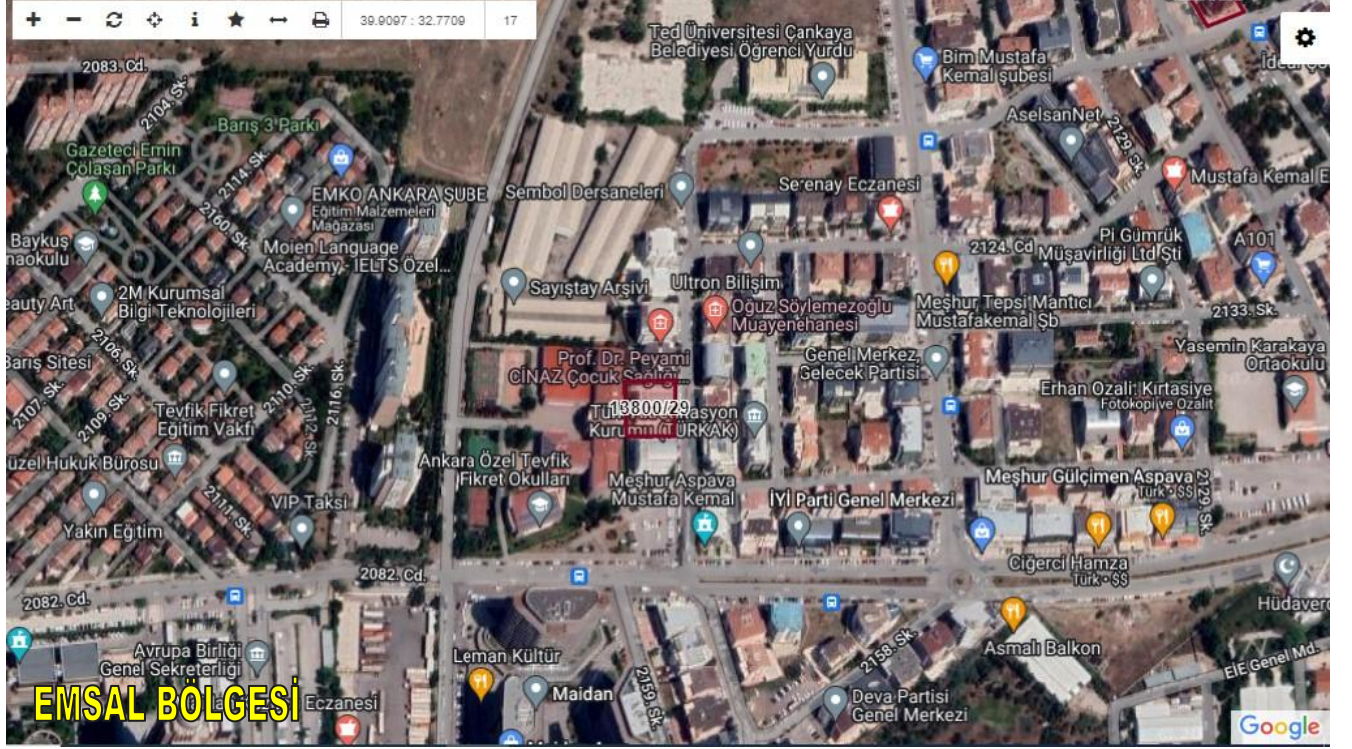
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet yaklaşımı yöntemi 13800 Ada 29 Parselde yer alan büro vasıflı taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık ticari ofis ve konut emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

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



Emsal-1 Satılık	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede aynı özelliklerde yer alan ticari imarlı arsanın 10.600m2 olduğu ve pazarlıklı 260.000.000 bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer=24.500TL/m2) Hedef Emlak: 0505 355 8991
Emsal-2 Satılık	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede aynı özelliklerde yer alan ticari imarlı arsanın 10.295m2 olduğu ve pazarlıklı 323.000.000 bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer=31.375 TL/m2) Kuzeybatı Emlak: 0532 522 52 46
Emsal-3 Satılık	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede aynı özelliklerde yer alan ticari imarlı arsanın 10.052m2 olduğu ve pazarlıklı 315.000.000 bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer=31.370 TL/m2) Kuzeybatı Emlak: 0532 522 52 46
Emsal-4 Satılık	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede aynı özelliklerde yer alan ticari imarlı arsanın 5402m2 olduğu ve pazarlıklı 85.000.000 bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer=15.750 TL/m2) Gündüzler Emlak: 0532 412 70 37
Emsal-5 Satılık	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede aynı özelliklerde yer alan ticari imarlı arsanın 10.000m2 olduğu ve pazarlıklı 160.000.000 bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer=16.000 TL/m2) Yerküre Emlak: 0506 690 2220

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

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. 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 için İstenen Değer	Emsal için İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Yapı Durumu Şerefiyesi (Üzerindeki Yapının Durumu)	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var	23,301.89 TL	Ara Sokak	10,600.00 m ²	Ticari arsa	Yok	
EMSAL 1 DÜZELTME	260,000,000.00 TL	24,528.30 TL	5%		-5%	-5%	0%	5%	22,136.79 TL
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var	29,805.73 TL	Ara Sokak	10,295.00 m ²	Ticari arsa	Yok	
EMSAL 2 DÜZELTME	323,000,000.00 TL	31,374.45 TL	5%		-5%	-5%	0%	5%	28,315.44 TL
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var	29,770.19 TL	Ara Sokak	10,052.00 m ²	Ticari arsa	Yok	
EMSAL 3 DÜZELTME	315,000,000.00 TL	31,337.05 TL	5%		-5%	-5%	0%	5%	28,281.69 TL
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var	14,948.17 TL	Ara Sokak	5,402.00 m ²	Ticari arsa	Yok	
EMSAL 4 DÜZELTME	85,000,000.00 TL	15,734.91 TL	5%		-10%	-10%	0%	5%	12,705.94 TL
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var	15,200.00 TL	Ara Sokak	10,000.00 m ²	Ticari arsa	Yok	
EMSAL 5 DÜZELTME	160,000,000.00 TL	16,000.00 TL	5%		-5%	-5%	0%	0%	13,680.00 TL
EMSAL DÜZELTME UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									21,023.97 TL
YUVARLATILMIŞ BİRİM DEĞERİ									21,000.00 TL

Konu emsallerin özelliklerine 13800/29 Ada parsel baz alınıp şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için ortalama m² birim değer ≈21.000.-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.

6.6.1 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmaz için pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Konu yaklaşıma göre taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; büyüklük ve imar yoluna cepheli olması şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Taşınmazın arsa değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Emsal analizinde taşınmaz ile benzer imar özelliklerinde, taşınmaza yakın konumda yer alan satılık arsalar incelenmiştir. Taşınmazın yapı değerlemesinde maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13 Eylül 2022 Salı tarih ve 31952 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022/3 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’den” yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki betonarme fabrika binasının yasal ve mevcut alanları farklılık göstermektedir. Bu nedenle arsa değeri, bina yasal yapı değeri, bina mevcut yapı değeri ayrı ayrı belirtilmiştir. Buna göre taşınmaz ile ilgili hazırlanan değerleme analiz tabloları aşağıda verilmiştir.

SIRA	KULLANIM	YÜZÖLÇÜM	BİRİM DEĞER	Yıpranma Oranı (%)	İNŞAAT SEVİYE ORANI UYGULANMIŞ BİRİM DEĞER(TL/m²)	TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)
1	Arsa	1,357.00 m²	21,000.00 TL	0%	21,000.00 TL	28,497,000.00 TL
2	Bina	5,218.00 m²	5,900.00 TL	5%	5,605.00 TL	29,246,890.00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Çevre Düzenleme-Aydınlatma-Peyzaj-Bahçe Duvarı vb.)						2,339,751.20 TL
TOPLAM DEĞER						60,083,641.20 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)						60,000,000.00 TL
TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)						70,800,000.00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

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

7.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Ekspertize konu gayrimenkul ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden ve TAKBİS Portalı’ndan alınan resmi belgeler ile vaziyet planı, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi vemimari projesinin olması taşınmazın değerlemesinde dikkate alınmıştır.

7.3 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı’ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde tespit edilen takyidatlarda alım satımı engelleyecek bir durum söz konusu değildir.

