



**AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ
MECİDİYEKÖY MAHALLESİ**

**1947 ADA 56 PARSEL 1-2-3 NOLU TAŞINMAZLAR
DEĞERLEME RAPORU**

ARALIK 2021

RAPOR NO:2021-009

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708.Sayıli Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gereklili Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
 - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
 - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu 25.10.2021 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 13.11.2021 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1947 ada 56 parselde zemin kat 1, 2 ve 3 numaralı "Dükkan" vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Serkan ÜNLÜ tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 25.10.2021 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu 25.10.2021 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 13.11.2021 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.6.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ,DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Koza Sok. No:22 Gaziosmanpaşa 06700 Ankara

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1947 ada 56 parselde zemin kat 1, 2 ve 3 numaralı "Dükkan" vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL .

BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe mahallesi Büyükdere Caddesi No:201 Levent Loft D: 1-2-3 adresinde, merkezi konumda yer almaktadırlar.

UAVT Kodu: 1994827937 (1 nolu bb)

UAVT Kodu: 1994527941 (2 nolu bb)

UAVT Kodu: 1994227955 (3 nolu bb)

Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul Levent'in merkezi olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Ana taşınmaza ulaşım bu cadde üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Kanyon AVM ve Özdilek Park AVM bulunmakta olup taşınmaz merkezi durumdadır. Taşınmazın ulaşımı kolay olup, metro, otobüs ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. teknik altyapısı ile sosyal altyapısı mevcuttur.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Mahallesi	: Mecidiyeköy
Pafta No	: -
Ada No	: 1947
Parsel No	: 56
Arsa Yüzölçümü	: 3631,68 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir Bina
Arsa Payı	: 221/20000 - 221/20000 - 651/20000
Bağ. Böl. Niteliği	: Dükkan
Bağ. Böl. No	: 1-2-3
Malik	:1.AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 2.YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI 3.YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 19723
Cilt No	: 131
Sayfa No	: 12856-12857-12858
Tapu Tarihi	: 15.01.2016

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

18.11.2021 tarihinde Tapu Bilgi Sisteminden (TKGM Portal) alınan Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki talyidatlar tespit edilmiştir;

Yönetim Planı : 12.12.2006

Şerh :

1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi) 02.09.2009 – 13144

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Ruhsatı Belgesi
- Mimari projesi

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

12.11.2021 tarihinde Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 1947 ada 56 parselin;

- Şifahen alınan bilgiye göre taşınmaz parseli 24.06.2006 tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında, E: 2,50 h: serbest yapılanma şartlarında ticaret alanında kalmaktadır.
- 3631,68 m² yüzölçümlü imar parselidir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir satış işlemi görmediği imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 03.10.2006 tarihinde 06/1-78 belge numarasıyla alınan yapı ruhsatı ile inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe Girdikten sonra inşa edildiğinden yapı denetimine tabidir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 3631,68 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2006’lı yıllarda 4 Bodrum + zemin + 10 Normal kat + çatı katı şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Şişli Belediyesi’nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir. Taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğündeki mimari projesi görülmüştür. Tapu dosyasında incelenen 02/10/2006 tarih 2006/6366 R 344035 numaralı onaylı projesine göre mahalinde yapılan incelemelere göre 35 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu 1-2-3 bbno.lu “dükkan-cafe-büro ” vasıflı gayrimenkuller ana taşınmazın zemin katında yer almakta olup dükkan haciminden oluşmaktadırlar.

Mimari projesine göre 1 nolu bb 65m², 2 nolu bb 68m², 3 nolu bb 193m² kullanım alanlı olup, taşınmazların değerlemesi dışarıdan tespit ile yapılmıştır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



İstanbul

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci sırada gelir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi olmuştur. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3000 yıl, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir şehirdir.

Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

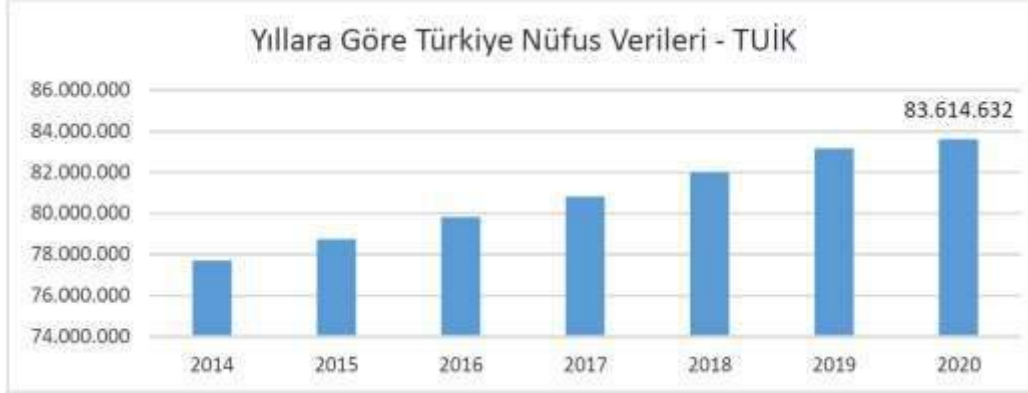
Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu verilere göre Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

4.2.MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

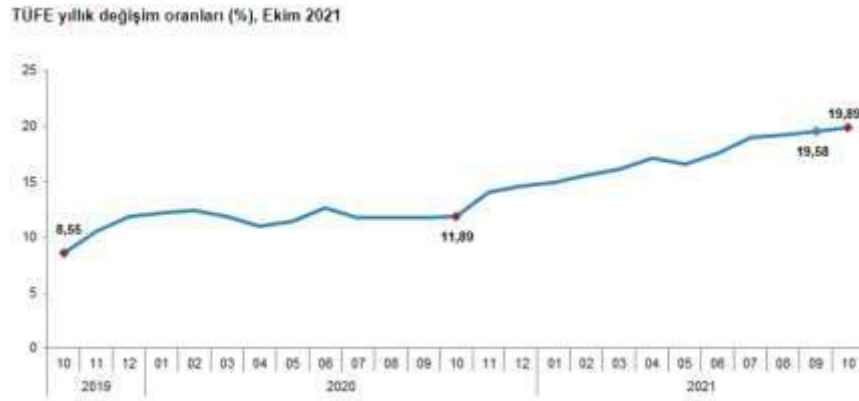
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Nüfus;

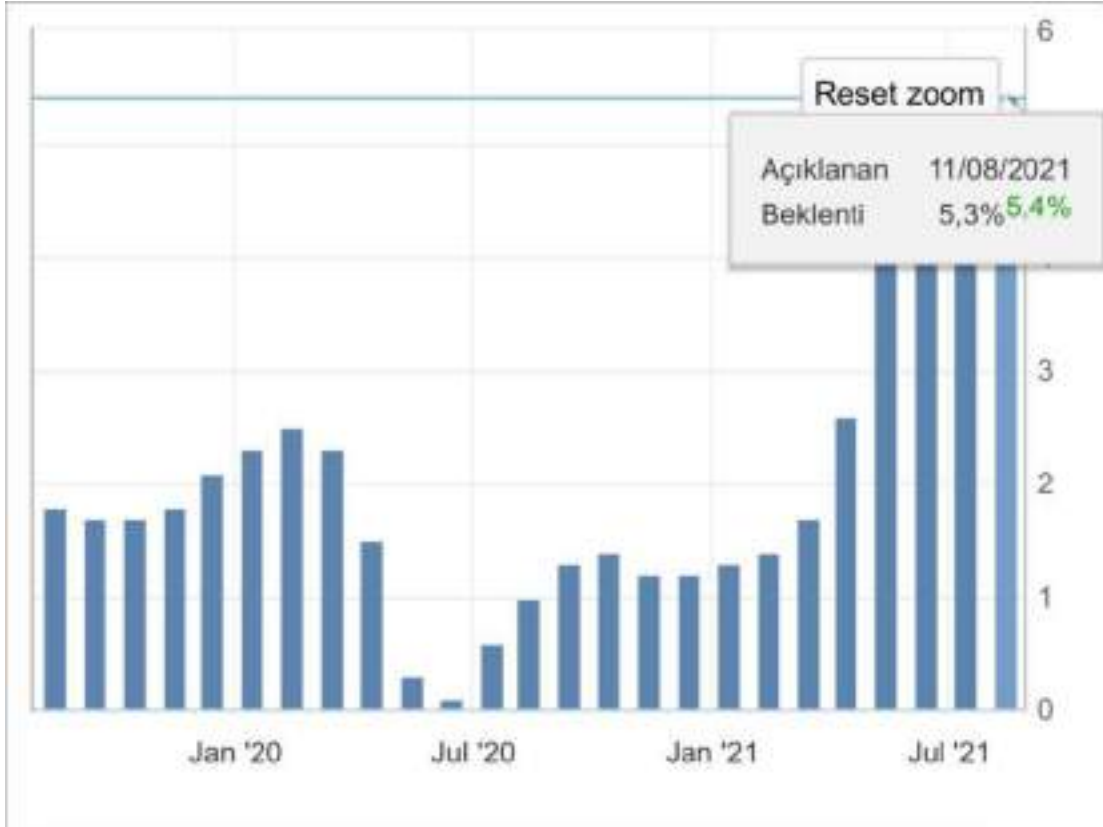


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



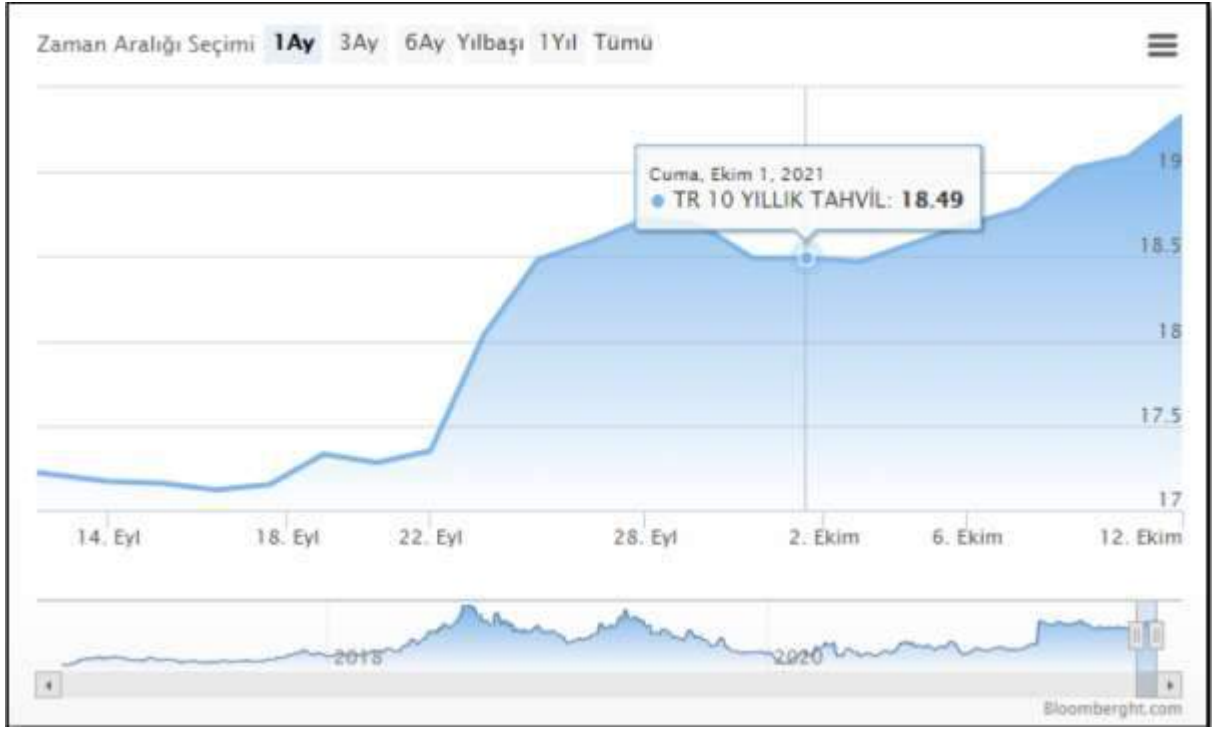
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

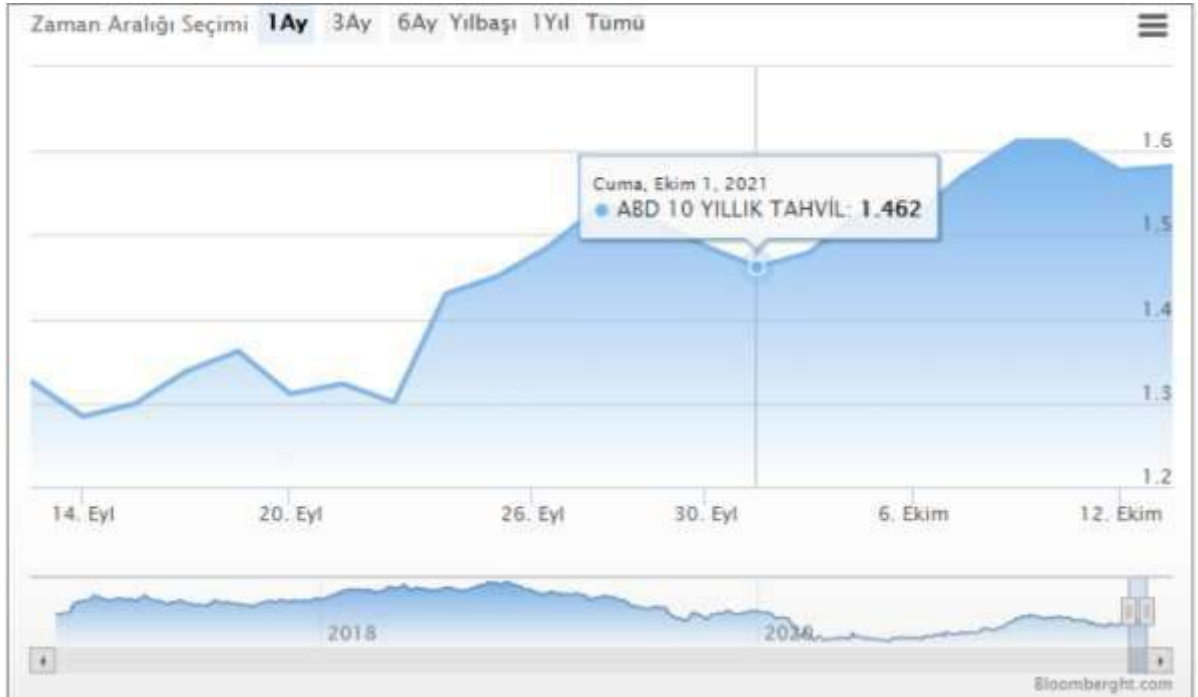


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

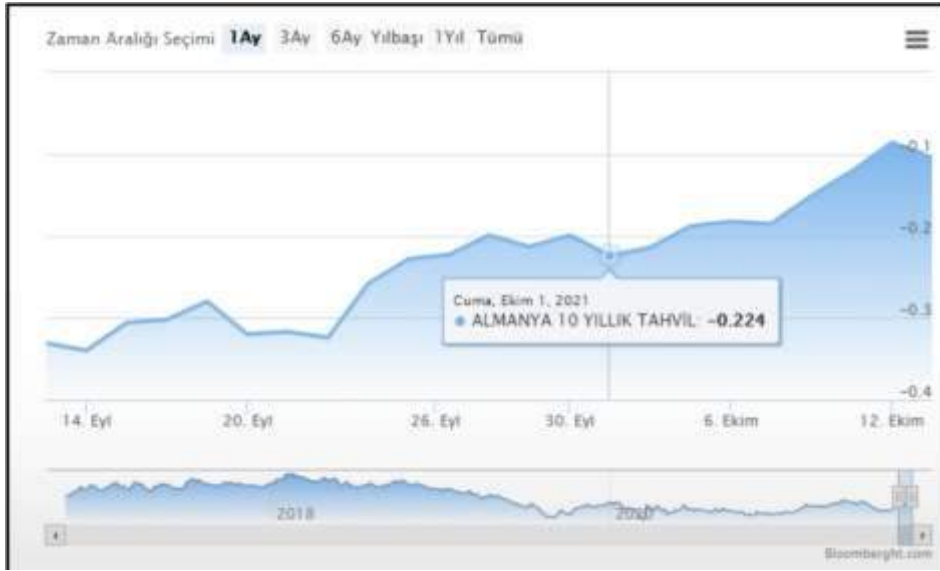
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

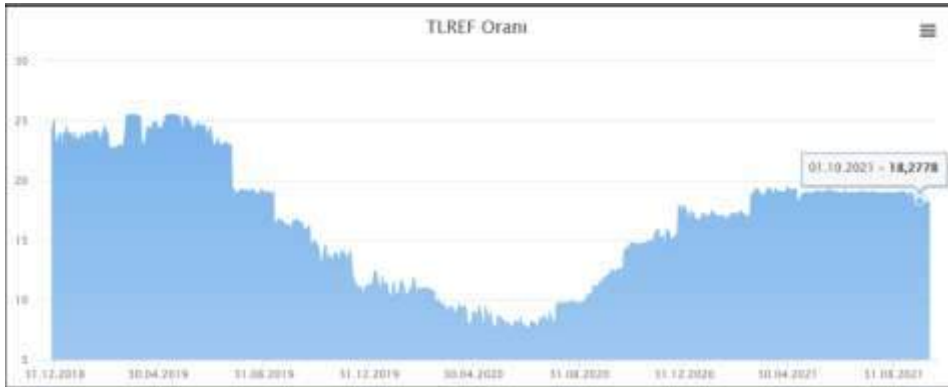


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

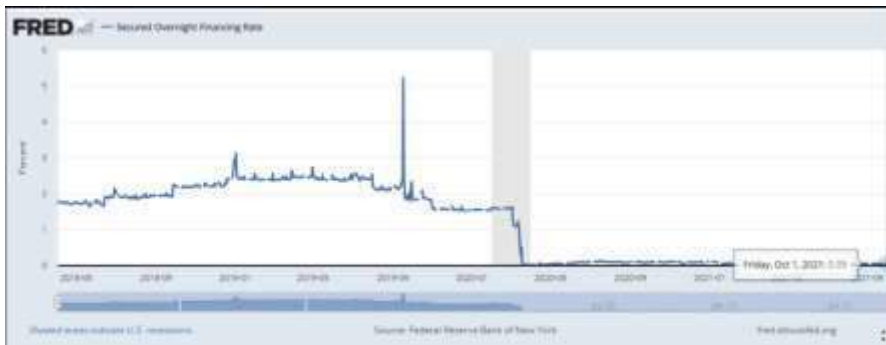


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

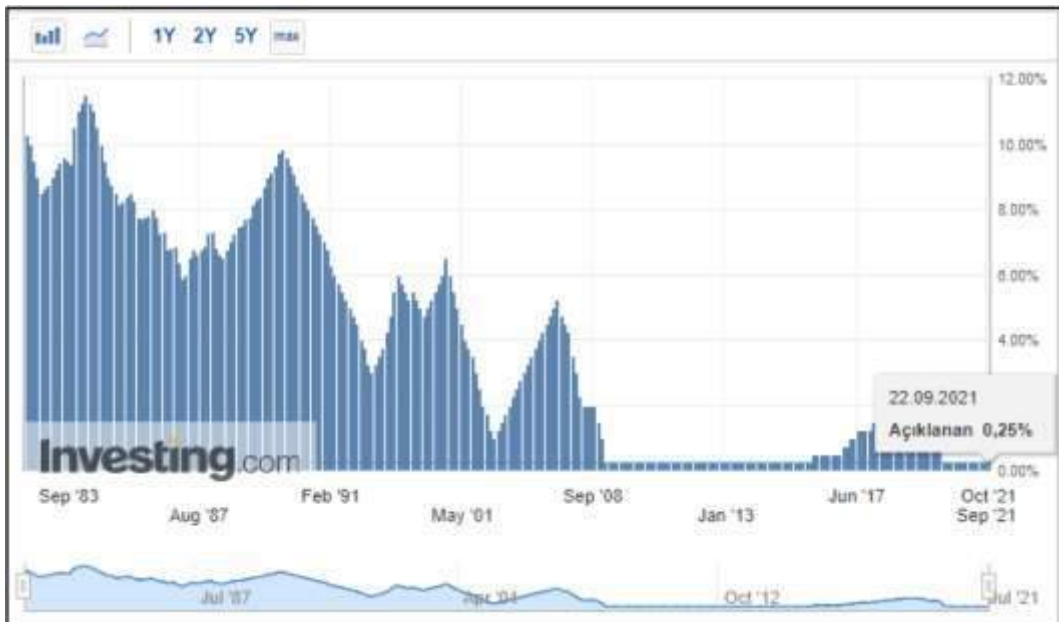


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına seyrine devam etmektedir.

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın halihazırda kullanılması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu ,
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 3631,68 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2006'lı yıllarda ayırık nizamda, 4 Bodrum + zemin + 10 Normal kat + çatı katı şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Bodrum katlarında otopark, zemin katında 1 adet dükkan, 1 adet cafe, 1 adet büro ve 10 adet daire, 1, 2 ve 3. Katlarında 19 ar adet daire, 4. Katında 17 adet daire, 5. Katında 13 adet daire, 6. Katında 12 adet daire, 7. Katında 13 adet daire, 8, 9 ve 10. Katlarında 8 er adet daire ve çatı katında 2 adet daire olmak üzere toplam 151 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Şişli Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Kalorifer (Merkezi Sistem)
Klima Sistemi	: Mevcut
Asansör	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kapalı Garaj	: Var

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde dışarıdan yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerleme raporunda yeterli sayıda satılık emsaller bulunması, nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, “Nakit/Gelir Akımları Analizi” ve “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Emsal 1 : Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konum olarak şerefyesi düşük zemin kat konumlu 200m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 9.000.000 TL olduğu görüşülmüştür. (NET EMLAK 0212 272 39 19 - 45.000.TL/m²)

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada arka cephe ofis 7.kat konumlu 120m² kullanım alanına sahip ofis için istenilen fiyatın 5.850.000 TL olduğu görüşülmüştür. (VAA GAYRİMENKUL 532 795 53 08 - 48750.TL/m²)

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada 11.kat konumlu 80 m² kullanım alanına mesken için istenilen fiyatın 4.000.000 TL olduğu görüşülmüştür. (BOSPHORUS PROJE 532 460 82 24 – 50.000.TL/m²)

Emsal 4 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede site bünyesinde yer alan ve yeni inşa edilmiş residence binada 2.kat konumlu 40m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 1.850.000 TL olduğu görüşülmüştür. (TR KURUMSAL GAYRİMENKUL 532 516 97 13 - 46.250.TL/m²)

Emsal 5 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Harmancı Giz Plaza'da 6.kat konumlu 300m² kullanım alanına sahip ofis için istenilen fiyatın 12.500.000 TL olduğu görüşülmüştür. (EVİN EMLAK 535 693 60 60 - 41666.TL/m²)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alın-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	45000	48750	50000	46250	41666
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	15%	10%	10%
Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%	0%
Yüz Ölçümü		10%	10%	10%	10%	10%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		53460	58585	57475	53164	50072

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan emsaller analiz edildiğinde, birim değerleri 50.000.TL-58.000 TL aralığında ofisler bulunmaktadır. Dükkan m2 birim

değerine beyanlar izlenerek ulaşılmıştır. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.Buna göre dükkanlar için 56000.TL/m2, Bürolar için ise 50000.TL/m2 m2 birim değer üzerinden değerlendirme işlemi yapılmıştır

1947 ADA 56 PARSEL 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZ YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
1NOLU 65 M2 DÜKKAN	56000	3.640.000

1947 ADA 56 PARSEL 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZ YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
2NOLU 68 M2 CAFE	56000	3.800.000

1947 ADA 56 PARSEL 3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZ YASAL DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
3NOLU 193 M2 BÜRO	50000	9.650.000

GENEL TOPLAM=17.090.000.TL

4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

4.11.1-Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Nakit / Gelir Akımları Analizi Yntemi kullanılmamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamının mülkiyeti “Hamdi Akın”a aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde Kargir Bina olarak planlandığı ve işletilmesine dair yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması vb. dikkate alındığında mevcut şeklinin uygunluğu düşünülmektedir

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında kat mülkiyetine geçilerek tek bir bağımsız bölümden oluşmuş herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

BÖLÜM 5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı” yöntemi ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 Ada, 56 Parselde kayıtlı “Kargir Bina ” vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 1-2-3 bağımsız bölüm nolu Dükkanların değerlemesinde;

- İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hesaplamalar ayrı ayrı göz önüne alındığında; piyasa emsal değerlerinin yeterli sayıda elde edildiğinden; maliyet oluşumu hesaplamaları değerlemede dikkate alınmamış olup, diğer iki yöntemle sonuca varılmıştır.

* Sigorta bedeli hesaplanırken; Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları dikkate alınarak hesaplanan bina bedelleri esas alınmıştır.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut kullanımı sürdürüleceğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkuller birer bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesindeki durumu dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

- Ekspertizi yapılan gayrimenkullerin kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup taşınmazın yasal belge ve evrakları eksiksiz ve tamdır.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmaz, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ‘ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 parsel üzerindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan 1,2,3 nolu taşınmazlar için toplam ~ 17.090.000.TL kıymet değer ve takdir edilmiştir.

Serkan ÜNLÜ
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

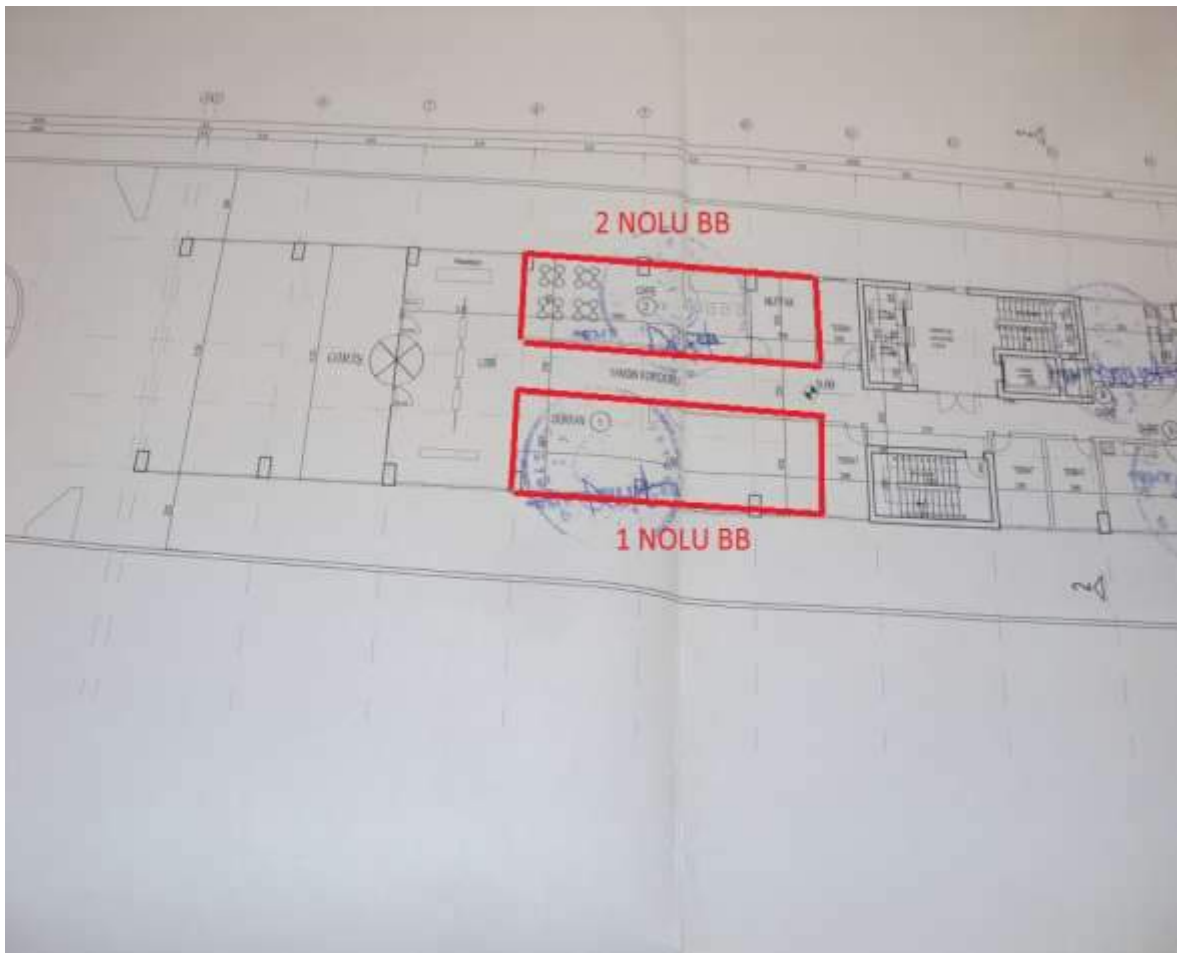
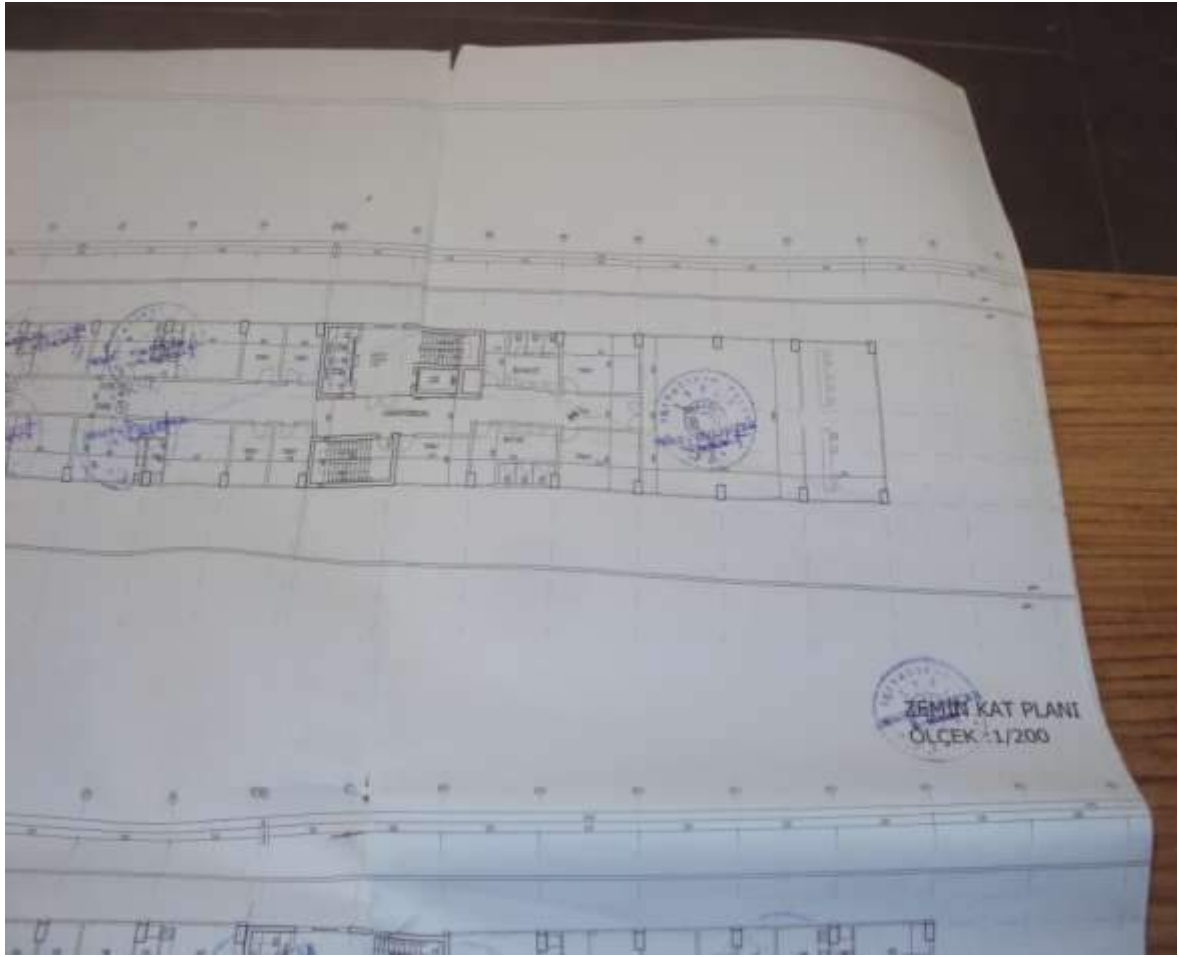
EKLER

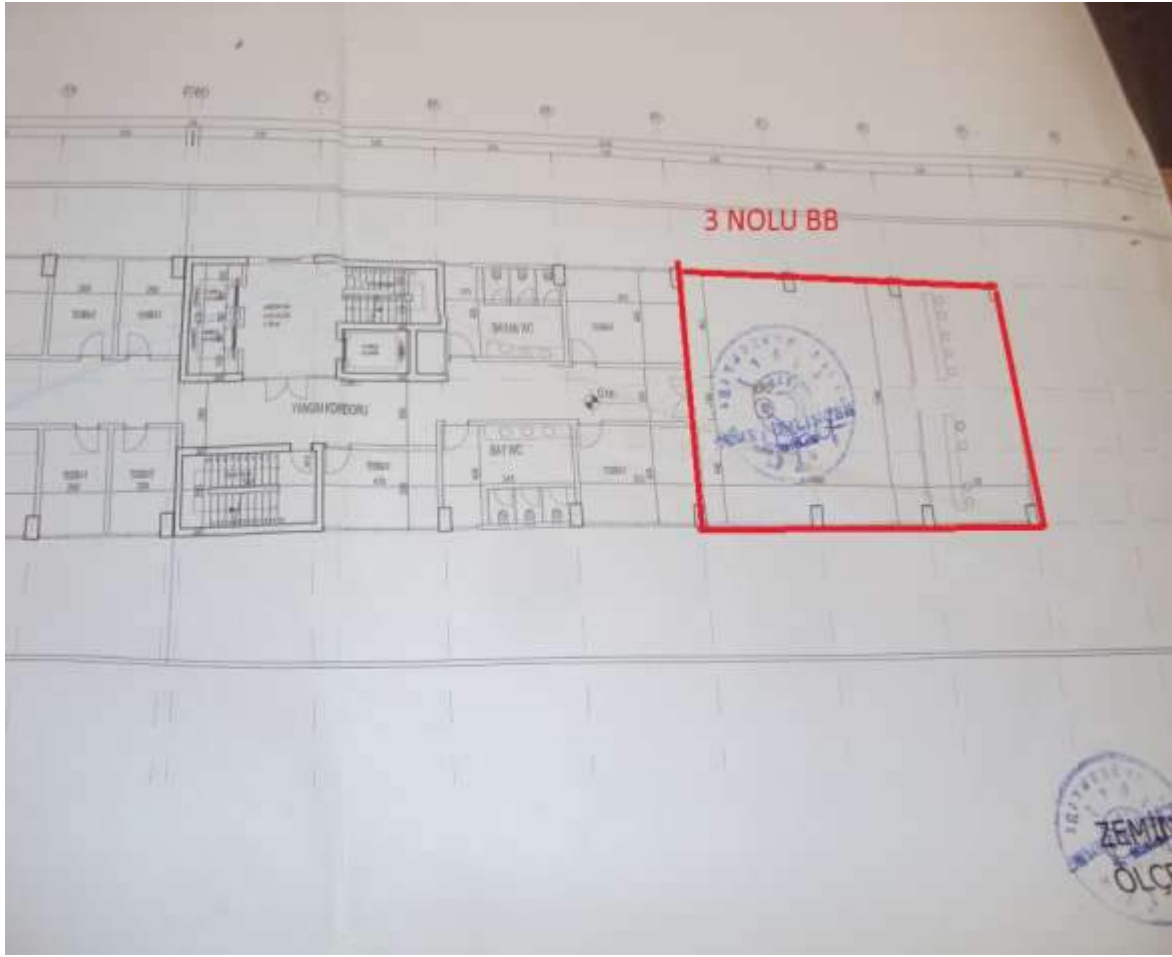
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

RESİMLER

ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI







BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:24



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681271	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUKKAN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1
Çift/Sayfa No:	131/12856	Arsa Payı/Paydır:	221/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YPLAN:12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

Sonraki sayfayı göster (Sağ Ok)

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Ticari Kışkıkların Unvan Değişikliği 15-11-2016 19723	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Kısıtlı Mallık (Hisse) Ad Soyad	Mallık/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira ferhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira ferhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	

Maksuz No	Dekont No	Başvuru No
182320341120	20201118-1775-F00630	34112

TAPU KAVİT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KalıpMülkiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681272	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	CAFE
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Misille/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
City/Sayfa No:	131/12857	Arsa Payı/Payda:	221/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARÖR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Mallık/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
536096292	(SN:13644) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şekli 09-09-2020 15691	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Kesitli Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) -02-09-2009 16:32 - 13144	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) -02-09-2009 16:32 - 13144	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin 12/06/2020 tarih 91969 sayılı Sözleşme	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020909	Şişli - 09-09-2020 17:16 - 15691	

2 / 3

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatıMülkiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681273	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Beğimsiz Bölüm Niteki:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Beğimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Beğimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	/ZEMİN/3
Çift/Sayfa No:	131/12858	Arsa Payı/Payda:	651/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Niteki:	KARŞIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Boyan	Y PLAN: 12/12/2008(Şablon: Yönetim Planının Bozülmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
536096293	(SN.13644) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Serhi 09-09-2020 15691	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira serhi.)	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI VKN	(SN.9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge/Kapalıdd) -02-09-2009 16.32 - 13144	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira serhi.)	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI VKN	(SN.9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge/Kapalıdd) -02-09-2009 16.32 - 13144	
Serh	Finansal Kiralama Serhi: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin 12/06/2020 tarih 91900 sayılı Sözleşme	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA	(SN.0047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020609	Şişli - 09-09-2020 17.16 - 15691	

2 / 3

UZMAN LİSANS BELGELERİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.05.2021

Belge No: 2021-02.7131

Sayın Serkan ÜNLÜ

(T.C. Kimlik No: 15104070446 - Lisans No: 406806)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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



Encan AYDOĞDU
Başkan

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL 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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Haziran 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ANKARA İLİ
GÖLBAŞI İLÇESİ
İNCEK MAHALLESİ
111209 Ada, 5 Parsel,
123109 Ada, 1 Parsel,
Numaralı**

**TAŞINMAZLARIN
“ DEĞERLEME RAPORU”**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	11
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	12
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	12
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	12
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	13
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	13
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	13
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	13
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	15
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	17
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	17
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	17
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	17
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	17
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	17
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	17
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	17
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	17
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	17
8.	SONUÇ	18
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	18
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	18

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek Mahallesi, 111209 Ada 5 Parsel, 123109 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazların güncel satış değerlerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek Mahallesi, 111209 Ada, 5 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1000,00 m ² alana sahip olup; geometrik olarak kare şeklindedir. 123109 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel 10816.00 m ² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	25.11.2021
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	55.730.000-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 25.11.2021

RAPORUN NUMARASI : 2021-0007

DEĞERLEME TARİHİ : 25.11.2021

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerleme raporu; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek Mahallesi, 111209 Ad 5 Parsel, 123109 Ada 1 Parsel no.lu taşınmazların güncel satış değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN : **Ulvi Barkın Şenses**
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **Şeref EMEN**
Değerleme Uzmanı

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce 02.11.2020 tarihinde değerlendirilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİCARET A.Ş.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI : İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA İLİ



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri. Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeyine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir.

Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur.

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

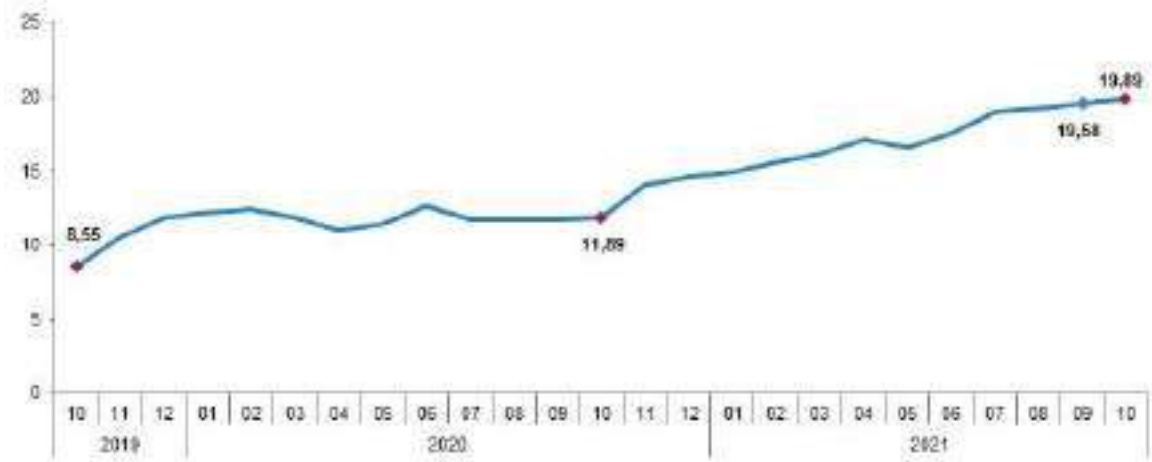
Nüfus;



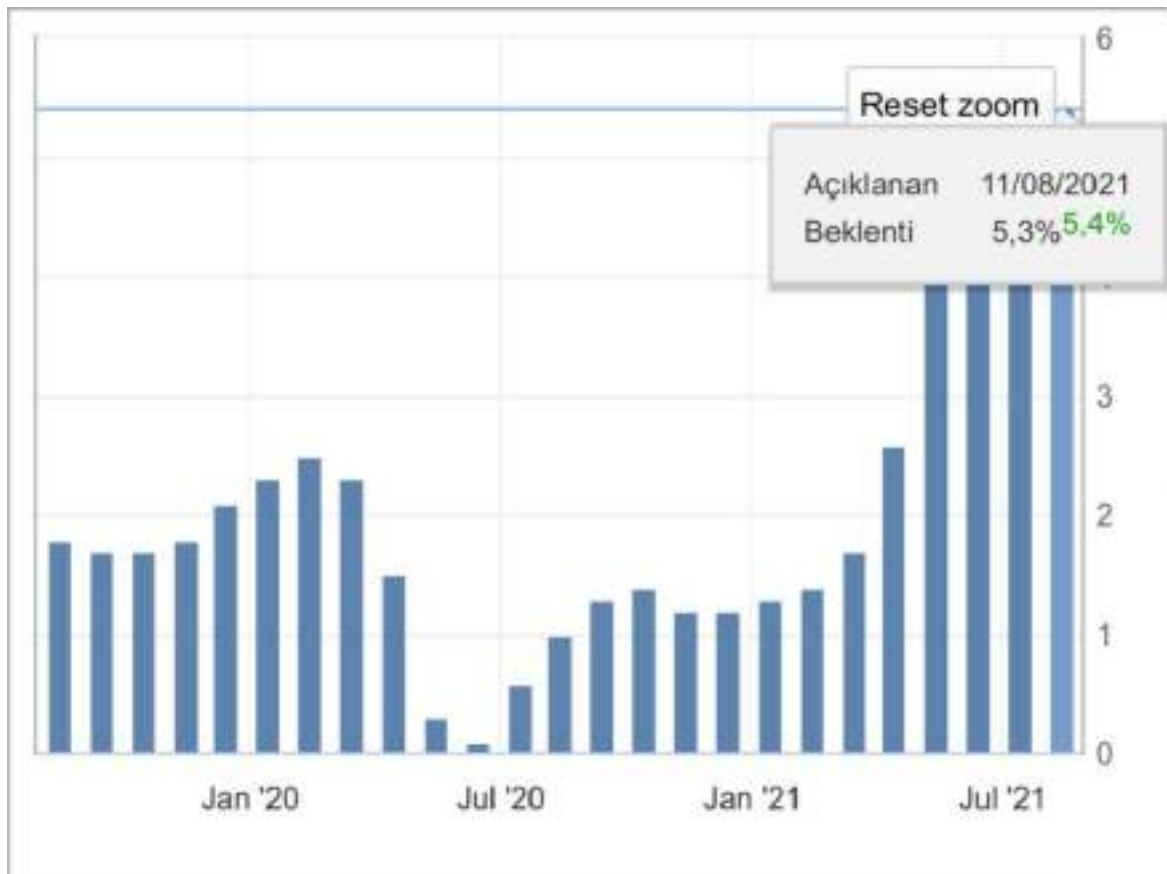
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021

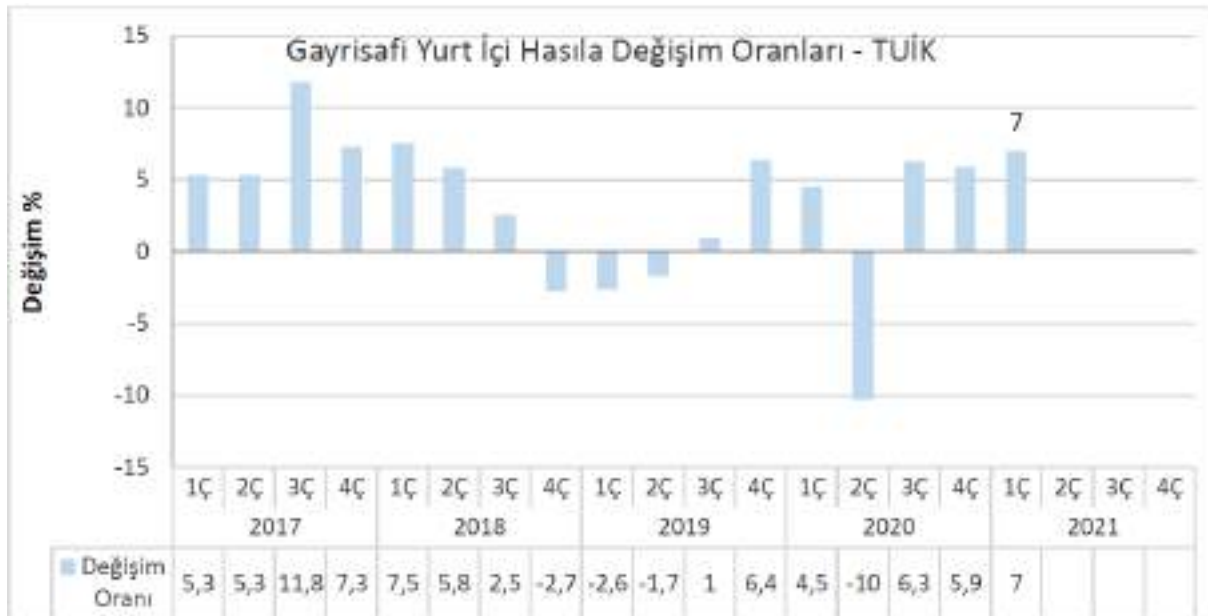


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



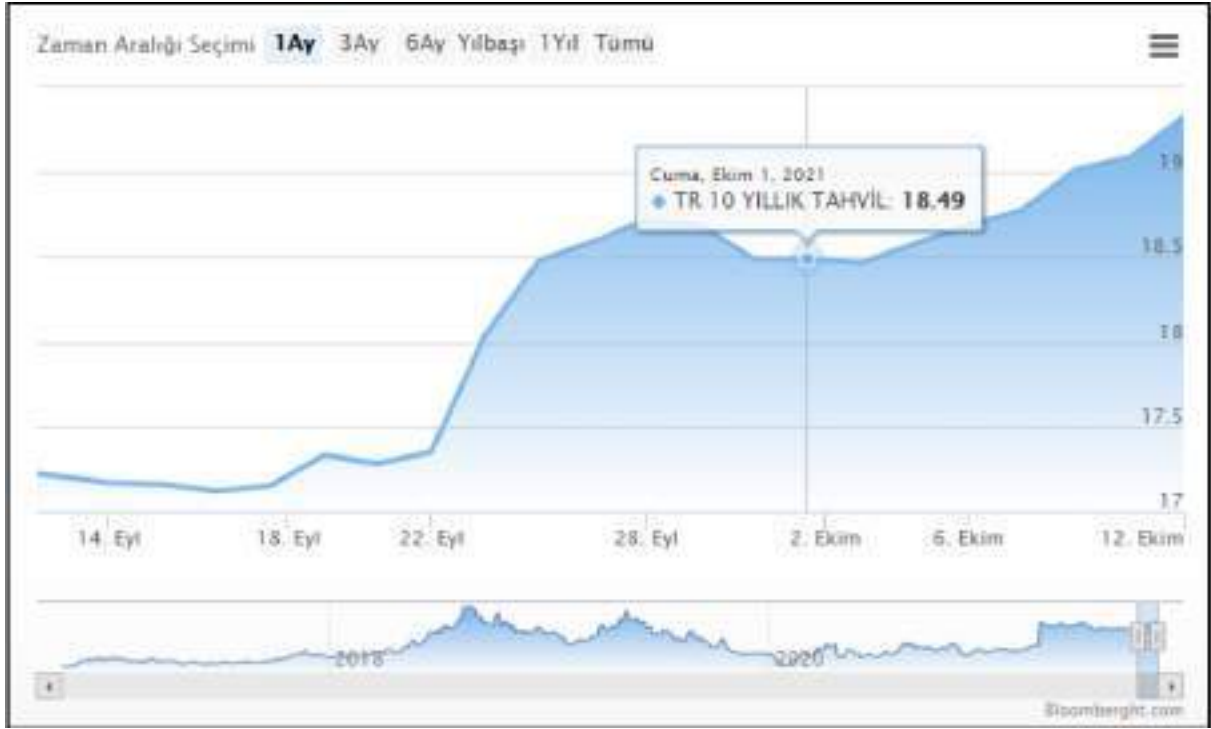
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

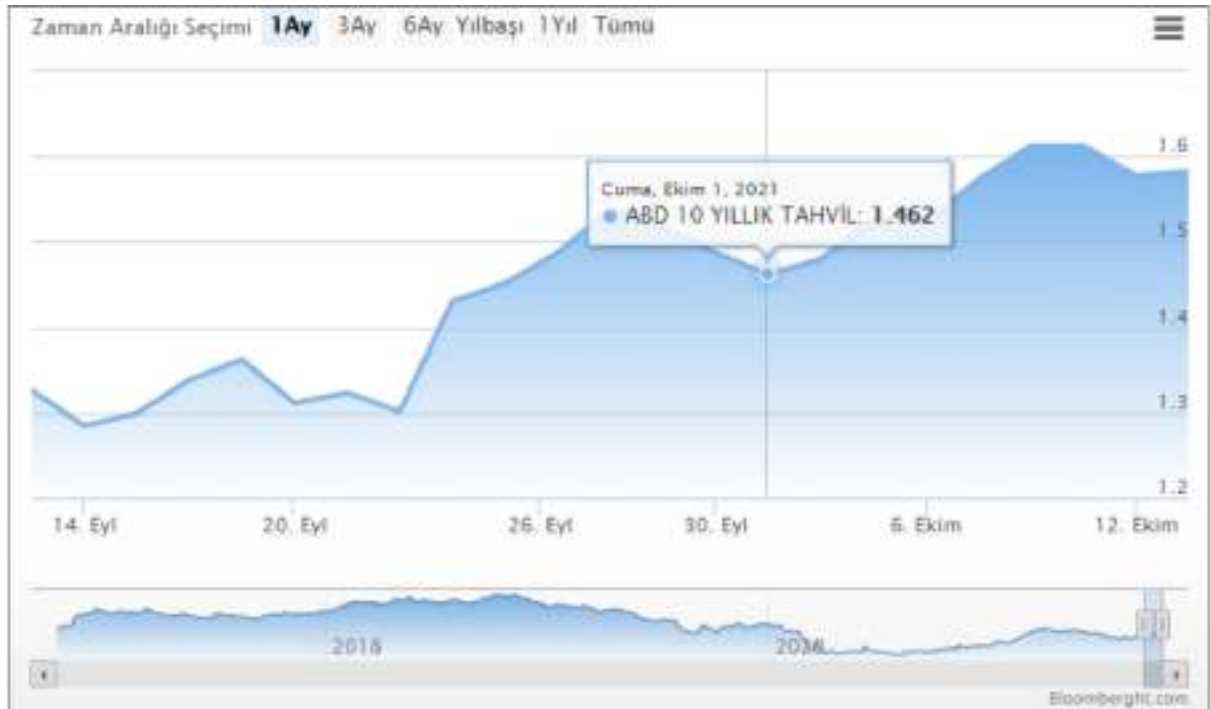


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

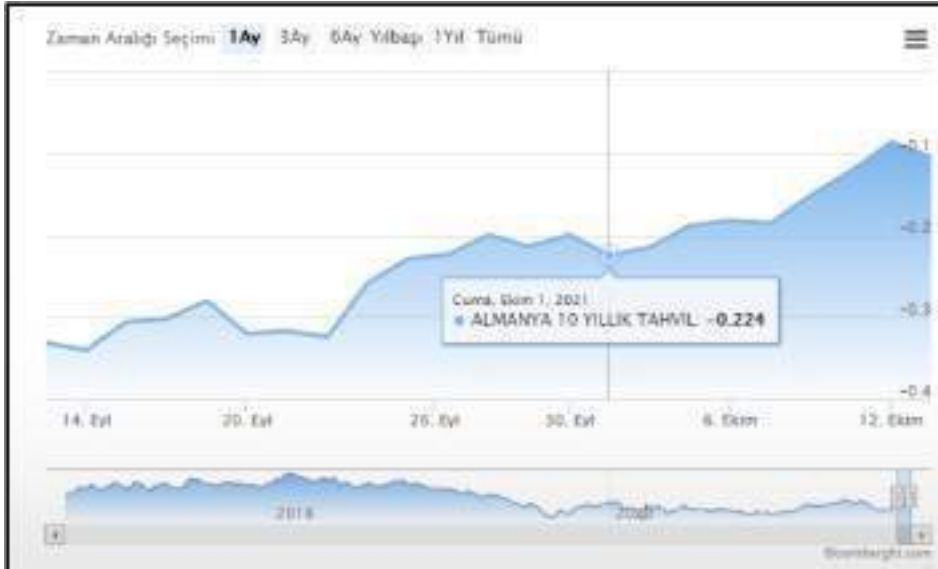
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

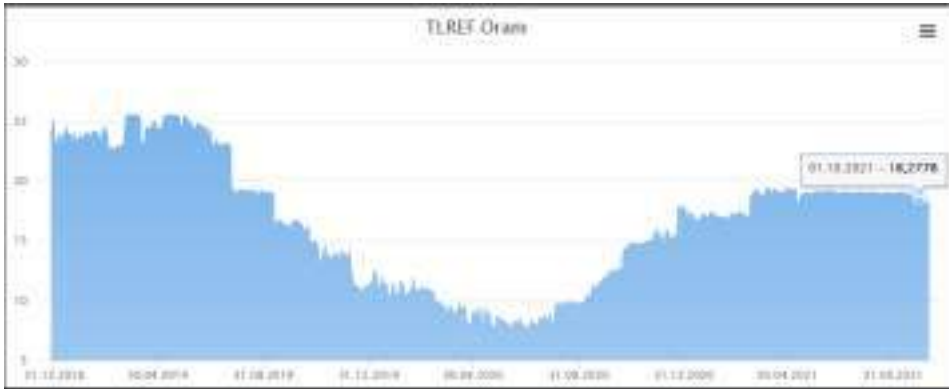


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

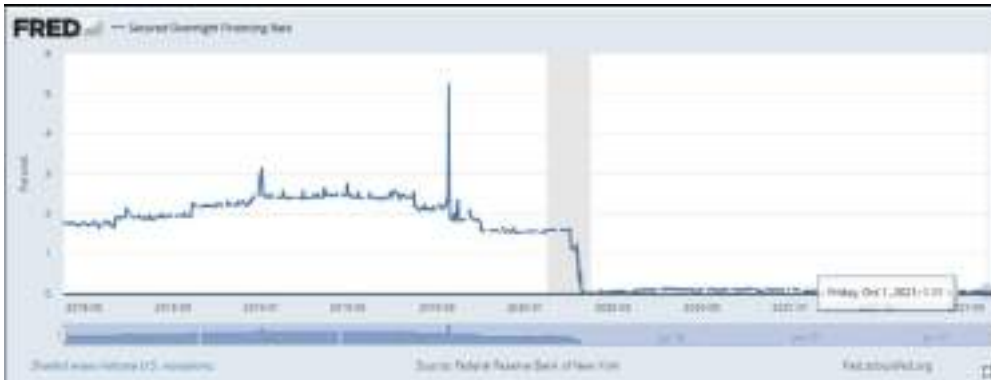


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

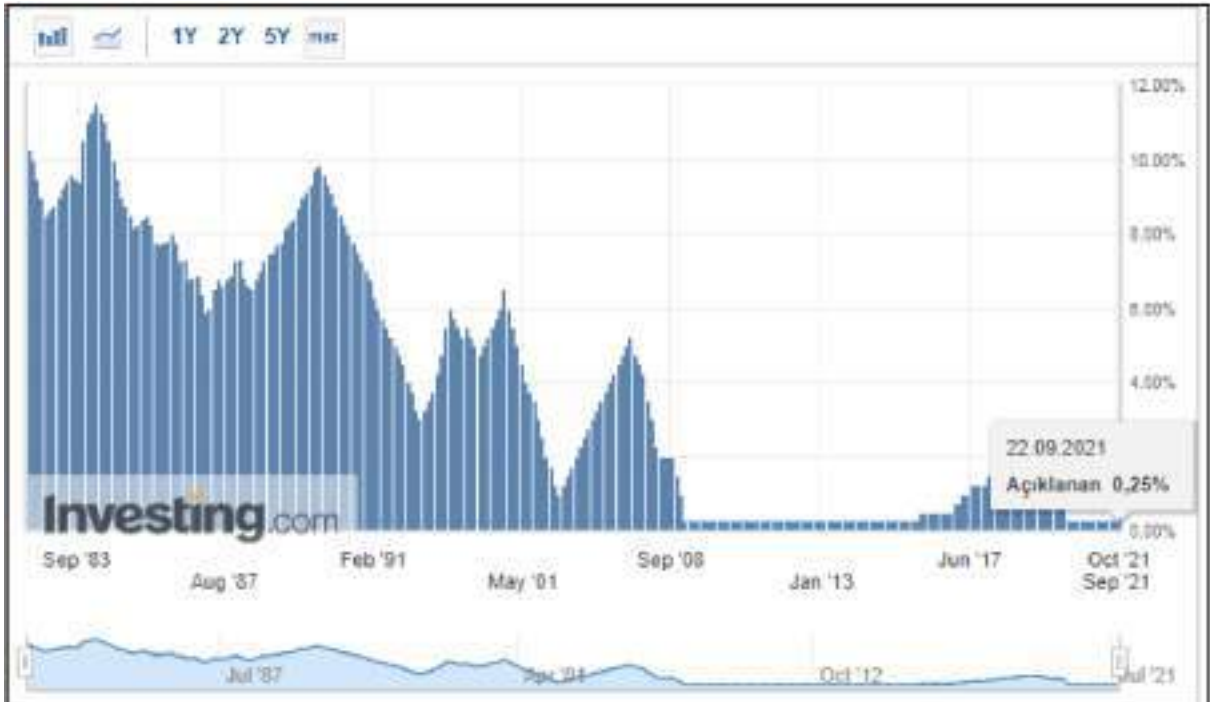


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmazlar; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek Mahallesi, 111209 Ada 5 Parsel, 123109 Ada 1 Parsellerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların çevresinde benzer nitelikte imarlı arsalar, 2 ve 3 katlı yapılar, çok katlı yapılar, tarım ve bahçe amaçlı kullanılan çok sayıda imarlı taşınmazlar mevcuttur.



TAŞINMAZIN GÖLBAŞILERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Kızılay	~ 25 km	Gölbaşı Şehir Merkezi	~ 15 km
Ulus	~ 27 km	Gölbaşı Adliyesi	~ 16 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek Mahallesi,

111209 Ada, 5 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1.000 m² alana sahip olup; geometrik olarak kare şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 10-15 olduğu, eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırları tel ile çevrilidir.

123109 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel 10.816,00 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 2-3 olduğu, düz bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırları tel ile çevrilidir. Taşınmazın eski ada parseli 111434 ada 1 parsel olarak görülmekte olup, bu parsel alanından park alanı ve 146 ada ve 6 parsel belediyeye terk edilerek yeni parselin imar durumunda değişiklik yapıldığı anlaşılmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan İncek Mahallesi, 11209 Ada 5 Parsel, 123109 Ada 1 Parsel no.lu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	GÖLBAŞI
MAHALLESİ	:	İNCEK
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
PARSEL NO	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
YÜZÖLÇÜMÜ	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
NİTELİĞİ	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
CİLT NO	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
SAHİFE NO	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
EDİNİM TAR.	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
MALİK	:	Tablo-Ek-1'e Bknz.
TAPU CİNSİ	:	Ana Taşınmaz

TABLO EK-1

SIRA	ADA/PARSEL	PAR. ALANI	CİLT	SAYFA	TARİH	YEVMIYE	MALİK	TAPU KAYDI
1	111209/5	1000	39	3852	20.10.2016	19881	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	
2	123109/1	10816	22	2106	21.10.2016	19881	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. 200000000000.00ETL 1.Derece 18/06/2004 - 4005 Beyan Diğer (Konusu: İlk parselasyon harcı borcu vardır.) Tarih: 21/10/2008 Sayı: 4175.403 (SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 18.11.2021 tarihinde alınan yazılı tapu takyidat belgesine göre,

123109 Ada, 1 Parsel üzerinde;

İpotek;

Alacaklı

Borç

Derece

Tesis Tarih - Yevmiye

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.200000000000,00 ETL 1.derece 18.6.2004 – 4005

İpotek;

Alacaklı

Borç

Derece

Tesis Tarih - Yevmiye

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.1400000000000,00 ETL 1.derece 18.6.2004 – 4006

111209 Ada, 5 Parsel üzerinde;

Herhangi takyidat kaydı bulunmamaktadır.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

20.11.2021 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

111209 Ada 5 parsel nolu taşınmaz;

- 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI' nde "Konut Alanı" lejantında kalmakta olup; Emsal:0,30, h(max):6,50 çekme mesafelidir. Ankara Büyükşehir Belediyesinden alınan şifaii bilgiye göre adanın parselasyon planının iptal olduğu bilgisi alınmıştır.(Ankara Büyükşehir Belediyesi adına ihdaslar bulunduğu bilgisi alınmıştır.)

123109 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz;

- 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI' nde "Konut+Ticaret Alanı" lejantında kalmakta olup; Emsal:1,60, h(max):serbesttir. Taşınmazın eski ada parseli 111434 ada 1 parsel olarak görülmekte olup, bu parsel alanından park alanı ve 146 ada ve 6 parsel belediyeye terk edilerek yeni parselin imar durumunda değişiklik yapıldığı anlaşılmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Parseller adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

İncek Mahallesi, 111209 Ada, 5 Parsel, 111434 Ada 1 Parsel, 146 Ada, 6 Parsel, no.lu taşınmazların ile ilgili olarak Gölbaşı Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar adına düzenlenmiş ruhsatlı kaydı mevcut olmayıp; yapı denetimi ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmazlara; * Yapılmış herhangi bir işlem yoktur.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazlar üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - o Şehir merkezine uzak konumlu olması.
 - o Benzer nitelikteki taşınmazların çok sayıda olması.
 - o Gelişimini tamamlayamamış bölgede olması.
 - o Alt yapı ve ulaşımda eksiklikler olması.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - o Yatırım amaçlı olarak tercih edilen bölgede yer alması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların raporda detayları verilen yapılanma hakkı ve fonksiyon doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaat tarzları, inşaat sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Ana cadde üzerinde konumlu taşınmazın çevresindeki yerleşik dokunun, ayrık nizam ve yapıların üst katlarında konut veya ofis, zemin katlarında işyeri fonksiyonlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

EMSALLERİ:

Emsal 1: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 1.230 m² alana sahip konut alanı emsal; 0.30 h max: 6.50 olan parsel 3.500.000-TL fiyatla satılıktır. (2.845-TL/m²)
KaraHan Gayrimenkul: 533 680 87 83

Emsal 2: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 200 m² alana sahip konut alanı emsal; 0.30 h max: 6.50 olan parsel 465.000-TL fiyatla satılıktır (2.325-TL/m²)
Aymir Emlak: 312 285 40 88

Emsal 3: : Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 1.030 m² alana sahip konut alanı emsal; 0.30 h max: 6.50 olan parsel 2.250.000-TL fiyatla satılıktır (2.184-TL/m²)
Remax: 312 236 27 27

Emsal 4: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 2.025 m² alana sahip konut alanı emsal; 0.30 h max: 6.50 olan parsel 3.000.000-TL fiyatla satılıktır (1.481-TL/m²)
Koçak Emlak:532 425 31 25

Emsal 5: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulvara cepheli taşınmaz ile yakın konumlu benzer özelliklerde 400 m² alana sahip konut+ ticari alanı lejantında yer alan E:2.00 yapım koşullarındaki parsel 4.000.000 -TL fiyatla satılıktır. (10.000-TL/m²)
Sahibinden: 551 711 53 60

Emsal 6: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulvara cepheli taşınmaz ile yakın konumlu benzer özelliklerde 6.000m² alana sahip konut+ ticari alanı lejantında yer alan E:1.60 yapım koşullarındaki parsel 33.000.000 -TL fiyatla satılıktır. (5500-TL/m²)
Arif Çelik Gayrimenkul:533 818 35 05

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2845	2325	2184	1481	10000	5500
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	-25%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	20%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	-10%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	-10%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2702	2207	2074	1688	5771	4963

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlardan **123109 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz Ticari alan** lejantında kalmakta olup Emsal tablosundaki bilgiler ışığında taşınmazların imar durumunun konut imarlı taşınmazlardan daha iyi olması göz önünde bulundurulmuş ve taşınmazlar 5000.TL/m² değer üzerinden değerlendirilmiştir **111209 ada 5 parsel** . 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI' nde "Konut Alanı" lejantında kalmakta olup; Emsal:0,30, h(max):6,50 çekme mesafelidir. Ankara Büyükşehir Belediyesinden alınan şifaii bilgiye göre adanın parselasyon planının iptal olduğu bilgisi alınmıştır.(Ankara Büyükşehir Belediyesi adına ihdaslar bulunduğu bilgisi alınmıştır.)Taşınmazın imar durumundaki belirsizlik göz önünde bulundurulmuş ve taşınmaz 1650.TL/m²

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede benzer nitelikte taşınmazların kısıtlı olması nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların bakım durumu konumu ve inşaa özellikleri gör önüne alınarak maliyet yöntemi kullanılmıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların getirisi bulunmamaktadır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların kira getirisi bulunmamaktadır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmaktadır.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; imar planında belirtildiği ve üzerinde uygulanacak olan fonksiyondur.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti ana taşınmazların tamamı için yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin emsal bilgileri ışığında satış değerleri ve kira değerleri tespit edilmiştir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Parseller adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

111209 ada 5 parsel:1000m² X 1650TL=1.650.000TL

123109 ada 1 parsel :10816m² X 5000.TL=54.080.000TL

TOPLAM: 55.730.000TL

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın Şenses
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref Emen
Değerleme Uzmanı

KONUM KROKİSİ

Adres
Göbeği
İzmir
11020
0
Sorgula

Adres
Göbeği
İzmir
12300
1
Sorgula



TAKBİS BELGELERİ:

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:08



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111209/5
Tasınmaz Kimlik No:	33141270	AT Yüzölçümü(m2):	1000.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağimsız Bölüm Erit Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNCEK-İMAR Mah.	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Düğü/ÖSNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3851	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimeye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimeye
359256376	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1000.00	1000.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 20-10-2016 19881	-

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

1 / 2



2 / 2

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123109/1
Tasınmaz Kimlik No:	92630236	AT Yüzölçümü(m2):	10816.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Göbasi(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNCEK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Düğü/BBNö:	
Cik/Sayfa No:	22/2106	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: İlk parselasyon harcı borcu vardır.) Tarih: 21/10/2008 Sayı: 4175-403(Şahion: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	---------------------	----------------------------

1 / 4

						-Yerine	
390256363	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1017/10816	1017.00	10816.00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 20-10-2016 19881	-
399256367	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	9799/10816	9799.00	10816.00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 20-10-2016 19881	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. YKN:9220034970	Hayır	20000000000.00 ETL	akdi	1/0	F.B.K.	Gölbasi(ANKARA) - 18-06-2004 15:05 - 4005
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gölbasi(ANKARA) - İNCEK Mah. - (Aktif) - 123109 Ada - 1 Parsel	1017/1081 6	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000000.00 ETL	Gölbasi(ANKARA) - 18-06-2004 15:05 - 4005	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. YKN:9220034970	Hayır	140000000000.00 ETL	AKDI	1/0	F.B.K.	Gölbasi(ANKARA) - 18-06-2004 15:07 - 4006
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gölbasi(ANKARA) - İNCEK Mah. - (Aktif) - 123109 Ada - 1 Parsel	9799/1081 6	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	140000000000.00 ETL	Gölbasi(ANKARA) - 18-06-2004 15:07 - 4006	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tikgm.gov.tr> adresinden) HNT0sqTy3Ga kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

111209 ADA 5 PARSEL:







123109 ADA 1 PARSEL







UZMAN LİSANSLARI


Sermaye Piyasası
Kuruluşları Birliği

Tarih : 17.08.2016 No : 405898

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

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tulu ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

GAYRİMENKUL 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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.

Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyü,
Arsalar

Bala /ANKARA

EKSPERTİZ RAPORU

EKSPERTİZ RAPOR NO:2021/ADIM - 0013

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.

4.8.1.Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,

- 4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,
- 4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,
- 4.8.4.Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- 4.9- Kullanılan Değerleme Yöntemleri
- 4.10- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.14- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.15- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1-Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 26.11.2021 tarihinde, Adım-0013 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; tapu kütüğünde Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyü, ada ve parseli ekte belirtilen " Arsa ", vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Ayhan Topaloğlu tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref Emen tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu; şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 25.11.2021 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 26.11.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu rapor; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. şifahi talebine istinaden şirketimiz tarafından 26.11.2021 tarihinde, Adım-0013 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.6- RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

BÖLÜM 2- ŞİRKET MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 250.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi” kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş Akfen Holding'in %98.85 sahip olduğu en eski iştirakidir ve şirketin en önemli parçalarından biridir. Başlangıçta endüstriyel tesislerin fizibilite ve mühendislik hizmetlerini gerçekleştirmek için kurulan şirket, verdiği hizmetlerin yelpazesini endüstriyel tesislerin imalatı, kuruluşu ve montajı hizmetleri ile genişletmiştir. Şirket bugüne kadar üstyapı, altyapı, çevre koruma ve komple havaalanı inşaatlarının yapımı da dahil bir çok projeyi başarıyla tamamlamıştır. Akfen'in inşaat tecrübesi grup faaliyetlerine önemli katkılar sağlamaktadır.20 yıldan fazla bir sürede Akfen toplamda 1.93 milyar ABD Doları tutarında inşaat projesini tamamlamıştır.

Başlıca projeler, havaalanı terminalleri ve bağlı altyapı inşaatları, doğalgaz boru hatları/dağıtım sistemleri, hastaneler, okullar, endüstriyel santraller, hidroelektrik/termal sektörlerde enerji projeleri, su dağıtım, kanalizasyon sistemleri ve atıksu arıtma hizmetleridir.

Çoğunlukla bu projelerde taraflar, güçlü ilişkiler yaratan ve önemli ortaklarla Akfen'in ününü sağlamlaştırmasını sağlayan ulusal veya bölgesel hükümetler veya başlıca yerel sanayi gruplarıdır.

23-MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, tapu kütüğünde Ankara İli, Bala İlçesi, Beyna Köyünde bulunan ekte tapu bilgileri verilen gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

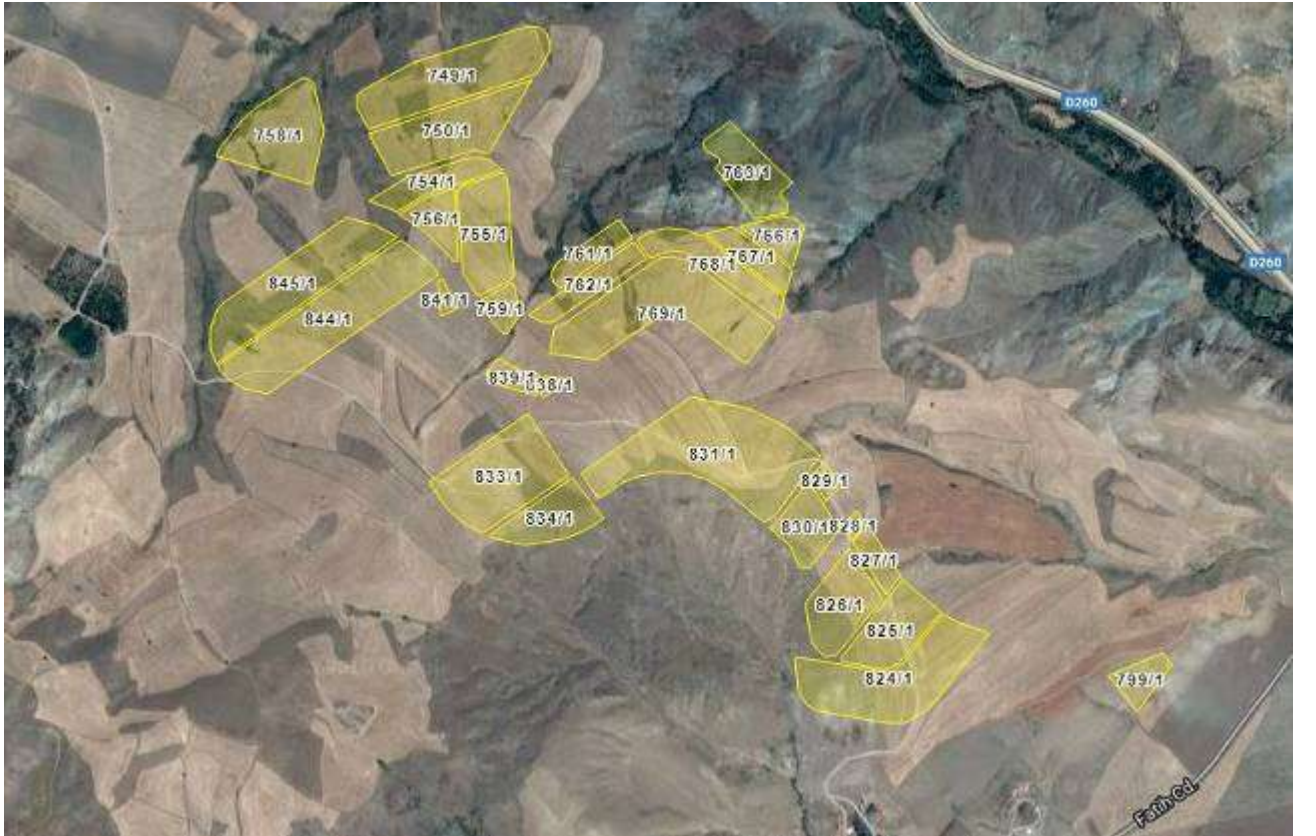
BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu alınan onaylı takyidat belgelerine göre ‘Arsa’ vasıflı gayrimenkullerin Ankara İli, Bala İlçesi, sınırları dâhilinde yer almaktadır.

Ekspertiz konusu taşınmazlar Beynam Köyünde Ankara-Bala Yolunda Baladan 16.4 km ileride yolun sol tarafında 1 km içeride yer almaktadır. Yakın çevresi aynı nitelikli arsalar, tarlalar ve yazlık tarzı yapıların bulunduğu bölge özelliğine sahiptir.

KROKİ



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	749
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	56043 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2889
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	750
Parsel	1

Niteliği	Arsa
Alanı	42280 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2890
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	754
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	15913 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2937
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	755
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	32.625 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2938
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	756
Parsel	1
Niteliği	Arsa

Alanı	13084 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2939
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	758
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	41445 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2941
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala

Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	759
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	7090 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2942
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	761
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	12366 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2944
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	762
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	16221 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2945
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar

Mevkii	--
Pafta	--
Ada	763
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	26101 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2946
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	766
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	10455 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30

Sahife	2951
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	767
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	12464 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2952
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--

Ada	768
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	21609 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2953
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	769
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	68868 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2954
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	799
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	10251 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	32
Sahife	3119
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	824
Parsel	10
Niteliği	Arsa

Alanı	3026,65 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3269
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	824
Parsel	12
Niteliği	Arsa
Alanı	3000,65 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3270
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala

Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	824
Parsel	18
Niteliği	Arsa
Alanı	5168,45 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3271
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	824
Parsel	28
Niteliği	Arsa
Alanı	3020,50 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3272
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	824
Parsel	32
Niteliği	Arsa
Alanı	4036,99 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3273
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar

Mevkii	--
Pafta	--
Ada	824
Parsel	33
Niteliği	Arsa
Alanı	689,95 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3276
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	824
Parsel	34
Niteliği	Arsa
Alanı	606,75m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34

Sahife	3277
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	824
Parsel	35
Niteliği	Arsa
Alanı	602,45 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3279
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--

Ada	824
Parsel	36
Niteliği	Arsa
Alanı	612,40 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3281
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	824
Parsel	37
Niteliği	Arsa
Alanı	632,50 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3285
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	824
Parsel	38
Niteliği	Arsa
Alanı	619,55 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3286
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	825
Parsel	7
Niteliği	Arsa

Alanı	3014,50 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3288
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	825
Parsel	9
Niteliği	Arsa
Alanı	3039,45 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3291
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala

Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	826
Parsel	18
Niteliği	Arsa
Alanı	3485,70 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3292
Tapu Tarihi	21.12.2016

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	828
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	1677 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3291
Tapu Tarihi	21.12.2016
İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	831
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	90279 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3291
Tapu Tarihi	21.12.2016
İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--

Ada	833
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	52109 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3291
Tapu Tarihi	21.12.2016
İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	834
Parsel	2
Niteliği	Arsa
Alanı	6642 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3291
Tapu Tarihi	21.12.2016
İli	Ankara

İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	838
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	1935 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3291
Tapu Tarihi	21.12.2016
İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	839
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	6405 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3291
Tapu Tarihi	21.12.2016
İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	841
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	2671 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3291
Tapu Tarihi	21.12.2016

3.3-GAYRIMENKULÜN TAPU TETKİKİ

18.11.2021 tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden alınan ve ekte sunulan taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı taşınmazların üzerinde yer alan kayıtlar:

İpotek: **TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. 30000000,00 1.derece 12.1.2015 – 63**

Şerh:İcrai Haciz : ANKARA 18. İCRA VE İFLAS MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/03/2016 tarih 206/4738 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 574000 TL bedel ile Alacaklı : R.C DEMİR

ÇELİK SAN VE TİC LTD ŞTİ lehine haciz işlenmiştir.

04.03.2016 - 1001

Şerh: İhtiyati Haciz : ANKARA 20.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/04/2016 tarih 2016/7281 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 23511.011 TL . (Alacaklı : akfen inşaat)

06.04.2016 – 1630

Şerh: İcrai Haciz: İSTANBUL ANADOLU 25. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/12/2016 tarih 2016/21921 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 148832.54 TL bedel ile Alacaklı: NA GRUP ELEKTRİK ELEKTRONİK lehine haciz işlenmiştir. 08/12/2016 -5750

Beyan TAŞINMAZ MÜLKİYETİ İŞTİRAK HALİNDE OLDUĞUNDAN BALA ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/06/2008 tarih 2007/512 ESAS.

2008/77 KARAR sayılı Mahkeme KARARI İŞTİRAKIN FESHİNDEN SONRA UYGULANACAKTIR 13/01/2009 - 123

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri.

3.5-GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU

- Ankara ili, Bala ilçesi Tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemede rapora konu taşınmazların mevcut imar durumları ile ilgili mahkemenin sonuçlandığı mevcut imar planının durdurulması kararının çıktığı fakat Ankara Büyükşehir Belediyesinden öğrenileceği belirtilmiştir. Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemeler neticesinde taşınmaza ait ekte belirtilen mahkeme kararına ulaşılmış olup “Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, karın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi’ne itiraz yolu açık olmak üzere 14/05/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.” İbaresinin olduğu görülmüştür. Ankara Büyükşehir Belediyesince mahkeme kararındaki aykırılıklar göz önüne alınarak yeni düzenlemeler yapıldığı anlaşılmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar servisinden alınan bilgiye göre özel proje alanı,749/1, 750/1, 754/1, 755/1, 756/1, 758/1, 761/1, 762/1, 767/1, 768/1, 769/1, 824/10, 824/12,824/18, 824/28,824/32,824/33,824/34, 824/35,824/36,824/37,824/38, 825/7, 825/9, 826/18, 827/10, 830/1, 831/1, 833/1, 844/1,845/1 ada ve parseller E:0,30, hmax:7 m olarak öğrenilmiştir. Diğer ada ve parseller sağlık, SKT ve rekreasyon alanı imarlıdır. Bala Tapu kadastro müdürlüğünde 21.11.2018 tarihinde yapılan incelemede taşınmazın vasfının " Arsa " olduğu tespit edilmiştir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar servisinden alınan bilgiye göre özel proje alanı, E:0,30, hmax:7 m olarak öğrenilmiştir Bala Tapu kadastro müdürlüğünde 23.11.2020 tarihinde yapılan incelemede taşınmazın vasfının " Arsa " olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulle ilgili herhangi bir mahkeme sürecinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma olmamasından dolayı 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Rapora konu taşınmazlar Ankara ili Bala ilçesi, Beynam Köyünde Bala Yoluna yakın fakat cephesiz konumludur. Söz Konusu taşınmazlar hali hazırda boş olarak vaziyettedir. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı söz konusu değildir. Geometrik olarak geneli dikdörtgen bir yapıya sahip olan taşınmazlar, topografik olarak eğimli bölgede yer almaktadırlar.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

1850 yılına ait Osmanlı arşiv belgelerinden edinilen bilgiye göre, Bala halkının kökeni Türkmenistan kökenli olup Erzurum'dan gelmektedir. 19. yüzyılda (İmirzalıoğlu) Mir Osman Bey kurmuştur.Bala ilçesi tarih boyunca "Kasaba-i Bala, Bozulus Sancağı, Tabanlı Kazası"olarak adlandırılmıştır.

İlçe ve köylerinin halkı çoğunlukla "Bozulus Türkmenleri"dir. Başta Bala olmak üzere Bala'nın 16 köyünde sülaleri bulunmaktadır.Tabanlı aşiretine mensupturlar. Daha önce Erzurum (pasinler,horasan) ve Aydın (söke,koçarlı) bölgesinde bulunan Tabanlı Aşiretinin o dönem aşiret reisi olan Bala'nın yapılanmasını sağlayan 1860 yılındaki aşiret reisi (İmirzalıoğlu) Mir Osman Bey olmuştur.

Tabanlı Aşireti Erzurum pasinler horasan'dan göçerek bugünkü Balâ İlçesi topraklarına gelmişlerdir. Bala ve Köylere yerleştirilene kadarda Balâ ile Erzurum arasında konar göçer olarak yaşamışlardır. Daha sonrada 1840-1862 yılları arasında köylere yerleştirilmiştir.

İlçeye Bala ismi verilirken Bozulus aşireti isiminden esinlenerek verilmiştir.

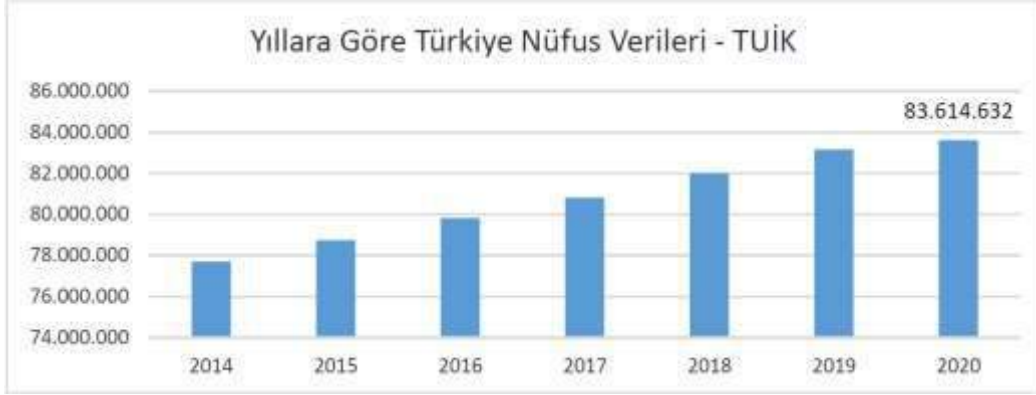
1877-1878 Osmanlı Rus savaşında Osmanlı Ordularının yenilmesi Kafkasların Rusların eline geçmesi nedeniyle Anadolu'ya göç etmek zorunda kalan bir grup "çerkez" ilçemize gelip yerleşmeye karar verdikten kısa bir süre sonra ilçeyi büyük oranı terk etmiştir.

İlçenin 2011 belediye tüzüğünde 33 köyü 1 beldesi bulunmaktadır.

4.2-MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

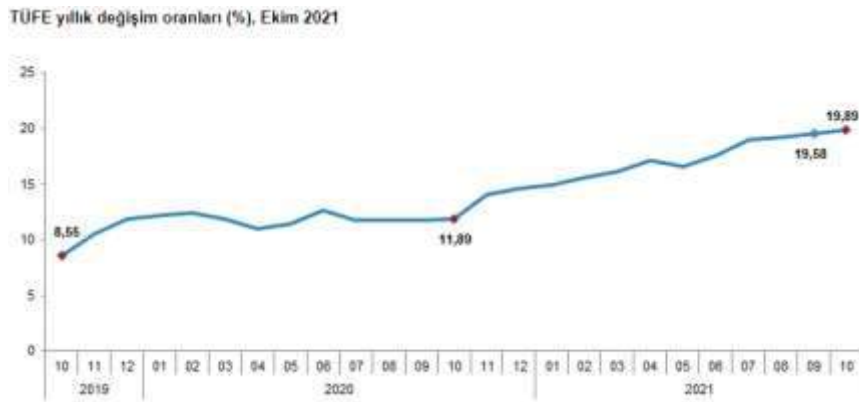
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Nüfus;

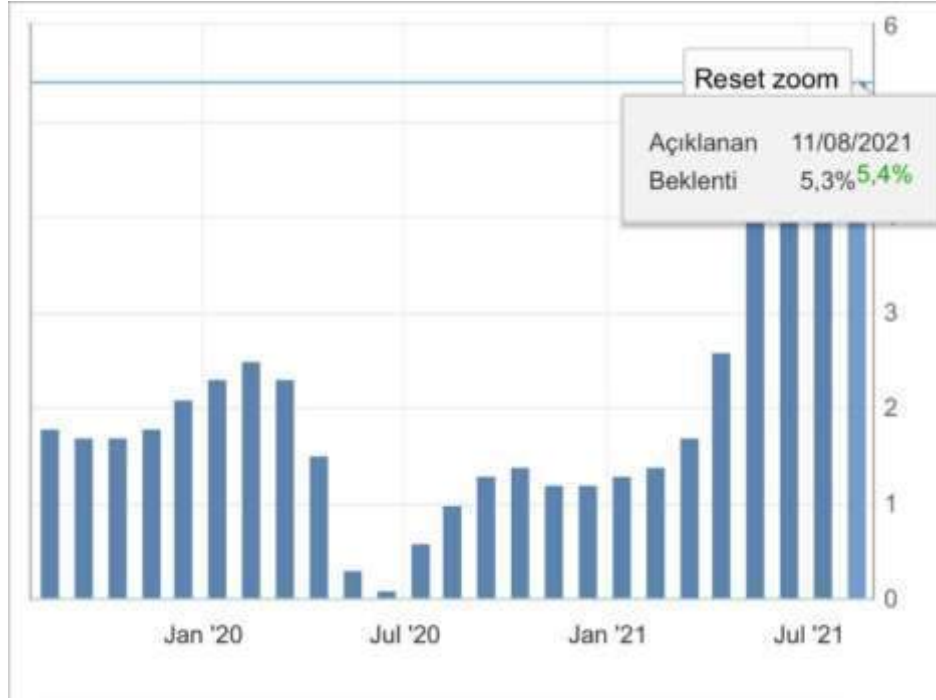


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



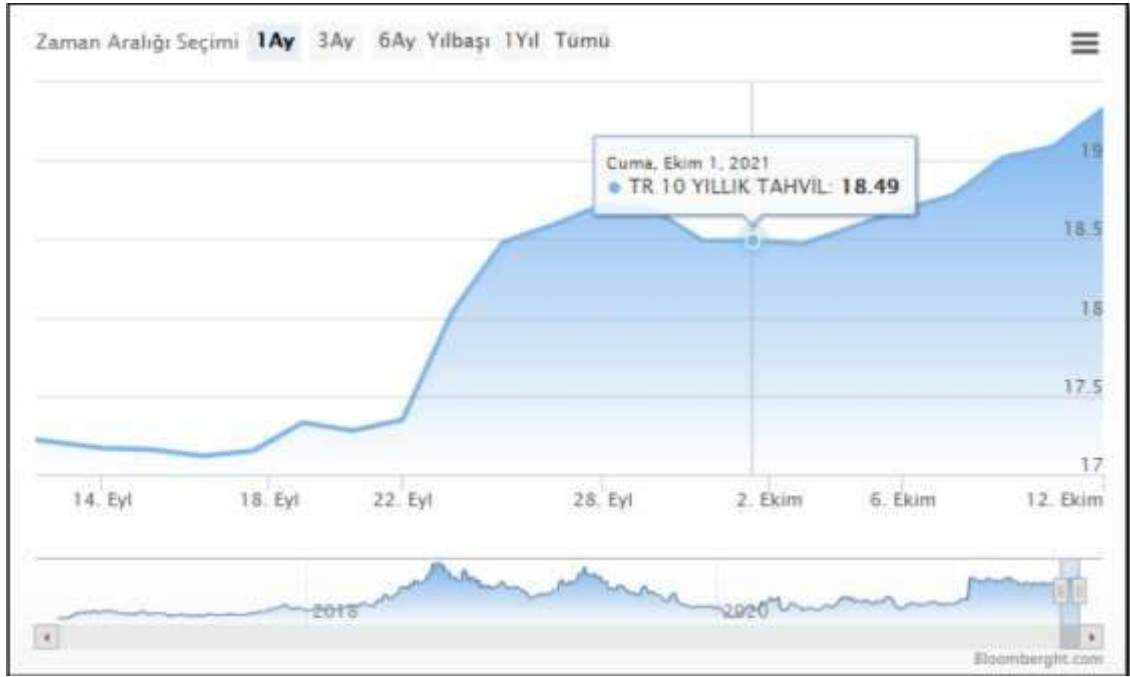
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

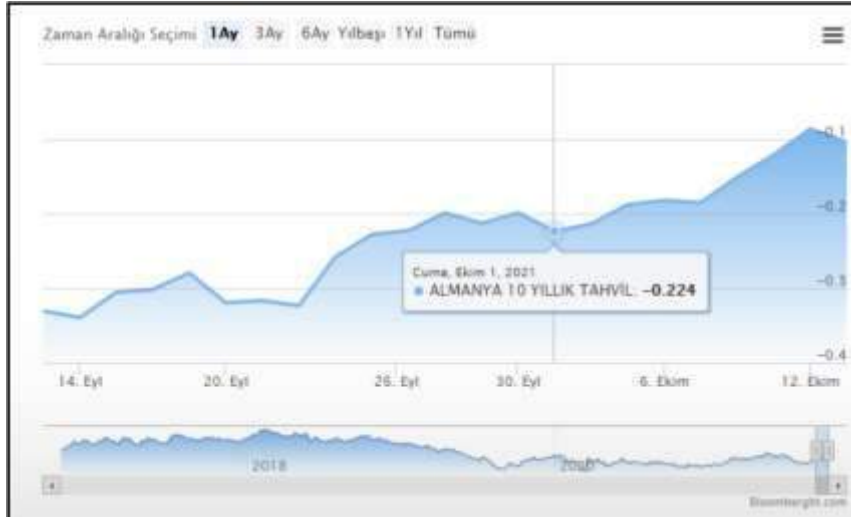
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

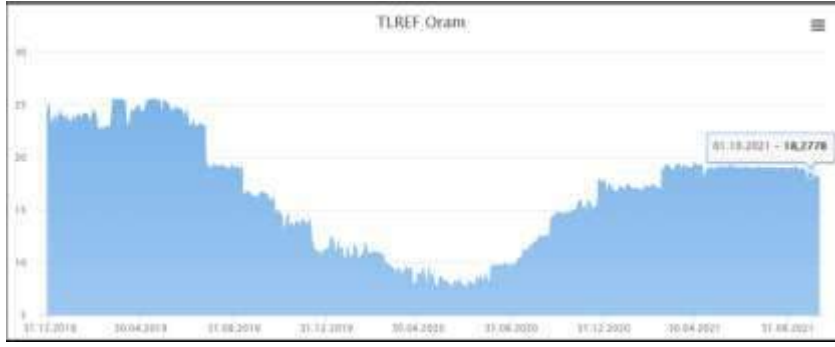


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

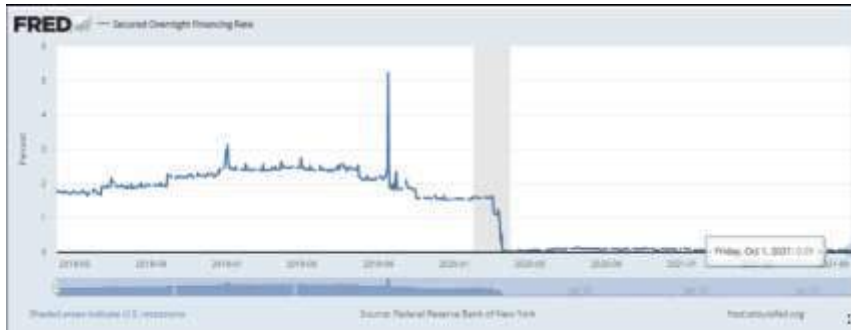


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

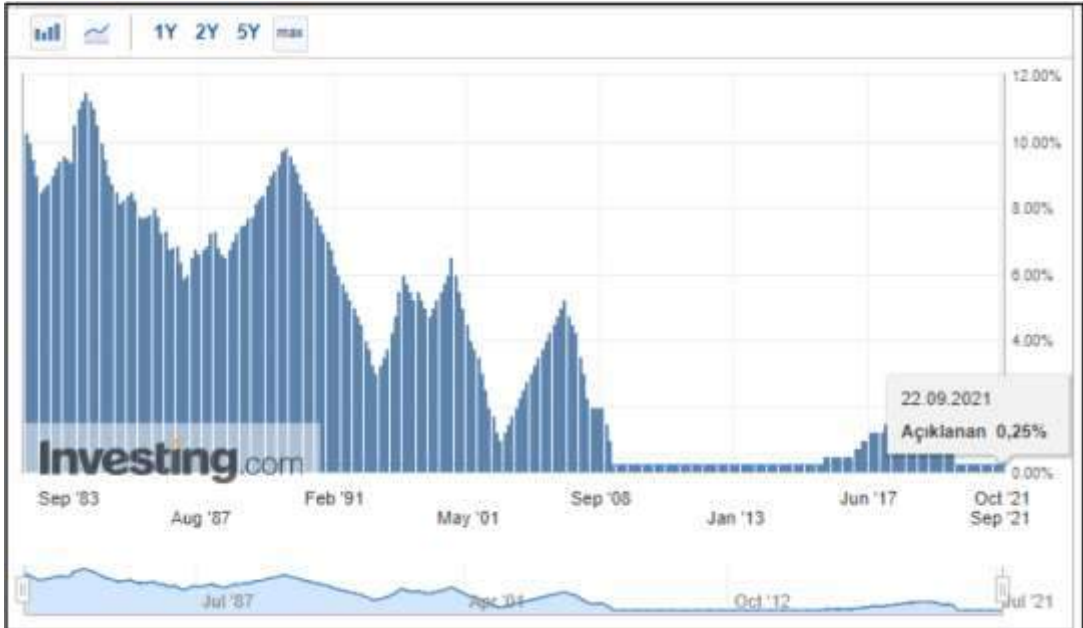


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Anayola cepheli olmaması,
- 23.11.2021 tarihinde Ankara Büyük Şehir Belediyesi ve Bala Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmazlar üzerinde mevcut imar planına yönelik mahkeme tarafından durdurma kararının olduğu bilgisi edinilmiş olup Büyükşehir belediyesinde yapılan araştırmada 5. İdare Mahkemesinin “Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, karın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi’ne itiraz yolu açık olmak üzere 14/05/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.” Kararının olduğu görülmüştür. Karar doğrultusunda imar değişikliği yapılmasının zaman alması sonucu yapılaşmanın başlamaması etkili olmaktadır.
- Hâlihazırda taşınmazın yer aldığı bölgenin teknik altyapısının tamamlanmamış olup, arsa sahibi tarafından boş olarak bekletilmektedir.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı söz konusu değildir. Konu taşınmazlar hâlihazırda sahibi tarafından boş olarak bekletilmektedir.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde parsel yüzölçümü,

topoğrafik yapısı, bölgenin mevcut teknik altyapısı, konumu vb. mahallinde yapılan inceleme ve tespitler temel olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik : Faydalanmamaktadır.

