



ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA A.Ş.

Villa Değerleme Raporu, Ankara

11.06.2020

Alacaatlı Mahallesi, 3358. Sokak Park Koru Evleri Sitesi, No:5/54 Çankaya/ ANKARA



Takdim:

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tük. Mal. Tic. Paz. A.Ş.

Aşağıöveçler Mahallesi, 1042. Cadde, 1330. Sokak, No:3/4 Çankaya/ANKARA

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

11.06.2020

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Tic. ve Paz. A.ř.
Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cadde 1330 Sokak No:3/4
Çankaya/ANKARA

Konu: Ankara ili, Çankaya ilçesi, Aylacaatlı Mahallesinde konumlu dubleks mesken nitelikli taşınmazın gayrimenkul değerieme çalışması

Sayın Yetkili,

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesinde konumlu 44930 ada, 1 no.lu parsel 54 numaralı bağımsız bölüm, dubleks mesken nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerieme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerieme ve Danışmanlık A. ř.

Erhan GÜNDOĞAN
Genel Müdür Yardımcısı

Ahmet ARSLAN
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Müşteri

ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI
TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA A.Ş.

Hazırlayan Şirket

DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A. Ş.

Raporun Tarih ve Rapor Numarası

11.06.2020 / 003

Rapor Türü

Piyasa Değer Tespiti

İncelemenin Yapıldığı Tarih

06.06.2020

Değerlemesi Yapılan Mülk

Dubleks Mesken

Gayrimenkulün Adresi

Alacaatlı Mahallesi, 3358. Sokak Park Koru Evleri sitesi,
No:5/54 Çankaya/ANKARA

Hukuki Tanımı

Dubleks Mesken

Mal Sahibi

ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI
TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM
ŞİRKETİ

Mevcut Kullanımı

Dubleks Mesken

Mevcut Kullanıcı

Kiracı

İmar Durumu

Konut

**Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa
Payı Alanı**

454,91 m²

**Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı
Alanı**

258,00 m²

Kullanılan Değerleme Yaklaşımları

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Piyasa Değeri

800.000 TL +KDV

Raporu Hazırlayan

Damla BAYTEKİN Değerleme Uzmanı
İlker ŞERMET Değerleme Uzmanı
Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı



Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerinin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.



DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř. 'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve Sermaye Piyasası Kurulu Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesinin 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	8
2.2. Değerin Tanımı	8
2.2.1. Piyasa Değeri	8
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları	8
2.4. İşin Kapsamı	8
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	9
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	9
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	12
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	12
3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç	13
3.4. Taşınmazın Tanıtılması	14
3.4.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri	14
3.4.2. Fiziksel Özellikler	16
3.4.3. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasına analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkul değerine etkisi	16
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	17
4.1. Satılık/Kiralık Villa Emsal Araştırması	17
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	19
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	19
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	19
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	19
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	19
5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	19
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	19
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	20
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	20
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	20
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
5.3.2.3. Gelirlerin İndirgenme Yaklaşımına Göre Değer Analizi	20
5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	21
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	21
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	21
5.4.6. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,	22
5.4.7. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin , fiili kullanım şeklinin ve portföye alınma niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş	22
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	23
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	24
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER	37



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret ve Pazarlama A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.05.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 11.06.2020 tarihli, 003 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir. Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü " Piyasa Değer Tespiti" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir. Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Değerleme Uzmanı Damla BAYTEKİN ve İlker ŞERMET tarafından 01.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 06.06.2020 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 11.06.2020 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet ARSLAN tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

SON 3 DEĞERLEMeye İLİŞKİN HAZIRLANMIŞ RAPOR BİLGİLERİ			
YLLAR	2011	2014	2017
RAPOR NO	79	1041	9
RAPOR TARİHİ	05.07.2011	9.12.2014	5.09.2017
GAYRİMENKUL DEĞERİ	535.000,00 TL	535.000,00 TL	653.593,00 TL

Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adres : Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33
 Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0216 369 96 69 pbx
Fax : 0216 369 97 71
Web : www.dengedegerleme.com

Müşteri Bilgileri

Ünvanı : Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret ve Pazarlama A.Ş.
Adres : Aşağıöveçler Mahallesi, 1042. Cadde, 1330. Sokak, No:3/4, Çankaya/ANK

İrtibat Bilgileri

Telefon : (0312) 474 04 90
Fax :
Web : <http://www.ulaslar.com.tr/>

Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 11.06.2020 tarihi itibarıyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Piyasa Değeri

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Hakkı

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. Ankara İli Genel Veriler



Ankara, Türkiye'nin nüfus ve ekonomik açıdan en önemli 2. şehri, siyasi açıdan ise önemli şehri ve başkentidir. Yüzölçümü bakımından Konya'dan sonra en büyük şehirdir. Nüfus sayımına göre Avrupa'nın 38. büyük şehridir. Ankara Türkiye'nin kuzey batısında, Konya ovası ve Kuzey Anadolu arasında kalacak şekilde kurulmuştur. Ankara, Türkiye'nin merkezinde konumlu olup, çoğu otoyol ulaşımının

ortak noktasıdır. Tarihte, "Angora", "Ancyra", "Angori" ve "Engüriye" gibi değişik isimler ile anılan, nihayet günümüzde Ankara olarak adlandırılan şehir, gelişme ve büyüme sürecinde batıya doğru daha yoğun olmak üzere genişlemiş olup, bu gün ki mücavir alan sınırları 50 km'dir. Ankara ilinin bugün itibari ile 25 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 26 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın toplam Nüfusu 5.639.076 kişidir. Ankara'nın 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2019 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Çankaya, en az nüfuslu ilçesi de Evren olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Akyurt	36.123	Çubuk	90.764	Kalecik	13.234	Pursaklar	150.488
Altındağ	389.510	Elmadağ	45.557	Kahramankazan	54.806	Sincan	535.637
Ayaş	13.900	Etimesgut	587.052	Keçiören	939.161	Şereflikoçhisar	33.821
Bala	3330.280	Evren	3.097	Kızılcahamam	28.350	Yenimahalle	687.093
Beypazarı	48.371	Gölbaşı	138.944	Mamak	665.978		
Çamlıdere	9.825	Güdül	8.892	Nallıhan	27.579		
Çankaya	944.609	Haymana	30.930	Polatlı	125.075		

Tablo 1: İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2019)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Ankara, Türkiye'nin 2. en büyük şehri ve siyasi olarak başkentidir. Kara ulaşımı ve ticaret yollarının bir merkezi olması, ayrıca siyasi önemi sayesinde Türkiye'de gerek ekonomik yaşamın, gerekse siyasi yaşamın merkezi olmuştur. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.