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Konu taşınmazlar Ofis niteliğinde olup yapılan incelemede herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.7 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

7.7.1 III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “*MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.*”, r bendinde yer alan-“(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.” İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

7.7.2 III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “*MADDE 18 – 1. Fıkra (b) bendinde yer alan “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.” –4. Fıkrasında yer alan “(Ek:RG-20/12/2018-30631) 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, birinci fıkranın (b) bendinde yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir”, (c) bendinde yer alan “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarak Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.*

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Ekspertize konu gayrimenkuller Çankaya İlçesi Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölge iş merkezlerinin kamu kurum ve kuruluşların çeşitli sivil toplum kuruluşlarının, şehir hastanesinin bakanlıkların bulunduğu bölge başkentini önemli merkez noktalarından biri olmaya adaydır. Ankaranın önemli ulaşım araçlarından metro konu taşınmazın bulunduğu mahallenin ana arteri olan dumlupınar bulvarı üzerinden toplu taşıma kara araçları ile birlikte toplu ulaşımda önemli yer teşkil etmektedir. Aynı zamanda değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme 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 **GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC.A.Ş.** adına kayıtlı, **Tapunun Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 13800 Ada 29 Parseli'nde, 1 Nolu bağımsız bölüm "Büro" vasıflı, 2 Nolu bağımsız Bölüm "Büro", 3 Numaralı bağımsız bölüm " Çatı aralı Büro" ve 4 Numaralı bağımsız bölüm. "Depolu lüks turistik restoran"** vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **60.000.000.-TL (Atmışmilyon TürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

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

Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	60.000.000.00-TL
Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	70.800.000.00-TL
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir ☐ Alıcısı Az ☐ Satışı Güç ☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
Muhammed ÇAM
İşletme/Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
(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 62sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

24.01.2023 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	18.7604	18.8355
Euro	20.3999	20.4816

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2023 SPM-GENİL 037

Rapor Tarihi: 03.02.2023

Hazırlanan Kurum: GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC.A.Ş.

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

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

Değerleme Uzmanı

Muhammed ÇAM

İşletme/Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

(SPK lisans no:910358/10.08.2020)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2023 SPM-GENİL 037

Rapor Tarihi: 03.02.2023

Hazırlanan Kurum: GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC.A.Ş.

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

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

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



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



9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2023-13:19



Kayıd Oluşturan: CELALETTİN YAVAŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183123070453	20230113-1537-F03275	7045

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parcel:	13800/29
Taşınmaz Kimlik No:	3794088	AT Yüzölçümü(m2):	1357.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	- Depolu Lüks Turistik Restoran--
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM KAT + ZEMİN KAT//4
Cilt/Sayfa No:	8/776	Arsa Pay/Payda:	450/1357
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.09.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 06-09-2018 15:20 - 65675	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
525451645	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 12-06-2020 37551	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **CYyg7vkZKT2R_** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2023-13:20

**Kayıd Oluşturan: CELAETTİN YAVAŞ**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183123070453	20230113-1537-F03275	7045

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	13800/29
Taşınmaz Kimlik No:	3794087	AT Yüzölçümü(m2):	1357.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	- Çatı Aralı Büro-
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.KAT//3
Cilt/Sayfa No:	8/775	Arsa Pay/Payda:	350/1357
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.09.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 06-09-2018 15:20 - 65675	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525451643	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 12-06-2020 37551	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **P15C0hDHID8sN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2023-13:20



Kayıd Oluşturan: CELALETTİN YAVAŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183123070453	20230113-1537-F03275	7045

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	13800/29
Taşınmaz Kimlik No:	3794086	AT Yüzölçümü(m2):	1357.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	-Büro---
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.KAT//2
Cilt/Sayfa No:	8/774	Arsa Pay/Payda:	279/1357
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.09.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 06-09-2018 15:20 - 65675	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525451642	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 12-06-2020 37551	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kgs4VsdZ0kear kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2023-13:22



Kayıd Oluşturan: CELALETTİN YAVAŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183123070453	20230113-1537-F03275	7045

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	13800/29
Taşınmaz Kimlik No:	3794085	AT Yüzölçümü(m2):	1357.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	-Büro---
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.KAT//1
Cilt/Sayfa No:	8/773	Arsa Pay/Payda:	278/1357
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.09.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 06-09-2018 15:20 - 65675	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525451640	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 12-06-2020 37551	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OhBdHAUVhqW2x kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

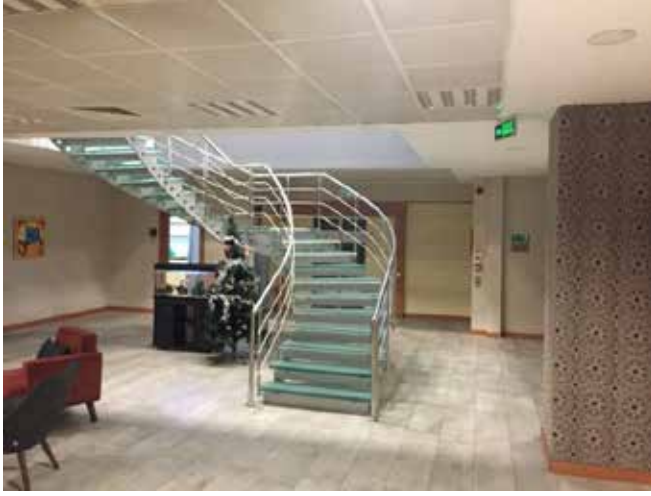
9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