Su : Faydalanmamaktadır.

Kanalizasyon : Faydalanmamaktadır.

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler temel olarak alınmıştır. Söz Konusu taşınmaz şehir merkezinde konumlu bulunmadığından altyapı hizmetlerinden faydalanmamaktadır.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Bu değerleme raporunda, ülkemizde kabul görmüş olan farklı değerleme yöntemlerine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının

ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmesa bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp, ilgili taşınmazların imar durumları ile ilgili sorunlar, topoğrafik yapı nedeniyle Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yöntemi ve Nakit Gelir Akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Gölbaşı Aktif Emlak: 0 (312) 484 99 55

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 600 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 100.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=167TL.)

2- Mal sahibi: 0 (538) 776 02 15

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 396 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 50.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~126TL.)

3- Mal sahibi: 0 (543) 446 86 68

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 1000 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 100.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~104TL.)

4- Mal sahibi: 0 (535) 017 13 87

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 500m2 2 katlı imarlı villa parselinin 50.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=100TL.)

5-London İncek Emlak: 0 (312) 461 00 09

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 1178 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 155.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~132TL.)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	167	126	104	100	132
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-35%	-20%	0%	-35%	-30%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		103,12	95,76	98,8	61,76	87,7

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Direk Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Değeri Yaklaşımı) Yöntemi’nde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip olduğu ancak ekspertiz konusu taşınmazın daha kötü konumda yer aldığı bölgenin gelişme trendine sahip olduğu kabul edilmiştir.

- Arsa Bedelinin Belirlenmesi;

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların m² arsa bedeli imar planının durdurma kararı sonrası karara göre yapılan revize sonrası 60 -100 TL/m² kabul edilmiştir.

4.12- Proje Geliştirme (Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Vb) Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip, Aynı imar durumu ve Aynı büyüklüğe sahip arsaların değerlendirilmesi sonucu “Satılabilir” nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

4.12.1- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 5. İdare Mahkemesinin imar planına yönelik “Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi’ne itiraz yolu açık olmak üzere 14/05/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.” Kararı mevcut olup, karara göre revize planlar yapılmıştır. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde gayrimenkulün maliki tarafından kullanılmasında herhangi bir yasal sakınca olmadığı görülmüştür.

4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı dikkate alındığında Konu parselin en etkin ve verimli kullanım şeklinin imar planının durumuna uygun yapıların yapılması veya boş olarak bekletilmesi kanaatindeyiz.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyünde bulunan “Arsa” vasıflı gayrimenkul değerlemesinde;

- Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

- Bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve semt sakinleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımı analizine göre elde edilen değerlerden yararlanılarak değerlendirme konusu Ankara İli Bala İlçesi Beynam Köyünde imar durumu göz önünde bulundurularak günümüz piyasa koşullarında KDV hariç toplam bedel **55.690.000 TL** olarak kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşılarak emsal karşılaştırma yöntemi ve proje değerlerine yer verilmiş, taşınmazın arsa olması nedeniyle maliyet ve nakit akışları yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME

6.1. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumunda yaşanan olumsuzluk, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” analizi kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar servisinden alınan bilgiye göre özel proje alanı, 749/1, 750/1, 754/1, 755/1, 756/1, 758/1, 761/1, 762/1, 767/1, 768/1, 769/1, 824/10, 824/12, 824/18, 824/28, 824/32, 824/33, 824/34, 824/35, 824/36, 824/37, 824/38, 825/7, 825/9, 826/18, 827/10, 830/1, 831/1, 833/1, 844/1, 845/1 ada ve parseller E:0,30, hmax:7 m olarak öğrenilmiştir. Diğer ada ve parseller sağlık, SKT ve rekreasyon alanı imarlıdır.

ADA	PARSEL	M2	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM-TL
749	1	56043	100	5604300
750	1	42280	100	4228000
754	1	15913	100	1591300
758	1	41445	95	3937275
756	1	13084	100	1308400
755	1	32625	100	3262500
763	1	26101	63	1644363
761	1	12366	100	1236600
766	1	10455	63	658665
767	1	12464	100	1246400
768	1	21609	100	2160900
762	1	16221	100	1622100
759	1	7090	63	446670
769	1	68868	100	6886800
828	1	1677	63	105651
831	1	90279	100	9027900
834	2	6642	63	418446

833	1	52109	100	5210900
838	1	1935	100	193500
839	1	6405	63	403515
799	1	10251	100	1025100
841	1	2671	95	253745
824	10	3026,65	100	302665
824	12	3000,65	100	300065
824	18	5168,45	100	516845
824	28	3020,50	100	302050
824	32	4036,99	100	403699
824	33	689,95	100	68995
824	34	606,75	100	60675
824	35	602,45	100	60245
824	36	612,40	100	61240
824	37	632,50	100	63250
824	38	619,55	100	61955
825	7	3041,50	100	304150
825	9	3039,45	100	303945
826	18	3485,70	100	348570
827	10	600,35	100	60035
			TOPLAM	55691414
YUVARLATILMIŞ TOPLAM =				~55.690.000.TL

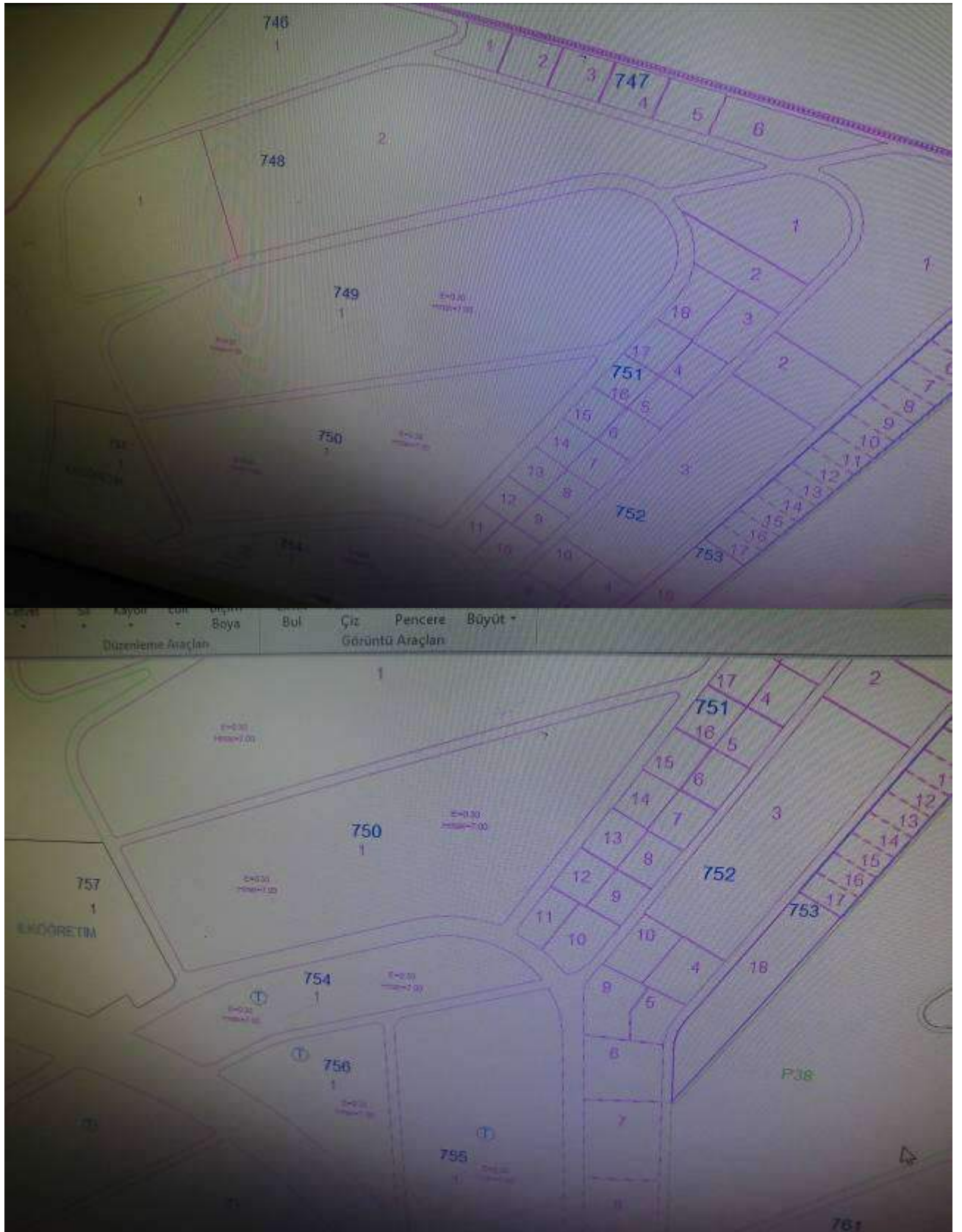
Tapu kütüğünde Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyünde kayıtlı “ Arsa ” vasıflı gayrimenkullerin tamamına tarafımızca KDV hariç **55.690.000 –TL** değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

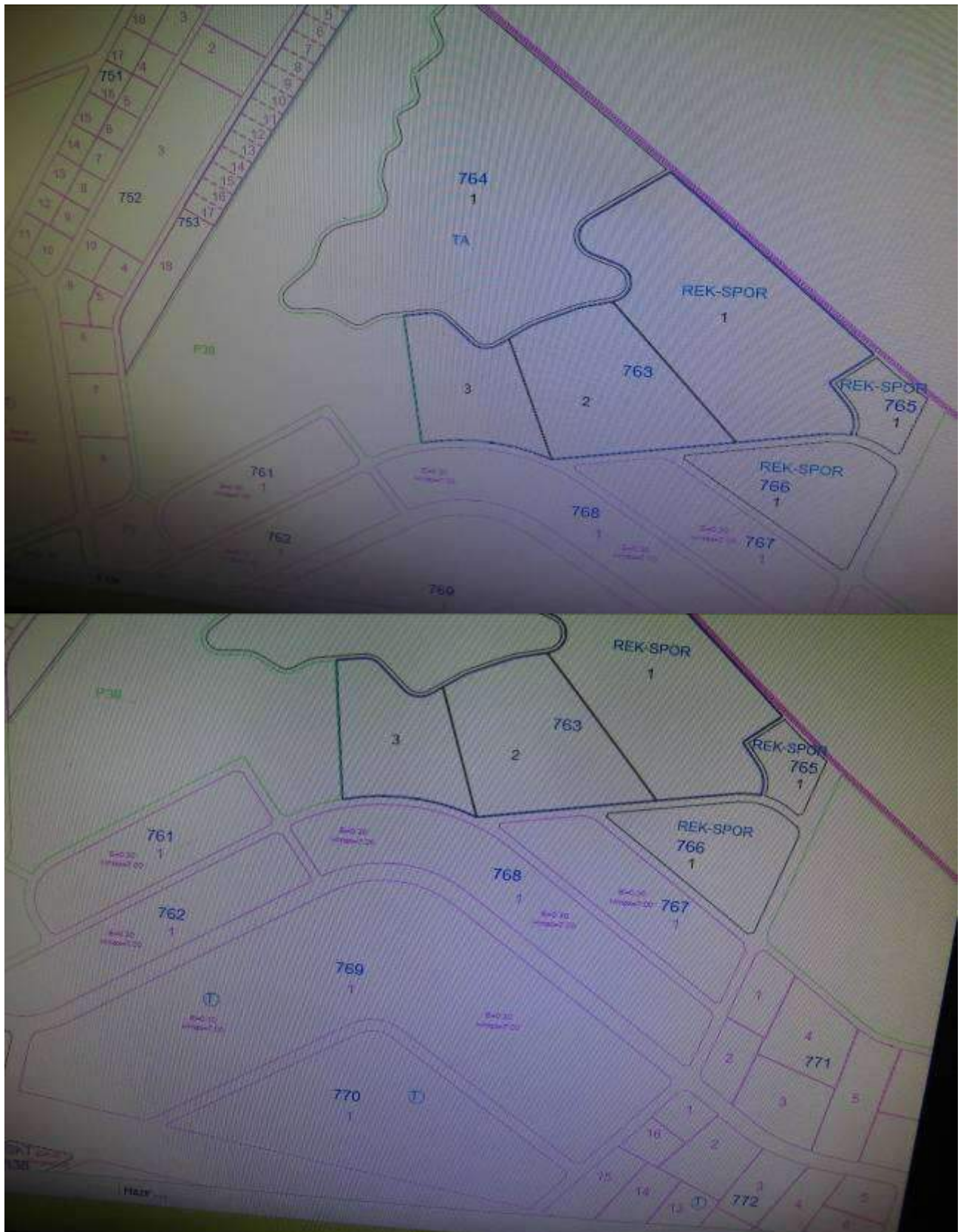
10.11.2020

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

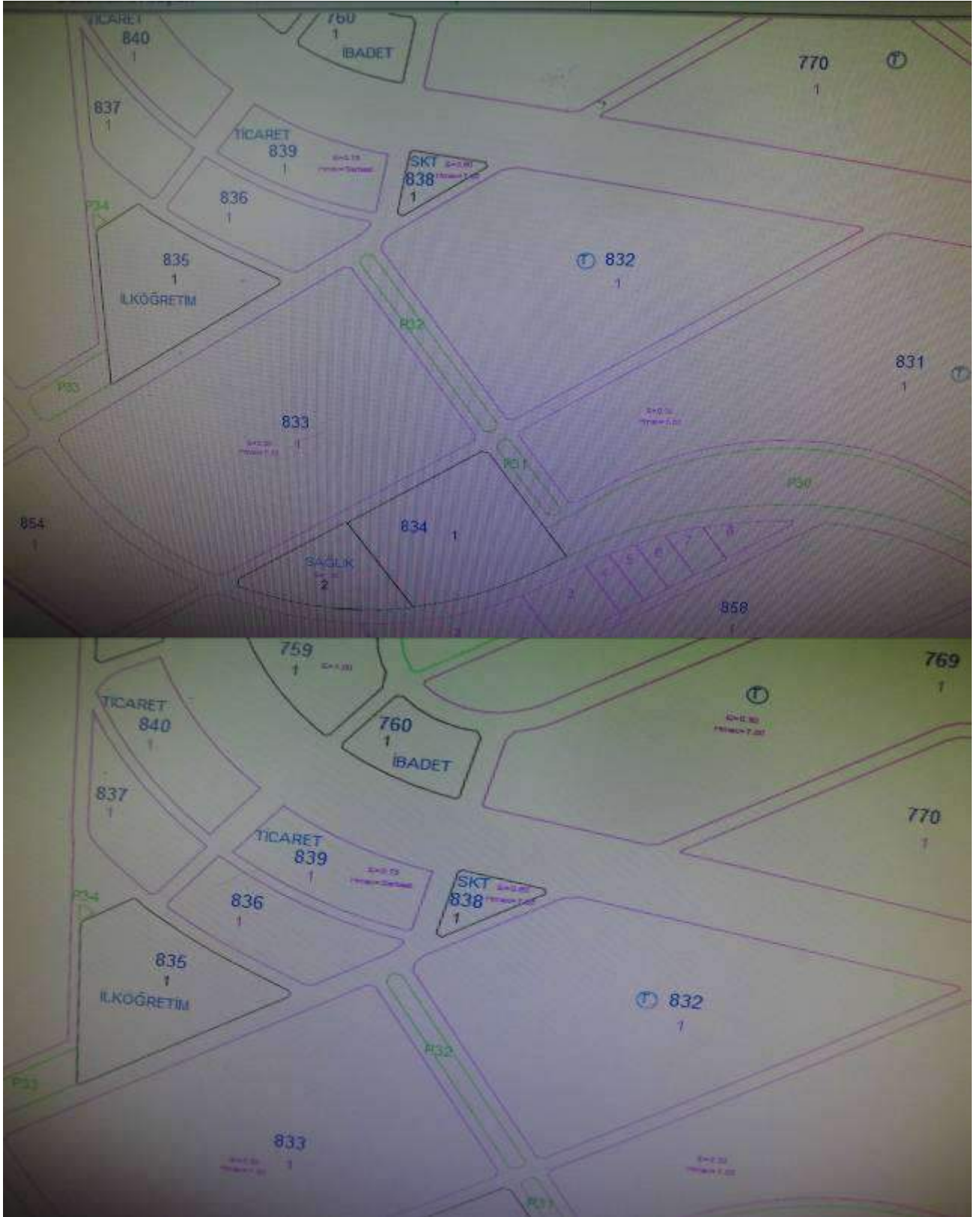
Ayhan Topaloğlu
Değerleme Uzmanı

Şeref Emen
Sorumlu Değerleme Uzmanı









9.1.5.BİRDEN FAZLA ADADA TEKLİF SUNULMASI HALİNDE İNŞAAT ALANI TRANSFERLERİ YAPILABİLİR.

BİRDEN FAZLA ADANIN KENTSEL TASARIM PROJESİNE DAYALI OLARAK BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE ADALAR ÜZERİNDEKİ İNŞAAT EMSALİ; "MİN.KAKS:0.10 'TEN AZ" "MAX.KAKS: 0.50' DEN FAZLA OLMAMAK VE HMAX:12.50 M. OLMAK" KOŞULUYLA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

HAZIRLANACAK VAZİYET PLANLARI İLGİLİ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜKLERİNCE UYGUN GÖRÜLMÜK KÖŞÜLÜ İLE ONANIR. ONANAN PROJESİNDE BELİRLENEN İNŞAAT ALANI TOPLAM KONUT SAYISI VB. YAPILAŞMA KÖŞÜLLERİ PARSELAYON PLANINA ADALAR ÜZERİNE " İNŞAAT HAKLARI TRANSFER EDİLMİŞTİR." ŞEKLİNDE ŞERH KONULMAK SURETİYLE İŞLENECEKTİR.

MAKSİMUM İNŞAAT EMSALİ, ADADAKİ MAKSİMUM KONUT ADEDİ VE HMAX:12.50 M YAPI YÜKSEKLİĞİ AŞILMAMAK ŞARTIYLA; KONUT ADALARINDA DEĞİŞİK BÜYÜKLÜK, YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE KONUTLAR YER ALABİLİR.

9.1.5.KONUT ALANLARINDA ÇATI EĞİMİ VE FORMU SERBESTTİR. ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAMAK VE TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA İSKAN EDİLEBİLİR.

9.1.7.ADA BAZI UYGULANMALARDA ÇOK KATLI KİTLELER DÜZENLENMESİ HALİNDE, ADADAKİ KATLI KONUTLARDAKİ HER BİR DAİRE İÇİN MİN.20 M2 PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ VB.NİTELİĞİNDE YEŞİL ALAN DAR KENAR 20 M2 DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA ADA İÇERİSİNDE AYRILACAKTIR.

9.1.8. ANCAK ADA ÖLÇÜĞÜNDE VEYA BİRKÇ ADANIN BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE ADA TOPLAM İNŞAAT ALANININ MAX.½2 SİNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA, VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK ŞEKLDE KREŞ, SPOR MERKEZİ, LOKAL, TOPLANTI ODASI, YÖNETİM BİRİMLERİ, BAĞÇIVAN, ELEKTRİKÇİ, BAKICI VE KAPICILAR İÇİN GEREKLİ ÇALIŞMA ÜNİTELERİ İÇİN YER AYRILABİLİR.

9.1.9.PARSEL SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA BİNA GİRİŞİ İÇİN MERDİVEN, YAYA, SERVİS VE OTOPARK RAMPALARI İLE YÜRÜYÜŞ PLATFORMLARI YAPILABİLİR. BU DÜZENLEMELERİ KABULE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

9.2. TERCİHLİ KONUT ALANLARI

BU PLANDA, ANA ULAŞIM AKSLARINA CEPHESİ (ANA YOL SERVİS YOLLARI DA DAHİL) OLAN VE PLANDA (T) İLE BELİRTİLEN KONUT ADALARINDA TERCİHEN KONUT VE/VEYA TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. TERCİHLİ KULLANIM HAKKI SADECE PARSELAYON PLANLARINDA ANA ULAŞIM AKSLARINA CEPHE (ANA YOL SERVİS YOLLARI DA DAHİL) VEREN PARSELLERDE GEÇERLİDİR.

YAPILAŞMA KÖŞÜLLERİ (9.1) MADDESİNDEKİ KÖŞÜLLER İLE AYNIYDİR. BU PARSELLERDE YER ALACAK TİCARET KULLANIMLARI, KONUT KULLANIMLARI İLE BİRLİKTE YER ALMA HUSUSUNDA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATLAR AÇISINDAN ÇELİŞKİ OLUŞTURMAYACAK KÖRLETCİ VE TEHLİKELİ UNSURLAR İÇERMİYEN HER TÜRÜ TİCARİ KULLANIMLAR OLABİLİR.

9.3. MESKUN KONUT ALANLARI

9.3.1. MİN.PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ =600 M2 , E=0.90, Hmax=12.50 m (4 KAT)DIR.

9.3.2.BİRDEN FAZLA PARSELİN BİRLİKTE MURACAATI-VEYA YAN KOMŞU PARSELİN MUVAFAKATİNİN ALINMASI HALİNDE İKİLİ BLOK YAPILABİLİR.

9.3.3.KONUT ALANLARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE TERAS EVLER DÜZENLENEBİLİR.

MAKSİMUM İNŞAAT EMSALİ, ADADAKİ MAKSİMUM KONUT ADEDİ VE HMAX:12.50 M YAPI YÜKSEKLİĞİ AŞILMAMAK ŞARTIYLA; KONUT ADALARINDA DEĞİŞİK BÜYÜKLÜK, YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE KONUTLAR YER ALABİLİR.

9.3.4.ADA BAZI VEYA 1.200M2 VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE BİRDEN FAZLA KONUT YAPILABİLİR. BU PARSELLERDE KONUT SAYISI PARSELDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANININ MİNİMUM DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 177M2YE BÖLÜNMESİ İ.E. BULUNAN KONUT SAYISINI AŞAMAZ. KONUT SAYISI BULUNAN SAYININ ONDALIK KISMI 0.5 VE ÜSTÜ İSE BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5 İN ALTINDA İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANARAK BULUNUR. BELİRLENEN ADETİN ALTINDA KONUT YAPILABİLİR.

9.3.5.KONUT ALANLARINDA ÇATI EĞİMİ VE FORMU SERBESTTİR. ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAMAK VE TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA İSKAN EDİLEBİLİR.

10- AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:

10-1. 30.000 M2 VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKTEKİ YEŞİL ALANLAR ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE DÜZENLENECEKTİR.

10-2. REKREASYON VE SPOR ALANLARI, MEVCUT KULLANIM VE TOPOĞRAFİK ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK PROJELENDİRİLECEK ALANLARIDIR. BU ALANLARIN PROJELERİ VE UYGULAMALARI KENTSEK TASARIM PROJESİ YAPILARAK UYGULANMAYA AÇILIR. BU ALANDA YALNIZ REKREASYONLA İLGİLİ TESİSLER YAPILACAKTIR.(LOKANTA, BÜFE, AÇIK HAVA TİYATROSU, AÇIK KAPALI SPOR TESİSLERİ ÇOCUK BAĞÇELERİ, OYUN ALANLARI, PİKNİK VE EĞLENCE YERLERİ V.B).E:0.10 OLUP, YAPI YÜKSEKLİKLERİ VE YOLLARA EN AZ 10M OLMAK ÜZERİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, PROJE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENİR. AÇIK HAVA TİYATROSU EMSAL, DIŞINDAĞIR.

10-3. REKREASYON VE SPOR ALANLARINDA, HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJE KÖŞÜLLERİNE UYGUN OLARAK 10.000 M2 DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İFRAZ YAPILABİLİR.

10-4. PARK ALANLARI İÇERİSİNDE SABİT TESİSLER YER ALAMAZ. ANCAK ÇOCUK OYUN ALANLARI, HAVUZLAR, PERGÖLALAR, VE GENEL WC. YAPILABİLİR.

11- ÜNİTE TİCARET MERKEZLERİNDE:

KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. BU ALANLARDA GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VERECEK MAMÜLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ YAPILABİLİR. E:0.75 , Hmax: SERBEST OLACAKTIR.

12- SOSYAL DONATI ALANLARINDA :

12.1. TEMEL EĞİTİM VE İŞE ALANLARINDA; E:1.00, Hmax: 16.50 m OLACAKTIR.

12.2.BAĞLIK TESİS ALANLARINDA; E:1.00 Hmax: PROJE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

12.3.KREŞ, KARAKÖL, SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA : E: 0.60, Hmax:7.00M OLACAKTIR.

12.4. DİNİ TESİS ALANLARINDA ;E:0.60, Hmax: PROJE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

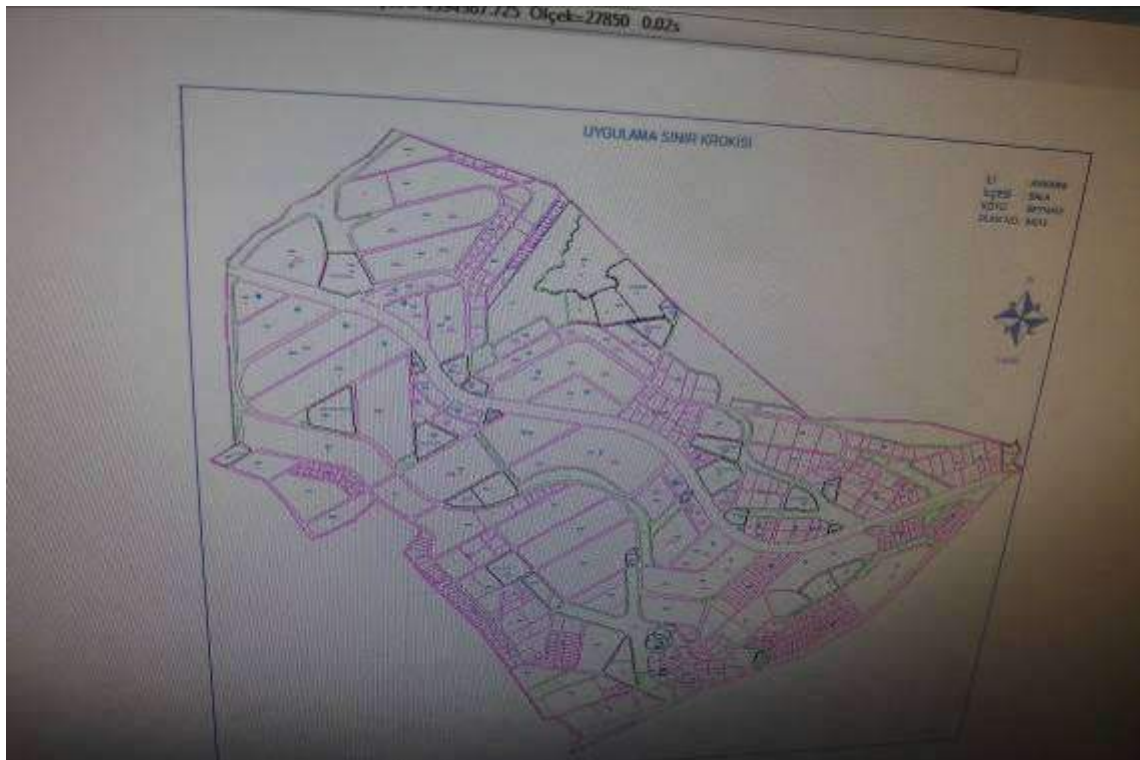
12.5. İDARİ TESİS ALANLARINDA E: 0.60, Hmax: 7.00M OLUP, RESMİ KURUMLAR RESMİ BANKA GİBİ KURULUŞLARA AIT HİZMET BİNALARINI, MUHTARLIK BİNASI V.B. YER ALABİLİR.

12.6. SAĞLIK, SOSYAL, SPOR VE REKREASYON ALANLARI İLGİLİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ MUVAFAKAT ETMESİ KAYDIYLA, MALİKLERİNCE İLGİLİ BELEDİYESİNDEN ALINACAK RUHSATLA ÖZEL AMAÇLI DA KULLANILABİLİR.

12.7.BELEDİYE HİZMET BİRİMLERİ VE KENTSEL ALT YAPI ALANLARINDA E:0.60, Hmax: 7.00 M. OLUP, BELEDİYEYE AIT DANIŞMA VE HİZMET BİRİMLERİ, İTFAİYE, SU DEPOSU, TRAFİK, REGLAJ İSTASYONU YER ALABİLİR.

13- PLANDA BELİRTİLMİYEN KURULUŞLARDA İLGİLİ YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4 294 B 264











Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	749/1
Tasınmaz Kimlik No:	85540483	AT Yüzölçümü(m2):	56043.00
İl/ilçe:	ANKARA/BALA	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bala	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-IMAR Mah.	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2889	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/R/İ	Açıklama	Malik/Lahzar	Tescil Kurum Tarih-Yemyiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yemyiye
Beyan	TAŞINMAZ MÜLKİYETİ İŞTİRAK HALİNDE OLDUĞUNDAN BALA AŞLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/06/2008 tarih 2007/512 ESAS. 2008/77 KARAR sayılı Mahkeme KARARI İŞTİRAKIN FESHİNDEN SONRA UYGULANACAKTIR(Şablon: Davalıdır Belirtmesi)	(SN:66999034) DEMET YILMAZ : İZZET KN, (SN:66998840) MUZAFFER KUYRUKCU : HİKMET OĞLU KN:12121059966,	Bala - 13-01-2009 16:53 - 123	-

1 / 22

	MAHMUT OĞLU KN:11182091250		
--	-------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yemyiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yemyiye
366718051	(SN:5822959) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56043.00	56043.00	Satış 21-12-2016 5975	-

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

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



BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi’de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği” (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı’nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği.

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde “genel duyurular ve uyarılar” başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret,
124/3

SİNCAN /ANKARA

EKSPERTİZ RAPORU

EKSPERTİZ RAPOR NO:202100014

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
 - 4.8.1.Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

- 4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,
- 4.8.4.Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- 4.9- Kullanılan Değerleme Yöntemleri
- 4.10- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.14- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.15- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.16- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1-Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 25.11.2021 tarihinde, 202100014 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; tapu kütüğünde Ankara İli, Sincan İlçesi, Ücret Mahallesi, 124 ada 3 parsel numaralı "Tarla", vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün mülkiyeti Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’ye ait 124 ada 3 parsel numaralı taşınmaz üzerinde günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Ayhan TOPALOĞLU tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 23.11.2021 tarihinde taşınmazın mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 25.11.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu rapor; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin şifahi talebine istinaden şirketimiz tarafından 25.11.2021 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.6- RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

BÖLÜM 2- ŞİRKET MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 250.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş Akfen Holding'in %98.85 sahip olduğu en eski iştirakidir ve şirketin en önemli parçalarından biridir. Başlangıçta endüstriyel tesislerin fizibilite ve mühendislik hizmetlerini gerçekleştirmek için kurulan şirket, verdiği hizmetlerin yelpazesini endüstriyel tesislerin imalatı, kuruluşu ve montajı hizmetleri ile genişletmiştir. Şirket bugüne kadar üstyapı, altyapı, çevre koruma ve komple havaalanı inşaatlarının yapımı da dahil bir çok projeyi başarıyla tamamlamıştır. Akfen'in inşaat tecrübesi grup faaliyetlerine önemli katkılar sağlamaktadır. 20 yıldan fazla bir sürede Akfen toplamda 1.93 milyar ABD Doları tutarında inşaat projesini tamamlamıştır.

Başlıca projeler, havaalanı terminalleri ve bağlı altyapı inşaatları, doğalgaz boru hatları/dağıtım sistemleri, hastaneler, okullar, endüstriyel santraller, hidroelektrik/termal sektörlerde enerji projeleri, su dağıtım, kanalizasyon sistemleri ve atık su arıtma hizmetleridir.

Çoğunlukla bu projelerde taraflar, güçlü ilişkiler yaratan ve önemli ortaklarla Akfen'in ününü sağlamlaştırmasını sağlayan ulusal veya bölgesel hükümetler veya başlıca yerel sanayi gruplarıdır.

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, tapu kütüğünde Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 ada 3 parsel "Tarla" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün mülkiyeti Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ait 124 ada 3 parsel "Tarla" vasfı ile kayıtlı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami



3.2- GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	Ankara
İlçesi	Sincan
Mahallesi	Temelli-Ücret Mahallesi
Sokağı	--
Mevkii	Seki harman
Pafta	--
Ada	124
Parsel	3
Niteliği	Tarla
Alanı	29819,22 m ²
Sahibi	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Yevmiye	3033
Cilt	21
Sahife	2047
Tapu Tarihi	27.01.2016

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

18.11.2021 tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden yapılan incelemede taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- Taşınmaza ait tapu kayıt belgeleri.

3.5-GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU

Taşınmaz tarla vasıflı olup, herhangi bir imar planı içerisinde yer almamaktadır.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Taşınmaz tarla vasıflı olup, Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden alınan güncel tapu kayıtlarında herhangi olumsuz bir kayıta rastlanmamıştır.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma olmamasından dolayı 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Rapora konu taşınmaz Ankara ili Sincan ilçesi, Temelli-Ücret Mahallesiinde kadastro yoluna cepheli konumdadır. Söz Konusu taşınmaz hali hazırda boş olarak beklemektedir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı söz konusu değildir. Geometrik olarak yamuk bir yapıya sahip olan taşınmaz, topoğrafik olarak eğimli bölgede yer almaktadırlar.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Sincan'ın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan köyünün adına rastlanmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve mescitten oluşan bir köy iken Atatürk'ün önerileri ile yurtdışından (Romanya ve Bulgaristan) gelen göçmenlerle, 1950 yılında nüfusu 1.258'e ulaşmıştır. Atatürk'ün emriyle Sincan'a 100 hanelik Romanya Köseabdi'den göçmenler getirilmiştir. Bunlar Sincan'a gelirken lale soğanları ile birlikte gelmişlerdir. Bu nedenle de Sincan denildiğinde öncelikle akla lale ve lale bahçeleri gelmektedir. Soydaşlarımızın buraya yerleştirilmeleri ile tipik bir göçmen köyü görünümünü alan Sincan, İstanbul-Ankara tren yolu ile Ankara-Beypazarı-Ayaş devlet karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş, 1956 yılında bucak merkezi haline getirilmiş, aynı yıl merkezde belediye teşkilatı kurulmuştur. Nüfusu hızla artan Sincan bucağı 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanunla ilçe haline getirilmiş, daha sonra da 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı bakanlar kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır. Sincan, Ankara il merkezine 20 km. uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etimesgut, kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle, güneybatısında Polatlı, batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır.

İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup, daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Kayağıda dağının batı uzantıları, doğusun Ayaş Dağının uzantıları hakimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km²'dir. İlçe ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ile hayvancılık karşılarsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine giderler. Ayrıca ilçede sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır. Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1.Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan

Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurtiçi ve yurtdışı merkezli Fabrika bulunmaktadır. Sincan, civar ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ileridedir. Civar ilçeler, belde ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve civar bölgenin alışveriş merkezi konumundadır. Sincan, İpek Yolu'na yakın oluşundan ötürü tarihi çağlarda önem kazanmış, Asya'da da aynı ismi taşıyan bazı yerleşim alanları bulunmaktadır. Etimolojik olarak bakıldığında da Sincan Şen, Canlı İnsanların Yurdu anlamına gelmektedir.

4.2-MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

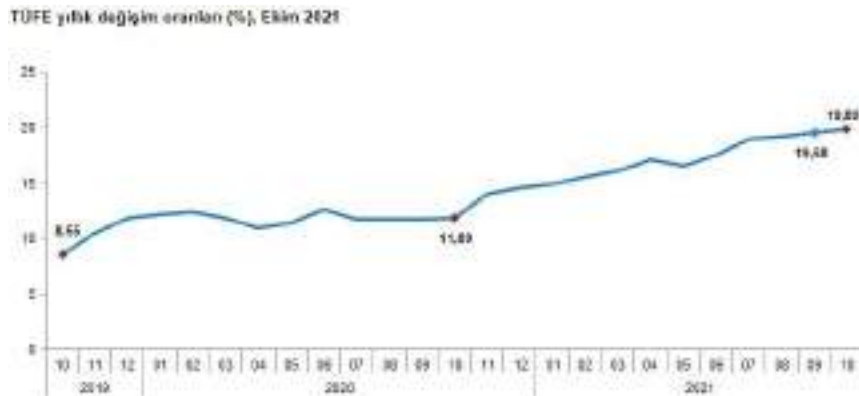
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Nüfus;

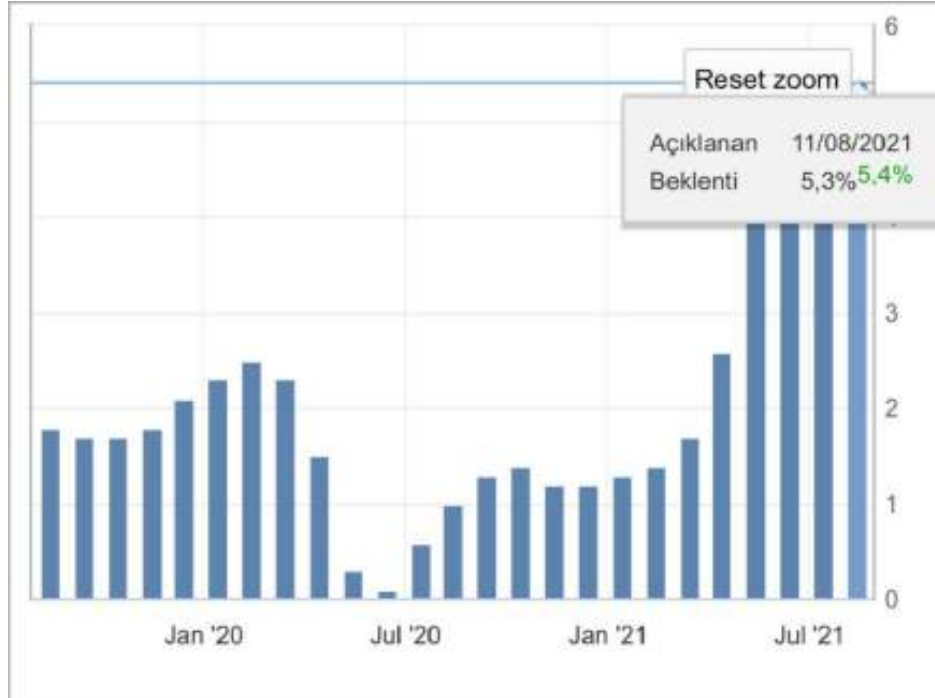


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

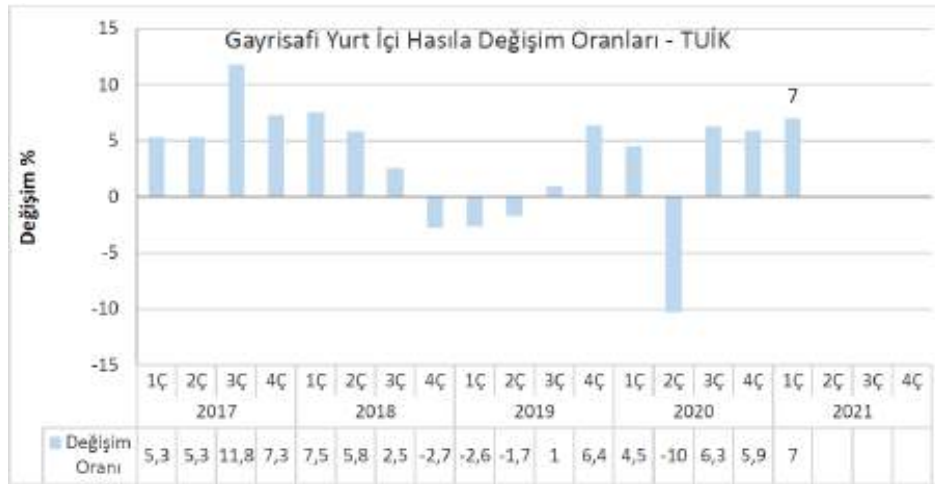


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



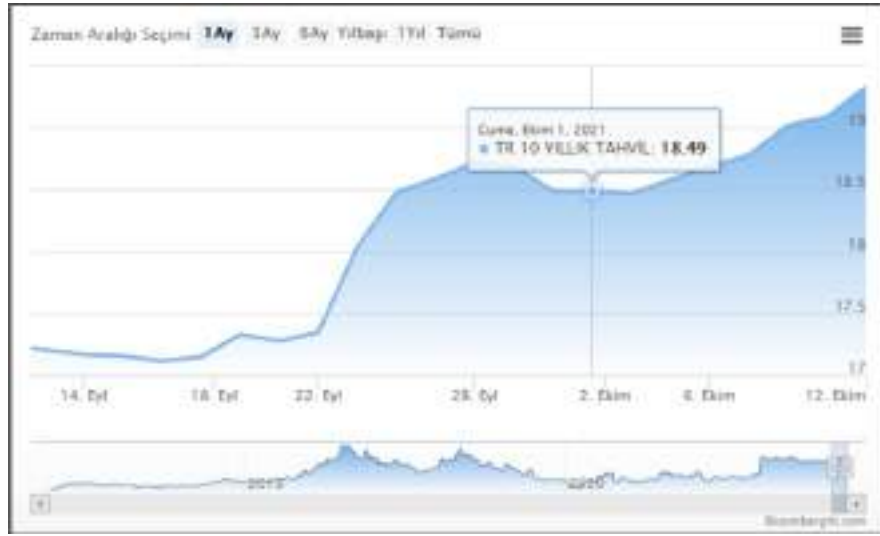
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

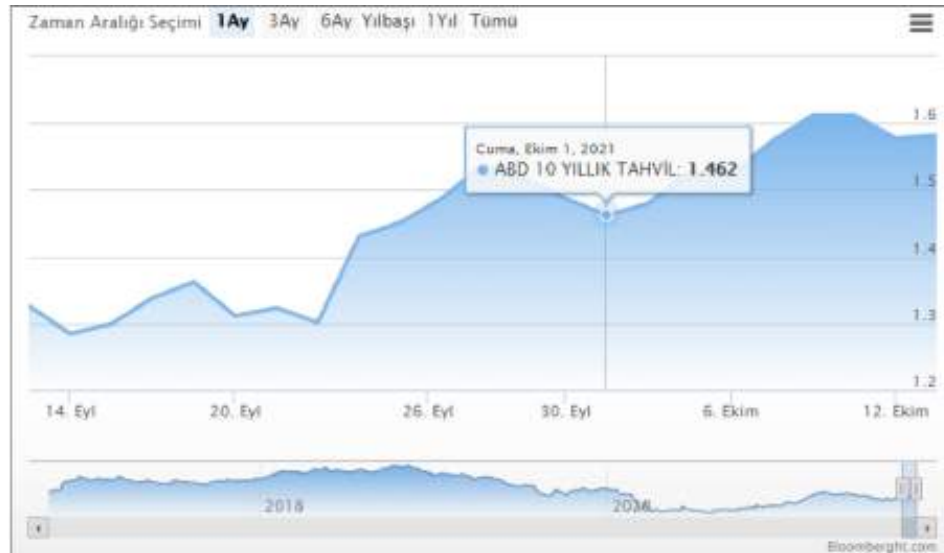


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

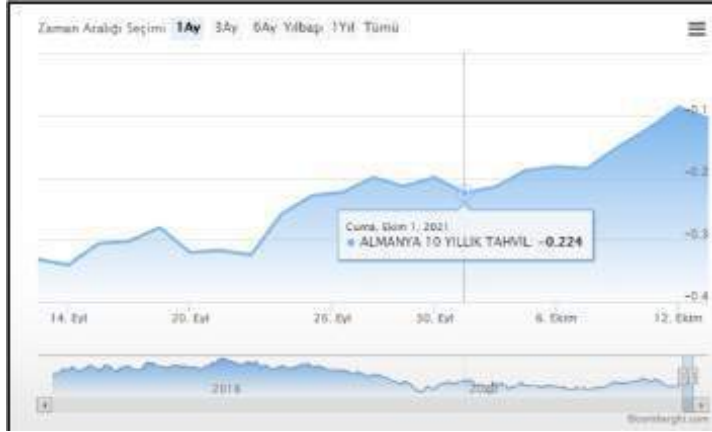
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

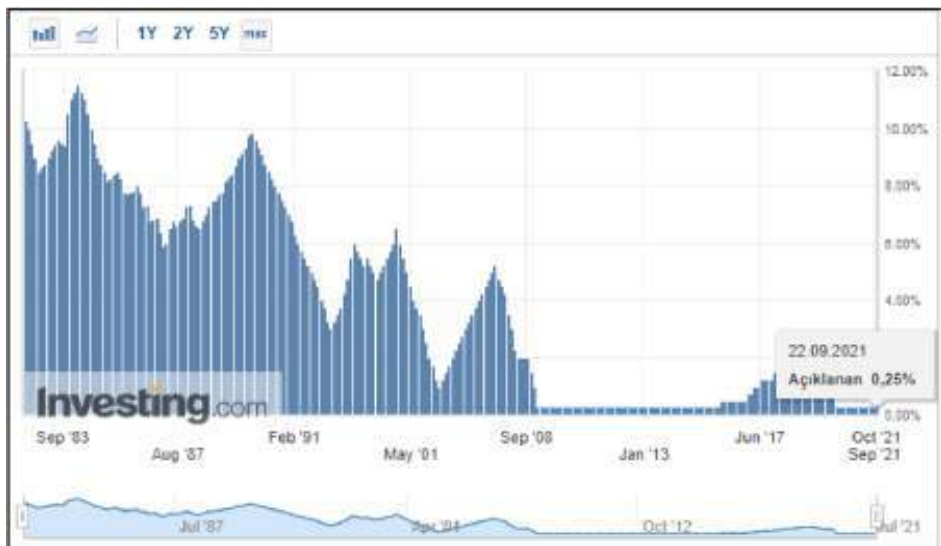


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce

gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Sulu tarıma elverişli olmaması
- Düz bir yapıya sahip olmaması
- İlçe veya mahalle merkezine yakın olmaması

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı söz konusu değildir. Konu taşınmaz hâlihazırda sahibi tarafından boş olarak bekletilmektedir.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde parsel yüzölçümü, topoğrafik yapısı, bölgenin mevcut teknik altyapısı, konumu vb. mahallinde yapılan inceleme ve tespitler temel olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Faydalanmamaktadır.
Su	: Faydalanmamaktadır.
Kanalizasyon	: Faydalanmamaktadır.

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler temel olarak alınmıştır. Söz Konusu taşınmazın şehir veya yerleşim alanına uzak konumlu sulama ile ekim yapılabilecek alanda bulunmamaktadır.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Bu değerleme raporunda, ülkemizde kabul görmüş olan farklı değerleme yöntemlerine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik

açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp, ilgili taşınmazın imar durumu, topoğrafik yapısı, ekilebilme özellikleri nedeniyle Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yöntemi ve Nakit Gelir Akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1- Sahibinden: 0 312 815 15 10

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede 13.000 m2 tarla vasıflı parselin 1.200.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=92.TL.)

2-Sahibinden: 0 505 293 11 61

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede 1.000 m2 tarla vasıflı parselin 100.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=100.TL.)

3- Hatipoğlu Emlak: 0 505 566 45 74

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede 5.750 m2 tarla vasıflı parselin 400.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=70TL.)

4- Çözüm Emlak: 0 535 855 85 28

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede 22.142 m2 tarla vasıflı parselin 1.400.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=63TL.)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	92	100	70	63
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	15%	25%	30%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	15%	-10%	10%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	10%	10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		105	98	100	85

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Direk Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Değeri Yaklaşımı) Yöntemi’nde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip olduğu ancak ekspertiz konusu taşınmazın daha kötü konumda yer aldığı bölgenin gelişme trendine sahip olduğu kabul edilmiştir.

- Tarla Bedelinin Belirlenmesi;

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m² tarla bedeli 85 -105 TL/m² arası olabileceği kabul edilmiş olup şerefiyeleri dikkate alınarak taşınmaz 105.TL/m² değer üzerinden değerlemeye alınmıştır

Taşınmazın Değeri: 29819,22 m² x 105 TL/m² = ~3.130.000.TL

4.12- Proje Geliştirme (Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Vb) Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip, yakın büyüklüğe sahip tarla değerlendirilmesi sonucu “Satılabilir” nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı tapu kaydına rastlanılmamıştır.

4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı dikkate alındığında Konu parselin en etkin ve verimli kullanım şeklinin tarım amaçlı kullanılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi’nde bulunan “Tarla” vasıflı gayrimenkul değerlemesinde;

- Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı ” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

- Bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve semt sakinleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımı analizine göre elde edilen değerlerden yararlanılarak değerlendirme konusu Ankara İli Sincan İlçesi Temelli-Ücret Mahallesi’nde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç toplam bedel **3.130.000.TL** olarak kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşılarak emsal karşılaştırma yöntemine yer verilmiş, taşınmazın tarla vasıflı olması nedeniyle maliyet ve nakit akışları yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME

6.1. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumunda yaşanan olumsuzluk, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” analizi kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tapu kütüğünde Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi kayıtlı “ Tarla ” vasıflı gayrimenkulün tamamına tarafımızca **3.130.000 –TL**, değer tahmin ve takdir edilmiştir. Değerleme tarihinde taşınmazın ulaşımını sağlayan yolun yağış almış olması nedeni ile taşınmaza ulaşılammış olup, bölgesel tespit yapılmıştır.

25.11.2021 durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

DEĞERLEME UZMANI

Ayhan Topaloğlu
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref Emen
Sorumlu Değerleme Uzmanı

TAKBİS

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2021-14:30



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLDİRİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz:	Ada/Parsel:	124/3
Taşınmaz Kimlik No:	87080808	AT Yüzölçümü(m2):	29819.22
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLÜ/ÖCRET Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Seki Harman	Blök/Kat/Çıkış/BB No:	
Cilt/Sayfa No:	21/2047	Ansa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse) Sistem No	Malik	El Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edişme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
328577857	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	29819.22	29819.22	Satış 27-01-2016 3033	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) W0vhY21PKh2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



CBS GÖRÜNTÜSÜ











Düzenleme Tarihi: 10.08.2020

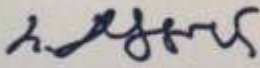
Belge No: 911254

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

AYHAN TOPALOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL 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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ocak 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

ÇANKAYA/ANKARA (Yurt)



YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİC.A.Ş
Rapor Talep Tarihi	30/12/2021
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Üst Hakkı
Rapor Türü	Pazar/Devir Değeri tespiti
Rapor Tarihi	31/12/2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN

Adresi	Kredi Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu, Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü Çankaya/Ankara
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara-Çankaya İlçesi Lodumu (Me) Mahallesi 29094 Adada kayıtlı 67.895 m ² yüzölçümlü 9 'nolu parsel ve 119.567 m ² yüzölçümlü 10 no'lu parsel.
Malik	Hacettepe Üniversitesi
Mevcut Kullanım	Kız Öğrenci Yurdu
Tapu İncelemesi	Parseller üzerinde beyan notları bulunmaktadır.
İmar Durumu	Ekte sunulmuştur.
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	187.552 m ²
Taşınmazın Toplam İnşaat Alanı	26.633,60 m ²
En iyi EN Verimli Kullanımı	Öğrenci Yurdu

Kullanılan Yönteme Göre Takdir Olunan Toplam Pazar /Devir Değerleri(Vergiler Hariç)

Maliyet Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri	TL	USD	EURO
	145.429.000	10.893.558	9.624.685
Maliyet Yöntemine Göre Acil Pazar Değeri	130.922.100	9.806.898	8.664.599
Gelir Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri	188.250.152	14.101.134	12.458.646

İÇİNDEKİLER

1.Rapor Bilgileri

2. Şirket tanıtıcı Bilgileri

3.Değer Tanımı ve geçerlilik koşulları

4.Uygunluk Beyanı

5.Taşınmazın hukuki tanımı ve yapılan incelemeler

5.a) Mülkiyet Durumu

5.b) Tapu Kayıt incelemeleri

5.c)İmar durum incelemeleri

6.TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİLERİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

6.b)Parsellerin fiziksel özellikleri

6.c)Taşınmazın genel özellikleri

6.d)Taşınmazın inşaat özellikleri

7.PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a)En verimli ve en iyi kullanım analizi

7.b)Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

7.c)Bölge analizi

7.d) Taşınmazın değerine etki eden faktörler

8.DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme Yöntemleri

8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

9.TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR VE DEVİR DEĞERİNİN TESPİTİ

a)Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan Sonuç

10.SONUÇ

1.RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN :Akfen İnşaat Turizm A.Ş

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULÜN ADRESİ: Kredi ve Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu
Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü Çankaya/Ankara

RAPOR TALEP TARİHİ :30.12.2021

RAPOR NO :2021/15

RAPOR TARİHİ: 31.12.2021

RAPORUN KONUSU: Bu rapor yukarıda yazılı adresi belirtilen taşınmazın toplam Pazar/devir değerinin tespitine yönelim olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : Ulvi Barkın Şenses(SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı)-Şeref EMEN(Sorumlu Değerleme Uzmanı)

3.DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3.sayfada belirtilen toplam Pazar devir değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği her hangi bir sınırlama yoktur.

Pazar Değeri:Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların her hangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili,basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir antlaşma çerçevesi içerisinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinin kabul edilmiştir.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

-Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit ve benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.

Adil Pazar Değeri: Alıcı ve satıcının makul bir sürede(genelde 12 ay) tarafların gayrimenkul ile ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşulu ile belirlenen en olası peşin nakit el değiştirme değeridir.

Acil Pazar Değeri: Satıcı söz konusu olan malın satışını, bu malı belirli bir süre zarfında(3-6 ay) satması gerektiğini bilen profesyonel bir satıcı tarafından duyurulacağı ve satışı yöneteceği durumlarda oluşacağı düşünülen peşin satış değeridir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan vurgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız ve ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine yada bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre yapılmıştır.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına tabidir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet Durumu

29094 Ada,9 no'lu Parsel	29094 Ada, 10'nolu Parsel
SAHİBİ: Hacettepe Üniversitesi	Hacettepe Üniversitesi
İLİ :ANKARA	ANKARA
İLÇESİ : ÇANKAYA	ÇANKAYA
MAHALLESİ : LODUMU (Me)	LODUMU (Me)
MEVKİİ :----	----
PAFTA NO : ----	----
ADA NO : 29094	29094
PARSEL NO : 9	10
NİTELİĞİ : Arsa	49 yıl süre ile 96.cilt 9465.sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki üst inşaat hakkı.
YÜZÖLÇÜMÜ : 67.985m ²	119.567 m ²
ARSA PAY : Tam	Tam
YEVİMİYE NO : 7207	7204
CİLT NO :114	114
SAYFA NO :11222	11223
TAPU TARİHİ : 04.02.2015	04.02.2015

*Parsellerin mülkiyeti Hacettepe Üniversitesi'ne aittir.Hacettepe Üniversitesi, parsellerin üst hakkını toplam 49.000-TL bedelle,15.03.2013-15.03.2062 tarihleri arasında 49 yıl süre ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.'ne tahsis etmiştir.Hacettepe ÜniversitesiTeknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. de bu üst hakkını, aynı bedel ve süreyle Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş'ne tahsis etmiştir. Üst hakkı sözleşmesi eklerdedir.

5.b)Tapu Kayıt İncelemesi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin ettiğimiz tapu kayıt belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz arsaları üzerinde aşağıda belirtilen bilgiler bulunmuştur. **Parseller üzerinde müştereken:**

Hak ve mükellefiyetler bölümü:

Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş lehine 15.03.2013 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle üst hakkı.(03.02.2015 tarih 6786 yevmiye no ile)

Beyanlar Hanesinde

.Diğer (Konusu: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1'er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair dosyasındadır.Lodumu AT 96/96464)TARİH: 16.05.2016 Sayı: 58997(16.05.2016 tarih ve 37987 yevmiye no ile)

29094 ada,10 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

Beyan Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (SN:7495856) GENÇLİK VE

SPOR BAKANLIĞI SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1460037091

Çankaya TM Diğer Beyanların Tesisi Yevmiye: 37987 Tarih: 16/05/2016

Not: .Değerlemede tapu takyidatı dikkate alınmamıştır.

Takyidatdetay bilgileri için mal sahibinin başvurusu gerekmektedir.

5.c)İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teknokent Daire Başkanlığın'da yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz parsellerinin imar durum bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ADA/PARSEL NO	LEJANTI	YAPILAŞMA BİLGİLERİ
29094/9	Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi	Emsal: 0,40 Hmax: Serbest
29094/10	Orman Alanı	

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teknokent Daire Başkanlığı'nda Yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgiler tespit edilmiştir.

.Taşınmazı oluşturan 2 adet yurt binası için 05.11.2013 tarih ve 12 nolu yapı ruhsatı (1.902.40m²)-13.11.2013 tarih ve 13 nolu yapı ruhsatı (12.814m²) alınmıştır.

.Onaylı mimari proje üzerinde yapılan incelemeler neticesinde her bir bloğun toplam net inşaat alanı 11.469.23 m² ve toplam brüt inşaat alanının 13.316.80m² olduğu incelenen yapı ruhsatlarında sehven yazım hatasının yapıldığı tespit edilmiştir.

.Değerlemede, toplam Pazar/Devir değerinin tespitinde toplam inşaat alanı olarak iki bloğun toplam inşaat alanı olan **26.633.60 m²** alan dikkate alınmıştır.

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü içerisinde konumlu bulunan **Kredi ve Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu'dur.**

Taşınmazların yakın çevresinde; Bilkent ve ODTÜ Üniversitesi, TSK hatıra ormanı ve boş parseller yer almaktadır. Konum olarak ulaşım kolaylığı, Eskişehir Yolu'na yakın konumda yer alması Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer alıyor olması taşınmazın değerini önemli ölçüde etkilemiştir.

Bölge, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup alt yapısı mevcuttur.

Taşınmazın merkez olan bölgelere yaklaşık uzaklıkları

Eskişehir Yolu.....: 3 km

Bahçelievler.....: 13km

Kızılay.....: 14km

Ulus.....: 16 km

Esenboğa Havalimanı.....: 41 km

6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri

.Tabloda gösterilmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ M2
1	9 67.985	
2	10 119.567	
	TOPLAM	187.552

.Birbirlerine bitişik konumdadırlar

.Fiziksel özellikleri aynıdır.

.Düz ve kısmen eğimli topografik yapıdadırlar

.9. parsel üzerinde 2 adet bina yer almaktadır.

.Açık alanların zeminleri kilitli parke taşıdır.

.4. dereceden deprem bölgesidir.

.Her türlü alt yapısı mevcuttur.

6. c)Taşınmazın genel özellikleri

TOPLAM ARSA ALANI	187.552 m2
TOPLAM İNŞAAT ALANI	26.663,60 m2
YAPILARIN YAŞI	3
ELEKTRİK	Mevcut
SU VE KANALİZASYON	Mevcut
SU DEPOSU	Mevcut
JENARATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut

ISITMA SİSTEMİ	Merkezi
YANGIN TESİSATI	Yangın dolapları,Merdiveni ve yangın alarmı
OTOPARK	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
SATIŞ/DEVİR KABİLİYETİ	Rapor konusu taşınmaz''satılabilir/devredilebilir durumdadır.

6.d)Taşınmazın inşaat Özellikleri

_.Taşınmaz 2 adet yurt binasından oluşmaktadır.

. Binalar ayırık nizamda betonarme yapı tarzında A ve B blok şeklinde konumlanmıştır.

. Zemin+ 5 normal+çatı katı olmak üzere toplamda 7 kattan ibarettir.

. Dış cepheleri kompozit levha ile, çatıları çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum levha kaplıdır.

. Her blokta 312 adet konaklama odası mevcuttur.

.İç hacimlerin ıslak zeminleri seramik, oda zemini parke duvarları boyalıdır.

. Ortak alanlarda ve kat koridorlarında zeminler seramik kaplı duvarlar boyalıdır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve En iyi kullanım analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut kullanım şekli dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan **“Öğrenci Yurdu”** olacağı kanaatindeyiz.

7.b)Mevut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

.Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir durumda gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da etkisine almaya başlamıştır.

.Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik standartlarını yükseltmiştir.

. Son 4 yıllık süre boyunca satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.

. Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.

.2008 Yılıının son çeyreğinde ve 2009-2015 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.

.2016 yılının kalan kısmı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge Analizi

Ankara İli ve İl Merkezindeki Gayrimenkul Piyasası

Ankara

Yüzölçümü: 24.521 km²

Toplam Nüfusu:5.503.985 (2018)

Ankara'nın İlçeleri: Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı ve Şereflikoçhisar'dır.

Coğrafyası: Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir.

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.

Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar.

İklimi: 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.

Tarihçesi: Orta Anadolu' nun kalbinde, Türkiye Devletine başkentlik yapan Ankara, yeni kurulmuş cumhuriyetin yeni hükümetine ev sahipliği yapma görevine cumhuriyetin kurucusu Atatürk tarafından layık görülmüştür.

Ankara ve çevresinin tarihi Bronz çağındaki Hatti Uygarlığına kadar gider. İsa' dan önce ikinci bin yılda Hititler bölgenin hakimi durumuna gelmiş ve onları sırası ile Frigyalılar, Lidyalılar ve Persler izlemiştir. İsa' dan önce üçüncü yüzyılda, bir Kelt ırkı olan Galatlar Ankara' yı başkent yapmıştır.İlin tarihteki ismi "Ankyra" dır. Galatlar Ankara'yı ilk defa başkent olarak kullanmışlardır. Hitit döneminin küçük bir şehri olduğu bilinmekle birlikte, bu yörede bu döneme ait herhangi bir eser bulunmamıştır. Frig çağından sonra şehir sırasıyla Pers, Büyük İskender, Galat dönemlerini yaşamıştır. M.Ö. 25 yılında İmparator Augustus şehri Galatia

krallığıyla beraber Roma imparatorluğuna bağlamıştır.VII. ve VIII. yüzyıllarda İslamiyetin doğuşuyla birlikte şehir Pers ve Arap akımlarına maruz kalmıştır.871-893 tarihleri arasında birkaç kez el değiştirir. 1127' de şehir kesin olarak Türk hakimiyetine girer ve adı "Engüriye" olur. 1402' de Yıldırım Beyazıt ve Timurlenk arasındaki Ankara Savaşında şehir kısa bir süre Moğol hakimiyetinde kalır. Ancak 1414' de kesin olarak Osmanlı hakimiyetine girer.Kurtuluş savaşı sırasında 1920'de Ankara merkez üs olarak seçilir ve 1923' te Gazi Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından coğrafi, stratejik, siyasi ve KurtuluşSavaşındaki merkez üs özellikleri nedeniyle başkent ilan edilir. O günlerde Avrupa' dan şehir mimarları getirilerek bugünkü modern Ankara' nın temelleri atılır.Ne Yenir: Eski Ankara mutfağı evin en büyük kısmını meydana getirir. Bir tarafta ocak ve tandır, bir tarafta kışık erzakın muhafaza edildiği kiler bulunurdu. Ankara yemekleri oldukça çeşitlidir. Çorbalar; aş, dutmaç, keşkek, miyane, sütlü, tarhana ve toyga çorbaları, et yemekleri; Ankara tavası, alabörtme, calla, çoban kavuması, ilişik, kapama, orman kebabı, patlıcanlı et, sızgıç, siyel, siper, pilavlar; bici, bulgur pilavı, oğmaç aş, pıt pıt pilavı, dolmalar; efelek dolması, mantı, şirden dolması (humbar), yalancı dolma, börekler- çörekler; alt-üst böreği, ay böreği, bohça, entekke böreği, hamman, kaha, kol böreği, papaç, Pazar böreği, tandır böreği ve yalkı yemeklerden bazılarıdır.Ne Alınır: Ankara'da alışveriş merkezleri Ulus, Kızılay ve Kavaklıdere' de yoğunlaşmıştır. Ankara'yı ziyaret edenlerin gezmekten hoşlandıkları bir yer, Ulus yakınlarındaki Çıkırıkçılar Yokuşu ve buradaki dükkanlardır.Ulus Kale çevresi, Samanpazarı ve Çıkırıkçılar Yokuşu kesimlerinde dokuma, bakır, çömlek, hasır, deri gibi geleneksel el sanatları ürünleri, çeşitli takı, süs, hediyelik ürünler ve her türlü antika eşyanın satıldığı alışveriş mekanları bulunmaktadır.Bakırcılar Çarşısı' nda bir sürü eski ve yeni eşya, bakırın ve mücevheratın yanı sıra giysiler antikalar ve süs eşyaları bulunabilir. Kale kapısına yapılan yürüyüş sonundabaharat, kurutulmuş meyve, kuruyemiş ve diğer birçok ürünün satıldığı tezgahlara gelinir.Modern alışveriş bölgeleri genelde Kızılay' da, Tunalı Hilmi Caddesi' nde ve Çankaya Atakule' de yer alır. 125 m. yüksekliği ile Atakule şehrin tümüne hakimdir; döner lokantası tüm şehrin görüntüsünü gözler önüne serer. Kavaklıdere' deki Karum alışveriş merkezinde Türkiye' nin en seçkin mağazaları yer alır. Ayrıca, yeme-içme, eğlence tesisleriyle alışveriş dışında rekreasyon olanakları sunmaktadır.Ankara' ya nasıl gidilir?Karayolu: Ankara' dan Türkiye'nin her tarafına otobüsle ulaşım olanağı vardır.Havayolu: Uluslararası Ankara Esenboğa Havalimanı, şehir merkezine 25 km. mesafededir. Ulaşım HAVAŞ servisleriyle sağlanmaktadır.Demiryolu:Ankara-İstanbul, Ankara-İzmir, Ankara-Balıkesir, Ankara-Isparta-Burdur, Ankara-Zonguldak, Ankara-Adana, Ankara-Elazığ-Diyarbakır güzergahlarında trenle ulaşım mevcuttur.

Eskişehir Yolu Aksı:

.Eskişehir yolu üzerinde bakanlıklar Üniversiteler ve Avmler yer almasından dolayı çok ilgi çekmeye başlamıştır.

İstanbul Yolu Aksı:

.Ankara’ da sanayinin İstanbul yoluna taşınmasına paralel olarak sanayi tesislerinde çalışan insanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak kooperatifler kurulmuştur.

.Sincan Yenikent Organize Sanayi bölgesine yine bu aks üzerinde yer almaktadır.

-Odtü ve Hacettepe Üniversitesinde okuyan öğrencilerin tercih ettiği Eryaman ve Batıkent ulaşım bu aks üzerinde sağlanmaktadır.

Çankaya İlçesi

.İlçe Ankara’nın en prestij’li bölgeleri arasındadır.

.2018yılı adrese dayılı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 920.890 kişidir.

.Üst ve orta gelir gelir grubu ikamet etmektedir.

.Ana arterlerde trafik yoğunlu yaşanmaktadır.

.Kentin en önemli caddesi Atatürk Bulvarı,İnönü Bulvarı,Gazi Mustafa Kemal Bulvarı bölge sınırları içerisinde kalmaktadır.

.Ankaranın simgeleri Anıtkabir, Atakule, Kuğulu park, Seymenler parkı bu bölgede yer almaktadır.

7.d)Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler

.Konumu,

.Ulaşım kolaylığı,

.Hacettepe Üniversitesi Kampüsünde konumlu olması

.Bölgede yurt vasıflı taşınmazlara talebin olması

.Tamamlanmış altyapı

.Ruhsatlarının alınmış olması

Olumsuz etkenler

_.Herhangi bir olumsuz etken bulunmamaktadır.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin Pazar değerinin tahmininde **deemal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle Pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin Pazar fiyatları üzerinde bir çalışma yapılarak hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımında Pazar değeri uygulamaları için ilgili Pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımında arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan Yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazın toplam Pazar/devir değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi ve Gelir Yöntemi** kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR/DEVİR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu varsayımı kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile

açıklanabilir.Kullanım değeri ise''hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmesee bile malın gerçek bir değeri vardır''şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Yöntemin uygulanması

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın toplam Pazar/devir değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- 1. Arsaların üst hakkı Pazar/devir değeri**
- 2. İnşaat yatırımlarının Pazar/devir değeri**

NOT: Bu bileşenler, arsaların ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

1-Arsaların Üst Hakkı Pazar/Devir Değeri

Taşınmaz arsaları(2 adet parsel) 49 yıllığına toplam 49.000-TL bedelle tahsis edilmiştir. Değerlemede bu doğrultuda arsalar için üst hakkı Pazar/devir değeri **49.000-TL** olarak takdir olunmuştur.

2-İnşaat Yatırımlarının Pazar/devir değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² bedelleri,binaların yapılış tarz ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

YAPI ADI	İNŞAAT TARZI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI(M ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ ORTALAMA M ² DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ(TL)
2 adet yurt binası	Betonarme prefabrik	4-C	26.633,60	5460	145.420.000

DİĞER MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	97.632,50				
DİĞER PROJE-ETÜD GİDERLERİ	21.886,00				
ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	176.171,05				
HAZIRLIK PROJE MÜHENDİSLİK GİDERLERİ	60.000,00				
HUKUKİ MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	590.161,25				
KREDİ FAİZ GİDERLERİ	10.771.813,34				
NAKLİYE GİDERLERİ	1.700,00				
SİGORTA GİDERLERİ	14.341,18				
YURT İNŞAATI HARCAMALARI	56.144.630,82				
YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	4.975.902,94				
GENEL TOPLAM	72.854.239	2021 Yılı İnşaat Maliyetlerindeki artış göz önünde bulundurularak yurt maliyeti 145.420.000.TL olarak kabul edilmiştir			

NOT: Yapıların sınıfı ve mevcut durumları ile 2021 yılı inşaat maliyet verileri ve özel yapım bir bina olması nedeni ile Akfen Holding A.Ş inşaat gurubundan yurt binasının inşaat aşamasındaki keşif bedeli ve harcamalar ile ilgili bilgi ve belge istenmiş bu maliyetler dikkate alınarak dikkate alınarak yapıların ortalama giydirilmiş m² birim değeri 5460.TL/m2 olarak takdir edilmiştir.Yurt binası ile ilgili harcama detay tabloları rapor ekinde sunulmuştur.

Yukarıda verilen Akfen Holding A.Ş İnşaat Gurubundan alınan Yurt Binası Maliyet verilerine yapı maliyeti hesabında Kur Farkı Giderleri tarafımızca maliyet oluşumunda dikkate alınmamış diğer kalemler maliyet analizinde dikkate alınmıştır.

Uygulanan değerlendirme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Arsaların üst hakkı Pazar/devir değeri	49.000-TL
İnşaat yatırımlarının Pazar/devir değeri	145.420.000
	TOPLAM Yaklaşık 145.469.000TL

Not: Takdir olunan bu değer taşınmazın adil Pazar/devir değerini ifade etmektedir. Taşınmazın acil Pazar/devir değerinin %10 oranında bir iskonto ile yaklaşık **130.922.100-TL** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9.b)Gelir yöntemi ve ulaşılan sonuç

Pazar değeri uygulamaları için ilgili Pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir.Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer(gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür.Gelir indirgeme gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Parsel üzerinde yer alan yapı hali hazırda Kredi ve Yurtlar Kurumuna kiralık olarak verilmiş olup buradan bir gelir elde edilmektedir.K.Y.K ile 2015 yılından başlamak üzere 5 yıllık kira sözleşmesi yapılmıştır.Sözleşme başlangıç aylık kira bedeli 319.000.TL/AY olarak belirlenmiş her yıl TEFE-TÜFE oranında artış ön görülmüştür.Gelir Yöntemi ile değer takdirinde aşağıda yer alan kabuller yapıp projeksiyon geliştirilerek nakit akım tablosu kullanılarak taşınmaz değeri hesap edilmiştir.

Yurt projesi 512 adet dört kişilik oda, 104 adet iki kişilik oda ve 8 adet tek kişilik odasından oluşmakta olup, toplam 624 oda ve 2264 yatak kapasitesine sahiptir. Hesaplamalarda projenin bu dağılım doğrultusunda çalışacağı varsayılmıştır.

Yurdun KYK ile yapılan sözleşmeye göre kiralandığı dönemde yılın 12 ayı kira geliri getireceği, özel yurt olarak işletildiğinde ise yılın 10 ayında (Eylül-Haziran) faaliyet göstereceği varsayılmıştır..

Yurt projesinin yatak fiyatlarının; KYK sözleşmesinin devrede olduğu 2021 Haziran sonuna kadar sözleşmede yer alan tutara uygun olarak artacağı bu dönemden sonra özel yurt olarak işletilmeye başlanması ile birlikte yatak kapasitesi ve lokasyon olarak üniversite alanı içerisinde olması varsayımı ile 300– 400 TL/ay (2021 yılı fiyatları ile) arasında olacağı öngörülmüştür.

Yurtların doluluk oranı, KYK'ya kiralandığı dönemde sözleşmeye istinaden %100 olarak alınmış, özel yurt olarak kiralandığı dönemde ise Hacettepe Üniversitesi içerisinde yer almasına ve talep konusunda sıkıntı yaşamayacağı düşüncesine rağmen %90 seviyesinde sabit olarak devam edeceği varsayılmıştır.

İşletme giderleri; KYK'ya kiralanen dönemde sigorta ve genel yönetim giderlerinden oluşmakta olup, özel yurt olarak işletilmeye başlanması ile birlikte yurda personel alımı yapılacak olup diğer operasyonel harcamalar da işletme tarafından karşılanacaktır. Ayrıca, mefruşat ve bina yenilemesi ile ilgili de yıllık olarak bir karşılık ayrılacağı varsayılmıştır.İşletme giderleri; KYK'ya kiralanen dönemde sigorta ve genel yönetim giderlerinden oluşmakta olup, özel yurt olarak işletilmeye başlanması ile birlikte yurda personel alımı yapılacak olup diğer operasyonel harcamalar da işletme tarafından karşılanacaktır. Ayrıca, mefruşat ve bina yenilemesi ile ilgili de yıllık olarak bir karşılık ayrılacağı varsayılmıştır.

HACETTEPE OPERASYONEL VARSAYIMLAR KYK

Yurt Yatak Kapasitesi	2.264
Yatak Fiyatı (TL/Ay) - 2021 Reel	305,92
Yıllık Oper. Gider (TL) - 2021 Reel	140.000

MAKROEKONOMİK VARSAYIMLAR				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028+		
TL Enflasyon (TÜFE)				20,0%	28,0%	25,0%	22,0%	18,0%	15,0%	11,0%	11,0%		
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
TL Enflasyon - TÜFE	20,0%	28,0%	25,0%	22,0%	18,0%	15,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
	1,00	1,20	1,54	1,92	2,34	2,76	3,18	3,53	3,92	4,35	4,83	5,36	5,95
Hacettepe Yurt Geliri	0	9.973.481	12.766.056	15.957.570	19.468.236	22.972.518	26.418.396	29.324.420	32.550.106	36.130.617	40.104.985	44.516.534	49.413.352
Giderler	0	168.000	215.040	268.800	327.936	386.964	445.009	493.960	548.296	608.608	675.555	749.866	832.352
EBITDA	0	9.805.481	12.551.016	15.688.770	19.140.300	22.585.554	25.973.387	28.830.459	32.001.810	35.522.009	39.429.430	43.766.667	48.581.001
EBITDA Margin (%)	0,0%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	
2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	
6,60	7,33	8,13	9,03	10,02	11,12	12,34	13,70	15,21	16,88	18,74	20,80	23,09	
54.848.821	60.882.191	67.579.233	75.012.948	83.264.372	92.423.453	102.590.033	113.874.937	126.401.180	140.305.310	155.738.894	172.870.172	191.885.891	
923.910	1.025.540	1.138.350	1.263.568	1.402.561	1.556.843	1.728.095	1.918.186	2.129.186	2.363.397	2.623.370	2.911.941	3.232.254	
53.924.911	59.856.651	66.440.883	73.749.380	81.861.812	90.866.611	100.861.938	111.956.751	124.271.994	137.941.913	153.115.524	169.958.231	188.653.637	
98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	
31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060
2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060
11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
25,63	28,45	31,58	35,05	38,90	43,18	47,93	53,21	59,06	65,56	72,77	80,77	89,66	99,52
212.993.339	236.422.606	262.429.093	291.296.293	323.338.886	358.906.163	398.385.841	442.208.283	490.851.195	544.844.826	604.777.757	671.303.310	745.146.674	827.112.808
3.587.802	3.982.461	4.420.531	4.906.790	5.446.537	6.045.656	6.710.678	7.448.852	8.268.226	9.177.731	10.187.281	11.307.882	12.551.750	13.932.442
209.405.537	232.440.146	258.008.562	286.389.503	317.892.349	352.860.507	391.675.163	434.759.431	482.582.968	535.667.095	594.590.475	659.995.428	732.594.925	813.180.366
98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%	98,3%

Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti	
Özsermaye Maliyeti	30%
Borç Alma Oranı	20%
Finansman Oranı	80%
Özsermaye Oranı	20%
Kurumlar Vergisi Oranı	25%
AOSM	18,00%
İndirgeme oranı	18,00%
NPV	188.250.152

10.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde, konumuna, arsaların büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, binaların yapılış tarzına, mimari özelliklerine, halihazır durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla **arsalar ve üzerindeki inşai yatırımların birlikte takdir olunan toplam Pazar değerleri** aşağıda tabloda sunulmuştur.

Maliyet Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri	TL	USD	EURO
	145.429.000	10.893.558	9.624.685
Maliyet Yöntemine Göre Acil Pazar Değeri	130.922.100	9.806.898	8.664.599
Gelir Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri	188.250.152	14.101.134	12.458.646

Not:1) Değerleme günü itibarıyla 1,-USD= 13.35 -TL- 1,EURO= 15.11- TL.

2) Taşınmaz "satılabilir /devredilebilir" özelliğe sahiptir.(Tapu takyidatı dikkate alınmadan)

Bu toplam değerleme taşınmazın alım satımı/devri sırasında oluşacak vergiler dahil değildir.

Takdirlerimiz taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İş bu rapor, tek orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur: 31 Aralık 2021

Saygılarımızla,

DEĞERLEME UZMANI SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES Şeref EMEN

EKLER

.Konum Krokisi

.Tapu suretleri ve tapu kayıtları

.Üst Hakkı sözleşmesi, ilgili kararlar ve yazışmalar

.Yapı ruhsatları, imar durumu kat planları

.Yer görme fotoğrafları

.Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

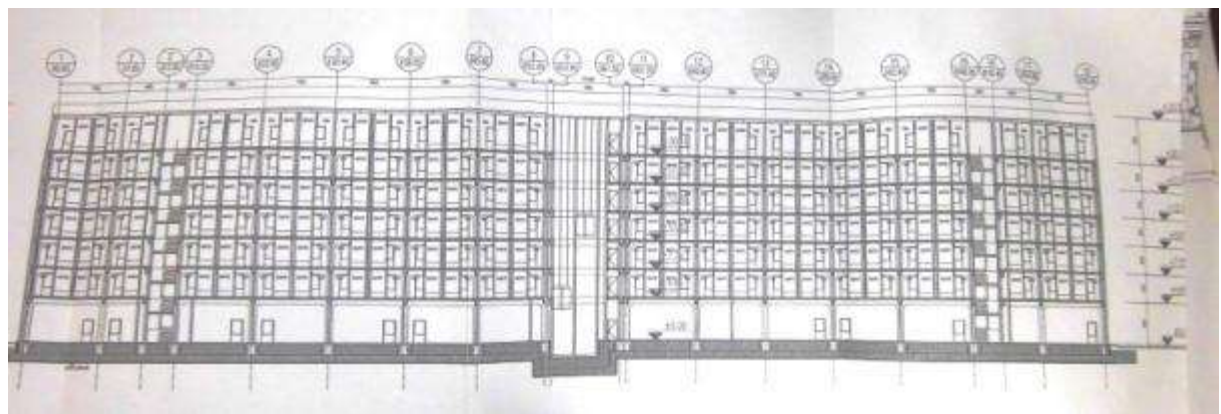


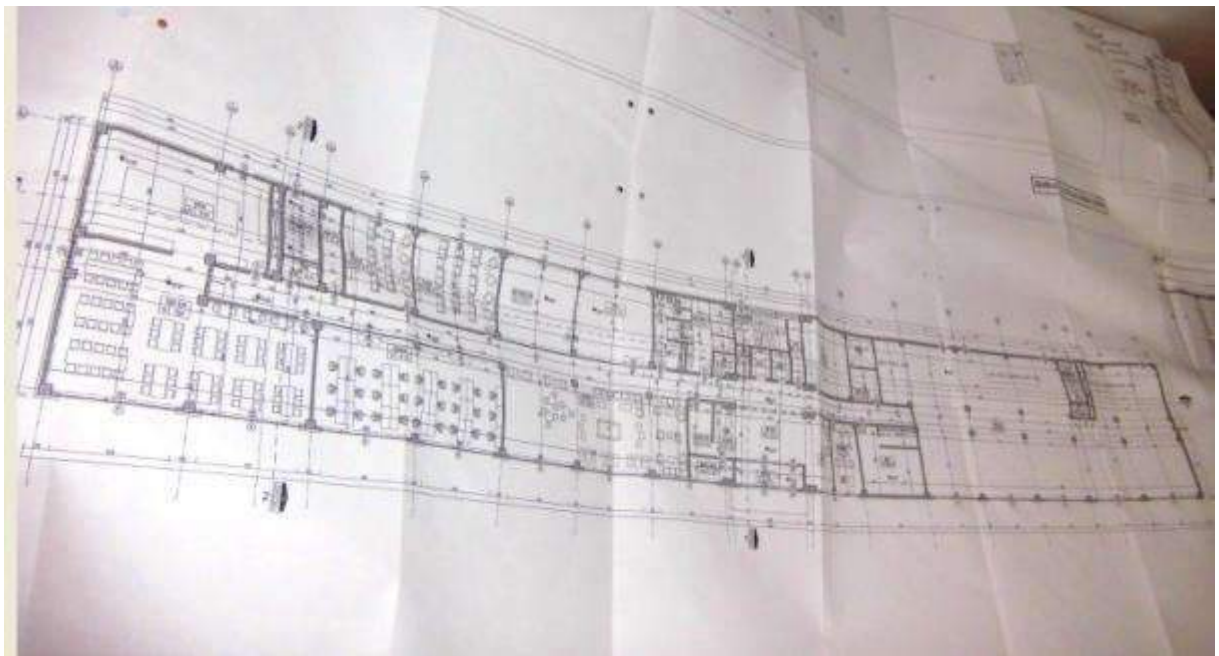


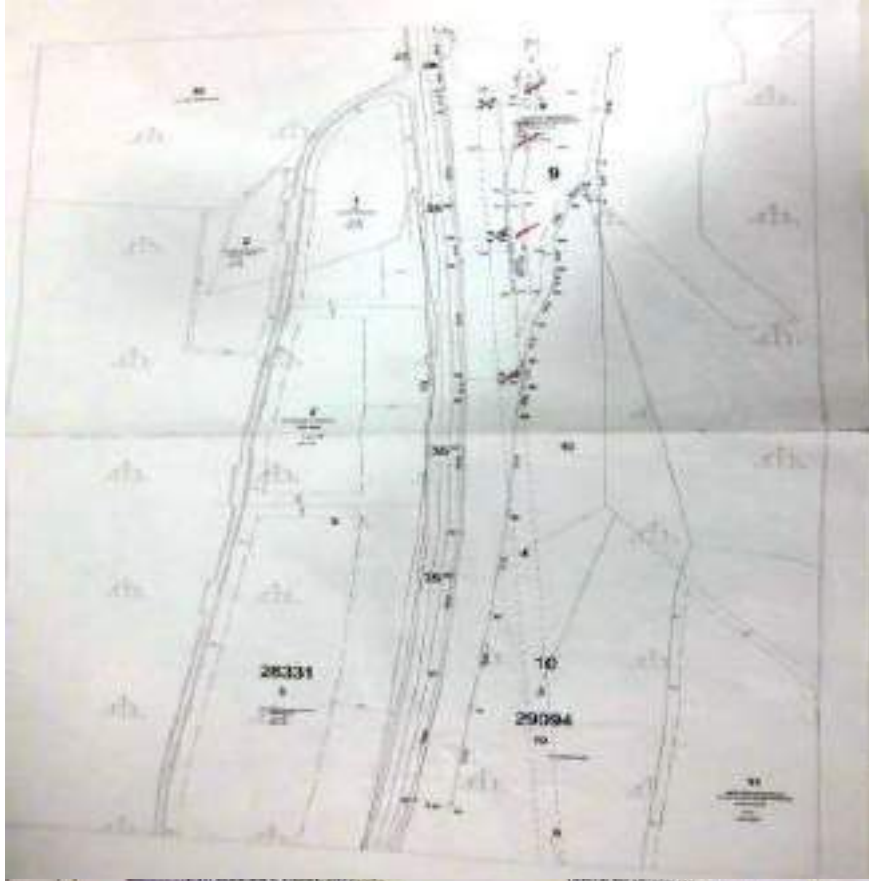












HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ					
YAPININ KULLANIM AMACI: ÜSTÜN BEKARLAR KOLEJ VE YAPISALLARI					
YAPININ SAHİBİ: HACETTEPE TEKNOKENT A.Ş.					
YÜKLENİCİNİN		ADI SOYADI	HACETTEPE EĞİTİM VE KİMLİK AKADEMİSİ		
		VERGİ DAİRESİ VE NO	454 054 3662		
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALİSESİ	PAFTA NO	ADA NO
	ANKARA	BEYTEPE			29094
					9-10
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ					
PAFTA ADI	ÖLÇEK	PAFTA NO	TOPLAM PAFTA	TARİHİ	
VAZİYET PLANI	1/1000	1	16	21.02.2013	
	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA	
MİMARİ	M. TAYFUN TULGAN	MİMAR	26509	[Signature]	
STATİK					
MEKANİK TASİSAT					
ELEKTRİK TESİSATI					
JEOLÖJİK RAPOR					
NOT: İŞE BAŞLAMADAN ÖNCE PROJELER KONTROL EDİLİP VARSA HATALAR İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR.					
İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYGUN OLDUĞU PROJE MÜELLİFİNCE KABUL EDİLMİŞTİR.					
KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ		YÖNETİCİ ŞİRKET		
			[Signature]		
BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ					

[illegible]

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat alanın adı 2. Ruhsat alanın adresi 3. Ruhsat alanın no 4. Ruhsat alanın kat sayısı 5. Ruhsat alanın kat alanı 6. Ruhsat alanın kat alanı 7. Ruhsat alanın kat alanı 8. Ruhsat alanın kat alanı 9. Ruhsat alanın kat alanı 10. Ruhsat alanın kat alanı 11. Ruhsat alanın kat alanı 12. Ruhsat alanın kat alanı			13. Ruhsat alanın kat alanı 14. Ruhsat alanın kat alanı 15. Ruhsat alanın kat alanı 16. Ruhsat alanın kat alanı 17. Ruhsat alanın kat alanı 18. Ruhsat alanın kat alanı 19. Ruhsat alanın kat alanı 20. Ruhsat alanın kat alanı 21. Ruhsat alanın kat alanı 22. Ruhsat alanın kat alanı 23. Ruhsat alanın kat alanı 24. Ruhsat alanın kat alanı			15. Ruhsat alanın kat alanı 16. Ruhsat alanın kat alanı 17. Ruhsat alanın kat alanı 18. Ruhsat alanın kat alanı 19. Ruhsat alanın kat alanı 20. Ruhsat alanın kat alanı 21. Ruhsat alanın kat alanı 22. Ruhsat alanın kat alanı 23. Ruhsat alanın kat alanı 24. Ruhsat alanın kat alanı			15. Ruhsat alanın kat alanı 16. Ruhsat alanın kat alanı 17. Ruhsat alanın kat alanı 18. Ruhsat alanın kat alanı 19. Ruhsat alanın kat alanı 20. Ruhsat alanın kat alanı 21. Ruhsat alanın kat alanı 22. Ruhsat alanın kat alanı 23. Ruhsat alanın kat alanı 24. Ruhsat alanın kat alanı		
Yapı Sahibinin 1. Adı Soyadı: ... 2. T.C. Kimlik No: ... 3. Doğum Yeri: ... 4. Doğum Tarihi: ... 5. İmza: ... Yapı Müteahhidinin 1. Adı Soyadı: ... 2. T.C. Kimlik No: ... 3. Doğum Yeri: ... 4. Doğum Tarihi: ... 5. İmza: ... Şantiye Sahibinin 1. Adı Soyadı: ... 2. T.C. Kimlik No: ... 3. Doğum Yeri: ... 4. Doğum Tarihi: ... 5. İmza: ...											
Form Düzeylenen Kurumla İlgili Özellikler 1. Kurumun adı: ... 2. Kurumun adresi: ... 3. Kurumun telefon numarası: ... 4. Kurumun e-posta adresi: ... 5. Kurumun web sitesi: ...											
Yapı ile İlgili Özellikler 1. Yapının adı: ... 2. Yapının adresi: ... 3. Yapının telefon numarası: ... 4. Yapının e-posta adresi: ... 5. Yapının web sitesi: ...											
Yapının Teknik Özellikleri 1. Yapının teknik özellikleri: ... 2. Yapının teknik özellikleri: ... 3. Yapının teknik özellikleri: ... 4. Yapının teknik özellikleri: ... 5. Yapının teknik özellikleri: ...											
Yapı Projesi 1. Proje adı: ... 2. Proje adresi: ... 3. Proje telefon numarası: ... 4. Proje e-posta adresi: ... 5. Proje web sitesi: ...											