3.1.1.3. Sektörel Veriler

Ankara, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin gerek ekonomik gerekse siyasi merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de Ankara ülkenin ekonomik anlamda en ileri 2. merkezi olma özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı % 7,7 düzeyindedir. Ankara, Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü kentten toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür.

Ticaret ve Sanayi

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Tarım ve Hayvancılık

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir.

Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.



Ormancılık ve Madencilik

Ankara, Türkiye dışından turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1.5'u (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu Mayıs-Eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşdır.

Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Etnoğrafya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur.

Yurtiçi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihi evler yurtiçi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren İlçesi Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

2017'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1.5'u (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu Mayıs-Eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşdır.

Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Etnoğrafya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur.

Yurtiçi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihi evler yurtiçi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren İlçesi Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır.

2008'de Anıtkabir 6.406.945 kişi tarafından, Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 450.000 kişi tarafından ziyaret edilmiştir.

3.1.2. Çankaya İlçesi Genel Veriler

İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısında yer alan Çankaya İlçesi, şehir merkezine yaklaşık 8 km. uzaklıktadır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur.



Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya İlçesi, il merkezine yakın pek çok semti içine alır. Atatürk Orman Çiftliği, Eymir Gölü, Elmadağ Kayak Tesisleri, Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezi ilçe sınırlarındadır. Yüzölçümü 307 km² olan Çankaya İlçesi'nin 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 944.609'dur. Çankaya'nın 124 mahallesinin 99'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 710.283 kişi (%77) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 57,3 km uzaklıktaki Akarlar'dır. İlçede nüfusu en fazla olan, 30.111 kişi ile Birlik mahallesidir.

İlçe Ankara'nın merkezinde bulunmaktadır. Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran faal ve inşaat halinde olan metro vardır. Metro güzergâhları Dikimevi-Söğütözü, M1 Kızılay-Batıkent, M2 Kızılay-Koru , M3 Batıkent - Törekent, M4 Gar-Gazino, M5 Gar-Esenboğa Havalimanı hatları üzerinde konumlanmıştır. Bu metrolar Çankaya'yı, Yenimahalle, Altındağ, Etimesgut, Sincan, Keçiören, Pursaklar, Çubuk ilçelerine bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. Sincan-Kayaş Banliyö Tren Hattı'nın ilçe üzerinden geçen istasyonları mevcuttur. İlçeye havayolu ile ulaşım, 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

Çankaya, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın en eski ilçelerinden ve siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, çeşitli ülkelerin büyük elçiliklerini, iş ve ticaret merkezlerini, özel sektörde yer alan tüm firmaların ofislerini ve merkez ofislerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin, yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	ANKARA	ALANI	25.930,00 m ²
İLÇESİ	ÇANKAYA	VASFI	57 ADET DUBLEKS BETON
MAH/KÖYÜ	ALACAATLI Mahallesi	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	54
SOKAĞI	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	-	KAT	-
PAFTA	-	ARSA PAYI	1/57
ADA	44930	BAĞ. BÖLÜM NİTELİK	DUBLEKS MESKEN
PARSEL	1	MALİKLERİ	ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİC. PAZ. A.Ş.(1/1)
		TARİH-YEVMİYE	09.12.2011 - 51172

Tablo 2: Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri



3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

02.06.2020 tarihinde ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu parsel üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

B.B. NO	TÜRÜ	AÇIKLAMA	TARİH	YEVİMİYE NO
Ana Taşınmaz Üzerinde	Beyan	Yönetim Planı : 29/04/2008(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	01.05.2008	8665
Ana Taşınmaz Üzerinde	Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)	31.03.2014	15439

Tablo 3: Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

02.06.2020 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; değerlemeye konu bağımsız bölümün son 3 yıl içerisinde satışının olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, 03.06.2020 tarihinde Çankaya Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; "Konut" alanında kalmakta olup E: 0,33 Hmaks: Serbest Daire Büyüklüğü 150 m² yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu belgede son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda değişiklik olmadığı belirtilmiştir.

✓ Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje ve Diğer Resmî Belgeler

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, bağımsız bölüm bazında taşınmazın yerinin doğruluğu Tapu Müdürlüğü online sisteminde mevcut kat irtifakına esas 10.05.1971 tarihli Mimari Uygulama Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Değerlemeye konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumda ve projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

- 14.04.2005 tarihli ve 276 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Ruhsat Yenimahalle Belediyesi tarafından düzenlenmiş olup parselde yer alan tüm bağımsız bölümler için ortakdır.
- 09.04.2010 tarihli ve 219/54 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Ruhsat 54 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
- 24.12.2013 tarihli ve 854-48 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Belge 54 no.lu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir.
- Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik olup olmadığı hakkında bilgi; yeniden ruhsat alınmasına gerektirir bir değişikliğe rastlanılmamıştır.



✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina için düzenlenen yapı kullanma izin belgesi arka yüzünde yapı denetim şirketinin "Fırat Yapı Denetim Ltd. Şti" olduğu bilgisi edinilmiş olup, adresi Balgat Mahallesi, Ziyabey Caddesi, 13. Sk. No:14/3, Balgat/Çankaya/ Ankara olarak belirtilmiştir.

✓ **Gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi,**

Enerji verimlilik sertifikası bulunamamıştır.

3.4. Taşınmazın Tanıtılması

3.4.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın Ankara ölçeğinde bakıldığında kent merkezine uzak konumda olduğu görülmektedir. Taşınmazın yer aldığı bölge Ankara içerisinde bir alt merkez olarak gelişmiş olup son on yılda tercih edilen bir bölge haline gelmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel bölgenin ana ulaşım arteri, toplu taşıma araçlarının da ana güzergahı olan Park Caddesi'ne yakın konumda olması ulaşım açısından avantaj sağlamaktadır.



Harita 1: Mülkün Ankara ölçeğindeki konumu

Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı/hastane, okul, market, banka vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir.

Bölge konut nitelikli gelişmiş olup, villa tipi yapılaşmalar ve siteler yoğunluktadır.