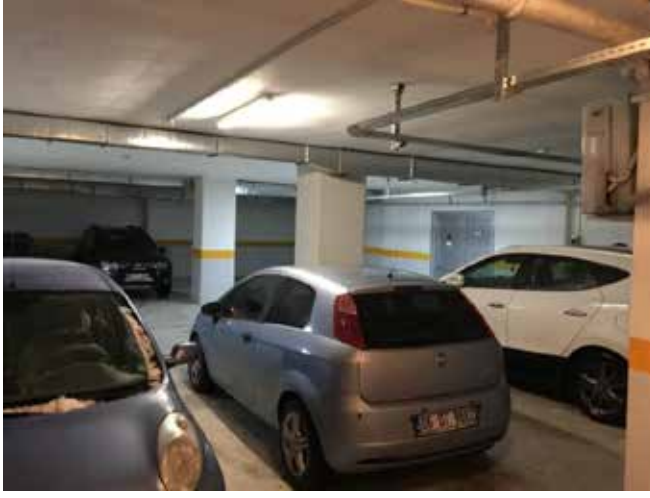
Taşınmaz Fotoğrafları



Taşınmaz Fotoğrafları



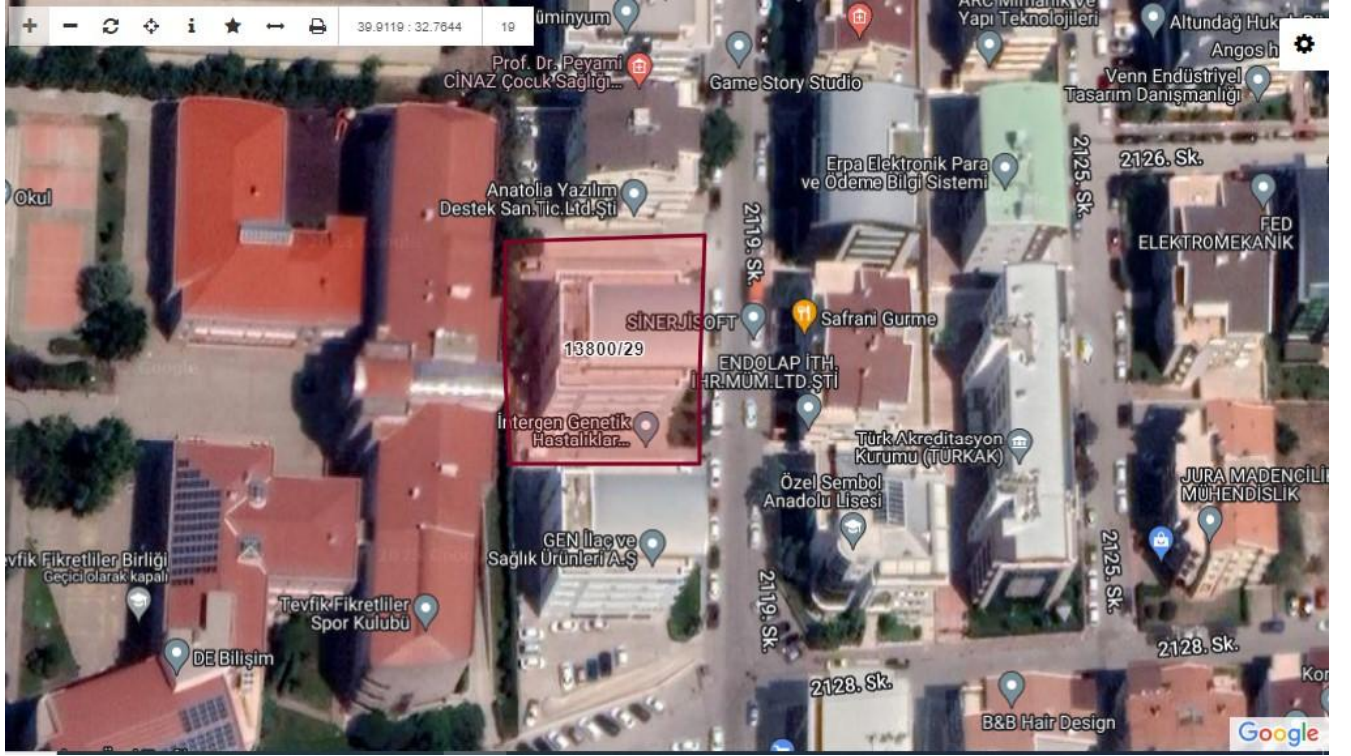
Taşınmaz Fotoğrafları



Taşınmaz Fotoğrafları



9.3 Hava Fotoğrafi



ADRES KODU

ANKARA / ÇANKAYA / MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ / 2119 (Cadde) / 5A - İşyeri - Bina Tali Giriş - Bilinmeyen

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
677084295	13800	29	-	-	Bina Tali Giriş	-	-	5A	2130753276	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-
101896272	13800	29	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	5	2130453281	1	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-
101896272	13800	29	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	5	2130153295	2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-
101896272	13800	29	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	5	2129853301	3	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2130753276

9.4 İmar Plan Örneği

17.01.2023 17:17 13800/29 - Netcad E-İmar

ÇANKAYA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

AKO TEPEV ÖZEL İŞE KAMPÜS ALANI
E=150
İmar-Serbest

YERLEŞİM ALANI

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı

Plan Fonksiyon Uyarı (P)

Kullanım Kararı:

Konut Alanı

Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK	Kat Adedi	4
Ön Bahçe	5	Yapılaşma Nizamı	AYRİK
Yan Bahçe	3	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S. (Emsal)	1.30
Top. İnşaat Alanı		Himaye	
Maks. Konut Sayısı		Yerçek	

Açıklama: -

Kısıtlama:

KADASTRO PARSELİ

İl	ANKARA	Pafta	02986402D
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	13800 / 29
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (m²)	1.355,96 m² (Tapu alanı değildir)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

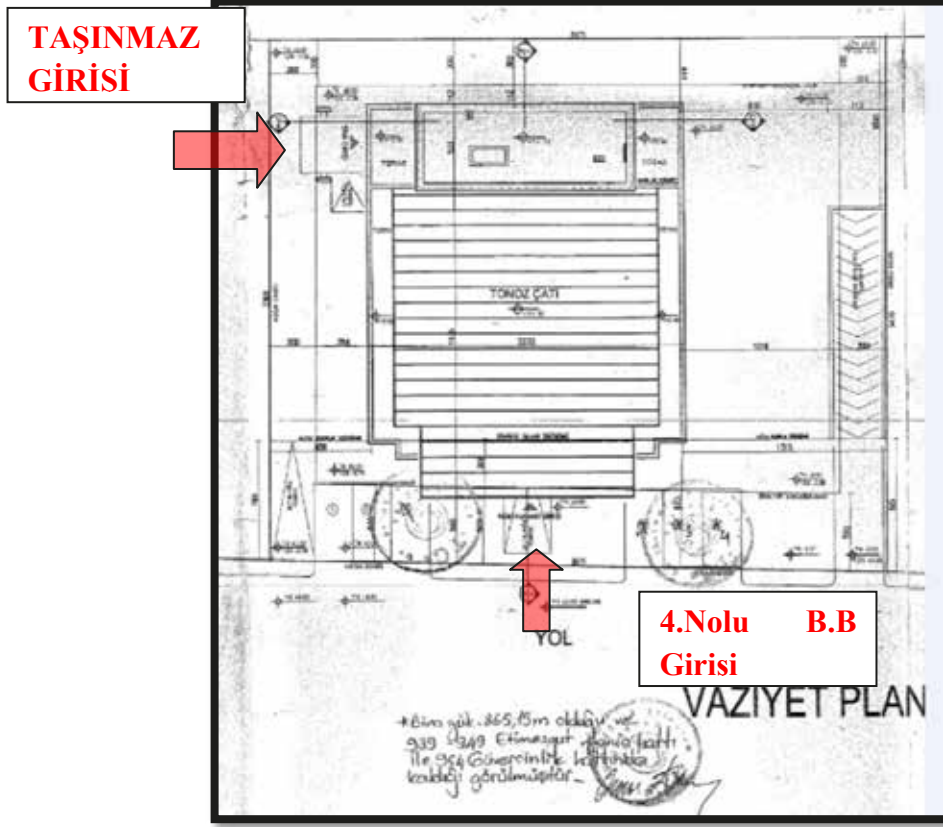
İdari Mahalle	MUSTAFA KEMAL
Cadde / Sokak	2119 CADDE
Kapı No	5A

<https://imardunumu.cankaya.bel.tr/imardunumu/imar.aspx?parasilid=405287>

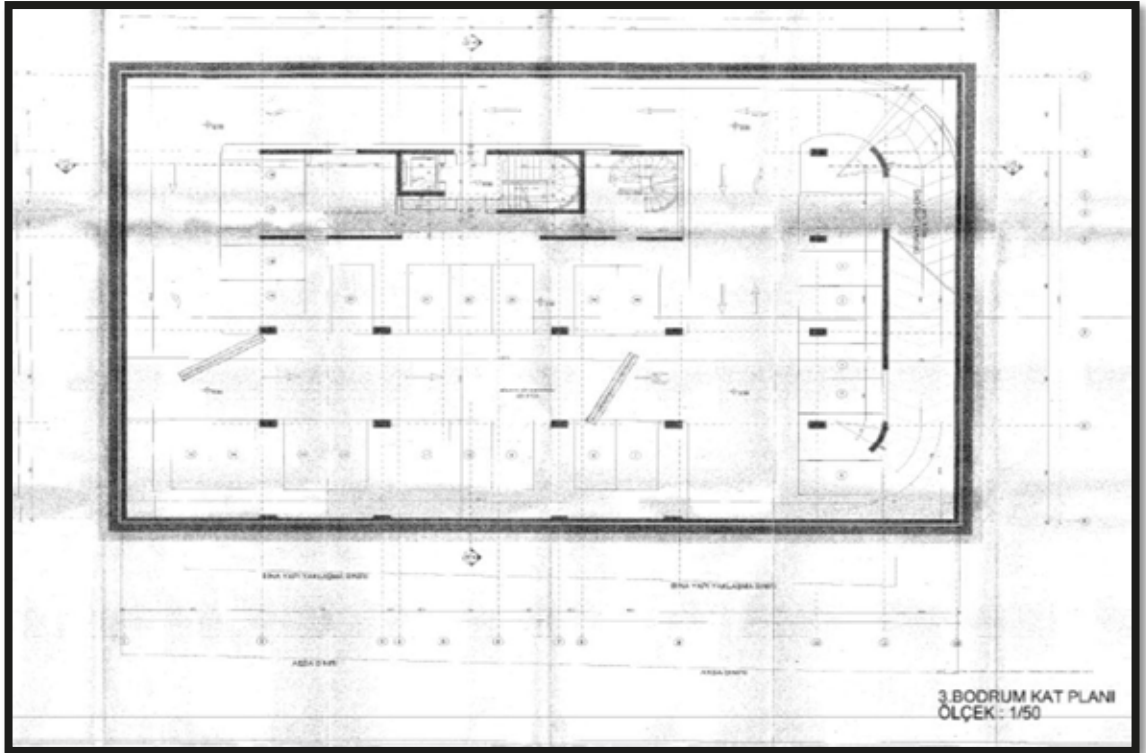
1/2

[illegible]