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/MustakilHak	Ada/Parsel:	29094/10
Taşınmaz Kimlik No:	87955369	AT Yüzölçümü(m2):	119567.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	114/11223	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9465. sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7495856)	Çankaya -	-

1 / 3

		SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45-37987	
--	--	--	------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863669	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119567.00	119567.00	Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **tw4Jo0RhqCH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	29094/9
Taşınmaz Kimlik No:	87955368	AT Yüzölçümü(m2):	67985.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	114/11222	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9464. sayfadaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu)	(SN:7495856)	Çankaya -	-

1 / 3

tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1'er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair daosyasındadır. LODUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 Sayı: 58997(Şablon: Diğer)	SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45 - 37987	
---	-------------------------------------	--------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863668	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	67985.00	67985.00	Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M57mk2-8RC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Tarih : 17.08.2016

No : 405898

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

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



DİĞER MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	97.632,50					
DİĞER PROJE-ETÜD GİDERLERİ	21.886,00					
ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	176.171,05					
HAZIRLIK PROJE MÜHENDİSLİK GİDERLERİ	60.000,00					
HUKUKİ MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	590.161,25					
KREDİ FAİZ GİDERLERİ	10.771.813,34					
NAKLİYE GİDERLERİ	1.700,00					
SİGORTA GİDERLERİ	14.341,18					
YURT İNŞAATI HARCAMALARI	56.144.630,82					
YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	4.975.902,94					
GENEL TOPLAM	72.854.239	2021 Yılı İnşaat Maliyetlerindeki artış göz önünde bulundurularak yurt maliyeti 145.420.000.TL olarak kabul edilmiştir				

04.03.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	4.950,00	Ank.Büyükşehir Bel. 582761 Nl Mk	Harç
25.04.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	2.070,00	Tapu Kadastro Gn.Müd.- İmar Aplikasyon bedeli	Harç
14.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	175,00	Döner Semaye İşletmesi Gideri	Harç
15.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	41,85	Tapu Müdürlüğü Harç Gideri	Harç
15.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	175,00	Döner Sermaye İşletmesi Gideri	Harç
17.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	175,00	Döner Sermaye İşletmesi Gideri	Harç
17.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	41,85	Tapu Harcı Gideri	Harç
17.05.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	980,00	Tapu Harcı Gideri	Harç
25.09.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	56.779,67	Gençer Proje 001311 Nl.Ft	Gencer
07.10.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	3.636,22	Birlik Beton 016804 Nl.Ft.	Birlik Beton
07.10.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	4.661.016,95	Taşıyapı A.Ş. A-306175 Nl.Ft.	Taş Yapı
28.10.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	1.499,40	Koçyiğit İnş.A-100532 Nl.Ft.	Koçyiğit İnş
01.11.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	4.000,00	Zenit Mühendislik A-143793 Nl.Ft.	Zenit Müh
01.11.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	7.911,00	Genç Çizgi A-000482 Nl.Ft.	Genç Çizgi
07.11.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	49.000,00	Gençer Proje A-001321 Nl.Ft.	Gencer
07.11.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	2.000,00	İpragaz A.Ş. A-016359 Nl.Ft.	İpragaz
25.12.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	180.000,00	Özer -Tulgan A-028266 Nl.Ft(Sözleşmeye İst.1.Taksit)	Özer Tulgan
25.12.2013	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI 2013	1.451,00	Gümüş-El Altyapı A-022936 Nl.Ft	Gümüş-El Altyapı
04.03.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	25.500,00	Gençer Proje A-001402 ft.	Gencer
07.04.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	45.000,00	Gençer Proje A-001405 FT.	Gencer
17.04.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	750,00	Ankara Büyükşehir Bld.C-832063 nl.mk.	Harç
30.04.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.514,77	180 Hesaptan Virman	IBS Sigorta
02.05.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	30.000,00	Gençer Proje A-001406 ft.	Gencer
29.05.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	20,00	TMMOB 8027 mk.	Harç
05.06.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	14.421,00	Efektif Akademetre Ltd.Şti.05.06.14 605529	Efektif Akademetre
10.06.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	15.000,00	Uğur Harita Ltd.Şti.10.06.14/089389 FT.	Uğur Harita
17.06.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	14.466,50	Efektif Akademetre Ltd.Şti.17.06.14/605546 ft.	Efektif Akademetre
30.06.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	10.000,00	Akfen İnşaat Turizm Tic.A.Ş. 30.06.14/016687 FT	Akfen İnşaat
01.07.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	2.188,98	Efektif Akademetre Araştırma ve Str.Plan.Tan. Ltd.Şti.01.07.14/605573 ft.	Efektif Akademetre
09.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	11.016,95	Proteknik Proje ve Soğutma Sis.İnş.Müh.Taah.Ltd.Şti. 09.09.14/562694 ft.	Proteknik
25.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	7.886,18	Bureau Veritas Gözetim Hiz.Ltd.Şti.25.09.14/050429 ft.	Bureau Veritas
29.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	15.000,00	Gençyol Yapı Asfalt İnş.Eml.Ltd.Şti.29.09.14/011081 ft.	Gençyol
30.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	16.003,44	Baykallar 26.11.13/178016 ft./153 Hesaptan virman	Baykallar
30.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	6.750,00	Erece Yapı 25.12.13/013298 ft./153 Hesaptan virman	Erece Yapı
30.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	10.300,00	Baykallar 05.12.13/178072 ft./153 Hesaptan virman	Baykallar
30.09.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	11.072.989,57	Renk-yol Müt.San.ve Tic.A.Ş.30.09.14/015508 ft.	Renkyol

30.10.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	120,37 Akçalı İnşaat Fizy.ve Turz.Tic.Ltd.Şti.17.09.14/040234 ft.	Akçalı İnşaat
31.10.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.758.212,04 Renk-yol Müt.San.ve Tic.A.Ş.31.10.14/015517 ft.	Renkyol
01.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	39.375,00 Kent Jeoteknik Ltd.Şti.01.11.14/1703 ft.	Kent Jeoteknik
03.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.500,00 Jura Jeoloji Jeoteknik ve Sond.03.11.14/294096 ft.	Jura Jeoloji
06.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	13.961,50 Bilfinger Real Estate Mülk Yön.Hiz.Ltd.Şti.06.11.14/095054 ft.	Bilfinger
19.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	8.333,10 Bureau Veritas Gözetim Hiz.Ltd.Şti.19.11.14/051942 ft.	Bureau Veritas
19.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	4.500,00 Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.19.11.14/164004 FT.	Elit Gayrimenkul
25.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.990.721,40 Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.25.11.14/0155522 ft.	Renkyol
26.11.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	4.986,36 Bureau Vetitas Göz.Hiz.Ltd.Şti. 26.11.14/052297 ft.	Bureau Veritas
23.12.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	11.362,00 IMS Proje Yönetimi ve Danışmanlık A.Ş.23.12.14/747296 ft.	IMS Proje
26.12.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	3.404,16 Bureau Veritas Göz.Hiz.A.Ş.26.12.14/053362 ft.	Bureau Veritas
31.12.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	2.105.926,52 Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.31.12.14/015537 ft.	Renkyol
31.12.2014	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	280.000,00 Özer ve Tulgan Mim.Prj.Dan.İnş.ve Tic.Ltd.Şti.31.12.14/028329 ft.	Özer Tulgan
23.07.2014	258.18.02.01.03.01	HAZIRLIK PROJE MÜHENDİSLİK GİDERLERİ	60.000,00 Erduman Müş.Müh.Tic.Ltd.Şti.23.07.14/066165	Erduman Müş
23.07.2014	258.18.02.01.03.99	DİĞER PROJE-ETÜD GİDERLERİ	14.286,00 Bilfinger Real Estate Mülk Yön.Hiz.Tic.Ltd.Şti 23.07.14/094962 ft.	Bilfinger
20.08.2014	258.18.02.01.03.99	DİĞER PROJE-ETÜD GİDERLERİ	7.600,00 Kent Jeoteknik Zemin Etüdler Tic.Ltd.Şti.20.08.14/1688 ft.	Kent Jeoteknik
31.05.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.956,57 180.05.01 Hs.virman	IBS Sigorta
30.06.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.893,46 180.06.01 Hs.virman	IBS Sigorta
31.07.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.956,57 180.07.01 Hs.virman	IBS Sigorta
31.08.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.956,57 180.08.01 Hs.virman	IBS Sigorta
30.09.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.893,46 180 Hesaptan virman	IBS Sigorta
31.10.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.971,61 180 Hesaptan virman	IBS Sigorta
30.11.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	1.908,50 180 hesaptan virman	IBS Sigorta
31.12.2014	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	393,73 180 Hesaptan Virman	IBS Sigorta
31.12.2014	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	11.000,00 31.12.14 Kredi kur değerleme bedeli	Kur Farkı
26.12.2014	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	2.086.020,00 TSKB 900.000 USD Kredi Kullanım komisyonu	Kredi Faiz
31.12.2014	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	20.318,97 31.12.2014 trh.8.762,33 USD faizi	Kredi Faiz
05.01.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	592.399,50 Başkent Doğalgaz A.Ş. 05.01.2015/051222	Başkent Doğalgaz
12.01.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.633.209,98 Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.12.01.15/015540 ft.	Renkyol
12.01.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	2.333.504,93 Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.12.01.15/015541	Renkyol
31.01.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	15,04 180 Hesaptan virman	IBS Sigorta
31.01.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	987.000,00 31.01.2015 Kur Değerleme Bedeli	Kur Farkı
31.01.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	109.449,72 31.01.2015 45.272,06 USD Faizi	Kredi Faiz
01.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	17.000,00 Proteknik Proje Ltd.Şti.11.12.14/562747 ft.	Proteknik

06.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	3.135.757,79	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.06.02.15/6 Nolu Hakediş Bedeli	Renkyol
06.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.325.257,00	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.06.02.15/6 Nolu Hakediş Bedeli	Renkyol
17.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	11.199,20	IMS Proje Yön.ve Dan.A.Ş. 17.02.15/747351 FT.	IMS Proje
18.02.2015	258.18.02.01.04.03	DİĞER MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	97.632,50	IBS Sigorta Ve Res.Brok.A.Ş.18.02.15/0131620 ft.	IBS Sigorta
19.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	56.050,00	JURA JEOLojİ JEO.VE SONDAJCILIK (TÜRKAY COŞKUNER) 19.02.15/294099 ft.	Jura Jeoloji
20.02.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.000,00	Kent Jeoteknik Ltd.Şti.20.02.15/1719 ft.	Kent Jeoteknik
28.02.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	15,04	180.02.01 Hesaptan virman	IBS Sigorta
28.02.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	982.710,00	28.02.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
28.02.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	901.000,00	28.02.2015 Kur değerleme bedeli	Kur Farkı
28.02.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	102.542,08	28.02.2015 40.890,89 USD faizi	Kredi Faiz
28.02.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	49.394,38	28.02.2015 19.697,09 USD faizi	Kredi Faiz
01.03.2015	258.18.02.01.04.02	HUKUKİ MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	312.500,00	Y&G Av.Bürosu 09.02.2015/5834 S.M.MK-770 Hesaptan Virman	Y&G Av.Bürosu
01.03.2015	258.18.02.01.04.02	HUKUKİ MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ	277.661,25	ASC Hukuk 20.01.2015/5777 S.M.MK.-770 Hesaptan Virman	ASC Hukuk
03.03.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.262.518,55	Renkypl Müt.San.ve Tic.A.Ş.03.03.15/015554	Renkyol
03.03.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.489.238,67	Renkypl Müt.San.ve Tic.A.Ş.03.03.15/015553	Renkyol
10.03.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	19.000,00	Buse Orm.Müh.ve Dan.Hiz.Ltd.Şti.10.03.15/936436 ft.	Buse Orman
31.03.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	15,04	180.03.01 Hesaptan virman	IBS Sigorta
31.03.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.025.000,00	31.03.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.03.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.376.062,50	31.03.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.03.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	161.400,28	31.03.2015 - 61.060,96 usd faizi	Kredi Faiz
31.03.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	133.632,30	31.03.2015 - 45.272,06 usd faizi	Kredi Faiz
07.04.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	2.129.819,34	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş. 07.04.15/015571 FT. 8 Nolu Hakediş	Renkyol
07.04.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.629.544,06	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş. 07.04.15/015571 FT. 8 Nolu Hakediş	Renkyol
30.04.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.514,00	Başkent Doğalgaz A.Ş.22.04.2015/923343 ft.	Başkent Doğalgaz
30.04.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	25,79	180 hesaptan virman	IBS Sigorta
30.04.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	727.635,00	30.04.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
30.04.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	542.000,00	30.04.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
30.04.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	161.819,83	30.04.2015 Faiz Tahakkuku	Kredi Faiz
30.04.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	124.330,50	30.04.2.2015 Faiz Tahakkuku	Kredi Faiz
04.05.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	9.127,12	Ayla Enerji San.ve Tic.A.Ş.04.05.2015/108134 ft.	Ayla Enerji
14.05.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	40.000,00	Okutan Proje Tas.Müş.Müh.Tic.A.Ş.14.05.2015/001822 ft.	Okutan Proje
21.05.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.649.456,45	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.21.05.2015/034002 ft.9 nolu hakediş	Renkyol
21.05.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.571.179,93	Renkyol Müt.San.ve Tic.A.Ş.21.05.2015/034003 ft.9 nolu hakediş	Renkyol
29.05.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	11.596,00	IMS Proje Yön.ve Dan.A.Ş.29.05.2015 /747435	IMS Proje
31.05.2015	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	1.477,42	Başkent Doğalgaz A.Ş.31.05.2015/624352	Başkent Doğalgaz
31.05.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	22,04	180 hesaptan virman	IBS Sigorta
31.05.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-57.000,00	31.05.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.05.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-76.522,50	31.05.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.05.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	161.545,65	31.05.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.05.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	119.315,96	31.05.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz

08.06.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.627.735,24	Renkyol Müt.San.ve Tic A.Ş.08.06.15/034011 ft.-10 Nl.hakediş bedeli	Renkyol
08.06.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	380.019,14	Renkyol Müt.San.ve Tic A.Ş.08.06.15/034012 ft.-10 Nl.hakediş bedeli	Renkyol
26.06.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	241.472,35	26.06.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
26.06.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	579.539,52	tskb taahhüt komisyonu tahsilatı	Kredi Faiz
30.06.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	105,92	180 hesaptan virman	IBS Sigorta
30.06.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	370.530,00	30.06.2015 Kur Değerleme Bedeli	Kur Farkı
30.06.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	276.000,00	30.06.2015 Kur Değerleme Bedeli	Kur Farkı
30.06.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	26.781,21	TSKB/26.12.2014-90.000.000 USD 30.06.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.06.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	19.948,76	TSKB/26.12.2014-90.000.000 USD 30.06.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
13.07.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	405.363,49	renkyol müt.san.ve tic.a.ş. 13.07.15/034021 ft.11 nolu hakediş	Renkyol
13.07.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	119.883,66	renkyol müt.san.ve tic.a.ş. 13.07.15/034020 ft.11 nolu hakediş	Renkyol
22.07.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	699.885,20	renkyol müt.san.ve tic.a.ş.22.07.2015/034027 ft.	Renkyol
31.07.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	105,92	180.07.01 hesaptan virman	IBS Sigorta
31.07.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	882.000,00	31.07.2015 trh.kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.07.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.184.085,00	31.07.2015 trh.kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.07.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	172.374,59	31.07.2015 13.425.000 usd faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.07.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	128.398,21	31.07.2015 10.000.000 usd faiz tahakkuku	Kredi Faiz
05.08.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	8.910,00	gedikoğlu yapı malzemeleri ltd.şti.05.08.2015/201051 ft.	Gedikoğlu Yapı
15.08.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	74.684,00	akpa dayanıklı tüketim a.ş.15.08.2015/154239 ft.	Akpa Dayanıklı
28.08.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	143.085,00	tatlısu tekstil yıkama kuru temizleme ve temizlik hiz.ltd.şti.28.08.2015/545458 ft	Tatlısu Tekstil
28.08.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	75.000,00	köprülüler inşaat ferhat özdemir 28.08.2015/1551 ft.	Köprülüler İnşaat
28.08.2015	258.18.02.02.21	NAKLIYE GİDERLERİ	1.700,00	tatlısu tekstil yıkama kuru temizleme ve temizlik hiz.ltd.şti.28.08.2015/545459 ft.	Tatlısu Tekstil
31.08.2015	258.18.02.02.01	SİGORTA GİDERLERİ	105,92	180 hesaptan virman	IBS Sigorta
31.08.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.880.842,50	31.08.2015/13.425.000usd kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.08.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.401.000,00	31.08.2015/10.000.000usd kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.08.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	190.211,52	31.08.2015 / 13.425.000usd faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.08.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	141.684,55	31.08.2015 / 10.000.000usd faiz tahakkuku	Kredi Faiz
03.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	22.065,97	kartal say yapı proje taah.san.ve tic.ltd.şti.03.09.2015/176297 ft.	Kartalsay Yapı
04.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	71.400,00	saha peyzaj akaryakıt inş.san.ve tic.ltd.şti. 04.09.2015/4791 ft.	Saha Peyzaj
04.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	33.500,00	ans peyzaj - şamil otuzoğlu 04.09.2015/628590 ft.	Ans Peyzaj
07.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	15.305,00	tatlısu tekstil yıkama kuru temizleme ve temizlik hiz.ltd.şti.28.08.2015/545507 ft	Tatlısu Tekstil
08.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	153.436,00	baha er 08.09.2015/711999	Baha Er

09.09.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.500,00	özdemir harita gürkan özdemir 09.09.2015/016756 ft.	Özdemir Harita
30.09.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.727.797,50	13.425.000 usd 30.09.2015/kredi kur değereleme	Kur Farkı
30.09.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.287.000,00	10.000.000 usd 30.09.2015/kredi kur değereleme	Kur Farkı
30.09.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	199.235,36	13.425.000 usd 30.09.2015/faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.09.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	148.406,23	10.000.000 usd 30.09.2015/faiz tahakkuku	Kredi Faiz
22.10.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	12.320,00	iltaş paslanmaz köksal iltaş 22.10.2015/077325 ft.	İltaş Paslanmaz
31.10.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-1.723.770,00	31.10.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.10.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-1.284.000,00	31.10.2015 kur değerleme bedeli	Kur Farkı
31.10.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	155.339,81	31.10.2015 kur değerleme bedeli	Kredi Faiz
31.10.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	115.709,35	31.10.2015 kur değerleme bedeli	Kredi Faiz
03.11.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	6.825,09	kartalsay yapı proje taahhüt ltd.şti.03.11.2015/176302 ft.	Kartalsay Yapı
03.11.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	20.000,00	s ve s batı reklam tic.ltd.şti.03.11.2015/577086 ft.	S&S Batı Reklam
13.11.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	109.000,00	sünsa sünger ve yaylı yatakları san.ve tic.ltd.şti.13.11.2015/985318 ft.	Sünsa Sünger
14.11.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	47.877,40	peta tekstil tem.san.ve tic.ltd.şti.14.11.2015/848279 ft.	Peta Tekstil
17.11.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	23.280,00	mahir mühendislik 17.11.2015/379078 ft.peyzaj-çevre düzenlemesi	Mahir Müh
30.11.2015	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	30.437,45	başkent doğalgaz dağıtım a.ş.30.11.2015/446562 ft.	Başkent Doğalgaz
30.11.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	61.755,00	13.425.000usd 30.11.2015 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.11.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	46.000,00	10.000.000usd 30.11.2015 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.11.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	175.810,69	13.425.000usd - 30.11.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.11.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	130.957,69	10.000.000usd - 30.11.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
15.12.2015	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.425.000,00	erbazlar mobilya sanayi ve ticaret a.ş.15.12.2015/387475 ft.	Erbazlar Mobilya
25.12.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	377.829,77	tskb kredi taahhüt komisyonu ödemesi	Kredi Faiz
25.12.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	243.269,35	tskb 25.12.2015 kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.12.2015	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	49.344,81	başkent doğalgaz dağıtım a.ş.31.12.2015/446847 ft.	Başkent Doğalgaz
31.12.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-119.000,00	tsk 31.12.2015 kredi kur değerleme	Kur Farkı
31.12.2015	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-159.757,50	tsk 31.12.2015 kredi kur değerleme	Kur Farkı
31.12.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	32.513,90	tskb 312.12.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.12.2015	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	43.649,92	tskb 312.12.2015 faiz tahakkuku	Kredi Faiz
06.01.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	23.250,00	alfa panel tel çit sistemleri ltd.şti.06.01.2016	Alfa Panel
12.01.2016	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	18.857,37	başkent doğalgaz dağıtım a.ş.12.01.2016/446905 ft.	Başkent Doğalgaz

20.01.2016	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	18.777,00	yurt su tüketim bedeli	Aski
20.01.2016	258.18.02.01.99.01	ELEKTRİK,SU,GAZ GİDERLERİ	57.277,00	yurt elektrik tüketim bedeli	Bedaş
31.01.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	715.552,50	ocak 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.01.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	533.000,00	ocak 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.01.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	152.398,04	ocak 2015 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.01.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	113.518,10	ocak 2015 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
08.02.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	754.000,00	özer tulgan mimarlık ltd.şti. 08.02.2016/028396 ft.	Özer Tulgan
29.02.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-424.230,00	tsk 29.02.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
29.02.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-316.000,00	tsk 29.02.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
29.02.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	179.350,07	şubat 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
29.02.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	133.594,10	şubat 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
29.02.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	590.433,95	özer grup proje taah.inş.san.tic.ltd.şti.29.02.2016/209738 ft.	Özer Grup
03.03.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	-15.932,20	ALTINSOY DAY.TÜK.KONF.OTO TURZ.İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ., 3/3/2016, 0000003049	Altınsoy
03.03.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	6.250,00	piri tel örgü ve çit sis.03.03.2016/009555 ft.	Piri Tel Örgü
21.03.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	19.047,00	prefi prefabrik yapı end.bil.san.ve tic.a.ş. 049659 ft.	Prefi Prefabrik
31.03.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-1.287.457,50	tsk 31.03.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
31.03.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-959.000,00	tsk 31.03.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
31.03.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	175.316,04	mart 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.03.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	130.589,22	mart 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
29.04.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	14.000,00	özer grup prj.taah.inş.san.ve tic.ltd.şti.29.04.2016/209745 ft.	Özer Grup
30.04.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-429.600,00	tskb 30.04.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.04.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-320.000,00	tskb 30.04.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.04.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	173.283,96	nisan 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.04.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	129.075,58	nisan 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.05.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	2.075.505,00	mayıs 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.05.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.546.000,00	mayıs 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.05.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	235.678,58	mayıs 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.05.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	170.849,10	mayıs 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
21.06.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	-4.400,00	AKFEN DANIŞMANLIK VE PROJE GELİŞTİRME A.Ş., 21/6/2016, 0000014194	Akfen Dan
24.06.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	283.582,52	tskb 25.12.2015 kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
27.06.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.996,00	çakmaklar dayanıklı tüketim malları san.ve tic.ltd.şti. ft.290444	Çakmaklar Day

30.06.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-837.720,00	tskb 30.04.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.06.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-624.000,00	tskb 30.04.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
30.06.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	37.082,30	haziran 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.06.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	27.621,82	haziran 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.07.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.596.232,50	temmuz 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.07.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.189.000,00	temmuz 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.07.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	205.234,24	haziran 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.07.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	152.874,67	haziran 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
16.08.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	28.416,00	tam destek inş.bilişim paz.san.tic.ltd.şti. ft.084514	Tam Destek
31.08.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-778.650,00	tskb 31.08.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
31.08.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	-580.000,00	tskb 31.08.2016 kredi kur değerleme	Kur Farkı
31.08.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	194.447,81	Ağustos 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.08.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	144.840,08	Ağustos 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.09.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	555.795,00	eylül 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
30.09.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	414.000,00	eylül 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
30.09.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	201.510,40	eylül 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.09.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	150.100,86	eylül 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
17.10.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	5.000,00	özer grup prj.taah.inş.san.ve tic.ltd.şti.17.10.2016/209765 ft.	Özer Grup
31.10.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.394.857,50	ekim 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.10.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.039.000,00	ekim 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.10.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	231.041,22	ekim 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.10.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	172.097,75	ekim 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
18.11.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	1.777.656,10	Renkyol Müt.AŞ 18.11.16/034070 ft.12 nolu kesin hakediş	Renkyol
18.11.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	448.969,32	Renkyol Müt AŞ 18.11.16/034069 ft.12 nolu kesin hakediş	Renkyol
30.11.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	4.297.342,50	kasım 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
30.11.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	3.201.000,00	kasım 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
30.11.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	312.812,85	kasım 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
30.11.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	233.007,70	kasım 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
20.12.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	-1.028.033,90	RENKYOL MÜT.SAN. VE TİC.A.Ş., 20/12/2016, 0000015135	Renkyol
26.12.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	398.907,15	tskb 26.12.2016 kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.12.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	1.333.102,50	aralık 2016 tskb 13.425.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.12.2016	258.18.02.04.03	KUR FARKI GİDERLERİ	993.000,00	aralık 2016 tskb 10.000.000 usd kur farkı tahakkuku	Kur Farkı
31.12.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	45.903,89	aralık 2016 tskb 13.425.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.12.2016	258.18.02.04.04	KREDİ FAİZ GİDERLERİ	34.192,84	aralık 2016 tskb 10.000.000 usd kredi faiz tahakkuku	Kredi Faiz
31.12.2016	258.18.01	YURT İNŞAATI HARCAMALARI	-399.679,00	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş., 31/12/2016, 0000015418	Akfen İnşaat



AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ, 395 ADA 29 PARSEL 102
NOLU DÜKKAN

EKSPERTİZ RAPORU

KASIM 2021

RAPOR NO: 2021-19

1-İÇİNDEKİLER**Sayfa No**

2. Rapor Tanıtım Sayfası.....	2
3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	3-4
4. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	4
5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Çevre ve Mahal Özellikleri	4-6
6. İmar Durumu	6-7-8
7. Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler	8
8. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti.....	9
9. Değerleme.....	9-12
10. Sonuç	13
11. Ekler	14

2- Rapor Tanıtım Sayfası

Ekspertizi Talep Eden	:AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİC.A.Ş
Talep Yazısı	: 25.10.2021 tarihli ekspertiz talebiniz.
Gayrimenkulün Adresi	:Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Caddesi No:10 Nispetiye On Apartmanı No:8-12 D:102 Beşiktaş / İstanbul (Adres kodu 3481015018)
Ekspertiz Tarihi	: 15.11.2021
Ekspertizin Konusu	:İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, ‘‘DÜKKAN’’ vasıflı 1 adet bağımsız bölümün güncel değerlerinin tespiti.
Rapor Tarihi	: 18.11.2021

Ekspertizi istenilen gayrimenkullerin yer tespiti 15.11.2021 tarihinde İstanbul Beşiktaş Kadastro Müdürlüğünden ve Tapu Genel Müdürlüğü sistemindeki kadastro paftası esas alınarak yapılmıştır.

Aşağıda tapu kayıtları verilen ve krokide gösterilen yerin gayrimenkul mahalli olduğu tespit edilerek değerlendirmeye esas alınmış, inceleme ve araştırma yapılarak rapor tanzim edilmiştir.

3- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli : İstanbul
 İlçesi : Beşiktaş
 Köyü : ---
 Mahalle : Ortaköy Mh.
 Mevkii :
 Pafta No :
 Ada No : 395
 Parsel No : 29
 Ana Taş. Vasfı : Betonarme Karkas Bina ve Arsası
 Yüzölçümü : 4683.30m²
 Bağımsız Bölüm No : 102
 Kat No :1.Bodrum
 Cilt No : 192
 Sayfa No : 18913
 Sahibi/Hissesi : YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş

4- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

18.11.2021 tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden temin edilen taşınmazlara ait takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

5.Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi Nispetiye Caddesi No:8-12 kapı numaralı Nispetiye On Apartmanı 1.Bodrum katında 102 bağımsız bölüm numaralı dükkandır. Taşınmaza ulaşım için, Beşiktaş – Etiler istikametinde bulunan Büyükdere Caddesi istikametinde ilerlenirken sağ kolda bulunan Nispetiye Caddesine girilir ve konu taşınmazın bulunduğu caddeye ulaşılmış olunur. Taşınmazın çevresinde taşınmaz ile aynı profile yapılar mevcuttur. Bölge Belediyenin her türlü alt yapı hizmetlerinden faydalanmakta olup üst gelir grubuna mensup ailelerin ikamet ettiği ve ticari binaların olduğu bölgedir.

Kroki:



5.1 Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bina 5A yapı sınıfında, ayırık nizamda, 6 bodrum + zemin + 9 normal kat olarak inşaa edilmiştir. Binanın girişi zemin katında lobi bulunmakta olup binada toplam 110 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu taşınmaz bulunduğu apartman, 24 saat güvenlik, spa, gym, hamam, fitness, kapalı otopark otopark, bulunmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün İç Özellikleri

Değerleme konusu 102 nolu bağımsız bölüm talep üzerine dışarıdan görülmüş olup iç özellikleri bilinmemektedir. Konu taşınmaz mimari projesine göre net; 426,90m² – yaklaşık brüt 470m² + 66m² teras alanına sahip bulunmakta olup yapılan dış tespitte teras alanı konu taşınmaza katılarak brüt 536m² alan elde edilmiştir.

6-İmar Durumu

29/07/2008 tarihli Beşiktaş 1/1000 Tadilat Planı Ayrık Nizam Ticaret Alanında kalmakta olup T:0,40 K:1,80 yapılaşma şartlarına haizdir.

6.1 Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

Beşiktaş Belediyesi'nden alınan arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 08.11.2010 tarih 2010/6442 tarihli yeni yapı ruhsatı, 13.07.2012 tarihli 2012/3283 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi'nden alınan arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 18.05.2015 tarih 2014/3458 yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazların ada-parcel bazında yerinin doğruluğu kadastro paftasından tespit edilmiş olup; bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu ve projesi ile uyumlu olduğu Beşiktaş Belediyesi'nde ve Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde bulunan 2012/3283 sayılı yeni yapı onaylı mimari projesi kontrol edilmiştir.

7-Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

- Taşınmazların yeri, konumu ve yüzölçümünün büyüklüğü,
- Bölgenin sosyo-ekonomik durumu,
- Dünyada ve Ülkemizde yaşanan global mali kriz ve krizin gayrimenkul fiyatlarına olumsuz yönde etkisi,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu
- Ulaşım imkânları gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

8-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti

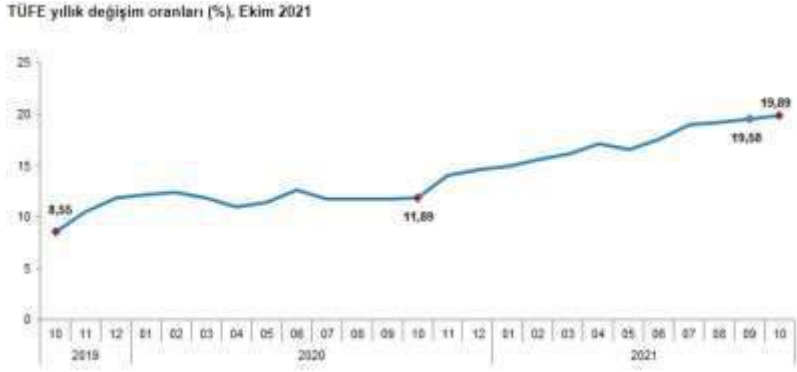
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Nüfus;

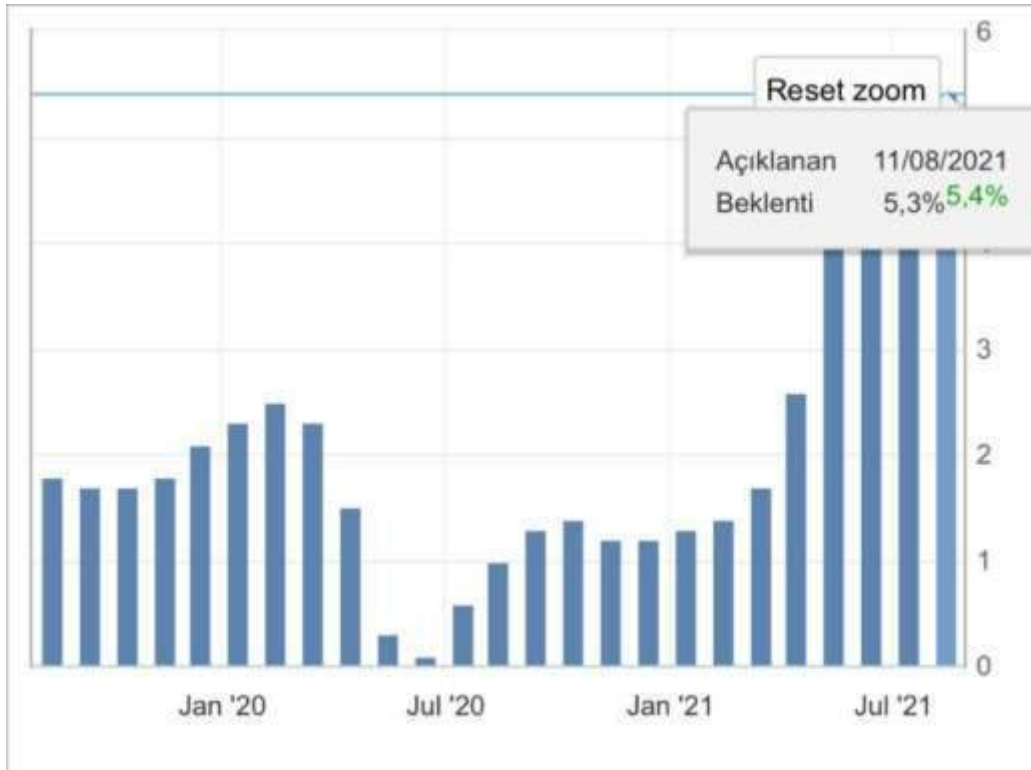


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

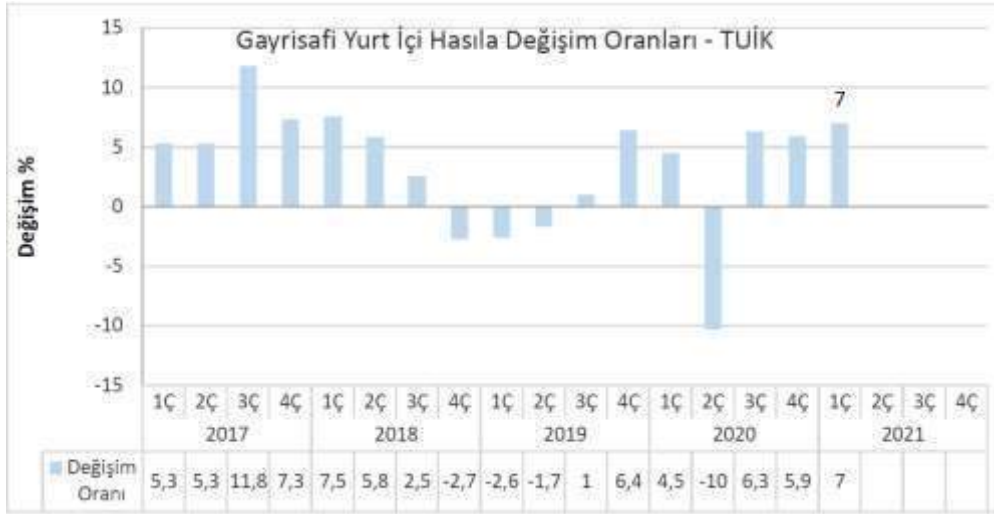


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



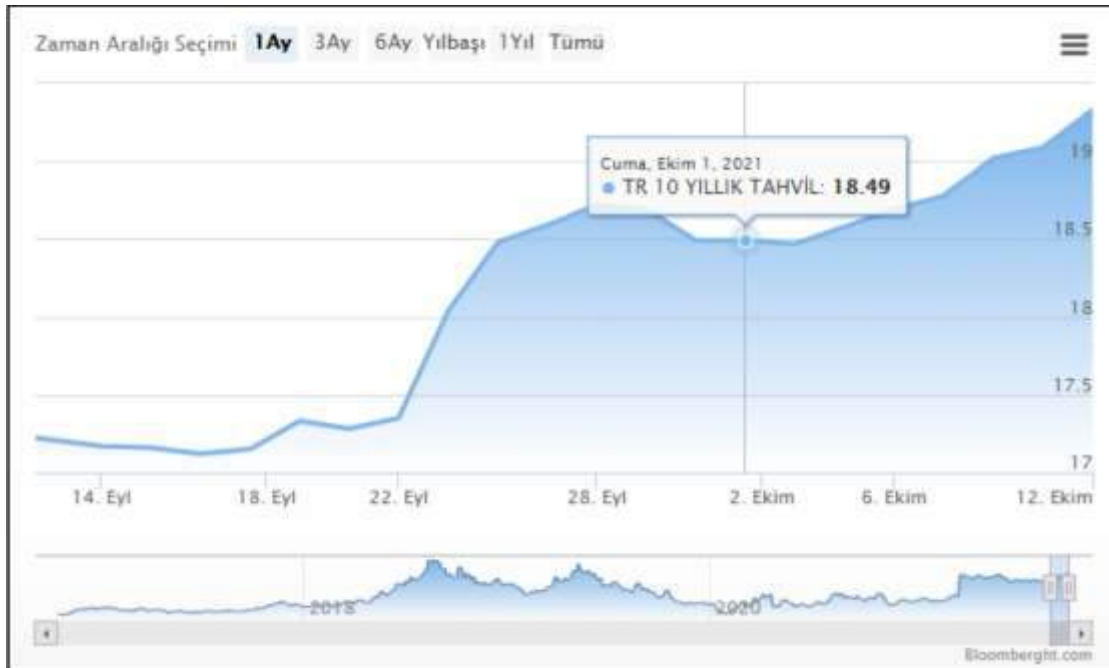
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibarıyla % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

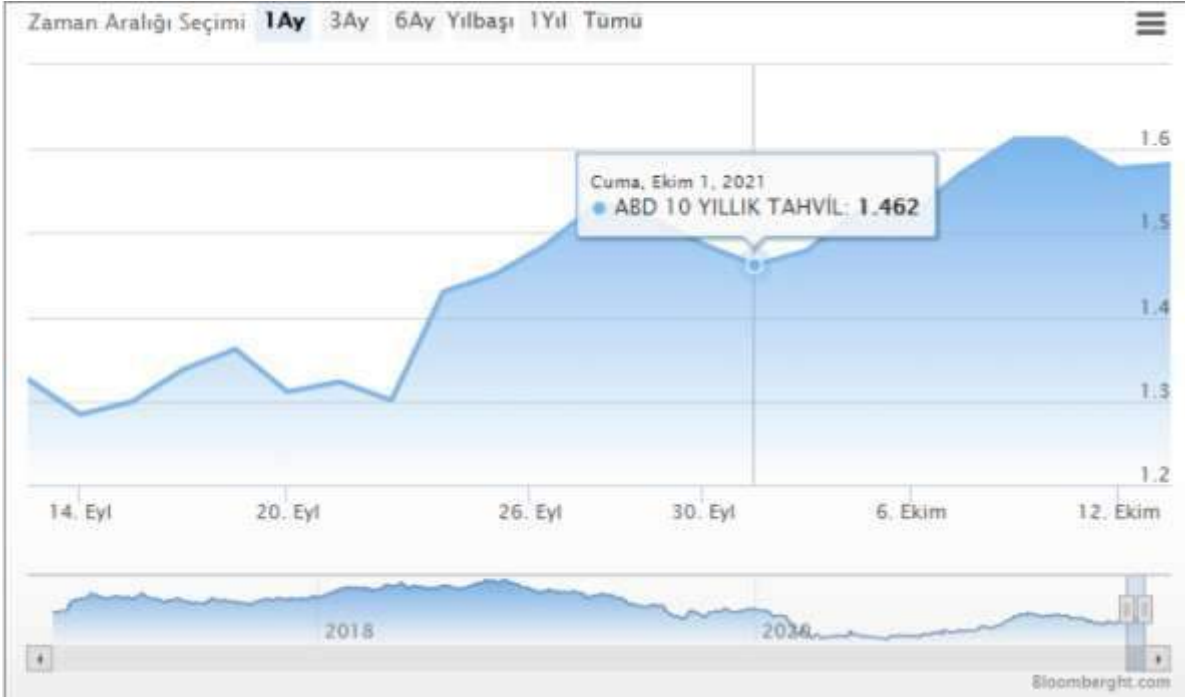


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

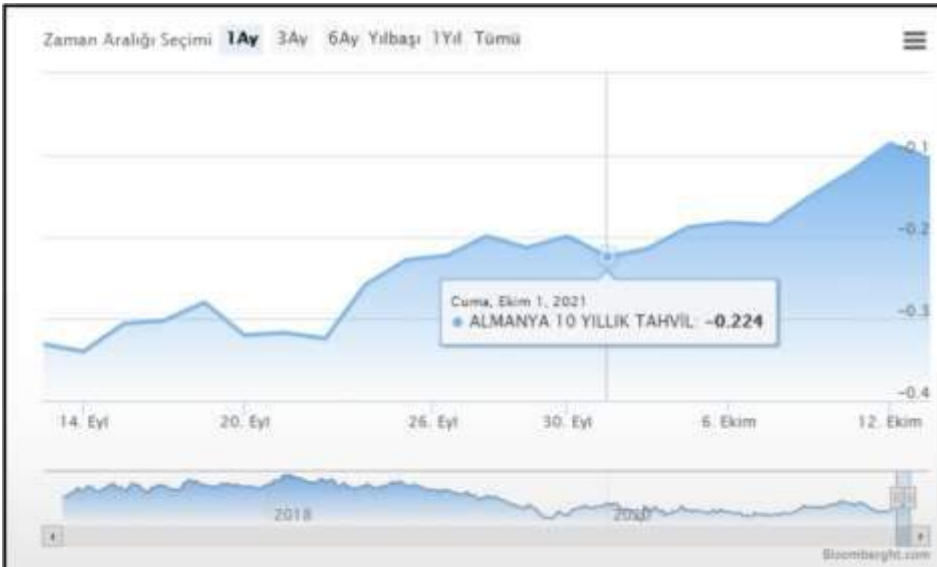
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

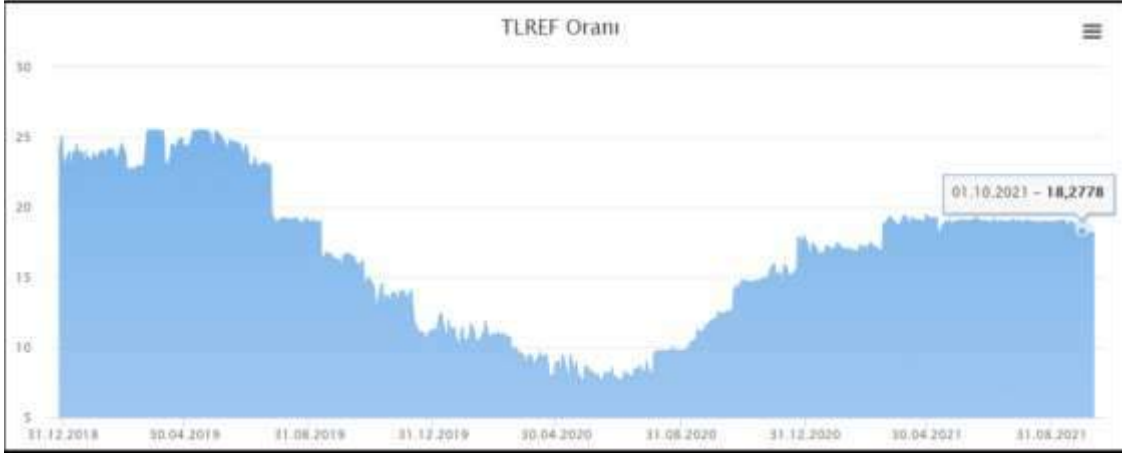


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

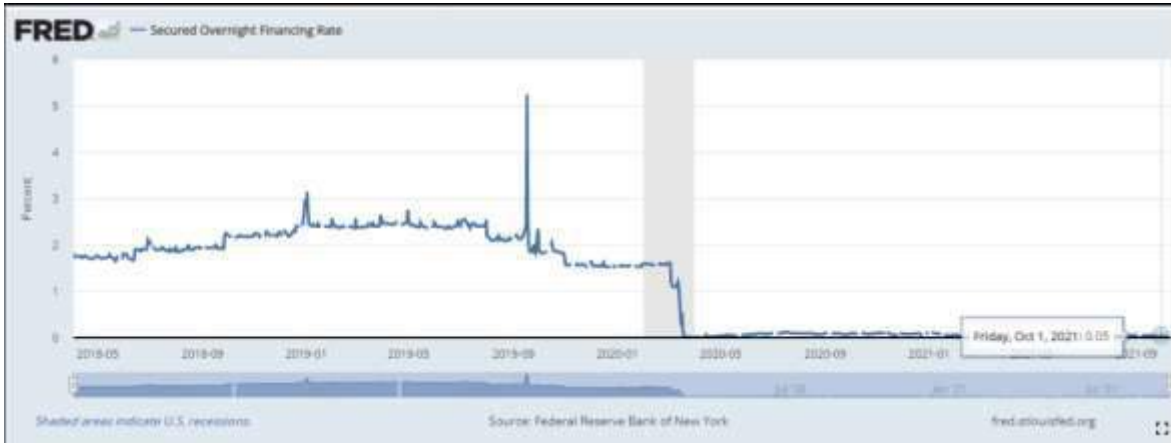


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

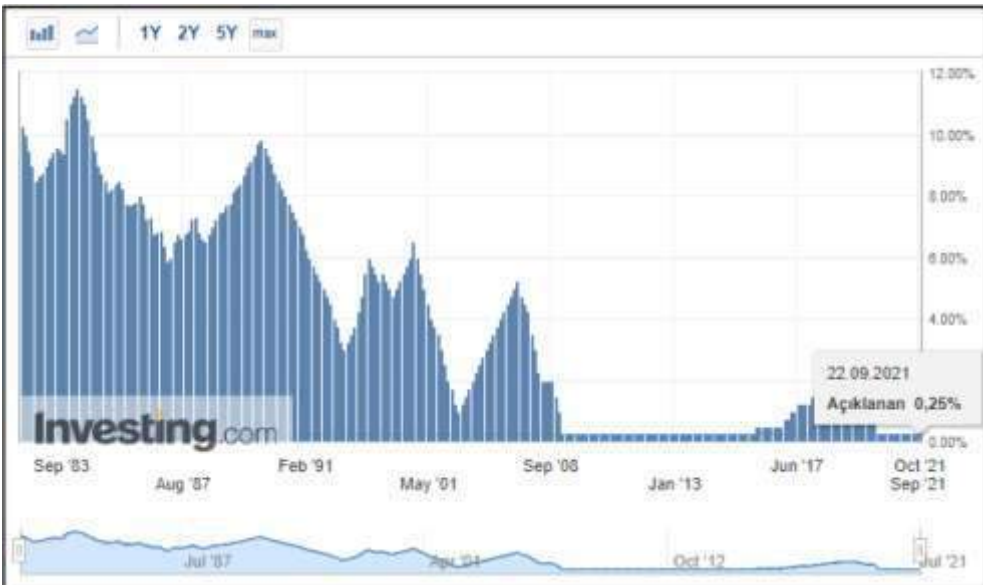


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak değerkeme kobsu taşınmazın ‘‘ SATILABİLİR ‘‘ nitelikte olduğu öngörüleilmektedir.

9- Değerleme

Bu değerkeme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami fayda sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranı üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9.1.Değerleme Kriterleri

Gayrimenkul değerkemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım gerçekleşen alım satım fiyatlarının konu edildiği piyasa değeri yaklaşımıdır.

Konu taşınmazın ‘‘Dükkan’’ vasfında olmasından dolayı bu değeri tespitinde genellikle en sağlıklı teknik satışların karşılaştırılması yani emsal karşılaştırma metodu yöntemidir.

Ayrıca bölgede geniş emlak portföyü bulunan emlak ofisi yetkilileri, bölge halkı ve esnafıyla yapılan görüşme sonucunda edinilen bilgiler ile firmamız tarafından bugüne kadar yapılmış değerkeme datalarından ve Değerleme Uzmanının profesyonel bilgi ve tecrübelerden de yararlanılmıştır.

Fiyat Araştırma Raporu

*** REMAX ARENA: 0 (534) 620 34 53**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde bulunan dükkan 15 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 2.000.000.-TL(133.333.TL/m2)

*** TAPU EMLAK: 0 (542) 102 52 09**

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 100 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 3.250.000.-TL(~32.500.TL/m2)

*** COLDWEL LİDER EMLAK: 0 (537) 492 60 06**

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 30 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 1.100.000.-TL(~36.666.TL/m2)

*** TAŞTAN EMLAK: 0552 752 29 30**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede pasaj içinde bulunan 12 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 525.000.-TL 43.750.TL/m2

*** GUSTO EMLAK: 0 (533) 278 94 50**

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 40 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 850.000.-TL(~21.250.TL/m2)

10- SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan irtifak ve şerhler ana taşınmaz üzerine konulmuş olması nedeni ile taşınmazın satışına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Belediye dosyasında herhangi bir tutanak bulunmadığı görülmüş olup taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazın tamamının yasal ve mevcut olmak üzere KDV hariç;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	133333	32500	32666	43750	21250
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	50%	50%	40%	50%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-50%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	30%	30%	20%	50%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		63333	60206	60513	70406	45421

*** 102 B.B. No: 536 m² X 60.000.TL/m² TL=32.160.000-TL.(YİRMİALTİMİLYONTÜRK LİRASI)**

kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize saygı ile sunarız.
18.11.2021

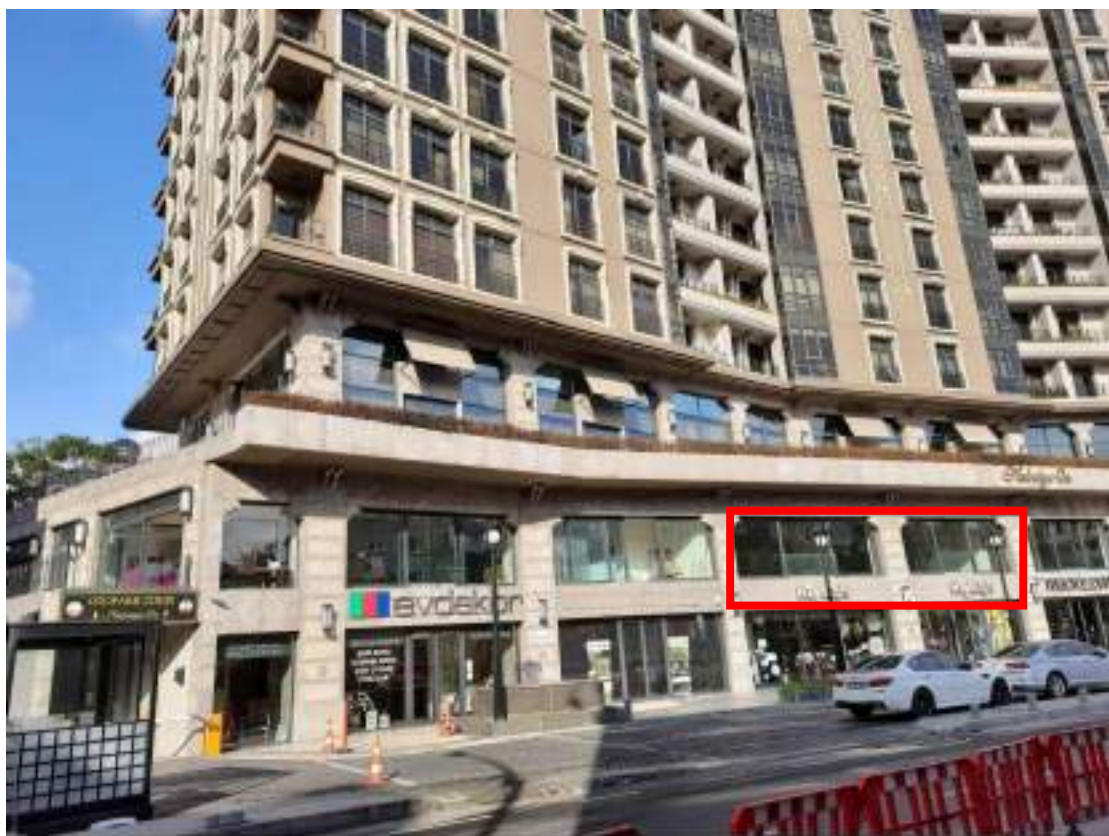
SERKAN ÜNLÜ
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

11. EKLER:

- Resimler
- İmar Paftası
- Tapu Takbis belgesi
- CBS

RESİMLER



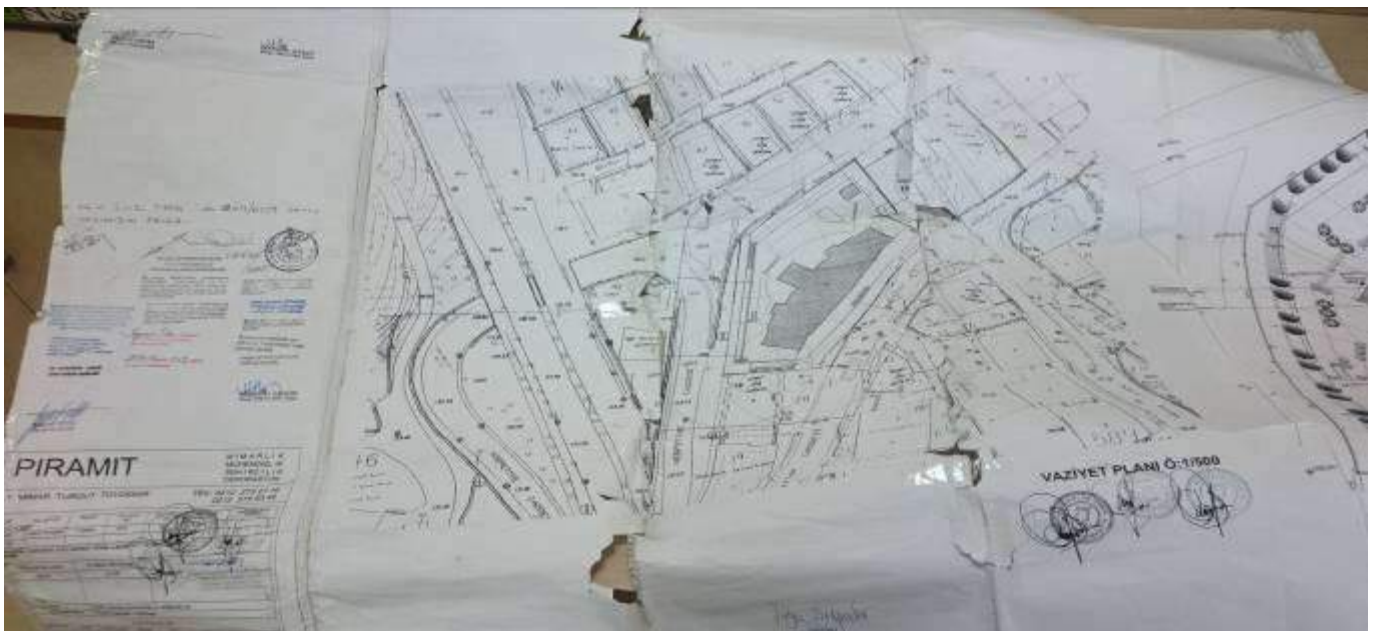


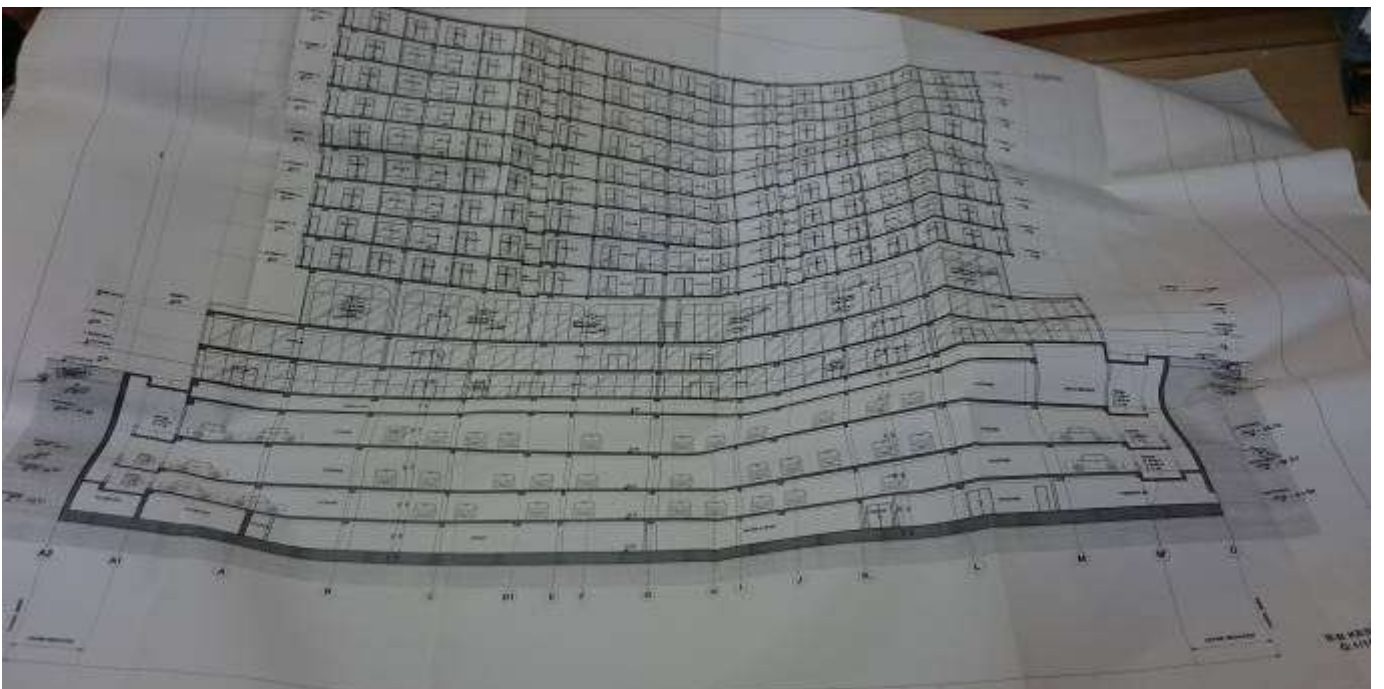
PROJE GÖRÜNTÜLERİ



7. NORMAL KAT	71	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	72	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	73	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	74	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	75	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	76	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	77	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	78	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	79	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	80	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	81	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	82	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	83	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	84	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	85	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	86	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	87	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	88	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	89	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	90	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	91	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	92	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	93	REZİDANS	7. Katlı Kat Rezidans
	94	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	95	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	96	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	97	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	98	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	99	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	100	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	101	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	102	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	103	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	104	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	105	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	106	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	107	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	108	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	109	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
	110	DÜKKAN	7. Katlı Kat Rezidans
		TOPLAM	

TOPLAM 110 BODRUM KAT YERİ







[illegible]

TAKBİS BELGESİ

Makbuz No	Dekoré No	Bağvuru No
181620217693	20201118-1775-F00621	21769

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	395/29
Taşınmaz Kimlik No:	79904510	AT Yüzölçümü(m ²)	4683.30
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağmsız Bölüm Nitelik:	DİKKAN
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Dağı/BBNö:	/1 BODRUM/102
Cilt/Sayfa No:	192/18913	Arsa Payı/Payda:	1412/47735
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
Beyan	Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi)		Beşiktaş - 27-05-2016 14:29 - 6127	

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 16-11-2015 16:24 - 11716	
Beyan	Yönetim Planı : 15/11/2012 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 15-11-2012 12:47 - 11462	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
531825507	(SN:2383452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 11-08-2020 0492	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
İrtifak	M. HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BÖYÜNDÜ MEGRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 24 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. YKN	(SN:54129443) BİLGİ UZUN HASAN - ALI Kızı KN.	Beşiktaş 1 Bölge(Kapalı) - 12-01-1961 00:00 - 105	

2 / 3

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 16-11-2015 16:24 - 11716	-
Beyan	Yönetim Planı : 15/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 15-11-2012 12:47 - 11462	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
531825507	(SN:2383452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. V	-	1/1	0.00	0.00	6301 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Serhi 11-08-2020 8492	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/S	Açıklama	Kısmi Mallık (Hisse) Ad Soyad	Mallık/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
İrtifak	M: HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOYUNDA MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 34 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTIFAK HAKKI	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. VKN	(SN:54129443) BİLGİ UZUN HASAN : ALI Kızı KN:	Beşiktaş 1.Bölge(Kapalı) - 12-01-1961 00:00 - 105	-

2 / 3

CBS GÖRÜNTÜSÜ



Adres:

NİSBETİYE Mah. NİSBETİYE Cad.
NİSBETİYEON Apt. No: 8 -12 / 102
BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Bina Kodu: 18017229

Bu adrese ait adres kodu:

3481015018

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

UZMAN LİSANS BELGELERİ



BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

**İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ
MERDİVENKÖY MAHALLESİ**

**737 ADA 15 PARSEL 28-35-38-40-41-42 NOLU TAŞINMAZLAR
DEĞERLEME RAPORU**

KASIM 2021

RAPOR NO:2021-20

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla .
hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708
. Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma .. nedenleri.
 - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
 - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve . Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu 26.10.2021 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 03.11.2021 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ‘ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 737 ada 15 parselde 10.kat 28, 12.kat 35,13.kat 38,14.kat 40,41, ve 42 numaralı “Daire” vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Serkan ÜNLÜ tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 15.11.2021 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu 26.10.2021 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 18.11.2021 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.6.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ,DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin resmi kayıtlı adresi Koza Sok. No:22 Gaziosmanpaşa 06700 Ankara

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 737 ada 15 parselde 10.kat 28, 12.kat 35,13.kat 38,14.kat 40,41, ve 42 numaralı “Daire” vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL .

BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy mahallesi Nazenin Sok. No:9 D: 28-35-38-40-41-42 adresinde, merkezi konumda yer almaktadırlar.

UAVT Kodu: 1528085796 (28 nolu bb)

UAVT Kodu: 1035203163 (35 nolu bb)

UAVT Kodu: 2981234061 (38 nolu bb)

UAVT Kodu: 1024401174 (40 nolu bb)

UAVT Kodu: 1062499643 (41 nolu bb)

UAVT Kodu: 1286292329 (42 nolu bb)

Ana taşınmazın bulunduğu bölge konut bölgesidir. Taşınmazın hemen yakınında konumlu olan Şair Ayşî caddesi üzerinden civar yerlee gerek toplu taşıma gerekse şahsi ulaşım mümkündür. Ana taşınmaz İstanbul un ana arterlerinden olan D 100 çevre yoluna yaklaşık 500 m mesafededir. Yakın çevresinde ticari işletmeler, eğitim kuruluşları, cem evi, aile sağlığı merkezi, eczaneler ve sosyal alanlar yer almaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. teknik altyapısı ile sosyal altyapısı mevcuttur.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Mahallesi	: Mecidiyeköy
Pafta No	: -
Ada No	: 737
Parsel No	: 15
Arsa Yüzölçümü	: 1894,00 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: 17 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Arsa Payı	: 51200/2400000(28-35-38-40-41-42
Bağ. Böl. Niteliği	: Daire
Kat	:10-12-13-14
Bağ. Böl. No	: 28-35-38-40-41-42
Malik	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ1/1
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 52796
Cilt No	: 297-298
Sayfa No	: 29606-29609-29612-29614-29615-29616
Tapu Tarihi	: 27.12.2019

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

Tapu Bilgi Sisteminden (TKGM Portal) alınan Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki talyidatlar tespit edilmiştir;

Beyan: KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) 25-09-2018 12:07 - 32615

Beyan: Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 04-01-2017 16:39 - 381

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Ruhsatı Belgesi
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari projesi

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

15.11.2021 tarihinde Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 737 ada 15 parselin;

- Şifahen alınan bilgiye göre taşınmaz parseli 21.02.2017 tarihli Uygulama İmar Planında, E: 2,07 taks :0,35 h max:15 kat önden 5 m yan ve arkadan 4 m ayırık nizam yapılanma şartlarında KONUT alanında kalmaktadır.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve ilgili gayrimenkulun fona devredilmesinde her hangi bir kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 04.11.2016 tarihinde 000873-16 belge numarasıyla alınan yapı ruhsatı ile inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe Girdikten sonra inşa edildiğinden yapı denetimine tabidir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 1894,00 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2016’lı yıllarda 2 Bodrum + zemin + 14 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kadıköy Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir. Taşınmazın TKGM ve Kadıköy Belediyesi sistemindeki mimari projesi görülmüştür. TKGM ve belediye sisteminde incelenen 20/06/2016 tarih 2016/2521900 numaralı onaylı projesine göre değerlemeye konu 10.katta yer alan 28 bb no.lu,12.katta yer alan

35 bb nolu,13.katta yer alan 38 b.b nolu,14.katta yer alan 40 ve 42 b.b nolu “daire” vasıflı gayrimenkuller ilgisinin talebi üzere dışarıdan ekspertiz ile tamamlanmıştır. 41 nolu bağımsız bölümün içine girilerek yerinde tespit yapılmıştır.

Mimari projesine göre 28 nolu bb bina girişine göre sağ yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 90 m², 35,38 ve 41 nolu bbler bina girişine göre sol yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 88 er m², 40 nolu bb bina girişine göre sağ yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 88 m² ve 42 nolu bb bina girişine göre ön kısımda yer alıp brüt yaklaşık 90 m² kullanım alanlıdır. 41 nolu bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerde projesine uygun olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



İstanbul

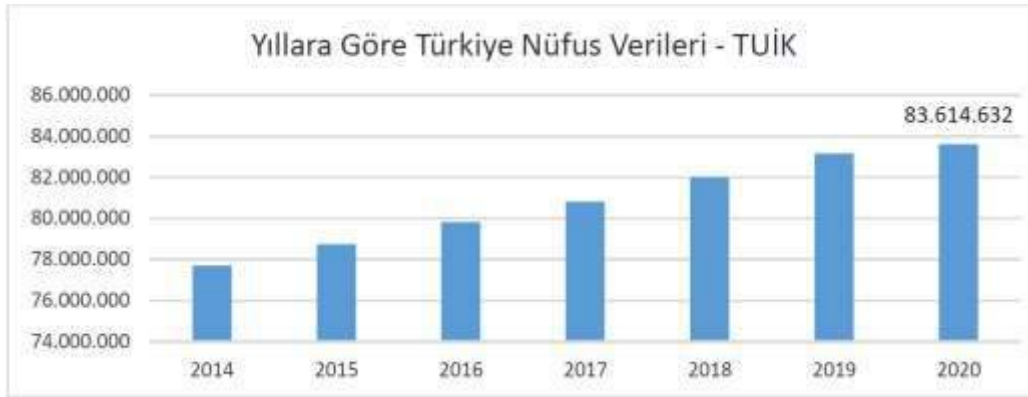
İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci sırada gelir.İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi olmuştur.İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3000 yıl, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir şehirdir.

Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu verilere göre Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

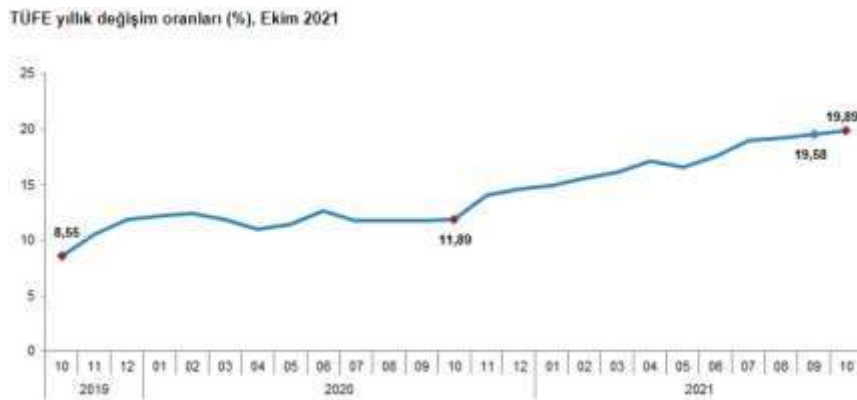
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Nüfus;

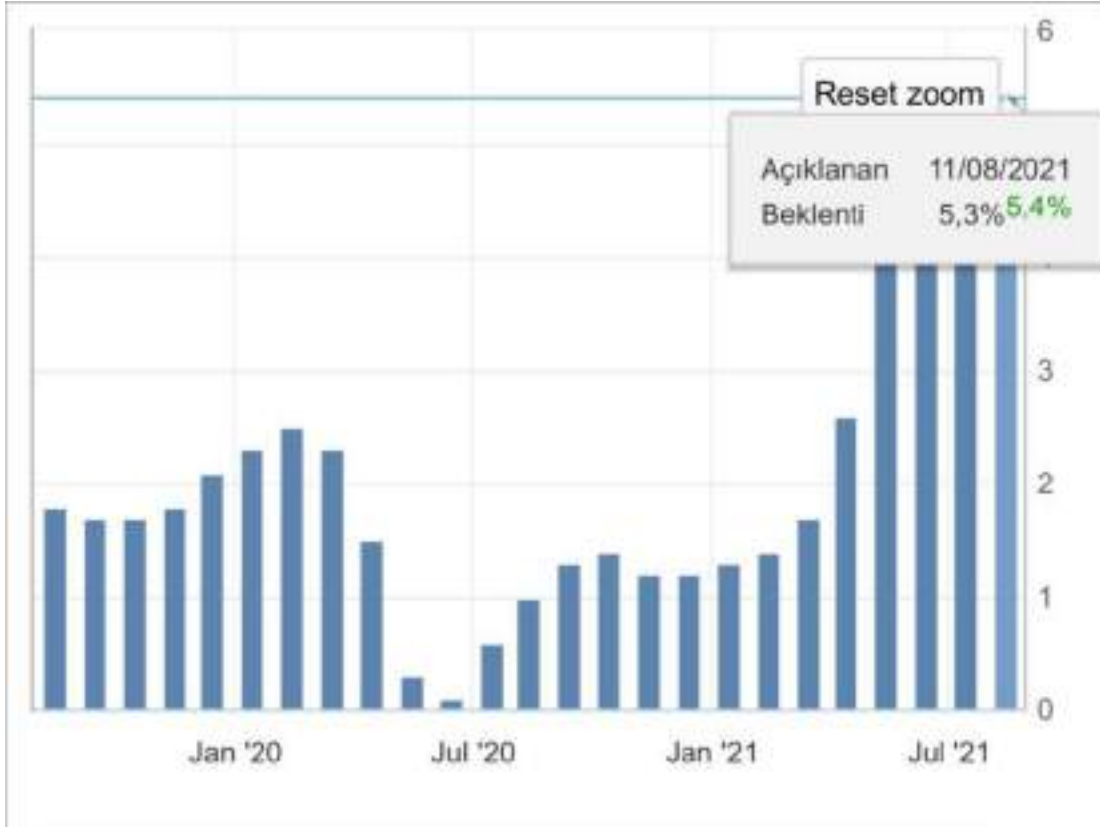


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

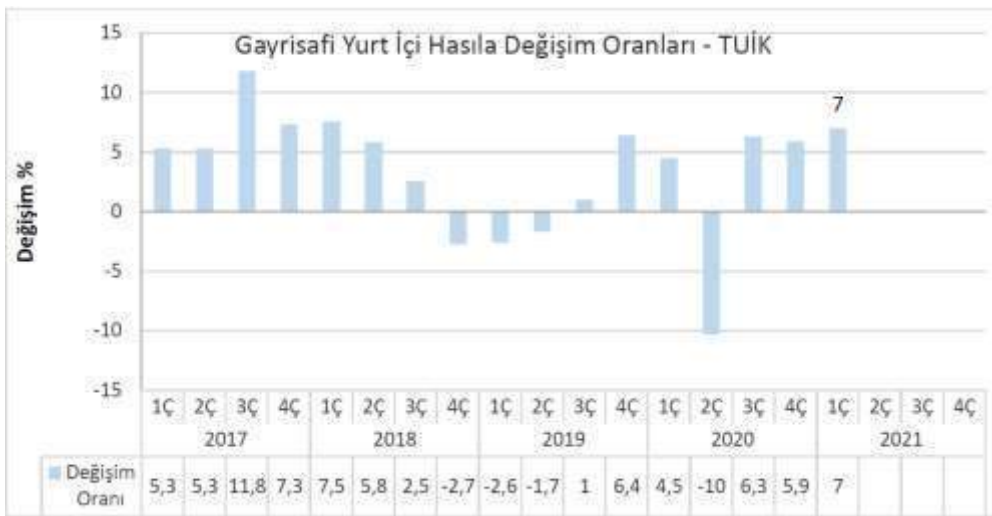


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



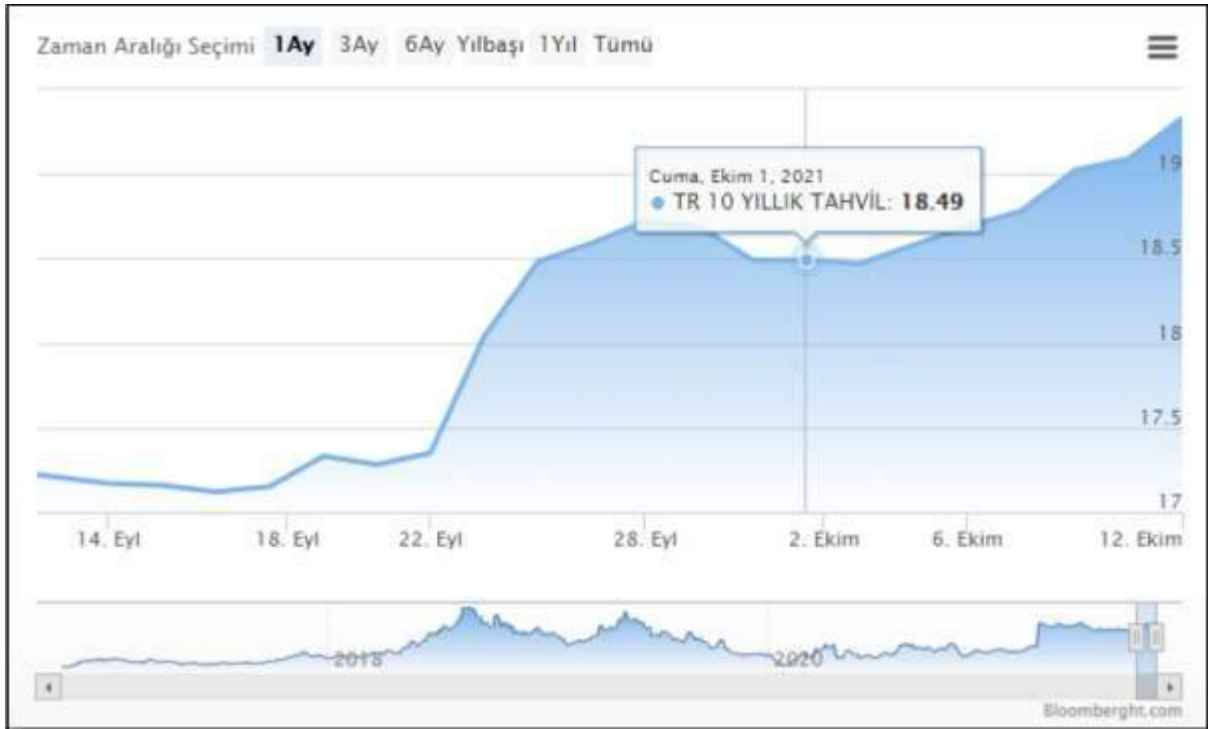
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

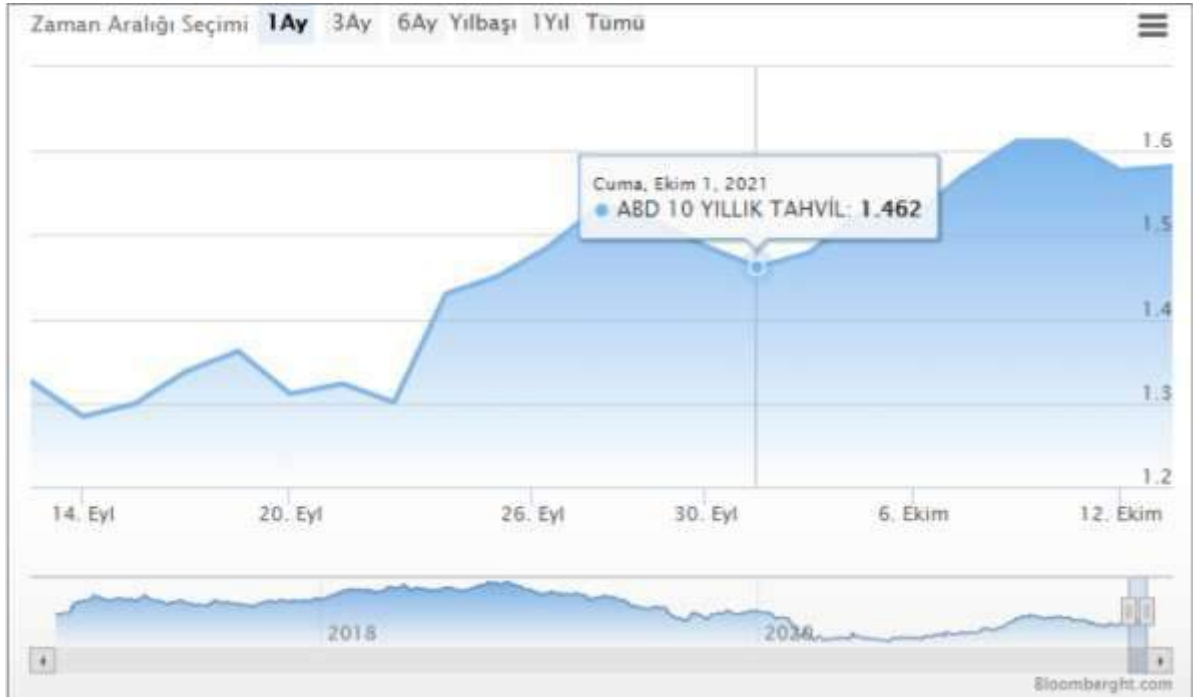


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

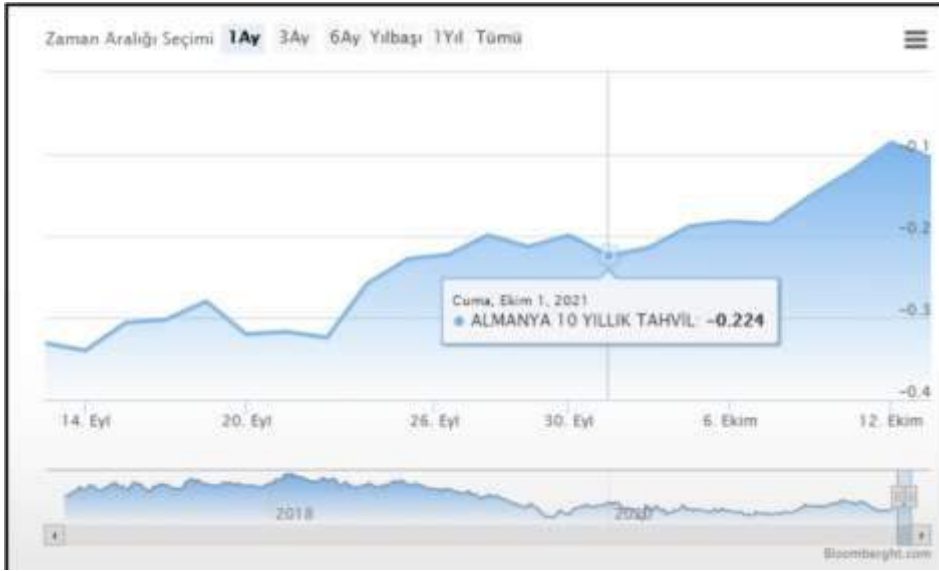
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

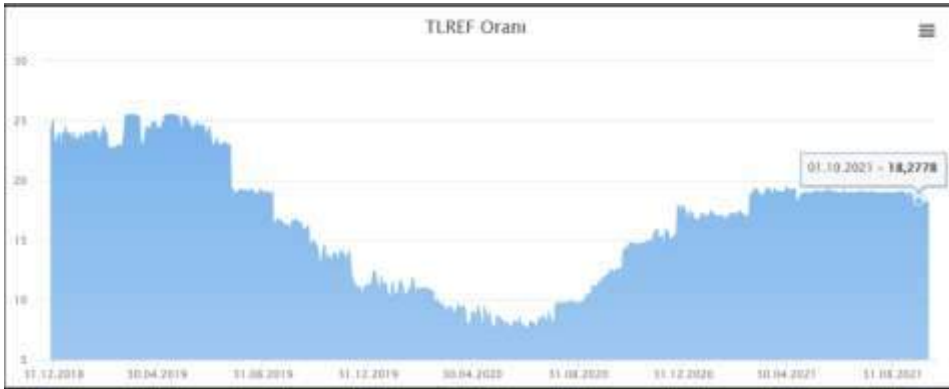


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

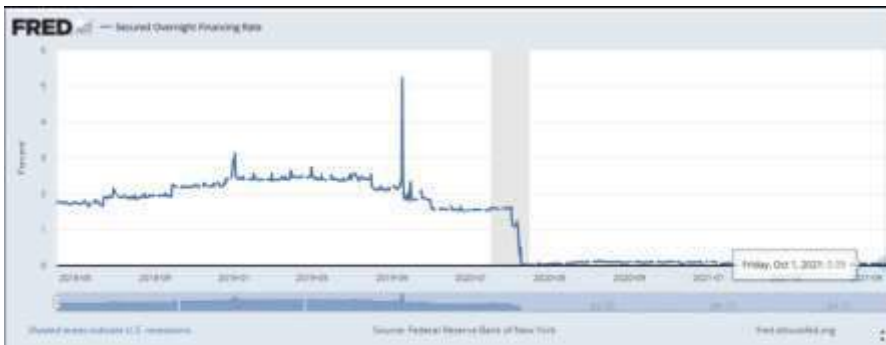


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

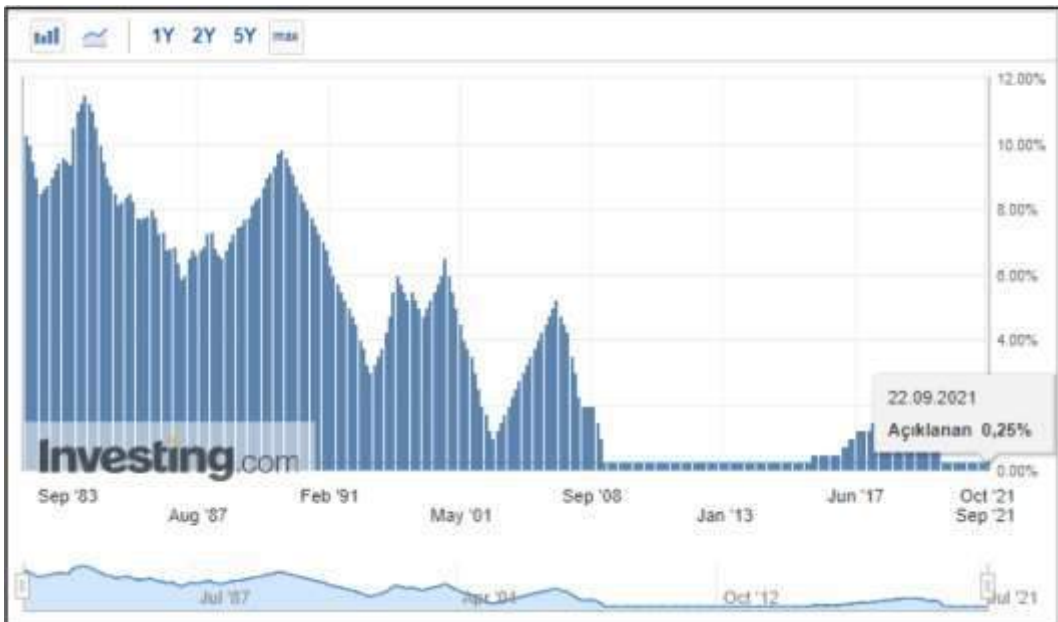


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına seyrine devam etmektedir.

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın halihazırda kullanılması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu ,
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 1894,00 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2016'lı yıllarda ayırık nizamda, 2 Bodrum + zemin + 14 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. 2.Bodrum katında sığınak,kazan dairesi,su deposu,1.bodrum katında otopark, zemin katında 6 adet dükkan, depo,kapıcı dairesi ve normal katların her birinde 3 er adet daire olmak üzere toplam 48 bağımsız bölümden oluşmaktadır.Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kadıköy Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Kalorifer (Merkezi Sistem)
Jenaratör	: Var
Asansör	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kapalı Garaj	: Var

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde dışarıdan yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerleme raporunda yeterli sayıda satılık emsaller bulunması, nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, “Nakit/Gelir Akımları Analizi” ve “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Emsal 1 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 14 katlı yeni binanın 10. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 90 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 1.500.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX 532 734 48 60 - 16.666.TL/m²)

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 15 katlı yeni binanın 13. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 90 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 1.500.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX 532 734 48 60 - 16.666.TL/m²)

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 15 katlı yeni binanın 12. Katında konumlu 2+1 yaklaşık 85 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 1.450.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX 542 417 77 25 - 17.058.TL/m²)

Emsal 4 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 14 katlı yeni binanın 14. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 90 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 1.440.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX 552 513 51 23 - 16.000.TL/m²)

Emsal 5 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 9 katlı yaklaşık 10 yıllık binanın 1. Katında konumlu 4+1 yaklaşık 130 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 1.750.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX 544 623 95 87 - 13.461.TL/m²) Kat ve inşaat kalitesi olarak şerefyesi düşüktür.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	16666	16666	17058	16000	13461
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		15833	15833	16205	15200	15480

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan emsaller analiz edildiğinde, pazarlanan alanların büyüklüğü ve küçüklüğü de dikkate alınarak birim değerleri 15.000.TL-16.000 TL aralığında daireler bulunmaktadır. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

737 ADA 15 PARSEL 28-35 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZLAR YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
28 NOLU 90 M2 DAİRE	16200	1.460.000
35 NOLU 88 M2 DAİRE	16200	1.425.000

737 ADA 15 PARSEL 38-40 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZLAR YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
38 NOLU 88 M2 DAİRE	16200	1.425.000
40 NOLU 88 M2 DAİRE	16200	1.425.000

737 ADA 15 PARSEL 41-42 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZLAR YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
<u>ALAN/M2</u>	<u>DEĞER,TL/M2</u>	<u>DEĞER,TL</u>
41 NOLU 88 M2 DAİRE	16200	1.425.000
42 NOLU 90 M2 DAİRE	16200	1.460.000

GENEL TOPLAM (YASAL DEĞER)=8.620.000.TL

GENEL TOPLAM (MEVCUT DEĞER)=8.620.000.TL

4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

4.11.1-Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Nakit / Gelir Akımları Analizi Yntemi kullanılmamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamının mülkiyeti “Hamdi Akın”a aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde ekspertize konu bağımsız bölümler ile ilgili herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması vb. dikkate alındığında mevcut şeklinin uygunluğu düşünülmektedir

4.15- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında kat mülkiyetine geçilerek tek bir bağımsız bölümden oluşmuş herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

BÖLÜM 5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı” yöntemi ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 Ada, 15 Parselde kayıtlı “17 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 28-35-38-40-41-42 bağımsız bölüm nolu dairelerin değerlemesinde;

- İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hesaplamalar ayrı ayrı göz önüne alındığında; piyasa emsal değerlerinin yeterli sayıda elde edildiğinden; maliyet oluşumu hesaplamaları değerlemede dikkate alınmamış olup, diğer iki yöntemle sonuca varılmıştır.

* Sigorta bedeli hesaplanırken; Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları dikkate alınarak hesaplanan bina bedelleri esas alınmıştır.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut kullanımı sürdürüleceğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkuller birer bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesindeki durumu dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

- Ekspertizi yapılan gayrimenkullerin kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup taşınmazın yasal belge ve evrakları eksiksiz ve tamdır.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir. İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve ilgili gayrimenkulun fona devredilmesinde her hangi bir kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerleme konusu taşınmaz, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet

düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa

Değeri) Yaklaşımı’’ analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;Taşınmazların mevcut alanları yapı kayıt belgeleri esas alınarak yapılmıştır

Mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 parsel üzerindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan 28,35,38,40,41,42 nolu taşınmazlar için toplam yasal ve mevcut durum değeri 8.620.000 TL kıymet değer ve takdir edilmiştir.

Serkan ÜNLÜ
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

RESİMLER
ANA GAYRİMENKULÜN DİŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI



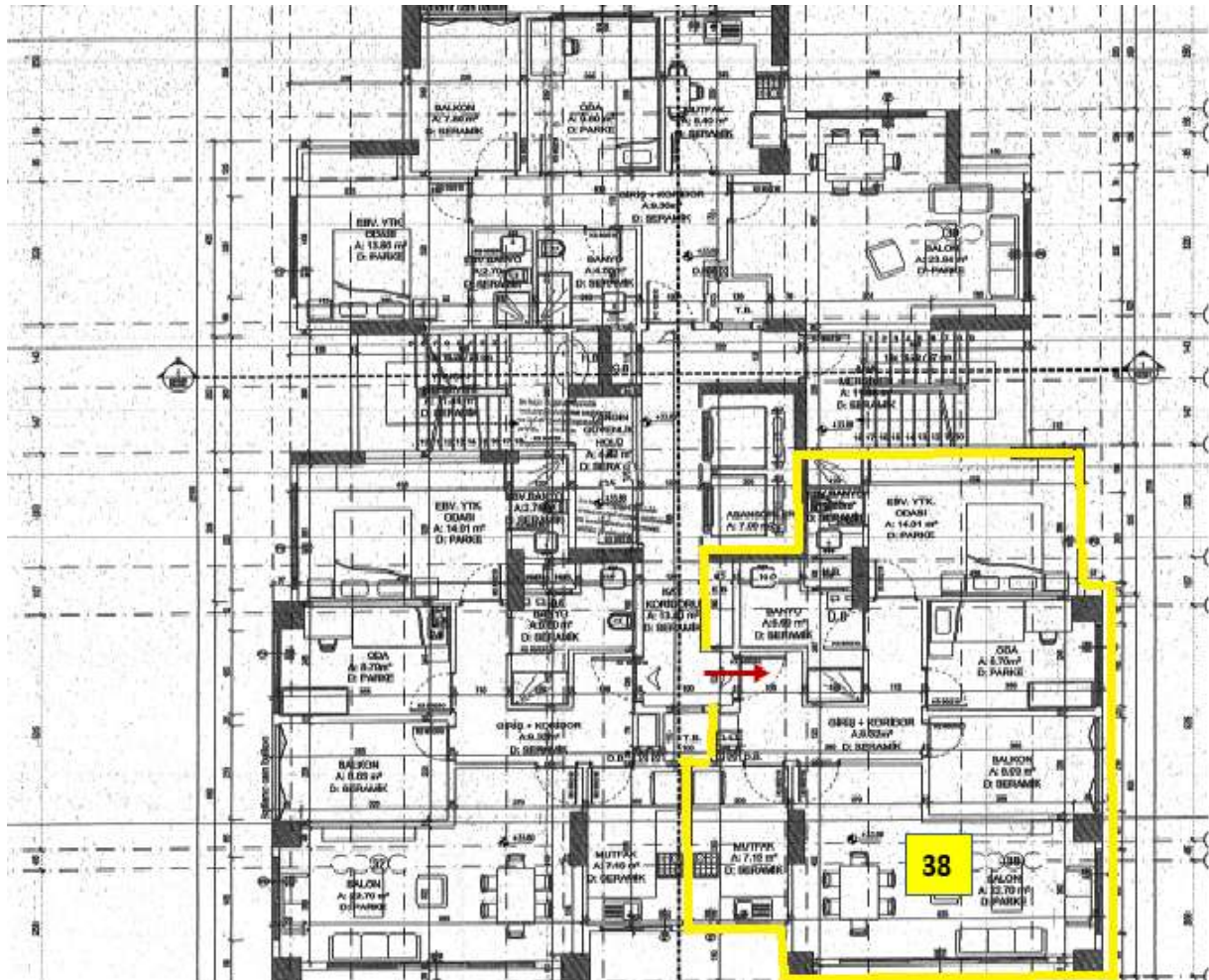


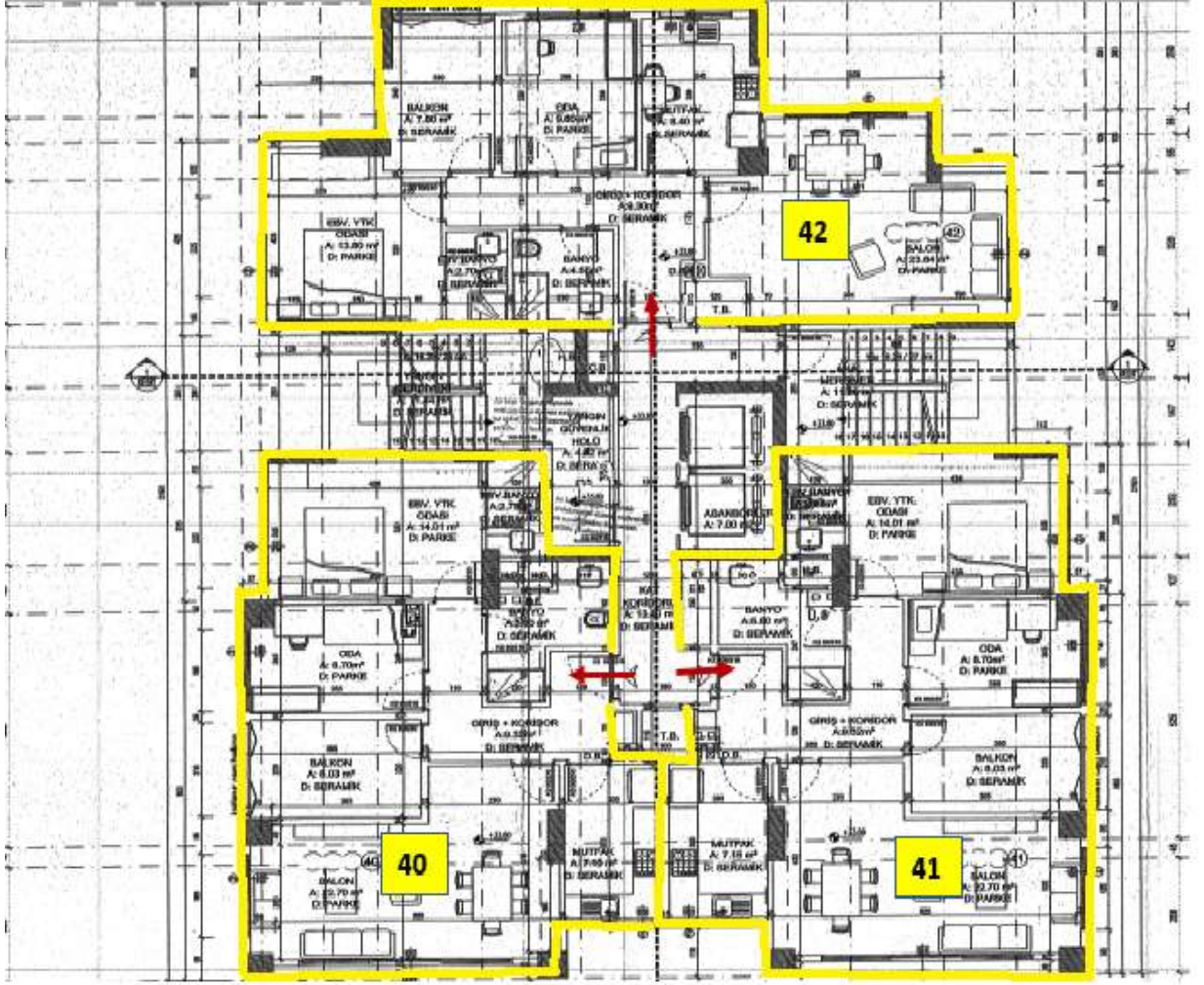
ANA GAYRİMENKULÜN İÇ FOTOĞRAFLARI



[illegible]







Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 2B
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese alt adres kodu:

1528085796

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 35
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1035203163

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 38
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

2981234061

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 40
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1024401174

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 41
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1062499643

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 42
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1286292329

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

TAKBİSLER
28

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:21



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95054954	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/10/28
Cilt/Sayfa No:	297/29602	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2016 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Bozülmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 361	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrükare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513543105	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:22

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064072	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/12./35
Cilt/Sayfa No:	208/29600	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahzar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tarhin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazın KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32013	-
Beyan	Yönetim Planı - 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

[Sonraki sayfayı göster [Sağ Ok]]

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Mutrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Tarhin Sebabi-Tarih-Yevmiye
513643113	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Nv8zcj0_vgP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:22

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064075	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/13/38
Çift/Sayfa No:	298/29612	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahzar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

Sonraki sayfayı göster (Sağ Ok)

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
513643115	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:22

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064977	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14/40
Çift/Sayfa No:	298/29614	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahzar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643120	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	0.00	0.00	Sabg 27-12-2019 52796	-

41

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:23

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064978	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14/41
Cilt/Sayfa No:	298/29615	Arsa Payı/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 23-09-2018 12.07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16.39 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643122	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	0.00	0.00	Sabg 27-12-2019 52796	

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:24

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	737/13
Taşınmaz Kimlik No:	95054979	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14/42
GİR/Sayfa No:	298/29616	Arsa Payı/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lenah	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Teknik Sebep-Tarih-Yerine
Beyan	... KM'ye Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazınat KM'ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebepi-Tarih-Yerine	Teknik Sebep-Tarih-Yerine
513543124	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52706	-

UZMAN LİSANS BİLGİLERİ


Sermaye Piyasası
Kuruluşları Birliği

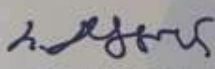
Tarih : 23.02.2018 No : 408906

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

Serkan ÜNLÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

GAYRİMENKUL 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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

Konu :

1394

İS/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ, 395 ADA 29 PARSEL 102
NOLU DÜKKAN

EKSPERTİZ RAPORU

ARALIK 2022

RAPOR NO: 2022-145

1-İÇİNDEKİLER**Sayfa No**

2. Rapor Tanıtım Sayfası.....	2
3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	3-4
4. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	4
5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Çevre ve Mahal Özellikleri	4-6
6. İmar Durumu	6-7-8
7. Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler	8
8. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti.....	9
9. Değerleme.....	9-12
10. Sonuç	13
11. Ekler	14

2- Rapor Tanıtım Sayfası

Ekspertizi Talep Eden	:AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİC.A.Ş
Talep Yazısı	: 30.11.2022 tarihli ekspertiz talebiniz.
Gayrimenkulün Adresi	:Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Caddesi No:10 Nispetiye On Apartmanı No:8-12 D:102 Beşiktaş / İstanbul (Adres kodu 3481015018)
Ekspertiz Tarihi	: 25.12.2022
Ekspertizin Konusu	:İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, ‘‘DÜKKAN’’ vasıflı 1 adet bağımsız bölümün güncel değerlerinin tespiti.
Rapor Tarihi	: 31.12.2022

Ekspertizi istenilen gayrimenkullerin yer tespiti 25.12.2022 tarihinde İstanbul Beşiktaş Kadastro Müdürlüğünden ve Tapu Genel Müdürlüğü sistemindeki kadastro paftası esas alınarak yapılmıştır.

Aşağıda tapu kayıtları verilen ve krokide gösterilen yerin gayrimenkul mahalli olduğu tespit edilerek değerlendirmeye esas alınmış, inceleme ve araştırma yapılarak rapor tanzim edilmiştir.

3- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli : İstanbul
 İlçesi : Beşiktaş
 Köyü : ---
 Mahalle : Ortaköy Mh.
 Mevkii :
 Pafta No :
 Ada No : 395
 Parsel No : 29
 Ana Taş. Vasfı : Betonarme Karkas Bina ve Arsası
 Yüzölçümü : 4683.30m²
 Bağımsız Bölüm No : 102
 Kat No :1.Bodrum
 Cilt No : 192
 Sayfa No : 18913
 Sahibi/Hissesi : YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş

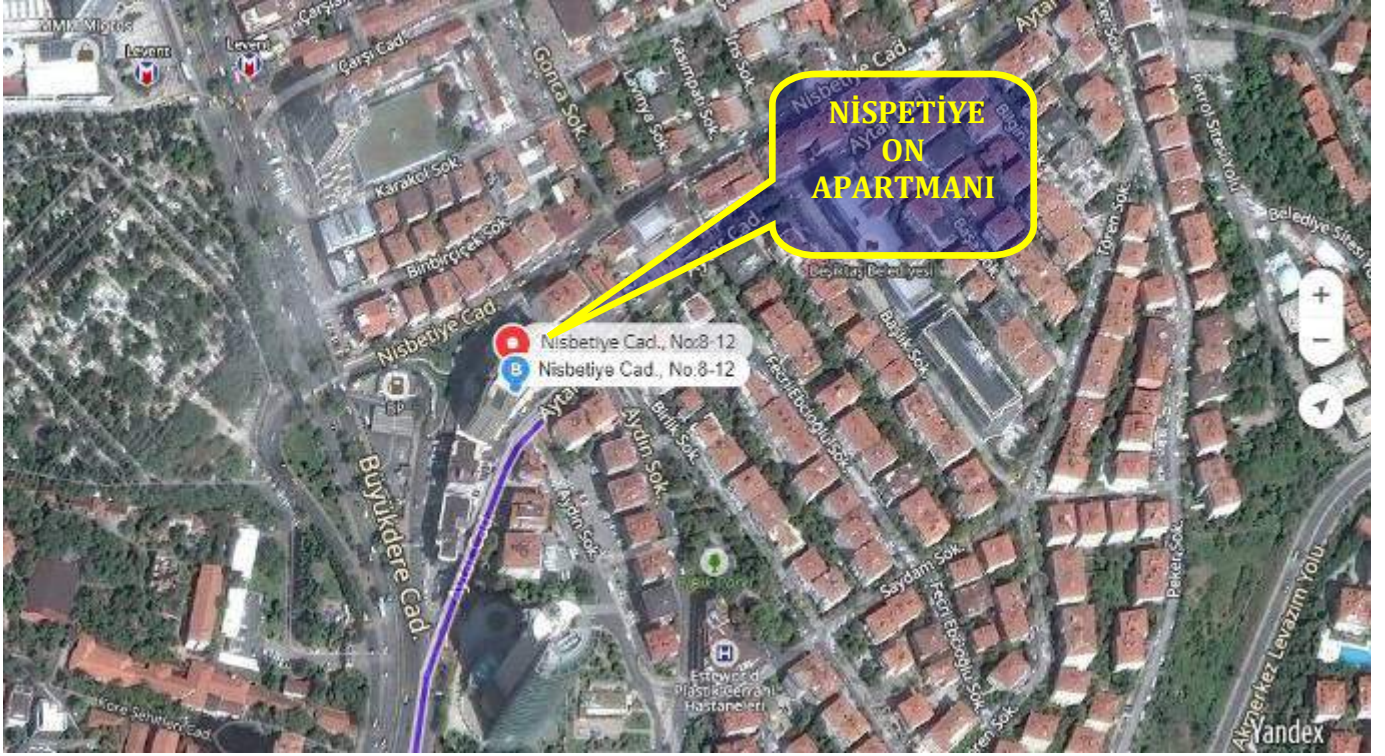
4- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

25.12.2022 tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden temin edilen taşınmazlara ait takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

5.Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi Nispetiye Caddesi No:8-12 kapı numaralı Nispetiye On Apartmanı 1.Bodrum katında 102 bağımsız bölüm numaralı dükkandır. Taşınmaza ulaşım için, Beşiktaş – Etiler istikametinde bulunan Büyükdere Caddesi istikametinde ilerlenirken sağ kolda bulunan Nispetiye Caddesine girilir ve konu taşınmazın bulunduğu caddeye ulaşılmış olunur. Taşınmazın çevresinde taşınmaz ile aynı profile yapılar mevcuttur. Bölge Belediyenin her türlü alt yapı hizmetlerinden faydalanmakta olup üst gelir grubuna mensup ailelerin ikamet ettiği ve ticari binaların olduğu bölgedir.

Kroki:



5.1 Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bina 5A yapı sınıfında, ayırık nizamda, 6 bodrum + zemin + 9 normal kat olarak inşaa edilmiştir. Binanın girişi zemin katında lobi bulunmakta olup binada toplam 110 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu taşınmaz bulunduğu apartman, 24 saat güvenlik, spa, gym, hamam, fitness, kapalı otopark otopark, bulunmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün İç Özellikleri

Değerleme konusu 102 nolu bağımsız bölüm talep üzerine dışarıdan görülmüş olup iç özellikleri bilinmemektedir. Konu taşınmaz mimari projesine göre net; 426,90m² – yaklaşık brüt 470m² + 66m² teras alanına sahip bulunmakta olup yapılan dış tespitte teras alanı konu taşınmaza katılarak brüt 536m² alan elde edilmiştir.

6-İmar Durumu

29/07/2008 tarihli Beşiktaş 1/1000 Tadilat Planı Ayrık Nizam Ticaret Alanında kalmakta olup T:0,40 K:1,80 yapılaşma şartlarına haizdir.

6.1 Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

Beşiktaş Belediyesi'nden alınan arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 08.11.2010 tarih 2010/6442 tarihli yeni yapı ruhsatı, 13.07.2012 tarihli 2012/3283 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi'nden alınan arşiv dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 18.05.2015 tarih 2014/3458 yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazların ada-parcel bazında yerinin doğruluğu kadastro paftasından tespit edilmiş olup; bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu ve projesi ile uyumlu olduğu Beşiktaş Belediyesi'nde ve Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde bulunan 2012/3283 sayılı yeni yapı onaylı mimari projesi kontrol edilmiştir.

7-Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

- Taşınmazların yeri, konumu ve yüzölçümünün büyüklüğü,
- Bölgenin sosyo-ekonomik durumu,
- Dünyada ve Ülkemizde yaşanan global mali kriz ve krizin gayrimenkul fiyatlarına olumsuz yönde etkisi,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu
- Ulaşım imkânları gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

8-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti

Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

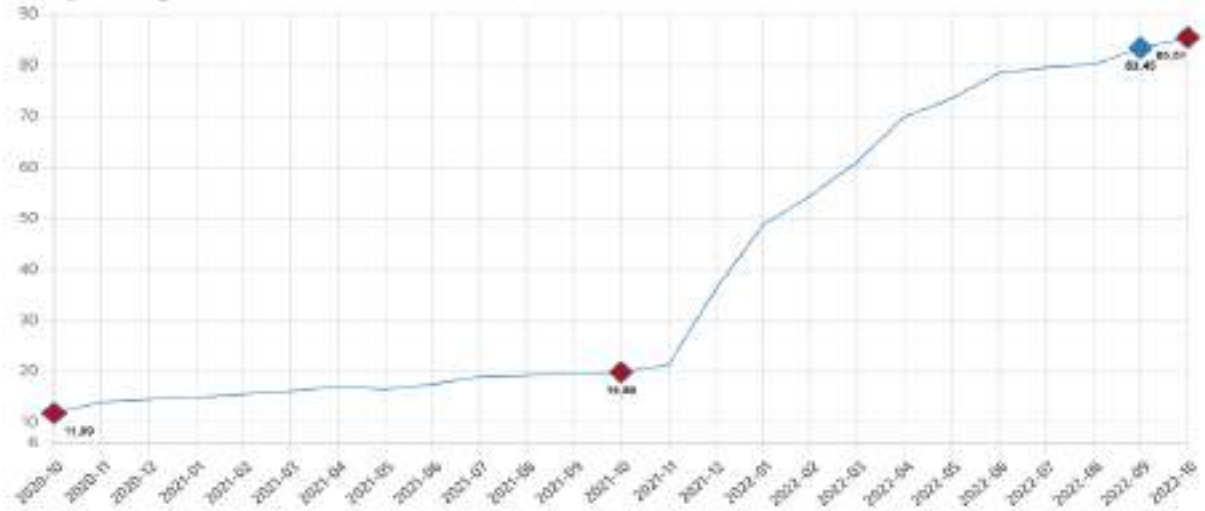
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

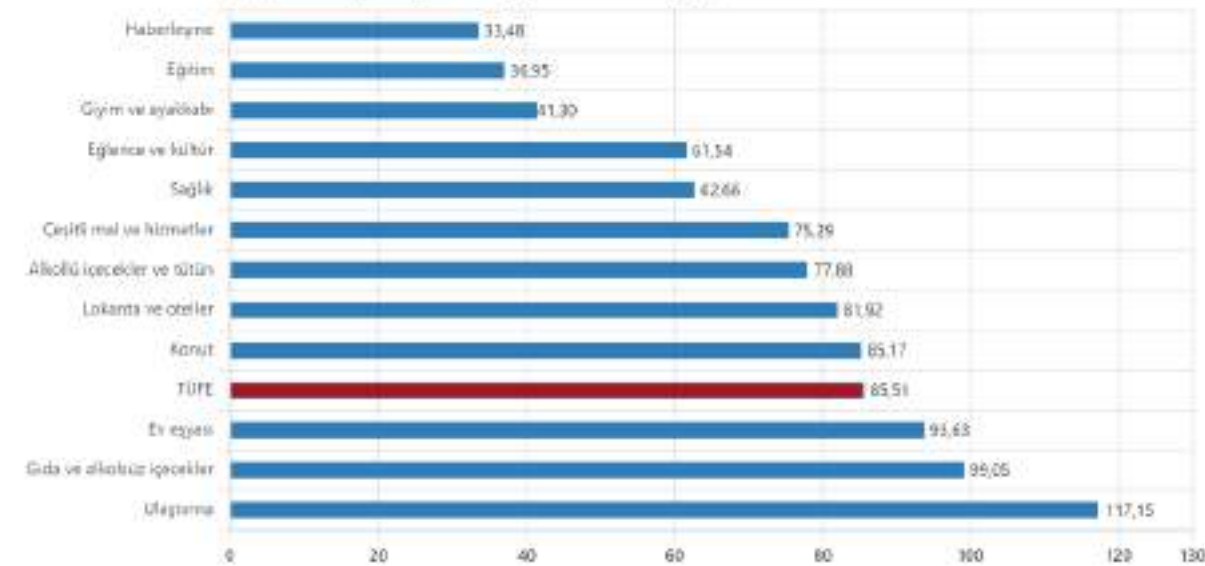
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

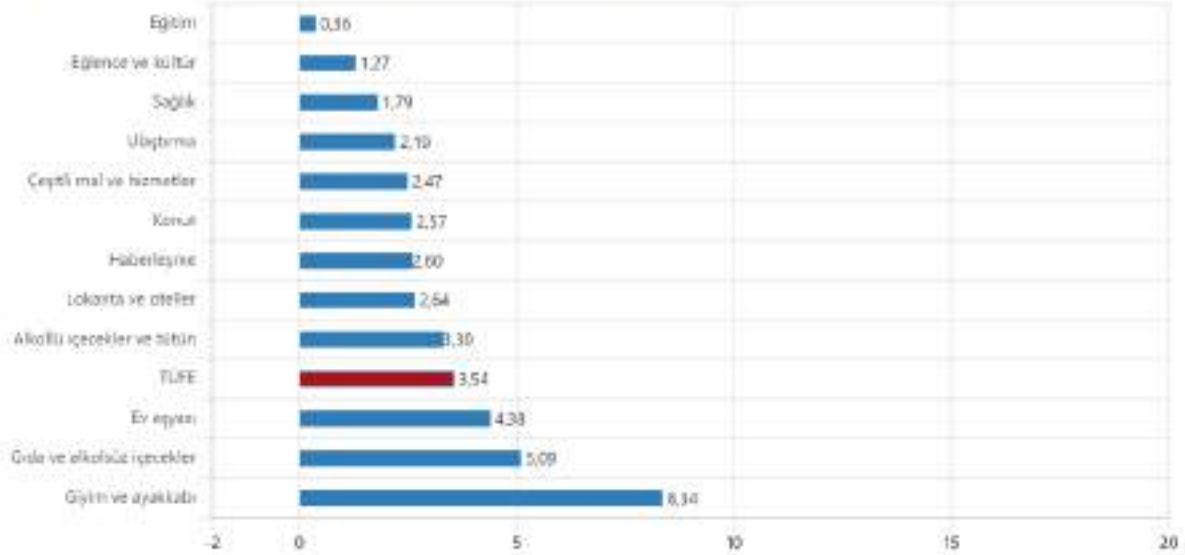


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

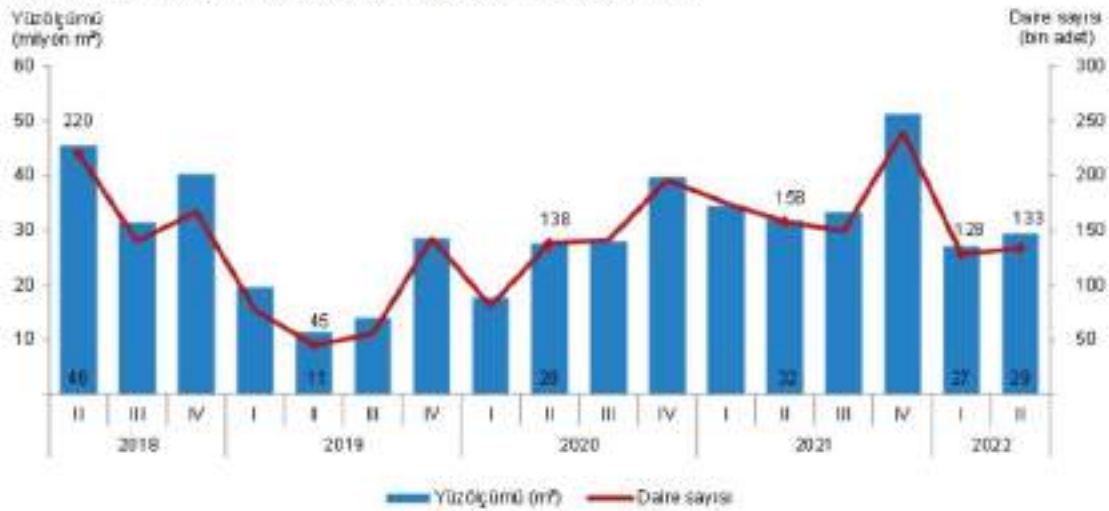


Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

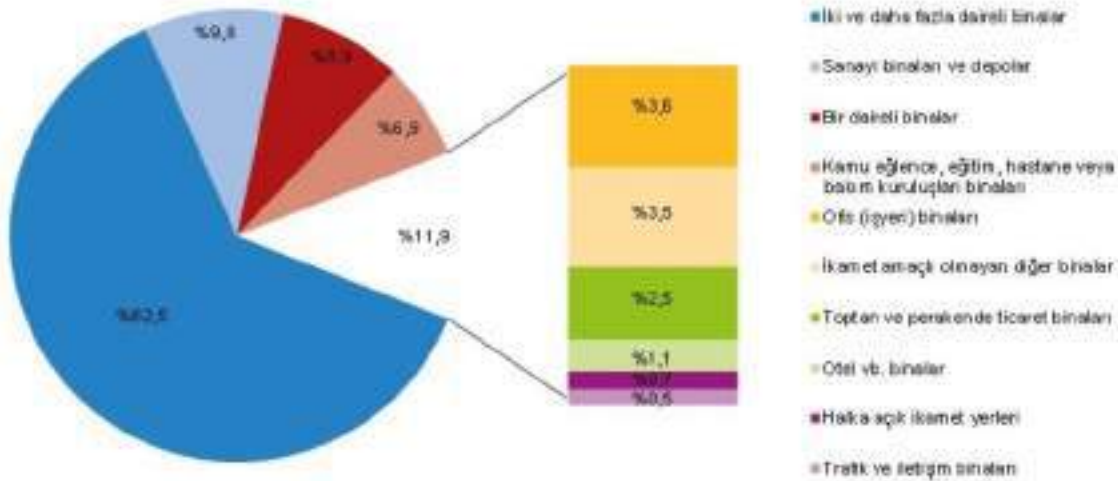
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 831	29,1
2022							
	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

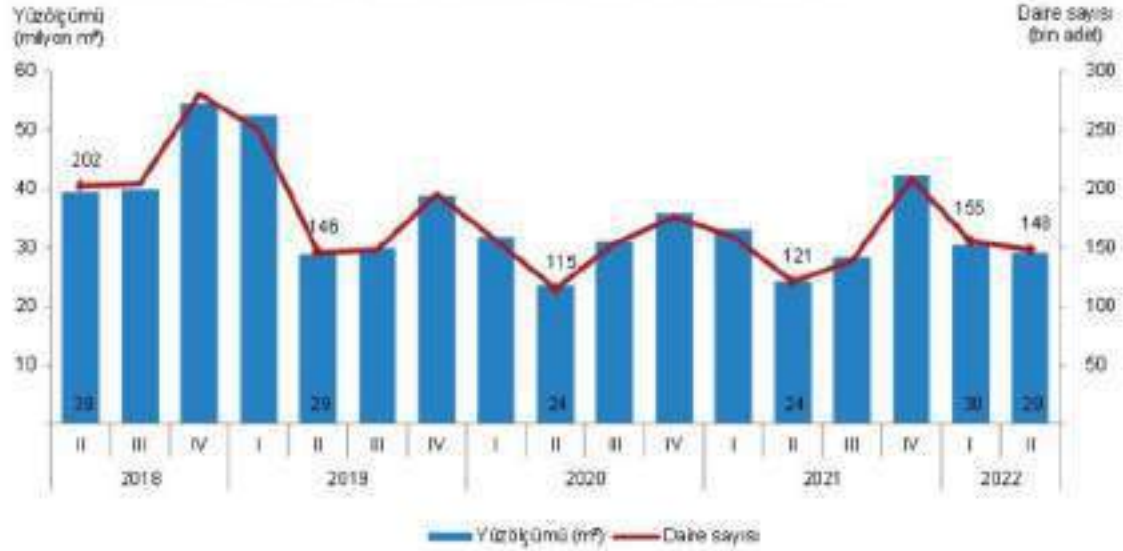
Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



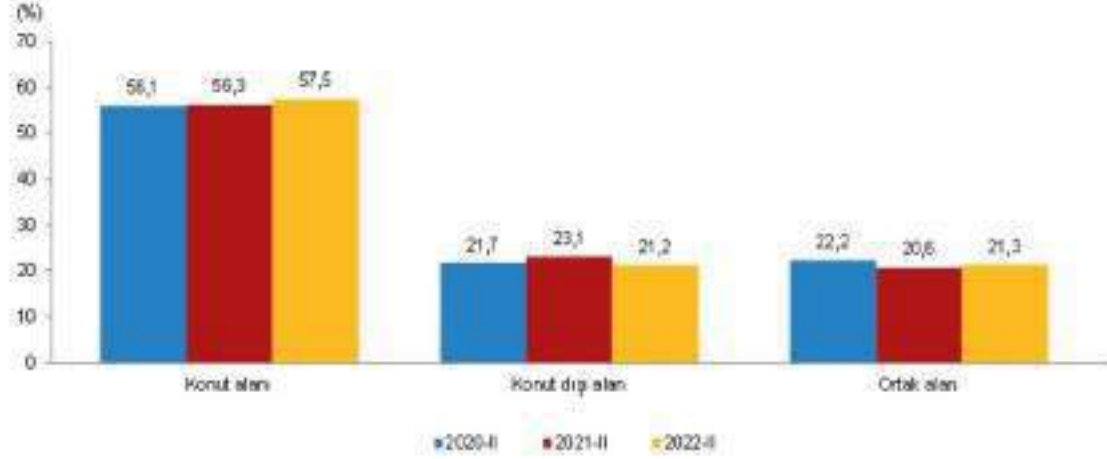
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

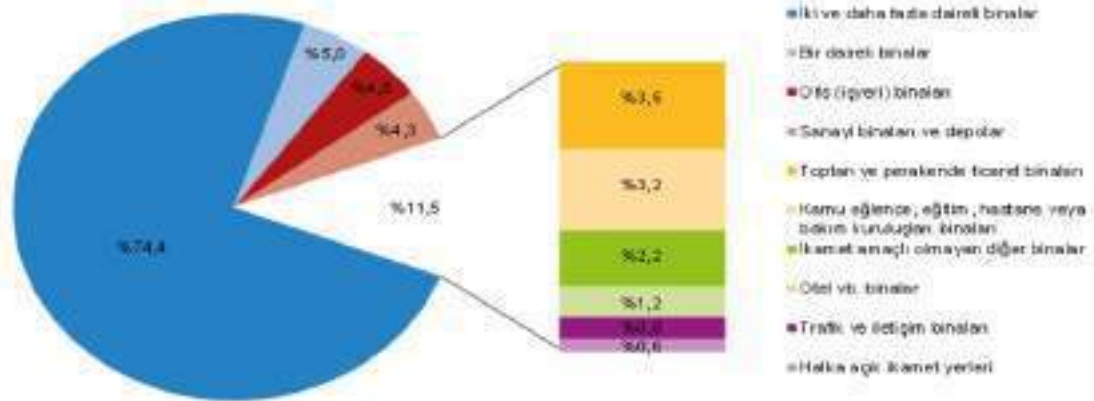
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022:



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla dairesli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesli (kamet amaçlı binalar) sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir dairesli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



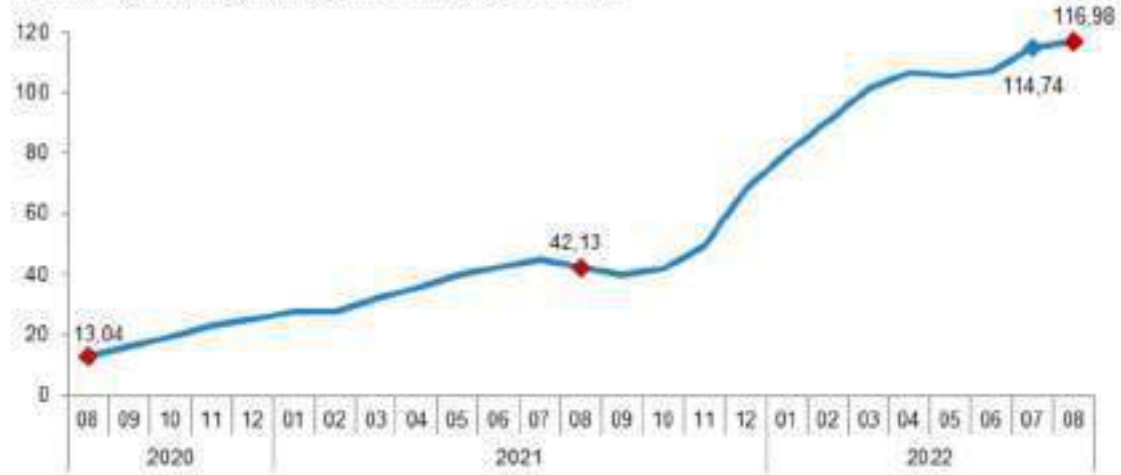
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

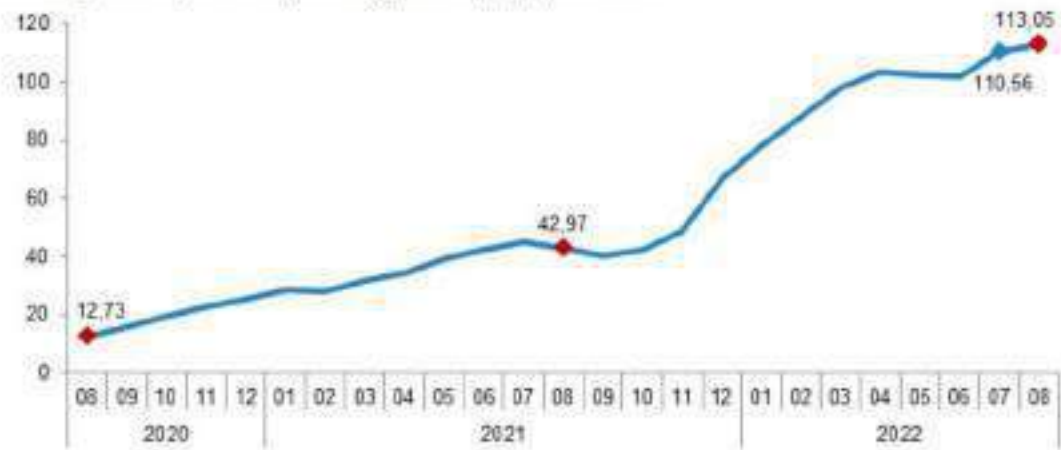
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

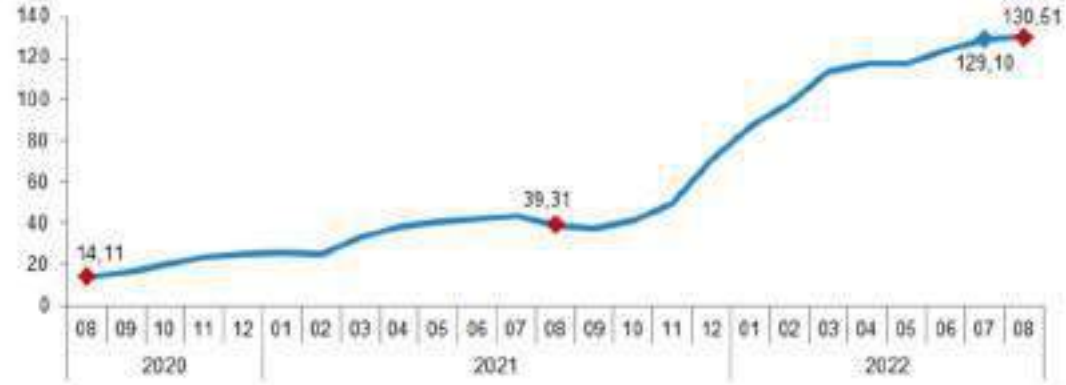
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



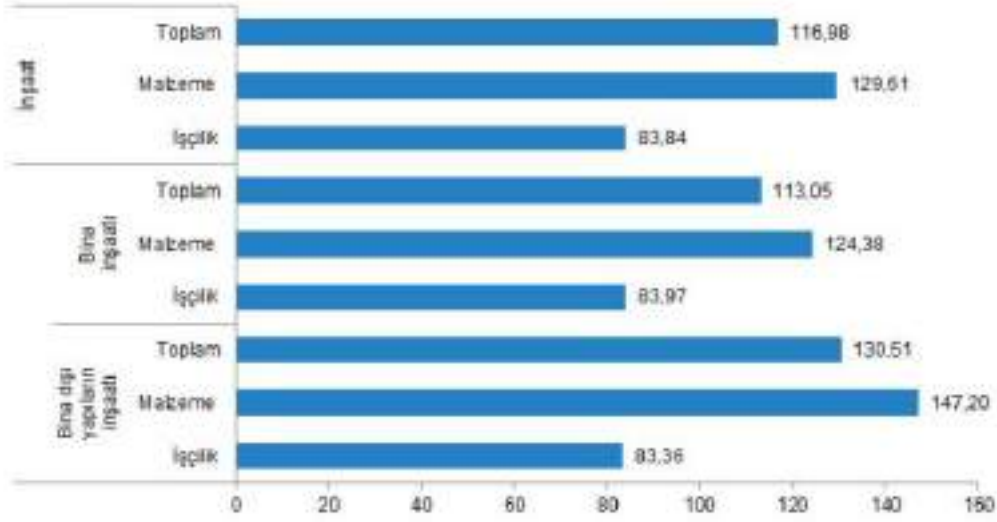
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

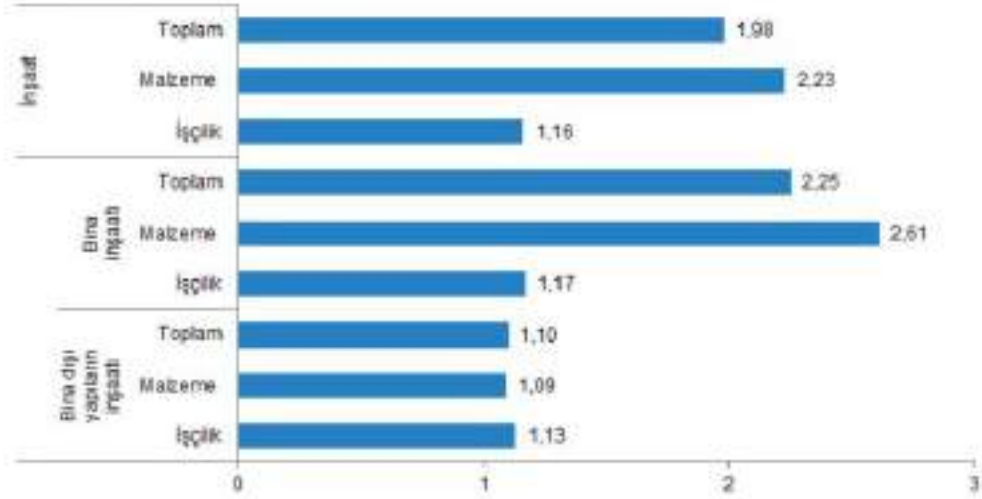
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

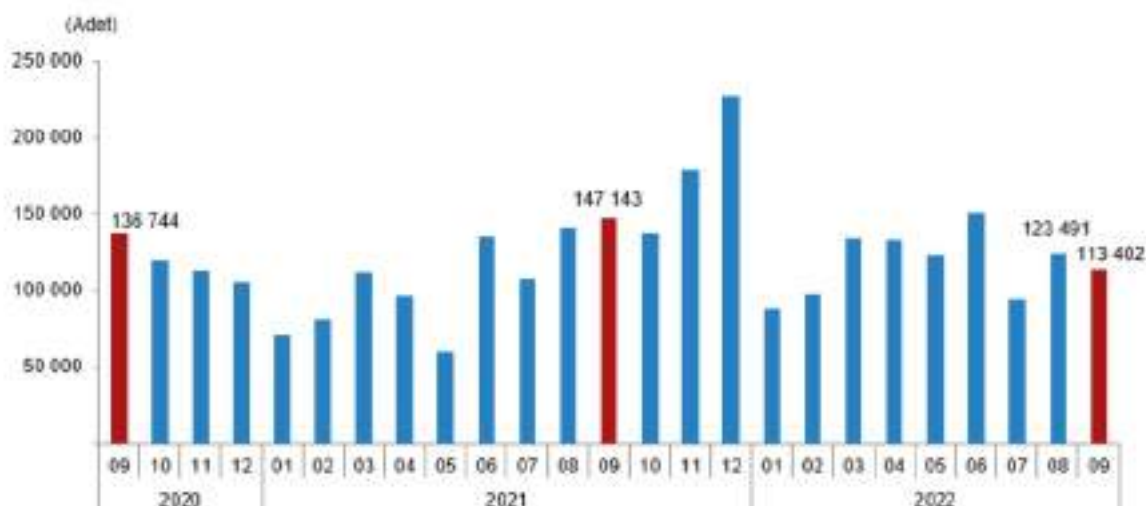


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 09 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	20 750	-43,0	228 601	181 856	25,7
Diğer satış	96 432	117 394	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

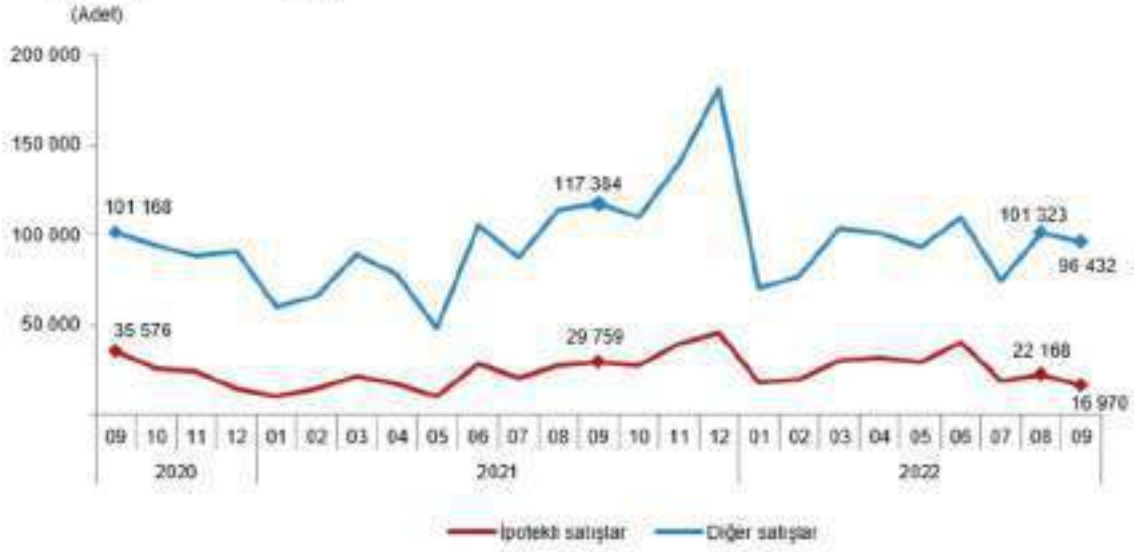
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

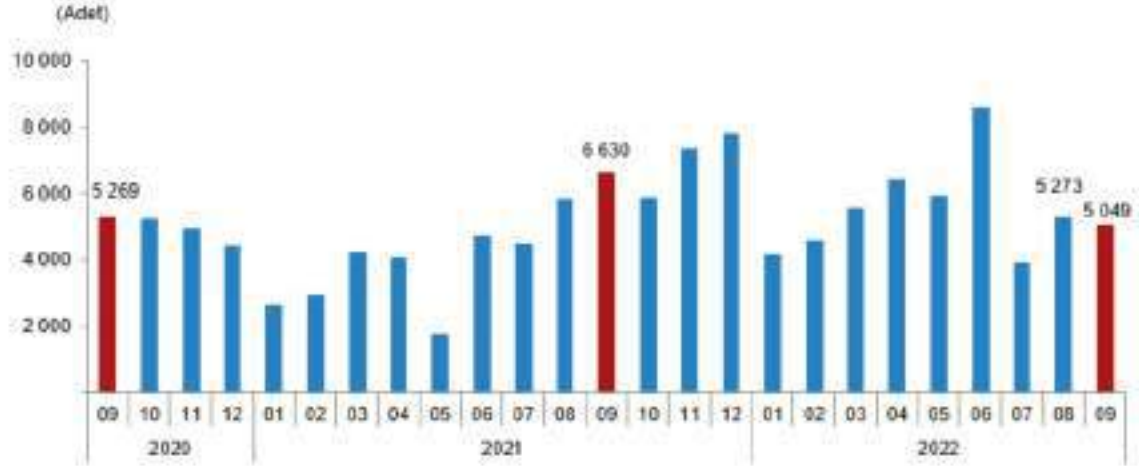
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleştirdi

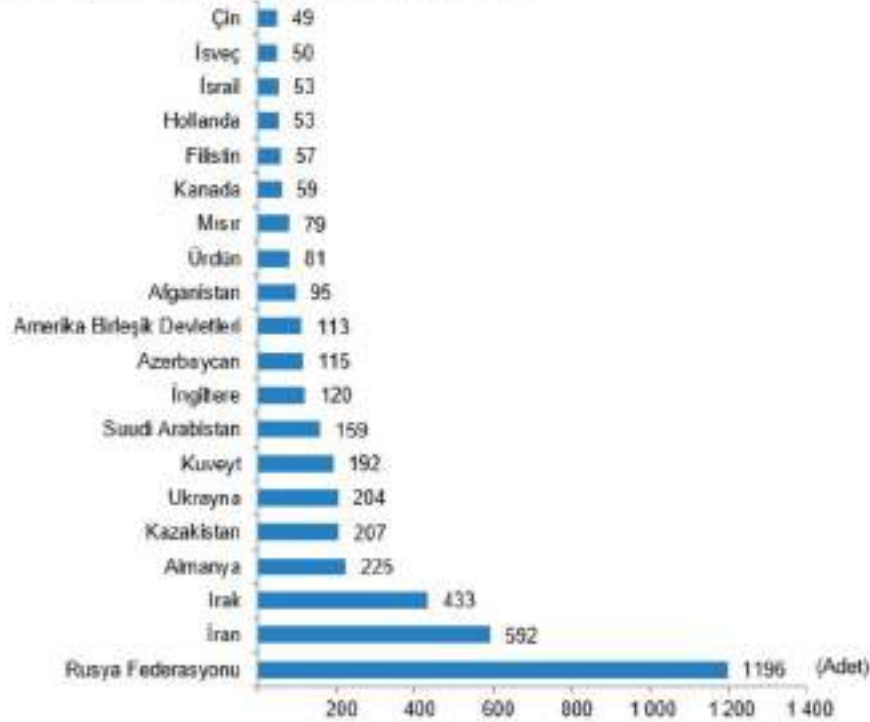
Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışlarının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbulu sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak değerkleme kobsu taşınmazın ‘‘ SATILABİLİR ‘‘ nitelikte olduğu öngörüleilmektedir.

9- Değerleme

Bu değerkleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami fayda sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranı üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9.1.Değerleme Kriterleri

Gayrimenkul değerklemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım gerçekleşen alım satım fiyatlarının konu edildiği piyasa değeri yaklaşımıdır.

Konu taşınmazın ‘‘Dükkan’’ vasfında olmasından dolayı bu değerk tespitinde genellikle en sağlıklı teknik satışların karşılaştırılması yani emsal karşılaştırma metodu yöntemidir.

Ayrıca bölgede geniş emlak portföyü bulunan emlak ofisi yetkilileri, bölge halkı ve esnafıyla yapılan görüşme sonucunda edinilen bilgiler ile firmamız tarafından bugüne kadar yapılmış değerkleme datalarından ve Değerleme Uzmanının profesyonel bilgi ve tecrübelerden de yararlanılmıştır.

Fiyat Araştırma Raporu

Konu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde bulunan dükkan 40 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 2.850.000.-TL(71.250.TL/m2)

*** KAYA EMLAK: 0 (532) 264 49 60**

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Nispetiye Caddesi cepheli 95 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 22.000.000.-TL(~231.578.TL/m2)

*** YEŞİLGRİ EMLAK: 0 (535) 955 20 33**

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 150 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 7.900.000.-TL(~52.566.TL/m2)

*** ORTAKÖY TURİYAP: 0 (532) 423 49 77**

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 80 m² olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 5.750.000.-TL(~71.875.TL/m²)

*** ERGÜN EMLAK: 0 (532) 242 88 11**

Konu taşınmaza çok yakın bölgede Sokak cepheli 200 m² olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 14.000.000.-TL(~70.000.TL/m²)

*** CENGİZ EMLAK: 0 (532) 217 38 84**

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	71250	231578	52566	71875	70000
	Pazarlık Payı	--5%	-20%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	30%	-20%	40%	40%	40%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	20%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	-20%	30%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		105592	118567	90886	95593	93100

10- SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan irtifak ve şerhler ana taşınmaz üzerine konulmuş olması nedeni ile taşınmazın satışına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Belediye dosyasında herhangi bir tutanak bulunmadığı görülmüş olup taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazın tamamının yasal ve mevcut olmak üzere KDV hariç;

*** 102 B.B. No: 536 m² X 113.800.TL/m² =~61.000.000.-TL.(ALTMİŞBİRMİLYONTÜRK LİRASI)**

kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize saygı ile sunarız.

31.12.2022

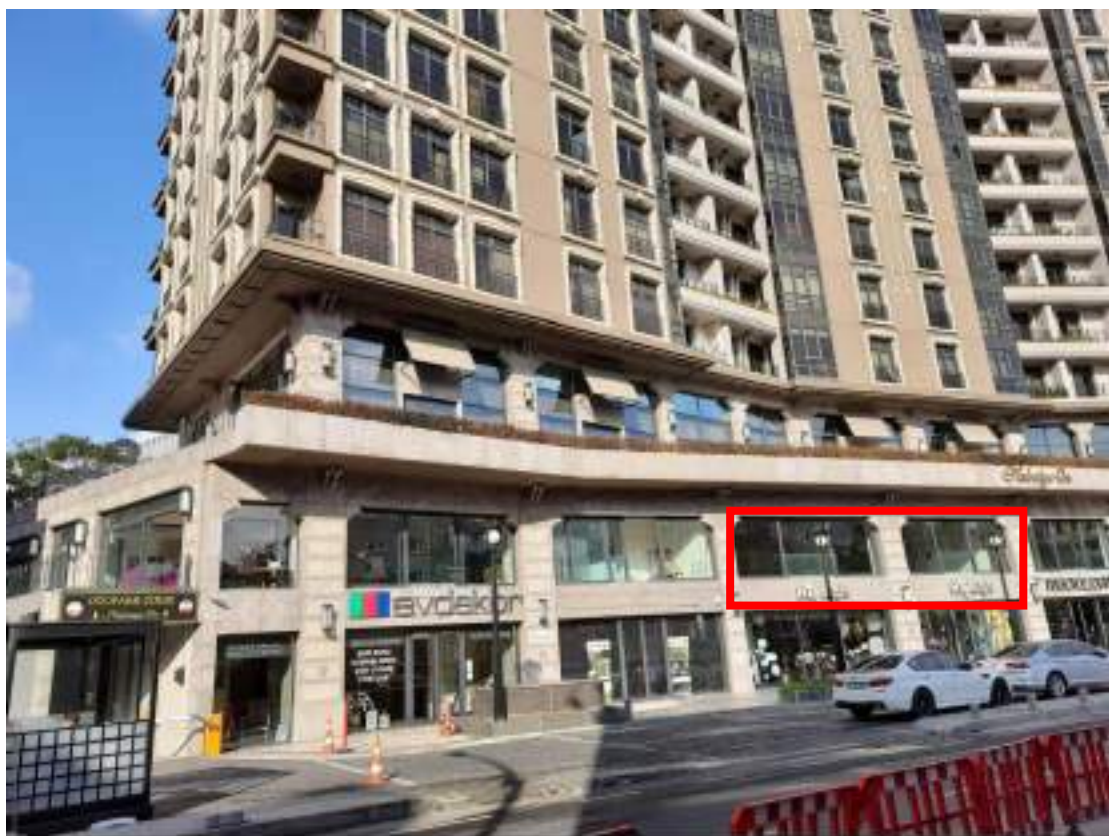
Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

11. EKLER:

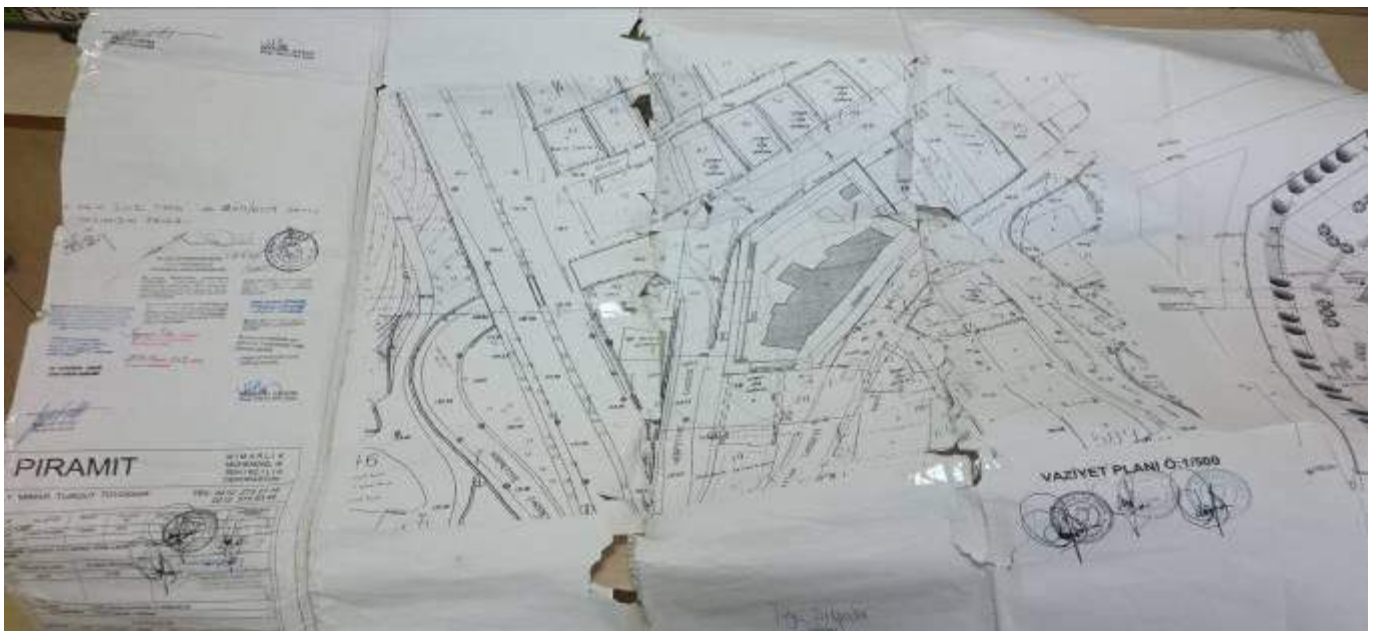
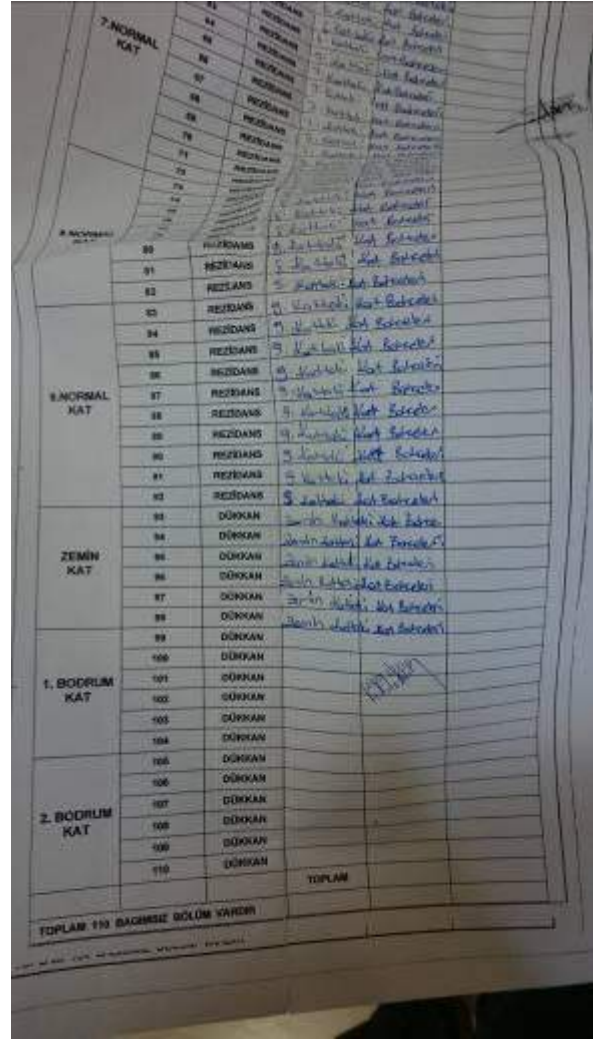
- Resimler
- İmar Paftası
- Tapu Takbis belgesi
- CBS

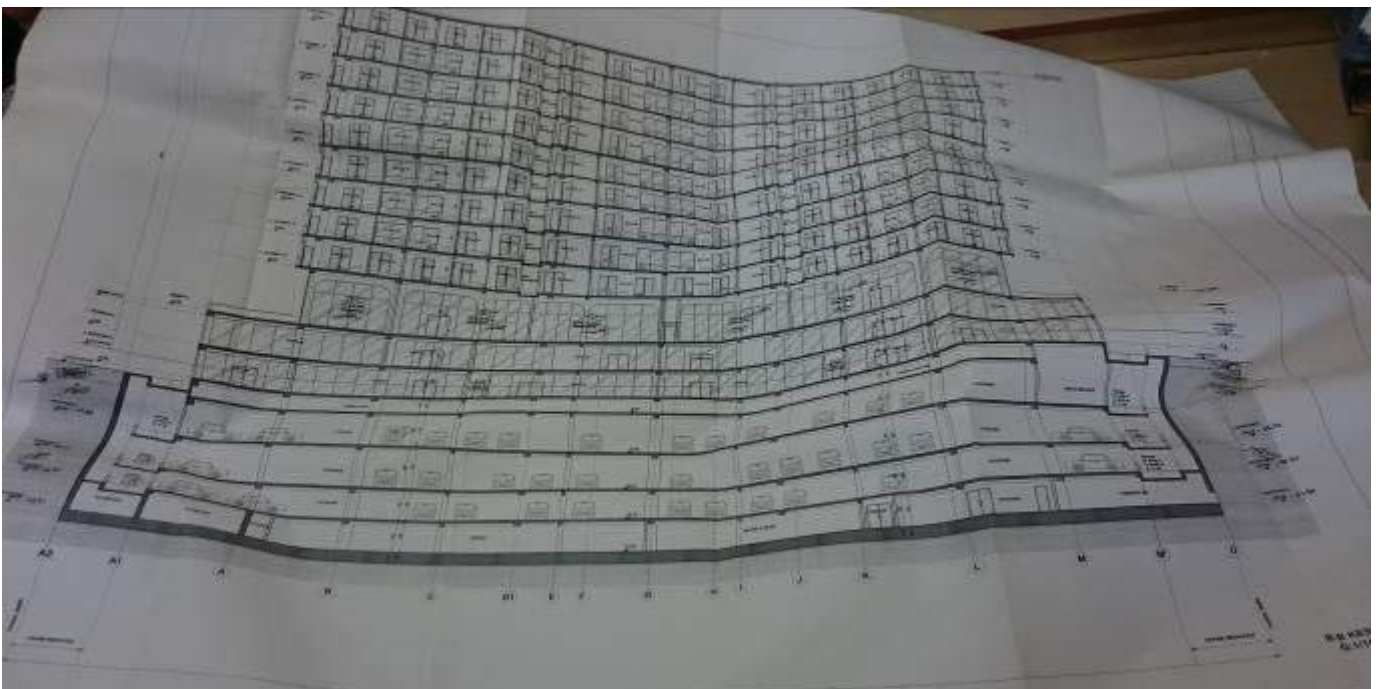
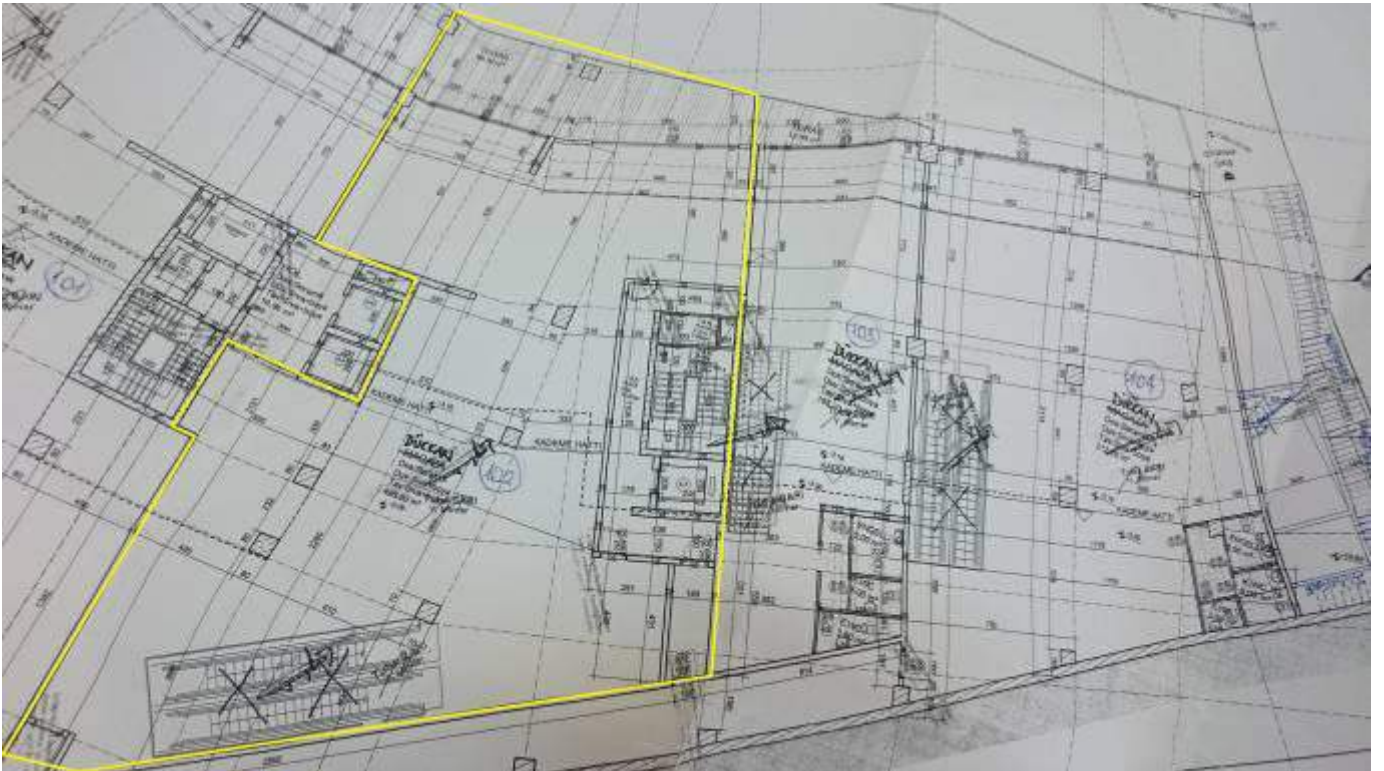
RESİMLER





PROJE GÖRÜNTÜLERİ







BELEDİYE EVRAKLARI

This is a detailed administrative form for building use. It is divided into several horizontal sections, each containing tables for recording specific data. The top section includes basic information like the building's name and location. Subsequent sections deal with technical details such as floor area, volume, and structural characteristics. The form is heavily annotated with handwritten text and signatures, indicating it has been processed and approved.

This section continues the administrative form, focusing on the basic characteristics and other relevant information of the building. It includes tables for recording data on the building's foundation, structural elements, and other technical specifications. The form is filled with handwritten data and signatures, and it features a red circular stamp at the bottom right, likely indicating official approval or registration.



TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	395/29
Tağınmaz Kimlik No:	78904510	AT Yüzölçümü(m2):	4683.30
İl/ilçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Begiktaş	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BCDURUM/102
Or/Sayfa No:	192/18913	Arsa Payı/Fayda:	1412/47755
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tağınmaz Niteliği:	BETONARME KARKAŞ BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtilmesi)		Begiktaş - 27-05-2015 14:29 - 6127	

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2011 S/ Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Begiktaş - 16-11-2015 16:24 - 11716	
Beyan	Yönetim Planı : 15/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Begiktaş - 15-11-2012 12:47 - 11462	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edilme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
531825507	(SN:2383452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 11-08-2020 8492	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
İrtifak	M. HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOYUNDA MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 24 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. VKN	(SN:54129443) BILGE UZUN HASAN : ALI Kızı KN	Begiktaş 1 Bilgi(Kapatıldı) - 12-01-1961 00:00 - 105	

2 / 3

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 16-11-2015 16:24 - 11716	
Beyan	Yönetim Planı : 15/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 15-11-2012 12:47 - 11462	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
531825507	(SN:2383452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. V	-	1/1	0.00	0.00	6301 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Serhi 11-08-2020 8492	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/S	Açıklama	Kısmi Mallık (Hisse) Ad Soyad	Mallık/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
İrtifak	M: HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOYUNDA MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 34 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTIFAK HAKKI	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. VKN	(SN:54129443) BİLGİ UZUN HASAN : ALI Kızı KN:	Beşiktaş 1.Bölge(Kapalı) - 12-01-1961 00:00 - 105	

2 / 3

CBS GÖRÜNTÜSÜ



Adres:

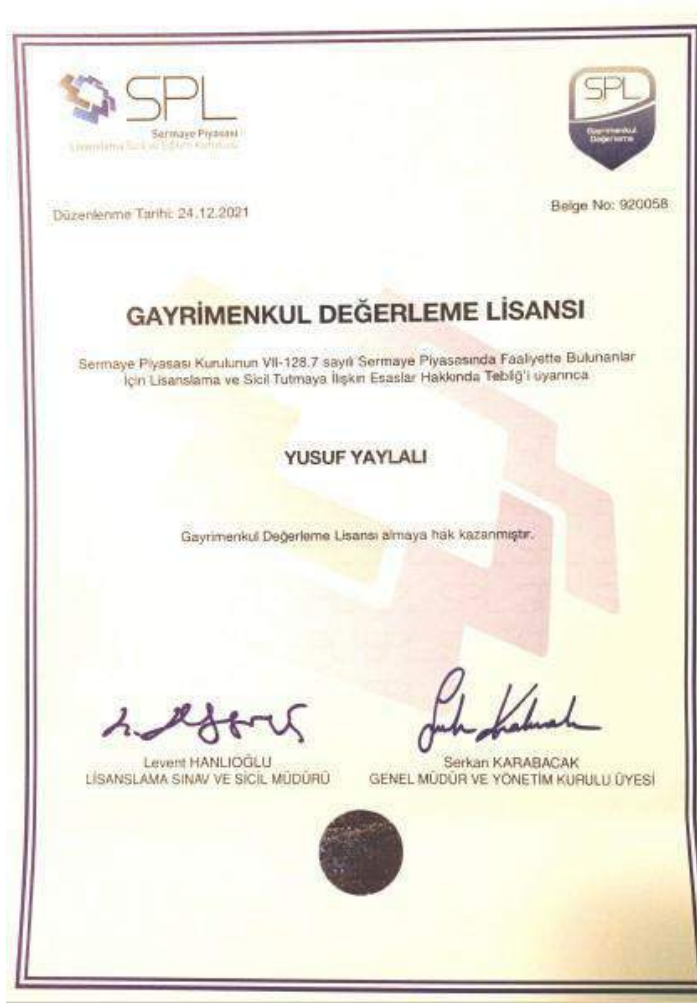
NİSBETİYE Mah. NİSBETİYE Cad.
NİSBETİYEON Apt. No: 8 -12 / 102
BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Bina Kodu: 18017229

Bu adrese ait adres kodu:

3481015018

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

UZMAN LİSANS BELGELERİ



BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



**AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ
MECİDİYEKÖY MAHALLESİ**

**1947 ADA 56 PARSEL 1-2-3 NOLU TAŞINMAZLAR
DEĞERLEME RAPORU**

ARALIK 2022

RAPOR NO:2022-146

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708.Sayıli Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gereklı Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
 - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
 - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu 09.12.2022 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1947 ada 56 parselde zemin kat 1, 2 ve 3 numaralı "Dükkan" vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Yusuf YAYLALI tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 25.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu 09.12.2022 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.6.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ,DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Koza Sok. No:22 Gaziosmanpaşa 06700 Ankara

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1947 ada 56 parselde zemin kat 1, 2 ve 3 numaralı "Dükkan" vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL

BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe mahallesi Büyükdere Caddesi No:201 Levent Loft D: 1-2-3 adresinde, merkezi konumda yer almaktadırlar.

UAVT Kodu: 1994827937 (1 nolu bb)

UAVT Kodu: 1994527941 (2 nolu bb)

UAVT Kodu: 1994227955 (3 nolu bb)

Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul Levent'in merkezi olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Ana taşınmaza ulaşım bu cadde üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Kanyon AVM ve Özdilek Park AVM bulunmakta olup taşınmaz merkezi durumdadır. Taşınmazın ulaşımı kolay olup, metro, otobüs ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. teknik altyapısı ile sosyal altyapısı mevcuttur.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Mahallesi	: Mecidiyeköy
Pafta No	: -
Ada No	: 1947
Parsel No	: 56
Arsa Yüzölçümü	: 3631,68 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: Kargir Bina
Arsa Payı	: 221/20000 - 221/20000 - 651/20000
Bağ. Böl. Niteliği	: Dükkan
Bağ. Böl. No	: 1-2-3
Malik	:1.AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 2. AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 3. AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 19723
Cilt No	: 131
Sayfa No	: 12856-12857-12858
Tapu Tarihi	: 15.01.2016

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

25.12.2022 tarihinde Tapu Bilgi Sisteminden (TKGM Portal) alınan Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki talyidatlar tespit edilmiştir;

Yönetim Planı : 12.12.2006

Şerh :

1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi) 02.09.2009 – 13144

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Ruhsatı Belgesi
- Mimari projesi

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

25.12.2022 tarihinde Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 1947 ada 56 parselin;

- Şifahen alınan bilgiye göre taşınmaz parseli 24.06.2006 tarihli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında, E: 2,50 h: serbest yapılanma şartlarında ticaret alanında kalmaktadır.

- 3631,68 m² yüzölçümlü imar parselidir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir satış işlemi görmediği imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 03.10.2006 tarihinde 06/1-78 belge numarasıyla alınan yapı ruhsatı ile inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe Girdikten sonra inşa edildiğinden yapı denetimine tabidir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 3631,68 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2006’lı yıllarda 4 Bodrum + zemin + 10 Normal kat + çatı katı şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Şişli Belediyesi’nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir. Taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğündeki mimari projesi görülmüştür. Tapu dosyasında incelenen 02/10/2006 tarih 2006/6366 R 344035 numaralı onaylı projesine göre mahalinde yapılan incelemelere göre 35 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu 1-2-3 bbno.lu “dükkan-cafe-büro ” vasıflı gayrimenkuller ana taşınmazın zemin katında yer almakta olup dükkan haciminden oluşmaktadırlar.

Mimari projesine göre 1 nolu bb 65m², 2 nolu bb 68m², 3 nolu bb 193m² kullanım alanlı olup, taşınmazların değerlemesi dışarıdan tespit ile yapılmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu verilere göre Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

4.2.MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

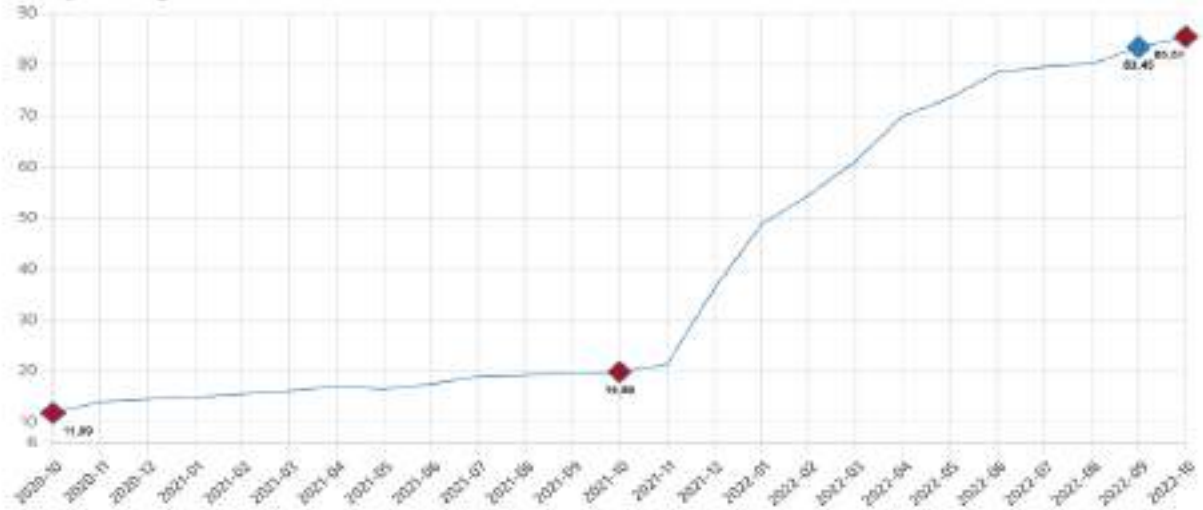
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

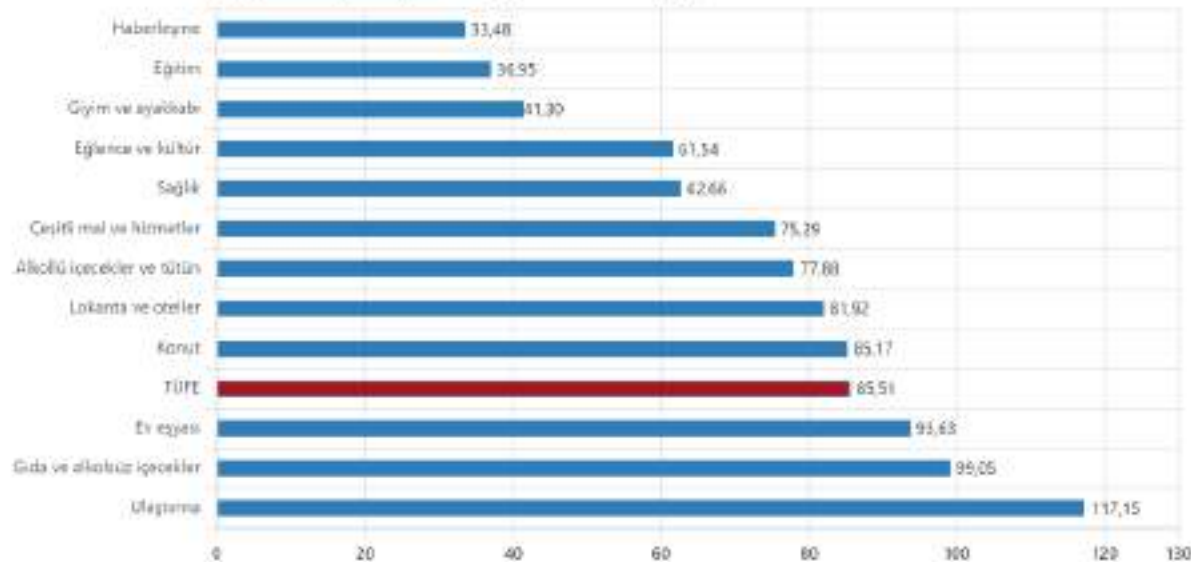
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

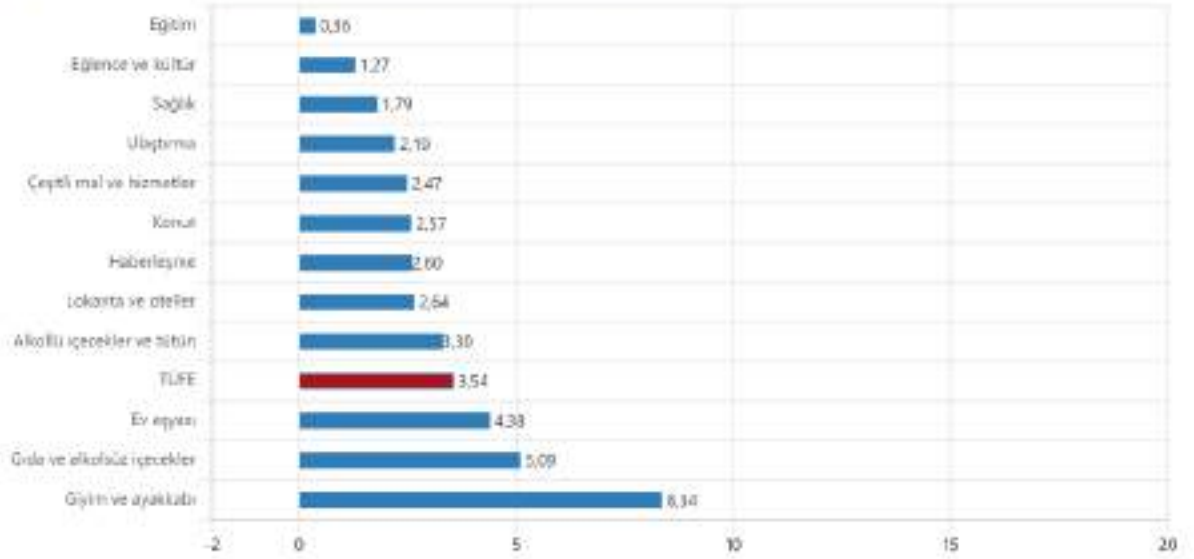


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

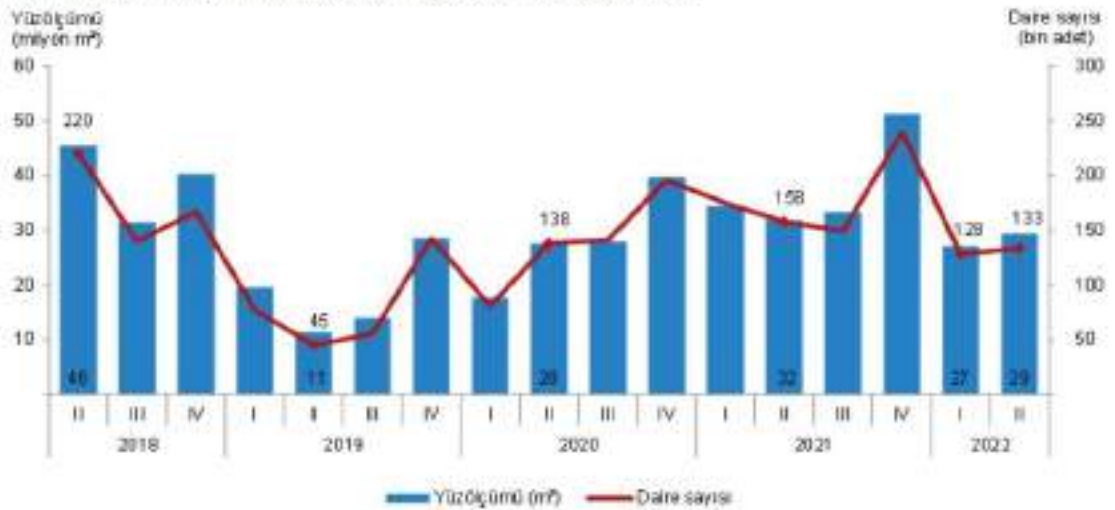


Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

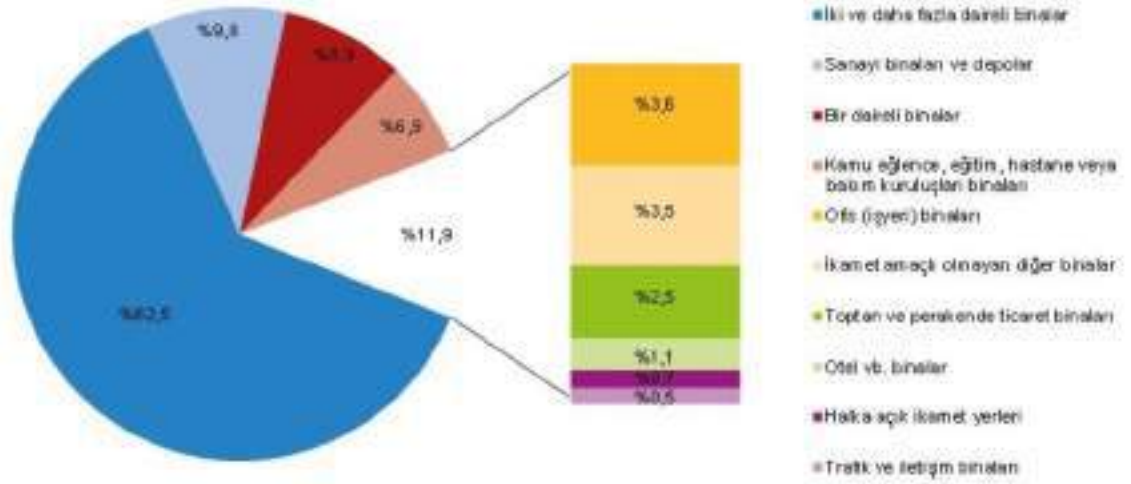
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 831	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

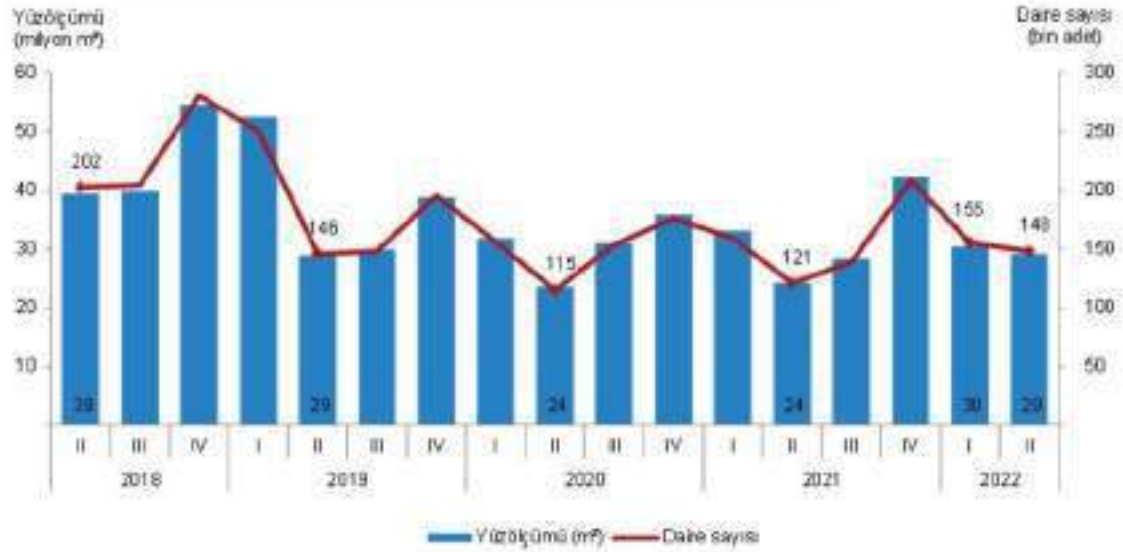


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



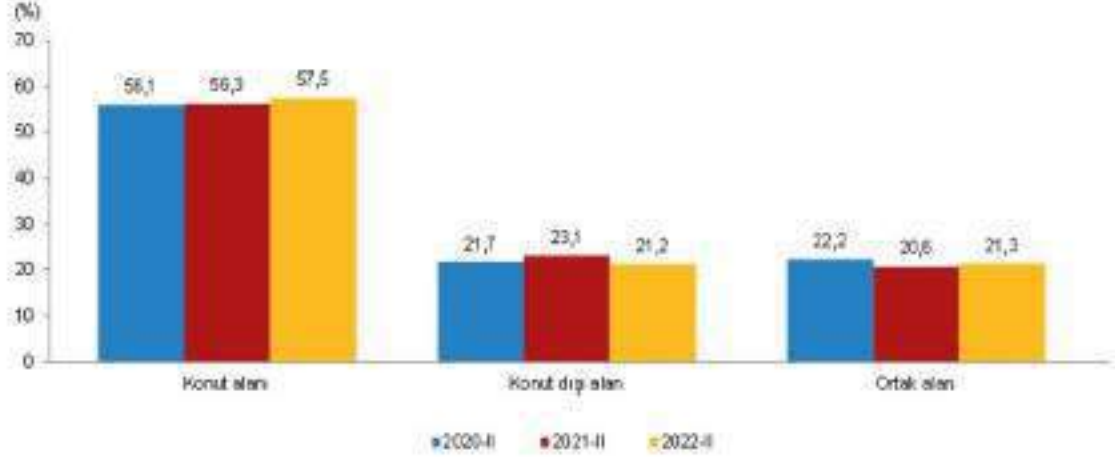
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 155 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

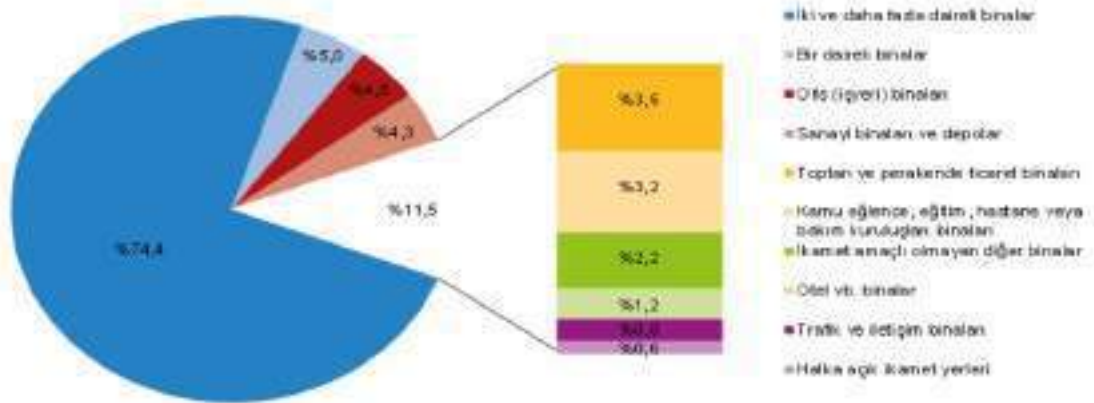
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022:



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla dairesli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir dairesli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



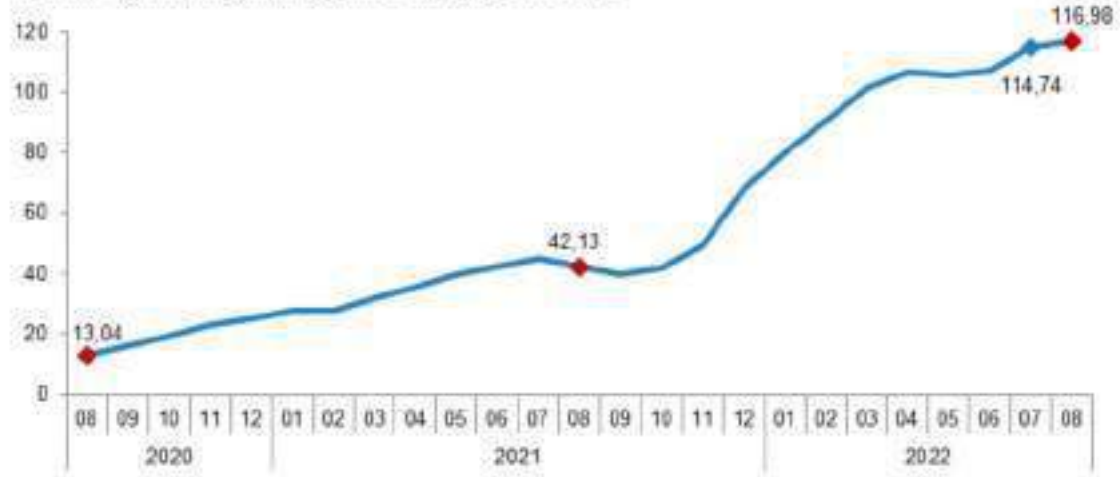
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

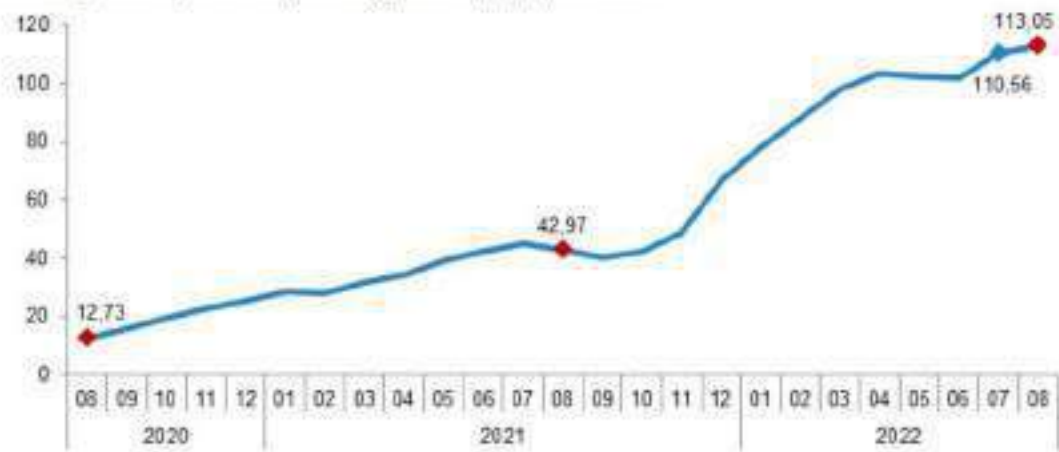
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

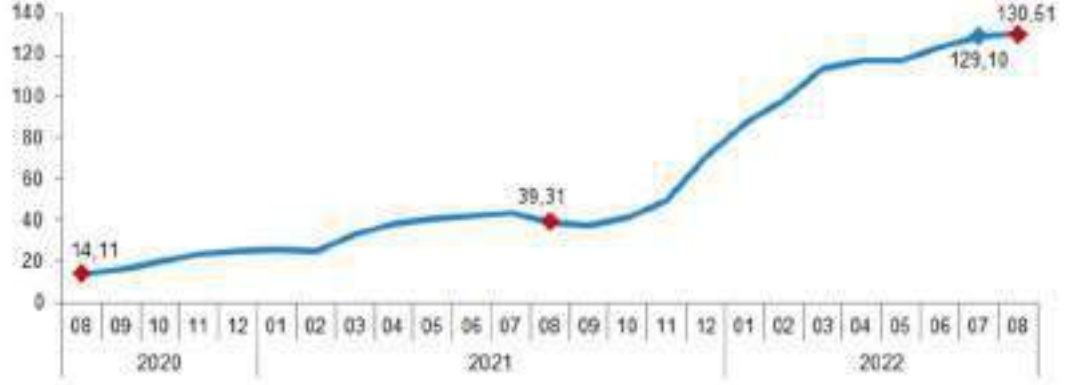
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



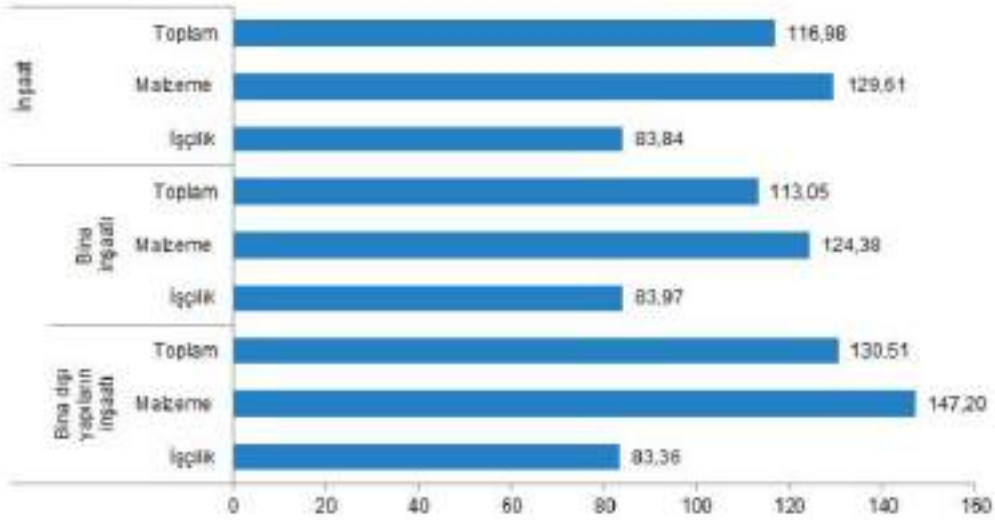
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

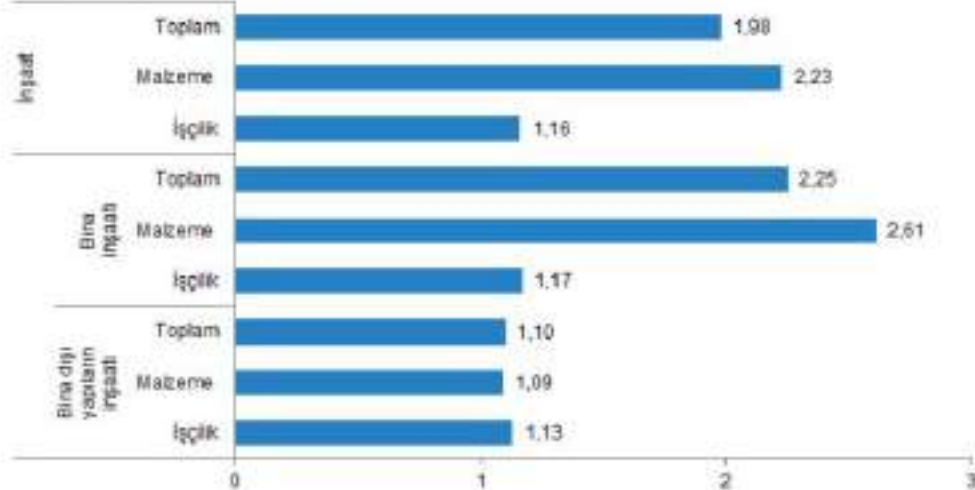
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

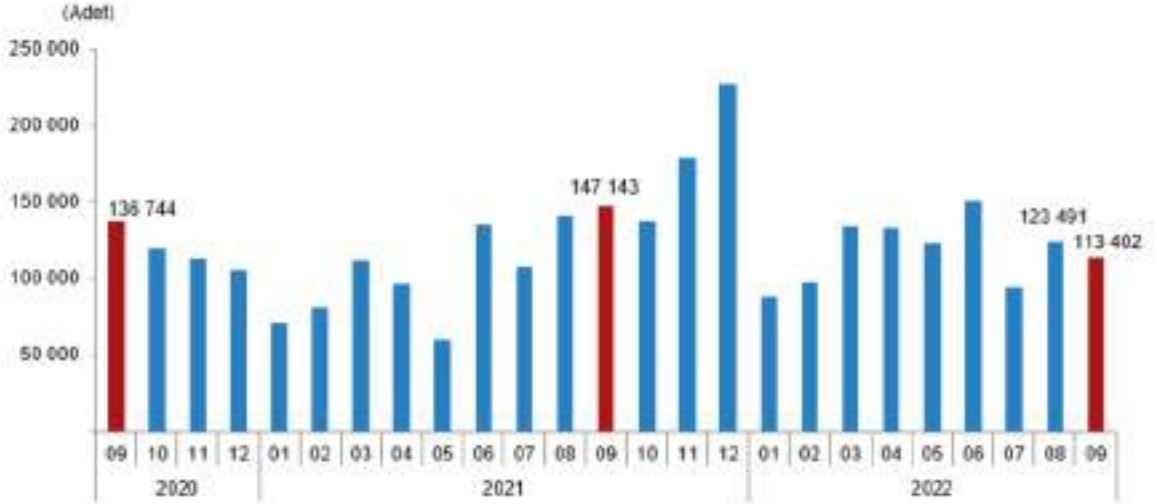


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	20 750	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 394	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 957	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

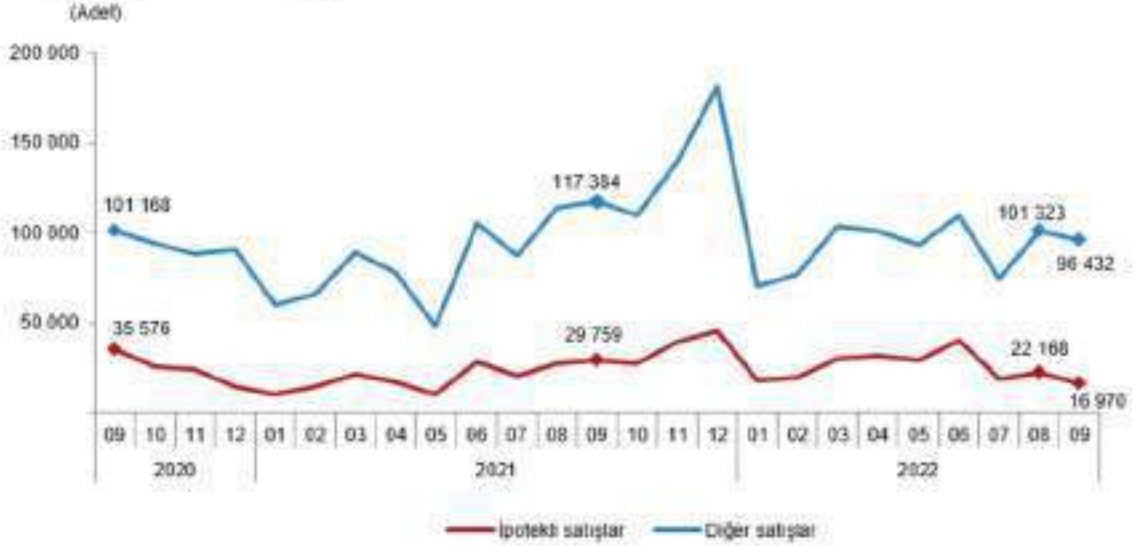
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların; 5 bin 429'u, Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

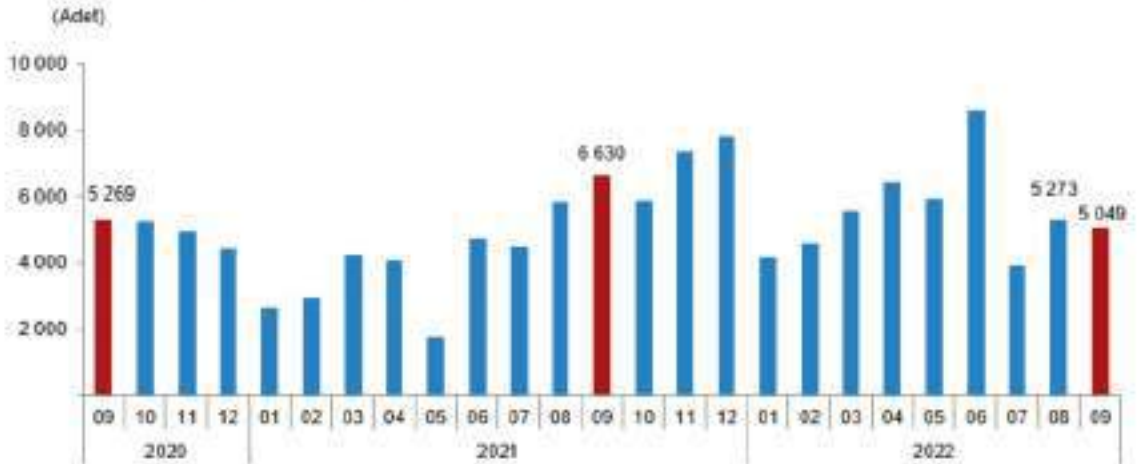
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleştirdi

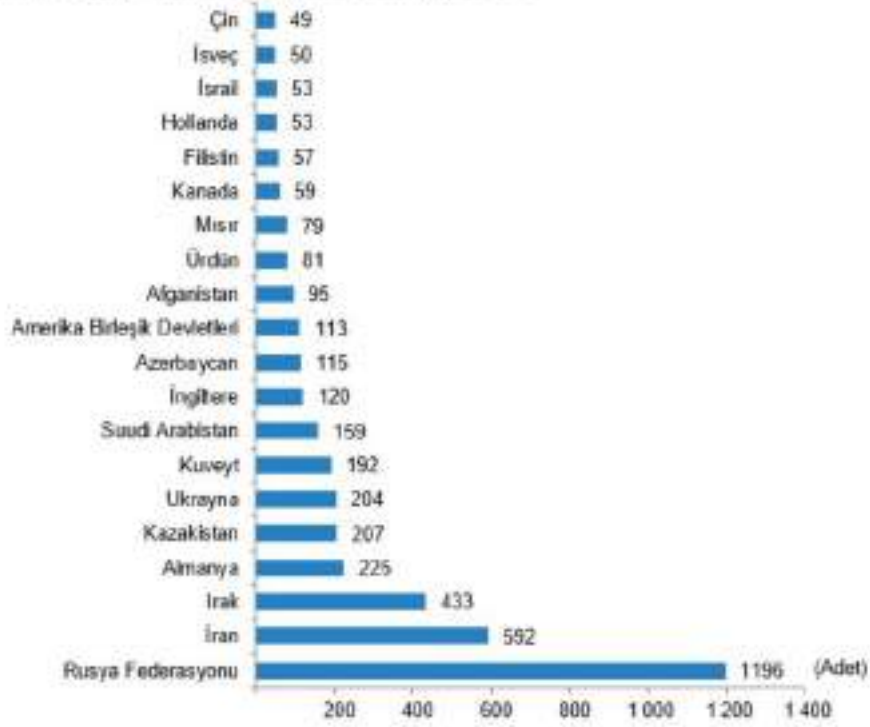
Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan

düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın halihazırda kullanılması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu ,
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 3631,68 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2006’lı yıllarda ayırık nizamda, 4 Bodrum + zemin + 10 Normal kat + çatı katı şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Bodrum katlarında otopark, zemin katında 1 adet dükkan, 1 adet cafe, 1 adet büro ve 10 adet daire, 1, 2 ve 3. Katlarında 19 ar adet daire, 4. Katında 17 adet daire, 5. Katında 13 adet daire, 6. Katında 12 adet daire, 7. Katında 13 adet daire, 8, 9 ve 10. Katlarında 8 er adet daire ve çatı katında 2 adet daire olmak üzere toplam 151 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Şişli Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE

BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Kalorifer (Merkezi Sistem)
Klima Sistemi	: Mevcut
Asansör	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kapalı Garaj	: Var

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde dışarıdan yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda yeterli sayıda satılık emsaller bulunması, nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, “Nakit/Gelir Akımları Analizi” ve “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Emsal 1 : Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konum olarak şerefyesi düşük zemin kat konumlu 70m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 4.000.000 TL olduğu görüşülmüştür. (LEVENT EMLAK 0 (535) 352 77 30 – 57.142.TL/m²)

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konum olarak şerefyesi yüksek zemin kat konumlu 150m² kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 20.000.000 TL olduğu görüşülmüştür. (REMAX LOT 0 (533) 704 40 37 – 133.333.TL/m²)

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada 12.kat konumlu 300 m² kullanım alanına ofis için istenilen fiyatın 14.750.000 TL olduğu görüşülmüştür. (TAPU EMLAK 0 (530) 344 54 98 – 49.166.TL/m²)

Emsal 4 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede site bünyesinde yer alan ve yeni inşa edilmiş residence binada 6.kat konumlu 80m² kullanım alanına sahip ofis için istenilen fiyatın 5.350.000 TL olduğu görüşülmüştür. (TR KURUMSAL GAYRİMENKUL 532 516 97 13 – 66.875.TL/m²)

Emsal 5 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada 2.kat konumlu 105m² kullanım alanına sahip ofis için istenilen fiyatın 8.800.000 TL olduğu görüşülmüştür. (ARSL REAL 0 (532) 054 14 86 – 83.809.TL/m²)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alın-Satma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	57142	133.333	49166	66875	83809
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	50%	-10%	50%	40%	40%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	20%	20%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	20%	0%	20%	10%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		97712	108000	100888	117405	111465

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan emsaller analiz edildiğinde, birim değerleri 97.712.TL-117.405 TL aralığında ofisler bulunmaktadır. Dükkan m2 birim değerine beyanlar izlenerek ulaşılmıştır. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Buna göre dükkanlar için 111.000.TL/m2, Bürolar için ise 103.500.TL/m2 m2 birim değer üzerinden değerlendirme işlemi yapılmıştır

1947 ADA 56 PARSEL 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZ YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
1NOLU 65 M2 DÜKKAN	111.000	7.215.000

1947 ADA 56 PARSEL 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZ YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
2NOLU 68 M2 CAFE	111.000	7.548.000

1947 ADA 56 PARSEL 3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZ YASAL DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
3NOLU 193 M2 BÜRO	103.500	19.975.500

GENEL TOPLAM=~34.740.000.TL

4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

4.11.1-Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Nakit / Gelir Akımları Analizi Yntemi kullanılmamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamının mülkiyeti “Hamdi Akın”a aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde Kargir Bina olarak planlandığı ve işletilmesine dair yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması vb. dikkate alındığında mevcut şeklinin uygunluğu düşünülmektedir

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında kat mülkiyetine geçilerek tek bir bağımsız bölümden oluşmuş herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

BÖLÜM 5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı” yöntemi ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 Ada, 56 Parselde kayıtlı “Kargir Bina ” vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 1-2-3 bağımsız bölüm nolu Dükkanların değerlemesinde;

- İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hesaplamalar ayrı ayrı göz önüne alındığında; piyasa emsal değerlerinin yeterli sayıda elde edildiğinden; maliyet oluşumu hesaplamaları değerlemede dikkate alınmamış olup, diğer iki yöntemle sonuca varılmıştır.