Harita 2: Mülkün konumu

Bölge genelinde 1-2 bodrum + zemin + 1-2 katlı olacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Ekspertize konu taşınmazın yakın çevresinde bilinen yerlere, Doğa Koleji, Beştepe Koleji örnek verilebilir. Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km)
Park Caddesi	: 0,20
Eskişehir Yolu	: 2,50
Kızılay	: 23,00

Tablo 4: Önemli Merkezlere Yaya Yolu Mesafe



Harita 3: Ana Gayrimenkul ve Yakın Çevresi



3.4.2. Fiziksel Özellikler**✓ Ana Gayrimenkulün Özellikleri**

25.930,00 m² alanlı 44930 ada 1 parsel üzerinde bodrum, zemin, 1 normal kat olmak üzere 3 katlı olacak şekilde inşa edilmiş 57 adet dubleks konutun yer aldığı Park Koru Sitesi bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde çocuk oyun alanları yer almakta olup peyzaj düzenlemesi yapılmış durumdadır. Site girişinde güvenlik bulunmakta olup parsel çevresi duvar ile çevrelenmiş durumdadır.

✓ Bağımsız Bölümün Özellikleri

Değerlemeye konu 54 no.lu bağımsız bölüm parsel üzerinde güneyden kuzeye 2. sırada, sıranın en doğusunda konumlu olan villadır. Taşınmaz girişi zemin kat seviyesinden kuzey doğu cepheden sağlanmaktadır. Tapu Müdürlüğü online sisteminde yer alan 21.02.2005 tarihli mimari uygulama projesine göre bodrum katında sığınak, su deposu, tesisat odası, hobi odası; zemin katta, antre, mutfak, 1 oda, salon, WC, teras, 1. normal katta 3 oda, banyo, duş, balkon bölümleri bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede binanın bodrum katında oturma odası + mutfak, WC, depo, zemin katında taşınmaz girişi, antre, salon, oda, mutfak, WC, balkon ve 1. normal katında 3 oda, banyo, duş, balkon bölümlü olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz projesine göre bodrum kat 82 m², zemin katında 88 m² + 22 m² teras, 1. normal kat 88 m² olmak üzere toplam 258 m² + 22 m² teras alanlıdır. Projesinde teras olarak adlandırılan alan proje kesitlerinde balkon şeklindedir. Mahallinde yapılan incelemede de bu alanın balkon olduğu görülmüş olup alan hesabında eklenmemiş ancak değerlemede dikkate alınmıştır.

Zeminler antre, mutfak, banyo, duş ve WC bölümlerinde seramik kaplama, salon ve odalarda laminat parke kaplamadır. Duvarlar banyo ve WC bölümlerinde seramik kaplama, antre, mutfak, salon ve odalarda saten boyalıdır. Ana giriş kapısı çelik, pencereler PVC doğrama, iç kapılar amerikan panel doğramadır. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz bakımlı durumdadır. Dış cephesi dış cephe boyası ile boyalı olup açık otopark imkanı bulunmaktadır. Bahçe kullanımı olan taşınmazda ısıtma doğalgaz kombi sistemi ile yapılacak şekilde tesisat bulunmaktadır.

Gayrimenkul değerleme tarihi itibarıyla konut amaçlı kullanılmaktadır.

YASAL VE MEVCUT ALAN							
B.B NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	YASAL VE MEVCUT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	TOPLAM ALAN (m ²)
54	B+Z+1	DUBLEKS MESKEN	1	/ 57	258,00	-	258,00

Tablo 5: Bağımsız Bölüm Brüt Yasal ve Mevcut Alan ve Özellikleri

3.4.3. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasına analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkul değerine etkisi

Mevcutta hem dünyamızı hem de ülkemizi etkileyen virüs den tüm sektörler farklı özelliklerle etkilenmiştir. Değerlemede hem bölge yapısı hem de ekonomik durum dikkate alınmıştır.



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede villa siteleri yer almakta olup sitelerin özelliklerine göre fiyat aralığı değişmektedir. Aradaki farklılığın değişken ve yüksek olması dolayısıyla çalışmada bölge araştırması yapılırken taşınmaza benzer özellikte siteler dikkate alınmıştır.



Görsel 1: Emsal Haritası

4.1. Satılık/Kiralık Villa Emsal Araştırması

Emsal 1: Emlak Ofisi, Tel: 312 2410456

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu sitede kısmen daha iyi konumda, içi benzer yapılı, 280 m² alanlı olduğu düşünülen tripleks villanın 2019 yılı ocak ayında başında 730.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. TUİK Parasal değer güncelleme raporuna göre 2019 Ocak ayında 730.000 TL olan bir değer 2020 Mayıs ayı için açıklanan son veriye göre 828.213,06 TL olacağı görülmektedir. Rapor eklere eklenmiştir. Konumu dolayısıyla % 5 şerefiye uygunlaştırılması yapılmıştır.

Emsal 2: Emlak Ofisi 0530 441 23 23

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu sitede benzer tip, içi benzer yapı, 280 m² alanlı olduğu düşünülen tripleks villa 890.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Kira bedelinin 2.500 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 3: Emlak Ofisi 0312 316 30 32

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu sitede benzer tip, içi benzer yapı, 280 m² alanlı olduğu düşünülen tripleks villa 800.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmamakta olup son fiyat olduğu öğrenilmiştir. Kira bedelinin 2.500 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır.



Emsal 4: Hüseyin Kahya 0532 376 15 81

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumda 41681 ada 1 parsel üzerinde yer alan Park Villa Sitesinde 400 m² alanlı beyan edilen 350 m² olduğu düşünülen 2004 yapımı villa için 1.500.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. Kira bedelinin 3.500 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. İç malzeme ve işçilik kalitesinin çok iyi olduğu bilgisi alınmıştır. İç yapı özellikleri dolayısıyla % 10 şerefiye uygunlaştırılması yapılmıştır.

Emsal 5: Emlak Ofisi 0532 482 00 03

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumda 41681 ada 1 parsel üzerinde yer alan Park Villa Sitesinde 400 m² alanlı beyan edilen 350 m² olduğu düşünülen 2004 yapımı villa için 1.050.000 TL istenilmektedir. Pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. Kira bedelinin 3.000 TL/ay olabileceği bilgisi alınmıştır. Site özellikleri bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre daha avantajlıdır. İç malzeme ve işçilik kalitesinin vasat ve tadilata ihtiyacı olduğu bilgisi alınmıştır. İç yapı özellikleri dolayısıyla %10 şerefiye uygunlaştırılması yapılmıştır.

NOT: Emlak Ofisi 0532 285 75 84

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu sitede içi standart özellikte benzer villaların ortalama 780.000-820.000 TL aralığında işlem gördüğü bilgisi alınmıştır. Sitede köpek beslemenin yasak olmasının tercih edilirliliği azalttığı belirtilmiştir.