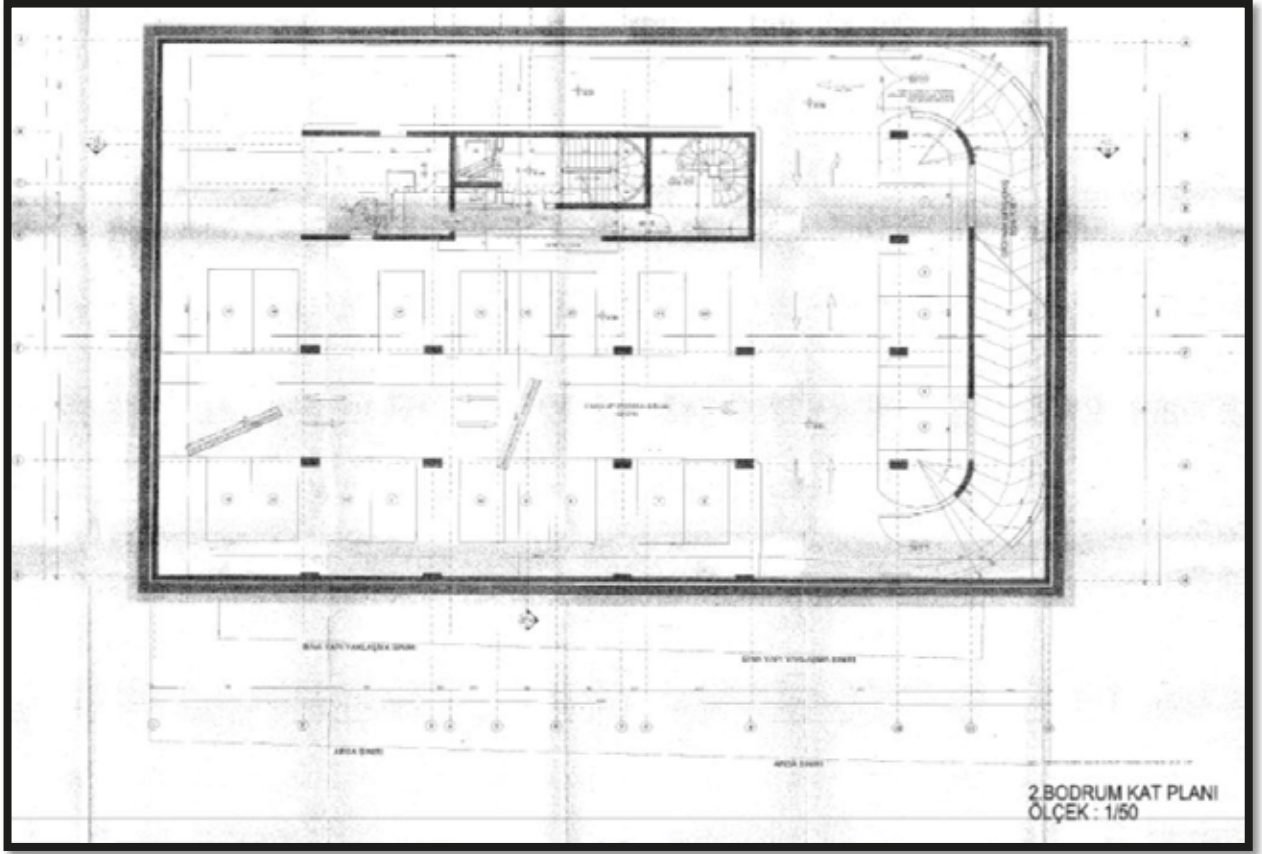
VAZİYET PLANI



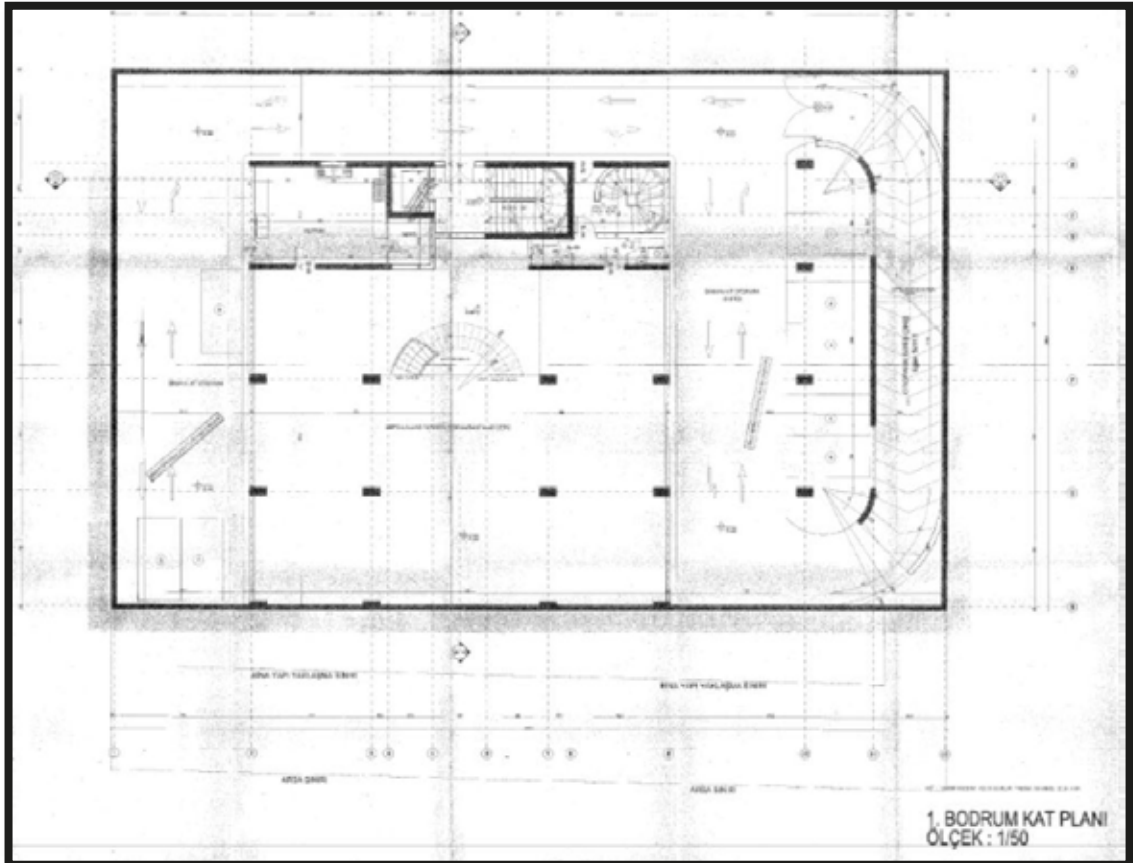
3.Bodrum Kat Planı



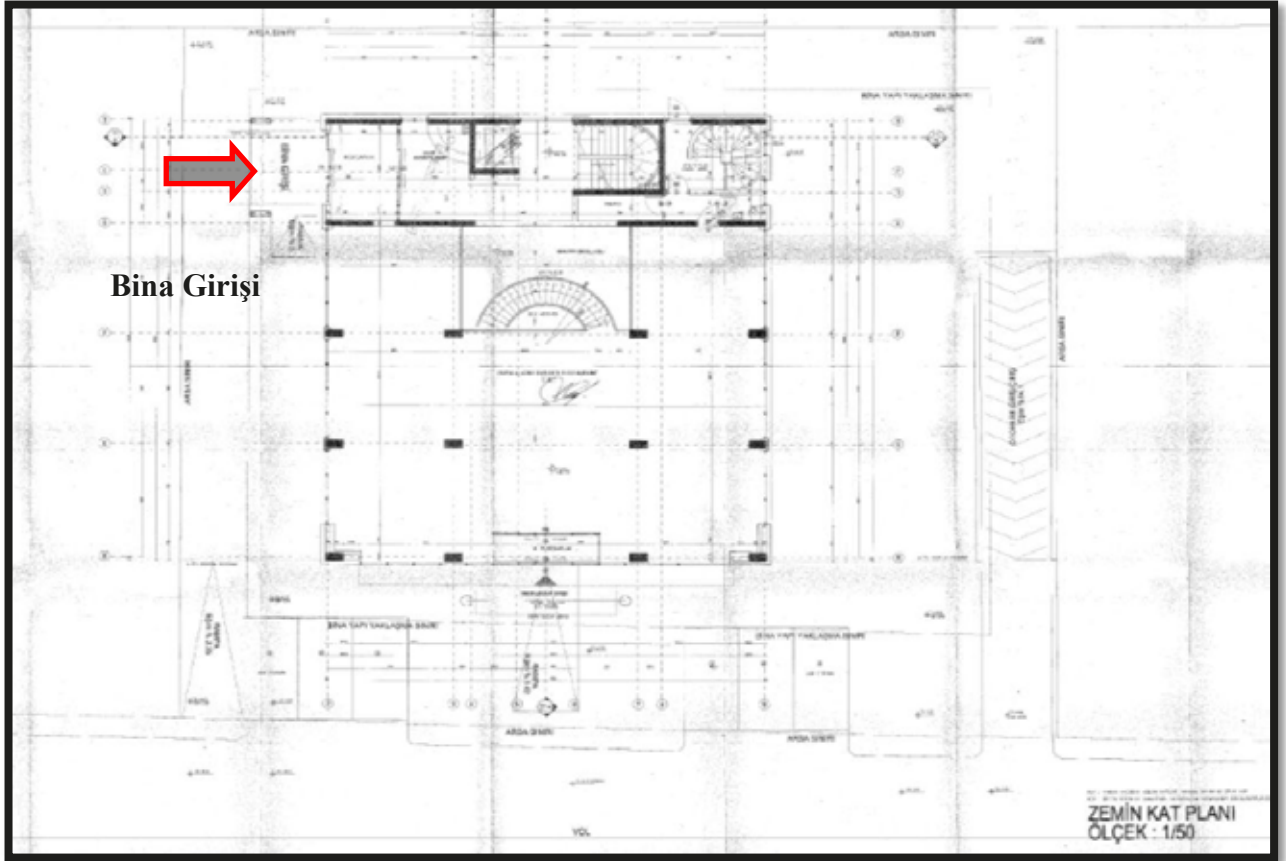
2.Bodrum Kat Planı



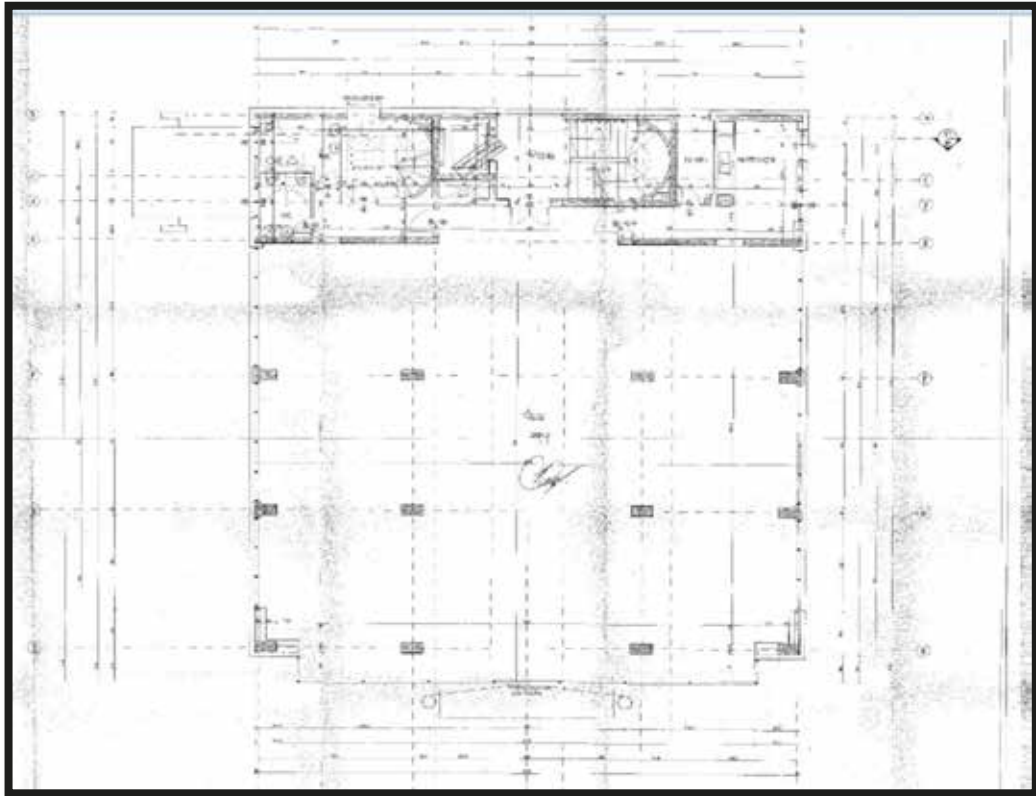
1.Bodrum Kat Planı



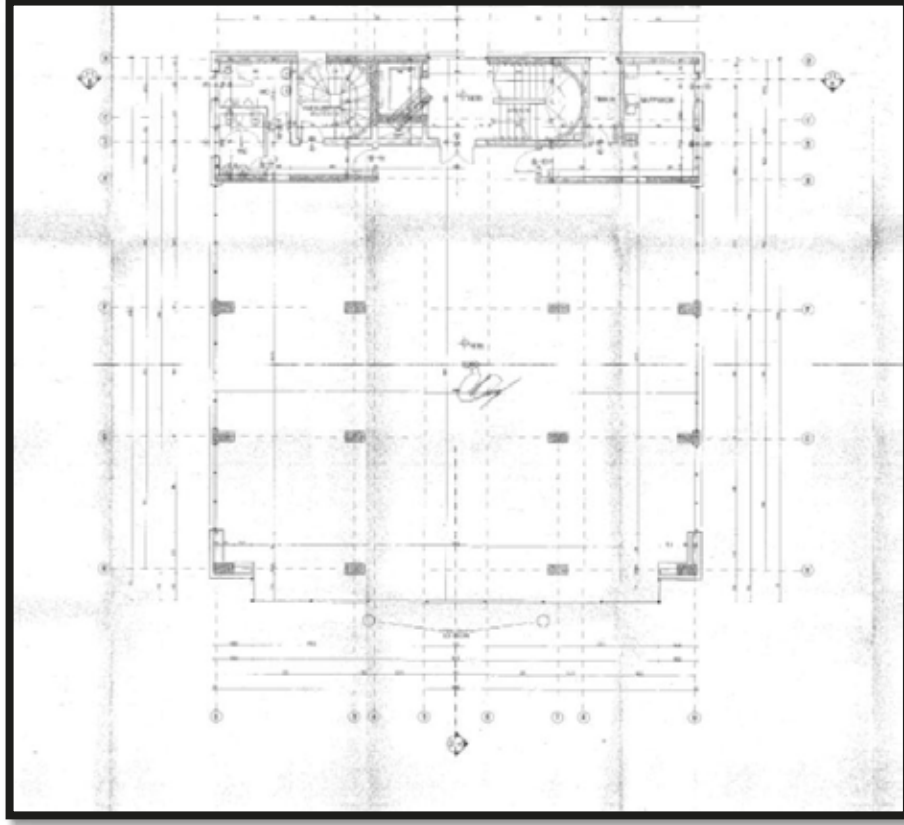
Zemin Kat Planı



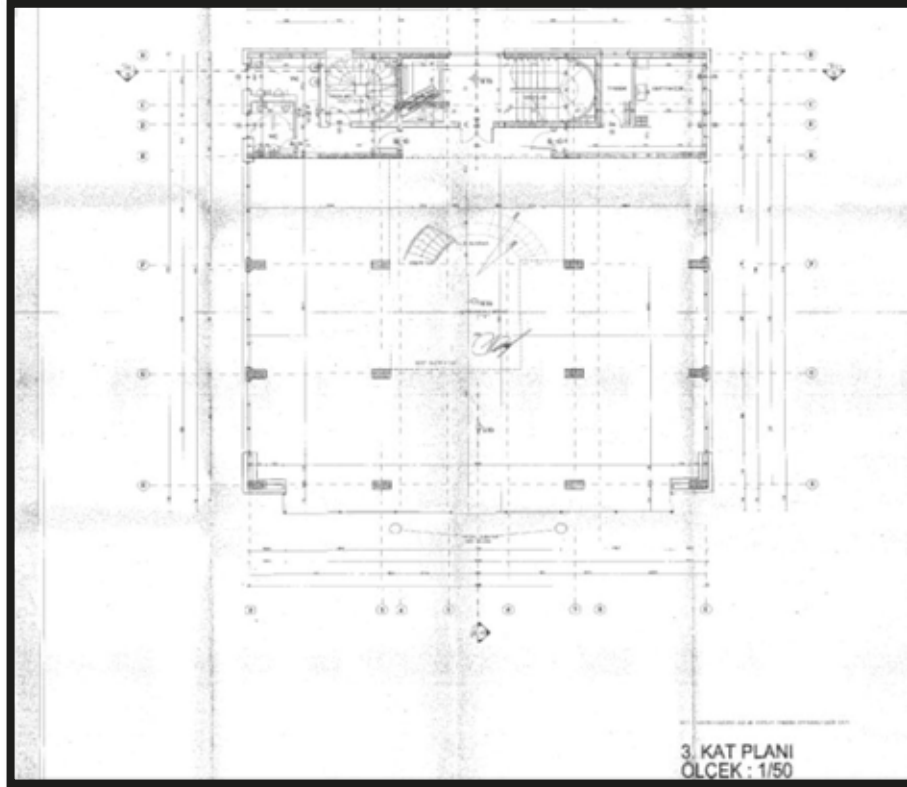
1.Normal Kat Planı



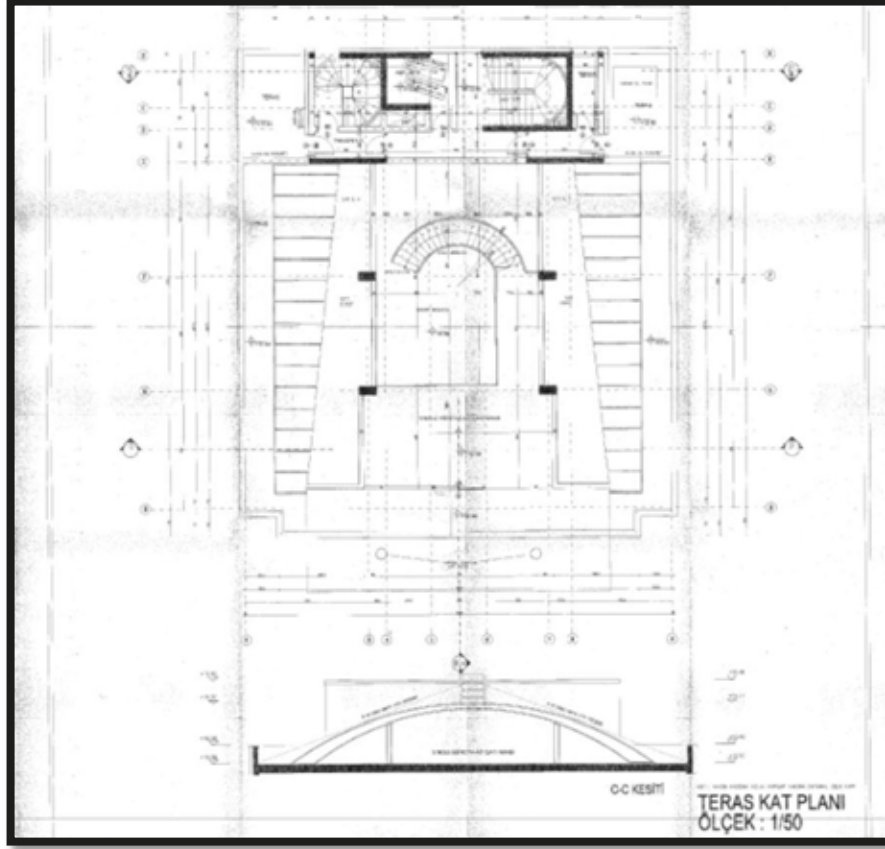
2.Normal Kat Planı



3.Normal Kat Planı



Teras Kat Planı



Bağımsız Bölüm Listesi

13800 ADA 29 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUDUĞU KAT	BAĞ. BL.	NİTELİĞİ	EKLENTİ	İSABET EDEN ARSA PAYI
1. KAT	1	BÜRO	----	278 / 1357
2.KAT	2	BÜRO	----	279 / 1357
3. KAT	3	ÇATI ARALI BÜRO	----	350 / 1357
1. BODRUM - ZEMİN KAT	4	DEPOLU LÜKS TURİSTİK RESTAURANT	----	450 / 1357
T O P L A M				1357 / 1357

M2 Cetveli

13800 ada 29 parsel konut birim m ² listesi							
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	KONUT BRUT ALANI	KENDİ BRUT EKLALANI	KON+EKLEN BUR. ALANI	ORTAK HISSE	TOPLAM BRUT İNS.ALANI
1 KAT	1	BÜRO	407,40	—	407,40	578,22	985,62
2 KAT	2	BÜRO	407,40	—	407,40	578,22	985,62
3 KAT	3	ÇATI ARALI BÜRO	689,13	—	689,13	978,07	1667,20
1 BODRUM KAT ZEMİN KAT	4	DEPOLU LÜKS TURİSTİK RESTAURANT	695,39	—	695,39	884,18	1579,87
T O P L A M			2199,62	—	2199,62	3018,69	5218,31

RUHSAT

YAPI RUHSATI



Ruhsat Takip No 000452 03

1 Ruhsatı veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ii ANKARA İlçe ÇANKAYA Bucak Koy Belediye Mahalle Muhtarlık		2 Ruhsatın verilisi amacı YENİ İNŞAAT RUHSATI ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		3 Ruhsatın ocağı tarihi 11 EYLÜL 2023		4 Ruhsat no 000452							
5 Pafta no		6 Ada no 13800		7 Parsel no 29									
8 İmar planı onay tarihi 1357		9 Parselasyon planı onay tarihi		10 İmar durumu tarihi ve no 07 02 2003/16381									