* Sigorta bedeli hesaplanırken; Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları dikkate alınarak hesaplanan bina bedelleri esas alınmıştır.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut kullanımı sürdürüleceğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkuller birer bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesindeki durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

- Ekspertizi yapılan gayrimenkullerin kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup taşınmazın yasal belge ve evrakları eksiksiz ve tamdır.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmaz, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili

taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet

düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ‘ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 parsel üzerindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan 1,2,3 nolu taşınmazlar için toplam ~ 34.740.000.TL kıymet değer ve takdir edilmiştir.

Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

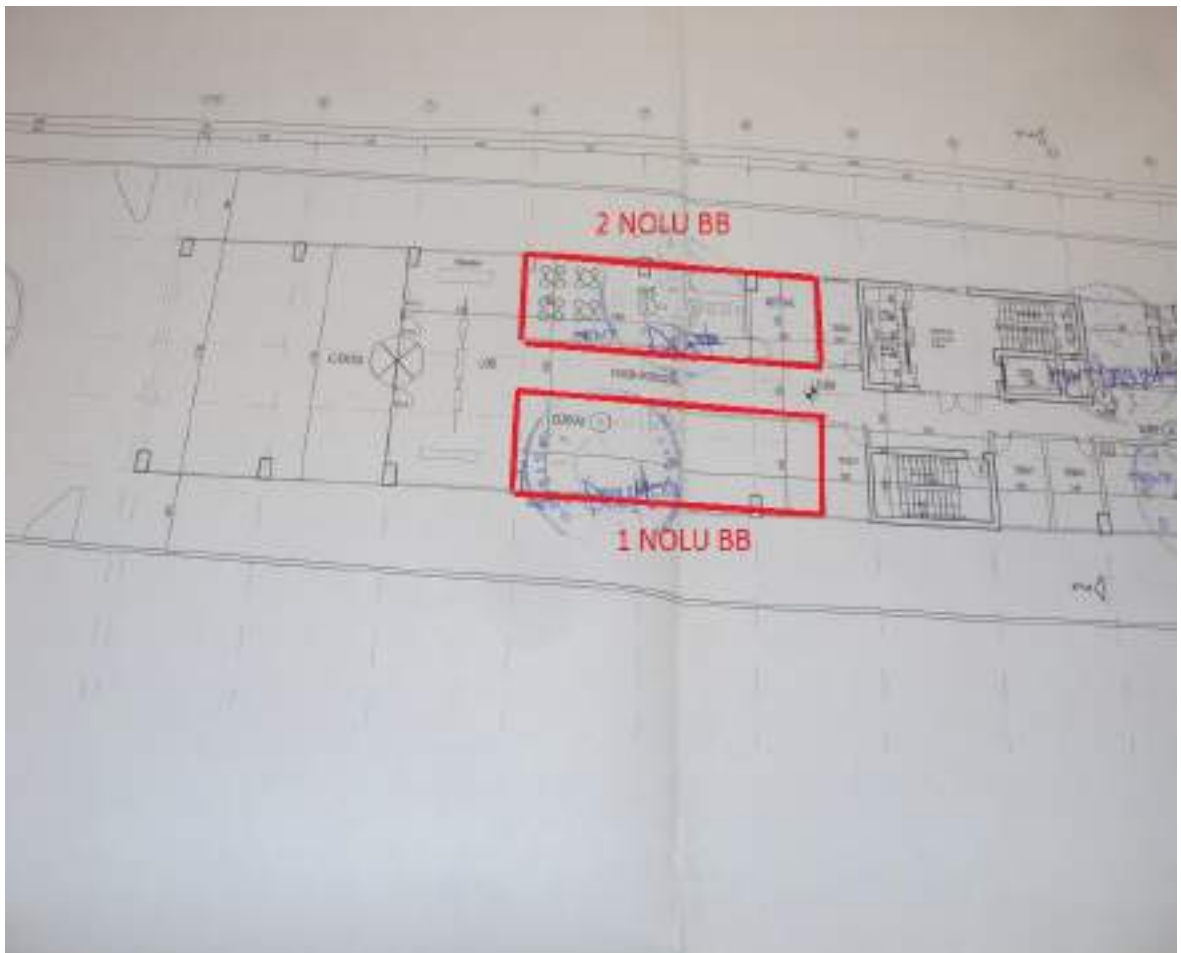
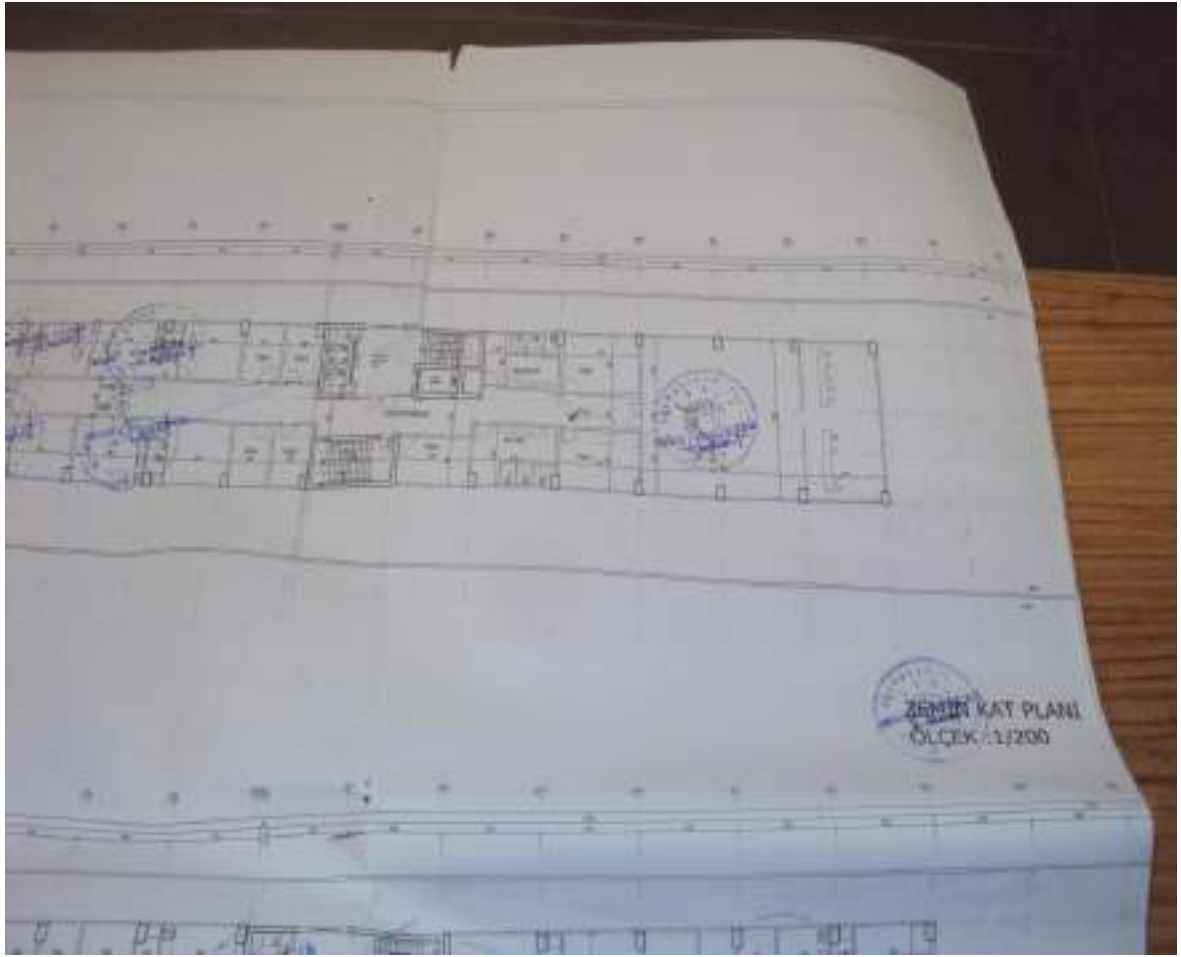
EKLER

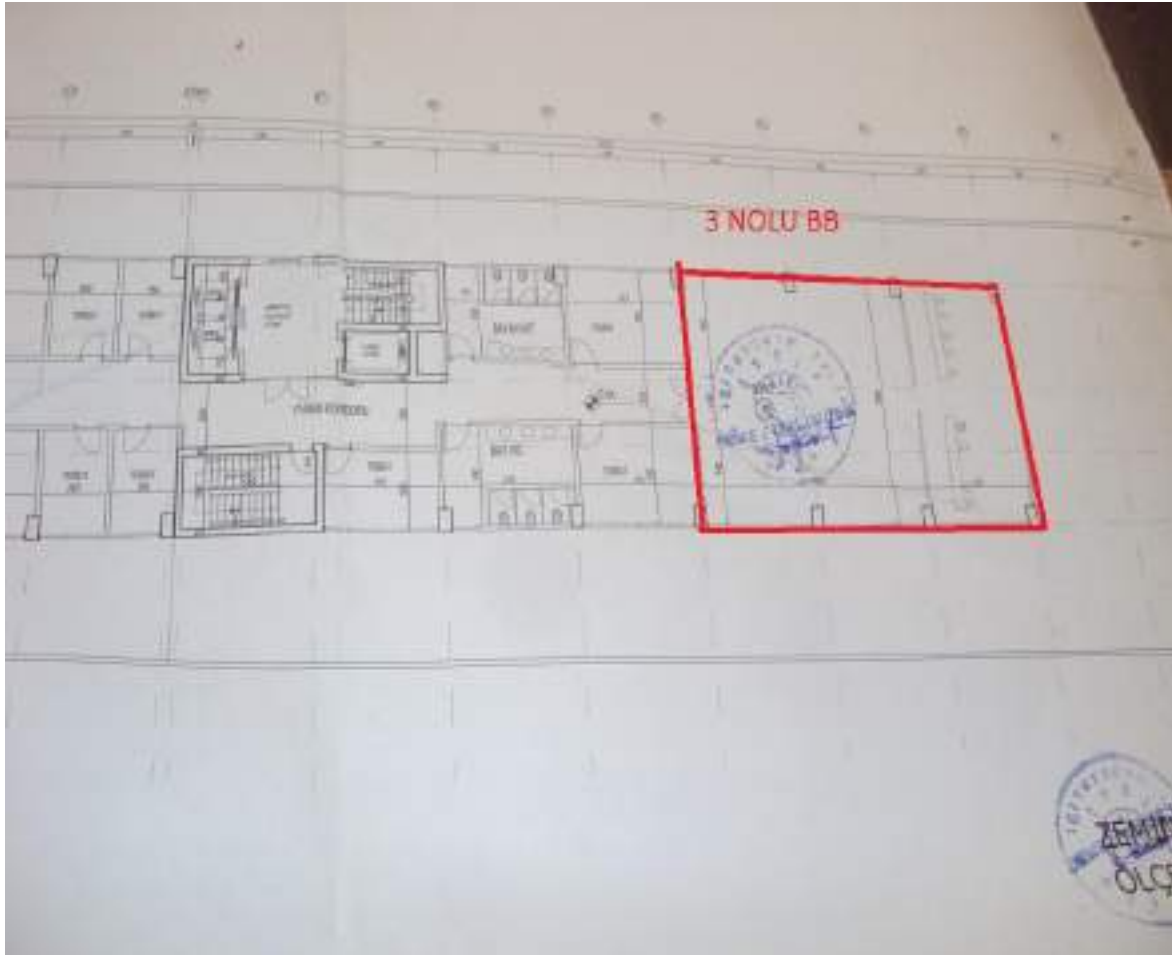
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

RESİMLER
ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI









Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681271	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/ilçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUKKAN
Kurum Adı:	Sığlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mavki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	131/12856	Arsa Payı/Payda:	221/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lahfar	Tasla Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y PLAN:12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	----------------------------

Sonraki sayfayı göster (Sağ Ok)

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 15-11-2016 19723	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira perhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) YKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira perhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) YKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681272	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	CAFE
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MEDİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Bina/BBNo:	/ZEMİN/2
Cir/Sayfa No:	131/12857	Arsa Payı/Payda:	221/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişiliğin Unvan Değişikliği 15-11-2016 19723	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira gerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira gerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatıMülkiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681273	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağimsız Bölüm Nitelik:	BÜRE0
Kurum Adı:	Şişli	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	/ZEMİN/3
Çift/Sayfa No:	131/12858	Arsa Payı/Payda:	651/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	KARŞIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y PLAN: 12/12/2005(Şablon: Yönetim Planının Bölütülmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişiliğin Unvan Değişikliği 15-11-2016 19723	

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yılığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağırtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira gerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yılığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağırtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira gerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	

UZMAN LİSANS BELGELERİ



Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

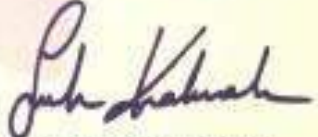
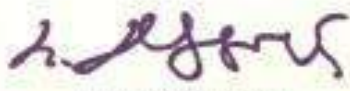
Belge No: 920058

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

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL 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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Haz 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15- 116

Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur,

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

KIZILCAŞAR İMAR MAHALLESİ, YAVUZ SULTAN SELİM BULVARI, NO:7
06830 GÖLBAŞI/ANKARA

31.12.2022
AKFEN-202200148

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Mebusevleri Mh. Ayten Sokak No:22/7 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 213 55 00 - E.Mail : adimgd@adimgd.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş Koza Sok. No:22 Gaziosmanpaşa 06700 Çankaya/Ankara
Sözleşme Tarihi / Sayısı	09.12.2022
Talep Tarihi / Sayısı	09.12.2022
Değerleme Başlangıç Tarihi	25.12.2022
Değerleme Bitiş Tarihi	31.12.2022
Rapor Tarihi	31.12.2022
Rapor Numarası	AKFEN-202200148
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi, 120573 Ada 1 Parselde Yer Alan Bulvar Loft Projesindeki 1 Adet Bağımsız Bölüm
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kızılcaşar Mahallesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı, Bulvar Loft, No:7 06830 Gölbaşı/Ankara
Raporu Hazırlayan Uzman	Yusuf YAYLALI Değerleme Uzmanı (SPK 920058)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Şeref EMEN Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401584)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

1.2 UYGUNLUK BEYANI

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.5. SWOT ANALİZİ

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER

5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ

6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ

7. DEĞERLENDİRME

8. DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLARIN TOPLU SATIŞA KONU OLMASI DURUMUNDAGÜNCEL PAZAR DEĞERİ

9. SONUÇ

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş.'nin talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, KızılcaşarMahallesi'nde 36.947 m² büyüklüğündeki 120573 ada 1 parselde bulunan Bulvar Loft Projesindeki 1 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 değ erleme tarihi itibarıyla el değ iştirmesinde kullanılması gerekli g r len tahmini tutardır. Pazar değ eri kavramı, katılımcıların  zg r olduğu a ık ve rekabet i bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar  ok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değ iştiren varlığın normal bir şekilde el değ iştirdiği bir pazardır.

Pazar değ eri, değ erleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değ eri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değ erleme  alışmasında aşağıdaki hususların ge erliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenk l n niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenk ller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenk llerin satışı i in makul bir s re tanınmıştır.
-  deme nakit veya benzeri ara larla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenk llerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları  zerinden ge ekleştirilmektedir.
- Gayrimenk llerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değ eri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değ eri değ erleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değ erleme tarihine  zg d r.

İş bu değ erleme raporundaki değ er esası, a ık ve rekabet i bir pazarda, bir el değ iştirme işleminde elde diledilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değ erleme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve a ıklanan    yaklaşım değ erlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle g sterge niteliğindeki değ erin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı y ntemlerinden, kılavuz işlemler y ntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler y nteminde**, g sterge niteliğindeki değ ere ulaşılabilmesi i in değ erleme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler y nteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler i in temel değ erleme  l  tlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerleme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerleme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) 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 çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer, değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

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

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer, eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer, varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. SİRKET VE MÜSTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Mebusevleri Mahallesi Ayten Sokak No:22/7

Çankaya/ANKARA

Tel : (312) 213 55 00 - Faks : (312) 222 02 03

E-Posta : adimgd@adimgd.com.tr

Maltepe Vergi Dairesi – NO:0080756660

2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜSTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

Koza Sok. No:22 Gaziosmanpaşa 06700 Çankaya/Ankara

Tel: 0 312 408 15 99

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 1 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Taşınmazların pazar değerinin,
- Değerlemeye konu 1 adet “konut” nitelikli bağımsız bölümün toplu satışa konu edilmesi durumundaki bilgi amaçlı değerinin,
- Değerleme raporunun sonuç bölümünde Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 1 adet “konut” nitelikli taşınmazların satış değerlerinin belirlenmesi ve ayrı ayrı belirtilmesi talebi bulunmaktadır.

Bu rapor SPK'nın III.62.3 Sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi,2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu bilgileri aşağıda verilmiş olup, bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakı bilgilerine rapor ekinde yer verilmiştir.

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	ANKARA
İlçesi	GÖLBAŞI
Mahallesi	KIZILÇAŞAR - İMAR

Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	120573
Parsel No.	1
Yüzölçümü (m²)	36.947,00
Ana Taşınmazın Niteliği	24 KATLI A1,A2 BLOKLAR MESKEN,OFİS VE İŞYERİ 25 KATLI B BLOK 26 KATLI C BLOK, 21 KATLI D BLOK VE 27KATLI E BLOK LARDAN OLUŞAN BETONARME MESKEN VE ARSASI
Blok No.	*Tabloda Verilmiştir.
Kat No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölüm No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölümün Niteliği	*Tabloda Verilmiştir.
Arsa Payı	*Tabloda Verilmiştir.
Cilt No.	*Tabloda Verilmiştir.
Sayfa No.	*Tabloda Verilmiştir.
Tarih / Yevmiye No.	*Tabloda Verilmiştir.
Sahibi	*Tabloda Verilmiştir.

TAPU KAYITLARI TABLOSU						
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	MALİK / HİSSESİ
C	ZEMİN	2	Konut		19/36947	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş 1/1

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 12.12.2022 tarihinde alınan tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidat bulunmaktadır.

Beyan:

Yönetim Planı: 19.04.2016 (Gölbaşı TM, 06.05.2016-9122)

Şerh:

0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine 19/01/2018 tarihinden başlamak üzere 99 yıl süreyle kira şerhi) (Gölbaşı TM, 30.04.2018-9349)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Ana taşınmaza ait detaylı tapu kaydına göre, 120573 ada, 1 parsel; C Blok 2 nolu Taşınmaz

13.03.2020 tarihinde Satış işleminden Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş adına tescil edilmiştir. Ana taşınmazda 06.05.2016 tarihinde 9122 yevmiye numarası ile kat irtifakı kurulmuştur. Değerlemeye konu 1 adet bağımsız bölüm son üç yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Kızılcaşar İmar Mahallesi sınırları içerisinde, 36.947,00 m² büyüklüğündeki 120573 ada 1 parselde bulunan Bulvar Loft Projesindeki C blokta yer alan 1 adet konut nitelikli bağımsız bölümdür.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Ankara İli

Konum:

İç Anadolu'nun kuzeybatısında yer alan Türkiye'nin başkenti Ankara, 32 ve 53 derece doğu boylamı ile 39 ve 57 derece kuzey enlemi arasında bulunur.

Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır.



İdari Sınırlar:

İl alanı, idari bakımdan Kırıkkale, Çankırı, Bolu, Eskişehir, Konya, Kırşehir ve Aksaray Ankara'nın etrafını çevreleyen komşularıdır.

Ankara ili sınırları içerisinde 25 ilçe bulunmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Gündül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle'dir.



Ulaşım:

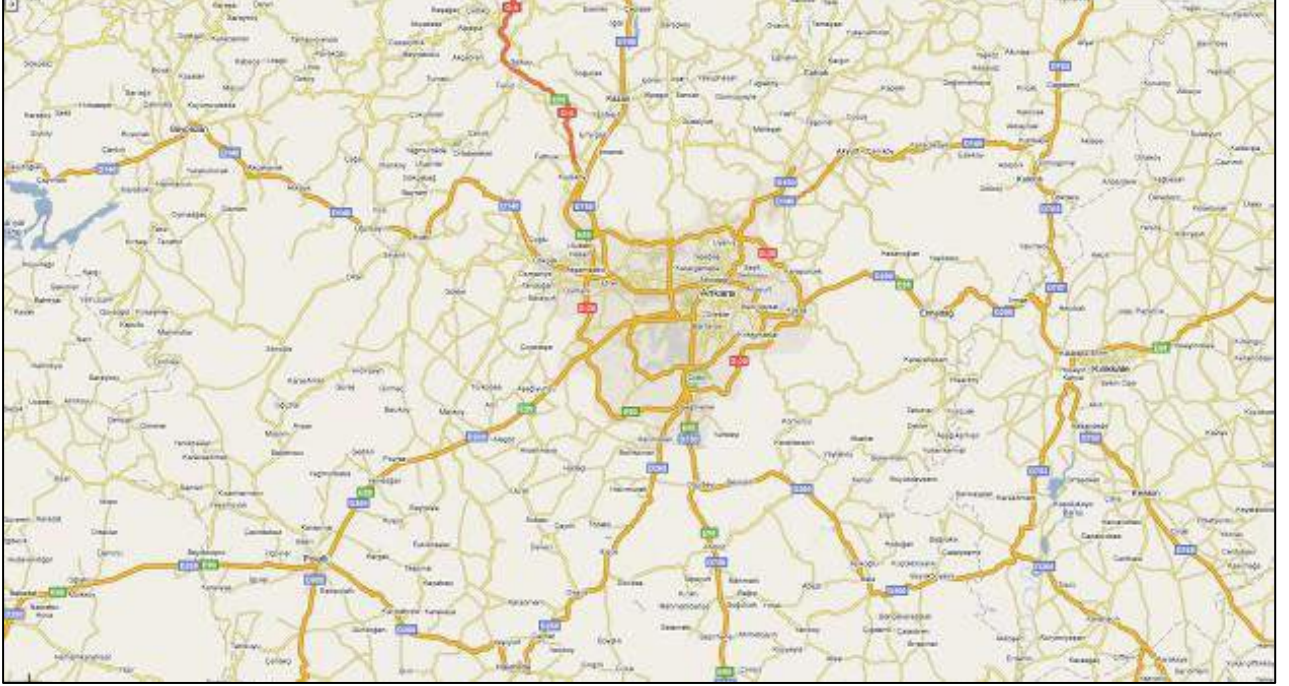
İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 1000 kişiye 241 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu(Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya

bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa -Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir -Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir).



İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesinin Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da, Eskişehir-İstanbul etabı ise 2014 yılında hizmete girmiştir. Ayrıca Ankara-Konya yüksek hızlı tren hattı da 2011 yılından beri hizmet vermektedir.

İklim:

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31°C' dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir.

Su Kaynakları:

Hidroelektrik enerji sağlayan barajların yanı sıra, Ankara'da içme suyu ve sulama suyu sağlayan barajlar da bulunmaktadır. Bunlardan Çubuk-1 Barajı, Çubuk-2 Barajı, Bayındır Barajı, Kesikköprü Barajı ve Çamlıdere Barajı içme suyu sağlar, Asartepe Barajı sulama suyu sağlar, Kurtboğazı Barajı ise hem içme hem sulama suyu sağlar. Bu su kaynakları büyüyen şehri ihtiyacını karşılamaya yetmediği için, 2008'de Kızılırmak'tan da başkente su getirilmeye başlanmıştır. Yeni baraj inşaat projeleri görüşülmektedir.

Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

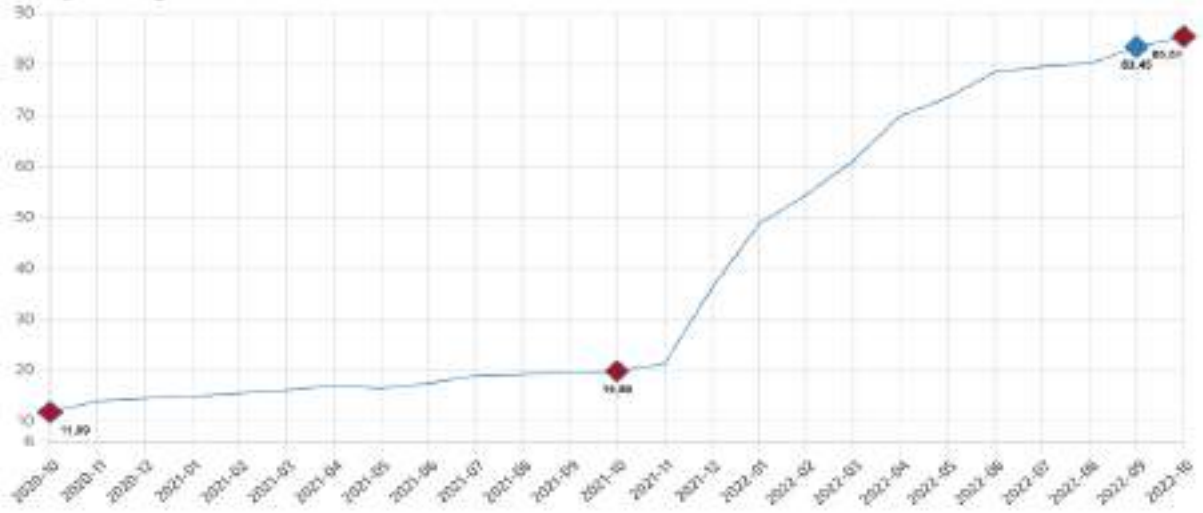
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

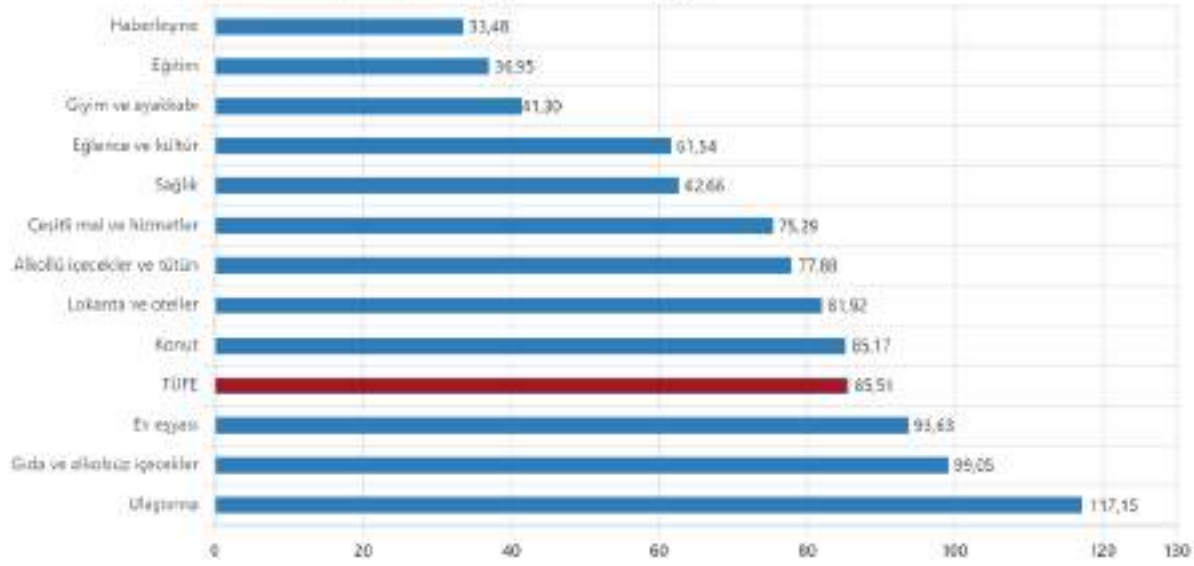
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

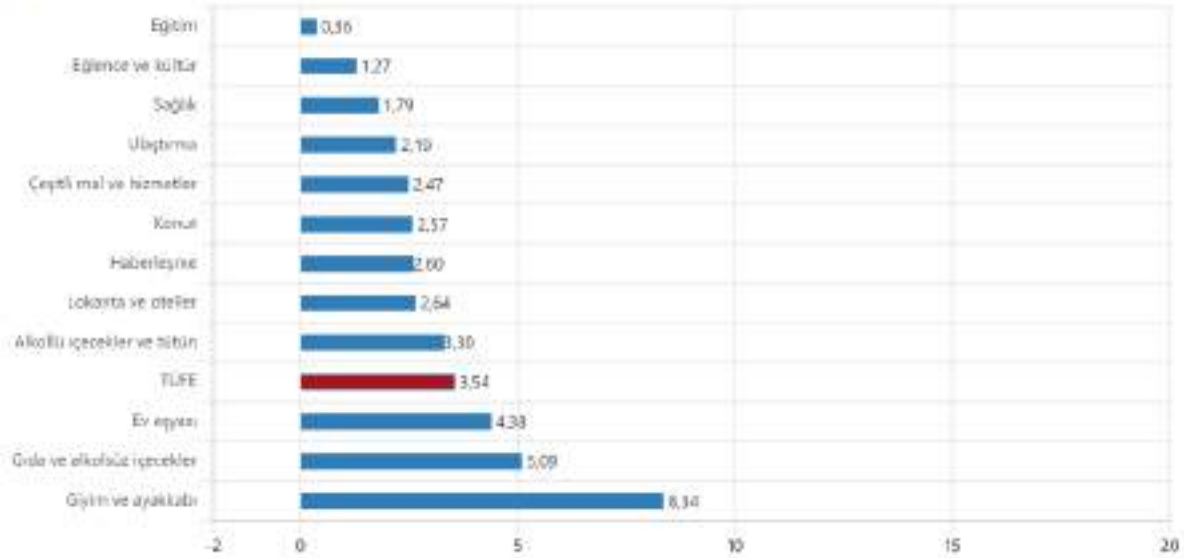


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (*ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir*).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

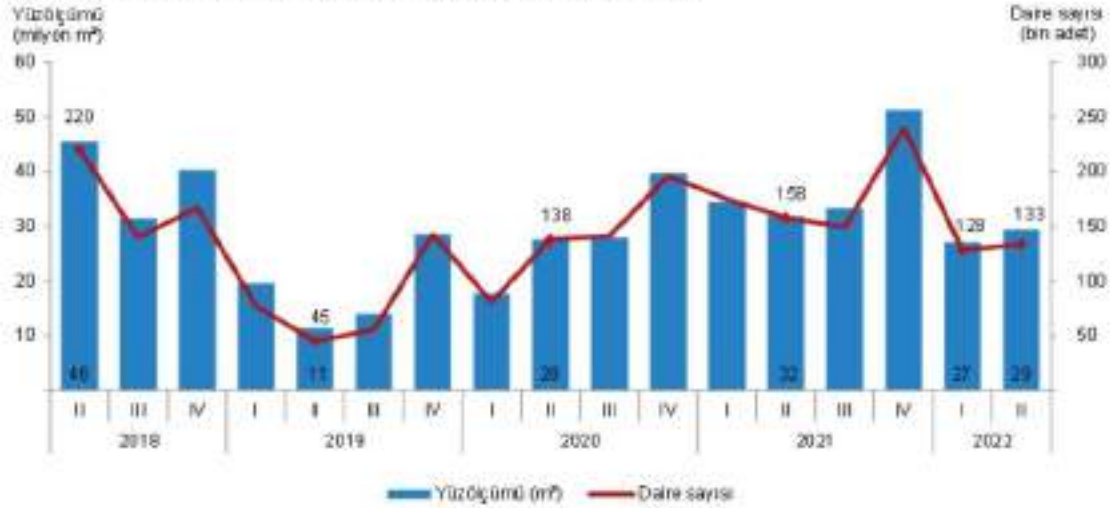


Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

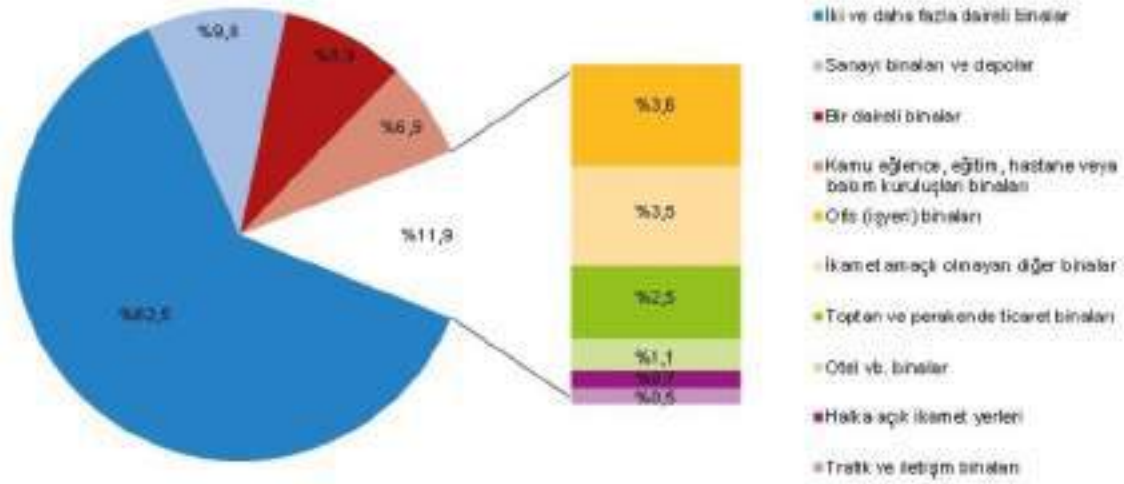
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 831	29,1
2022							
	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

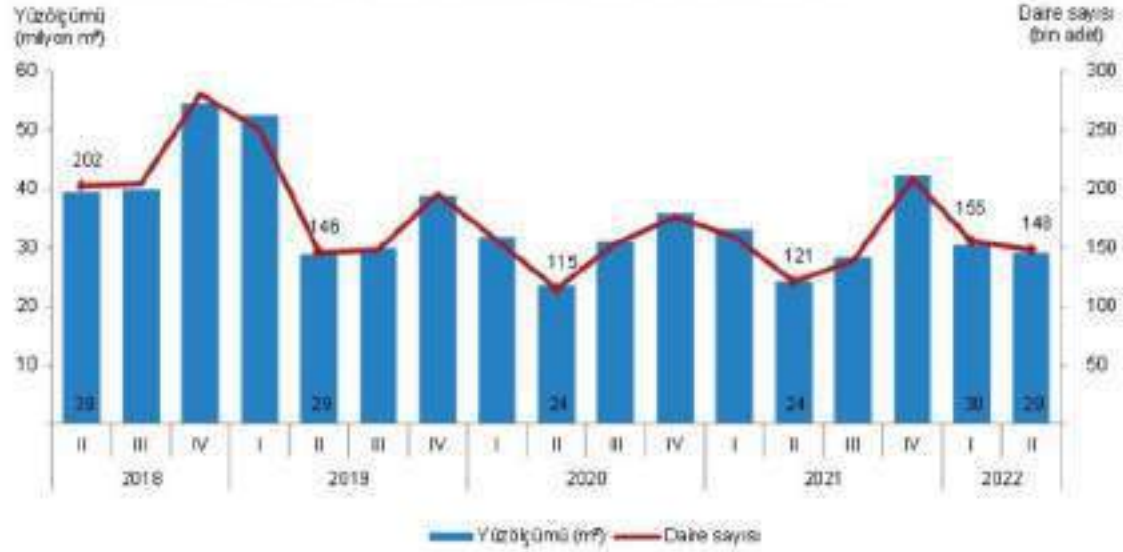


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



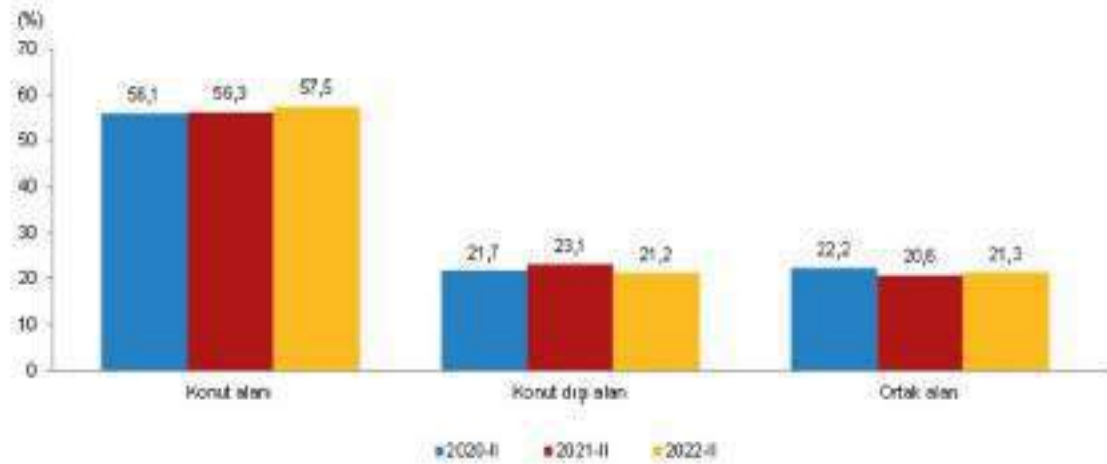
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022							
	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

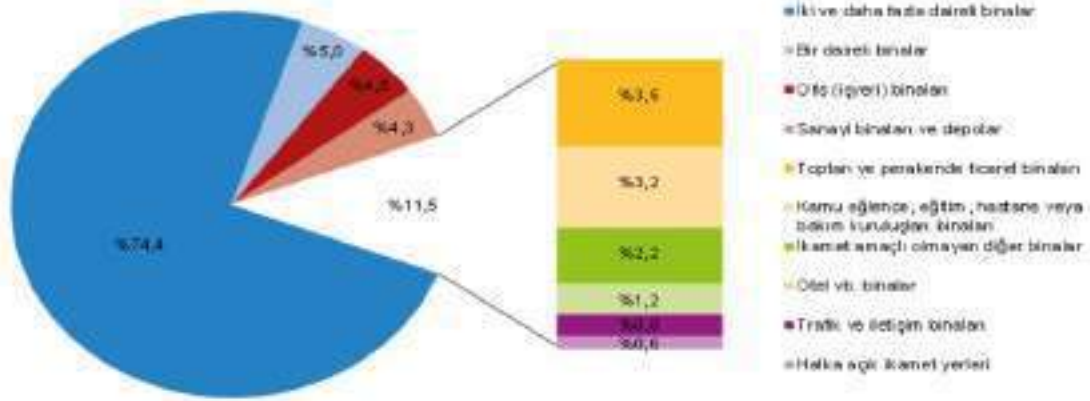
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



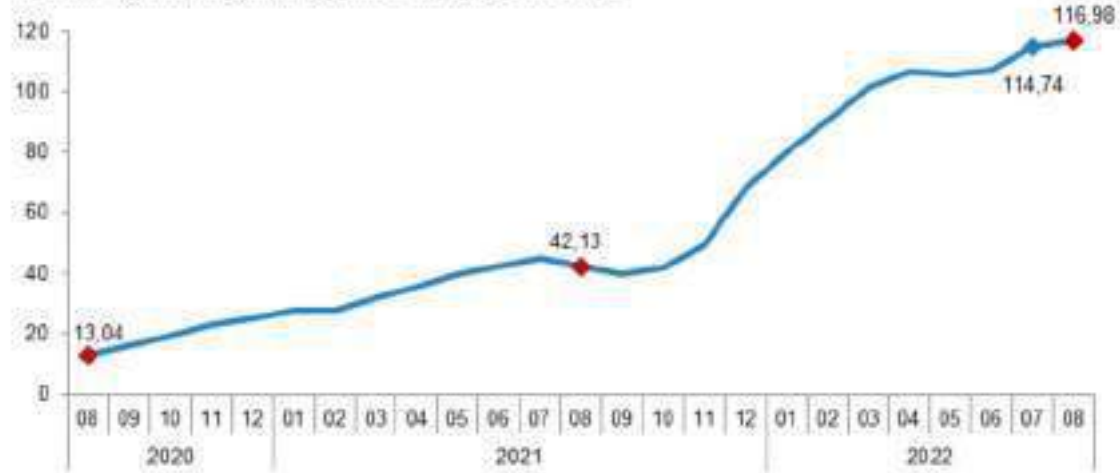
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

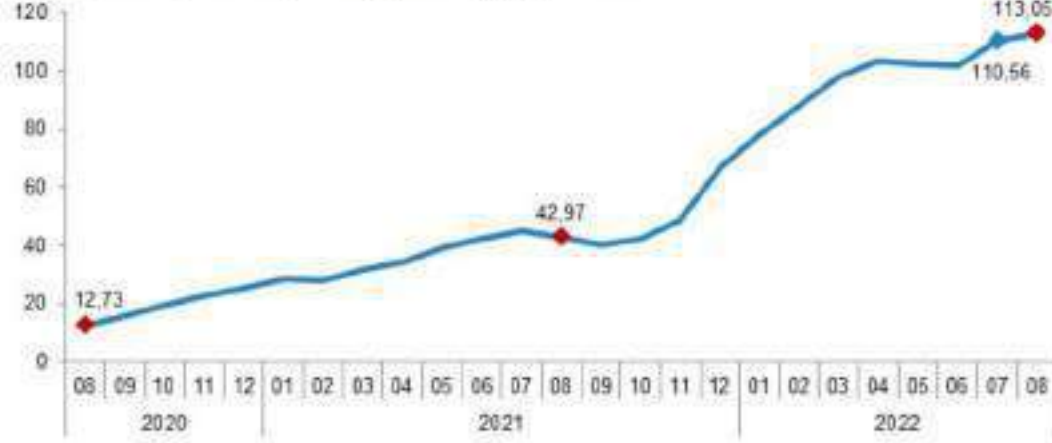
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,36, işçilik endeksi %83,97 arttı.

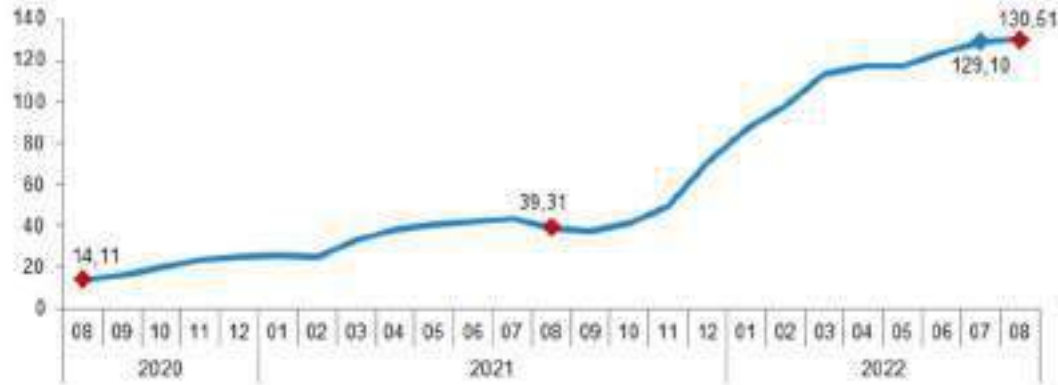
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



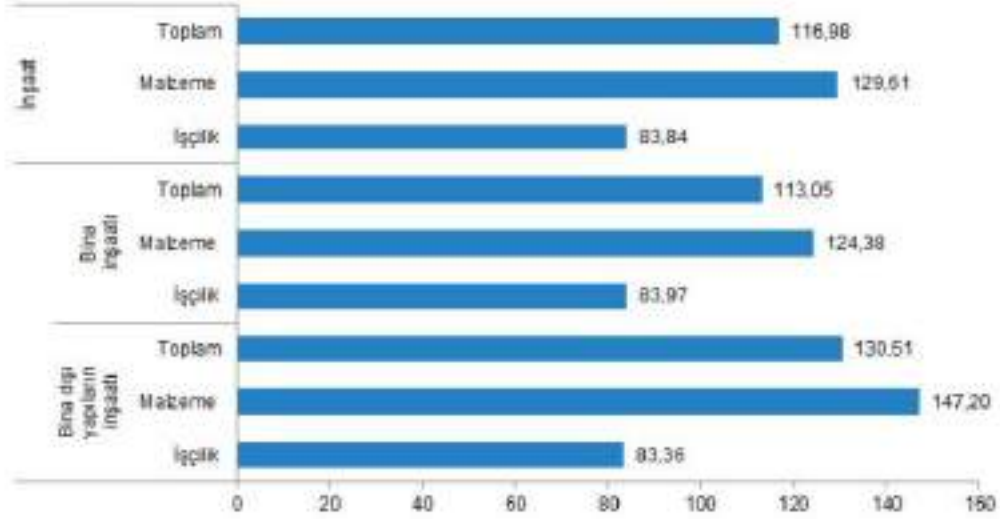
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

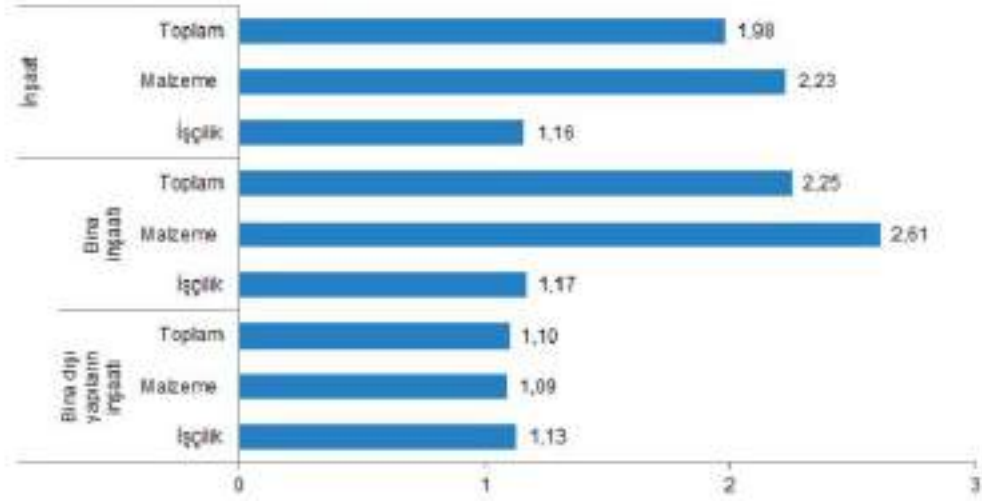
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

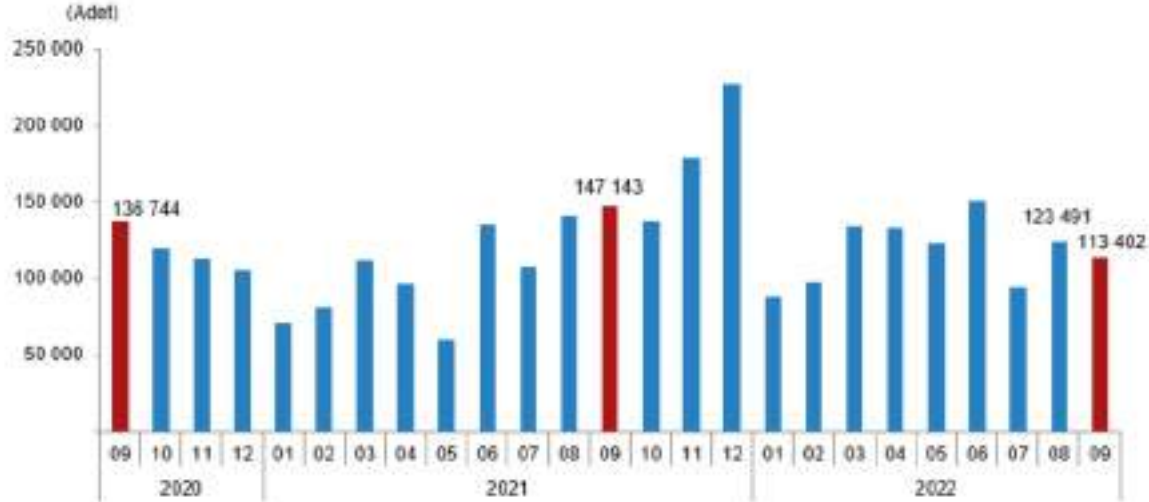


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	29 750	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 394	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 957	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 186	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

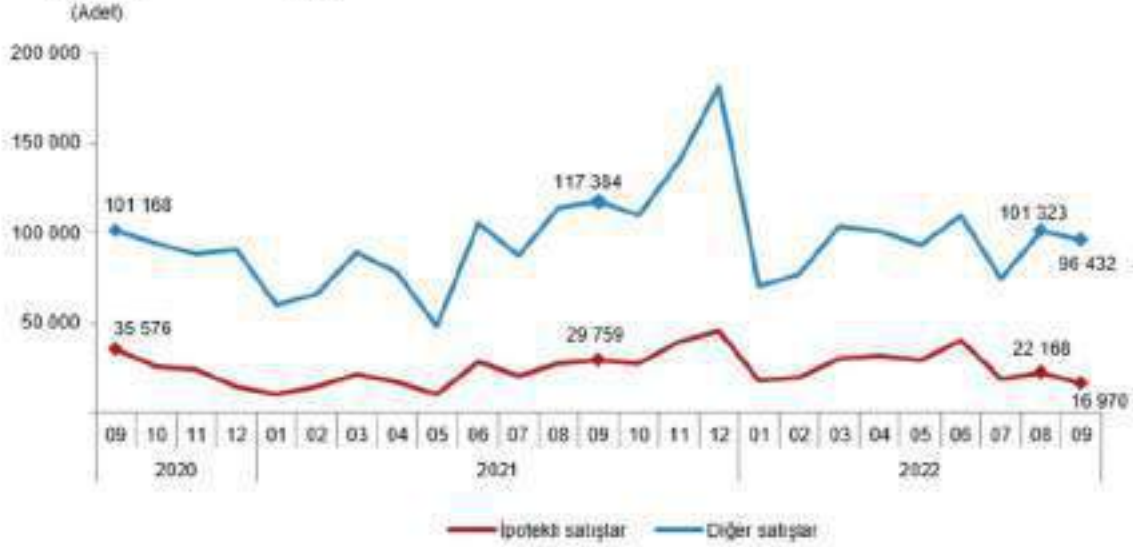
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

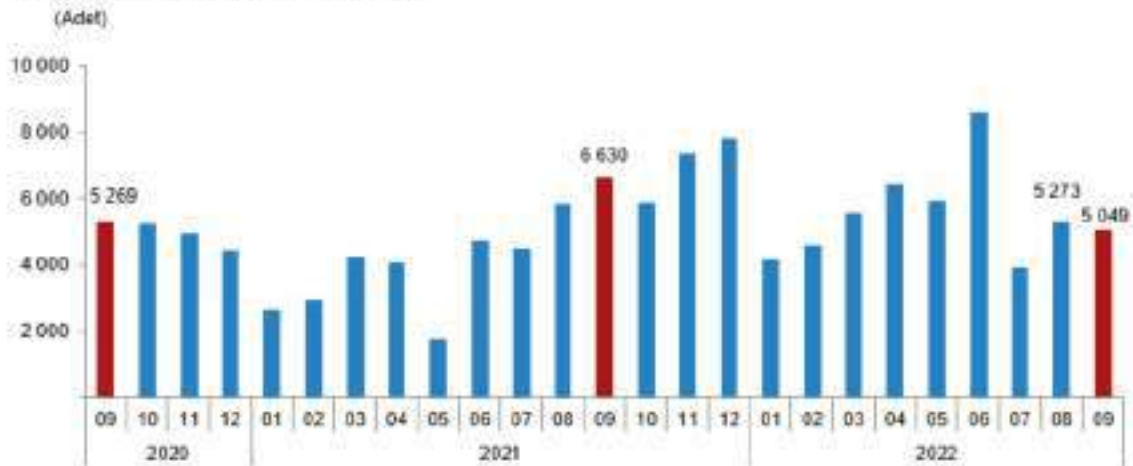
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleştirdi

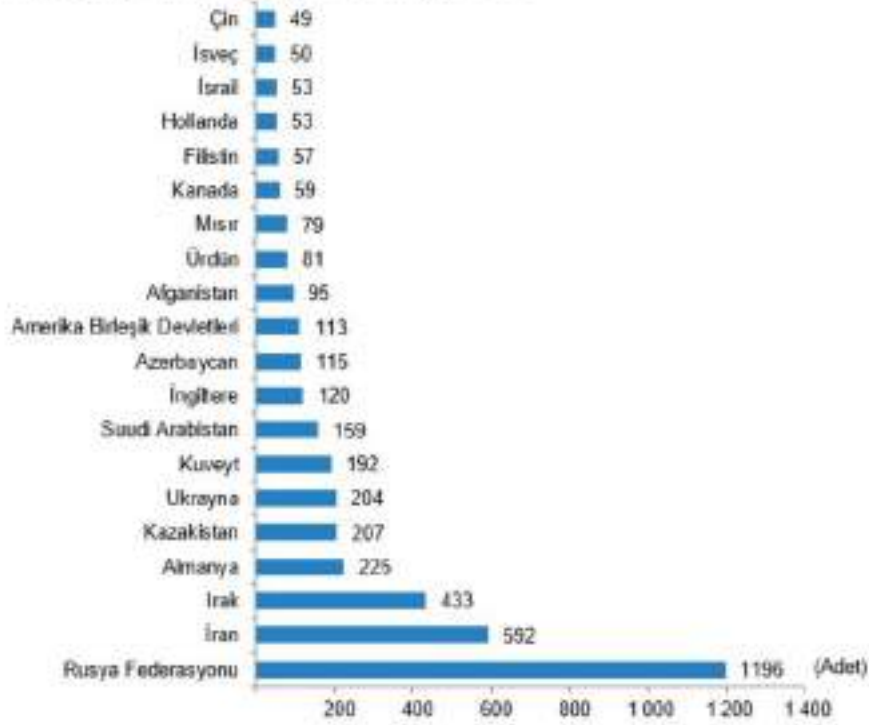
Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

Ekonomi:

Tarım: Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvecilik pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyveler yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür.

Hayvancılık: Ankara hayvancılık bakımından önemli bir ilimizdir. Tiftik keçisinin diğer bir ismi de "Ankara keçisidir". Tiftik keçisinin anavatanı Ankara'dır. Amerika ve Afrika'ya Ankara'dan gitmiştir. Yünü makbul olan Ankara keçisi, dünyaca üne sahiptir. Ankara ilinde tiftik keçisi, kıl keçisi, koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tarımda motorlu araçların artışı yüzünden at ve manda sayısı gittikçe azalmaktadır. Kümes hayvanı yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Ankara'nın balı da çok meşhurdur ve üretimi yüksektir.

Madenler: Madencilik bakımından pek zengin sayılmaz. Buna rağmen bazı madenler vardır. Nallıhan'da çıkarılan linyit 150 bin tona yaklaşmıştır. Bala, Beypazarı civarında demir, Nallıhan ve Beypazarı'nda linyit; Ayaş ve Bala'da alçı taşı, Çubuk ve Nallıhan'da mermer; Haymana, Kalecik ve Polatlı civarında manganez mevcuttur. İl dâhilinde molibden, volfram, bentonit, trona, feldispat, kil, manyezit, perlit, tuz, pomza taşı vardır.

Sanayi: Sanayi ve ticaret bakımından memleketimizin başta gelen merkezlerindendir. Sanayi, imalat ve gıda kolunda oldukça gelişmiştir. Un, makarna, şeker, yağ, dokuma fabrikaları, süt, tereyağı, et kombinaları, deri ve trikotaj tesisleri vardır. Çimento, tuğla, kiremit ve inşaat makineleri imal eden fabrikalar hızla artmaktadır. Merkezi ve ilçelerinde fabrika sayısı oldukça fazladır. Şehir, 1956'dan bu yana "Enterkonnekte" enerji sistemine bağlıdır. İlin enerji ihtiyacının çoğu Hirfanlı, Sarıyar, Kesikköprü, Çatalağzı ve Çayırhan hidroelektrik santrallerinden karşılanır. Ankara ilinde tehlikeli boyutlara ulaşan hava kirliliği son yıllarda alınan tedbirlerle

azaltılmıştır.

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.

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, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

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.

4.2.2 Gölbaşı İlçesi

Konum:

Gölbaşı, Ankara il merkezine 20 km uzaklıkta, 970 m rakımlı ve İç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, batısında Yenimahalle, güneyinde Haymana ve kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır. Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

Sosyo-Ekonomik Yapı:

Gölbaşı, 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile ilçe olmuş ve 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edilmiştir. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır. Günümüzde, Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 130.363 nüfusu ve 1.300 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

Ulaşım:

Gölbaşı Ankara İli sınırları içerisinde merkezden yaklaşık 20 km güneyde, Konya Karayolu üzerinde yer alır. Gölbaşı ilçesine toplu taşıma araçları ulaşım mümkündür.



4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Ana taşınmaz, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Kızılcaşar İmar Mahallesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde yer alan 7 kapı numaralı Bulvar Loft projesidir.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

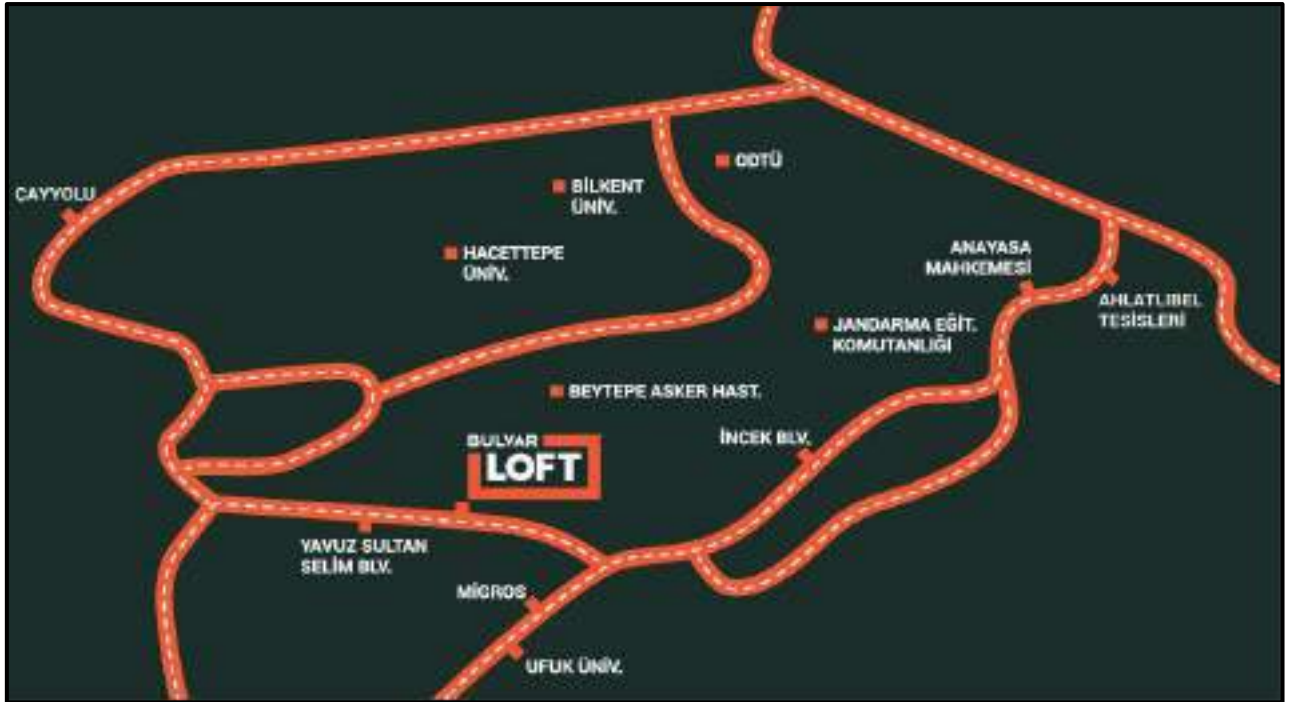
Taşınmazın bulunduğu Kızılcaşar Mahallesi, Gölbaşı'nın en eski mahallelerindenidir. Ankara-Konya karayoluna 8 km, Gölbaşı ilçe merkezine ise 10 km uzaklıkta olup, İncek, Taşpınar, Hacılar ve Beytepe mahalleleri ile komşudur. Arazisinin bir kısmı Gölbaşı Özel Çevre Koruma Alanı içinde yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde İncek Life, İncek Prestij, Vista İncek, Duru Beytepe gibi birçok inşaat projesinin yanı sıra, iç kısımlarda müstakil ve villa tipi yapılaşmalar bulunmaktadır.

Maya Koleji, Doğa Okulları, Bahçeşehir Okulları ve Atılım Üniversitesi ile Lösante Hastanesi ve Beytepe Murat Erdi Eker Devlet Hastanesi'ne yakın konumda bulunan ana taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Üst yapı çevre düzenlemeleri devam etmektedir. Bölgede çok sayıda boş arsa ve yapımı devam eden inşaat yer almaktadır.



YAKIN ÇEVREDE BULUNAN ÖNEMLİ NİRENGİ NOKTALARI VE PROJELER



4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

- Parselin yüzölçümü 36.947,00 m²'dir.
- Parsel düze yakın hafif eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsel düzgün olmayan çokgen geometrik yapıya sahiptir.

- Bölgede alt yapı imkanları tamamlanmış durumdadır.
- Parsel üzerinde hâlihazırda yapımı devam eden Bulvar Loft projesi yer almaktadır.

Proje Bilgileri;

Projenin inşaatı, 120573 ada 1 parsel üzerinde her blokta iki bodrum kat, zemin kat ve üzeri paratonerli ve asansörlü kat sayısı A1, A2 bloklarda 23 kat, C blokta 24 kat, D blokta 19 kat, E blokta 25 kat olmak üzere 6 blokta ayrıık nizam, 5/A yapı sınıfında, betonarme karkas yapı olarak inşa edilmiştir.

120573 ada, 1 no.lu parsel üzerinde A1, A2, B, C, D ve E olmak üzere toplam 6 blok için 04.05.2016 tarih ve sırasıyla 395-396-397-398-399-400/2016 sayılı tadilat yapı ruhsatları alınmıştır.

- Projeye ait son alınan yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Ruhsat Bilgileri					
Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yapı İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı
A1 Blok	04.05.2016	395/2016	184	30.881,45	V-A
A2 Blok	04.05.2016	396/2016	183	28.138,46	V-A
B Blok	04.05.2016	397/2016	92	27.544,43	V-A
C Blok	04.05.2016	398/2016	144	27.040,37	V-A
D Blok	04.05.2016	399/2016	100	23.815,51	V-A
E Blok	04.05.2016	400/2016	150	32.283,10	V-A

- Proje bünyesindeki konut ve ticari birimlerin bloklara göre dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

Konut ve Ticari Alan Dağılımı			
Blok	Ticari	Konut	Toplam
A1 Blok	16	168	184
A2 Blok	15	168	183
B Blok	-	92	92
C Blok	-	144	144
D Blok	-	100	100
E Blok	-	150	150
Toplam	31	822	853

- Projedeki satılabilir alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Satılabilir Alan Dağılımı			
Blok	Ticari (m ²)	Konut (m ²)	Toplam (m ²)
A1 Blok	3.741,36	13.446,51	17.187,87
A2 Blok	2.179,43	13.481,76	15.661,19
B Blok	0,00	15.330,54	15.330,54
C Blok	0,00	15.049,92	15.049,92
D Blok	0,00	13.255,14	13.255,14
E Blok	0,00	17.968,00	17.968,00
Toplam	5.920,79	88.531,87	94.452,66

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Bulvar üzerinde konumlu olması	Şehir merkezine nispeten uzak konumda olması
Bölge altyapısının tamamlanmış olması	Yakın çevrede alternatif projelerin olması
Çevrede prestijli konut projelerinin olması	
Gelişme konut alanında yer alması	
Yakın çevresinde özel hastaneler, özel okullar ve üniversiteler bulunması	
Şehir merkezine uzak konumda olmasına rağmen ulaşım probleminin olmaması	
Şehir merkezine uzak konumda olmasına rağmen bölge içinde tercih edilen bir konumda olması	
Proje içerisinde ticari alanların olması	
Proje içerisinde farklı tip ve büyüklükte konut seçeneklerinin bulunması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- Arsanın büyük olması, - Yavuz Sultan Selim Bulvarı'na cepheli olması, - İncek Bulvarı'na yakın olması, - Proje kapsamında farklı kullanıcı gruplarına hitap edebilecek tip ve kullanım alanına sahip konutların yer alması, - Kapalı havuz, kapalı otopark ve cep sinema salonu, hobi atölyeleri, çocuk oyun alanları ve çeşitli spor olanaklarını içeren sosyal tesis alanlarının olması, - Proje içerisinde ticari birimlerin olması, - Peyzaj alanlarının fazla olması, - Lüks residence projelerinde 6.000-9.500.- TL/m² civarındabirim fiyatların olması	ZAYIF YANLAR	- Proje içinde yer alan bağımsız bölüm sayısının fazla olmasından dolayı uzun satış süresi, - Ortak kullanım alanlarının fazla olması nedeniyle maliyetin yüksek olması, - Değerlemeye konu taşınmazlar ve ortak alan imalatlarının henüz tamamlanmamış olması, - Konumu itibarı ile dükkânlara ulaşımın ve tabela görünürlüğünün kısmen sınırlı olması,	İÇ ETKENLER

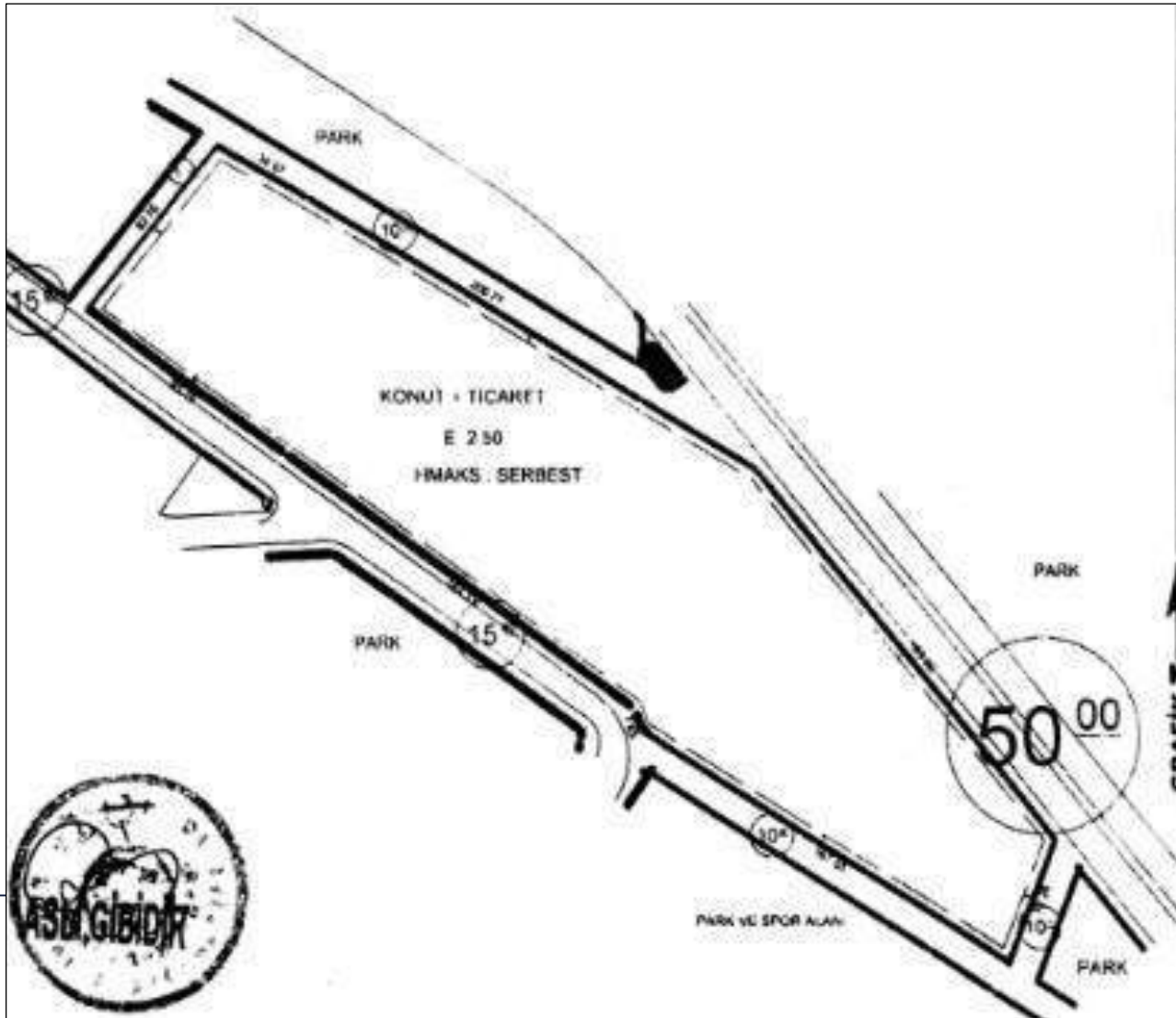
FIRSATLAR	- Ana bulvar üzerinde olması, - Çayyolu bölgesini Çankaya ile bağlayan bulvarların kesişim noktasında yer alması, - Gelişme konut alanı içinde, prestijli projelere yakın konumda yer alması, - Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması, - Yakın çevresinde üniversiteler, özel hastane ve özel okullar olması	TEHDİTLER	- Bölgede yapımı devam eden benzer nitelikteki projelerin, farklı seçenekler oluşturması, - Ekonomik gelişmeler ve gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk sebebiyle gayrimenkule olan talebin düşmesi, - Proje bölgesinin ana bulvar sonunda yer alması, - Işıklı kavşak noktasına çok yakın olması	DIŞ ETKENLER
-----------	---	-----------	--	--------------

5. DEĞERLEME KONUSU TASINMAZIN YASAL SÜREC ANALİZİ

5.1 TASINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

Gölbaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilen bilgi ve belgelere göre, Kızılcaşar_3_24 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 31.07.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 120573 ada, 1 parsel "**Konut+Ticaret Alanı**"nda kalmaktadır.



Yapılaşma koşulları ve plan notları aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000	Lejant	Ticaret+Konut Alanı
İnşaat Nizamı	Ayrık	H max	Serbest
TAKS	-	KAKS (Emsal)	2,5
Diğer	Tüm cephelerden 5 m çekme mesafesi vardır.		
Plan Notları	Kızılcaşar_3_24 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Notları (Plan Onay Tarihi:31.07.2013) 1. Parselasyon Plan Yapımı 1.1. Kızılcaşar Kadastro 844 no.lu parselin imarından oluşacak olan parseller konut+ticaret, resmi kurum ve dini tesis alanlarında yer alacaktır. 1.2. Kızılcaşar 429 ada 1 parsel ve 430 ada 1 parsel alan büyüklüğü korunarak ticaret alanında yeniden düzenlemeye konu olacaktır. 2. Ticaret ve Konut+Ticaret Alanları, Resmi Kurum ve Dini Tesis Alanları 2.1. Maksimum inşaat emsali aşılmamak şartıyla ada bazı uygulama yapılan konut+ticaret ve ticaret adalarında değişik büyüklük, yükseklik ve nitelikte birimler yer alabilir. 2.2. Konut+ticaret ve ticaret alanlarında çatı eğimi serbesttir. Çatı arası bağımsız bölüm yapılmamak ve inşaat m² 'si içinde kalmak şartıyla iskan edilebilir. 2.3. Konut+ticaret adalarında, 2.3.1. Minimum parsel büyüklüğü: 1000 m², E:2,5, Hmax:Serbest'tir. 2.3.2. Konut+ticaret alanlarında farklı büyüklüklerde birim (rezidans, konut, ofis, büro, ticarethane vb.) inşa ve iskan edilebilir. 2.4. Ticaret adalarında, 2.4.1. Min. parsel büyüklüğü: 1000 m², E:2,5, Hmax:Serbest'tir. 2.4.2. Ticaret alanlarında farklı büyüklüklerde birim (ofis, büro, ticarethane, restoran, spor salonu, sinema vb.) inşa ve iskan edilebilir. 2.5. Resmi kurum alanlarında, 2.5.1. Min parsel büyüklüğü: 4000 m², E:1,50, Hmax:Serbest'tir. 2.6. Dini tesis alanlarında, 2.6.1. Min parsel büyüklüğü: 3000 m², E:1,00, Hmax:Serbest'tir. 2.7. Ticaret ve ticaret+konut alanlarında; Ahlatlıbel Hava Radar Komutanlığının koruma ve güvenliği açısından Milli Savunma Bakanlığı'ndan uygun görüş olmadan uygulamaya geçilmez. 3. Yapı Yaklaşma Mesafeleri 3.1. Adaların parsellenmesi halinde parsel sınırlarına yapı yaklaşma mesafesi min. 5 m' dir. 3.2. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde parsel sınırlarına yapı yaklaşma mesafesi 5 m olup yapılar arasında h/2 kadar mesafe bırakılacaktır. 3.3. Ada bazı uygulamalarda plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Dupleks konut alanlarında yapılar arasında h kadar mesafe bırakılacaktır. 3.4. Ada bazı uygulamalarda, farklı yükseklikte kitle düzenlenmesi halinde yapılar arası mesafe yüksek kitlenin yüksekliğinin yarısından az olamaz. 3.5. Mevcut bulunan ve bu plan kararları ile getirilen yapı yaklaşma mesafelerini ihlal eden yapılarda mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde plan koşullarına uyulacaktır. 4. ± 0.00 Kotunun Belirlenmesi 4.1. Konut+ticaret ve ticaret alanlarında ± 0.00 kotu 50 metrelik bulvardan kotlandırılacaktır. 4.2. Kot farklılığı olması durumunda bulvara bakan köşe noktalarının bulvar izdüşümündeki ortalaması alınır. 4.3. Su basman kotu ± metreye kadar düzenlenebilir. Arazinin max. ± 2.00 m'ye kadar kazı ve dolgu yapılarak düzenlenmesine izin verilebilir. 4.4. Otopark, sığınak, depo vb. ±0.00 kotunun altında inşa edilecektir. 5. Planda belirtilmeyen hususlarda Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat geçerlidir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULASTIRMA İŞLEMLERİ

Gölbaşı Tapu Müdürlüğü ve Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmazlara etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmazlar için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı görülmüştür.

5.3 TASINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

- Taşınmaza ait 15.04.2016 onay tarihli mimari projesi görülmüştür. Bina vaziyet planına ve imar paftasına göre konumu yerinde yapılan incelemelere göre uygun olduğu tespit edilmiştir. Mimari projesine göre bağımsız bölüm dağılımının yapılmış olduğu görülmüş olup kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.
- Bloklara ait 04.05.2016 tarih ve 395-396-397-398-399-400/2016 sayılı tadilat Yapı Ruhsatları görülmüştür.

Taşınmazların yasal ve mevcut durum analizi:

Tüm bağımsız bölümlerin mimari özelliklerinin projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

5.4 YAPI DENETİM KURULUSUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER

Değerleme konusu projenin, İller Bankası A.Ş. ile yapılan hasılat paylaşımı modeli ile inşa edilmesi sebebi ile İller Bankası A.Ş. kontrolör konumunda olup söz konusu proje yapı denetimden muaftır.

5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme kapsamındaki taşınmazların tamamının mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Yatırım Fonu'na aittir. Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayıt tespit edilmemiştir.

6. DEĞERLEME KONUSU TASINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi

gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumsuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

6.1 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

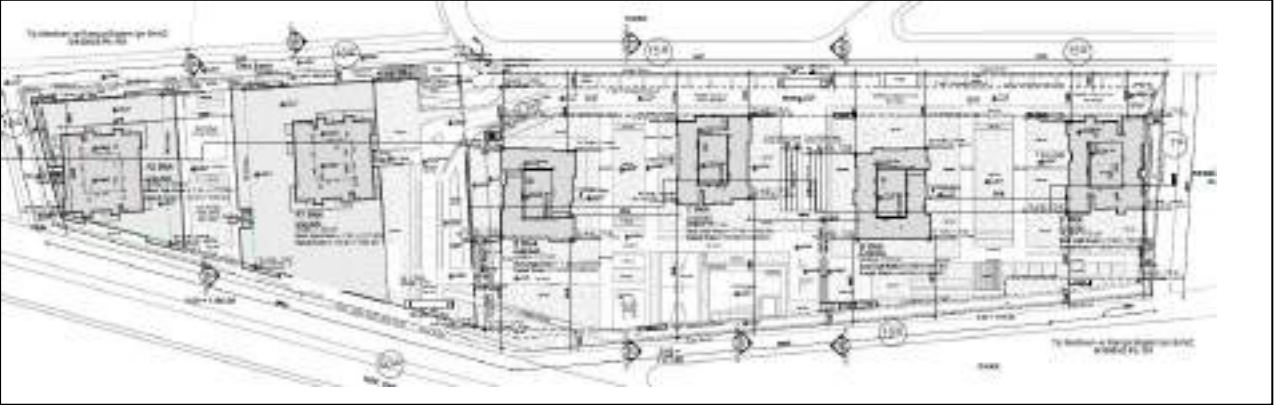
6.3 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	☺
Kapalı Otopark	✓	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	✓	Sosyal Tesis	✓
Diğer Özellikler:			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

Bulvar Loft projesi içerisinde A1, A2, B, C, D ve E blok olmak üzere toplam 6 blok bulunmaktadır.

Site içerisinde basketbol sahası, cep sinema salonu, hobi atölyesi, yürüyüş parkuru, çocuk oyun alanı ve kapalı yüzme havuzu gibi sosyal alanlar ile blokların altında 2 katlı kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Kapalı otopark alanının; A1 ve A2 bloklar için bir ortak giriş, B ve C bloklar için bir ortak giriş ve D ve E bloklar için bir ortak giriş olmak üzere toplam 3 adet girişi bulunmaktadır. Sitede bloklar Yavuz Sultan Selim Bulvarı'na cepheli olarak konumlanmıştır. Bloklarda sıcak su ve ısıtma ihtiyacı; kapalı devre sistem, yer tipi çelik kazanlı, kat istasyonu ile sağlanacaktır. Proje içinde toplam 8 adet betonarme su deposu bulunmaktadır. Su depolarının kapasiteleri 440 m³, 436 m³, 225 m³, 233 m³, 329 m³, 430 m³, 271 m³ ve 224 m³ şeklindedir.



A1 Blok; 2 bodrum, zemin, asma ve 21 normal kat olmak üzere toplam 25 kattan oluşmaktadır. A1 Blokun zemin ve asma katında 169-184 bağımsız bölüm numaralarında toplam 16 adet dükkan, 1. normal kattan 21. normal kata kadar her katta farklı tiplerde 8'er adet daire olmak üzere 1-168 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 168 konut bulunmaktadır. A1 bloktaki toplam bağımsız bölüm sayısı 184'tür.

A2 Blok; 2 bodrum, zemin, asma ve 21 normal kat olmak üzere toplam 25 kattan oluşmaktadır. A2 Blokun zemin ve asma katında 169-183 bağımsız bölüm numaralarında toplam 15 adet dükkan, 1. normal kattan 21. normal kata kadar her katta farklı tiplerde 8'er adet daire olmak üzere 1-168 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 168 konut bulunmaktadır. A2 bloktaki toplam bağımsız bölüm sayısı 183'tür.

B Blok; 2 bodrum, zemin ve 22 normal kat olmak üzere toplam 25 kattan oluşmaktadır. B Blokun zemin ve normal katlarının her birinde farklı tiplerde 4'er adet daire olmak üzere 1-92 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 92 adet konut bulunmaktadır.

C Blok; 2 bodrum, zemin ve 23 normal kat olmak üzere toplam 26 kattan oluşmaktadır. C Blokun zemin ve normal katlarının her birinde farklı tiplerde 6'şar adet daire olmak üzere 1-144 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 144 adet konut bulunmaktadır.

D Blok; 2 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. D Blokun zemin ve 1. normal katında 1'den 10'a kadar numaralandırılmış 5'er adet daire, 2. normal kattan 6. normal kata kadar olan katlarda 11'den 40'a kadar numaralandırılmış 6'şar adet daire, 7. normal kattan 18. normal kata kadar olan katlarda 41'den 100'e kadar numaralandırılmış 5'er adet daire bulunmaktadır. D blokta toplam 100 adet konut mevcuttur.

E Blok; 2 bodrum, zemin ve 24 normal kat olmak üzere toplam 27 kattan oluşmaktadır. E Blokun zemin ve normal katlarının her birinde 6'şar adet olmak üzere 1'den 150'ye kadar numaralandırılmış toplam 150 adet konut bulunmaktadır.

- Projedeki daire tiplerinin dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Daire Tiplerinin Bloklara Göre Dağılımı							
	A1	A2	B	C	D	E	Toplam
1+1	84	84	-	48	18	50	284
2+1	42	42	3	50	25	50	212
3+1	42	42	45	46	45	2	222
4+1	-	-	44	-	-	48	92
5+1	-	-	-	-	12	-	12
Toplam	168	168	92	144	100	150	822

DAİRE TİP DAĞILIMI							
	A1	A2	B	C	D	E	Toplam
1A	40	40	-	-	-	-	80
1A-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
1B	40	40	-	-	-	-	80
1B-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
1C	-	-	-	46	-	-	46
1C-BAHÇE	-	-	-	2	-	-	2
1D-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
1E	-	-	-	-	17	-	17
1F	-	-	-	-	-	48	48
1F-BAHÇE	-	-	-	-	-	2	2
2A	26	26	-	-	-	-	52
2A-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
2B	14	14	-	-	-	-	28
2C	-	-	1	-	-	-	1
2C-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
2D-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
2E	-	-	-	46	-	-	46
2E-BAHÇE	-	-	-	2	-	-	2
2F	-	-	-	1	-	-	1
2F-BAHÇE	-	-	-	1	-	-	1
2G	-	-	-	-	2	-	2
2G-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
2H	-	-	-	-	18	-	18
2J	-	-	-	-	4	-	4
2K	-	-	-	-	-	48	48

2K-BAHÇE	-	-	-	-	-	2	2
3A	26	26	-	-	-	-	52
3A-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
3B	14	14	-	-	-	-	28
3C	-	-	22	-	-	-	22
3C-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
3D	-	-	22	-	-	-	22
3E	-	-	-	23	-	-	23
3E-BAHÇE	-	-	-	1	-	-	1
3F	-	-	-	22	-	-	22
3G	-	-	-	-	18	-	18
3G-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
3H	-	-	-	-	18	-	18
3H-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
3J	-	-	-	-	2	-	2
3J-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
3K	-	-	-	-	4	-	4
3L	-	-	-	-	-	1	1
3L-BAHÇE	-	-	-	-	-	1	1
4A	-	-	21	-	-	-	21
4A-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
4B	-	-	22	-	-	-	22
4C	-	-	-	-	-	31	31
4C-BAHÇE	-	-	-	-	-	1	1
4D	-	-	-	-	-	16	16
5A	-	-	-	-	9	-	9
5B	-	-	-	-	3	-	3
Toplam	168	168	92	144	100	150	822

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin bulunduğu kat, brüt alanı, var ise eklenti alanını içerir tablo aşağıda yer almaktadır.

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m ²)	EKLENTİ ALANI (m ²)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)
C	Z	2	Konut		1 9 / 36947	45		45

6.4 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akısı / Gelir İndirgeme Analizi. Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi. Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SECİLME NEDENLERİ

Bu değerlendirme çalışmasında,

- (i) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki toplam pazar değerinin hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazların serbest piyasa koşullarında alım-satımına konu olması ve bölgede alım-satım değerine ilişkin yeterli veriye ulaşılabilir olması göz önünde Pazar Değeri Analizi; konut ve dükkan niteliğinde olan değerlemeye konu taşınmazların aynı zamanda kira getirisi potansiyeli olması dikkate alınarak Gelir İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemleri kullanılmıştır.
- (ii) Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mevcut inşaat seviyesine göre pazar değerinin belirlenmesinde Maliyet Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.
- (iii) Değerlemeye konu “konut” nitelikli bağımsız bölümlerin toplu satışa konu edilmesi durumunda iskontolu pazar değerinin belirlenmesinde Pazar Değeri Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

6.6 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu 1 adet taşınmazın tamamı için “Konut” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.7 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan araştırmalarda değerlemeye konu taşınmazlara emsal oluşturabilecek aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

6.8.1 Konut Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 13. katta yer alan 157 m² alanlı, 3+1 konut pazarlıklı 3.295.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 20987 TL/m²)
 - **Emsal 2:** Taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3. katta yer alan 47 m² alanlı, 1+1 konut pazarlıklı 2.137.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 45468 TL/m²)
-

- **Emsal 3:** Taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3. katta yer alan 47 m² alanlı, 1+1 konut pazarlıklı 2.207.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 46957 TL/m²)
- **Emsal 4:** Taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 1.katta yer alan 157 m² alanlı, 3+1 konut pazarlıklı 3.545.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 22579 TL/m²)
- **Emsal 5:** Taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 12.katta yer alan 157 m² alanlı, 3+1 konut pazarlıklı 3.895.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 24808 TL/m²)

Emsallerin Değerlendirilmesi:

Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölge özellikle son 5 yıllık süreçte Ankara'nın en önemli gelişme konut alanlarından biri olup bölgede genellikle sosyal tesisleri içinde barındıran lüks konut ve villa projeleri geliştirilmektedir.

Bulvar Loft projesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde yer almakta ve güneyinde bulunan Şehit Savcı Mehmet Selim Kiraz Bulvarı'na (İncek Bulvarı) çok yakın konumdadır. Bahsi geçen bulvarlar, bölgenin ana arterleri konumunda olup, projenin bulunduğu söz konusu bölgeyi yaklaşık 10 dk'lık sürüş mesafesi ile doğu yönünde Çankaya-Oran bölgesine, kuzeybatı Çayyolu-Ümitköy lokasyonlarına bağlamaktadır. Bu nedenle bulunduğu bölgede konum avantajına sahiptir.

Bulvar Loft Projesi'nin bulunduğu Yavuz Sultan Selim Bulvarı ve burayı Çayyolu'na bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde inşa edilen ya da yapımı devam eden benzer niteliklere sahip projelerin satış ofisleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile görüşmeler yapılmıştır. Bölgede bulunan konut projelerinde konum, manzara, cephe özellikleri, kullanım alanının büyüklüğü ve fonksiyonel olması, otopark alanı gibi etmenlerin yanında yeşil alan varlığı, spor tesisi ve farklı kullanıcılara hitap edebilecek sosyal tesis olanaklarının da birim değerlere etki ettiği görülmüştür. Bölgede 1+1 tipi konutların 45.000-47.000 TL/ m², 2+1 ve 3+1 tipi konutların 20.000-25.000 TL/m², daha büyük kullanım alanına sahip konutların 20.000-23.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Değerlendirme:

Değerleme raporunun sonuç bölümünde Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan 1 adet "konut" nitelikli taşınmazların değer tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, bulundukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, eklenti nitelikleri, bağımsız bölüm konumları vb kriterleri ile birlikte taşınmazların değerine etki edebilecek diğer dışsal faktörler (ekonomik konjonktür, çevresel faktörler) dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır. Pazar Değeri Analizi'ne göre konu taşınmazların değertablosu aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME DETAYI							
SIRA NO	BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	TAŞINMAZIN DEĞERİ(TL)
1	C	Z	2	Konut	45,00	44.444	2.000.000
GENEL TOPLAM							2.000.000

6.8 NAKİT AKISI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların kiralanabilir nitelikte olması ve bölgede emsal kira verilerine ulaşılmış olması dikkate alınarak direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde emsal nitelikteki taşınmazların satış

bedelleri ile kira gelirleri incelenmiş ve aşağıdaki formül kullanılarak yaklaşık kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmaz Değeri

Kapitalizasyon Oranının Tespiti:

Taşınmazlara yakın konumda benzer niteliklere sahip konut projesinde yer alan 45 m² brüt alanlı konut için talep edilen kira bedeli 5.000 TL/ay olup, taşınmazın 2.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı = 5.000 TL / Ay x 12 ay / 2.000.000 TL = 0,03

Buna göre, yapılan emsal incelemeleri neticesinde **konutlar** için kapitalizasyon oranının %2-3 aralığında olduğu görülmüş, değerlendirilmede %3 olarak kabul edilmiştir.

Yukarıda tespit edilen kapitalizasyon oranları kullanılarak elde edilen değer tablosu aşağıda yer almaktadır. Bu yöntemde değerlendirme konusu taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri tespit edilmiştir.

DEĞERLEME DETAYI								
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m2)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m2)	AYLIK KİRA(TL/ay)	KAP ORANI(%)	TAŞINMAZIN DEĞERİ(TL)
C	-	2	Konut	45,00	110	4950	%3	1.980.000
GENEL TOPLAM						1.980.000		

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Bos Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Bulvar Loft Projesi'nde yer alan 1 adet bağımsız bölüm olup bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup değerlemeye konu taşınmazların tamamı Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş.'ne aittir. Değerleme bağımsız bölüm bazında yapılmış, proje kapsamındaki ortak alan kullanımları bağımsız bölüm değerlerine yansıtılmıştır.

6.10. TAŞINMAZIN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Cercevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 120573 ada 1 parseldeki bloklara ait 15.04.2016 tarihli mimari proje ve blok bazında düzenlenen 04.05.2016 tarihli tadilat ruhsatları ve 07.03.2019- 76 /2019 numaralı, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Yapılan incelemelerde inşaat faaliyetlerinin ruhsat ,iskan ve eklerine uygun olarak devam ettiği gözlenmiştir.

28 Mayıs 2013/28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VI, No: 26)"ın 9. Maddesinin 1. fıkrası

“Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmaması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyünde konut olarak bulunmasında yasal bir engel bulunmamaktadır.

7. DEĞERLENDİRME

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda taşınmazların değer tespiti için Pazar Değeri Analizi ve Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi kullanılmıştır. Bu yöntemlere göre elde edilen toplam değerleri gösterir çizelge aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM DEĞER (TL)
Pazar Değeri Analizi	2.000.000.-TL
Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi	1.980.000.-TL

Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki projelerde yer alan taşınmazların boşluk oranının düşük ve bölge ihtiyacına nazaran arzın yüksek düzeyde olması, ayrıca doluluk boşluk oranından dolayı kira değerlerinin yükselişte olması nedenleriyle nihai değer takdirinde Nakit Akışı Analizi kullanılmıştır.

Nihai Değer Takdiri

TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
Konutlar Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	2.000.000.-TL

8. SONUC

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
1 Adet Konut (Portföyde Bulunan)	2.000.000.-	2.020.000.-

(*) KDV bedelinin hesaplanmasında 26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararı dikkate alınmıştır. Buna göre, dükkanlarda ve net alanı 150 m²’nin üzerindeki konutlarda KDV oranı %8, diğer konutlarda ise %1 olarak uygulanmıştır. Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı
Yusuf YAYLALI
Lisans No: 920058

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şeref Emen
Lisans No: 401584

- İşbu rapor, Akfen Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger 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.







ADA	120573	T.C.	
PARSEL	1	GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
MAHALLESİ	KIZILÇAŞAR	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
YAPI SAHİBİ	İLLER BANKASI		
İMAR ÇAPI	25.04.2016 TARİH	221/16 SAYI	
YOL KOTU	25.04.2016 TARİH	113/16 SAYI	
BAĞ. BÖL. LİSTE BEYANI	02.05.2016 TARİH	14200 SAYI	
TAPU TESCİL	63		
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
25/01/2016 TARİHLİ ONAYLI PROJE			
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ	
	5.3/11.2016 Selçuk TURSAKÖZ Mimar	5.3/11.2016 Selçuk TURSAKÖZ Mimar	

Monia Kotu Genelkurmay Başkanlığı 13 Ocak 2016 4600 8895-3270-5814-16 yazısına göre değerlendirilmiştir.

BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ
AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VEREREK
KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ
TAKDİRDE GEÇERLİDİR.

- 3.00 M YI GEÇEN İSTİNAT DUVARLARINDA
İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE
İSTİNAT DUVARİ RUHSATI ALINACAKTIR.

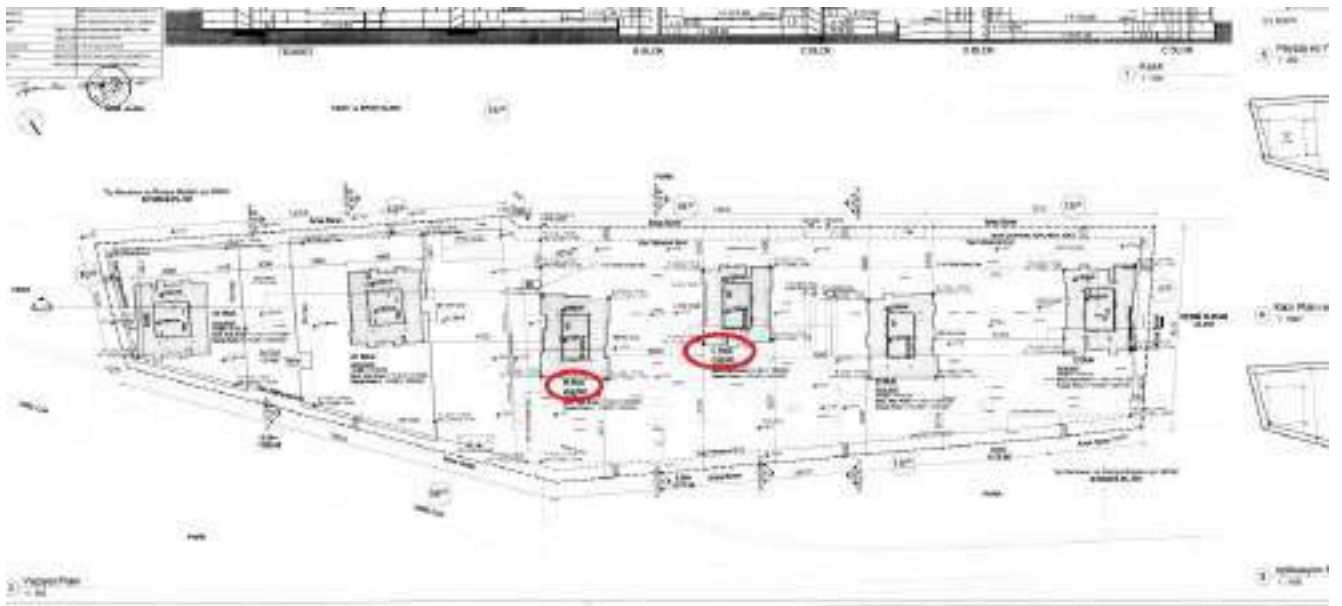
- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ
YAPILACAKTIR.