Emsal Analiz Tablosu

	KATLAR	TOPLAM ALAN (M ²)	TALEP EDİLEN FİYAT(TL)	PAZARLIK PAYI(%)	TAHMINİ SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYAT (TL)	+/-	ŞEREFE DURUMU	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL)	KİRA(TL)	KİRA BİRİM FİYAT(TL)	DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM FİYAT (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 1	Zemin	258	730.000	0%	828.213,06	3.210	1	5%	3.050	-	-	-	-
Emsal 2	Zemin	258	890.000	10%	801.000	3.105	1	0%	3.105	2.500	9,7	9,7	0,037
Emsal 3	Zemin	258	800.000	0%	800.000	3.101	1	0%	3.101	2.500	9,7	9,7	0,038
Emsal 4	Zemin	350	1.500.000	20%	1.208.000	3.451	1	10%	3.106	3.500	10	9,0	0,035
Emsal 5	Zemin	350	1.050.000	5%	998.000	2.851	1	10%	3.137	3.000	8,6	9,4	0,036
Ortalama									3.100			9,5	0,036

Tablo 6: Emsal Analiz Tablosu



5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Park Caddesine yakınlığı
- Site içerisinde konumlu olması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Bakımlı olması

Olumsuz Özellikler

- Kent merkezine uzakta konumlu olması

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “villa” olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Uluslararası değerlendirme standartlarında üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları; (a) Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı ve (c) Maliyet Yaklaşımıdır.

5.3.1.1. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması durumunda sağlıklı sonuçlar elde etmemizi sağlar.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme 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 Yaklaşımı; varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumunda sağlıklı sonuçlar elde etmemizi sağlar.



5.3.1.3. 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. Maliyet Yaklaşımı; katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 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 ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumunda sağlık sonuçlar elde etmemizi sağlar.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması doğrultusunda taşınmaza 3.100 TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir. Gayrimenkulün değerlemesinde bölgede benzer tipteki gayrimenkullerin karşılaştırılıp, birim fiyata ulaşarak karşılaştırma yapmak amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı yapılmıştır. Benzer nitelikte gayrimenkullerin birim fiyat m² si karşılaştırılmıştır. Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırması doğrultusunda birim fiyat ortalaması 3100 TL/m² bulunmuş ve takdir edilmiştir. Değer 799.800 TL hesaplanmış olup, 800.000 TL ye yuvarlanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	KAT	ALAN	BİRİM FİYAT TL)	DEĞER(TL)	DEĞER(TL)
54 Nolu Bağımsız Bölüm	B+Z+1	258	3.100	₺ 799.800	₺ 800.000

Tablo 7: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede farklı özelliklerde pek çok site yer almakta olup birbirine komşu sitelerde bile fiyatların ciddi oranda değiştiği görülmüştür. Bu sebeple emsallerde mümkün olduğunca taşınmazla aynı ya da benzer özellikte sitede konumlu villalara yer verilmiştir. Emsal 1, 2 ve 3 taşınmazla aynı sitede yer almakta olup emsal 1'in satışı gerçekleşmiştir.

5.3.2.3. Gelirlerin İndirgenme Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur. Sahada yapılan emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkule emsal oluşturabilecek villaların ortalama 9,5 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ortalama kapitalizasyon oranının %3,6 olduğu tespit edilmiştir.



Gelir(Kira) İndirgeme Yaklaşımı	KAT	ALAN	KİRA BİRİM FİYAT (TL)	KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	KAP. HESABINA GÖRE DEĞER (TL)
54 Nolu Bağımsız Bölüm	B+Z+1	258	9,5	2.451	0,036	₺817.000

Tablo 8: Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Değer Takdir Tablosu

5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir dava bulunmadığı firma tarafından beyan edilmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası çerçevesinde, bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4.2 Gayrimenkul üzerinde takyidat ve ipotekler hakkında görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek bulunmaktadır. Yönetim planı ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Beyanları mevcuttur.

5.4.3. Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı,

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde 2 beyan bulunmaktadır. Gayrimenkulün devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmaması konusunda herhangi bir olumsuz konuya rastlanılmamıştır.

5.4.4 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi

Parsel üzerinde hali hazırda villa sitesi bulunmaktadır.



5.4.5 Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Üst Hakkı ve devre mülk hakkı kapsamında değildir.

5.4.6 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri, Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin analizler

3) Gayrimenkulün Yasal durumuna ilişkin belgeler başlığında

e) gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri, hasılat paylaşımı sözleşmeler olmaması sebebiyle yer verilmemiştir.

5) Kullanılan Değerleme Yöntemleri

B) Maliyet Yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

Taşınmazın bağımsız bölüm özelliği taşıması sebebiyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Ç) Diğer Tespit ve Analizler

2. 3. Ve 4. maddeleri boş arazi olmaması sebebiyle kullanılmamıştır.

6. madde ise müşterek ve bölünmüş kısım olmaması sebebiyle kullanılmamıştır.

5.4.7 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin , fiili kullanım şeklinin ve portföye alınma niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasından herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel olmadığı kanaatine getirilmiştir.



6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 11.06.2020 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla değerleme çalışması UDES' e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğ ekinde yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

DEĞER TABLOSU

DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI(TL)	GELİR İNDİRGEMEYAKLAŞIMI(TL)
54 Nolu Bağımsız Bölüm	₺800.000,00	₺817.000,00
NİHAİ DEĞER	₺800.000	

Tablo 9: Değer Tablosu

Konu gayrimenkulün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve kullanılmıştır. Bölgede kira değerlerinin taşınmaz niteliğine göre değişkenlik gösteriyor olması ve emsallerin tamamının yerinde görülmemiş olması dolayısıyla Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yapı yaşı, yapı niteliği, mevcut kullanım durumu gibi etkenler dikkate alınarak;

Toplam Piyasa Değerinin;

KDV HARİÇ PİYASA DEĞERİ	800.000 TL (Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)
KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ	944.000 TL (Dokuz Yüz Kırk Dört Bin Türk Lirası)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Damla BAYTEKİN

SPK Lisans No: 407260

Lisanslı Değerleme Uzmanı

İlker ŞERMET

SPK Lisans No: 4003853

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ahmet ARSLAN

SPK Lisans No: 400376



7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR





YENİMAHALLE BELEDİYESİ
MAL S.