11 Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²)		12 Tapu tescil belgesi veren kurum Cankaya 2.Bölge T.S.M.		13 Tapu tescil belgesi tarihi ve no 10.09.2003									
14 Zemin etüdü onay tarihi 31 03 2003		15 GED rapor onay tarihi		16 Planlanan inşaat başlama tarihi		17 Planlanan inşaat bitirme tarihi							
18 Ruhsatın geçerlilik tarihi		19 / /20		20 / /20		21 / /20							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN									
19 Adı soyadı, unvanı ☒ Özel ☐ Kamu Abidin GULMUŞ		24 Adı soyadı, unvanı Yurtbilir - Yapı San.ve Tic.A.Ş. Abidin GULMUŞ Mod.Tur.İnş.San.Tic.A.Ş.		25 Hukukî durumu		34 Adı soyadı, unvanı							
20 Bağlı olduğu vergi dairesi Hitit V D		26 Kurum sicil no 377198		27 Bağlı olduğu vergi dairesi Segmenler		36 Büro tescil no 9860014568							
21 Vergi dairesi sicil no 4210015319		29 Sigorta poliçesi no 08.05.2003/4744		30 Sigorta poliçesi tarihi ve no 08.05.2003/4744		37 Oda belge no							
22 Adres Refik belendir Sok No 57/4 ANKARA		23 İmza Refik belendir Sok No 57/4 ANKARA		32 Adres Kemer Sok. No:12/43 ANKARA		33 İmza G.O.P./M.K.							
42 Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43 Ünite sayısı 3		44 Yüzölçümü (m ²) 3638		46 Toplam yapı sayısı 1							
45 Buro Dep.LuksTuristik Res.		46 Ünite sayısı 1		47 Yüzölçümü (m ²) 1580		48 Toplam taban al 5218							
49 Yapıda bağımsız bölüm sayısı 4		50 Toplam bağımsız bölüm sayısı 4		51 Yapı inşaat alanı (m ²) 5218		52 Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 5218							
53 Yapının yol kotu altı kat sayısı 3		54 Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3+Ç A		55 Yapının toplam kat sayısı 6+Ç A		56 İlave kat sayısı							
57 Yapının yüksekliği (m) 12 50		58 İlave kat yüksekliği (m)		59 Yapının sınıfı 3		60 Yapının grubu B							