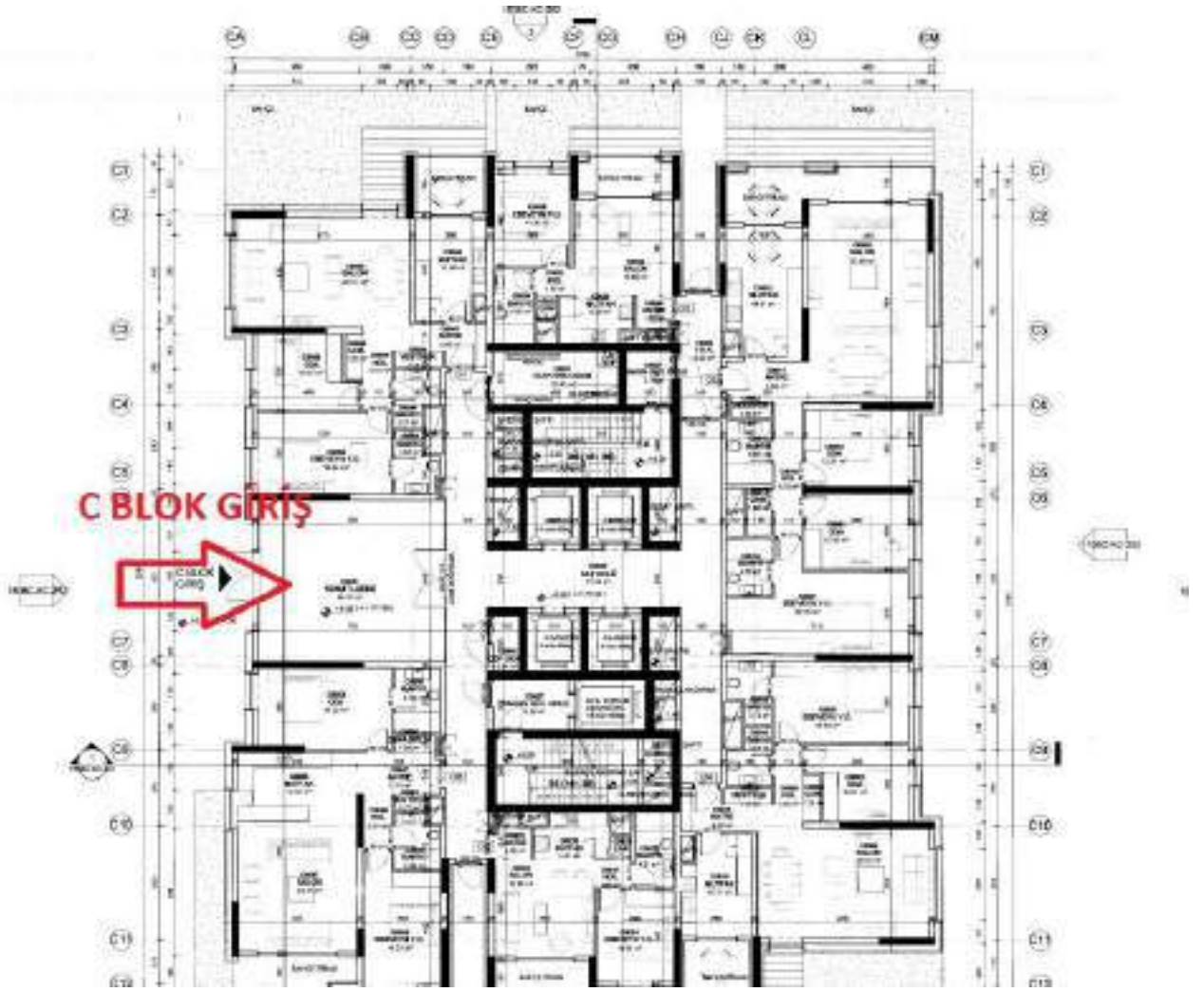
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ
YAPILACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHHÜTNAME
BELGESİ İSTENECEKTİR.

Mimar Ali Osman ÖZTÜRK tarafından hazırlanan,
proje denetçisi tarafından kontrol edilen, İmar
Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen
uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde
görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi tetkik
edilerek, aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay yapılmış
olup, gözden kaçabilen inşaat uygulaması sırasında oluşabilecek
uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan vermeyecek
şekilde fenni mesulün veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik

Müdürlüğünü haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.





[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	120573/1
Tapınmaz Kimlik No:	92950744	AT Yüzölçümü(m2):	36947.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIZILCAŞAR-MAR	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/2
Ölçü/Sayfa No:	20/1907	Ana Pay/Payda:	10/36947
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	24 KATLI A1,A2 BLOKLAR MESKEN, OFİS VE İŞYERİ 25 KATLI B BLOK 26 KATLI C BLOK, 21 KATLI D BLOK VE 27 KATLI E BLOK LARDAN OLUŞAN BETONARME MESKEN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Tapınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gölbaşı(ANKARA)	-

1 / 3

			- 17-06-2019 13:24 - 12735	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Tapınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gölbaşı(ANKARA) - 17-06-2019 13:24 - 12735	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 05.05.2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 13-05-2019 16:36 - 10190	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
S21455794	(SN.5822959) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 13-03-2020 8589	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 19/01/2018 tarihinden başlamak üzere 99 yıl süreyle kira şartı)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN.8206302) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Gölbaşı(ANKARA) - 30-04-2018 11:15 - 9349	

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

2 / 3

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

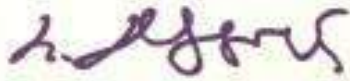
Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

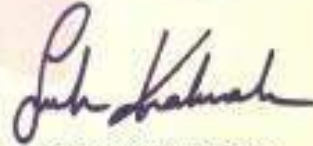
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Tarih : 07.03.2011

No : 401384

GAYRİMENKUL 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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Aytan Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ANKARA İLİ
GÖLBAŞI İLÇESİ
KARAOĞLAN MAHALLESİ
113654 Ada, 1 Parsel,
114054 Ada, 2 Parsel,
124955 Ada, 14 Parsel,(2077)
113712 Ada, 1 Parsel
110006 Ada, 4 Parsel,
110006 Ada, 5 Parsel,
110006 Ada, 6 Parsel,
110006 Ada, 7 Parsel,
110006 Ada, 8 Parsel,
110006 Ada, 9 Parsel,
110006 Ada, 10 Parsel,
numaralı
TAŞINMAZLARIN
" DEĞERLEME RAPORU"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	5
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	5
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	17
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	17
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	17
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	18
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	18
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	18
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	18
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	19
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	19
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	19
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	20
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	20
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	20
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	20
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	20
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	21
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	21
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	22
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	22
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	24
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	24
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	24
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	24
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	24
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	24
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	24
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	24
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
8.	SONUÇ	24
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	24
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	24

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, 113654 Ada, 1 Parsel, 114054 Ada, 2 Parsel, 124955 Ada 14 Parsel, 113712 Ada, 1 Parsel 110006 Ada, 4 Parsel, 110006 Ada, 5 Parsel, 110006 Ada, 6 Parsel, 110006 Ada, 7 Parsel, 110006 Ada, 8 Parsel, 110006 Ada, 9 Parsel, 110006 Ada, 10 Parsel taşınmazların güncel satış değerlerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	: Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, 113712 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel 11680 m ² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. 113654 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel 2781 m ² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. 114054 Ada, 2 Parsel; Değerlemeye konu parsel 29584 m ² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. 124955 Ada 14 Parsel; Değerlemeye konu parsel 5100 m ² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. 110006 Ada, 4 Parsel; Değerlemeye konu parsel 3695 m ² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. 110006 Ada, 5 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m ² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. 110006 Ada, 6 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m ² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. 110006 Ada, 7 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m ² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. 110006 Ada, 8 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m ² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. 110006 Ada, 9 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m ² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. 110006 Ada, 10 Parsel Değerlemeye konu parsel 1500 m ² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	: 31.12.2022
TESPİT EDİLEN DEĞER	: 44.018.500.TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 31.12.2022
RAPORUN NUMARASI	: 2022_150
DEĞERLEME TARİHİ	: 25.12.2022
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI : İş bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, 113712 Ada, 1 Parsel, 113654 Ada, 1 Parsel, 114054 Ada, 2 Parsel, 124955 Ada 14 Parsel, 110006 Ada, 4 Parsel, 110006 Ada, 5 Parsel, 110006 Ada, 6 Parsel, 110006 Ada, 7 Parsel, 110006 Ada, 8 Parsel, 110006 Ada, 9 Parsel, 110006 Ada, 10 Parsel no.lu taşınmazların güncel satış değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : **Yusuf Yaylalı**
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **Şeref Emen**
Sorumlu Değerleme Uzman

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce 02.11.2020 tarihinde değerlendirme yapılmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

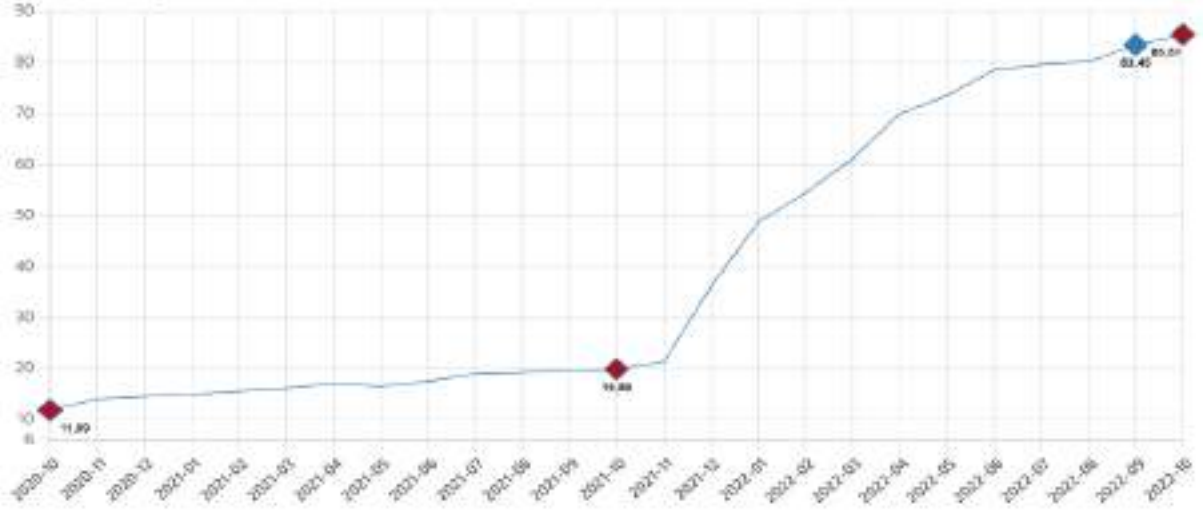
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİCARET A.Ş

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

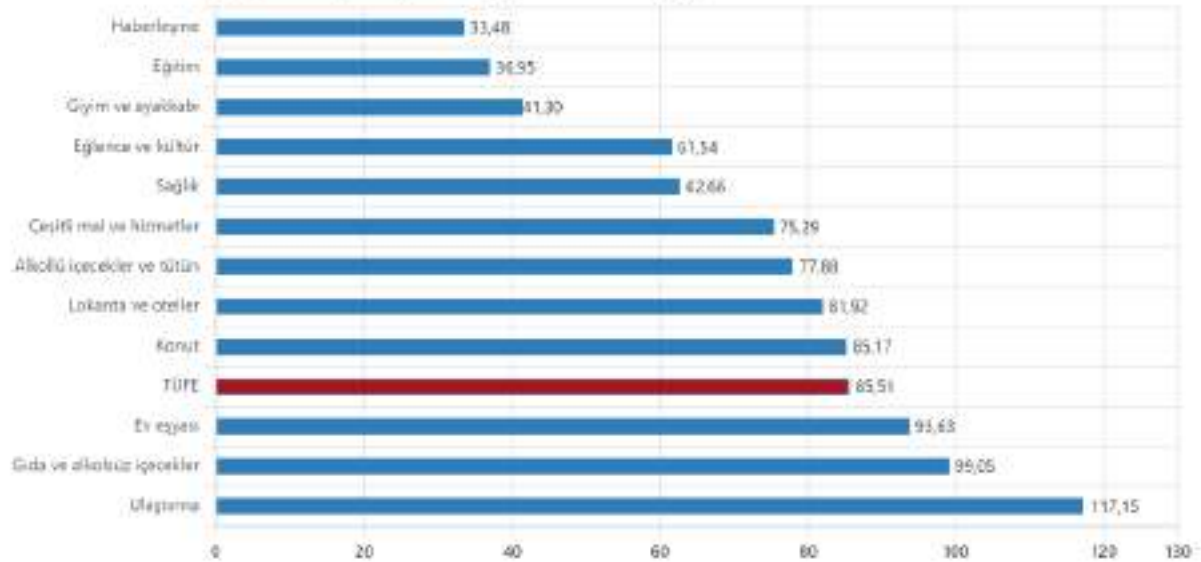
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

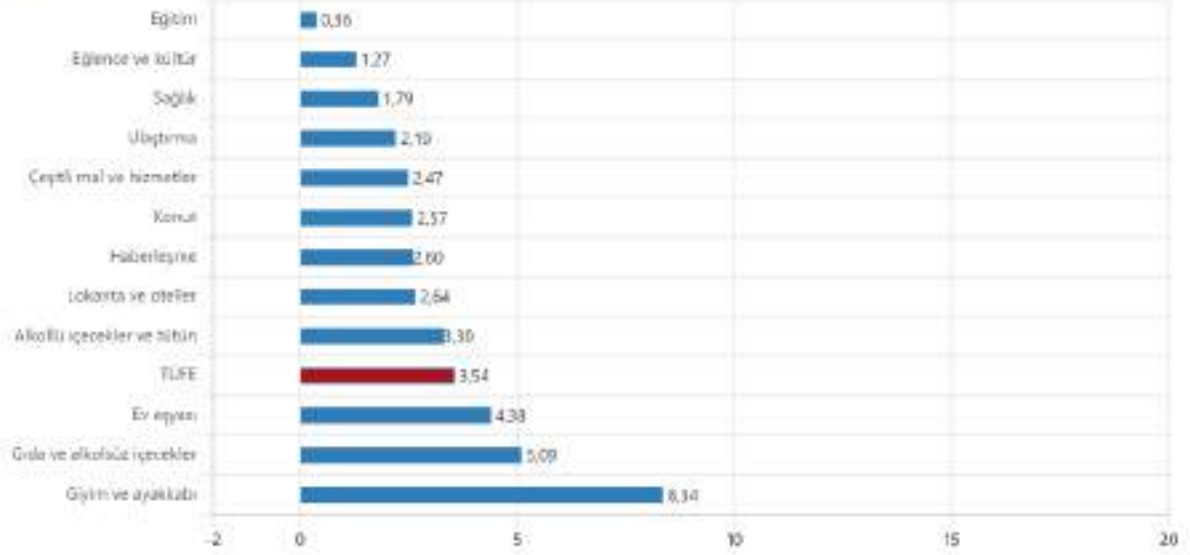


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

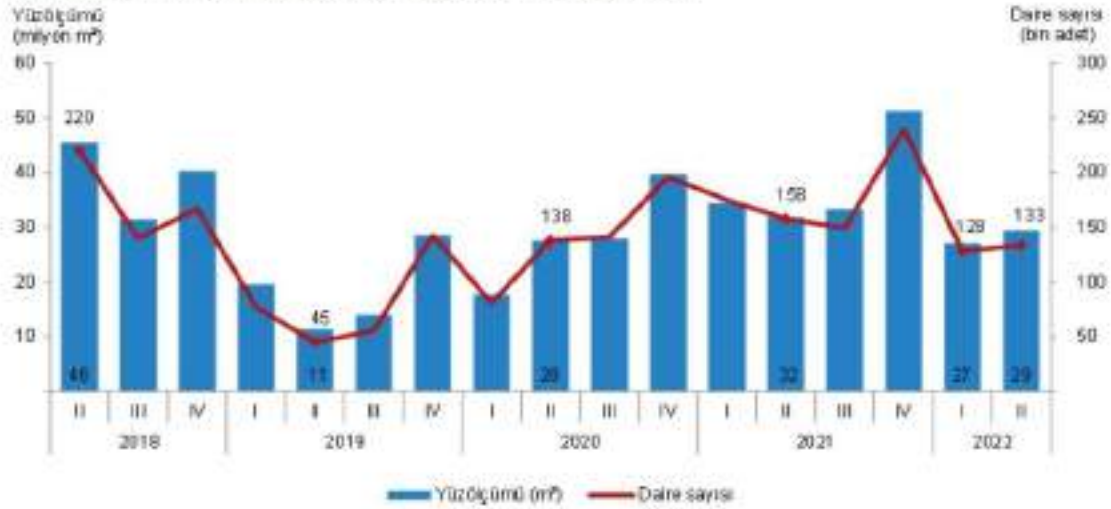


Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

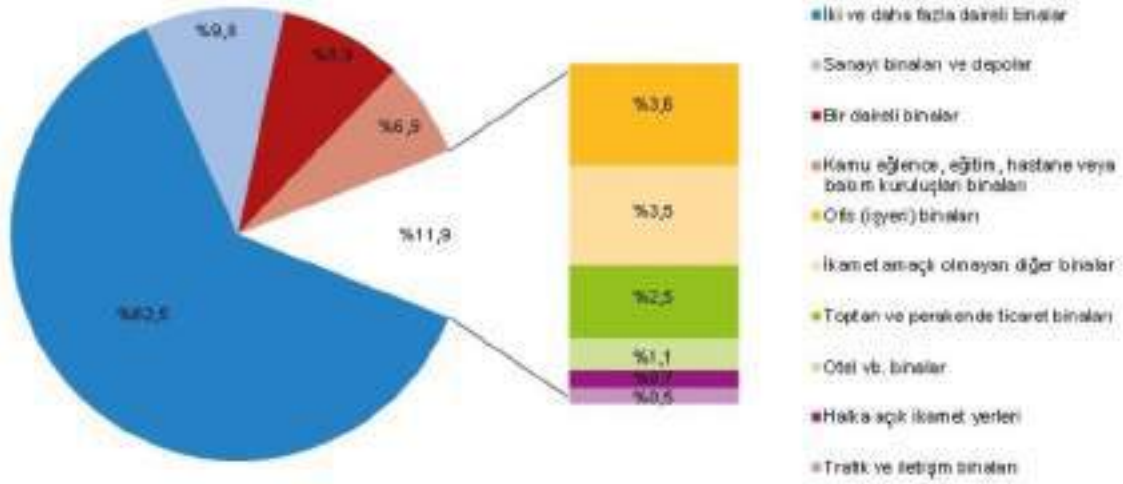
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

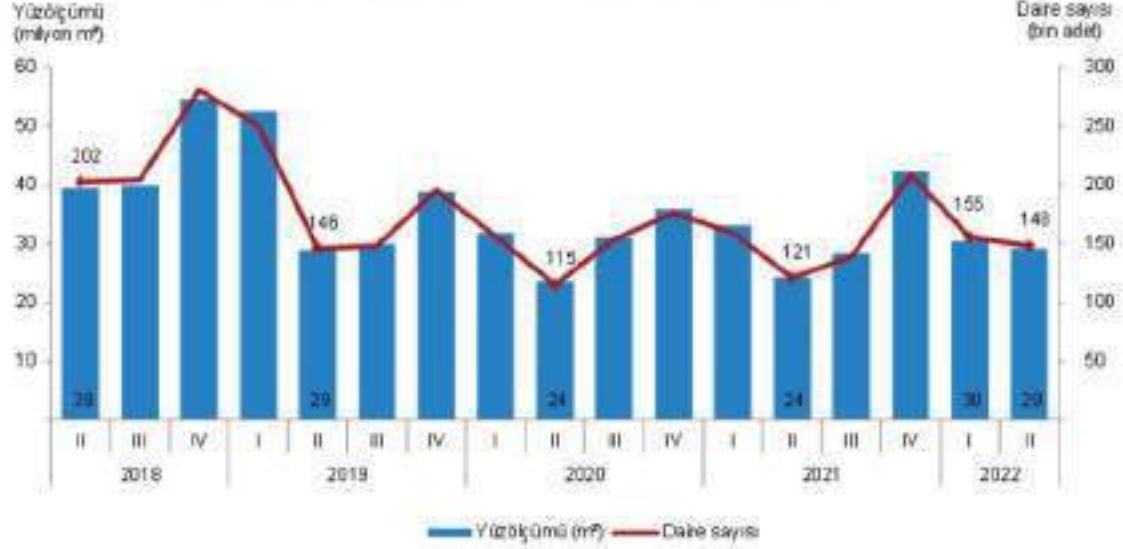


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



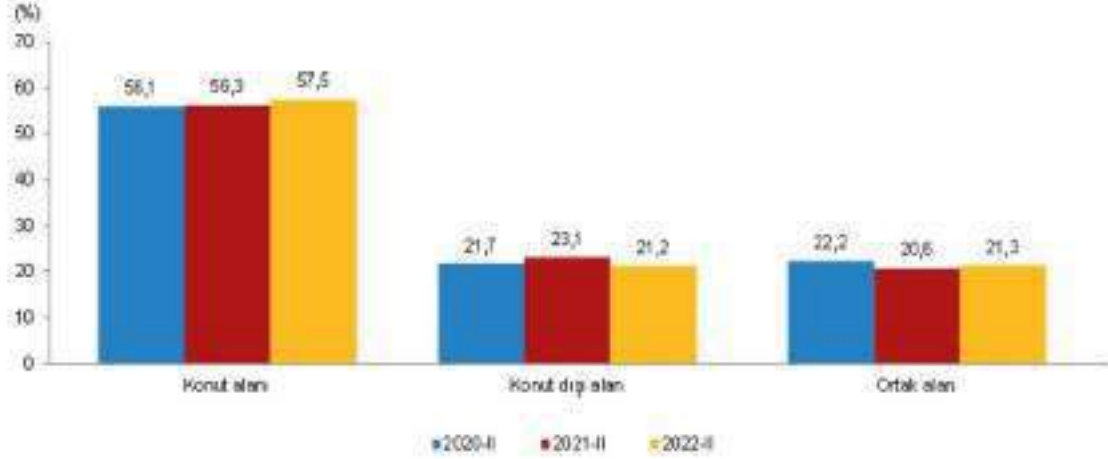
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 155 737	17,8
2022							
	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

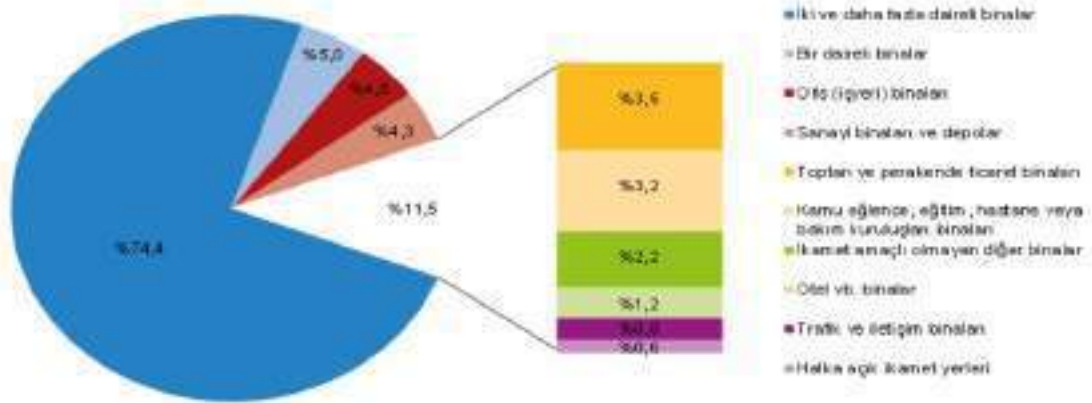
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



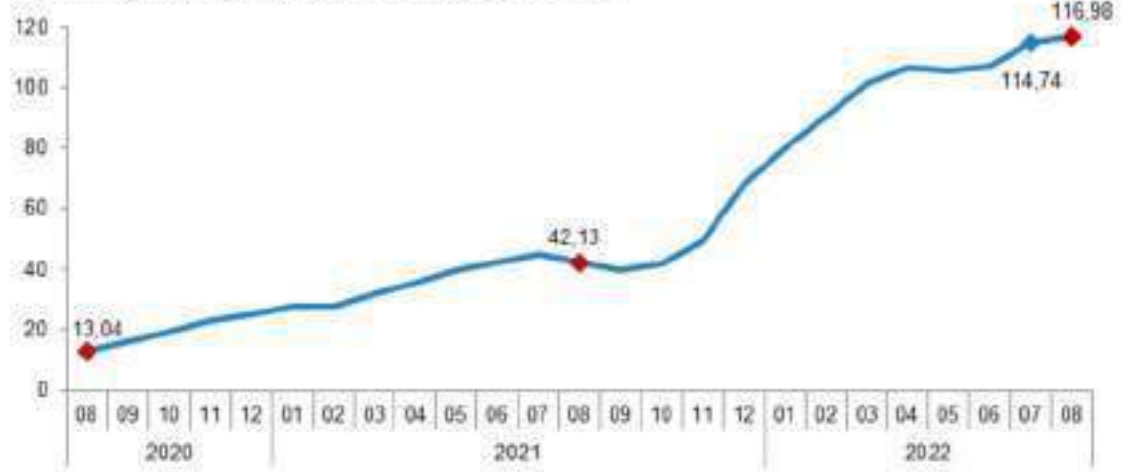
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

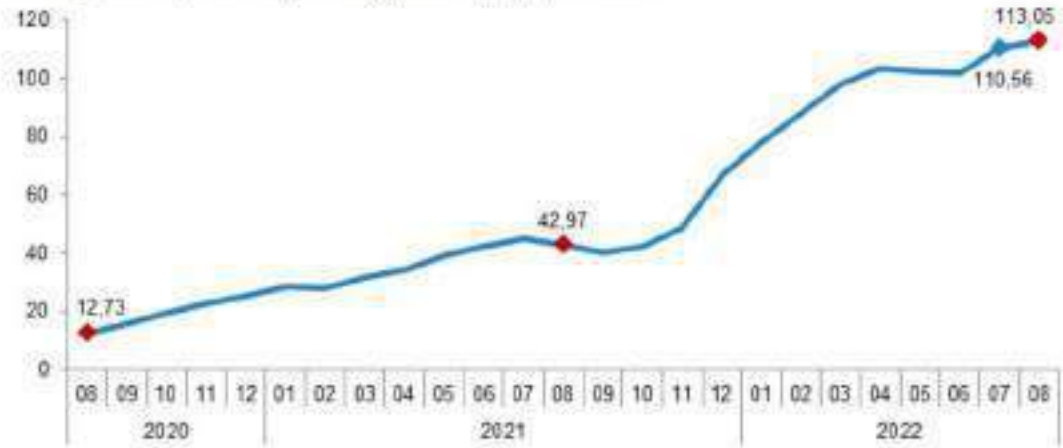
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,36, işçilik endeksi %83,97 arttı.

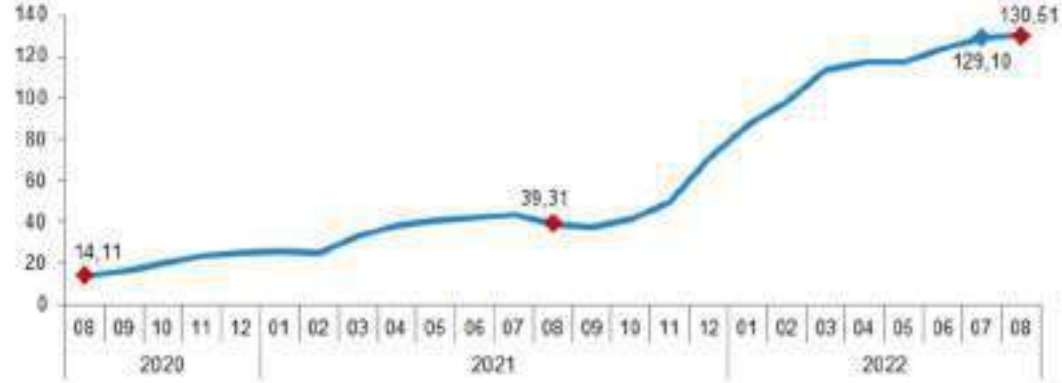
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



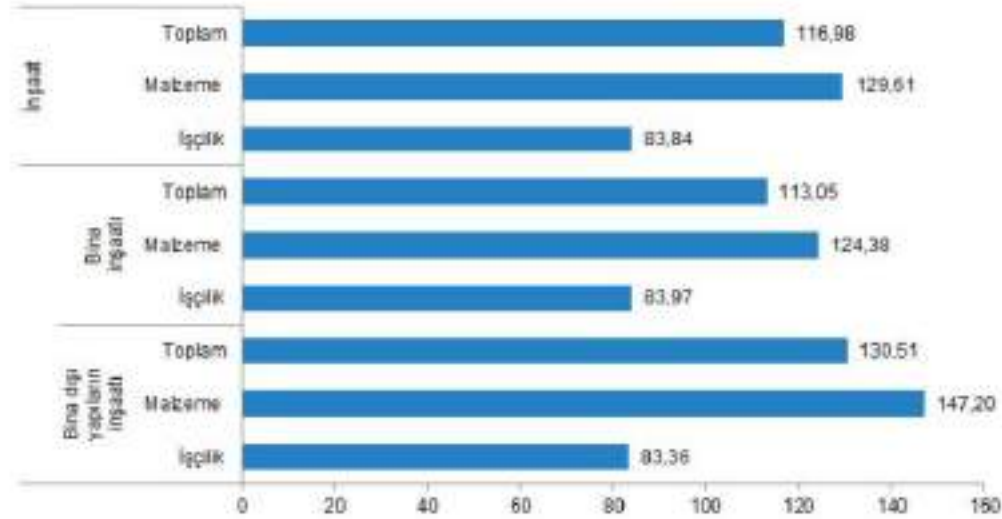
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

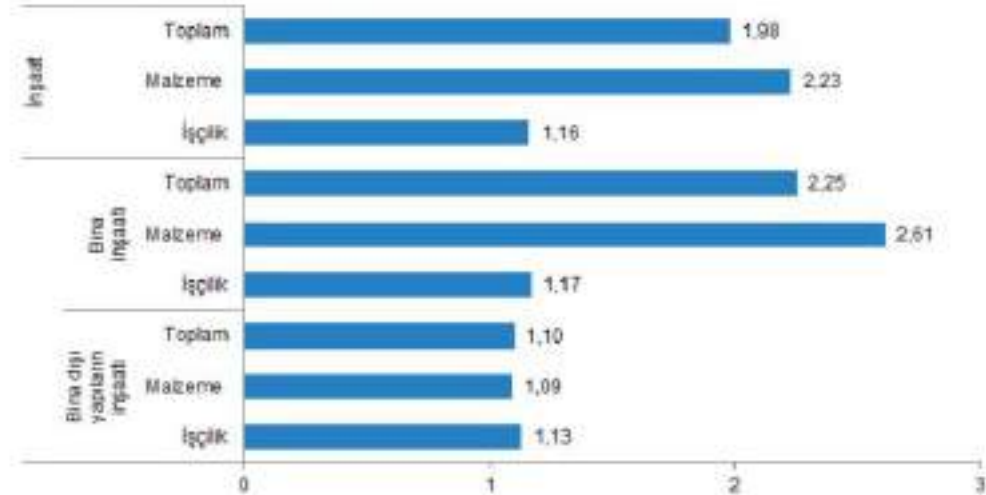
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

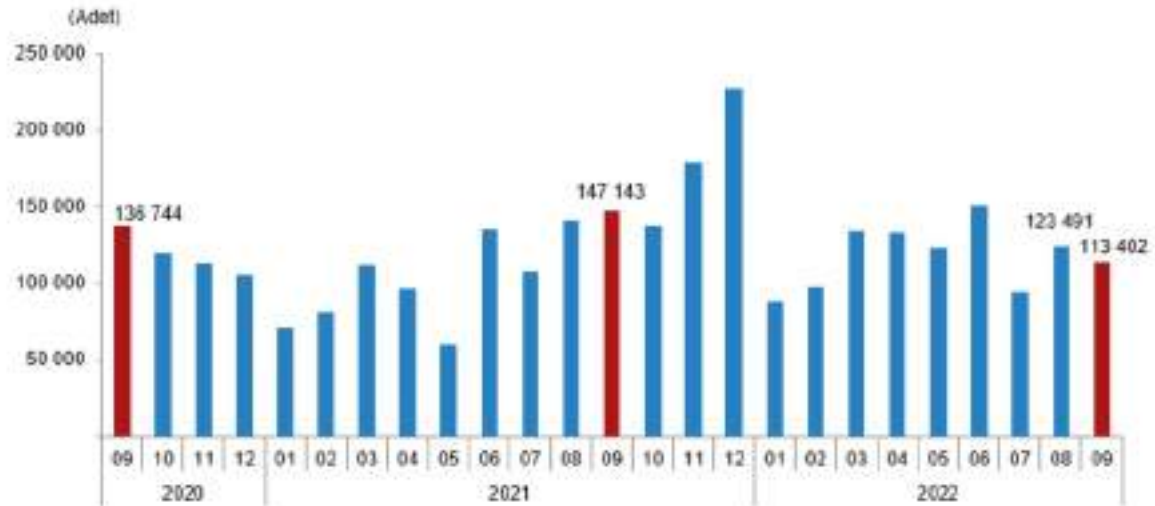


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 987	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

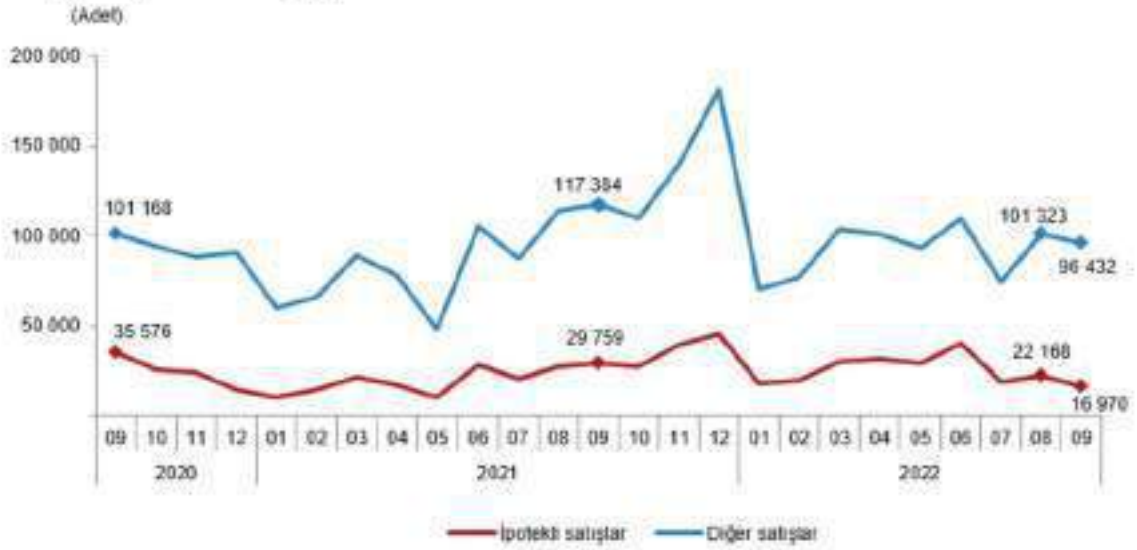
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

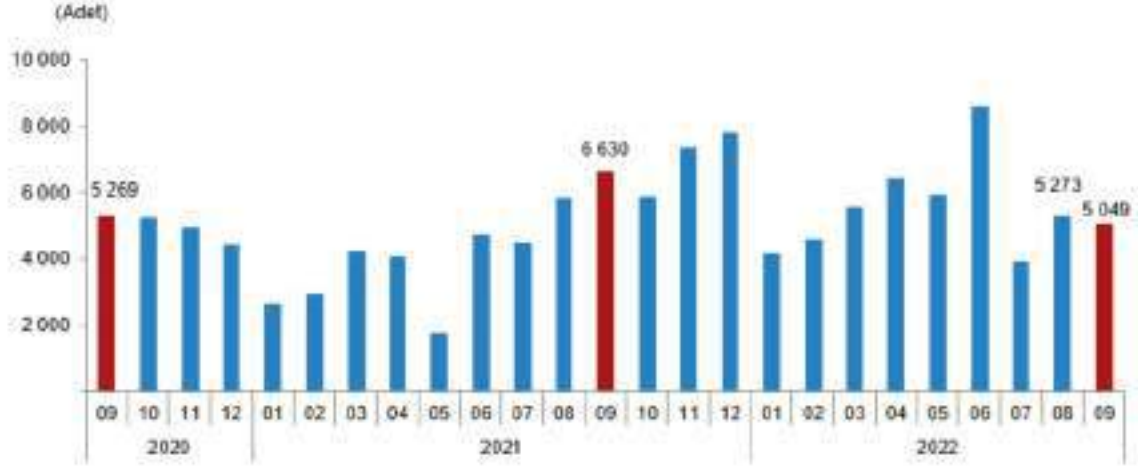
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

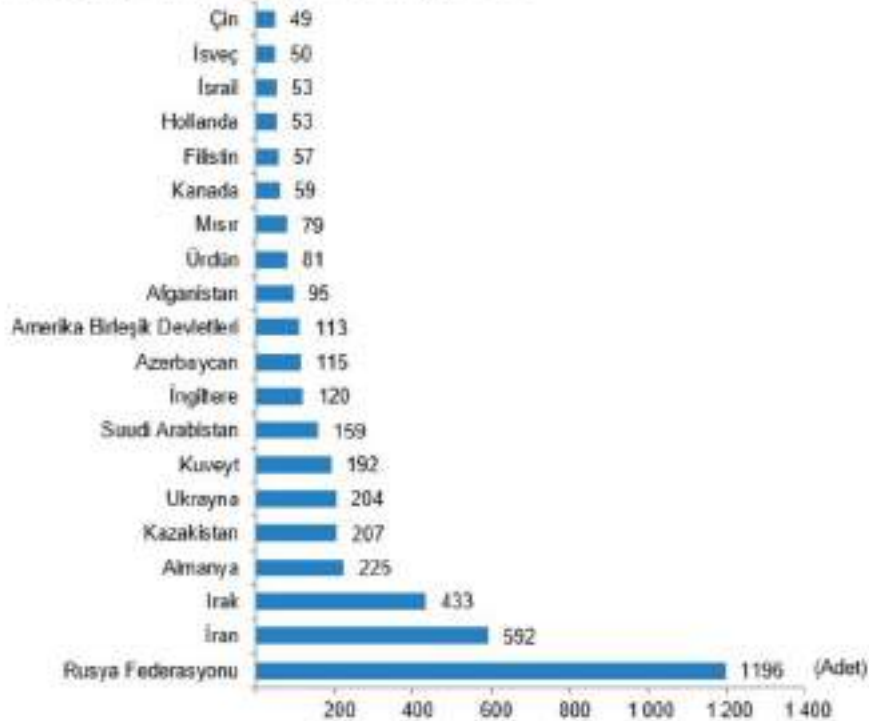
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbulu sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Ünvanlara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmazlar; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, 113712 Ada, 1 Parsel, 113654 Ada, 1 Parsel, 114054 Ada, 2 Parsel, 124955 Ada 14 Parsel, , 110006 Ada, 4 Parsel, 110006 Ada, 5 Parsel, 110006 Ada, 6 Parsel, 110006 Ada, 7 Parsel, 110006 Ada, 8 Parsel, 110006 Ada, 9 Parsel, 110006 Ada, 10 Parsellerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların çevresinde benzer nitelikte tarım ve bahçe amaçlı kullanılan çok sayıda imarlı ve imarsız taşınmazlar mevcuttur. Bölgede yatırım amaçlı olarak tercih edilmesi nedeni ile bölgede alım satım oranları düşük seviyededir.



TAŞINMAZIN GÖLBAŞILERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Kızılay	~ 27 km	Gölbaşı Şehir Merkezi	~ 10 km
Ulus	~ 30 km	Gölbaşı Adliyesi	~ 30 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi,

113712 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel 11680 m² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 2-3 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde konut amaçlı olarak inşa edilmiş müstakil yapı inşa edilmiş olup; özellik ve alan tespiti yapılamamıştır. Parselin çevresi beton duvar ile çevrilidir.

113654 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel 2781 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

114054 Ada, 2 Parsel; Değerlemeye konu parsel 29584 m² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 2-3 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde 1 adet müstakil yapı ve 1 adet ahıl inşa edilmiş olup; özellik ve alan tespiti yapılamamıştır. Parselin çevresi tel ile çevrilidir.

124955 Ada 14 Parsel; Değerlemeye konu parsel 5100 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; Parselin çevresi tel ile çevrilidir.(Parsel eski numarası 2077 Ada)

110006 Ada, 4 Parsel; Değerlemeye konu parsel 3695 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

110006 Ada, 5 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

110006 Ada, 6 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

110006 Ada, 7 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

110006 Ada, 8 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

110006 Ada, 9 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

110006 Ada, 10 Parsel Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan Karaoğlan Mahallesi, 113654 Ada, 1 Parsel, 124955 Ada 14 Parsel, 110006 Ada, 4 Parsel, 110006 Ada, 5 Parsel, 110006 Ada, 6 Parsel, 110006 Ada, 7 Parsel, 110006 Ada, 8 Parsel, 110006 Ada, 9 Parsel, 110006 Ada, 10 Parsel no.lu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir. 113712 Ada, 1 Parsel, üzerinde konut amaçlı olarak inşa edilmiş müstakil yapı inşa edilmiş olup; özellik ve alan tespiti yapılamamıştır. 114054 Ada, 2 Parsel, üzerinde 1 adet müstakil yapı ve 1 adet ahıl inşa edilmiş olup; özellik ve alan tespiti yapılamamıştır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	GÖLBAŞI
MAHALLESİ	:	KARAOĞLAN

KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
PARSEL NO	:	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
YÜZÖLÇÜMÜ	:	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
NİTELİĞİ	:	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
CİLT NO	:	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
SAHİFE NO	:	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
EDİNİM TAR.	:	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
MALİK	:	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
TAPU CİNSİ	:	Ana Taşınmaz

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 25.12.2022 tarihinde alınan 1 tapu takyidat belgesine göre, taşınmazlar üzerinde kayıtlı bilgiler resim eklerinde takbis belgelerinde sunulmuştur.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

25.12.2022 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

114054 Ada 2 parsel nolu taşınmaz;

- Ticari Alan Toplu İşyerleri
- **2077 Parsel nolu taşınmazlar; (124955 ada 14 parsel)**
- Plansız alanda kalmaktadır.

113654 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz;

- 1/1000 ölçekli GÖL ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI "Kültürel Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.

113712 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz;

- 1/1000 ölçekli İMAR PLANI "Gelişme Konut Alanları" lejantında kalmakta olup; Emsal:0,20, h(max):6,50, Yoldan 5-10 metre, komşu parsellerden 5'er metre çekme mesafelidir.

110006 Ada 4,5,6,7,8,9,10 Parsel nolu taşınmazlar;

- 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI'nda "Gelişmekte Olan Konut Alanı" lejantında kalmakta olup; Emsal:0,15, h(max):6,50 çekme mesafelidir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Parseller adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Karaoğlan Mahallesi, 113654 Ada, 1 Parsel, 2077 Parsel, 110006 Ada, 4 Parsel, 110006 Ada, 5 Parsel, 110006 Ada, 6 Parsel, 110006 Ada, 7 Parsel, 110006 Ada, 8 Parsel, 110006 Ada, 9 Parsel, 110006 Ada, 10 Parsel no.lu taşınmazların ile ilgili olarak Gölbaşı Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar adına düzenlenmiş ruhsatlı kaydı mevcut olmayıp; yapı denetimi ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda geline aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmaz; * Yapılmış herhangi bir işlem yoktur.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel geline durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazlar üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - o Şehir merkezine uzak konumlu olması.
 - o Benzer nitelikteki taşınmazların çok sayıda olması.
 - o Gelişimini tamamlayamamış bölgede olması.

- o Alt yapı ve ulaşımda eksiklikler olması.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
- o Yatırım amaçlı olarak tercih edilen bölgede yer alması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların raporda detayları verilen yapılanma hakkı ve fonksiyon doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Ana cadde üzerinde konumlu taşınmazın çevresindeki yerleşik dokunun, ayırık nizam ve yapıların üst katlarında konut veya ofis, zemin katlarında işyeri fonksiyonlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

Değerlemeye konu taşınmazların imar durumları aşağıdaki gibidir:

114054 Ada 2 parsel nolu taşınmaz;

- Plan iptali söz konusu olup; mevcutta plansız alanda kalmaktadır.(K.D.K.Ç.A. Eski E=0.50, hmax=9.50)

2077 Parsel nolu taşınmazlar;(124955 ada 14 parsel)

- Plansız alanda kalmaktadır.

113654 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz;

- 1/1000 ölçekli GÖL ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI "Spor Tesis Alanı" "Dini Tesisler Alanı" lejantında kalmaktadır.(Parselasyon iptali kararı bulunmaktadır.)

113712 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz;

- 1/1500 ölçekli KÖY İÇİ İMAR PLANI "Gelişme Konut Alanları" lejantında kalmakta olup; Emsal:0,20, h(max):6,50, Yoldan 5-10 metre, komşu parsellerden 5'er metre çekme mesafelidir.

110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Parsel nolu taşınmazlar;

- 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI'nda "Gelişmekte Olan Konut Alanı " lejantında kalmakta olup; Emsal:0,15, h(max):6,50 çekme mesafelidir.

EMSALLERİ:

Emsal 1: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede 110006 Ada 4,5,6,7,8,9,10 parsel nolu taşınmazlara yakın mevkide 5635 m² alana sahip, konut alanı lejantında yer alan E:0,15 yapım koşullarındaki parsel 10.200.000-TL fiyatla satılıktır. (1810-TL/m²) MİREM EMLAK: 0 (530) 527 61 68

Emsal 2: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede 110006 Ada 4,5,6,7,8,9,10 parsel taşınmazlara yakın mevkide 10.000 m² alana sahip konut alanı lejantında yer alan E:0,35 yapım koşullarındaki parsel 19.950.000-TL fiyatla satılıktır. (1995-TL/m²) FREKANS GAYRİMENKUL: 0 (545) 306 09 29

Emsal 3: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede daha iyi konumda taşınmazlara yakın mevkide 4952 m² alana sahip konut alanı lejantında yer alan E:0,15 yapım koşullarındaki parsel 3.750.000-TL fiyatla satılıktır. (757-TL/m²)-MERT EMLAK: 0 (533) 604 22 04

Emsal 4: Rapora konu 124955 Ada 14 Parsel taşınmaza yakın konumda tarla vasıflı 1178 m² taşınmaz pazarlıklı olarak 1.200.000TL bedel fiyatla satılıktır. (1019-TL/m²) KARAOĞLAN EMLAK 0 (530) 143 91 06

Emsal 5: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlara yakın mevkide 4750 m² alana sahip köy yerleşimi içinde konut alanı lejantında yer alan E:0,30 yapım koşullarındaki parsel 3.750.000-TL fiyatla satılıktır. (790-TL/m²) REMAX VIP 0 (532) 237 00 01

Emsal 6: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlara yakın mevkide 2259 m² alana sahip K.D.K.Ç.A. alanı lejantında yer alan E:0,50 saçak seviyesi 9.50m yapım koşullarındaki parsel 1.450.000-TL fiyatla satılıktır. (642-TL/m²) KORAY GAYRİMENKUL 0 (533) 313 17 17

Gölbaşı Belediyesi'nden alınan bilgilere istinaden yasal rayiç değeri 230-TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1810	1995	757	1019	790	642
	Pazarlık Payı	-15%	-20%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1538	1596	681	917	711	577

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlardan **110006 Ada 4,5,6,7,8,9,10 Parsel nolu taşınmazlar** 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI'nda "Gelişmekte Olan Konut Alanı" lejantında kalmakta olup taşınmazların yakın çevresinde aynı yapılaşma şartlarına sahip satılık emsal tespit edilememiştir. Emsal tablosundaki bilgiler ışığında taşınmazların imar durumunun konut imarlı taşınmazlardan daha iyi olması göz önünde bulundurulmuş ve, taşınmazlar 1500.TL/m² değer üzerinden değerlendirme işlemine alınmıştır. **113654 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz**; 1/1000 ölçekli GÖL ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI "Kültürel Tesis Alanı" lejantında **114054 Ada 2 parsel** mevcutta **Toplu işyerleri Alanında** kalmakta olduğu için **550.TL/m²** ve **2077 parselin plansız alanda kalması** göz önünde bulundurulmuş ve **650.TL/m²** değer üzerinden değerlendirme işlemine alınmıştır

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede benzer nitelikte taşınmazların kısıtlı olması nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların bakım durumu konumu ve inşaa özellikleri gör önüne alınarak maliyet yöntemi kullanılmıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların getirisi bulunmamaktadır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların kira getirisi bulunmamaktadır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; imar planında belirtildiği ve üzerinde uygulanacak olan fonksiyondur.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti ana taşınmazların tamamı için yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin emsal bilgileri ışığında satış değerleri ve kira değerleri tespit edilmiştir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Parseller adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" analizi kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlardan bazı ada ve parsellerin hisseli olduğu görülmüş olup, değerleme tamamı üzerinden yapılmıştır. Taşınmazların üzerinde bulunan takyidatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde taşınmazların;

113712 ADA-1 PARSEL= 11680m² x 550 TL/m² = ~6.425.000 TL.

124955 ADA 14 PARSEL (2077) PARSEL= 5100 m² x 647 TL/m² = 3.300.000 TL.

114054 ADA-2 PARSEL= 29584 m² x 550 TL/m² = ~16.250.000 TL.

113654 ADA-1 PARSEL= 2781 m² x 593.TL/m² = ~1.650.000 TL.

110006 ADA-4 PARSEL= 1929 m² x 1500 TL/m² = ~2.893.500 TL.

110006 ADA-5 PARSEL 1500 m² x 1500 TL/m² = 2.250.000 TL.

110006 ADA-6 PARSEL= 1500 m² x 1500 TL/m² = 2.250.000 TL.

110006 ADA-7 PARSEL = 1500 m² x 1500 TL/m² = 2.250.000 TL.

110006 ADA-8 PARSEL =1500 m² x 1500 TL/m² = 2.250.000 TL.

110006 ADA -9 PARSEL=1500 m² x 1500 TL/m² = 2.250.000 TL.

110006 ADA -10 PARSEL=1500 m² x 1500 TL/m² = 2.250.000 TL.

GENEL TOPLAM: 44.018.500TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI

920058

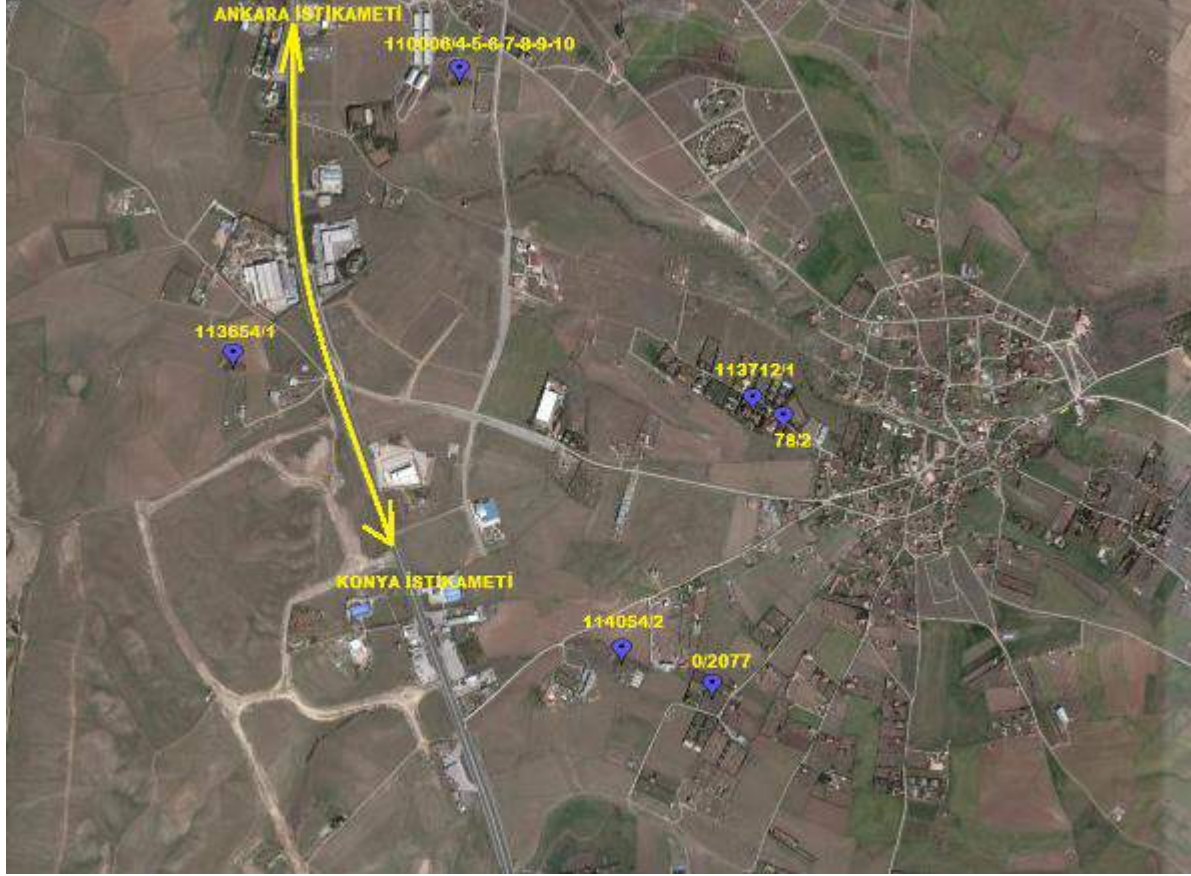
Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME UZMANI

Şeref Emen

Sorumlu Değerleme Uzmanı

KONUM KROKİSİ



Aransi

Sötesi

Karadölan-İmar

110005

10

Sorgula



TAKBİS BELGELERİ:

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114054/2
Tapınmaz Kimlik No:	51886420	AT Yüzölçümü(m2):	29584.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇÖLBASI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Çölbaşı(ANKARA)	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mohalle/Köy Adı:	KARADÖLAN-İMAR Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1455	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Tekin Sebebi-Tarih-Yerimye
370420569	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29584.00	29584.00	Tuzel Kışılıklenn Ömvan Değişikligi 24.01.2017 1675	-

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	124955/14
Tasınmaz Kimlik No:	103029735	AT Yüzölçümü(m2):	5051.67
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/3186	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerime	Tekin Sebebi-Tarih-Yerime
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirleme)		Gölbaşı(ANKARA) - 03-12-2018 11:25 - 25428	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Tekin Sebebi
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	--------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yerime	Tarih-Yerime
459007573	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5051.67	5051.67	3083 S.Y. Göre Toplu İhtisama İşlemi 03-12-2018 25428	-

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	124956/27
Tasınmaz Kimlik No:	103029743	AT Yüzölçümü(m2):	2120.66
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/3216	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerime	Tekin Sebebi-Tarih-Yerime
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirleme)		Gölbaşı(ANKARA) - 03-12-2018 11:25 - 25428	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Tekin Sebebi
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	--------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
450007586	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2120.66	2120.66	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 03-12-2018 25428	

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	0/1791
Tasınmaz Kimlik No:	242432	AT Yüzölçümü(m2):	1080.00
İl/ilçe	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BSNo:	
Giriş/Sayıfa No:	15/2024	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarım Arazisi - Susuz Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince karlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)		Gölbaşı(ANKARA) - 08-11-2012 13:08 - 15077	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkın Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 3

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
359256379	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1080.00	1080.00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 20-10-2016 19881	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	ANKARA 8. NOT. 21/10/1998 TARİH 56512 SAYILI SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ GEREĞİNCE 58 200 000 000 TL BEDELLE AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. YE SATIŞ VAADİ OLUNMUŞTUR 21/10/1998 VEV:4887	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020609	Gölbaşı(ANKARA) - 21-10-1998 00:00 - 4887	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müsterik M/T	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.D. YKN:0220034070	Hayır	20000000000.00 ETL	akdi	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 19-06-2004 15:09 - 4007
İpotekin Konusu Hissesi Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - KARADÖĞAN Mah. - (Aktif) - 1791 Parsel	1/1	(SN:5405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000000.00 ETL	Gölbaşı(ANKARA) - 18-06-2004 15:09 - 4007		

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	110006/4
Taşınmaz Kimlik No:	625602	AT Yüzölçümü(m2):	3695.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Sıra Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARADÖĞAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/685	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
2155191	(SN:1332918) MUCAHİDDİN KÖSE - NECİP Oğlu	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar Uygulaması (KM) 15-06-2005 5435	-
2155192	(SN:163422493) MECİT KÖSE - NECİP Oğlu	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar Uygulaması (KM)	-

1 / 2

						15-06-2005 5435	
60028382	(SN:5202) GÖLBAŞI BELEDİYESİ - (ANKARA) V	-	31/3695	31.00	3695.00	Satış 15-02-2008 2236	-
242866575	(SN:157949) İBRAHİM KISACIK - OSMAN Oğlu	-	1041/3695	1041.00	3695.00	Satış 11-07-2013 11389	-
370420562	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1029/3695	1029.00	3695.00	Tüzel Kişiliğin Ömrün Değişikliği 24-01-2017 1675	-

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	110006/5
Tapınmaz Kimlik No:	1436088	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Cinş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/710	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420563	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

1 / 2

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	110006/5
Tapınmaz Kimlik No:	1436089	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Cinş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/711	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420565	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

1 / 2

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	110006/7
Tasınmaz Kimlik No:	1436190	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/712	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420566	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

1 / 2

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	110006/8
Tasınmaz Kimlik No:	1436191	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/713	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420567	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

1 / 2

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	110006/9
Tasınmaz Kimlik No:	1436212	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blk/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/714	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420568	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

1 / 2

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	110006/10
Tasınmaz Kimlik No:	1436213	AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blk/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/715	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420561	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

1 / 2

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

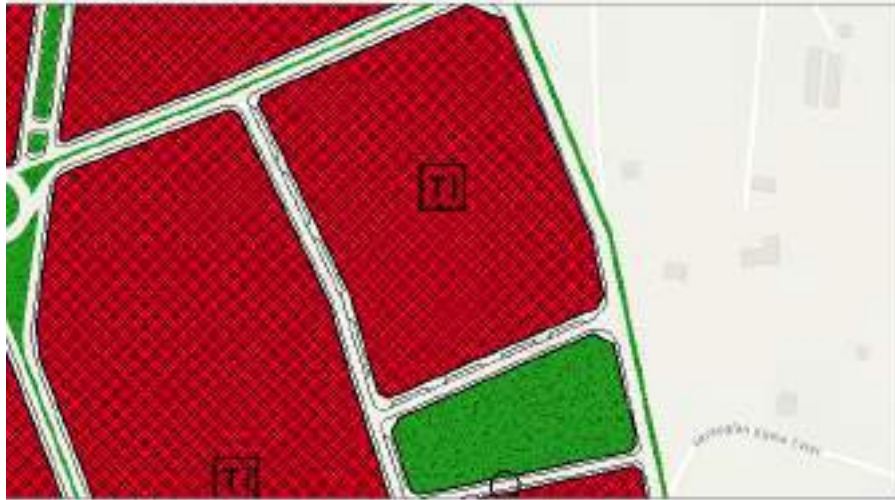
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114054/2
Tasınmaz Kimlik No:	51886420	AT Yüzölçümü(m2):	29584.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
C/İt/Sayfa No:	15/1455	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420569	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29584.00	29584.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

1 / 2

**İMAR DURUMLARI
114054 ADA 2 PARSEL**

Bu sayfadaki bilgiler resmi imar durumu olmayıp bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Belediyemizden alınacak onaylı imar durumu belgesi dışında bu sayfadaki bilgilerin herhangi bir amaçla kullanımlarından Belediyemiz sorumlu tutulamaz.

Mahalle	KARAOĞLAN MAHALLESİ	Onaylayan Kurum	-
Ada	114054	Onay Tarihi	-
Parsel	2	Plan No	-
Alan	29584.00 m ²	PN	-

Plan Kararı	TOPLU İŞLERLERİ				
Ön Bahçe	-	Yapı Nizamı	-	Kat Sayısı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	-	HMAX	-
Arka Bahçe	-	RAKS (Ersal)	-	Açıklama	-

113 ADA 712 PARSEL

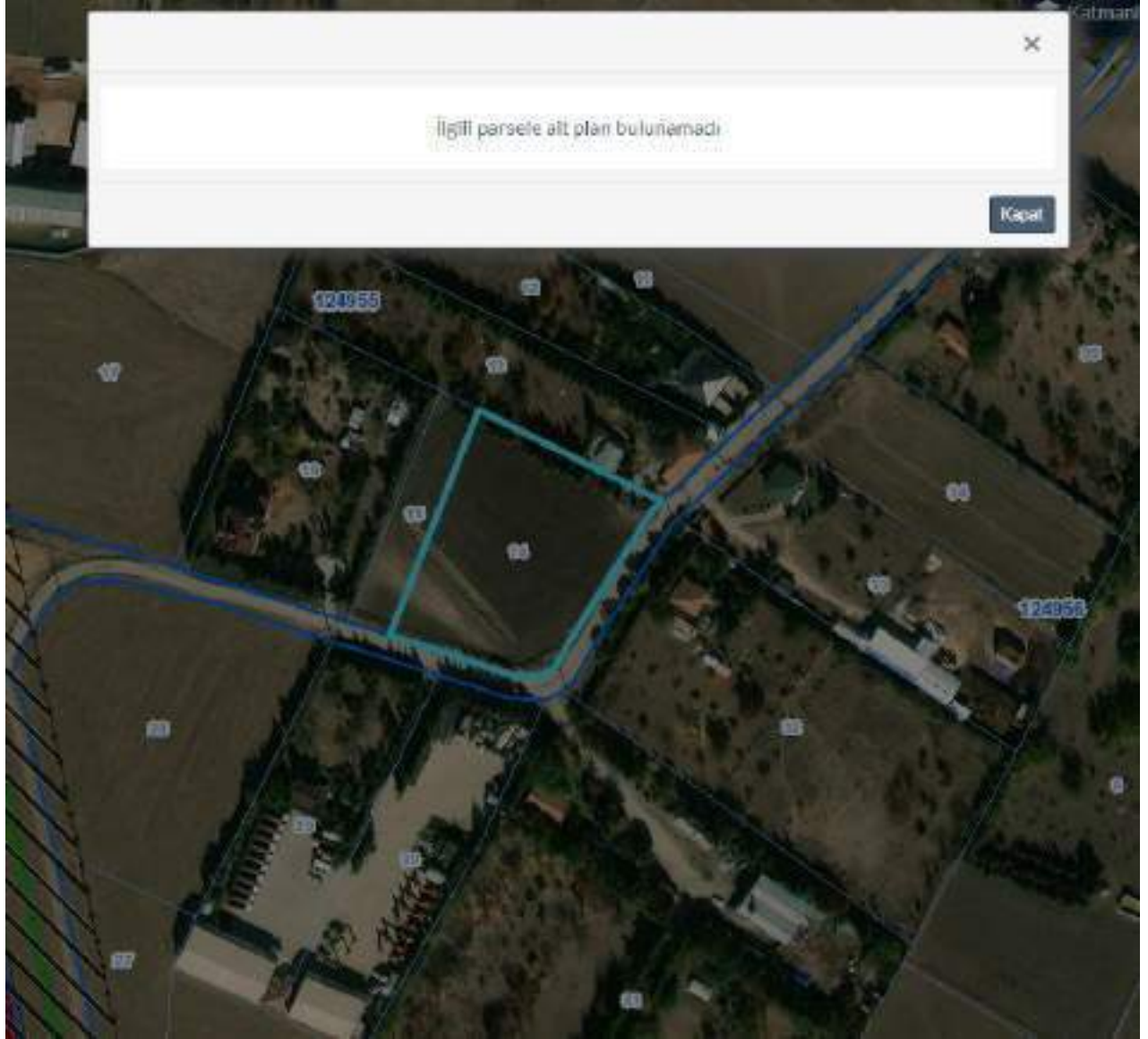


Bu sayfadaki bilgiler resmi imar durumu olmayıp bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Belediyemizden alınacak onaylı imar durumu belgesi dışında bu sayfadaki bilgilerin herhangi bir amaçla kullanımından Belediyemiz sorumlu tutulamaz.

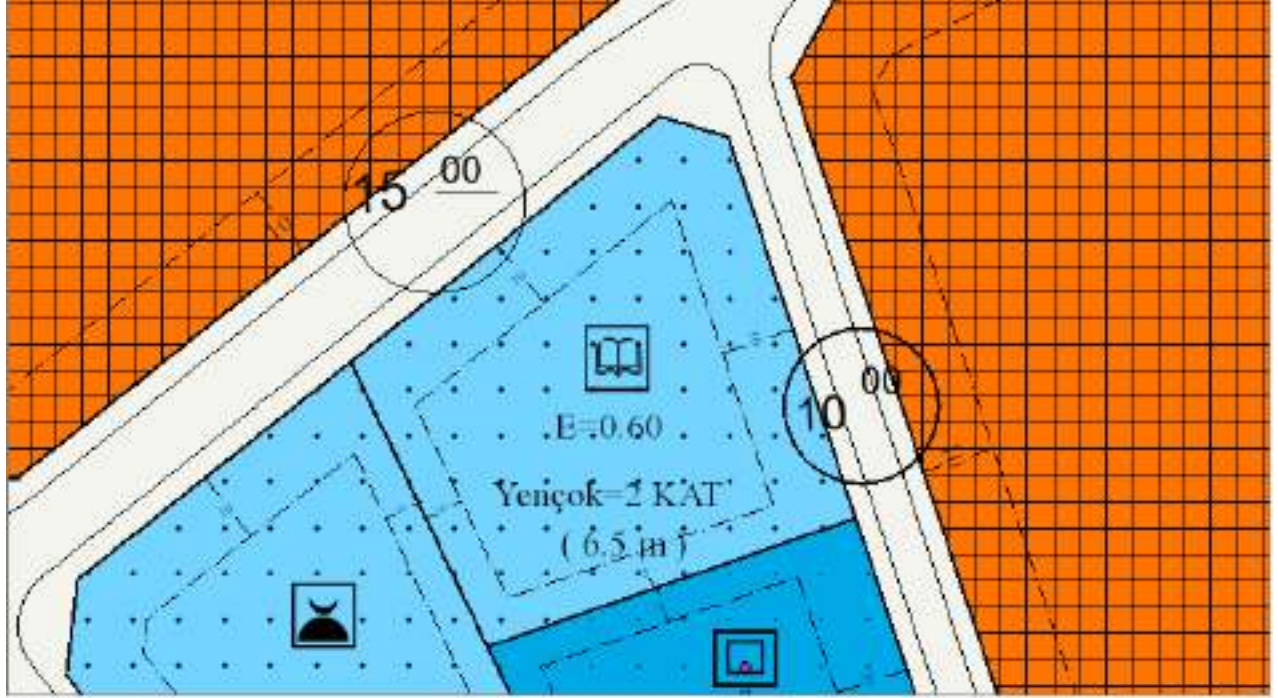
Mahalle	KARAOĞLAN MAHALLESİ	Onaylayan Kurum	ÖÇKK
Ada	113712	Onay Tarihi	27/7/2010
Parsel	1	Plan No	KARAOĞLAN_44_1
Alan	11690.32 m ²	PIN	UIP-13933

Plan Kararı	GELİŞME KONUT ALANI				
Ön Bahçe	-	Yapı Nizamı		Kat Sayısı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	-	HMAX	Yemek-2 Kat
Arka Bahçe	-	KAKS (Emsal)	0.2	Açıklama	-

124955 ADA 14 PARSEL



113654 ADA 1 PARSEL



Bu sayfadaki bilgiler resmi imar durumu olmayıp bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Belediyemizden alınacak onaylı imar durumu belgesi dışında bu sayfadaki bilgilerin herhangi bir amaçla kullanımından Belediyemiz sorumlu tutulamaz.

Mahalle	GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ	Onaylayan Kurum	-
Ada	113654	Onay Tarihi	-
Parsel	1	Plan No	-
Alan	2781.00 m ²	PIN	-

Plan Kararı	KÜLTÜREL TESİS ALANI				
Ön Bahçe	-	Yapı Nizamı	-	Kat Sayısı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	-	HMAX	-
Arka Bahçe	-	KAKS (Emsal)	-	Açıklama	-

110006 ADA 4,5,6,8,9,10 PARSELLER















UZMAN LİSANSLARI



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sınav ve Sicil Kuruludur



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sınav ve Sicil Kuruludur

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

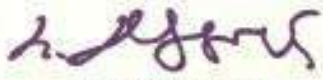
Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

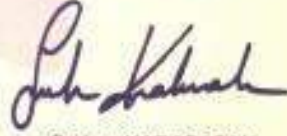
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı 'Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebîg'i uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL 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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığı ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZISI



T.C.
BASBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

**İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ
MERDİVENKÖY MAHALLESİ**

**737 ADA 15 PARSEL 28-40-41-42 NOLU TAŞINMAZLAR
DEĞERLEME RAPORU**

ARALIK 2022

RAPOR NO:2022-151

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla .
hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708
. Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma .. nedenleri.
- 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
- 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
- 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve . Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu 09.12.2022 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ‘ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 737 ada 15 parselde 10.kat 28, 14.kat 40,41, ve 42 numaralı “Daire” vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Yusuf YAYLALI tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 25.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu 30.11.2022 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.6.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

BÖLÜM 2

SİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ,DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 SİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin resmi kayıtlı adresi Koza Sok. No:22 Gaziosmanpaşa 06700 Ankara

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 737 ada 15 parselde 10.kat 28, 14.kat 40,41, ve 42 numaralı “Daire” vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL .**BİLGİLER****3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ**

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy mahallesi Nazenin Sok. No:9 D: 28-40-41-42 adresinde, merkezi konumda yer almaktadırlar.

UAVT Kodu: 1528085796 (28 nolu bb)

UAVT Kodu: 1024401174 (40 nolu bb)

UAVT Kodu: 1062499643 (41 nolu bb)

UAVT Kodu: 1286292329 (42 nolu bb)

Ana taşınmazın bulunduğu bölge konut bölgesidir. Taşınmazın hemen yakınında konumlu olan Şair Ayşi caddesi üzerinden civar yerlee gerek toplu taşıma gerekse şahsi ulaşım mümkündür. Ana taşınmaz İstanbul un ana arterlerinden olan D 100 çevre yoluna yaklaşık 500 m mesafededir. Yakın çevresinde ticari işletmeler, eğitim kuruluşları, cem evi, aile sağlığı merkezi, eczaneler ve sosyal alanlar yer almaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. teknik altyapısı ile sosyal altyapısı mevcuttur.

Kroki

3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Mahallesi	: Mecidiyeköy
Pafta No	: -
Ada No	: 737
Parsel No	: 15
Arsa Yüzölçümü	: 1894,00 m ²
Ana Gayr. Vasfı	: 17 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Arsa Payı	: 51200/2400000(28-35-38-40-41-42
Bağ. Böl. Niteliği	: Daire
Kat	:10-12-13-14
Bağ. Böl. No	: 28-40-41-42
Malik	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ1/1
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 52796
Cilt No	: 297-298
Sayfa No	: 29606-29614-29615-29616
Tapu Tarihi	: 27.12.2019

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

Tapu Bilgi Sisteminden (TKGM Portal) alınan Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki talyidatlar tespit edilmiştir;

Beyan: KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) 25-09-2018 12:07 - 32615

Beyan: Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 04-01-2017 16:39 - 381

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Ruhsatı Belgesi
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari projesi

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

15.12.2022 tarihinde Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 737 ada 15 parselin;

- Şifahen alınan bilgiye göre taşınmaz parseli 21.02.2017 tarihli Uygulama İmar Planında, E: 2,07 taks :0,35 h max:15 kat önden 5 m yan ve arkadan 4 m ayırık nizam yapılanma şartlarında KONUT alanında kalmaktadır.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve ilgili gayrimenkulun fona devredilmesinde her hangi bir kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 04.11.2016 tarihinde 000873-16 belge numarasıyla alınan yapı ruhsatı ile inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe Girdikten sonra inşa edildiğinden yapı denetimine tabidir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

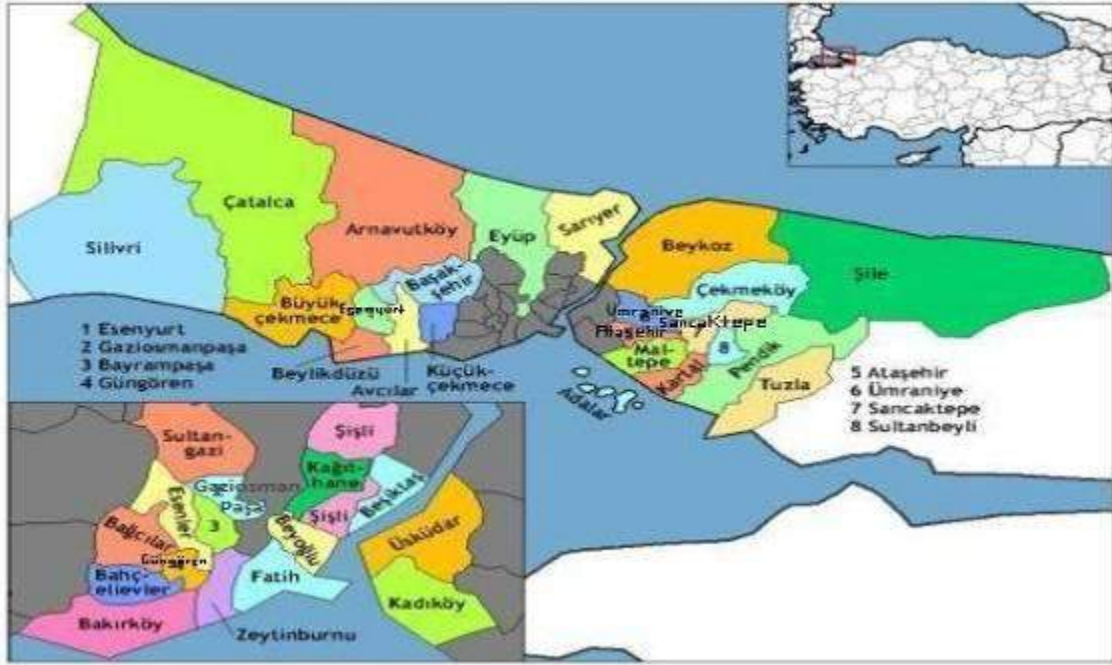
Değerlemeye konu 1894,00 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2016’lı yıllarda 2 Bodrum + zemin + 14 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kadıköy Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir. Taşınmazın TKGM ve Kadıköy Belediyesi sistemindeki mimari projesi görülmüştür. TKGM ve belediye sisteminde incelenen 20/06/2016 tarih 2016/2521900 numaralı onaylı projesine göre değerlemeye konu 10.katta yer alan 28 bb no.lu,14.katta yer alan 40 ve 42 b.b nolu “daire” vasıflı gayrimenkuller ilgisinin talebi üzerine dışarıdan ekspertiz ile

tamamlanmıştır. 41 nolu bağımsız bölümün içine girilerek yerinde tespit yapılmıştır.

Mimari projesine göre 28 nolu bb bina girişine göre sağ yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 90 m², ve 41 nolu bbler bina girişine göre sol yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 88 er m², 40 nolu bb bina girişine göre sağ yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 88 m² ve 42 nolu bb bina girişine göre ön kısımda yer alıp brüt yaklaşık 90 m² kullanım alanıdır. 41 nolu bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerde projesine uygun olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



İstanbul

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci sırada gelir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, M.S. 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Doğu Roma İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca, hilafetin Osmanlı Devleti'ne geçtiği 1517'den, kaldırıldığı 1924'e kadar, İstanbul İslamiyet'in de merkezi olmuştur. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3000 yıl, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir şehirdir. Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir

mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu verilere göre Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

4.2.MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

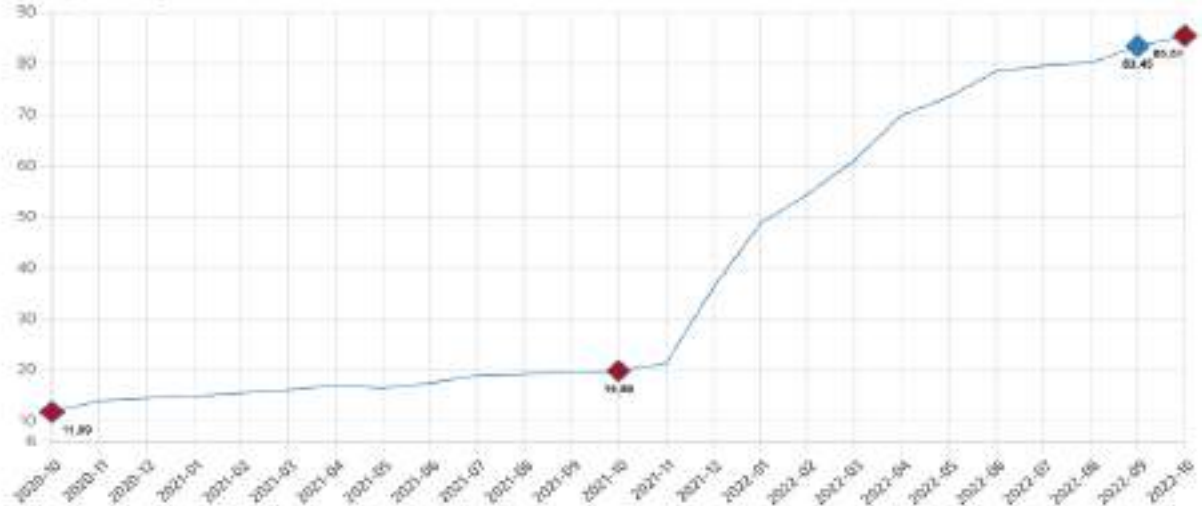
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

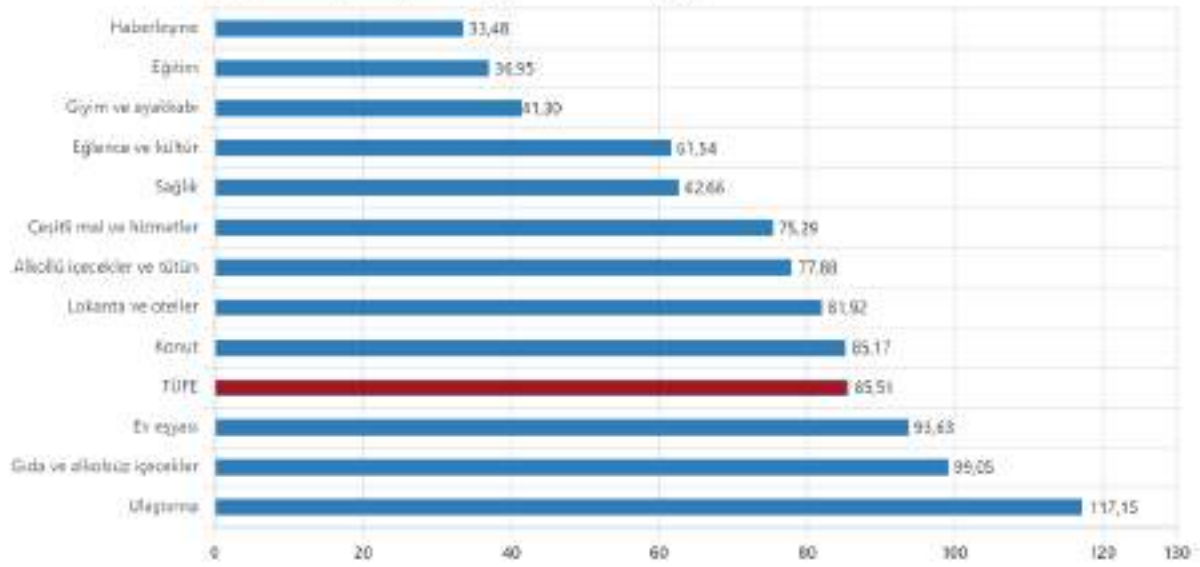
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

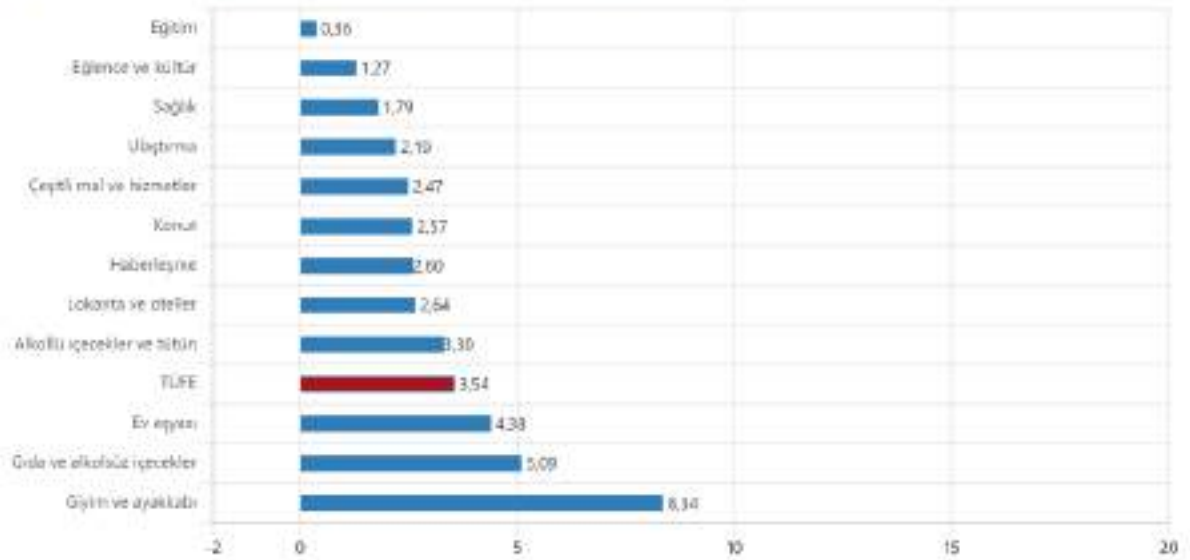
	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

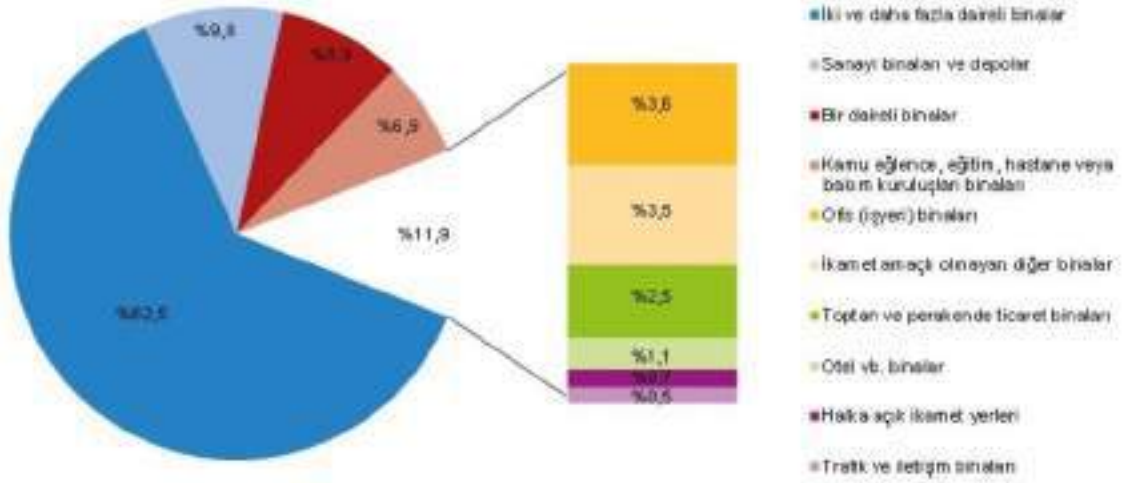
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 831	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

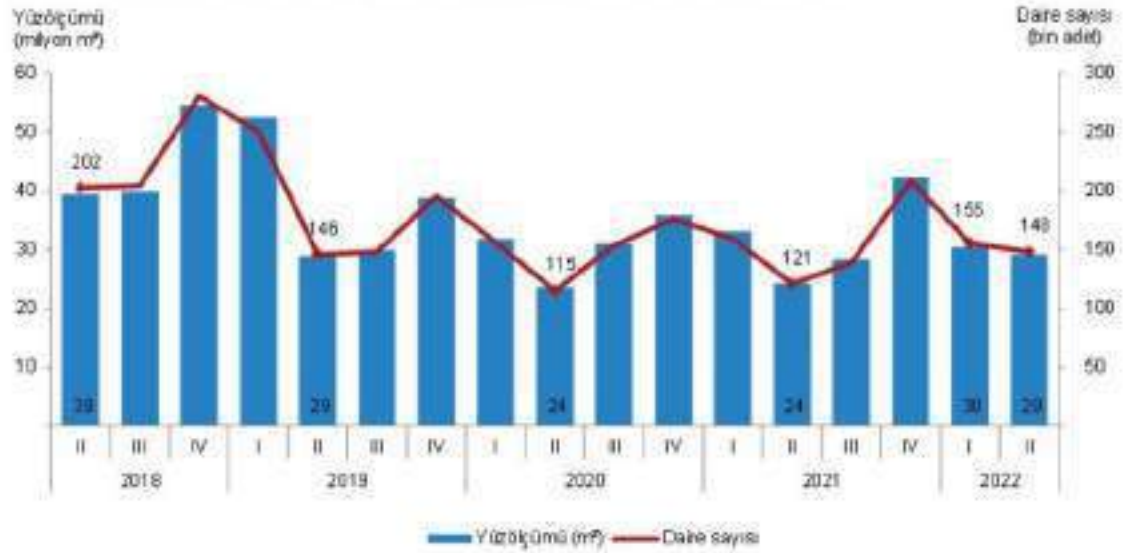


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



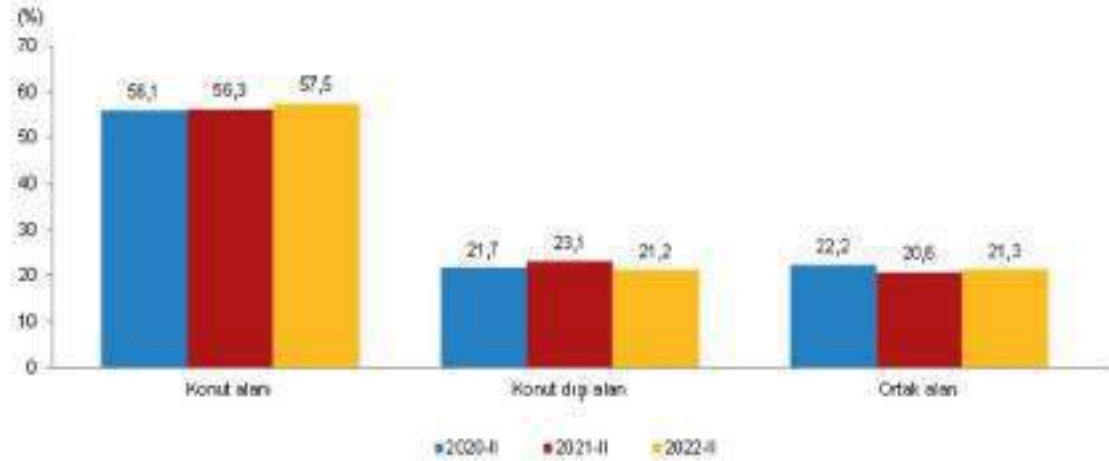
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

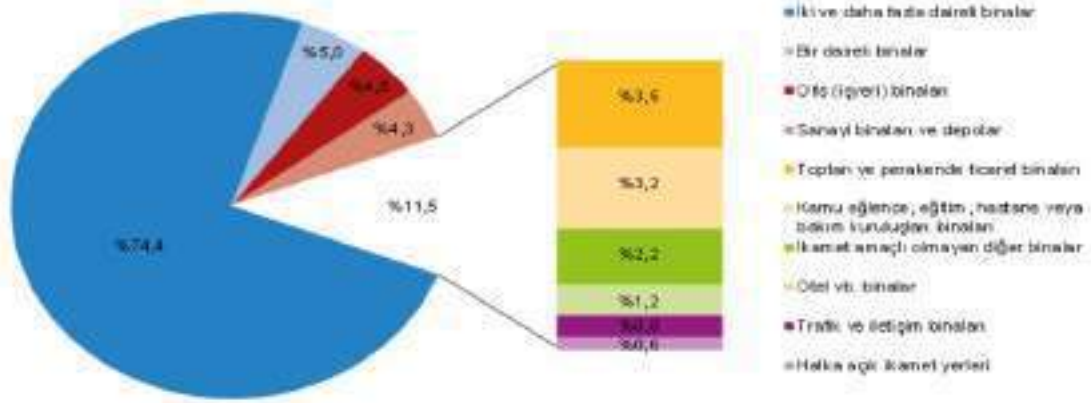
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



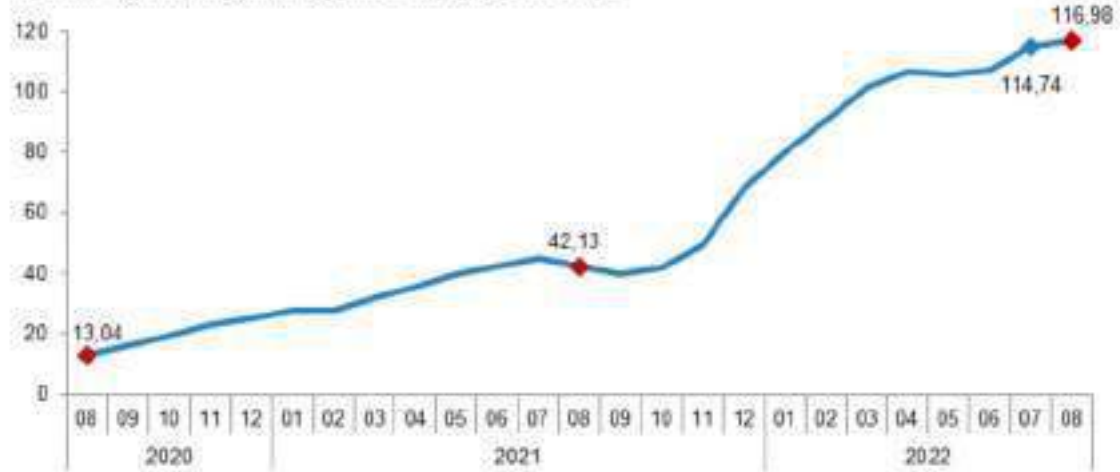
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

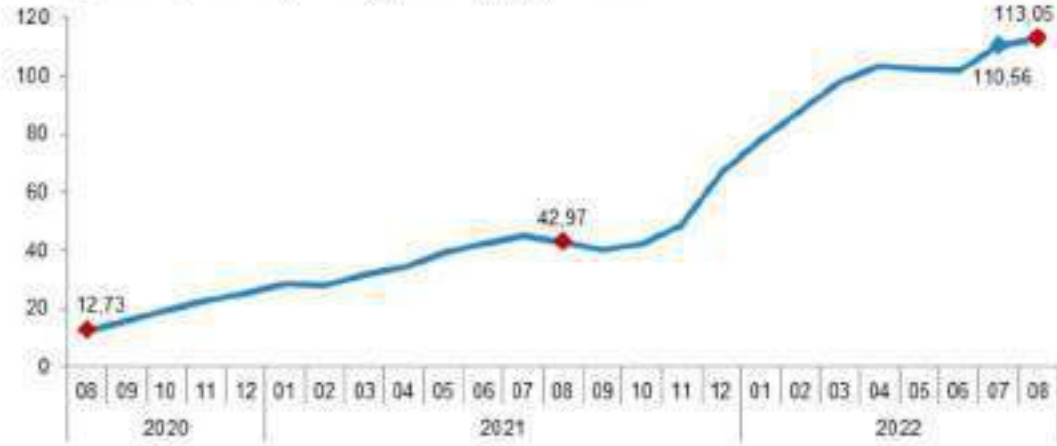
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

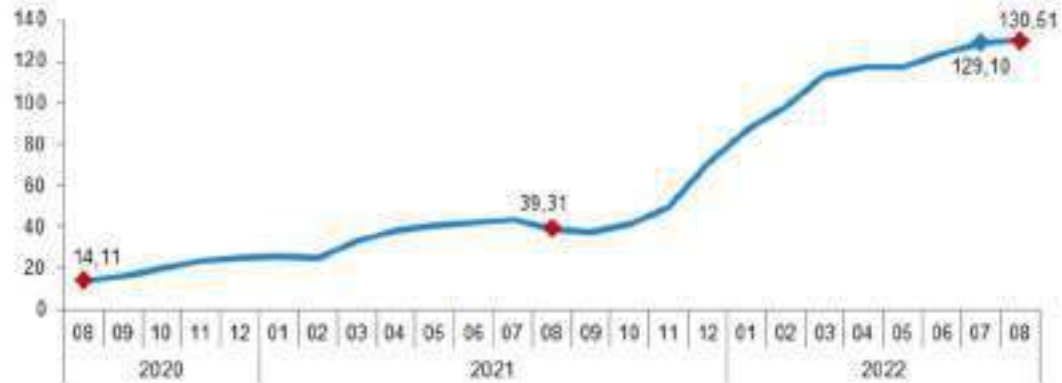
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



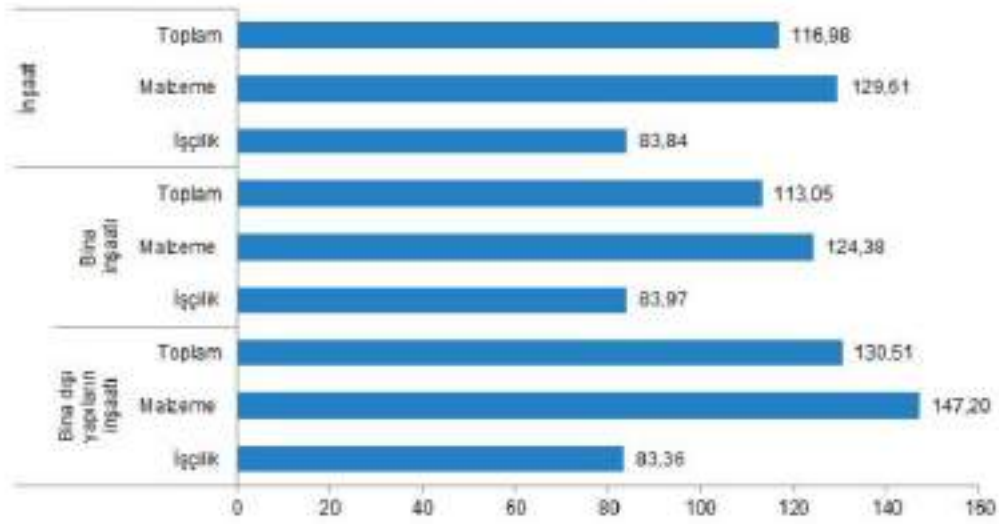
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,08, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

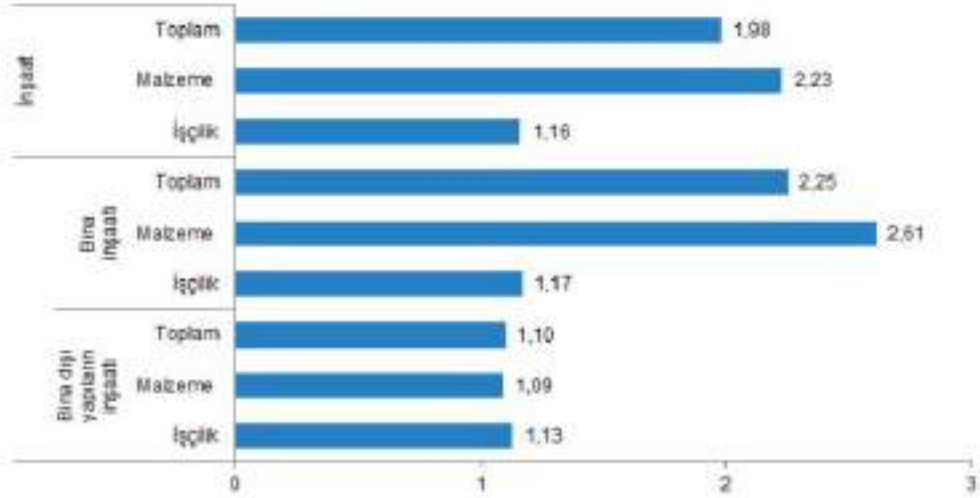
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

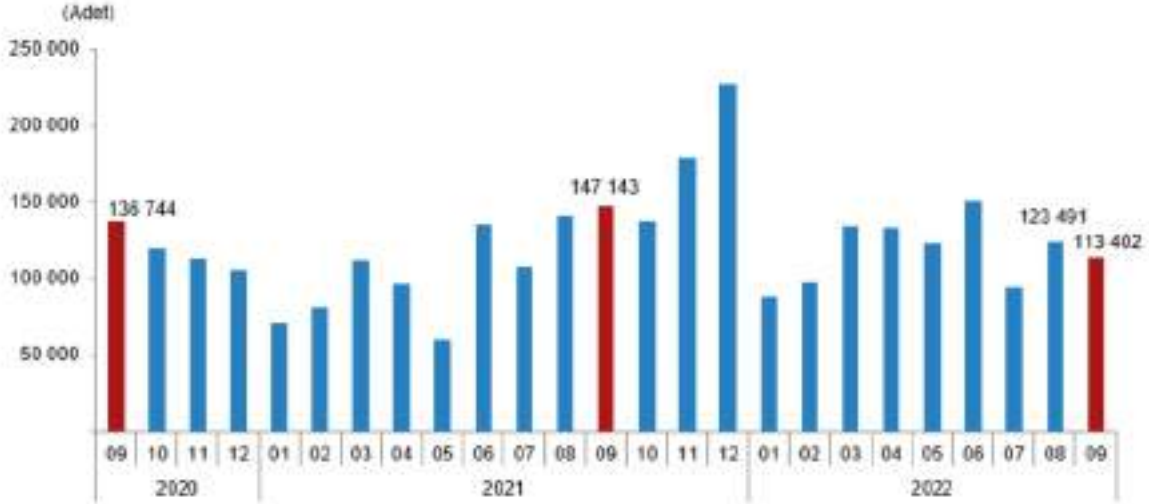


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	20 750	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 394	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 957	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

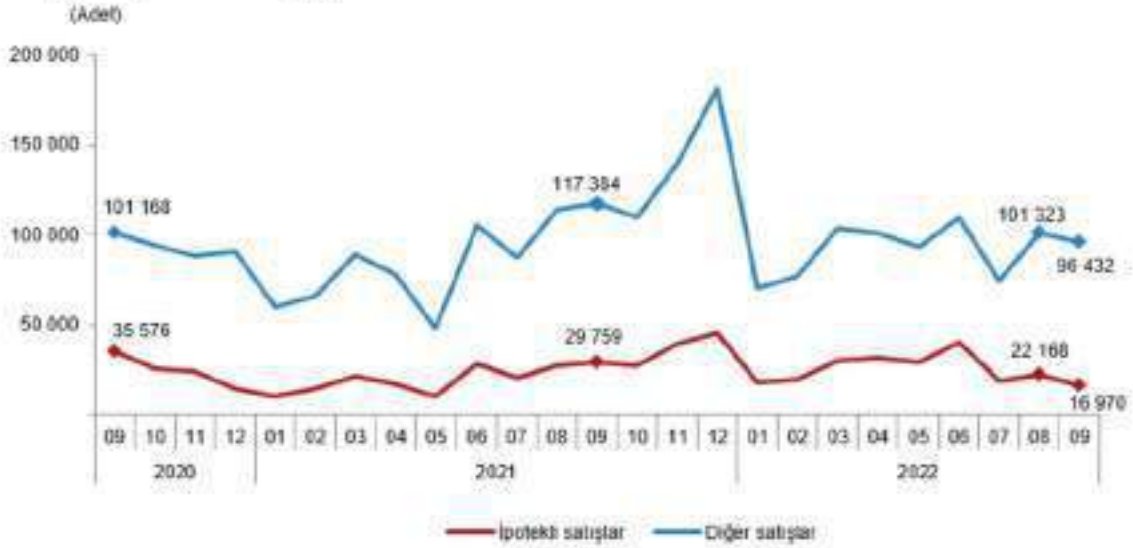
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u, Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

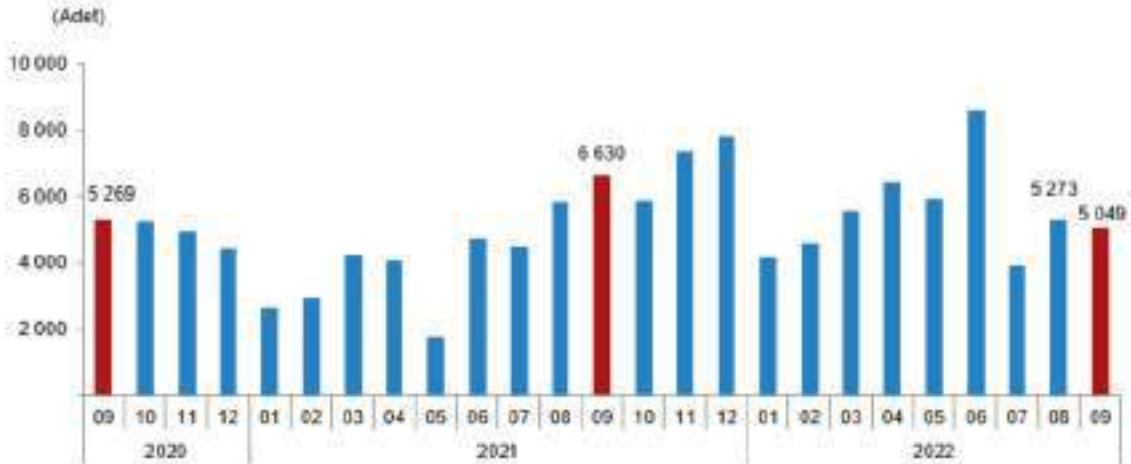
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleştirdi

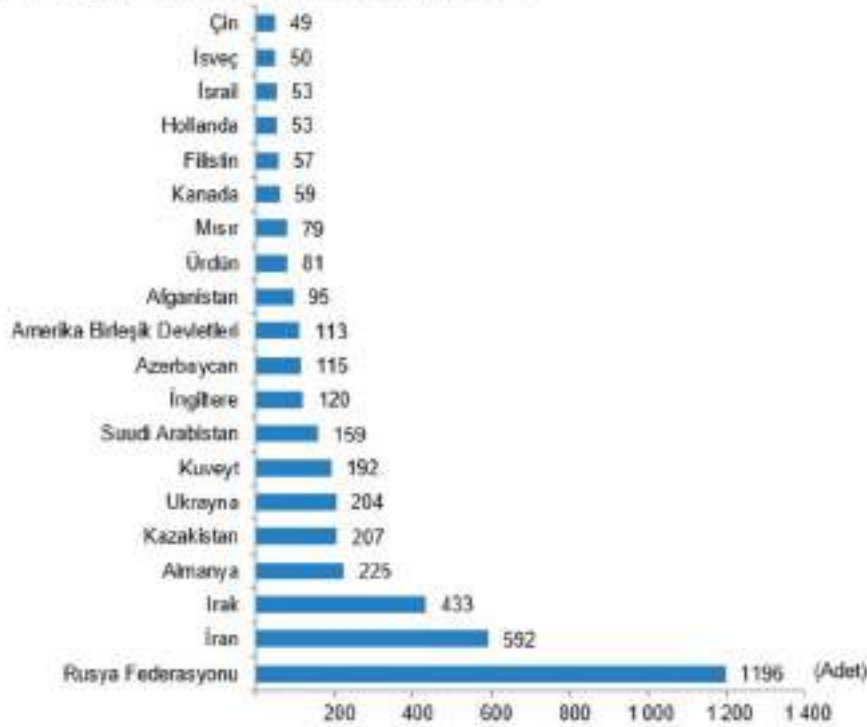
Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbulu sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan

düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın halihazırda kullanılması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu ,
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 1894,00 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2016’lı yıllarda ayırık nizamda, 2 Bodrum + zemin + 14 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. 2.Bodrum katında sığınak,kazan dairesi,su deposu,1.bodrum katında otopark, zemin katında 6 adet dükkan, depo,kapıcı dairesi ve normal katların her birinde 3 er adet daire olmak üzere toplam 48 bağımsız bölümden oluşmaktadır.Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kadıköy Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Kalorifer (Merkezi Sistem)
Jenaratör	: Var
Asansör	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kapalı Garaj	: Var

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde dışarıdan yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda yeterli sayıda satılık emsaller bulunması, nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, “Nakit/Gelir Akımları Analizi” ve “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Emsal 1 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 15 katlı yeni binanın 6. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 120 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 5.100.000 TL olduğu görüşülmüştür. (JOKER EMLAK 0 (533) 350 51 24 – 42.500.TL/m²)

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 12 katlı yeni binanın 7. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 100 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 3.950.000 TL olduğu görüşülmüştür. (FİDAN EMLAK 0 (507) 452 81 09- 39.500.TL/m²)

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 14 katlı yeni binanın 4. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 105 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 3.850.000 TL olduğu görüşülmüştür. (ALP EMLAK 0 (506) 827 11 49- 36.666.TL/m²)

Emsal 4 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 16 katlı yeni binanın 11. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 120 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 5.250.000 TL olduğu görüşülmüştür. (FİDAN EMLAK 0 (507) 261 27 54- 43.750.TL/m²)

Emsal 5 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 11 katlı yaklaşık 7 yıllık binanın 1. Katında konumlu 4+1 yaklaşık 135 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 4.650.000 TL olduğu görüşülmüştür. (ADA EMLAK 0 (551) 247 63 11 – 34.444.TL/m²)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	42500	39500	36666	43750	34444
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-5%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	20%	20%	20%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	10%	10%	15%	0%	15%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		50490	49533	48069	47250	45156

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan emsaller analiz edildiğinde, pazarlanan alanların büyüklüğü ve küçüklüğü de dikkate alınarak birim değerleri 45.156.TL-50.490 TL aralığında daireler bulunmaktadır. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

737 ADA 15 PARSEL 28-40 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZLAR YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
28 NOLU 90 M2 DAİRE	50000	4.500.000
35 NOLU 88 M2 DAİRE	50000	4.400.000

737 ADA 15 PARSEL 41-42 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZLAR YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
41 NOLU 88 M2 DAİRE	50000	4.400.000
42 NOLU 90 M2 DAİRE	50000	4.500.000

GENEL TOPLAM (YASAL DEĞER)=17.800.000.TL

GENEL TOPLAM (MEVCUT DEĞER)=17.800.000.TL

4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

4.11.1-Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Nakit / Gelir Akımları Analizi Yntemi kullanılmamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamının mülkiyeti “Hamdi Akın”a aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde ekspertize konu bağımsız bölümler ile ilgili herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması vb. dikkate alındığında mevcut şeklinin uygunluğu düşünülmektedir

4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında kat mülkiyetine geçilerek tek bir bağımsız bölümden oluşmuş herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı” yöntemi ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 Ada, 15 Parselde kayıtlı “17 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 28-35-38-40-41-42 bağımsız bölüm nolu dairelerin değerlemesinde;

- İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hesaplamalar ayrı ayrı göz önüne alındığında; piyasa emsal değerlerinin yeterli sayıda elde edildiğinden; maliyet oluşumu hesaplamaları değerlemede dikkate alınmamış olup, diğer iki yöntemle sonuca varılmıştır.