DOĞALGAZ VE İSİ YALITIM PROJESİ RUHSAT AŞAMASINDA ARANACAKTIR

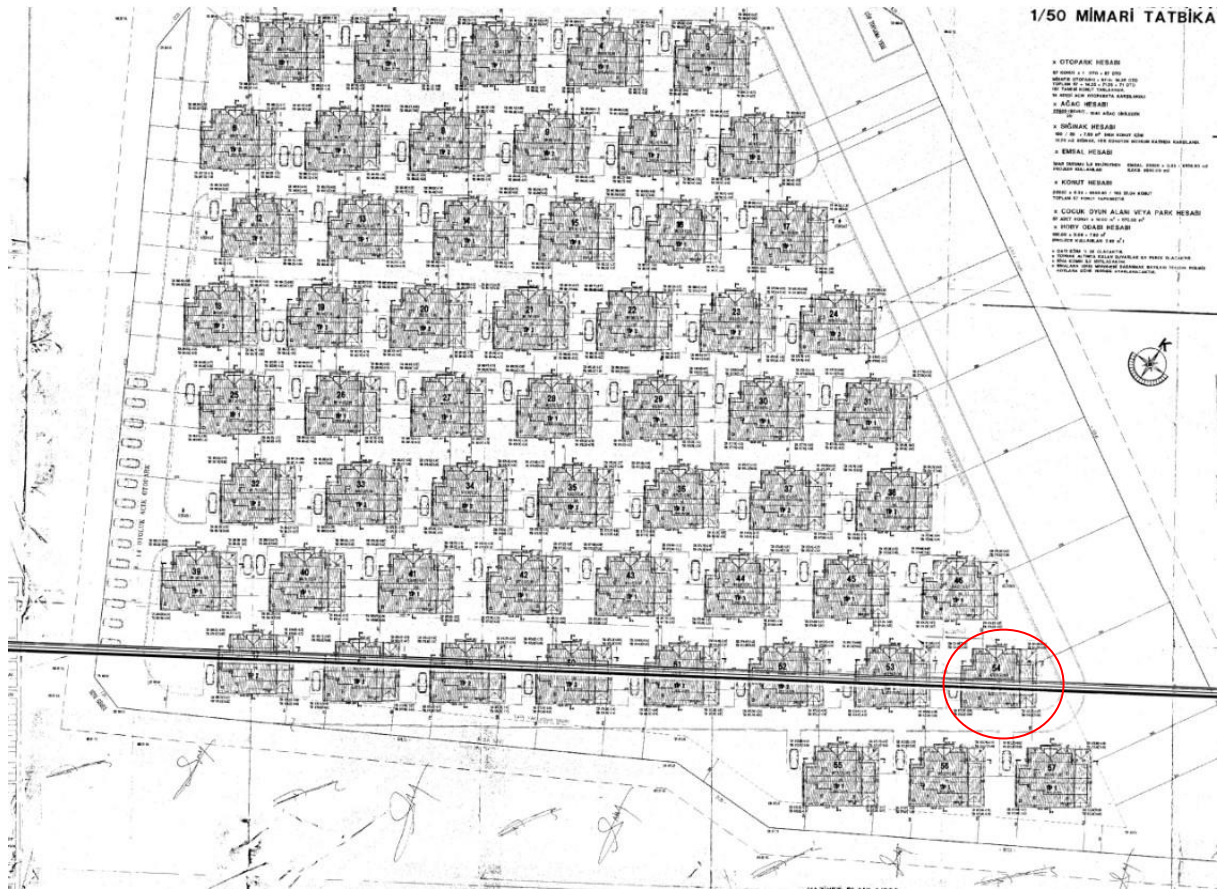
ADA:	44930	T.C.
PARSEL:	1	YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MALIK:		İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
B.S. ÇAYYOLU KÖYÜ SİTESİ:	Y.M. 1 No: 2801/2005 / 1713 Vakıfı	İLGİLİ EVRAKLAR
KONUT YARI KÖP:	15/02/2005 / 483 Proje Tesdi Belgesi	
	Y.K. 1 No: 22.02.2005 / 3356 / 1516 (BAYAN)	
TAPU TESCİ DURUMU:	Y.M. 2 B. 1516 / 2005 / 1713	
ARAZİ KONTROL EDEN:	23/12/2004 / 18957 ÇAP	
MUNTESEPLER:	8860 / 01 / 05 YOL KOTU	ENCÜMEN KARARI
11 Şubat 2005 onay tarihli Zemin Atopma Raporu		
PROJEYİ TETKİK EDEN:	PROJEYİ KONTROL EDEN:	İMAR MÜDÜR YRD.
21 ŞUBAT 2005		