61 1 m ² maliyeti (Bin TL) 300 000 000		62 Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 1565 400 000 000		63 Yapının arsa değeri (Bin TL) 46 710 000 000		64 Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 110 000 000							
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER													
65 ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☒ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		67 TESİSATLAR ☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☐ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ 68 SICAK SU Temin Şekli ☐ Termosifon ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müşterek Yakıt cinsi ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal		69 ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulubesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu		70 YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yigma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tunel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		71 KULLANILAN MALZEME ☐ Braket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ Beton blok ☐ Hafif panel ☐ Plak Kırış ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap					
YAPI PROJELERİ													
73 Onay tarihi Mimar 25 04 2003 Statik 17 07 2003 Elektrik 13 08 2003 Mekanik tesisat 17 07 2003 D Gaz 22 07 2003 Tel 08 08 2003 Geo Etüd 31 03 2003		74 Adı soyadı Hüdaşverdi GOKÇEN Recat ÇOBAN Kamile YALÇIN Ercan DEMİR Ayşe GÜLER		75 Oda sicil no 17839 40544 28620 34598 8592		76 Büro tescil no 06/1047 06/1445 12375 349 1103.03		77 Oda belge no 1411 1214 18624 1289 528-800		78 Adresi C Atif Kansu Cad No 42/1 C Atif Kansu Cad No 42/1 Y Taşkın Sok No 21/1 Celal Atik Sok No 4/60 İlker 1.Cad.No.51/2 ANK.		79 İmza AG	