* Sigorta bedeli hesaplanırken; Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları dikkate alınarak hesaplanan bina bedelleri esas alınmıştır.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın mevcut kullanımı sürdürüleceğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu gayrimenkuller birer bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesindeki durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

- Ekspertizi yapılan gayrimenkullerin kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup taşınmazın yasal belge ve evrakları eksiksiz ve tamdır.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir. İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve ilgili gayrimenkulün fona devredilmesinde herhangi bir kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmaz, satışı halinde KDV’ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı,

inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet

düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;Taşınmazların mevcut alanları yapı kayıt belgeleri esas alınarak yapılmıştır

Mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 parsel üzerindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan 28,40,41,42 nolu taşınmazlar için toplam yasal ve mevcut durum değeri 17.800.000 TL kıymet değer ve takdir edilmiştir.

Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

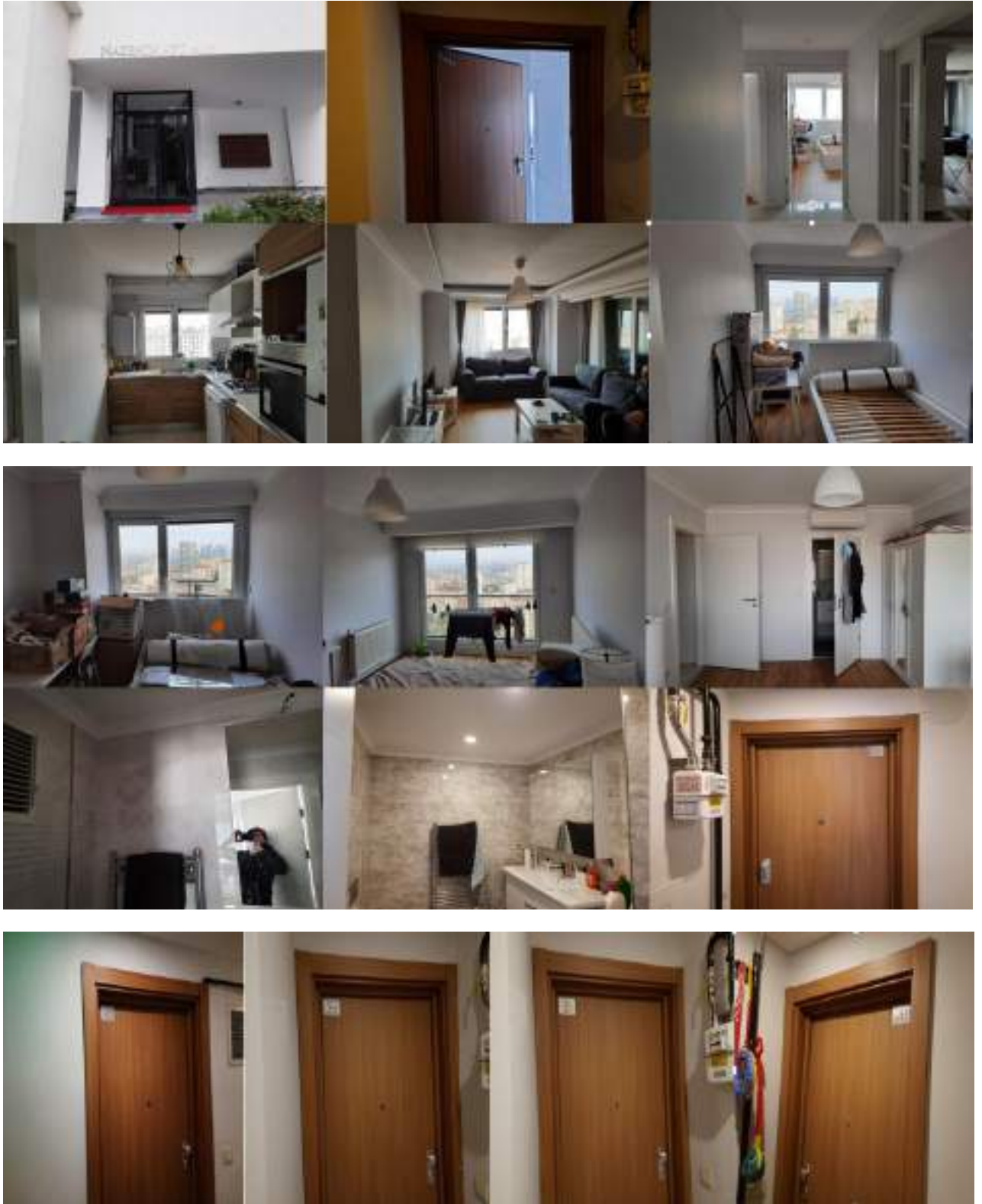
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

RESİMLER

ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI



ANA GAYRİMENKULÜN İÇ FOTOĞRAFLARI

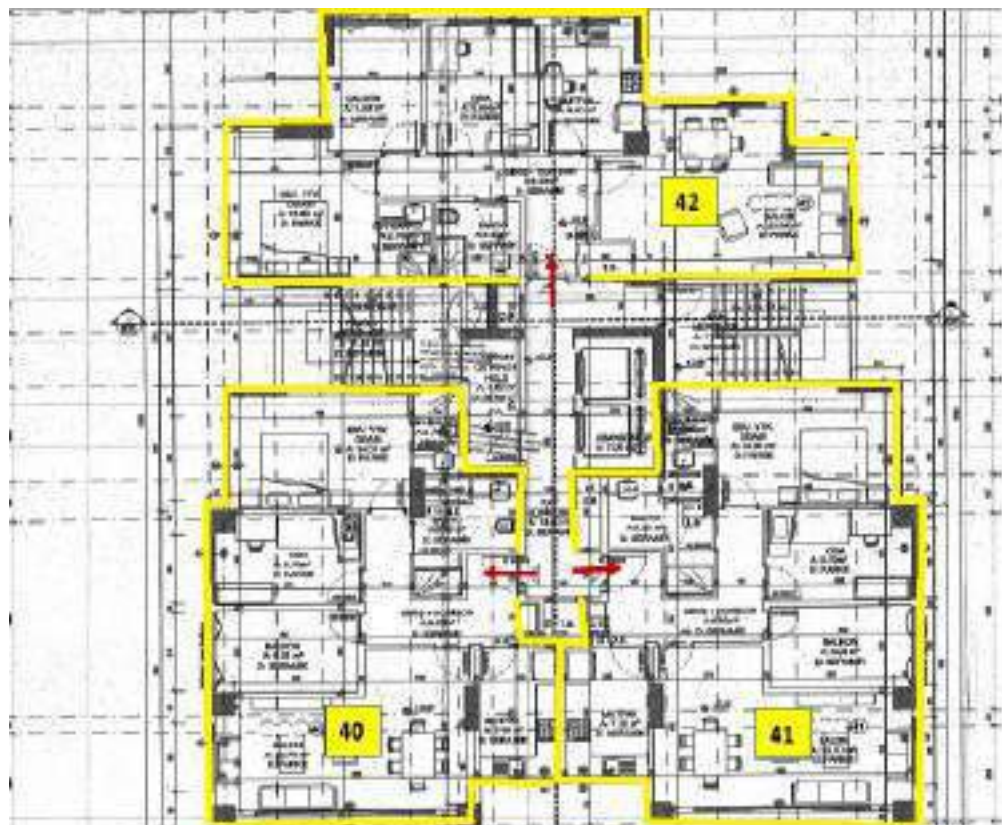
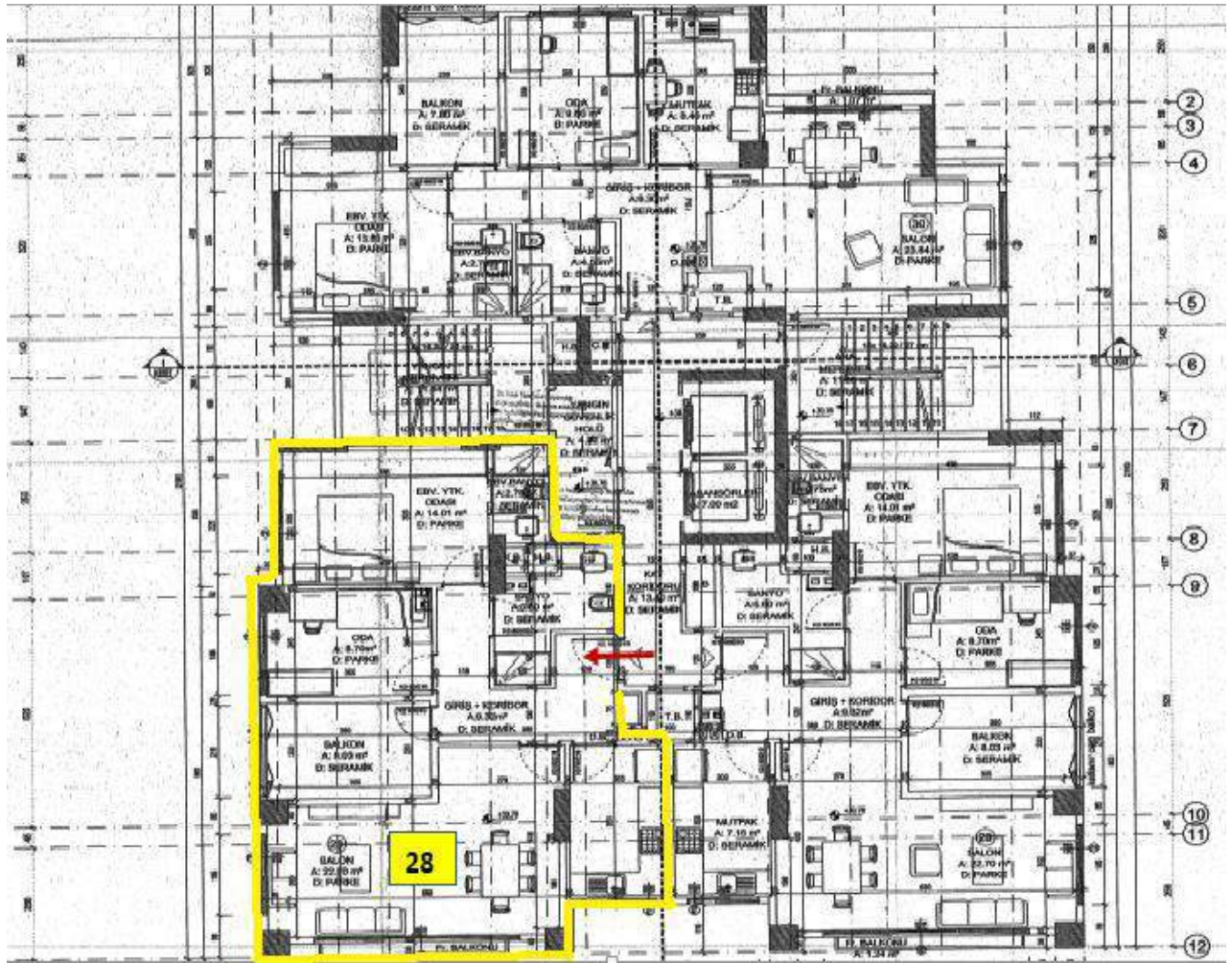


RUHSATLAR

The image shows two pages of a construction permit application form. The left page is titled "YER KİMLİYƏTİ" (Location Identity) and the right page is titled "YAPILILARIN İN SÜLMƏ" (Construction). Both pages contain various fields for project details, site information, and technical specifications, with some handwritten entries and stamps.

PROJE FOTOĞRAFLARI

The image shows two pages of a project photograph album. The left page shows a site plan with a building footprint and surrounding area, with the text "BAR-TU MİMARLIK İNŞAAT MÜHƏNDİSLİK SAN.TİC.LTD.ƏTİ". The right page shows a detailed site plan with a building footprint and surrounding area, with the text "BAR-TU MİMARLIK İNŞAAT MÜHƏNDİSLİK SAN.TİC.LTD.ƏTİ".



Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 28
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1528085796

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 40
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1024401174

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 41
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1062499643

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Adres:

MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 42
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:

9

Bu adrese ait adres kodu:

1286292329

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

TAKBİSLER
28

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064954	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/10/28
Çift/Sayfa No:	297/29602	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrakare	Toplam Metrakare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
513643105	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064977	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14/40
Çift/Sayfa No:	298/29614	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
513643120	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

41

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064978	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Marka:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14/41
Cilt/Sayfa No:	298/29615	Arsa Payı/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
Beyan	... KM'ye Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazın KM'ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 391	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
513643122	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064979	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Block/Kat/Sitilg/BBNo:	/14/42
Çift/Sayfa No:	206/20616	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

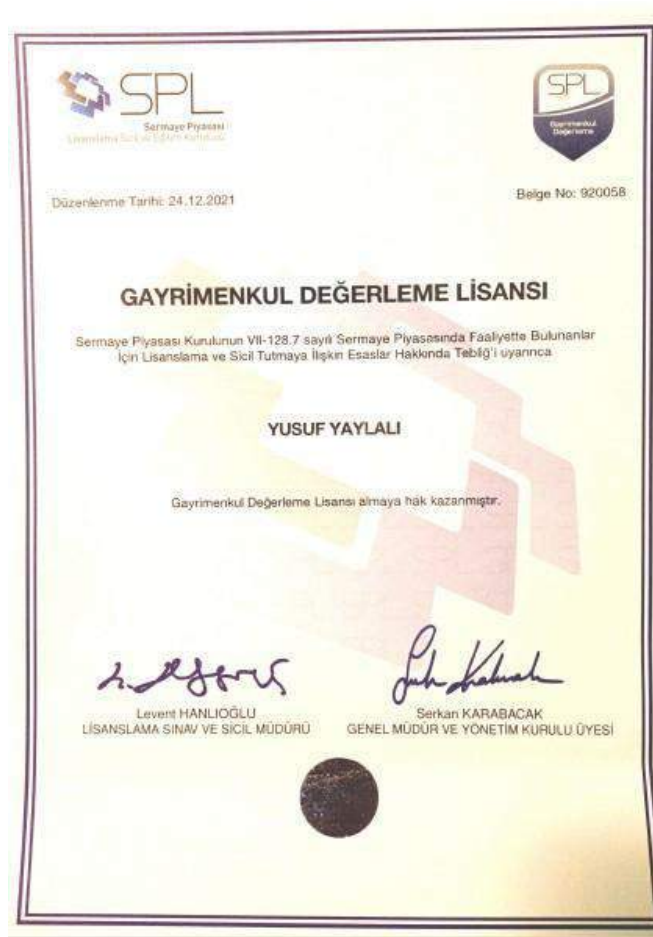
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Katım Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM'ye Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazın KM'ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:30 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643124	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	

UZMAN LİSANS BİLGİLERİ



BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

İS/02/2010

Konu :

1394

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.

Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyü,
799 Ada 1 ve 761 Ada 1 Parsel Arsalar

Bala /ANKARA

EKSPERTİZ RAPORU

EKSPERTİZ RAPOR NO:2022/ADIM - 0153

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.

4.8.1.Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,

- 4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,
- 4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,
- 4.8.4.Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- 4.9- Kullanılan Değerleme Yöntemleri
- 4.10- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.14- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.15- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1-Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde, Adım-0153 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; tapu kütüğünde Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyü, 799,761 ada 1 parsel " Arsa ", vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Yusuf Yaylalı tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref Emen tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu; şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 12.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 31.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu rapor; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. şifahi talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde, Adım-0153 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.6- RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

BÖLÜM 2- ŞİRKET MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 250.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi” kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş Akfen Holding'in %98.85 sahip olduğu en eski iştirakidir ve şirketin en önemli parçalarından biridir. Başlangıçta endüstriyel tesislerin fizibilite ve mühendislik hizmetlerini gerçekleştirmek için kurulan şirket, verdiği hizmetlerin yelpazesini endüstriyel tesislerin imalatı, kuruluşu ve montajı hizmetleri ile genişletmiştir. Şirket bugüne kadar üstyapı, altyapı, çevre koruma ve komple havaalanı inşaatlarının yapımı da dahil bir çok projeyi başarıyla tamamlamıştır. Akfen'in inşaat tecrübesi grup faaliyetlerine önemli katkılar sağlamaktadır.20 yıldan fazla bir sürede Akfen toplamda 1.93 milyar ABD Doları tutarında inşaat projesini tamamlamıştır.

Başlıca projeler, havaalanı terminalleri ve bağlı altyapı inşaatları, doğalgaz boru hatları/dağıtım sistemleri, hastaneler, okullar, endüstriyel santraller, hidroelektrik/termal sektörlerde enerji projeleri, su dağıtım, kanalizasyon sistemleri ve atık su arıtma hizmetleridir.

Çoğunlukla bu projelerde taraflar, güçlü ilişkiler yaratan ve önemli ortaklarla Akfen'in ününü sağlamlaştırmasını sağlayan ulusal veya bölgesel hükümetler veya başlıca yerel sanayi gruplarıdır.

23-MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, tapu kütüğünde Ankara İli, Bala İlçesi, Beyna Köyünde bulunan ekte tapu bilgileri verilen gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu alınan onaylı takyidat belgelerine göre ‘Arsa’ vasıflı gayrimenkullerin Ankara İli, Bala İlçesi, sınırları dâhilinde yer almaktadır.

Ekspertiz konusu taşınmazlar Beynam Köyünde Ankara-Bala Yolunda Baladan 16.4 km ileride yolun sol tarafında 1 km içeride yer almaktadır. Yakın çevresi aynı nitelikli arsalar, tarlalar ve yazlık tarzı yapıların bulunduğu bölge özelliğine sahiptir.

KROKİ



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	761
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	12366 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-TAM
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2944
Tapu Tarihi	21.12.2016
İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	799
Parsel	1
Niteliği	Arsa

Alanı	10251 m ²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 5894/10251 hisse
Yevmiye	5975
Cilt	32
Sahife	3119
Tapu Tarihi	21.12.2016

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

12.12.2022 tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden alınan ve ekte sunulan taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazları tapu kaydı üzerinden taşınmazın tasarrufunu engelleyici bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri.

3.5-GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU

- Ankara ili, Bala ilçesi Tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemede rapora konu taşınmazların mevcut imar durumları ile ilgili mahkemenin sonuçlandığı mevcut imar planının durdurulması kararının çıktığı fakat Ankara Büyükşehir Belediyesinden öğrenileceği belirtilmiştir. Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemeler neticesinde taşınmaza ait ekte belirtilen mahkeme kararına ulaşılmış olup “Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, karın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi’ne itiraz yolu açık olmak üzere 14/05/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.” İbaresinin olduğu görülmüştür. Ankara Büyükşehir Belediyesince mahkeme kararındaki aykırılıklar göz önüne alınarak yeni düzenlemeler yapıldığı anlaşılmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar servisinden alınan bilgiye göre özel proje alanı, 761/1 ada ve parsel E:0,30, hmax:7 m olarak öğrenilmiştir. Diğer 799/1 ada ve parsel sağlık, SKT ve rekreasyon alanı imarlıdır. Bala Tapu kadastro müdürlüğünde 12.12.2022 tarihinde yapılan incelemede taşınmazın vasfının " Arsa " olduğu tespit edilmiştir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar servisinden alınan bilgiye göre özel proje alanı, E:0,30, hmax:7 m olarak öğrenilmiştir Bala Tapu kadastro müdürlüğünde 12.12.2022 tarihinde yapılan incelemede taşınmazın vasfının " Arsa " olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulle ilgili herhangi bir mahkeme sürecinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma olmamasından dolayı 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Rapora konu taşınmazlar Ankara ili Bala ilçesi, Beynam Köyünde Bala Yoluna yakın fakat cephesiz konumludur. Söz Konusu taşınmazlar hali hazırda boş olarak vaziyettedir. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı söz konusu değildir. Geometrik olarak geneli dikdörtgen bir yapıya sahip olan taşınmazlar, topografik olarak eğimli bölgede yer almaktadırlar.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

1850 yılına ait Osmanlı arşiv belgelerinden edinilen bilgiye göre, Bala halkının kökeni Türkmenistan kökenli olup Erzurum'dan gelmektedir. 19. yüzyılda (İmirzalıoğlu) Mir Osman Bey kurmuştur.Bala ilçesi tarih boyunca "Kasaba-i Bala, Bozulus Sancağı, Tabanlı Kazası"olarak adlandırılmıştır.

İlçe ve köylerinin halkı çoğunlukla "Bozulus Türkmenleri"dir. Başta Bala olmak üzere Bala'nın 16 köyünde sülaleri bulunmaktadır.Tabanlı aşiretine mensupturlar. Daha önce Erzurum (pasinler,horasan) ve Aydın (söke,koçarlı) bölgesinde bulunan Tabanlı Aşiretinin o dönem aşiret reisi olan Bala'nın yapılanmasını sağlayan 1860 yılındaki aşiret reisi (İmirzalıoğlu) Mir Osman Bey olmuştur.

Tabanlı Aşireti Erzurum pasinler horasan'dan göçerek bugünkü Balâ İlçesi topraklarına gelmişlerdir. Bala ve Köylere yerleştirilene kadarda Balâ ile Erzurum arasında konar göçer olarak yaşamışlardır. Daha sonrada 1840-1862 yılları arasında köylere yerleştirilmiştir.

İlçeye Bala ismi verilirken Bozulus aşireti isiminden esinlenerek verilmiştir.

1877-1878 Osmanlı Rus savaşında Osmanlı Ordularının yenilmesi Kafkasların Rusların eline geçmesi nedeniyle Anadolu'ya göç etmek zorunda kalan bir grup "çerkez" ilçemize gelip yerleşmeye karar verdikten kısa bir süre sonra ilçeyi büyük oranı terk etmiştir.

İlçenin 2011 belediye tüzüğünde 33 köyü 1 beldesi bulunmaktadır.

4.2-MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

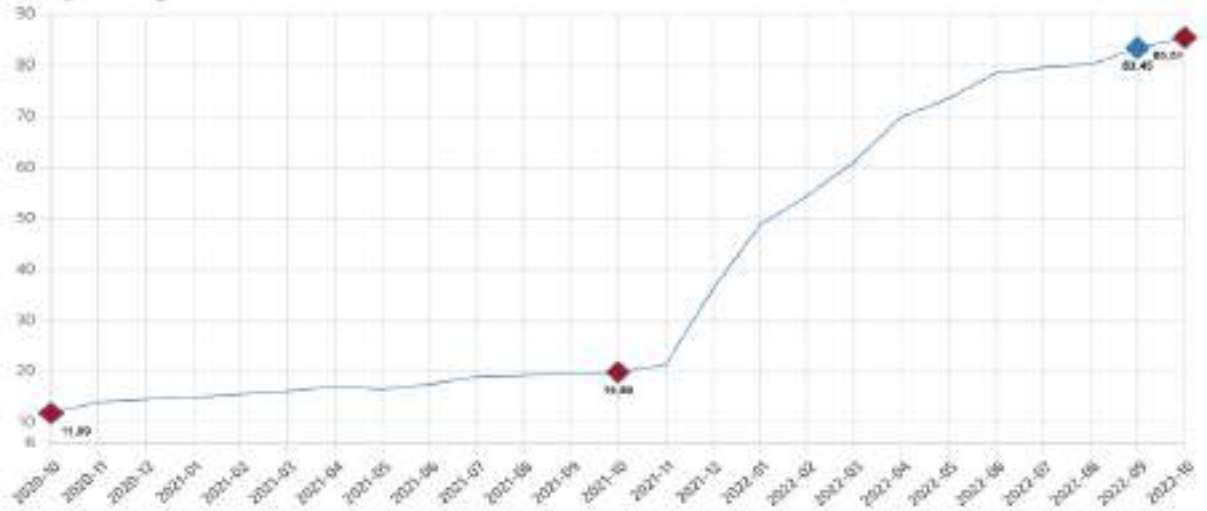
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

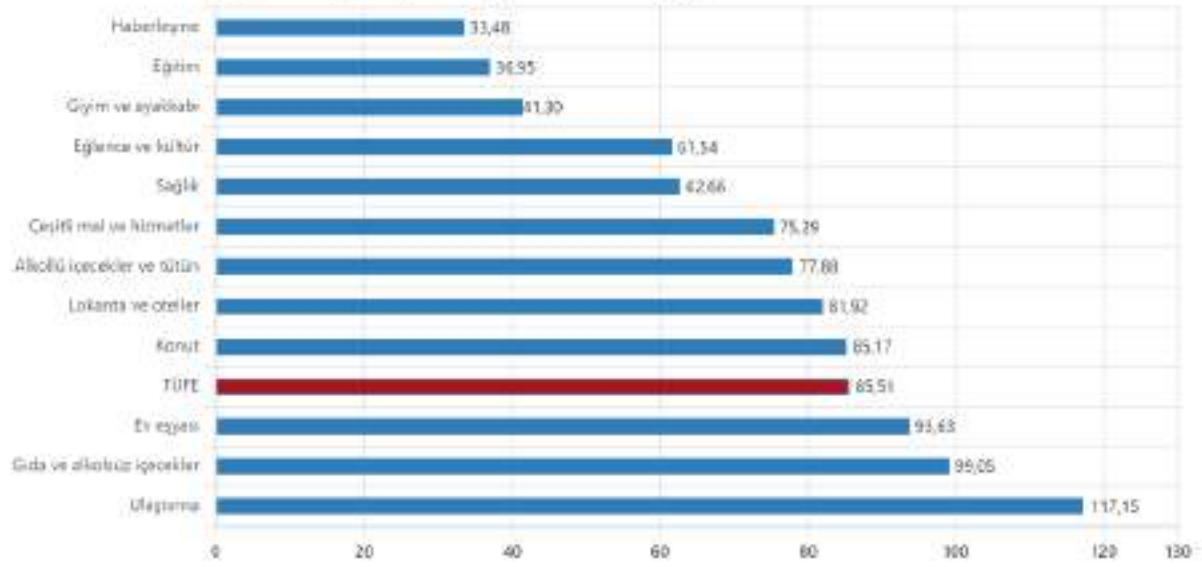
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

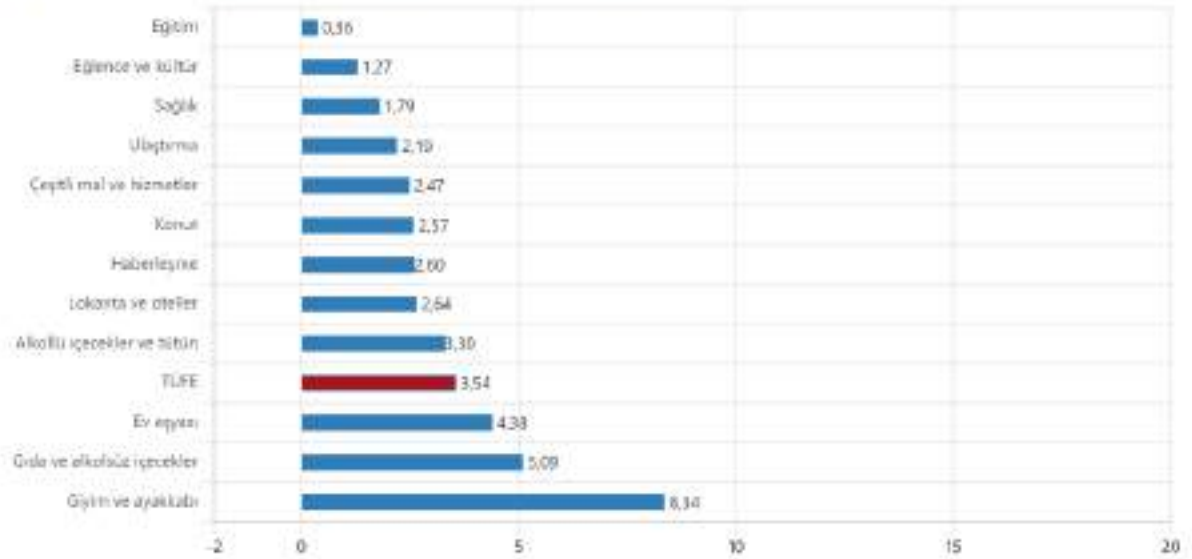
	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

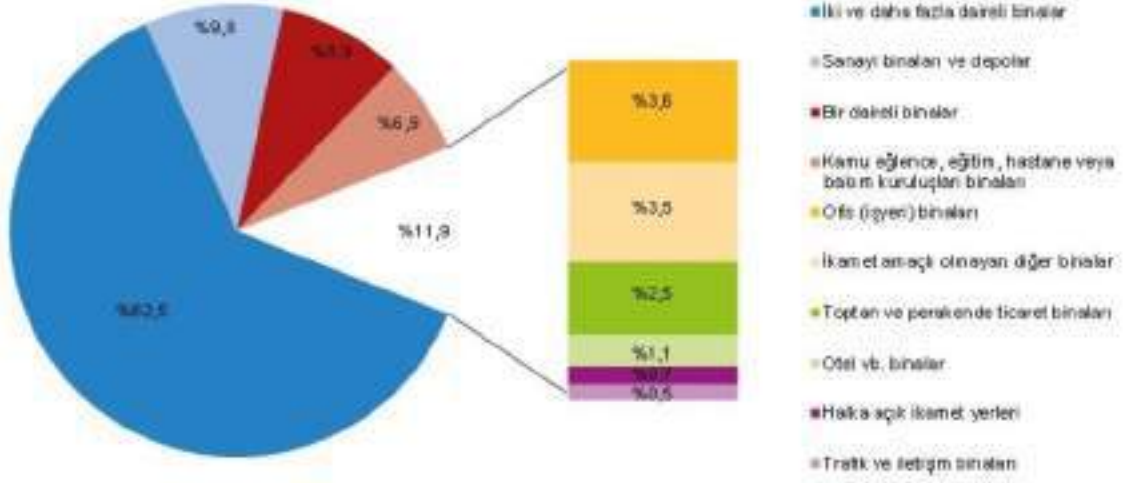
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

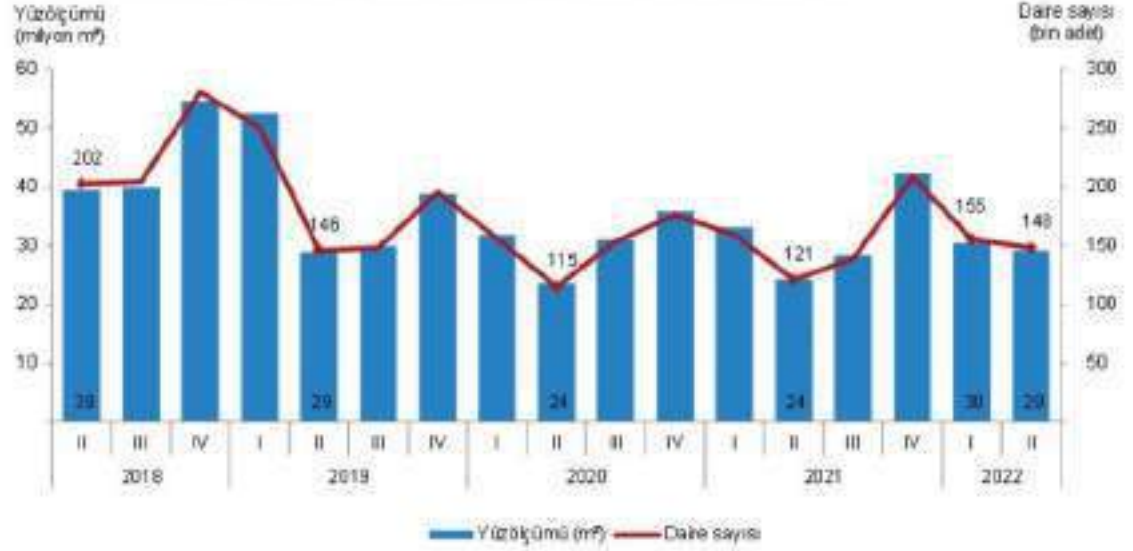


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



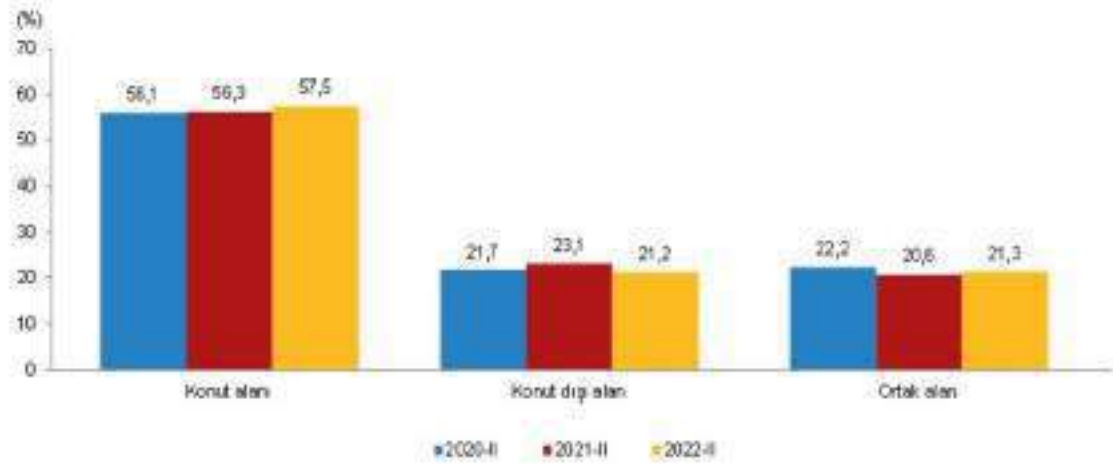
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

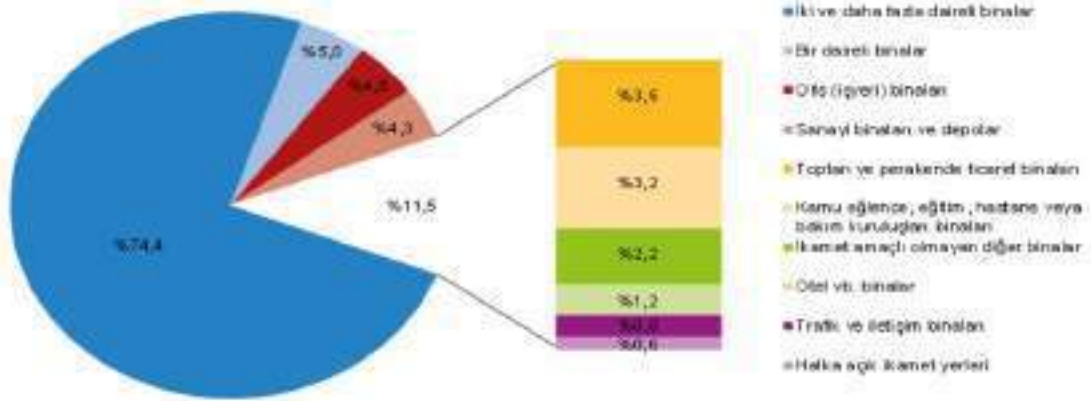
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



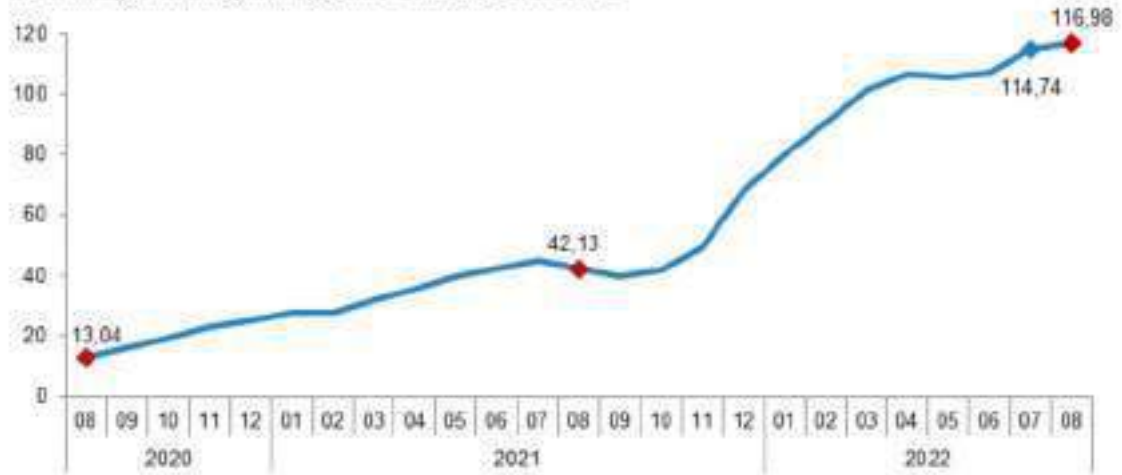
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

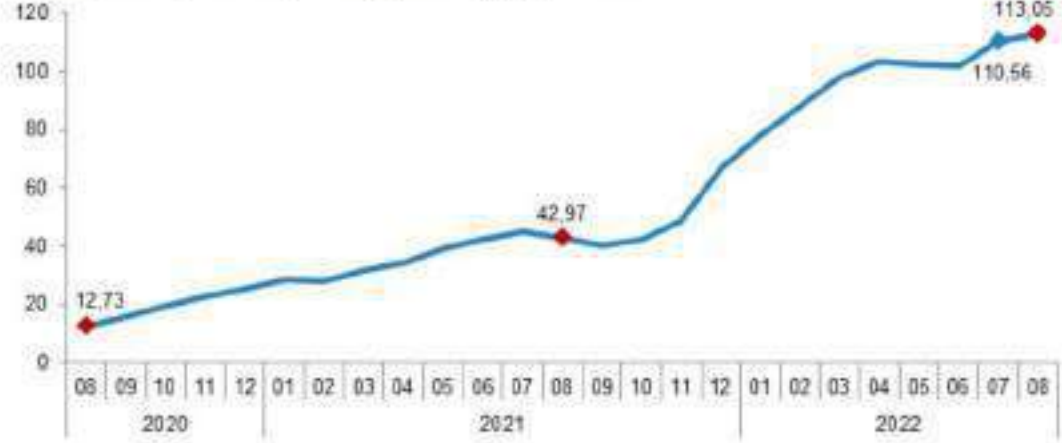
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

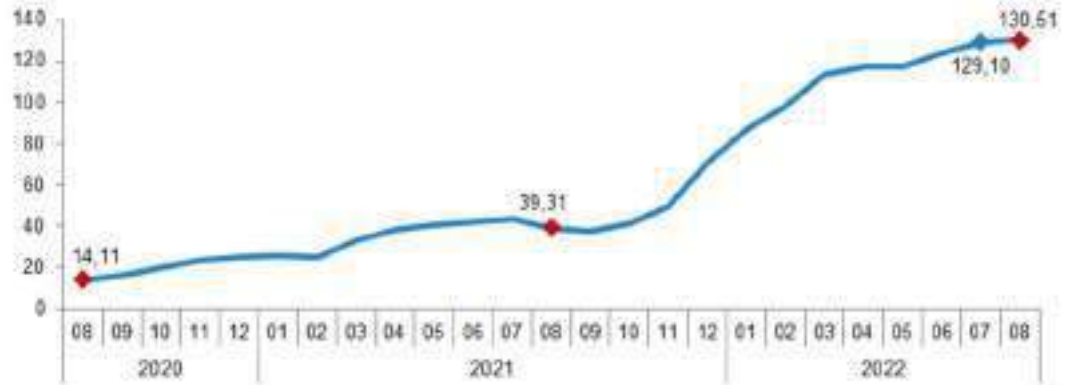
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



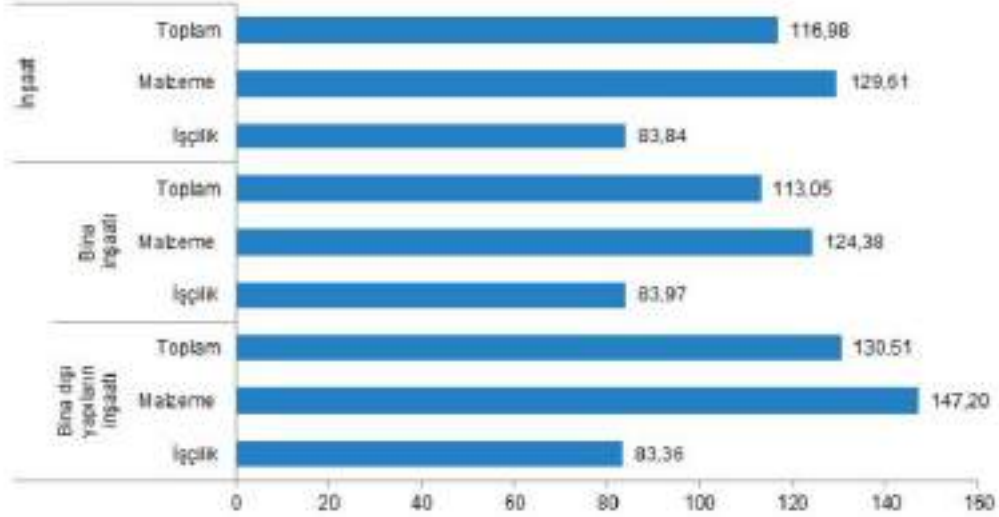
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

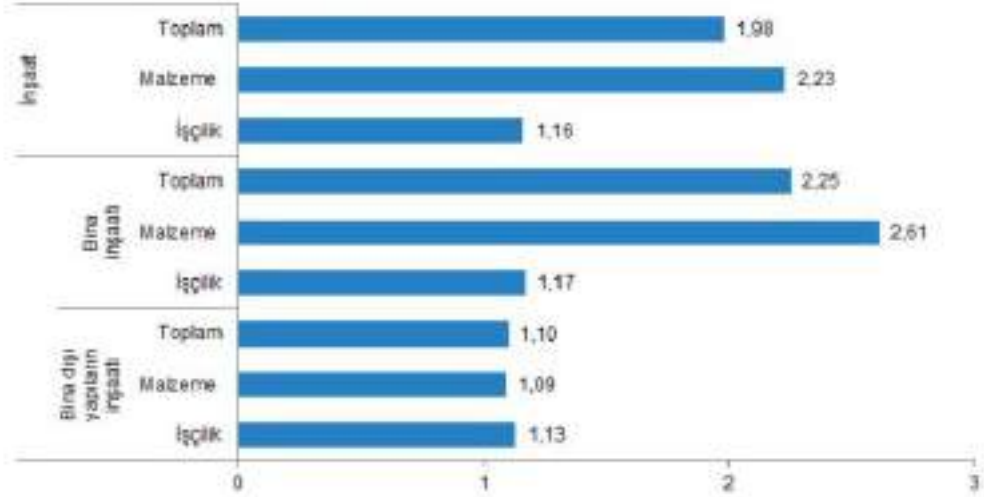
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

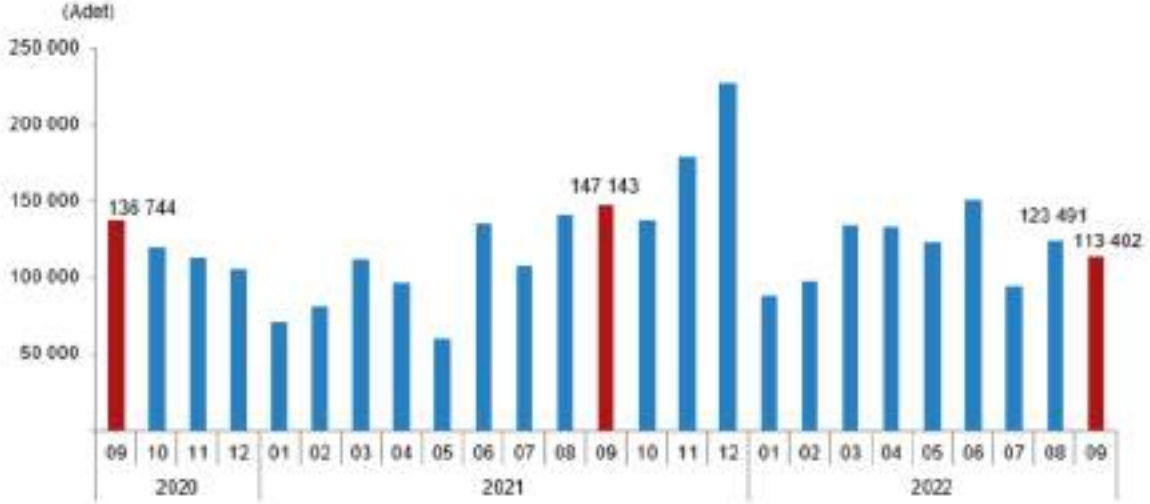


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	20 750	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u, Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022

(Adet)



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

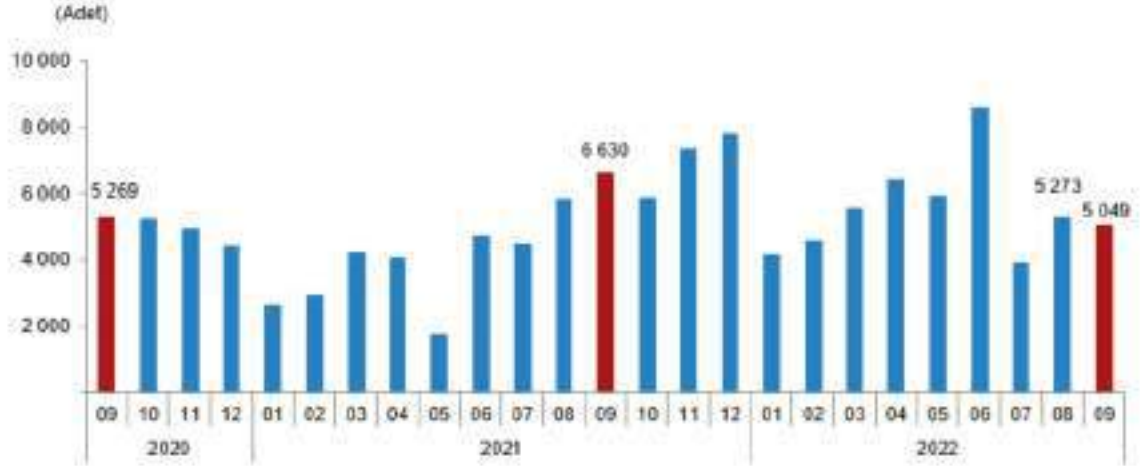
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

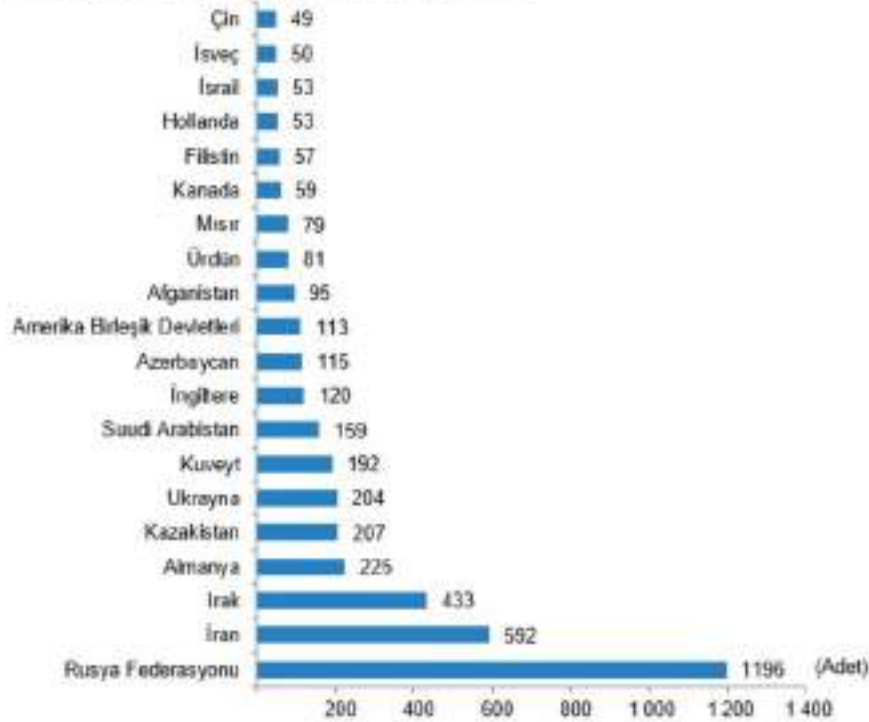
Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışlarının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbulu sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Anayola cepheli olmaması,
- 12.12.2022 tarihinde Ankara Büyük Şehir Belediyesi ve Bala Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmazlar üzerinde mevcut imar planına yönelik mahkeme tarafından durdurma kararının olduğu bilgisi edinilmiş olup Büyükşehir belediyesinde yapılan araştırmada 5. İdare Mahkemesinin “Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, karın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi’ne itiraz yolu açık olmak üzere 14/05/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.” Kararının olduğu görülmüştür. Karar doğrultusunda imar değişikliği yapılmasının zaman alması sonucu yapılaşmanın başlamaması etkili olmaktadır.
- Hâlihazırda taşınmazın yer aldığı bölgenin teknik altyapısının tamamlanmamış olup, arsa sahibi tarafından boş olarak bekletilmektedir.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı söz konusu değildir. Konu taşınmazlar hâlihazırda sahibi tarafından boş olarak bekletilmektedir.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE

BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde parsel yüzölçümü, topoğrafik yapısı, bölgenin mevcut teknik altyapısı, konumu vb. mahallinde yapılan inceleme ve tespitler temel olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik : Faydalanmamaktadır.
Su : Faydalanmamaktadır.
Kanalizasyon : Faydalanmamaktadır.

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler temel olarak alınmıştır. Söz Konusu taşınmaz şehir merkezinde konumlu bulunmadığından altyapı hizmetlerinden faydalanmamaktadır.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Bu değerleme raporunda, ülkemizde kabul görmüş olan farklı değerleme yöntemlerine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp, ilgili taşınmazların imar durumları ile ilgili sorunlar, topoğrafik yapı nedeniyle Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yöntemi ve Nakit Gelir Akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Gölbaşı Er Emlak: 0 (532) 790 04 41 Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 3.784 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 3.200.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=846TL.)

2- Pala Emlak 0532 355 65 70Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 1.200 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 385.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~321TL.)

3- Özgür Emlak 0532 743 85 45 Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 1.200 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 525.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~438TL.)

4- Mavi Tuna Emlak 0505 549 48 70 Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 10.836 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 2.950.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=272TL.)

5-Sahibinden 0535 748 56 27 Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 9.838 m² 2 katlı imarlı villa parselinin 2.300.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~233TL.)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	846	321	438	272	233
	Pazarlık Payı	-25%	-10%	-15%	--10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-35%	-10%	-20%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		338	256	284	244	210

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Direk Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Değeri Yaklaşımı) Yöntemi’nde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip olduğu ancak ekspertiz konusu taşınmazın daha kötü konumda yer aldığı bölgenin gelişme trendine sahip olduğu kabul edilmiştir.

- Arsa Bedelinin Belirlenmesi;

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların m² arsa bedeli imar planının durdurma kararı sonrası karara göre yapılan revize sonrası 200-350 TL/m² kabul edilmiştir.

4.12- Proje Geliştirme (Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Vb) Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre

makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip, Aynı imar durumu ve Aynı büyüklüğe sahip arsaların değerlendirilmesi sonucu “Satılabilir” nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

4.12.1- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 5. İdare Mahkemesinin imar planına yönelik “Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi’ne itiraz yolu açık olmak üzere 14/05/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.” Kararı mevcut olup, karara göre revize planlar yapılmıştır. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde gayrimenkulün maliki tarafından kullanılmasında herhangi bir yasal sakınca olmadığı görülmüştür.

4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı dikkate alındığında Konu parselin en etkin ve verimli kullanım şeklinin imar planının durumuna uygun yapıların yapılması veya boş olarak bekletilmesi kanaatindeyiz.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyünde bulunan “Arsa” vasıflı gayrimenkul değerlemesinde;

- Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı ” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

- Bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve semt sakinleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımı analizine göre elde edilen değerlerden yararlanılarak değerlendirme konusu Ankara İli Bala İlçesi Beynam Köyünde imar durumu

göz önünde bulundurularak günümüz piyasa koşullarında KDV hariç toplam bedel **4.525.000 TL** olarak kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşılarak emsal karşılaştırma yöntemi ve proje değerlerine yer verilmiş, taşınmazın arsa olması nedeniyle maliyet ve nakit akışları yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME

6.1. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumunda yaşanan olumsuzluk, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” analizi kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar servisinden alınan bilgiye göre özel proje alanı, 761/1 ada ve parsel E:0,30, hmax:7 m olarak öğrenilmiştir. 799/1 ada ve parsel sağlık, SKT ve rekreasyon alanı imarlıdır.

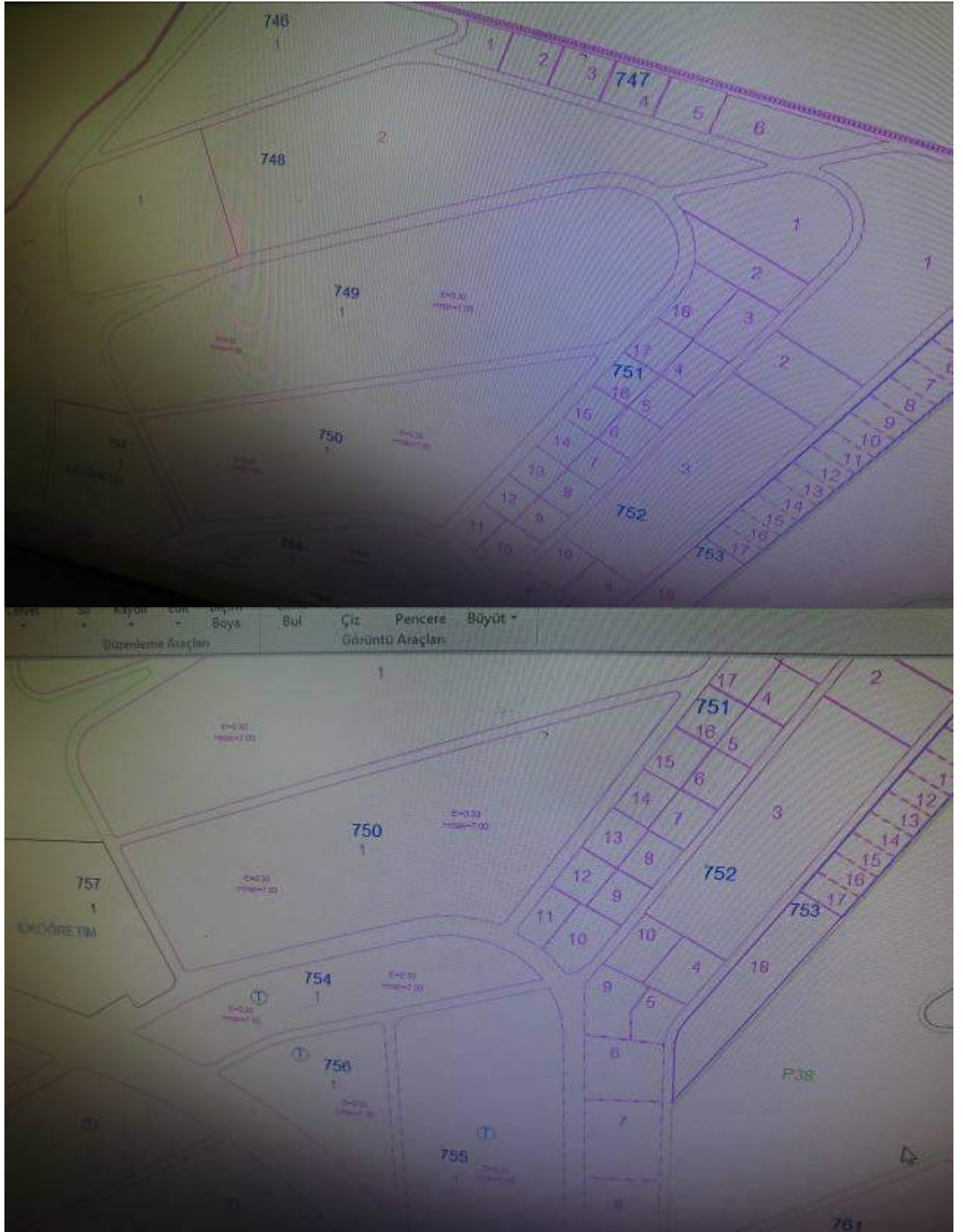
ADA	PARSEL	M2	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM-TL
761	1	12366	200	2473200
799	1	5894	350	2060200
			TOPLAM	4533400
YUVARLATILMIŞ TOPLAM =				~4.535.000.TL

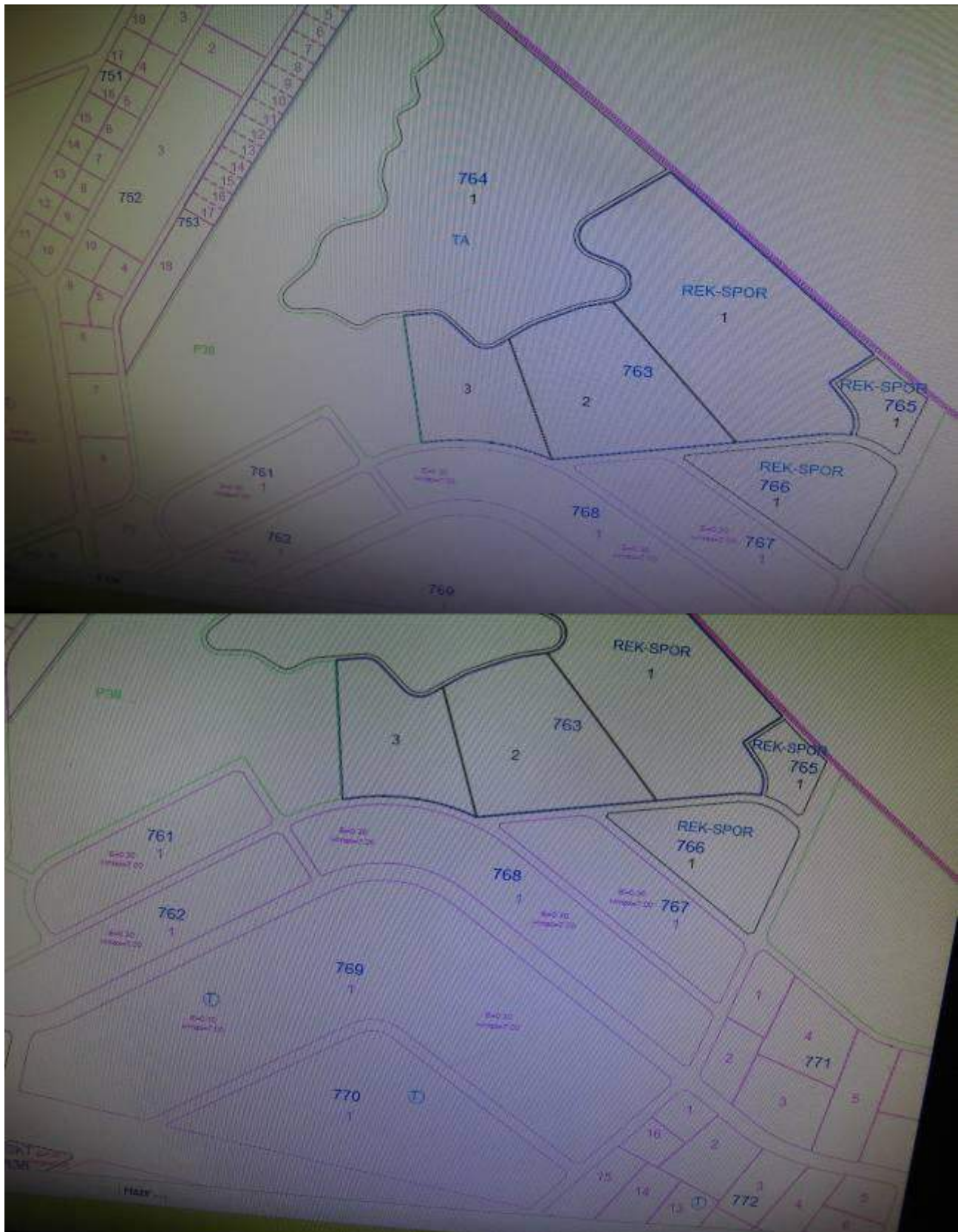
Tapu kütüğünde Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyünde kayıtlı “ Arsa ” vasıflı gayrimenkullerin tamamına tarafımızca KDV hariç **4.535.000 –TL** değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.
31.12.2022

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

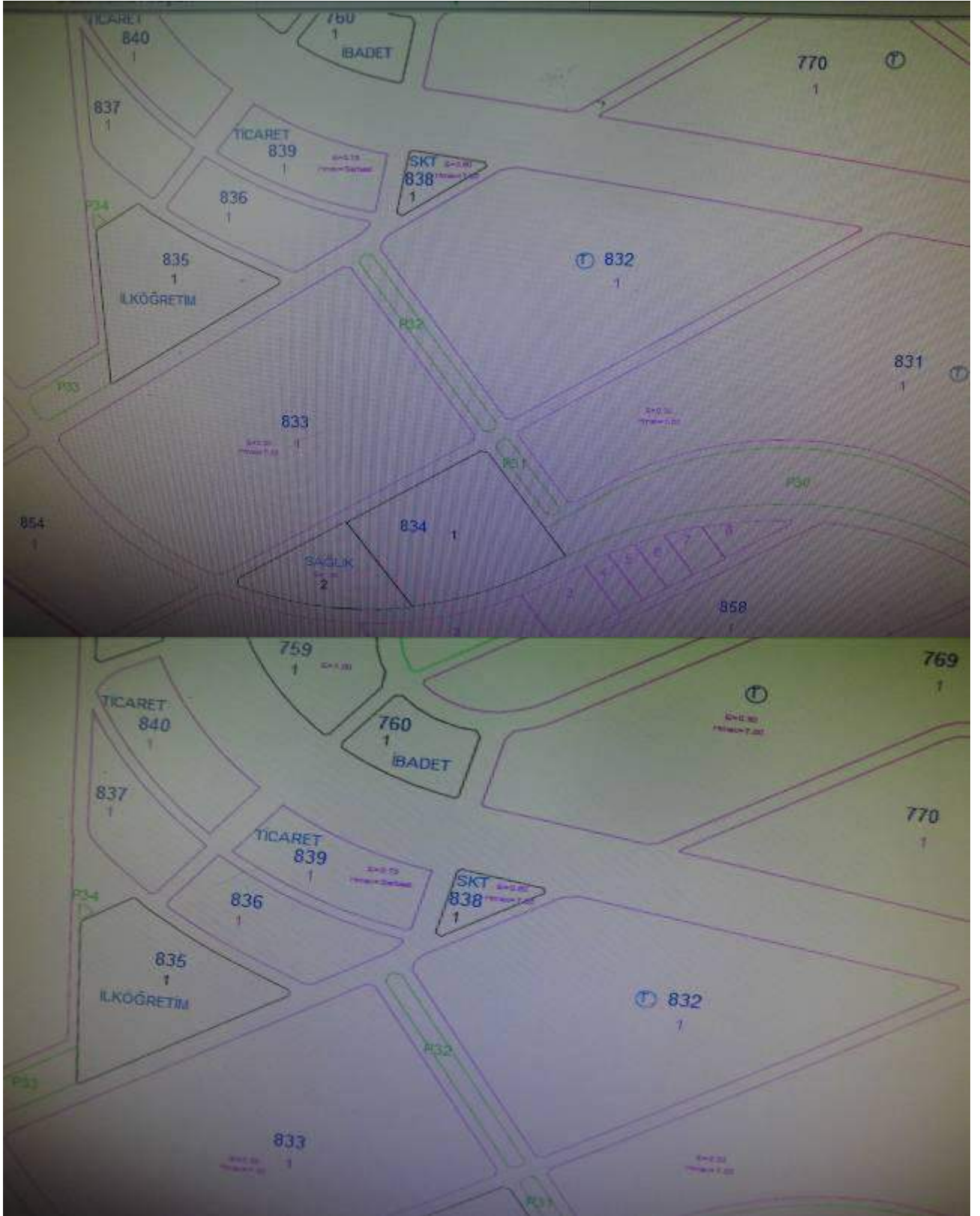
Yusuf Yaylalı
920058
Değerleme Uzmanı

Şeref Emen
Sorumlu Değerleme Uzmanı









9.1.5.BİRDEN FAZLA ADADA TEKLİF SUNULMASI HALİNDE İNŞAAT ALANI TRANSFERLERİ YAPILABİLİR.

BİRDEN FAZLA ADANIN KENTSEL TASARIM PROJESİNE DAYALI OLARAK BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE ADALAR ÜZERİNDEKİ İNŞAAT EMSALİ; "MIN.KAKS:0.10 'TEN AZ" "MAX.KAKS: 0.50' DEN FAZLA OLMAMAK VE HMAX:12.50 M. OLMAK" KOŞULUYLA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

HAZIRLANACAK VAZİYET PLANLARI İLGİLİ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜKLERİNCE UYGUN GÖRÜLMÜK KOŞULU İLE ONANIR. ONANAN PROJESİNDE BELİRLENEN İNŞAAT ALANI TOPLAM KONUT SAYISI VB. YAPILAŞMA KOŞULLARI PARSELAYON PLANINA ADALAR ÜZERİNE "İNŞAAT HAKLARI TRANSFER EDİLMİŞTİR." ŞEKLİNDE ŞERH KONULMAK SURETİYLE İŞLENECEKTİR.

MAKSİMUM İNŞAAT EMSALİ, ADADAKİ MAKSİMUM KONUT ADEDİ VE HMAX:12.50 M YAPI YÜKSEKLİĞİ AŞILMAMAK ŞARTIYLA; KONUT ADALARINDA DEĞİŞİK BÜYÜKLÜK, YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE KONUTLAR YER ALABİLİR.

9.1.5.KONUT ALANLARINDA ÇATI EĞİMİ VE FORMU SERBESTTİR. ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAMAK VE TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA İSKAN EDİLEBİLİR.

9.1.7.ADA BAZI UYGULAMALARDA ÇOK KATLI KİTLELER DÜZENLENMESİ HALİNDE, ADADAKİ KATLI KONUTLARDAKİ HER BİR DAİRE İÇİN MIN.20 M2 PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ VB.NİTELİĞİNDE YEŞİL ALAN DAR KENAR 20 M2 DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA ADA İÇERİSİNDE AYRILACAKTIR.

9.1.8. ANCAK ADA ÖLÇÜĞÜNDE VEYA BİRKÇ ADANIN BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE ADA TOPLAM İNŞAAT ALANININ MAX %2 SİNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA, VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK ŞEKİLDE KREŞ, SPOR MERKEZİ, LOKAL, TOPLANTI ODASI, YÖNETİM BİRİMLERİ, BAĞÇIVAN, ELEKTRİKÇİ, BAKICI VE KAPICILAR İÇİN GEREKLİ ÇALIŞMA ÜNİTELERİ İÇİN YER AYRILABİLİR.

9.1.9.PARSEL SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA BİNA GİRİŞİ İÇİN MERDİVEN, YAYA, SERVİS VE OTOPARK RAMPALARI İLE YÜRÜYÜŞ PLATFORMLARI YAPILABİLİR. BU DÜZENLEMELERİ KABULE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

9.2. TERCİHLİ KONUT ALANLARI

BU PLANDA, ANA ULAŞIM AKSLARINA CEPHESİ (ANA YOL SERVİS YOLLARI DA DAHİL) OLAN VE PLANDA (T) İLE BELİRTİLEN KONUT ADALARINDA TERCİHEN KONUT VE/VEYA TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. TERCİHLİ KULLANIM HAKKI SADECE PARSELAYON PLANLARINDA ANA ULAŞIM AKSLARINA CEPHE (ANA YOL SERVİS YOLLARI DA DAHİL) VEREN PARSELLERDE GEÇERLİDİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI (9.1) MADDESİNDEKİ KOŞULLAR İLE AYNIYDİR. BU PARSELLERDE YER ALACAK TİCARET KULLANIMLARI, KONUT KULLANIMLARI İLE BİRLİKTE YER ALMA HUSUSUNDA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATLAR AÇISINDAN ÇELİŞKİ OLUŞTURMAYACAK KİRLİTİCİ VE TEHLİKELİ ÜNSURLAR İÇERMİYEN HER TÜRÜ TİCARİ KULLANIMLAR OLABİLİR.

9.3. MESKUN KONUT ALANLARI

9.3.1. MIN.PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ =600 M2 , E=0.90, Hmax=12.50 m (4 KAT)DIR.

9.3.2.BİRDEN FAZLA PARSELİN BİRLİKTE MURACAATI-VEYA YAN KOMŞU PARSELİN MUVAFAKATININ ALINMASI HALİNDE İKİLİ BLOK YAPILABİLİR.

9.3.3.KONUT ALANLARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE TERAS EVLER DÜZENLENEBİLİR.

MAKSİMUM İNŞAAT EMSALİ, ADADAKİ MAKSİMUM KONUT ADEDİ VE HMAX:12.50 M YAPI YÜKSEKLİĞİ AŞILMAMAK ŞARTIYLA; KONUT ADALARINDA DEĞİŞİK BÜYÜKLÜK, YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE KONUTLAR YER ALABİLİR.

9.3.4.ADA BAZI VEYA 1:200M2 VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE BİRDEN FAZLA KONUT YAPILABİLİR. BU PARSELLERDE KONUT SAYISI; PARSELDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANININ MİNİMUM DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 177M2'YE BÖLÜNMESİ İLE BULUNAN KONUT SAYISINI AŞMAZ. KONUT SAYISI; BULUNAN SAYININ ONDALIK KISMI 0.5 VE ÜSTÜ İSE BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5 İN ALTINDA İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANARAK BULUNUR. BELİRLENEN ADETİN ALTINDA KONUT YAPILABİLİR.

9.3.5.KONUT ALANLARINDA ÇATI EĞİMİ VE FORMU SERBESTTİR. ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAMAK VE TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA İSKAN EDİLEBİLİR.

10- AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:

10-1. 30.000 M2 VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKTEKİ YEŞİL ALANLAR ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE DÜZENLENECEKTİR.

10-2. REKREASYON VE SPOR ALANLARI, MEVCUT KULLANIM VE TOPOĞRAFİK ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK PROJELENDİRİLECEK ALANLARIDIR. BU ALANLARIN PROJELERİ VE UYGULAMALARI KENTSEK TASARIM PROJESİ YAPILARAK UYGULAMAYA AÇILIR. BU ALANDA YALNIZ REKREASYONLA İLGİLİ TESİSLER YAPILACAKTIR.(LOKANTA, BÜFE, AÇIK HAVA TİYATROSU, AÇIK KAPALI SPOR TESİSLERİ ÇOCUK BAĞÇELERİ, OYUN ALANLARI, PİKNIK VE EĞLENCE YERLERİ V.B).E.0.10 OLUP, YAPI YÜKSEKLİKLERİ VE YOLLARA EN AZ 10M OLMAK ÜZERİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, PROJE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENİR. AÇIK HAVA TİYATROSU EMSAL DIŞINDADIR.

10-3. REKREASYON VE SPOR ALANLARINDA, HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJE KOŞULLARINA UYGUN OLARAK 10.000 M2 DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İFRAZ YAPILABİLİR.

10-4. PARK ALANLARI İÇERİSİNDE SABİT TESİSLER YER ALAMAZ. ANCAK ÇOCUK OYUN ALANLARI, HAVUZLAR, PERGOLALAR, VE GENEL WC. YAPILABİLİR.

11- ÜNİTE TİCARET MERKEZLERİNDE;

KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. BU ALANLARDA GÜNLÜK İHTİYAÇA CEVAP VERECEK MAMÜLLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ YAPILABİLİR. E.0.75 , Hmax: SERBEST OLACAKTIR.

12- SOSYAL DONATI ALANLARINDA :

12.1. TEMEL EĞİTİM VE LİSE ALANLARINDA; E.1.00, Hmax: 16.50 m OLACAKTIR.

12.2.BAĞLIK TESİS ALANLARINDA; E.1.00 Hmax: PROJE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

12.3.KREŞ, KARAKOL, SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA : E: 0.60, Hmax:7.00M OLACAKTIR.

12.4. DİNİ TESİS ALANLARINDA ;E:0.60, Hmax: PROJE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

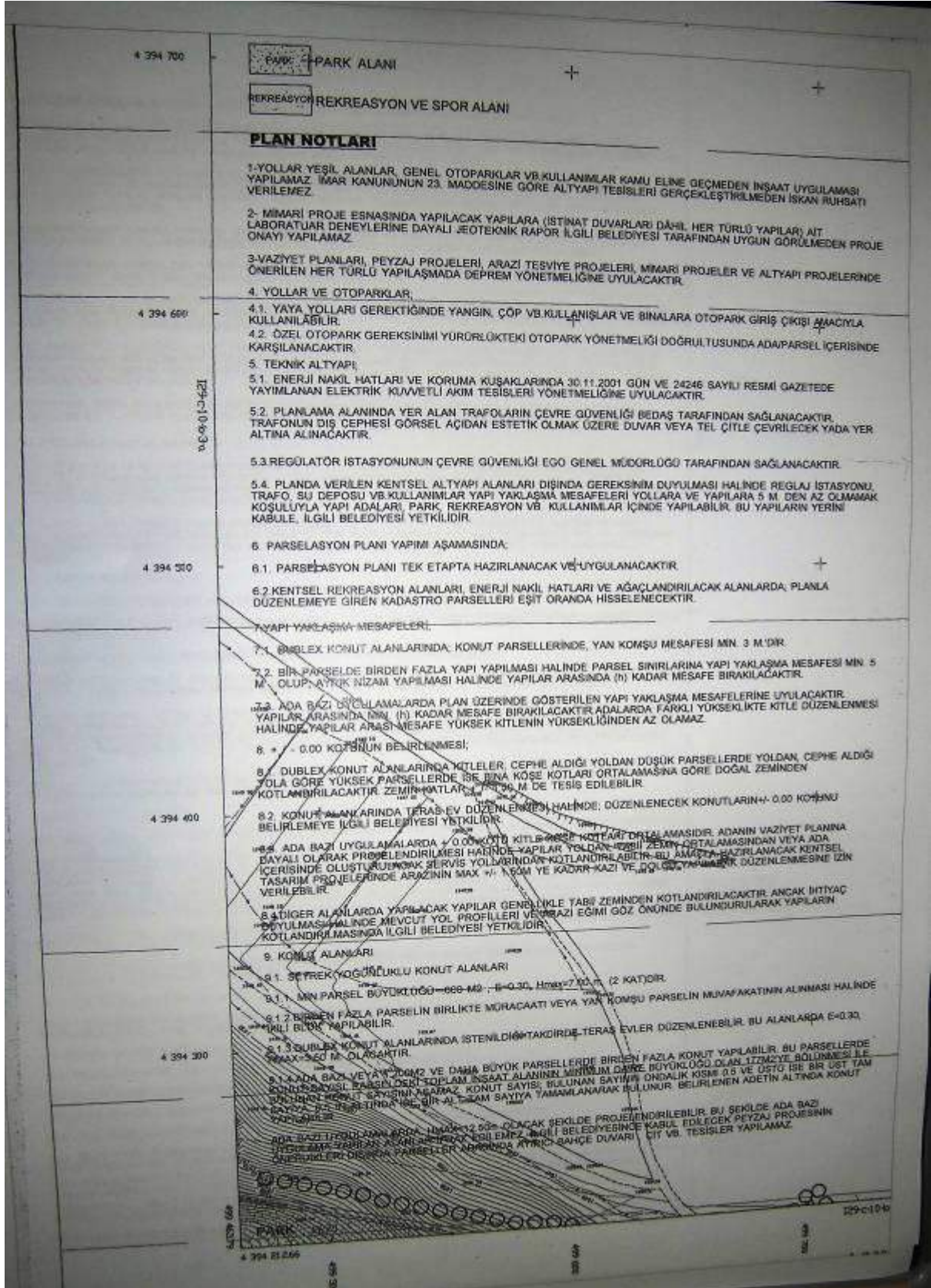
12.5. İDARİ TESİS ALANLARINDA E: 0.60, Hmax: 7.00M OLUP, RESMİ KURUMLAR RESMİ BANKA GİBİ KURULUŞLARA AIT HİZMET BİNALARI, MUHTARLIK BİNASI V.B. YER ALABİLİR.

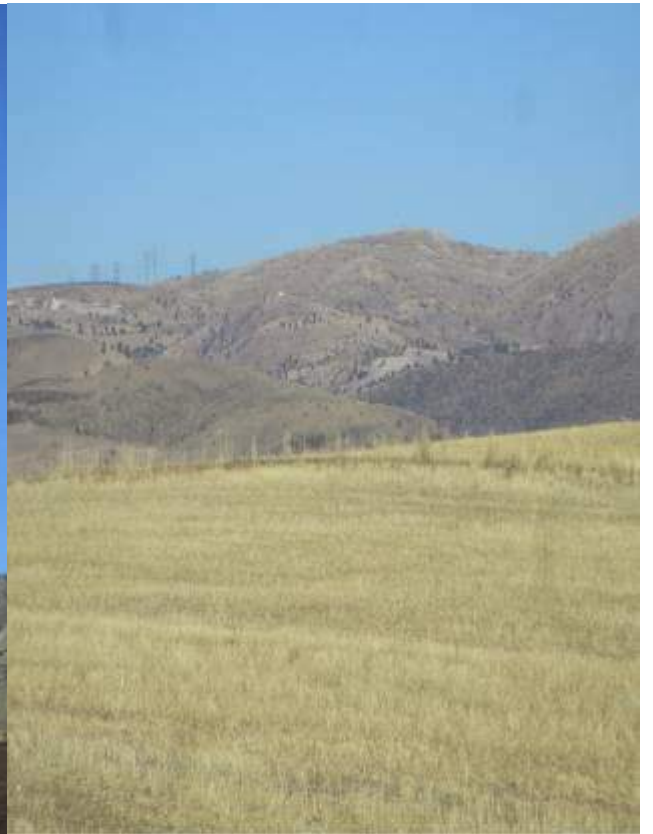
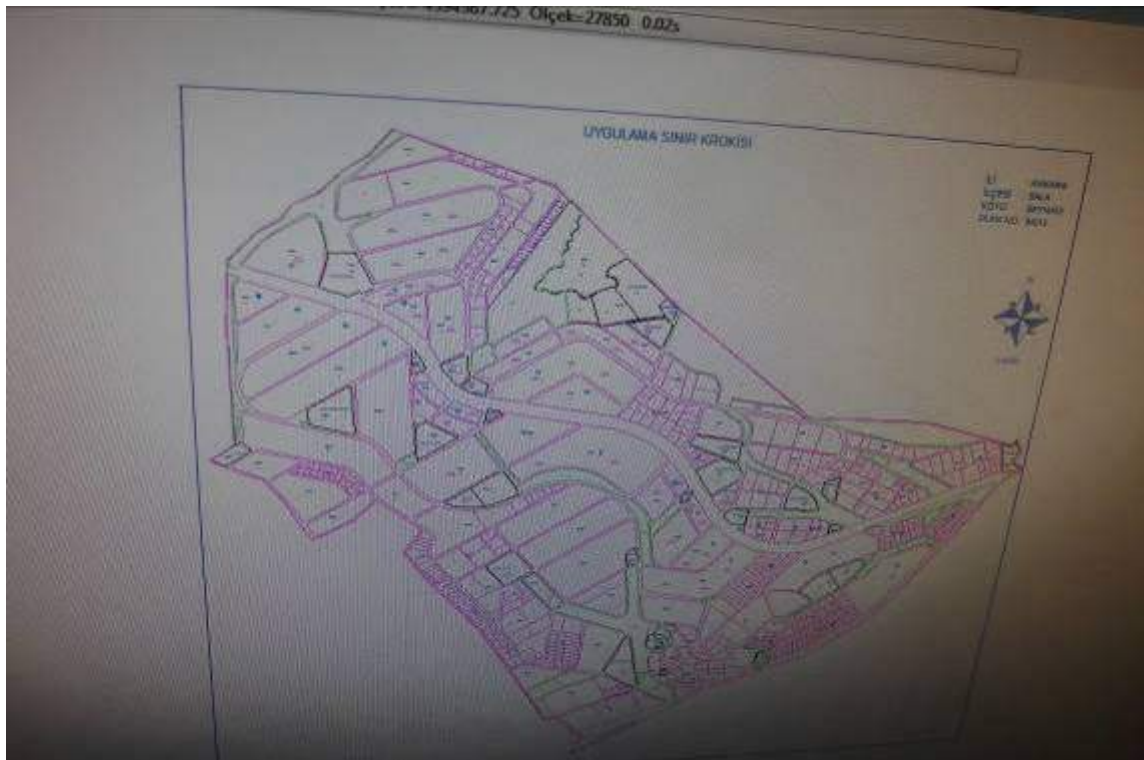
12.6. SAĞLIK, SOSYAL, SPOR VE REKREASYON ALANLARI İLGİLİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ MUVAFAKAT ETMESİ KAYDIYLA, MALİKLERİNCE İLGİLİ BELEDİYESİNDEN ALINACAK RUHSATLA ÖZEL AMAÇLI DA KULLANILABİLİR.

12.9.BELEDİYE HİZMET ALANLARI VE KENTSEL ALT YAPI ALANLARINDA E.0.60, Hmax: 7.00 M. OLUP, BELEDİYEYE AIT DANIŞMA VE HİZMET BİRİMLERİ, İTFAİYE, SU DEPOSU, TRAFİK, REGLAJ İSTASYONU YER ALABİLİR.