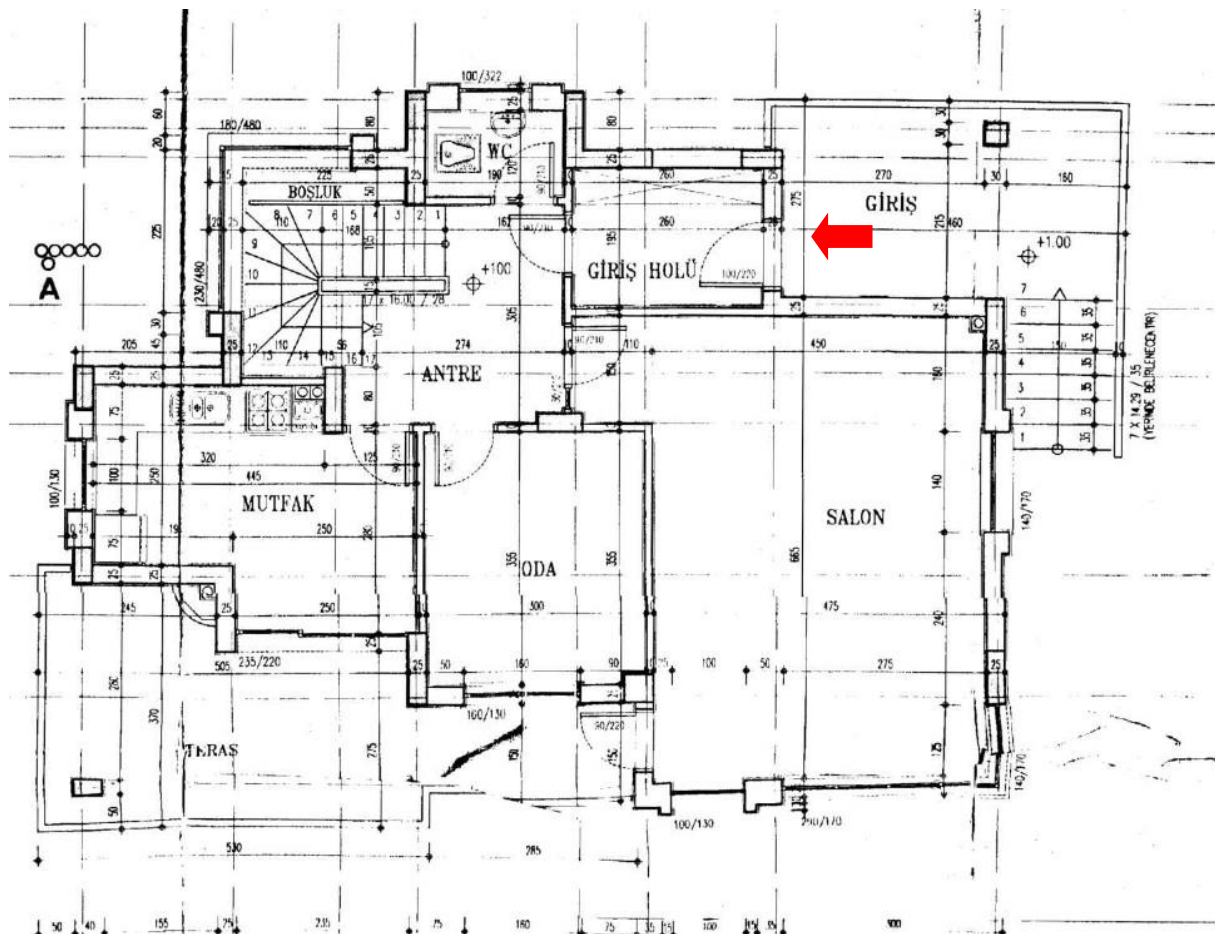
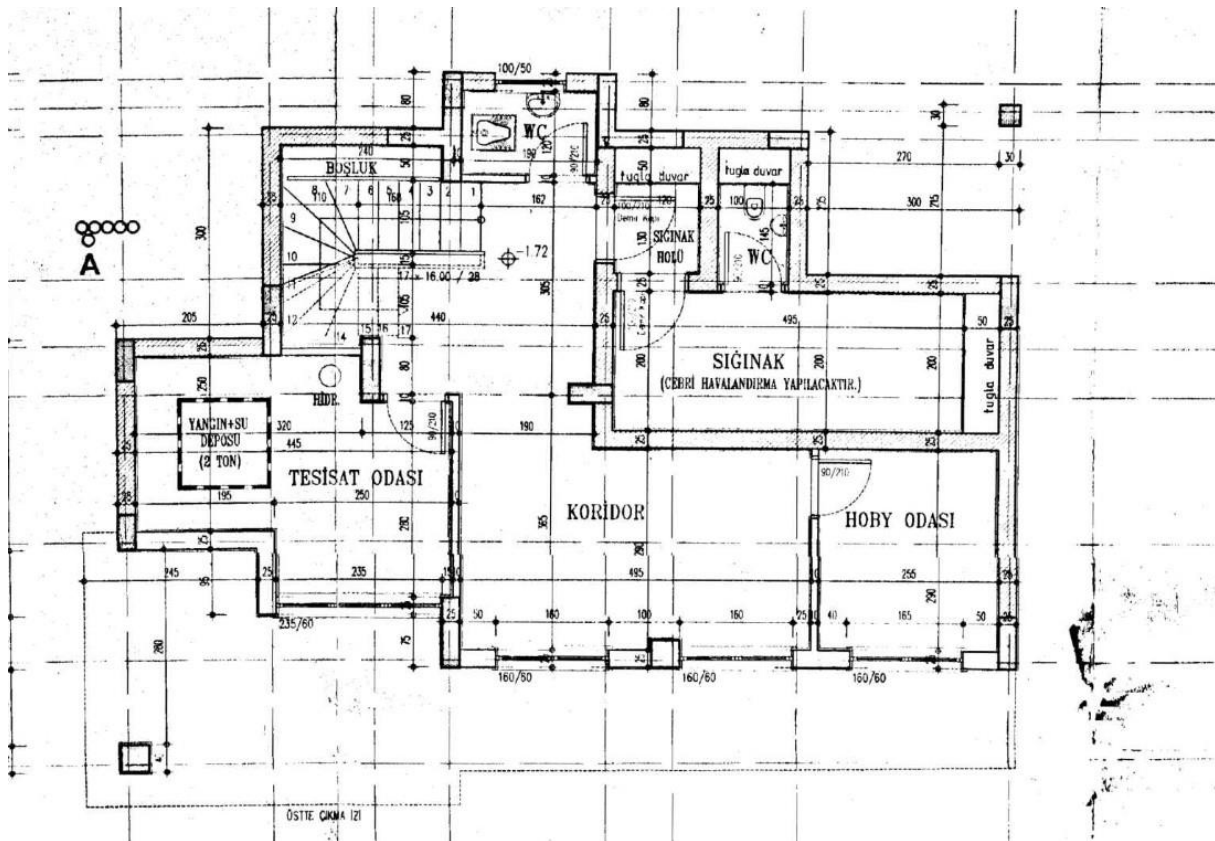
Bu planda yerli mahal temini için ve sınırları sınırlı olarak, ruhsatı için uygun görüldüğü bildirilmektedir.