TSE Matbaası, 2001, 2000 Cilt, TS 8737

YAPI DENETİMİ					
80	Adı soyadı	81	Oda sicil no	82	Büro teskilatı
83	Oda belge no	84	Adresi	85	86
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu Başkanlığının 03.07.2003 tarih					
B-09 YDK 00-00 00/15109(73464) sayılı yapıya ilişkin bilgi formuna göre düzenlenmiştir.					
Çankaya Kaymakamlığı Sığınak Tespit ve Denetim Komisyon Başkanlığının 22.07.2003 tarihli 23103 Denetçi No 4871					
sayılı sığınak yazısı					
26.3.2004 tarih 8628 (83464) sayılı Y.İ.B. Formu.					
YAPI DENETİM KURULUŞU					
87	Yetkilisinin adı soyadı	88	Sin	89	İzin belge no
A G Yapı Den Ltd Şti				351	
90	Adres	91	İmza		
C Atıf Kansu Cad No 42/1-A					
RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
93	Makbuz Tarihi	94	Makbuz no	95	Tutarı (Bin TL)
96	Dolgu miktarı (m³)	97	Kazı miktarı (m³)	98	Kullanılmayan kazı miktarı (m³)
99	Kullanılmayan kazı miktarı (m³)	100			
101	Kontrol edenin adı soyadı unvanı imzası tarih	102	Onaylayanın adı soyadı unvanı imzası tarih	103	
Necati ASILIOĞLU İnş Tek		Gülşin TAKAK Yapı İzin Şb Şefi		Halim BALCI İmar Müdür Yard	
104				105	
106					
VİZELER					
107	Kontrol Tanh	108	Fenni Mesullerin Adı soyadı imzası	109	Teknik Elemanın Adı soyadı imzası
110	Kontrol Edenin Adı soyadı imzası	111	Onaylayanın Adı soyadı imzası		
112	113	114	115	116	117
118	119	120	121	122	123
124	125	126	127	128	129
130	131	132	133	134	135
136	137	138	139	140	141
142	143	144	145	146	147
148	149	150	151	152	153
154	155	156	157	158	159
160	161	162	163	164	165
166	167	168	169	170	171
172	173	174	175	176	177
178	179	180	181	182	183
184	185	186	187	188	189
190	191	192	193	194	195
196	197	198	199	200	201
202	203	204	205	206	207
208	209	210	211	212	213
214	215	216	217	218	219
220	221	222	223	224	225
226	227	228	229	230	231
232	233	234	235	236	237
238	239	240	241	242	243
244	245	246	247	248	249
250	251	252	253	254	255
256	257	258	259	260	261
262	263	264	265	266	267
268	269	270	271	272	273
274	275	276	277	278	279
280	281	282	283	284	285
286	287	288	289	290	291
292	293	294	295	296	297
298	299	300	301	302	303
304	305	306	307	308	309
310	311	312	313	314	315
316	317	318	319	320	321
322	323	324	325	326	327
328	329	330	331	332	333
334	335	336	337	338	339
340	341	342	343	344	345
346	347	348	349	350	351
352	353	354	355	356	357
358	359	360	361	362	363
364	365	366	367	368	369
370	371	372	373	374	375
376	377	378	379	380	381
382	383	384	385	386	387
388	389	390	391	392	393
394	395	396	397	398	399
400	401	402	403	404	405
406	407	408	409	410	411
412	413	414	415	416	417
418	419	420	421	422	423
424	425	426	427	428	429
430	431	432	433	434	435
436	437	438	439	440	441
442	443	444	445	446	447
448	449	450	451	452	453
454	455	456	457	458	459
460	461	462	463	464	465
466	467	468	469	470	471
472	473	474	475	476	477
478	479	480	481	482	483
484	485	486	487	488	489
490	491	492	493	494	495
496	497	498	499	500	501
502	503	504	505	506	507
508	509	510	511	512	513
514	515	516	517	518	519
520	521	522	523	524	525
526	527	528	529	530	531
532	533	534	535	536	537
538	539	540	541	542	543
544	545	546	547	548	549
550	551	552	553	554	555
556	557	558	559	560	561
562	563	564	565	566	567
568	569	570	571	572	573
574	575	576	577	578	579
580	581	582	583	584	585
586	587	588	589	590	591
592	593	594	595	596	597
598	599	600	601	602	603
604	605	606	607	608	609
610	611	612	613	614	615
616	617	618	619	620	621
622	623	624	625	626	627
628	629	630	631	632	633
634	635	636	637	638	639
640	641	642	643	644	645
646	647	648	649	650	651
652	653	654	655	656	657
658	659	660	661	662	663
664	665	666	667	668	669
670	671	672	673	674	675
676	677	678	679	680	681
682	683	684	685	686	687
688	689	690	691	692	693
694	695	696	697	698	699
700	701	702	703	704	705
706	707	708	709	710	711
712	713	714	715	716	717
718	719	720	721	722	723
724	725	726	727	728	729
730	731	732	733	734	735
736	737	738	739	740	741
742	743	744	745	746	747
748	749	750	751	752	753
754	755	756	757	758	759
760	761	762	763	764	765
766	767	768	769	770	771
772	773	774	775	776	777
778	779	780	781	782	783
784	785	786	787	788	789
790	791	792	793	794	795
796	797	798	799	800	801
802	803	804	805	806	807
808	809	810	811	812	813
814	815	816	817	818	819
820	821	822	823	824	825
826	827	828	829	830	831
832	833	834	835	836	837
838	839	840	841	842	843
844	845	846	847	848	849
850	851	852	853	854	855
856	857	858	859	860	861
862	863	864	865	866	867
868	869	870	871	872	873
874	875	876	877	878	879
880	881	882	883	884	885
886	887	888	889	890	891
892	893	894	895	896	897
898	899	900	901	902	903
904	905	906	907	908	909
910	911	912	913	914	915
916	917	918	919	920	921
922	923	924	925	926	927
928	929	930	931	932	933
934	935	936	937	938	939
940	941	942	943	944	945
946	947	948	949	950	951
952	953	954	955	956	957
958	959	960	961	962	963
964	965	966	967	968	969
970	971	972	973	974	975
976	977	978	979	980	981
982	983	984	985	986	987
988	989	990	991	992	993
994	995	996	997	998	999
1000	1001	1002	1003	1004	1005