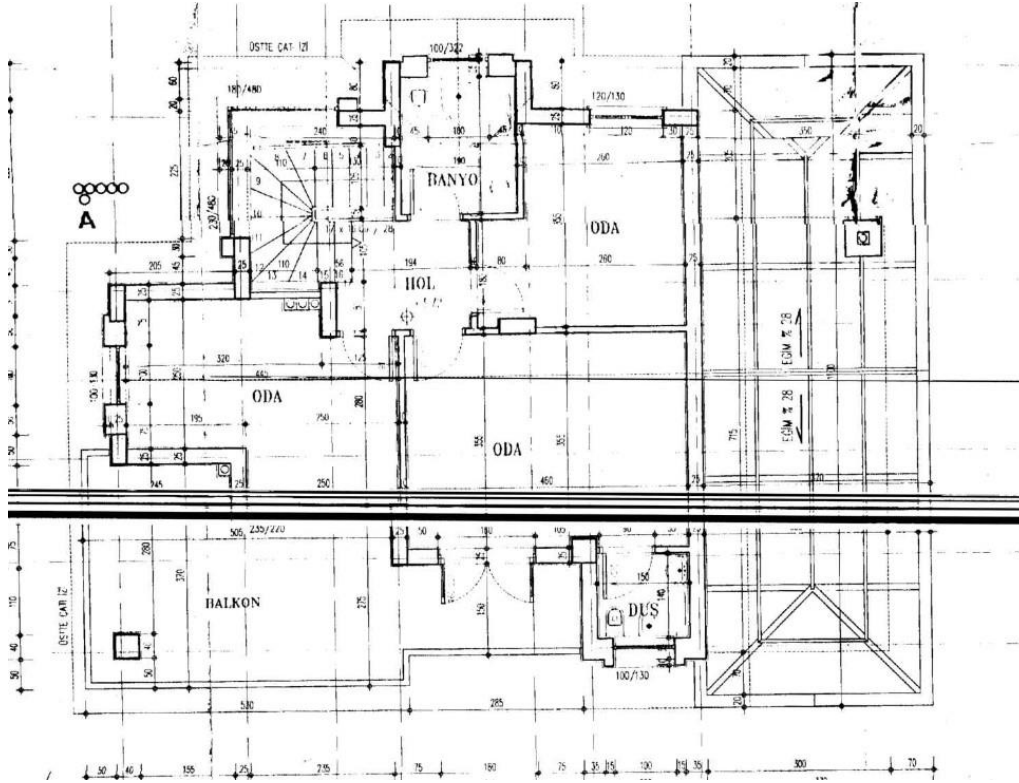
Birlik parselinde mevcut duruma göre, gerekli görüldüğü takdirde, belediye başkanının onayına sunulmak üzere, ruhsatın verilmesi için gerekli olan işlemler için uygun görüldüğü bildirilmektedir.

YENİMAHALLE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YENİMAHALLE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ







YAPI RUHSATI

1. Ruhsatın verildiği kurum
T.C. YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

2. Ruhsatın verildiği alan
Yeni Yapı

3. Ruhsatın onay tarihi
14.05.2015

4. Ruhsat no
276

5. Plan no
129-a-144-2-d

6. Ada no
44930

7. Parsel no
3

8. İmar planı onay tarihi
13.09.1995

9. Parçeleşim planı onay tarihi
25.11.1997

10. İmar durumu belgesi no
23.12.2004

11. Parçeleşim kullanma amacı ve alanı (m²)
KONUT 25930 m²

12. Tapu belgesi bilgileri veren kurum
Y. MAH. BÖL. Y. S. M.

13. Tapu belgesi bilgileri belgesi no
12.04.2005

14. Zemin etabla onay tarihi
11.02.2005

15. CED raporu onay tarihi
28.04.2005

16. Parçeleşim raporu bilgileri
31.03.2008

17. Parçeleşim raporu onay tarihi
31.03.2008

18. Ruhsatın geçerlilik tarihi
31.03.2008

19. Adı soyadı, unvanı
S. CAYIROĞLU / KURU. İT. Y. K.

20. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

21. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

22. Adres
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

23. İmar
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

24. Adı soyadı, unvanı
D. AY / İNŞ. İT. Y. K.

25. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

26. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

27. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

28. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

29. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

30. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

31. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

32. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

33. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

34. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

35. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

36. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

37. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

38. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

39. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

40. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

41. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

42. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

43. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

44. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

45. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

46. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

47. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

48. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

49. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

50. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

51. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

52. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

53. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

54. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

55. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

56. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

57. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

58. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

59. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

60. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

61. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

62. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

63. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

64. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

65. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

66. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

67. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

68. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

69. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

70. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

71. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

72. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

73. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

74. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

75. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

76. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

77. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

78. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

79. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

80. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

81. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

82. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

83. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

84. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

85. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

86. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

87. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

88. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

89. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

90. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

91. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

92. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

93. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

94. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

95. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

96. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

97. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

98. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

99. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.

100. İnşaat ruhsatı verildiği alan
YENİMAHALLE BLD. İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.



[illegible]

[illegible]

Evrak Tarih ve Sayısı: 03/06/2020-E.18139

 **Çankaya**
BELEDİYESİ

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : 53849070-115.99-E.18139-[44930/1]
Konu : Alacaatlı Mah. 44930/1 parsel. (İmar
Durum Bilgisi)

03/06/2020

Sn: Damla BAYTEKİN
Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizli Mahallesi Tugay Yolu Caddesi
No:20 Ofisim İstanbul
B Blok Kat 6 No:33-34-35
İSTANBUL

İlgi : Müdürlüğümüz evrakına 03.06.2020 Tarih ve E.32644 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz incelenmiş olup; Parsellerde bulunan tek tek bağımsız bölümlere ait imar durumunun olmadığı, söz konusu imarın 44930 ada 1 sayılı parselin 84191 Nolu Alacaatlı – Dodurga Mahallesi parselasyon planı ile oluşturulduğu, 25930 m² tapu alanlı parselin onanlı imar planına göre imar kullanımının konut, yapılaşmanın E:0.33, Hmax: Serbest, Daire Büyüklüğü 150 m² olarak belirlendiği, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların plan notlarında tanımlandığı görülmüştür.

Parselin son üç yıl içinde imar durumunda bir değişiklik bulunmamakta olup, parsel ait parselasyon planı örneği ve plan notu yazımız ekinde gönderilmektedir.

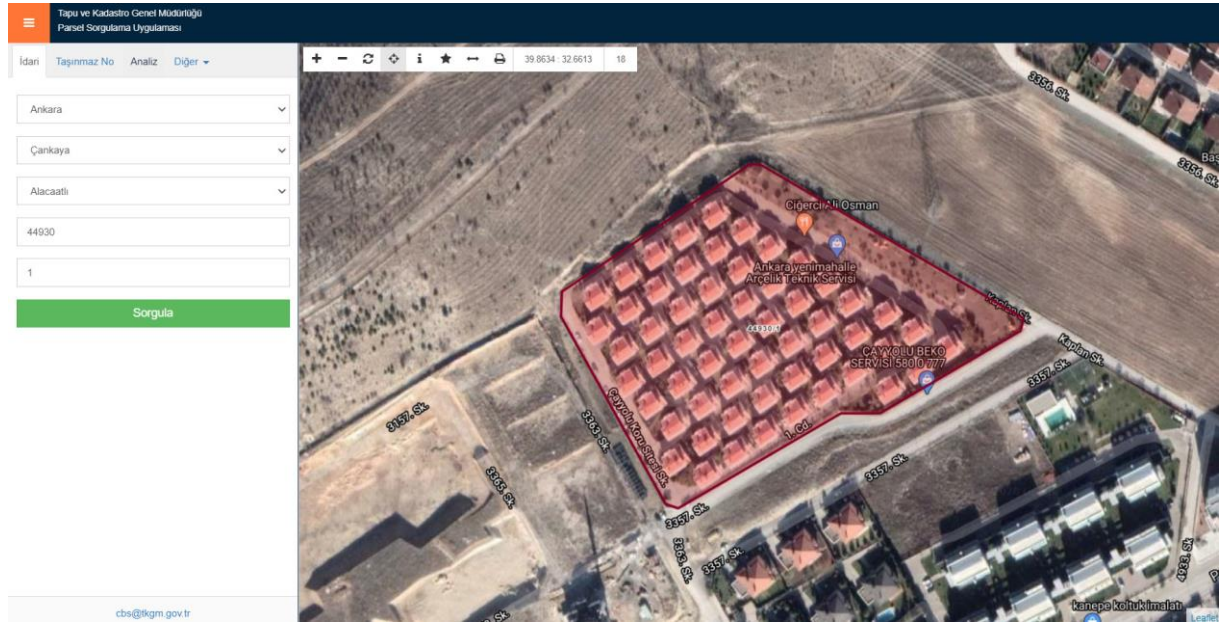
Bilgilerinize sunulur.

E-İmza
Hasan DOĞAN
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Üst
Sorumlusu

Ek:
1- 44930-1 parselasyon (1 sayfa)
2- 84191 Plan notları. (1 sayfa)

Evrak Doğrulama İçin: <https://dogrulama.cankaya.bel.tr/en/VideoSorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BENF54FRS>
Adres: Özgür Gökçe Cad. No:11/A/1 Blok Kat: Katlı - Ankara
Bilinç için : Selahattin Güneş





Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ALACAATLI Mah. 3358 Sok. ÇAYYOLU
KORU SİT. Apt. No: 5 / 54 / 1 MERKEZ-
MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
Bina Kodu: 16099434

Bu adrese ait adres kodu:

1731100077

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-6-2020-11:36



Kaydı Oluşturan: ERHAN GÜNDOĞAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
036120267184	20200602-851-F00966	26718

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	457/3
Taşınmaz Kimlik No:	15466871	AT Yüzölçümü(m2):	1578.34
İl/İlçe:	ANTALYA/ALANYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Alanya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	66/6480	Arsa Pay/Payda:	16/640
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:11/06/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
264741662	(SN:7740596) ULAŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI TİCARET PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 28-03-2014 10356	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jBTNo10SuwQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	YENİMAHALLE					
	Mahallesi	ALACAATLI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	44930	1	57 ADET DUBLEKS BETON	ha	m²	dm²	
					25.930,00	m2	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 27505500							
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		DUBLEKS MESKEN		1/57	-	-	54
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminden. YON PLANI / Yonutun Planı - 29/04/2008					
	Sahibi	ULUŞLAR TURİZM YATIRIMLARI VE DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI - Tam T.C. ARİT PAZARI A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		15439	91	9002		31/03/2014	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyet gayri menkul hakları ile ilgili işlemler için tapu idaresine müracaat edilmelidir. ** Tapu idaresi tarafından tapu idaresine bağlı olan Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							
D.M.O Baasim İgi. Md.		Stok No				199	





T.C.
TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU BAŞKANLIĞI
Bilgi Dağıtım ve İletişim Daire Başkanlığı



11/Haziran/2020

PARASAL DEĞER GÜNCELLEME RAPORU

2019 yılının Ocak ayında 730.000,00 TL olan değer 2020 yılının Mayıs ayında Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'ne göre 828.213,06 TL olmaktadır.

Belge düzenleme tarihi : 11 Haziran 2020, Saat: 10:03:00

İşbu belge İstatistik Kanunu 7.maddesinin 3.fıkrasında bulunan "Başkanlığın veri ve bilgi derleme ve yayımlama işlemleri dâhil her türlü faaliyetleri elektronik ortamda yapılabilir, arşivlenebilir ve elektronik imza kullanılabilir." hükmü çerçevesinde düzenlenmiş olup bu belgenin aslına ilişkin sorgulama <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/parasalDeger?id=L6ENMO4048> adresinden ya da belge üzerinde bulunan kare kod ile yapılabilir.

Takip Numarası: L6ENMO4048

Notlar: 01.01.2005 tarihinden itibaren paradan 6 sıfır atılarak YTL (Yeni Türk Lirası) dönüşümü yapılmıştır.
01.01.2009 tarihinden itibaren Bakanlar Kurulu Kararı ile "Türk Lirası" ibaresinin başına konulan "Yeni" ibaresi kaldırılarak tekrar TL kullanılmaya başlanmıştır.

Yücestepe Mah.Necatibey Cad. No:114
06100 Çankaya/ANKARA
Tel : (0312) 410 0 410
İnternet Adresi: www.tuik.gov.tr



8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006 No : 400376

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arslan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.09.2019 Belge No: 2019-01.1547

Sayın Ahmet ARSLAN
(T.C. Kimlik No: 33541648554 - Lisans No: 400376)

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 Karşı
Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan Aydoğdu
Encan AYDOĞDU
Başkan





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluna

Tarih : 03.03.2015 No : 403853

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

İlker ŞERMET

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





Ticari Değerleme Uzmanları Birliği

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

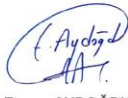
Belge Tarihi: 18.09.2019 Belge No: 2019-01.1555

Sayın İlker ŞERMET
(T.C. Kimlik No: 47608495418 - Lisans No: 403853)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan





Tarih : 15.08.2017



No : 21358

No : 407260

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Damla BAYTEKİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Bu örneğin, ibraz edilen aslının aynı olduğunu,
bir örneğini ibraz eden kişi, dairesi, dairede
saklandığını, 2...örneğin kendisine verdiğini
onaylarım.

ANKARA 16. NOTERLÜĞÜ
VERGİ BAŞKATİP
Nihat SÜMER



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

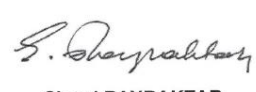
Belge No: 2019-02.2979

Sayın Damla BAYTEKİN
(T.C. Kimlik No: 56674357902 - Lisans No: 407260)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