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



Belge Takip No

1 Belgeyi veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA İlçe ÇANKAYA Bucak Koy Belediye ÇANKAYA Mahalle Mustafa Kemal Muhtarlık Mustafa Kemal	2 Belgenin verilmesi amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni 3 Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	4 Belgenin onay tarihi 03 Mart 2006	5 Belge no 160
6 Pafta no 13800	7 Ada no 29	8 Parsel no 1357	9 İmar planı onay tarihi 07 02 2003
10 Parselasyon planı onay tarihi 16381	11 İmar durumu tarihi ve no su 1357	12 Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²) Çankaya 2.Böl T S M	13 ÇED raporu onay tarihi 10 09 2003
14 Zemin etüdü onay tarihi 31.03.2003	15 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 2.Böl T S M	16 Tapu tescil belgesi no ve tarihi 10 09 2003	17 Yapı ruhsatı tarihi ve no 11.09 2003/ 452
18 Tadilat ruhsatı tarihi 11.09 2003/ 452	19 Ruhsat yenileme tarihi 11.09 2003/ 452	20 Yeniden ruhsat tarihi 11.09 2003/ 452	21 Ruhsat takip no 11.09 2003/ 452
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MUTEAHHİDİNİN	
22 Adı soyadı unvanı Abidin GULMUŞ ☒ Özel ☐ Kamu		27 Adı soyadı unvanı Yurtbılır Yapı San Ve Tic A Ş	
23 Bağlı olduğu vergi dairesi Hittiv D		28 Hukuki durumu Şantiye Şefinin	
24 Vergi dairesi sicil no 4210015319		29 Kurum sicil no 3/ 7198	
25 Adres Refik Belendir Sok. 57/4 ANKARA		30 Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler	
26 İmza 		31 Vergi dairesi sicil no 9860014568	
27 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		32 Sigorta sicil no 08.03 2004/ 5204	
28 İmza 		33 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
29 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		34 Muteahhlik karne no 5204	
30 İmza 		31 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
32 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		33 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
34 İmza 		35 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
36 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		37 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
38 İmza 		39 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
39 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		40 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
41 İmza 		42 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
43 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		44 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
45 İmza 		46 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
47 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		48 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
49 İmza 		50 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
51 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		52 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
53 İmza 		54 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
55 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		56 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
57 İmza 		58 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
59 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		60 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
61 İmza 		62 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
63 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		64 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
65 İmza 		66 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
67 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		68 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
69 İmza 		70 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
71 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		72 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
73 İmza 		74 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
75 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		76 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
77 İmza 		78 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
79 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		80 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
81 İmza 		82 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
83 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		84 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
85 İmza 		86 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
87 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		88 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
89 İmza 		90 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
91 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		92 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
93 İmza 		94 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
95 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		96 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
97 İmza 		98 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
99 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		100 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
101 İmza 		102 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
103 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		104 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
105 İmza 		106 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
107 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		108 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
109 İmza 		110 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
111 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		112 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
113 İmza 		114 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
115 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		116 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
117 İmza 		118 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
119 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		120 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
121 İmza 		122 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
123 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		124 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
125 İmza 		126 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
127 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		128 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
129 İmza 		130 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
131 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		132 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
133 İmza 		134 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
135 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		136 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
137 İmza 		138 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
139 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		140 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
141 İmza 		142 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
143 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		144 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
145 İmza 		146 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
147 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		148 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
149 İmza 		150 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
151 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		152 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
153 İmza 		154 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
155 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		156 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
157 İmza 		158 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
159 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		160 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
161 İmza 		162 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
163 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		164 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
165 İmza 		166 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
167 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		168 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
169 İmza 		170 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
171 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		172 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
173 İmza 		174 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
175 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		176 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
177 İmza 		178 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
179 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		180 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
181 İmza 		182 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
183 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		184 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
185 İmza 		186 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
187 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		188 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
189 İmza 		190 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
191 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		192 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
193 İmza 		194 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
195 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		196 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
197 İmza 		198 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
199 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		200 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
201 İmza 		202 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
203 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		204 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
205 İmza 		206 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
207 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		208 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
209 İmza 		210 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
211 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		212 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
213 İmza 		214 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
215 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		216 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
217 İmza 		218 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
219 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		220 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
221 İmza 		222 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
223 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		224 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
225 İmza 		226 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
227 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		228 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
229 İmza 		230 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
231 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		232 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
233 İmza 		234 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
235 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		236 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
237 İmza 		238 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
239 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		240 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
241 İmza 		242 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
243 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		244 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
245 İmza 		246 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
247 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		248 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
249 İmza 		250 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
251 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		252 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
253 İmza 		254 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
255 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		256 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
257 İmza 		258 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
259 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		260 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
261 İmza 		262 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
263 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		264 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
265 İmza 		266 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
267 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		268 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
269 İmza 		270 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
271 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		272 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
273 İmza 		274 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
275 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		276 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
277 İmza 		278 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
279 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		280 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
281 İmza 		282 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
283 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		284 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
285 İmza 		286 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
287 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		288 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
289 İmza 		290 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
291 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		292 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
293 İmza 		294 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
295 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		296 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
297 İmza 		298 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
299 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK		300 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
301 İmza 		302 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204	
303 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P /ANK			

YAPI DENETİMİ							
	81 Adı soyadı	82 Oda sicil no	83 Büro tescil no	84 Oda belge no	85 Adresi	86 İmza	
Mimar	FENİ MESULÜN						
Statik							
Elektrik							
Mekanik tesisat							
						AG YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. Ceyhan Atıl Kamsu Caddesi No:42/1-A Balgat-ANKARA Tic Sic No:178940 T.D.K.No:351 Başkent V.D.008 049 5975	
						Gökşin GÖKÇEN Proje Denetçisi Mimar Oda Sic. No:31103 Denetçi No:4811	
YAPI DENETİM KURULUŞU							
87 Kuruluşun adı	88 Yetkilisinin adı soyadı		89 Sınıfı	90 İzin belge no	91 Adres	92 İmza	
A G Yapı Denetim Ltd Şti				351	C A Kamsu Cad No 42/1-A Balgat/ANK		
MİMARİ PROJE MUELLİFİ							
93 Adı soyadı	94 Oda Belge no		95 Oda sicil no	96 Büro tescil no	97 Adres	98 İmza	
Hüdaşverdi GÖKÇEN	1411		17839	06/1047	C A Kamsu Cad No 42/1 Balgat/ANK		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99 Miktarı (Bin TL.) 783 YTL		100 Makbuz tarihi 01 03 2006		101 Makbuz numarası 4308		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ODENEN VERGİLER							
102 Düzenleyen vergi dairesi	103 Cinsi	104 Tanhı	105 Numarası	106 Daire sahibi			
Veraset ve Harçlar V D	Bina vergisi	21 12 2005	46569	Abidin GULMUŞ			
107 Diğer hususlar							
1,2,3 nolu burolar 407,407,689 m² 4 nolu depolu Luks Turistik Restaurant 695 m² ile bina muştemilatı için verilmiştir. 28.02.2006 tarih ve 619 sayılı (CINS YAZISI) 20.02.2006 tarih ve 22406 sayılı (SSK YAZISI) 29.11.2005 tarih ve 86866 sayılı (ASKI GEN.MD.) 19 12 2005 tarih ve 17683 sayılı (TELEKOM YAZISI) 26.12.2005 tarih ve 76728 sayılı (EGO GEN.MD.) 23.12.2005 tarih ve 642 sayılı (SİĞİNAK YAZISI)							
Yapı sahibinin 03 02 2006 20 Günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bolumler de dahil, yapının tüm bolumleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılması fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.							
BINA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
108 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Kemal YILDIRAN Mak Müh	109 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Zübeyde YURAN Mimar		110 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih				
111 Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Mehmet KARAMAN İş Müh Yapı Kul İzin Şb Şf Y			112 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür Osman KARACA İmar Müdürü				

PARSEL HAVA FOTOĞRAFI



UAVT

ANKARA / ÇANKAYA / MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ / 2119 (Cadde) / 5A - İşyeri - Bina Tali Giriş - Bilinmeyen

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
677084295	13800	29	-	-	Bina Tali Giriş	-	-	5A	2130753276	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-
101896272	13800	29	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	5	2130453281	1	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-
101896272	13800	29	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	5	2130153295	2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-
101896272	13800	29	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	5	2129853301	3	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2130753276

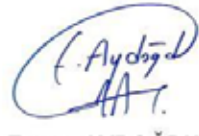
9.5 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu	 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 Tebliğ'i uyarınca	
MUHAMMED ÇAM	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	

9.6 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.7 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

9.8 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