13- PLANDA BELİRTİLMİYEN KURULUŞLARDA İLGİLİ YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4 394 21 244













Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	761/1
Tasınmaz Kimlik No:	85540538	AT Yüzölçümü(m2):	12366,00
İl/İlçe:	ANKARA/BALA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bala	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	30/2944	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	TAŞINMAZ MÜLKİYETİ İŞTİRAK HALİNDE OLDUĞUNDAN BALA ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/06/2008 tarih 2007/512 ESAS: 2008/77 KARAR sayılı Mahkeme KARARI İŞTİRAKIN FESHİNDEN SONRA UYGULANAGAKTIR(Şablon: Davalıdır Belirtmesi)	(SN:66999034) DEMET YILMAZ : İZZET KN, (SN:66998840) MUZAFFER KUYYUKCU : HİKMET OĞLU KN.12121059966.	Bala - 13-01-2009 16:53 - 123	-

		MAHMUT OĞLU KN 11182991250		
--	--	-------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
366718059	(SN:5822559) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12366.00	12366.00	Satış 21-12-2016 5975	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) X8wgILsÜ-VM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

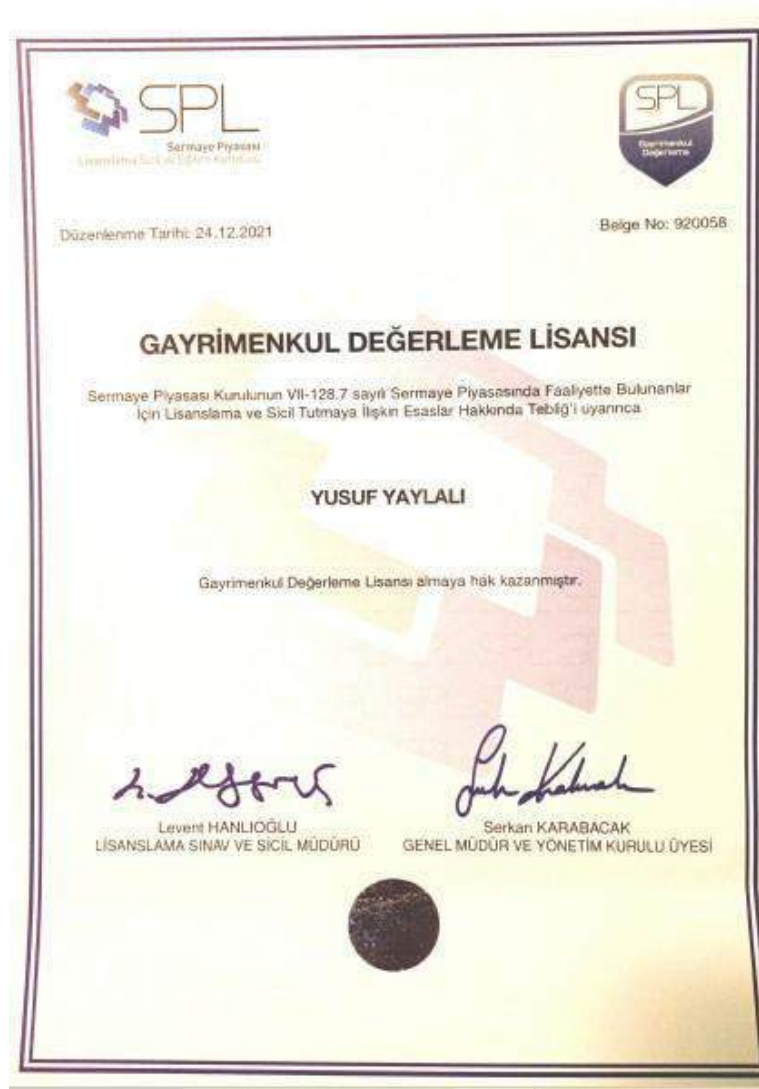
Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ:**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	799/1
Tasınmaz Kimlik No:	85540712	AT Yüzölçümü(m2):	10251.00
İl/İlçe:	ANKARA/BALA	Bağmsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Bala	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	32/3119	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBI/İ	Açıklama	Maliku/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TAŞINMAZ MÜLKİYETİ İSTİRAK HALİNDE OLDUĞUNDAN BALA ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 02/06/2008 tarih 2007/512 ESAS. 2008/77 KARAR sayılı Mahkeme KARARI İSTİRAKON FESHİNDEN SONRA UYGULANMAKTAİRİ (Şablon Devadır Belirtilmiştir)	(SN:66999034) DİMET YILMAZ İZZET KIZ (SN:66998840) MUZAFFER KUYRUKCU: HİKMET OĞLU KN:12121059966	Bala - 13-01-2009 16.53 - 123	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
272215856	(SN:1794882) ŞAHVER AKKOYUNLU YURT BULMUŞ - ERDOĞAN Kız	-	4357/1025 1	4357.00	10251.00	İmar (TSM) 20-06-2014 2306	
366718093	(SN:5822559) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5894/1025 1	5894.00	10251.00	Satış 21-12-2016 5975	



BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi’de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği” (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı’nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde “genel duyurular ve uyarılar” başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

ÇANKAYA/ANKARA (Yurt)



YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİC.A.Ş
Rapor Talep Tarihi	09.12.2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Üst Hakkı
Rapor Türü	Pazar/Devir Değeri tespiti
Rapor Tarihi	31.12.2022

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN

Adresi	Kredi Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu, Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü Çankaya/Ankara
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara-Çankaya İlçesi Lodumu (Me) Mahallesi 29094 Adada kayıtlı 67.895 m ² yüzölçümlü 9 'nolu parsel ve 119.567 m ² yüzölçümlü 10 no'lu parsel.
Malik	Hacettepe Üniversitesi
Mevcut Kullanım	Kız Öğrenci Yurdu
Tapu İncelemesi	Parseller üzerinde beyan notları bulunmaktadır.
İmar Durumu	Ekte sunulmuştur.
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	187.552 m ²
Taşınmazın Toplam İnşaat Alanı	26.633,60 m ²
En iyi EN Verimli Kullanımı	Öğrenci Yurdu

Kullanılan Yönteme Göre Takdir Olunan Toplam Pazar /Devir Değerleri(Vergiler Hariç)

Maliyet Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri	TL	USD	EURO
	186.645.200	10.007.785	9.398.046
Gelir Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri	260.501.668	13.967.917	13.116.901
Nihai Değer Takdiri	260.501.668	13.967.917	13.116.901

İÇİNDEKİLER

1.Rapor Bilgileri

2. Şirket tanıtıcı Bilgileri

3.Değer Tanımı ve geçerlilik koşulları

4.Uygunluk Beyanı

5.Taşınmazın hukuki tanımı ve yapılan incelemeler

5.a) Mülkiyet Durumu

5.b) Tapu Kayıt incelemeleri

5.c)İmar durum incelemeleri

6.TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİLERİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

6.b)Parsellerin fiziksel özellikleri

6.c)Taşınmazın genel özellikleri

6.d)Taşınmazın inşaat özellikleri

7.PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a)En verimli ve en iyi kullanım analizi

7.b)Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

7.c)Bölge analizi

7.d) Taşınmazın değerine etki eden faktörler

8.DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme Yöntemleri

8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

9.TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR VE DEVİR DEĞERİNİN TESPİTİ

a)Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan Sonuç

10.SONUÇ

1.RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN :Akfen İnşaat Turizm A.Ş

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULÜN ADRESİ: Kredi ve Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu
Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü Çankaya/Ankara

RAPOR TALEP TARİHİ :09.12.2022

RAPOR NO :2022/154

RAPOR TARİHİ : 31.12.2022

RAPORUN KONUSU: Bu rapor yukarıda yazılı adresi belirtilen taşınmazın toplam Pazar/devir değerinin tespitine yönelim olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR: Yusuf YAYLALI(SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı /920058)-Şeref EMEN(Sorumlu Değerleme Uzmanı/401854)

3.DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3.sayfada belirtilen toplam Pazar devir değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği her hangi bir sınırlama yoktur.

Pazar Değeri:Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların her hangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili,basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir antlaşma çerçevesi içerisinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinin kabul edilmiştir.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

-Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit ve benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.

Adil Pazar Değeri: Alıcı ve satıcının makul bir sürede(genelde 12 ay) tarafların gayrimenkul ile ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşulu ile belirlenen en olası peşin nakit el değiştirme değeridir.

Acil Pazar Değeri: Satıcı söz konusu olan malın satışını,bu malı belirli bir süre zarfında(3-6 ay) satması gerektiğini bilen profesyonel bir satıcı tarafından duyurulacağı ve satışı yöneteceği durumlarda oluşacağı düşünülen peşin satış değeridir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- 1.Raporda sunulan vurgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- 2.Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz,fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- 3.Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur.Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız ve ön yargımız bulunmamaktadır.
- 4.Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine yada bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- 5.Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre yapılmıştır.
- 6.Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına tabidir.
- 7.Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- 8.Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet Durumu

29094 Ada,9 no'lu Parsel	29094 Ada, 10'nolu Parsel
SAHİBİ: Hacettepe Üniversitesi	Hacettepe Üniversitesi
İLİ :ANKARA	ANKARA
İLÇESİ : ÇANKAYA	ÇANKAYA
MAHALLESİ : LODUMU (Me)	LODUMU (Me)
MEVKİİ :----	----
PAFTA NO : ----	----
ADA NO : 29094	29094
PARSEL NO : 9	10
NİTELİĞİ : Arsa	49 yıl süre ile 96.cilt 9465.sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki üst inşaat hakkı.
YÜZÖLÇÜMÜ : 67.985m ²	119.567 m ²
ARSA PAY : Tam	Tam
YEVİMİYE NO : 7207	7204
CİLT NO :114	114
SAYFA NO :11222	11223
TAPU TARİHİ : 04.02.2015	04.02.2015

*Parsellerin mülkiyeti Hacettepe Üniversitesi'ne aittir.Hacettepe Üniversitesi, parsellerin üst hakkını toplam 49.000-TL bedelle,15.03.2013-15.03.2062 tarihleri arasında 49 yıl süre ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.'ne tahsis etmiştir.Hacettepe ÜniversitesiTeknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. de bu üst hakkını, aynı bedel ve süreyle Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş'ne tahsis etmiştir.

5.b)Tapu Kayıt İncelemesi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin ettiğimiz tapu kayıt belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz arsaları üzerinde aşağıda belirtilen bilgiler bulunmuştur. **Parseller üzerinde müştereken:**

Hak ve mükellefiyetler bölümü:

Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş lehine 15.03.2013 tarihinden itibaren 49 yıl süreyle üst hakkı.(03.02.2015 tarih 6786 yevmiye no ile)

Beyanlar Hanesinde

Diğer (Konusu: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1'er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair dosyasındadır.Lodumu AT 96/96464)TARİH: 16.05.2016 Sayı: 58997(16.05.2016 tarih ve 37987 yevmiye no ile)

29094 ada,10 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar bölümü:

Beyan Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (SN:7495856) GENÇLİK VE

SPOR BAKANLIĞI SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1460037091

Çankaya TM Diğer Beyanların Tesisi Yevmiye: 37987 Tarih: 16/05/2016

Not: İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir satış işlemi görmediği imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı tespit edilmiştir

Takyidat detay bilgileri için mal sahibinin başvurusu gerekmektedir.

5.c)İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teknokent Daire Başkanlığın'da yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaz parsellerinin imar durum bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ADA/PARSEL NO	LEJANTI	YAPILAŞMA BİLGİLERİ
29094/9	Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi	Emsal: 0,40 Hmax: Serbest
29094/10	Orman Alanı	

Bilim,Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Teknokent Daire Başkanlığı'nda Yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgiler tespit edilmiştir.

.Taşınmazı oluşturan 2 adet yurt binası için 05.11.2013 tarih ve 12 nolu yapı ruhsatı (1.902.40m2)-13.11.2013 tarih ve 13 nolu yapı ruhsatı (12.814m2) alınmıştır.

.Onaylı mimari proje üzerinde yapılan incelemeler neticesinde her bir bloğun toplam net inşaat alanı 11.469.23 m2 ve toplam brüt inşaat alanınınında13.316.80m2 olduğu incelenen yapı ruhsatlarında sehven yazım hatasının yapıldığı tespit edilmiştir.

.Değerlemede, toplam Pazar/Devir değerinin tespitinde toplam inşaat alanı olarak iki bloğun toplam inşaat alanı olan **26.633.60 m2** alan dikkate alınmıştır.

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a)Taşınmazın çevre ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü içerisinde konumlu bulunan **Kredi ve Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu'dur.**

Taşınmazların yakın çevresinde; Bilkent ve ODTÜÜ niversitesi,TSK hatıra ormanı ve boş parseller yer almaktadır. Konum olarak ulaşım kolaylığı, Eskişehir Yolu'na yakın konumda yer alması Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer alıyor olması taşınmazın değerini önemli ölçüde etkilemiştir.

Bölge, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup alt yapısı mevcuttur.

Taşınmazın merkez olan bölgelere yaklaşık uzaklıkları

Eskişehir Yolu.....: 3 km

Bahçelievler.....: 13km

Kızılay.....: 14km

Ulus.....: 16 km

Esenboğa Havalimanı.....:41 km

6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri

Tabloda gösterilmiştir.

SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ M2
1	9	67.985
2	10	119.567
	TOPLAM	187.552

.Birbirlerine bitişik konumdadırlar

.Fiziksel özellikleri aynıdır.

.Düz ve kısmen eğimli topografik yapıdadırlar

.9. parsel üzerinde 2 adet bina yer almaktadır.

.Açık alanların zeminleri kilitli parke taşıdır.

.4. dereceden deprem bölgesidir.

.Her türlü alt yapısı mevcuttur.

6. c)Taşınmazın genel özellikleri

TOPLAM ARSA ALANI	187.552 m2
TOPLAM İNŞAAT ALANI	26.663,60 m2
YAPILARIN YAŞI	3
ELEKTRİK	Mevcut
SU VE KANALİZASYON	Mevcut
SU DEPOSU	Mevcut
JENARATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Merkezi

YANGIN TESİSATI	Yangın dolapları,Merdiveni ve yangın alarmı
OTOPARK	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
SATIŞ/DEVİR KABİLİYETİ	Rapor konusu taşınmaz”satılabilir/devredilebilir durumdadır.

6.d)Taşınmazın inşaat Özellikleri

- .Taşınmaz 2 adet yurt binasından oluşmaktadır.
- . Binalar ayırık nizamda betonarme yapı tarzında A ve B blok şeklinde konumlanmıştır.
- . Zemin+ 5 normal+çatı katı olmak üzere toplamda 7 kattan ibarettir.
- . Dış cepheleri kompozit levha ile, çatıları çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum levha kaplıdır.
- . Her blokta 312 adet konaklama odası mevcuttur.
- .İç hacimlerin ıslak zeminleri seramik, oda zemini parke duvarları boyalıdır.
- . Ortak alanlarda ve kat koridorlarında zeminler seramik kaplı duvarlar boyalıdır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve En iyi kullanım analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut kullanım şekli dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan “Öğrenci Yurdu” olacağı kanaatindeyiz.

7.b)Mevut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

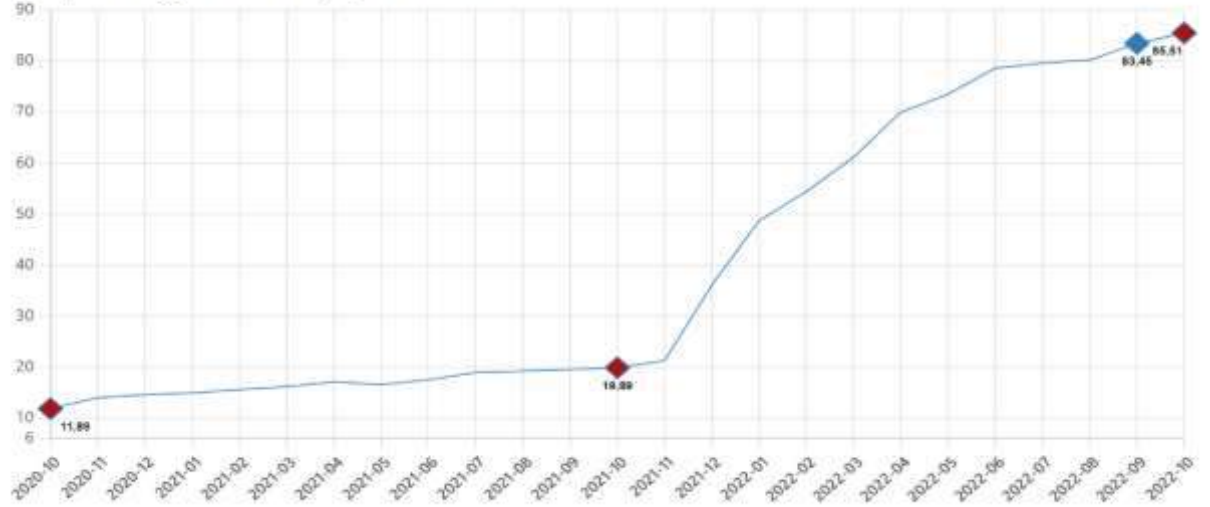
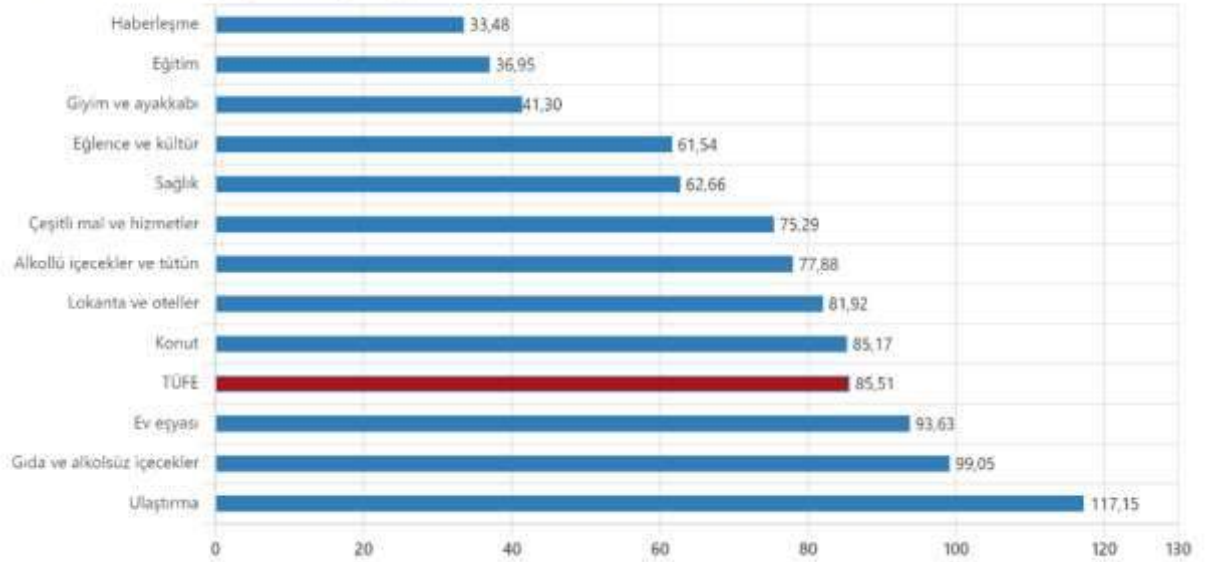
Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

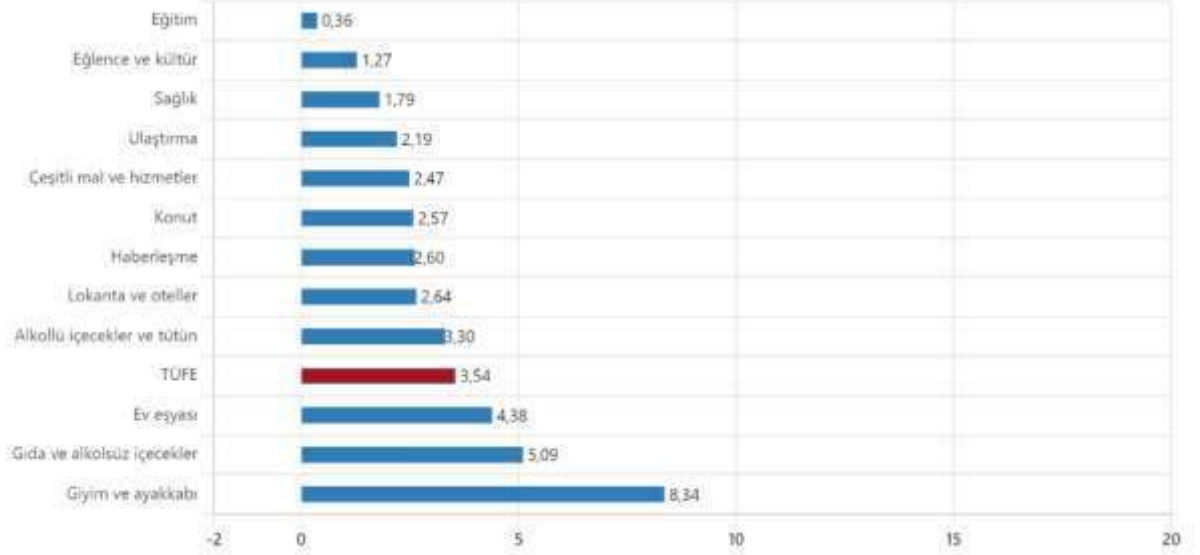
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022**TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022**

Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

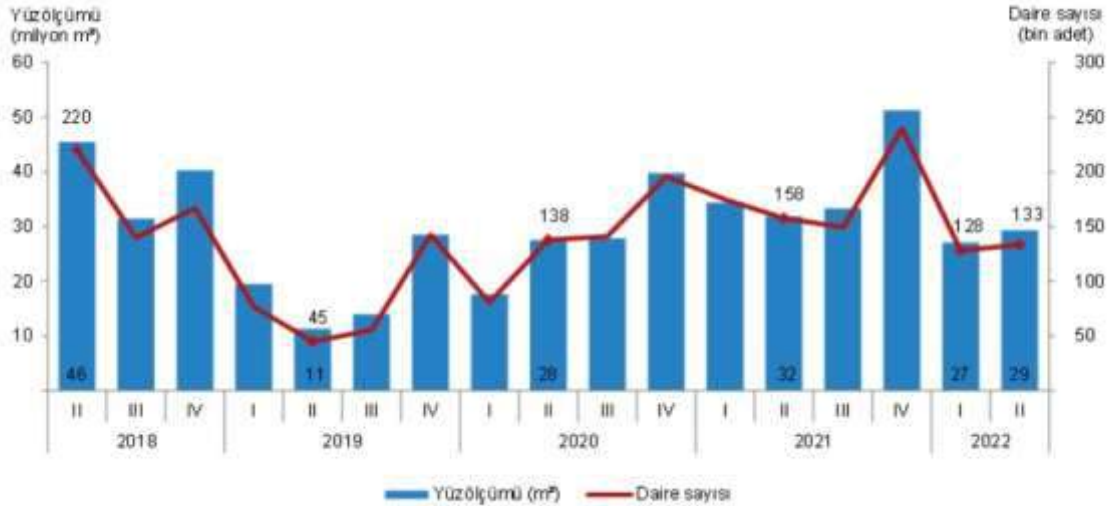


Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

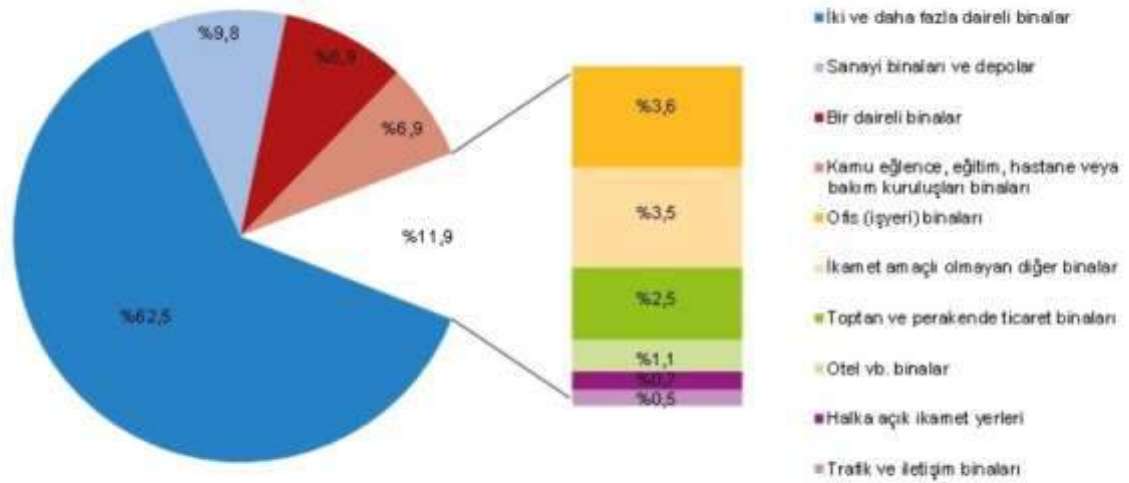
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

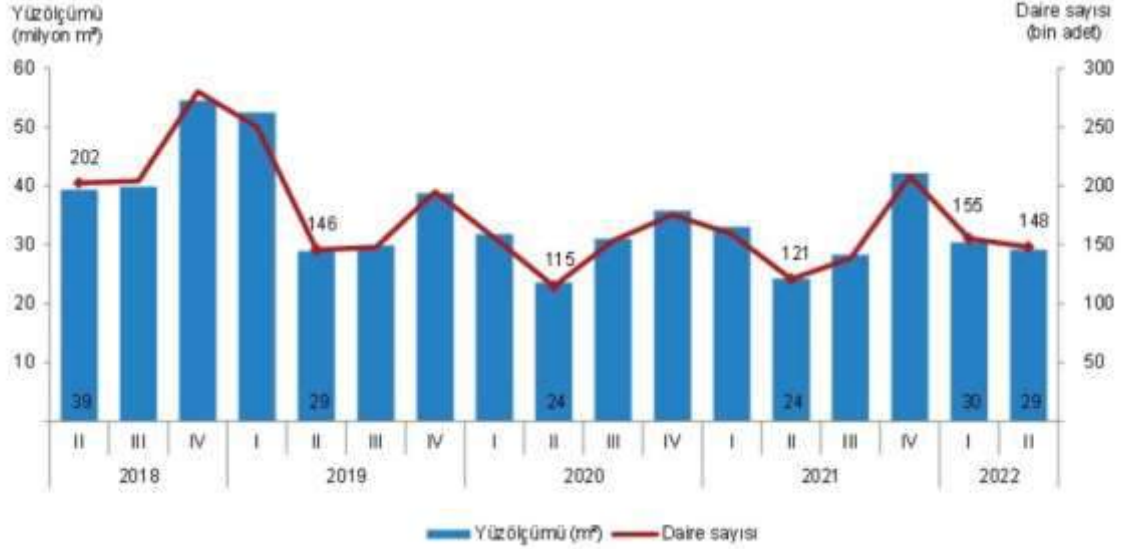


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



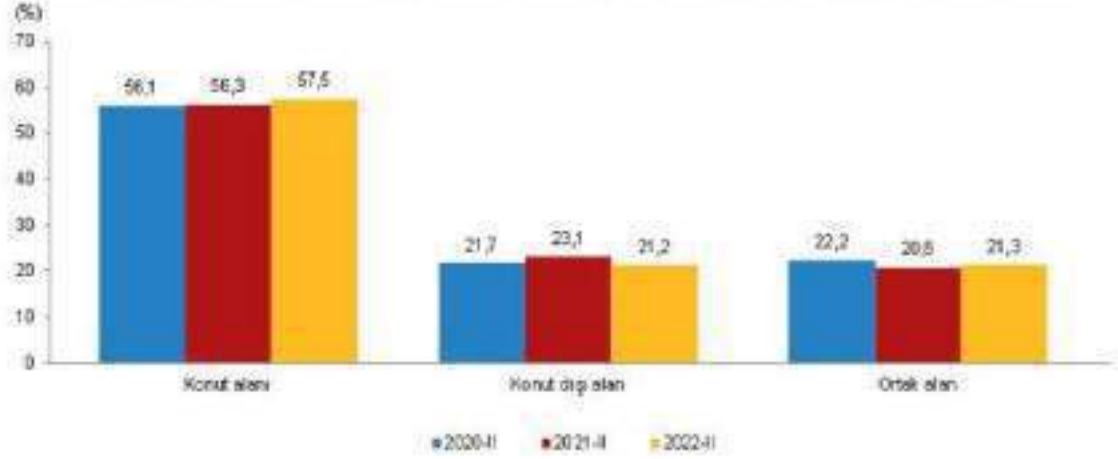
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

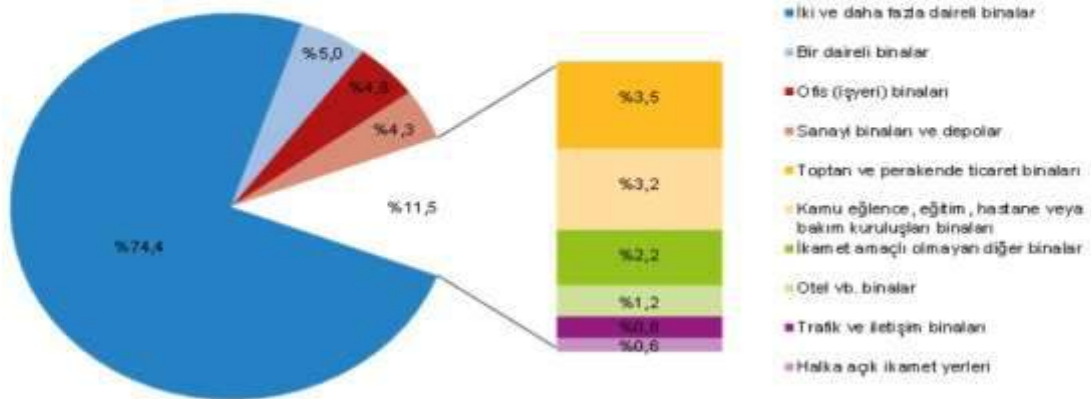
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



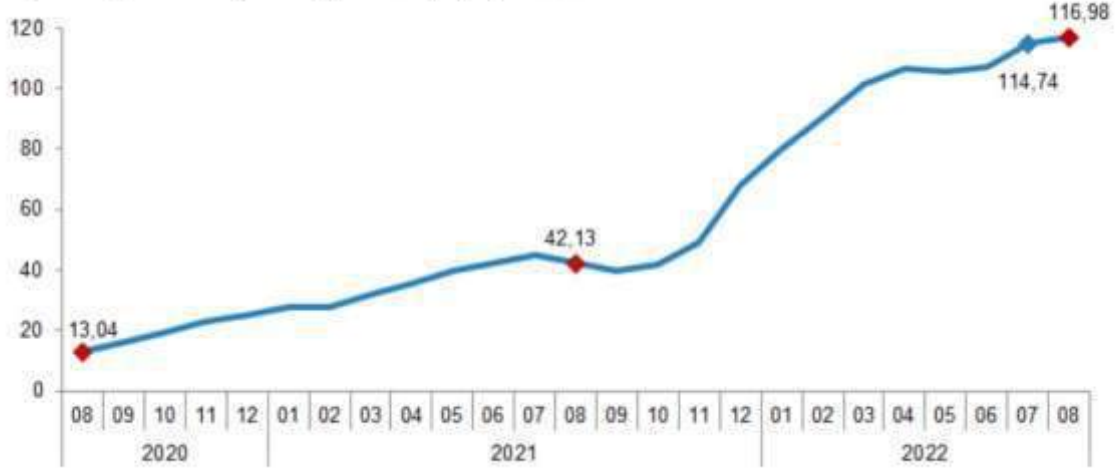
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

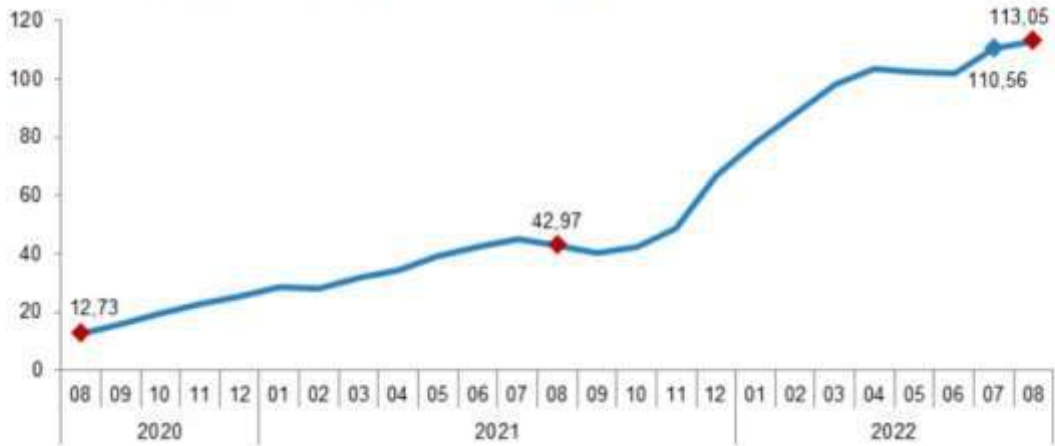
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

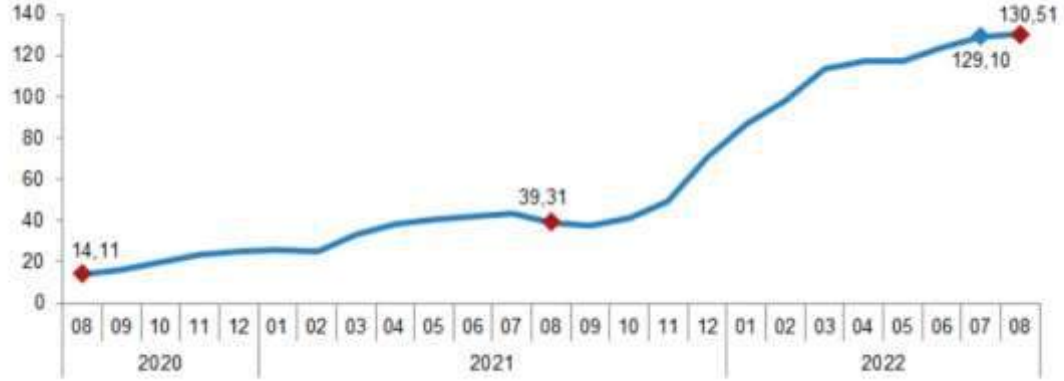
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



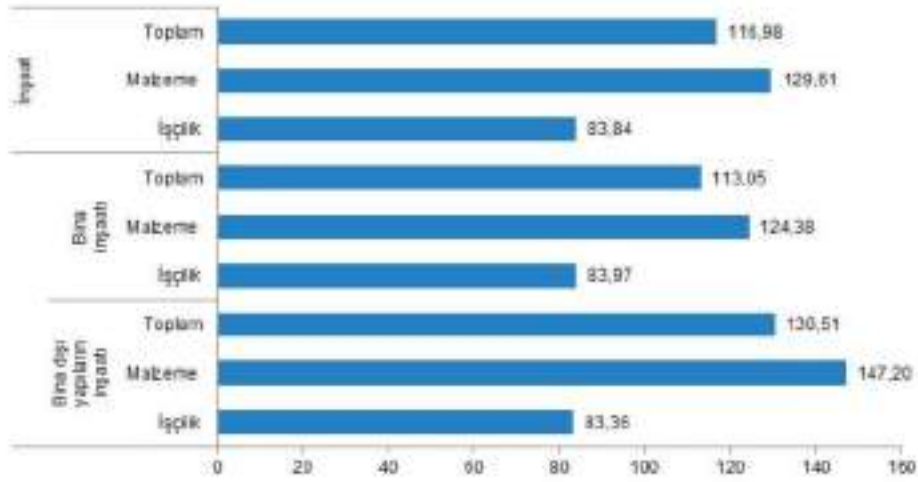
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

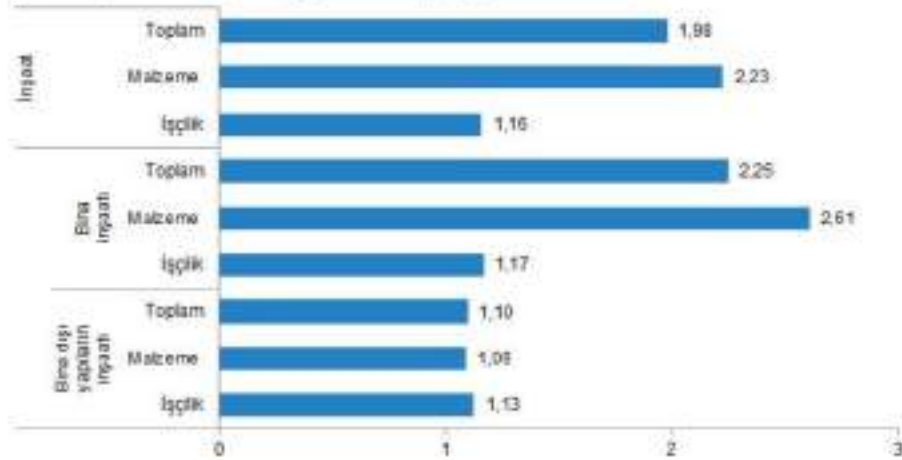
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



Inşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMT

7.c) Bölge Analizi

Ankara İli ve İl Merkezindeki Gayrimenkul Piyasası

Ankara

Yüzölçümü: 24.521 km²

Toplam Nüfusu:5.503.985 (2018)

Ankara'nın İlçeleri: Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı ve Şereflikoçhisar'dır.

Coğrafyası: Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir.

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.

Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar.

İklimi: 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.

Tarihçesi: Orta Anadolu' nun kalbinde, Türkiye Devletine başkentlik yapan Ankara, yeni kurulmuş cumhuriyetin yeni hükümetine ev sahipliği yapma görevine cumhuriyetin kurucusu Atatürk tarafından layık görülmüştür.

Ankara ve çevresinin tarihi Bronz çağındaki Hatti Uygarlığına kadar gider. İsa' dan önce ikinci bin yılda Hititler bölgenin hakimi durumuna gelmiş ve onları sırası ile Frigyalılar, Lidyalılar ve Persler izlemiştir. İsa' dan önce üçüncü yüzyılda, bir Kelt ırkı olan Galatlar Ankara' yı başkent yapmıştır.İlin tarihteki ismi "Ankyra" dır. Galatlar Ankara'yı ilk defa başkent olarak kullanmışlardır. Hitit döneminin küçük bir şehri olduğu bilinmekle birlikte, bu yörede bu döneme ait herhangi bir eser bulunmamıştır. Frig çağından sonra şehir sırasıyla Pers, Büyük İskender, Galat dönemlerini yaşamıştır. M.Ö. 25 yılında İmparator Augustus şehri Galatia krallığıyla beraber Roma imparatorluğuna bağlamıştır.VII. ve VIII. yüzyıllarda İslamiyetin doğuşuyla birlikte şehir Pers ve Arap akımlarına maruz kalmıştır.871-893 tarihleri arasında birkaç kez el değiştirir. 1127' de şehir kesin olarak Türk hakimiyetine girer ve adı "Engüriye" olur. 1402' de Yıldırım Beyazıt ve Timurlenk arasındaki Ankara Savaşında şehir kısa bir süre

Moğol hakimiyetinde kalır. Ancak 1414' de kesin olarak Osmanlı hakimiyetine girer.Kurtuluş savaşı sırasında 1920'de Ankara merkez üs olarak seçilir ve 1923' te Gazi Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından coğrafi, stratejik, siyasi ve KurtuluşSavaşındaki merkez üs özellikleri nedeniyle başkent ilan edilir. O günlerde Avrupa' dan şehir mimarları getirilerek bugünkü modern Ankara' nın temelleri atılır.Ne Yenir: Eski Ankara mutfağı evin en büyük kısmını meydana getirir. Bir tarafta ocak ve tandır, bir tarafta kışlık erzakın muhafaza edildiği kiler bulunurdu. Ankara yemekleri oldukça çeşitlidir. Çorbalar; aş, dutmaç, keşkek, miyane, sütlü, tarhana ve toyga çorbaları, et yemekleri; Ankara tavası, alabörtme, calla, çoban kavması, ilişik, kapama, orman kebabı, patlıcanlı et, sızgıç, siyel, siper, pilavlar; bici, bulgur pilavı, oğmaç aş, pıt pıt pilavı, dolmalar; efelek dolması, mantı, şirden dolması (humbar), yalancı dolma, börekler- çörekler; alt-üst böreği, ay böreği, bohça, entekke böreği, hamman, kaha, kol böreği, papaç, Pazar böreği, tandır böreği ve yalkı yemeklerden bazılarıdır.Ne Alınır: Ankara'da alışveriş merkezleri Ulus, Kızılay ve Kavaklıdere' de yoğunlaşmıştır. Ankara'yı ziyaret edenlerin gezmekten hoşlandıkları bir yer, Ulus yakınlarındaki Çıkırıkçılar Yokuşu ve buradaki dükkanlardır.Ulus Kale çevresi, Samanpazarı ve Çıkırıkçılar Yokuşu kesimlerinde dokuma, bakır, çömlek, hasır, deri gibi geleneksel el sanatları ürünleri, çeşitli takı, süs, hediyelik ürünler ve her türlü antika eşyanın satıldığı alışveriş mekanları bulunmaktadır.Bakırcılar Çarşısı' nda bir sürü eski ve yeni eşya, bakırın ve mücevheratın yanı sıra giysiler antikalar ve süs eşyaları bulunabilir. Kale kapısına yapılan yürüyüş sonundabaharat, kurutulmuş meyve, kuruyemiş ve diğer birçok ürünün satıldığı tezgahlara gelinir.Modern alışveriş bölgeleri genelde Kızılay' da, Tunalı Hilmi Caddesi' nde ve Çankaya Atakule' de yer alır. 125 m. yüksekliği ile Atakule şehrin tümüne hakimdir; döner lokantası tüm şehrin görüntüsünü gözler önüne serer. Kavaklıdere' deki Karum alışveriş merkezinde Türkiye' nin en seçkin mağazaları yer alır. Ayrıca, yeme-içme, eğlence tesisleriyle alışveriş dışında rekreasyon olanakları sunmaktadır.Ankara' ya nasıl gidilir?Karayolu: Ankara' dan Türkiye'nin her tarafına otobüsle ulaşım olanağı vardır.Havayolu: Uluslararası Ankara Esenboğa Havalimanı, şehir merkezine 25 km. mesafededir. Ulaşım HAVAŞ servisleriyle sağlanmaktadır.Demiryolu:Ankara-İstanbul, Ankara-İzmir, Ankara-Balıkesir, Ankara-Isparta-Burdur, Ankara-Zonguldak, Ankara-Adana, Ankara-Elazığ-Diyarbakır güzergahlarında trenle ulaşım mevcuttur.

Eskişehir Yolu Aksı:

.Eskişehir yolu üzerinde bakanlıklar Üniversiteler ve Avmler yer almasından dolayı çok ilgi çekmeye başlamıştır.

İstanbul Yolu Aksı:

.Ankara' da sanayinin İstanbul yoluna taşınmasına paralel olarak sanayi tesislerinde çalışan insanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak kooperatifler kurulmuştur.

.Sincan Yenikent Organize Sanayi bölgesine yine bu aks üzerinde yer almaktadır.

-Odtü ve Hacettepe Üniversitesinde okuyan öğrencilerin tercih ettiği Eryaman ve Batıkent ulaşım bu aks üzerinde sağlanmaktadır.

Çankaya İlçesi

.İlçe Ankara'nın en prestij'li bölgeleri arasındadır.

.2018yılı adrese dayılı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 920.890 kişidir.

.Üst ve orta gelir gelir grubu ikamet etmektedir.

.Ana arterlerde trafik yoğunlu yaşanmaktadır.

.Kentin en önemli caddesi Atatürk Bulvarı, İnönü Bulvarı, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı bölge sınırları içerisinde kalmaktadır.

.Ankara'nın simgeleri Anıtkabir, Atakule, Kuğulu park, Seymenler parkı bu bölgede yer almaktadır.

7.d)Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler

.Konumu,

.Ulaşım kolaylığı,

.Hacettepe Üniversitesi Kampüsünde konumlu olması

.Bölgede yurt vasıflı taşınmazlara talebin olması

.Tamamlanmış altyapı

.Ruhsatlarının alınmış olması

Olumsuz etkenler

Herhangi bir olumsuz etken bulunmamaktadır.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin Pazar değerinin tahminin'de **deemsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım Pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle Pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin Pazar fiyatları üzerinde bir çalışma yapılarak hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımın'da Pazar değeri uygulamaları için ilgili Pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değerin (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan Yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazın toplam Pazar/devir değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi ve Gelir Yöntemi** kullanılmıştır.

9.TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR/DEVİR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu varsayımı kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Yöntemin uygulanması

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın toplam Pazar/devir değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.Parsel üzerindeki yapı Akfen Holding A.Ş iştiraki olan Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından yapılmış olup Parsel mülkiyet olarak Hacettepe Üniversitesine aittir 49 yıl süre ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.'ne tahsis etmiştir.Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. de bu üst hakkını, aynı bedel ve süreyle Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş'ne tahsis etmiştir.Maliyet Değeri hesabında yapı değeri takdiri yapılmış olup Arsa değeri takdiri parsellerin yapılaşma şartları ile aynı bölgede arsa emsalleri tespit edilememiş bu nedenle Parselin üst hakkı arsa bedeli tespiti yapılmamış ve yapı değeri hesap edilip maliyet değeri takdiri yapılmıştır

İnşaat Yatırımlarının Pazar/devir değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² bedelleri,binaların yapılış tarz ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

YAPI ADI	İNŞAAT TARZI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI(M ²	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ ORTALAMA M ² DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ(TL)
2 adet yurt binası	Betonarme prefabrik	4-C	26.663,60	7000	186.645.200

NOT: Yapıların sınıfı ve mevcut durumları ile 2022 yılı inşaat maliyet verileri ve özel yapım bir bina olması nedeni ile Akfen Holding A.Ş inşaat gurubundan yurt binasının inşaat aşamasındaki keşif bedeli ve harcamalar ile ilgili bilgi ve belge istenmiş bu maliyetler dikkate alınarak dikkate alınarak yapıların ortalama giydirilmiş m² birim değeri 7000.TL/m2 olarak takdir edilmiştir.

Uygulanan değerleme yöntemi ile ulaşılan sonuç

İnşaat yatırımlarının Pazar/devir değeri	186.645.200
	TOPLAM Yaklaşık 186.645.200TL

9.b)Gelir yöntemi ve ulaşılan sonuç

Pazar değeri uygulamaları için ilgili Pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir.Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değerin(gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür.Gelir indirgeme gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Parsel zerindeki yapı Akfen Holding A.ř iştiraki olan Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.ř tarafından yapılmış olup Parsel mülkiyet olarak Hacattepe niversitesine aittir 49 yıl süre ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.ř.'ne tahsis etmiştir.Hacettepe niversitesiTeknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.ř. de bu üst hakkını, aynı bedel ve süreyle Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.ř'ne tahsis etmiştir.Parsel zerindeki yapı Akfen Holding A.ř iştiraklerinden biri olan Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.ř tarafından Yurt binası olarak inşa edilmiş ve KYK 'na kiraya verilerek Gelir elde edilmektedir

Parsel üzerinde yer alan yapı hali hazırda Kredi ve Yurtlar Kurumuna kiralık olarak verilmiş olup buradan bir gelir elde edilmektedir.K.Y.K ile 2015 yılından başlamak üzere 5 yıllık kira sözleşmesi yapılmıştır.Sözleşme başlangıç aylık kira bedeli 319.000.TL/AY olarak belirlenmiş her yıl TEFE-TÜFE oranında artış n görülmüştür.Gelir Yöntemi ile değer takdirinde aşağıda yer alan kabuller yapılıp projeksiyon geliştirilerek nakit akım tablosu kullanılarak taşınmaz değeri hesap edilmiştir.

Yurt projesi 512 adet dört kişilik oda, 104 adet iki kişilik oda ve 8 adet tek kişilik odasından oluşmakta olup, toplam 624 oda ve 2264 yatak kapasitesine sahiptir. Hesaplamalarda projenin bu dağılım doğrultusunda çalışacağı varsayılmıştır.

Yurdun KYK ile yapılan sözleşmeye göre kiralandığı dönemde yılın 12 ayı kira geliri getireceği, özel yurt olarak işletildiğinde ise yılın 10 ayında (Eylül-Haziran) faaliyet göstereceği varsayılmıştır.

Yurt projesinin yatak fiyatlarının; KYK sözleşmesinin devrede olduğu 2022 Haziran sonuna kadar sözleşmede yer alan tutara uygun olarak artacağı bu dönemden sonra özel yurt olarak işletilmeye başlanması ile birlikte yatak kapasitesi ve lokasyon olarak niversite alanı

içerisinde olması varsayımı ile 550– 650 TL/ay (2022 yılı fiyatları ile) arasında olacağı öngörülmüştür.

Yurtların doluluk oranı, KYK'ya kiralandığı dönemde sözleşmeye istinaden %100 olarak alınmış, özel yurt olarak kiralandığı dönemde ise Hacettepe Üniversitesi içerisinde yer almasına ve talep konusunda sıkıntı yaşamayacağı düşüncesine rağmen %90 seviyesinde sabit olarak devam edeceği varsayılmıştır.

İşletme giderleri; KYK'ya kiralanen dönemde sigorta ve genel yönetim giderlerinden oluşmakta olup, özel yurt olarak işletilmeye başlanması ile birlikte yurda personel alımı yapılacak olup diğer operasyonel harcamalar da işletme tarafından karşılanacaktır. Ayrıca, mefruşat ve bina yenilemesi ile ilgili de yıllık olarak bir karşılık ayrılacağı varsayılmıştır. İşletme giderleri; KYK'ya kiralanen dönemde sigorta ve genel yönetim giderlerinden oluşmakta olup, özel yurt olarak işletilmeye başlanması ile birlikte yurda personel alımı yapılacak olup diğer operasyonel harcamalar da işletme tarafından karşılanacaktır. Ayrıca, mefruşat ve bina yenilemesi ile ilgili de yıllık olarak bir karşılık ayrılacağı varsayılmıştır.

HACETTEPE OPERASYONEL VARSAYIMLAR KYK

Yurt Yatak Kapasitesi	2.264
Yatak Fiyatı (TL/Ay) - 2023 Reel	622,00
Yıllık Oper. Gider (TL) - 2023 Reel	125.000

MAKROEKONOMİK VARSAYIMLAR		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029+	
TL Enflasyon (TÜFE)		50,0%		35,0%		25,0%		20,0%		17,0%		14,0%		11,0%	
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034		
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
TL Enflasyon - TÜFE		50,0%	35,0%	25,0%	20,0%	17,0%	14,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%		
		1,00	1,50	2,03	2,53	3,04	3,55	4,05	4,50	4,99	5,54	6,15	6,83		
Hacettepe Yurt Geliri		16.898.387	25.347.581	34.219.234	42.774.043	51.328.852	60.054.756	68.462.422	75.993.289	84.352.550	93.631.331	103.930.777	115.363.163		
Giderler		125.000	187.500	253.125	316.406	379.688	444.234	506.427	562.134	623.969	692.606	768.792	853.359		
EBITDA		16.773.387	25.160.081	33.966.109	42.457.637	50.949.164	59.610.522	67.955.995	75.431.154	83.728.581	92.938.725	103.161.985	114.509.803		
EBITDA Margin (%)		99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%		
EBITDA		16.773.387	25.160.081	33.966.109	42.457.637	50.949.164	59.610.522	67.955.995	75.431.154	83.728.581	92.938.725	103.161.985	114.509.803		
Time		1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00		
Time Value of %23		13.636.900	16.630.366	18.252.841	18.549.635	18.097.205	17.214.414	15.954.823	14.398.255	12.993.547	11.725.884	10.581.895	9.549.515		
31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046				
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046				
11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%				
7,58	8,41	9,34	10,36	11,50	12,77	14,17	15,73	17,46	19,38	21,52	23,88				
128.053.111	142.138.953	157.774.238	175.129.404	194.393.638	215.776.938	239.512.402	265.858.766	295.103.230	327.564.585	363.596.690	403.592.326				
947.229	1.051.424	1.167.081	1.295.459	1.437.960	1.596.136	1.771.710	1.966.599	2.182.925	2.423.046	2.689.581	2.985.435				
127.105.882	141.087.529	156.607.157	173.833.944	192.955.678	214.180.803	237.740.691	263.892.167	292.920.306	325.141.539	360.907.108	400.606.890				
99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%				
127.105.882	141.087.529	156.607.157	173.833.944	192.955.678	214.180.803	237.740.691	263.892.167	292.920.306	325.141.539	360.907.108	400.606.890				
13,00	14,00	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00	24,00				
8.617.855	7.777.089	7.018.349	6.333.632	5.715.716	5.158.085	4.654.858	4.200.725	3.790.898	3.421.055	3.087.293	2.786.094				
31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	15.03.2062
2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
26,51	29,43	32,66	36,26	40,25	44,67	49,59	55,04	61,09	67,82	75,27	83,56	92,75	102,95	114,27	126,84
447.987.481	497.266.104	551.965.376	612.681.567	680.076.540	754.884.959	837.922.304	930.093.758	1.032.404.071	1.145.968.519	1.272.025.056	1.411.947.812	1.567.262.072	1.739.660.900	1.931.023.599	434.559.667
3.313.833	3.678.355	4.082.974	4.532.101	5.030.632	5.584.001	6.198.242	6.880.048	7.636.854	8.476.907	9.409.367	10.444.398	11.593.281	12.868.542	14.284.082	3.214.505
444.673.648	493.587.750	547.882.402	608.149.466	675.045.908	749.300.957	831.724.063	923.213.710	1.024.767.218	1.137.491.612	1.262.615.689	1.401.503.415	1.555.668.790	1.726.792.357	1.916.739.517	431.345.161
99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%
444.673.648	493.587.750	547.882.402	608.149.466	675.045.908	749.300.957	831.724.063	923.213.710	1.024.767.218	1.137.491.612	1.262.615.689	1.401.503.415	1.555.668.790	1.726.792.357	1.916.739.517	431.345.161
25,00	26,00	27,00	28,00	29,00	30,00	31,00	32,00	33,00	34,00	35,00	36,00	37,00	38,00	39,00	40,00
2.514.280	2.268.984	2.047.620	1.847.852	1.667.574	1.504.884	1.358.066	1.225.572	1.106.004	998.101	900.725	812.850	733.547	661.982	597.398	109.300

Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti	
Özsermaye Maliyeti	30%
Borç Alma Oranı	20%
Finansman Oranı	80%
Özsermaye Oranı	20%
Kurumlar Vergisi Oranı	25%
AOSM	18,00%
İndirgeme oranı	23,00%
NPV	260.501.668

10.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde, konumuna, arsaların büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, binaların yapılış tarzına, mimari özelliklerine, halihazır durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla **arsalar ve üzerindeki inşai yatırımların birlikte takdir olunan toplam Pazar değerleri** aşağıda tabloda sunulmuştur.

Nihai Değer Takdiri: Parsel üzerinde yer alan Yurt Binası Gelir getirici bir mülk olup yapılan değer takdirlerinden Gelir Yöntemi göre tespit edilen değer olan 260.501.668.TL nihai değer takdiri olarak tespit edilmiştir

Maliyet Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri	TL	USD	EURO
	186.645.200	10.007.785	9.398.046
Gelir Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri	260.501.668	13.967.917	13.116.901
Nihai Değer Takdiri	260.501.668	13.967.917	13.116.901

Not:1) Değerleme günü itibarıyla 1,-USD= 18,65 -TL- 1,EURO= 19,86- TL.

2) Taşınmaz "satılabilir /devredilebilir" özelliğe sahiptir.(Tapu takyidatı dikkate alınmadan)

Bu toplam değerleme taşınmazın alım satımı/devri sırasında oluşacak vergiler dahil değildir.

Takdirlerimiz taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İş bu rapor, tek orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur: 31.12.2022

Saygılarımızla,

DEĞERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI/920058

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN/401584

EKLER

.Konum Krokisi

.Tapu suretleri ve tapu kayıtları

.Üst Hakkı sözleşmesi, ilgili kararlar ve yazışmalar

.Yapı ruhsatları, imar durumu kat planları

.Yer görme fotoğrafları

.Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

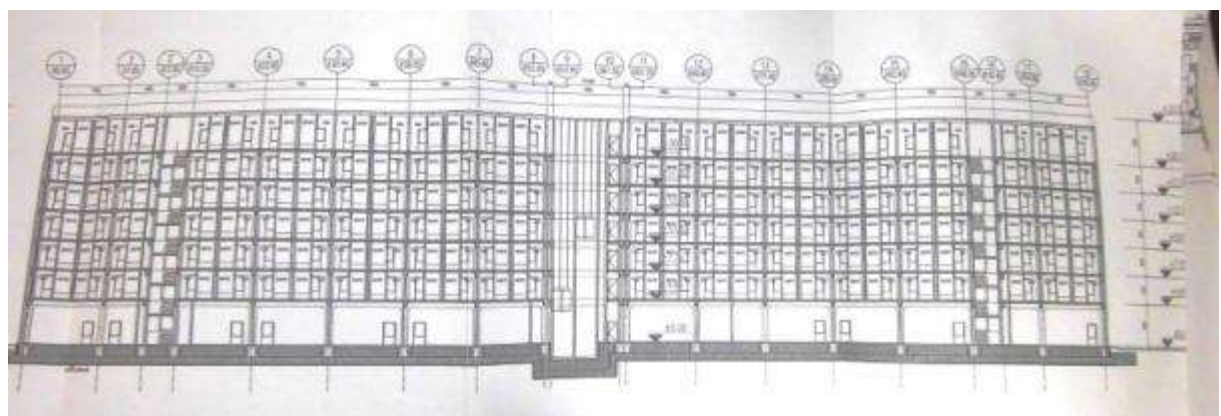


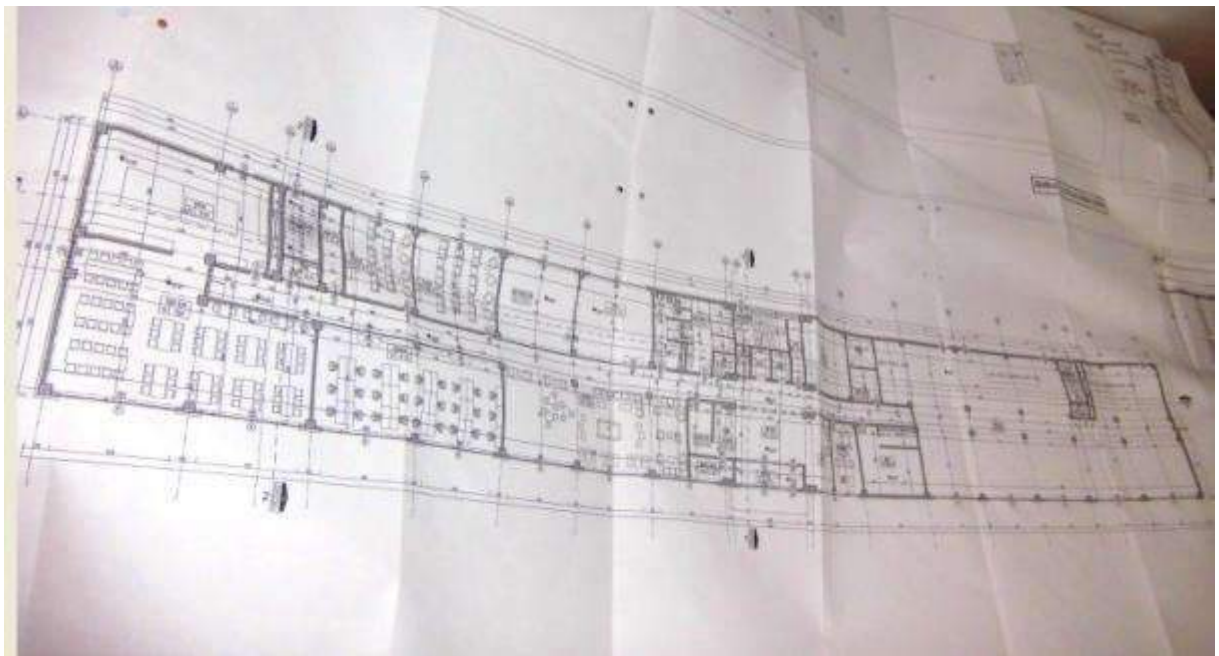


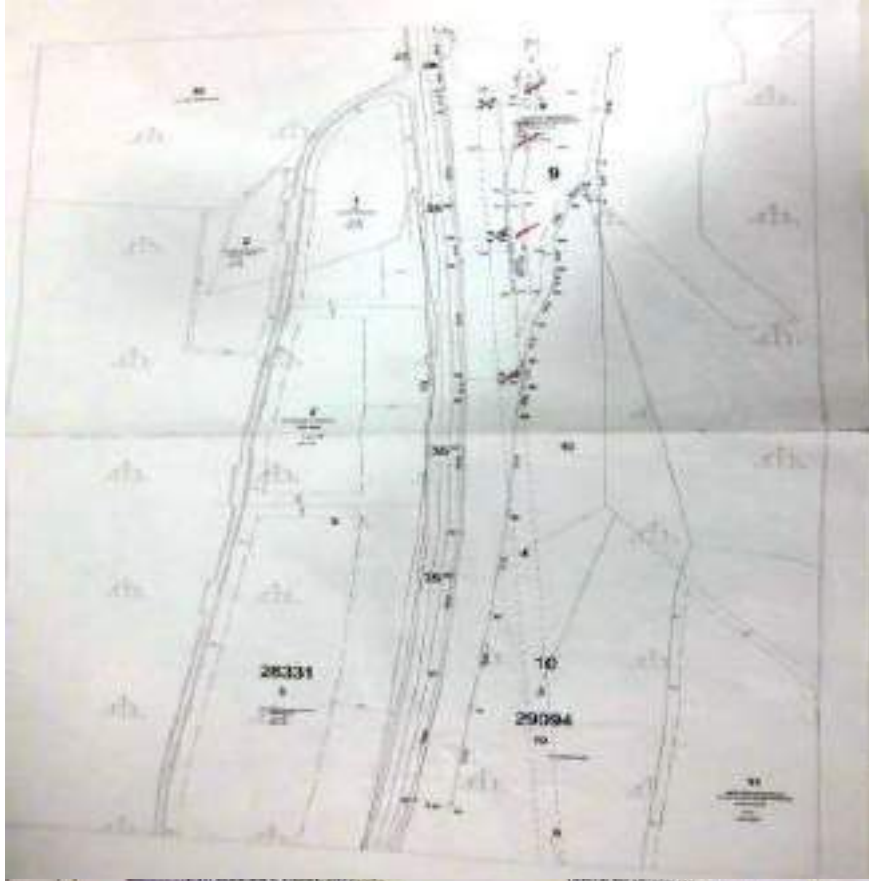












HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ					
YAPININ KULLANIM AMACI: ÜSTÜN BEKARLAR KOLEJ VE YAPISALLARI					
YAPININ SAHİBİ: HACETTEPE TEKNİK KENT A.Ş.					
YÜKLENİCİNİN		ADI SOYADI	HACETTEPE EĞİTİM VE KURUMSAL YATIRIM A.Ş.		
		VERGİ DAİRESİ VE NO	454 054 3442		
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALİSESİ	PAFTA NO	ADA NO
	ANKARA	BEYTEPE			29094
					9-10
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ					
PAFTA ADI	ÖLÇEK	PAFTA NO	TOPLAM PAFTA	TARİHİ	
VAZİYET PLANI	1/1000	1	16	21.02.2013	
	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA	
MİMARİ	M. TAYFUN TULGAN	MİMAR	26509	[Signature]	
STATİK					
MEKANİK TASİSAT					
ELEKTRİK TESİSATI					
JEOLÖJİK RAPOR					
NOT: İŞE BAŞLAMADAN ÖNCE PROJELER KONTROL EDİLİP VARSA HATALAR İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR.					
İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYGUN OLDUĞU PROJE MÜELLİFİNCE KABUL EDİLMİŞTİR.					
KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ		YÖNETİCİ ŞİRKET		
			[Signature]		
BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ					

[illegible]

[illegible]

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/MustakilHak	Ada/Parsel:	29094/10
Taşınmaz Kimlik No:	87955369	AT Yüzölçümü(m2):	119567.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	114/11223	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9465. sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7495856)	Çankaya -	-

1 / 3

		SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45-37987	
--	--	--	------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863669	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119567.00	119567.00	Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **tw4Jo0RhqCH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	29094/9
Taşınmaz Kimlik No:	87955368	AT Yüzölçümü(m2):	67985.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	114/11222	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9464. sayfadaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu)	(SN:7495856)	Çankaya -	-

1 / 3

tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1'er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair daosyasındadır. LODUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 Sayı: 58997(Şablon: Diğer)	SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45 - 37987	
---	--	--------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863668	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	67985.00	67985.00	Daimi ve Müstakıl Hakkın Devri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M57mk2-8RC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

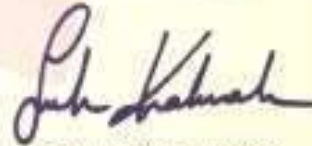
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABAÇAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.02.2022

Belge No: 2022-01.1342

Sayın Yusuf YAYLALI

(T.C. Kimlik No: 14141568404 - Lisans No: 920058)

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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL 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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

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



AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİCARET A.Ş
HACILAR MAH. 986/1 SOKAK, İNCEK LOFT NO: 1
GÖLBAŞI / ANKARA
111328 ADA 1 PARSEL 39 ADET İŞYERİ VASIFLI
TAŞINMAZLAR

EKSPERTİZ RAPORU

RAPOR NO: 2022-0155

İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri,
2. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri,
3. Taşınmazın Tapu Tetkiki,
4. Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler,
5. Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,
 - 5.1- Mevcut Ekonomik Koşullar
 - 5.2- Değerlemeye Etken Faktörler
6. Taşınmazın Teknik Özellikleri
 - 6.1- Taşınmazın Yeri, Konumu
 - 6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapının Özellikleri
 - 6.3.Taşınmazın Mahal Özellikleri
7. Teknik Özelliklerin Değerlendirilmesinde baz alınan veriler
 - 7.1 Değerleme işleminde Kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri
 - 7.1.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı ,Varsayımları ve nedenleri
 - 7.1.2 Nakit/Gelir Akımları Analizi
 - 7.1.3 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 7.1.4 Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 7.1.5.Maliyet Oluşumları Analizine göre elde edilen veriler,
8. Satış Değeri Tespiti
 - 8.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer Tespiti
 - 8.2 Maliyet Oluşumları Analizi ile değer tespiti
 - 8.2.1Maliyet Oluşumları yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve hesaplamalar
9. Değerleme ve Sonuç
 - 9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının uyumlaştırılması ve Bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması
- 10.Ekler

1- Rapor Bilgileri

Ekspertizi Talep Eden : Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.

Talep Yazısı : 09.12.2022 Tarihli ekspertiz talebiniz.

Gayrimenkulün Adresi : Hacılar Mah. 986/1 Sokak İncek Loft No: 1
Gölbaşı - Ankara

Ekspertiz Tarihi : 25.12.2022

Ekspertizin Konusu : Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, 111328 ada 1 Parselde yer alan
39 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin tespiti.

Rapor Tarihi : 30.12.2022

* Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

2- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)		BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
						ARSA ALANI (M2)	ANA GAYRİMENKUL VASFI						
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL								
1	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-001	İŞYERİ	125 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
2	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328		108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - 1. KAT	T-002	İŞYERİ	410 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
3	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-003	İŞYERİ	168 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
4	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-004	İŞYERİ	85 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
5	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - 1. KAT	T-005	İŞYERİ	213 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
6	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-006	İŞYERİ	92 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
7	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-008	İŞYERİ	50 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
8	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-009	İŞYERİ	51 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
9	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-010	İŞYERİ	469 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
10	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-011	İŞYERİ	50 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
11	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-012	İŞYERİ	39 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
12	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-013	İŞYERİ	62 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
13	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-014	İŞYERİ	51 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
14	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-015	İŞYERİ	49 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
15	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-016	İŞYERİ	50 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

16	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - 1. KAT	T-017	İŞYERİ	208 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
17	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-018	İŞYERİ	107 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
18	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-019	İŞYERİ	121 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
19	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-020	İŞYERİ	104 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
20	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-021	İŞYERİ	53 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
21	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - 1. KAT	T-022	İŞYERİ	264 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
22	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-023	İŞYERİ	56 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
23	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-024	İŞYERİ	99 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
24	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-025	İŞYERİ	176 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
25	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-027	İŞYERİ	51 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
26	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-028	İŞYERİ	177 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
27	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-029	İŞYERİ	47 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
28	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-031	İŞYERİ	53 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
29	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-033	İŞYERİ	181 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
30	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-034	İŞYERİ	181 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
31	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-035	İŞYERİ	47 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
32	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-036	İŞYERİ	54 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
33	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-037	İŞYERİ	177 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
34	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-038	İŞYERİ	54 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
35	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-039	İŞYERİ	44 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

33	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-040	İŞYERİ	172 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
37	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-041	İŞYERİ	107 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
38	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	1. KAT	T-042	İŞYERİ	137 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
39	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT- BODRUM KAT	R6-001	İŞYERİ	926 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

4- Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

*Tapu kayıtlarına göre söz konusu 111328 Ada 1 Parselde kalan ticari taşınmazlar “Ofis ve işyeri” niteliğindedir.

* Değerleme konusu taşınmazların Gölbaşı Belediyesinde dosyası incelenmiş olup R1 Blok için 17.08.2015 tarih 741/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R2 Blok için 17.08.2015 tarih 742/2015 numaralı tadilat ruhsatı R3 Blok için 17.08.2015 tarih 743/2015 nolu tadilat ruhsatı, R4 Blok için 17.08.2015 tarih 744/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R6 Blok için 17.08.2015 tarih 746/2015 numaralı tadilat ruhsatı ve 26.04.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

* Gölbaşı Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde her 1. Etap A, B, E ve F Bloklar için 2. Etap C, D, G, H ve R Bloklar için 29.01.2015 tarihli mimari projesi (tadilat) bulunmaktadır.

* Gölbaşı Belediyesinde incelenen dosyasında taşınmaza ait herhangi bir cezai tutanak ve zabıt bulunmamaktadır.

* Taşınmazların yer aldığı parselin konum doğrulaması, imar ve kadastral paftalar üzerinden yapılmıştır. Taşınmaza ilişkin Gölbaşı Belediyesi imar biriminden parsel sorgulaması-bina konum tespiti de yapılmış olup, taşınmazın gerek parselasyon tespitinde gerekse bina kat-konum tespitinde yasal belgelerine uygun olduğu gözlemlenmiştir. Gölbaşı Belediyesinden alınan bilgiye göre 111328 ada 1 parsel için onaylı İmar Planı kapsamında, en çok yükseklik: Serbest, Emsal: 1,40 yapılanma şartlarında Özel Proje Alanları içerisinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin herhangi bir yola terki bulunmamaktadır.

5-Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabilitesi,

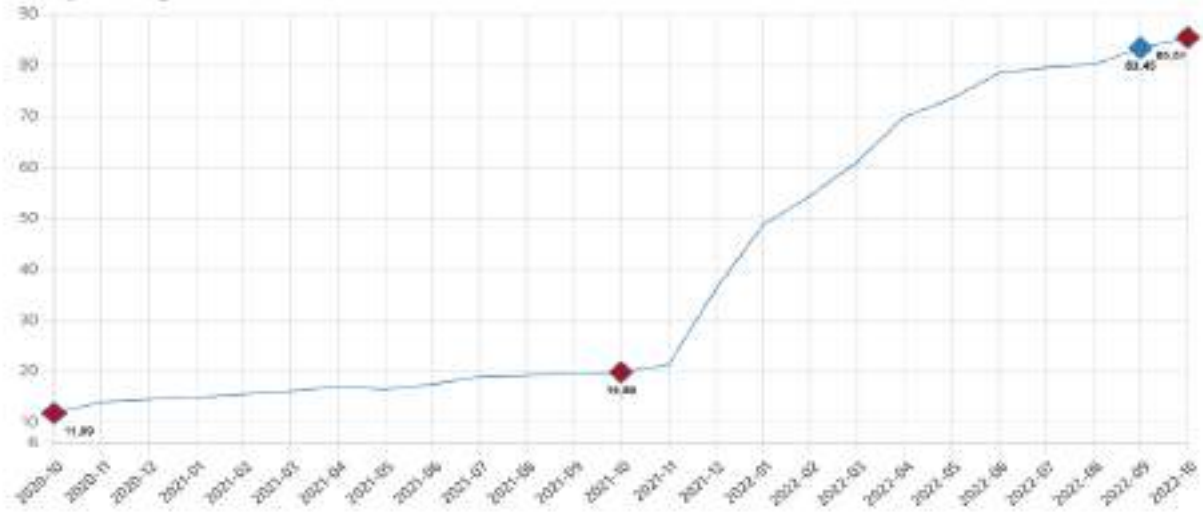
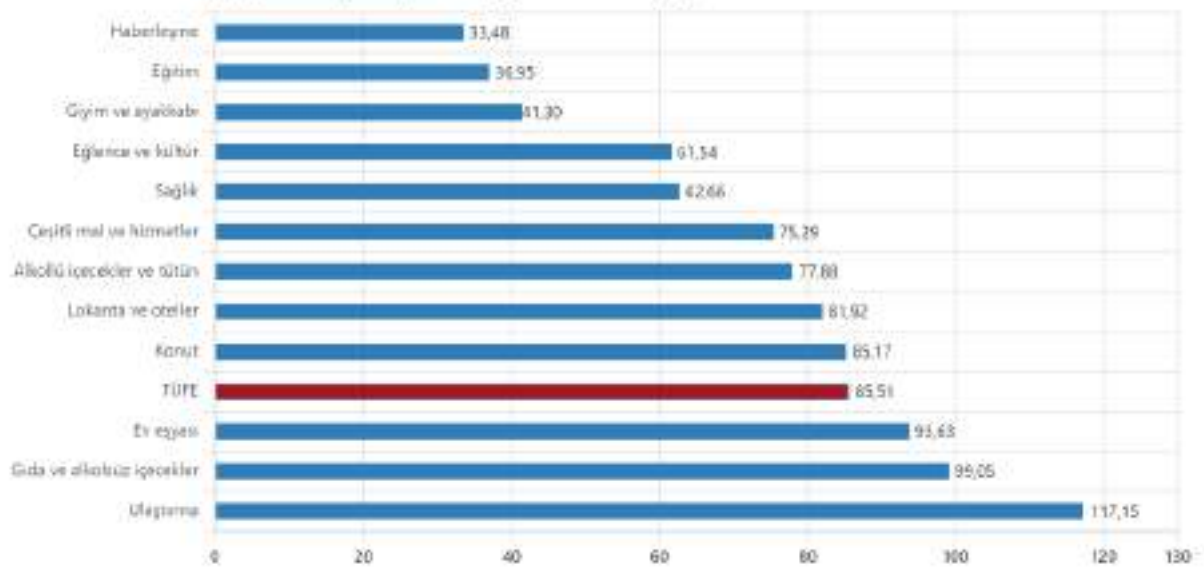
Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

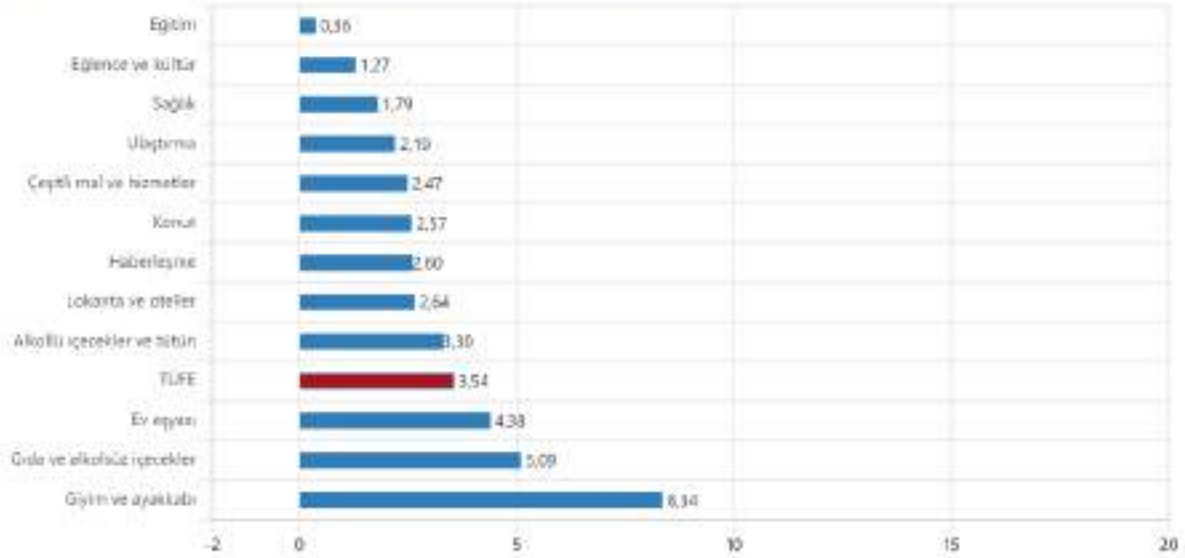
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022**TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022**

Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022



Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

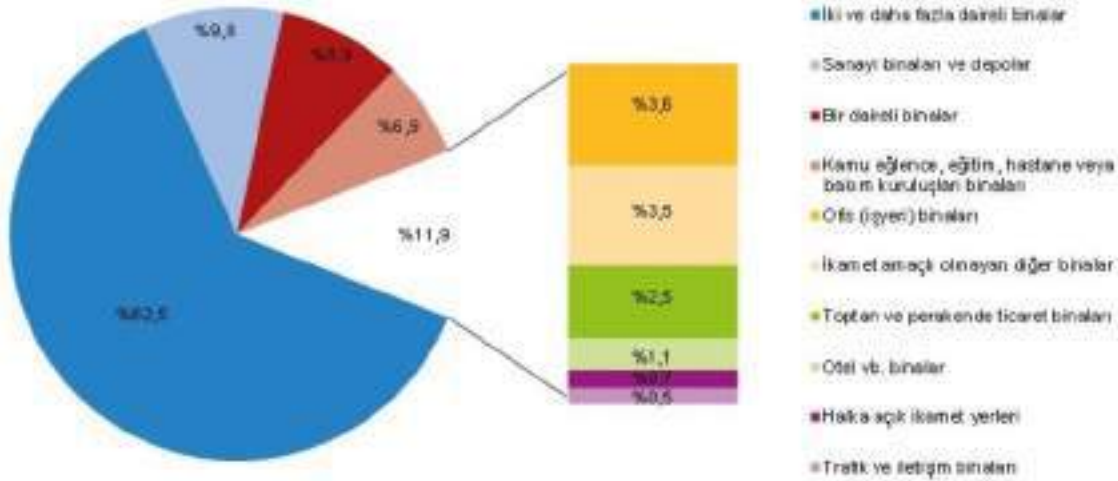
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 831	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

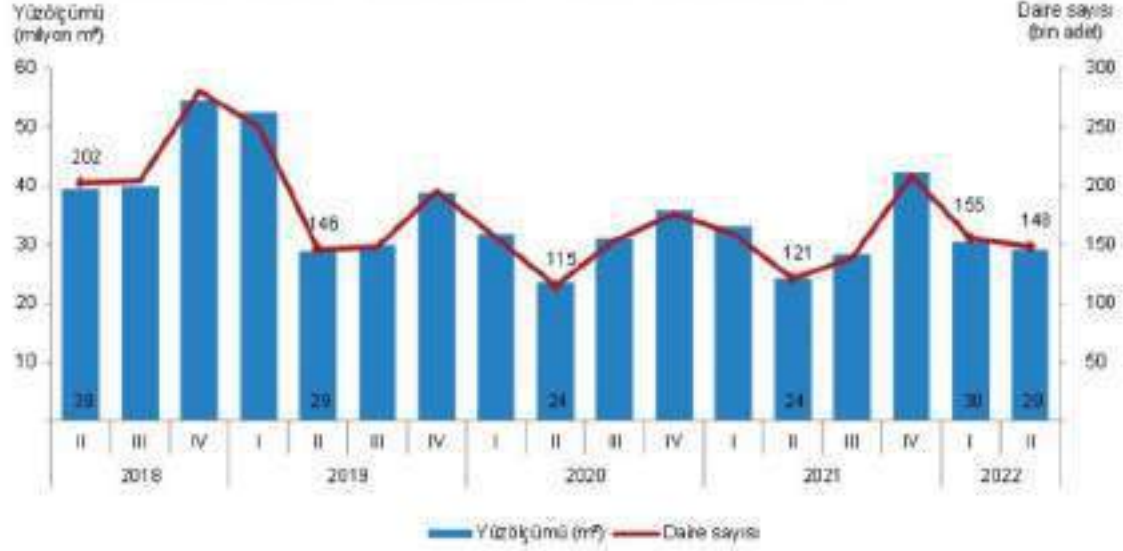


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



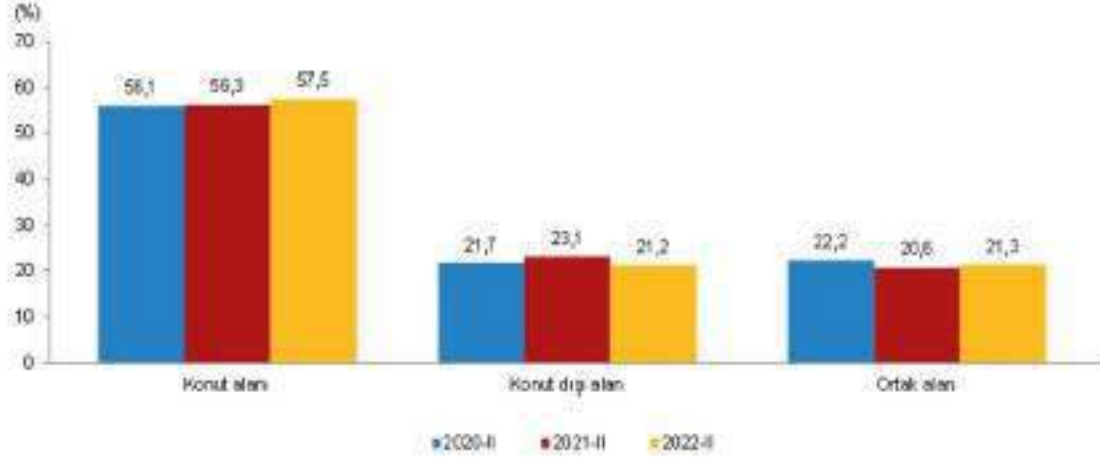
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 155 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

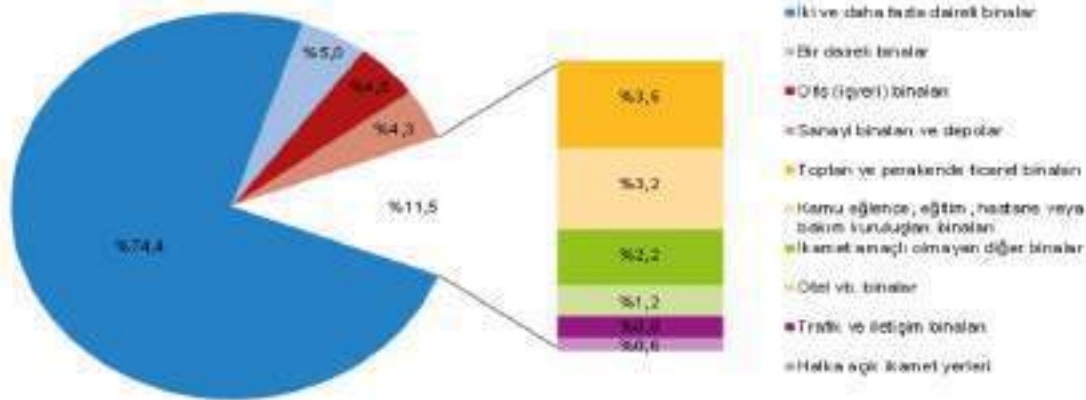
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022:



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



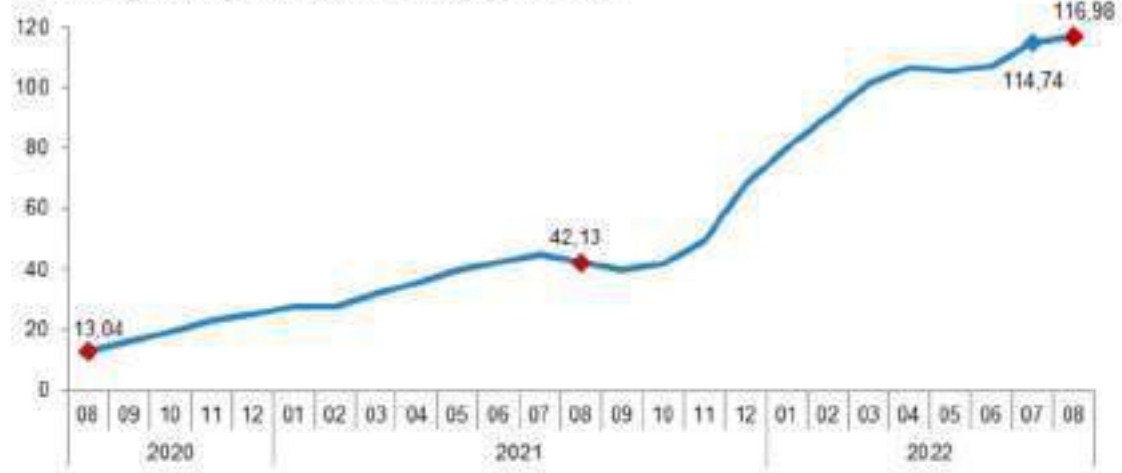
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

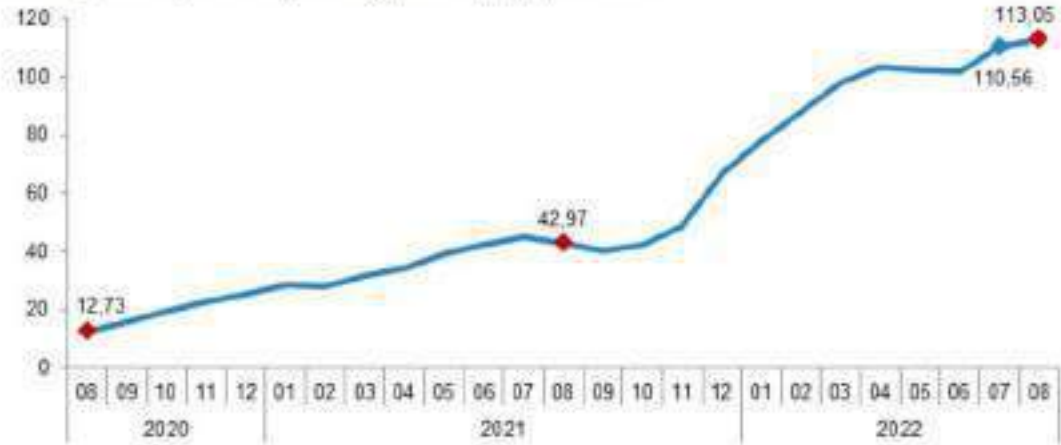
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

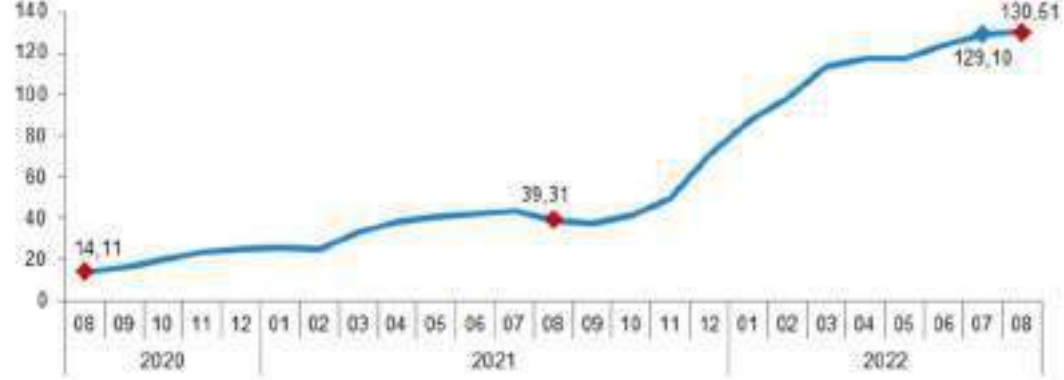
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



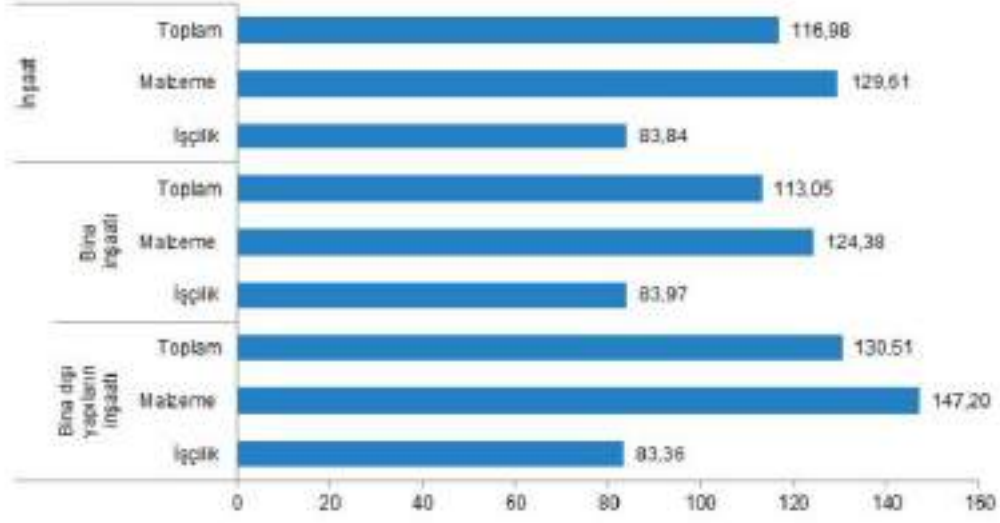
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

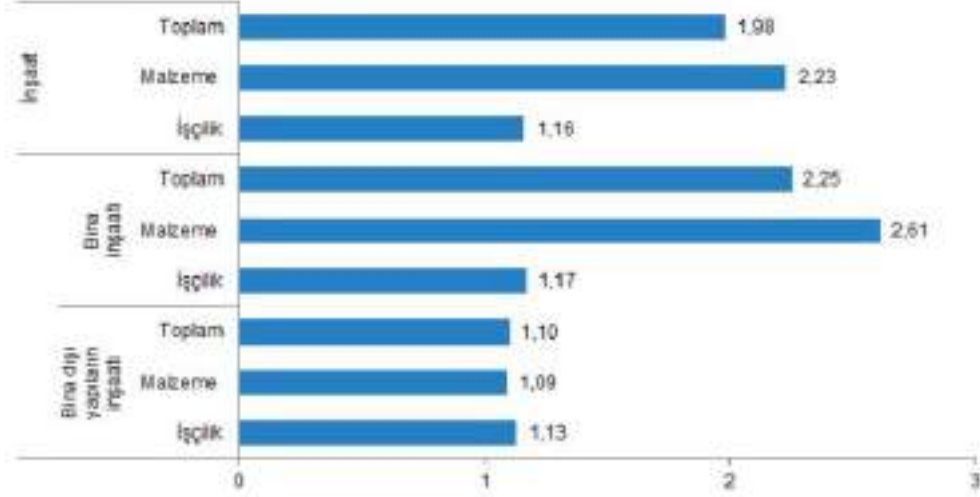
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

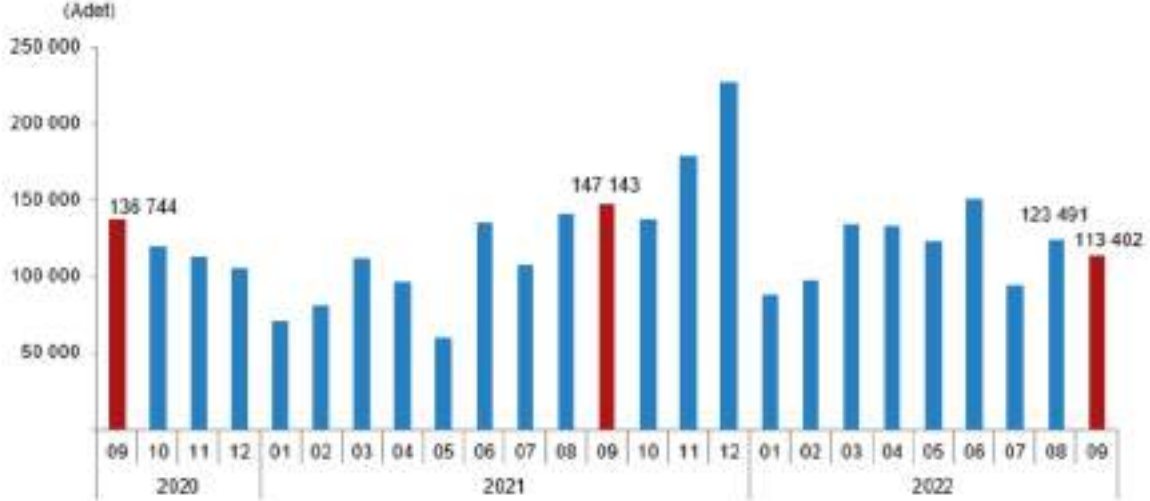


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	20 750	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 394	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 957	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

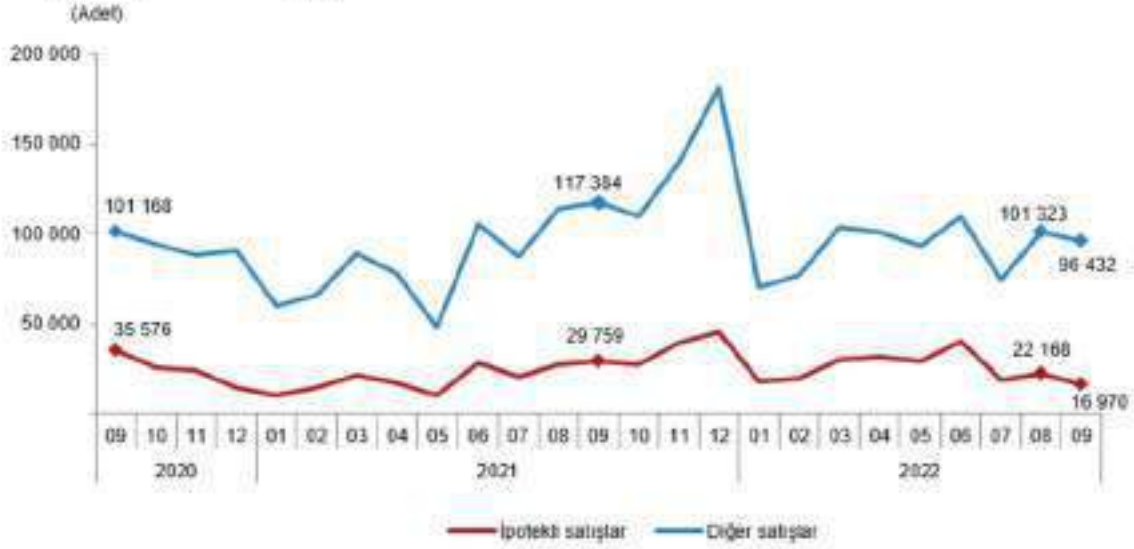
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

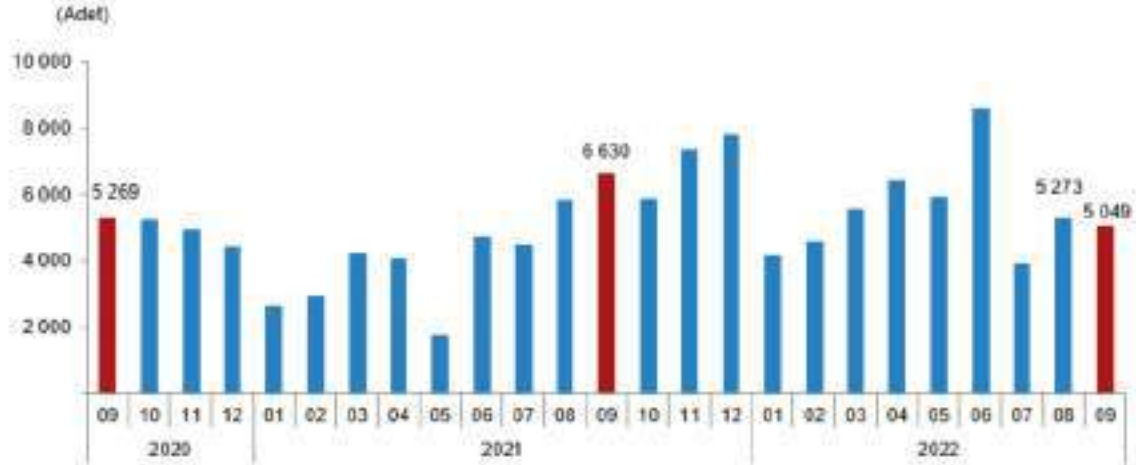
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

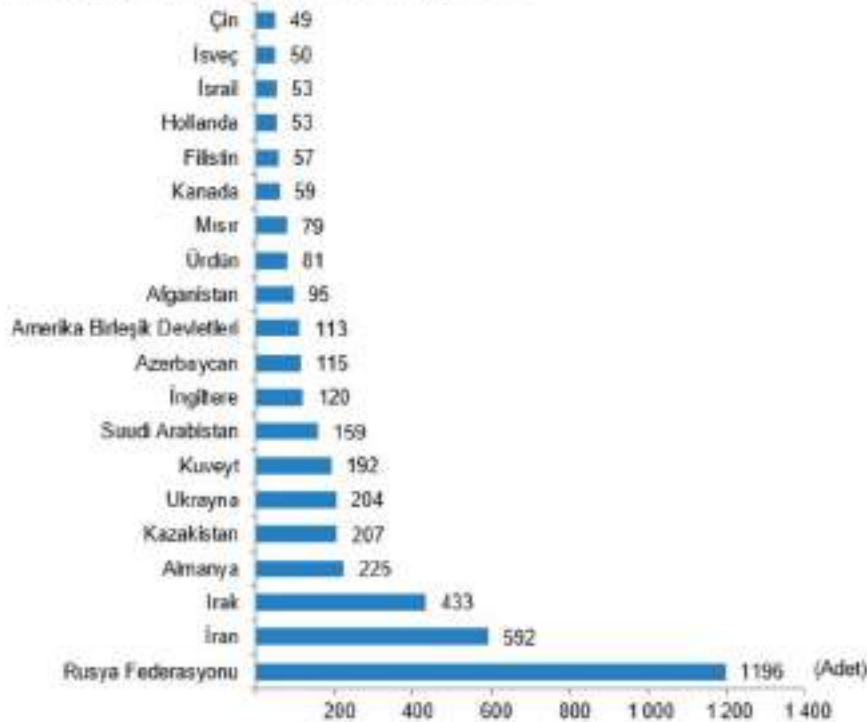
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbulu sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

5.1-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti

Söz konusu gayrimenkuller, Ankara ili, Gölbaşı İlçesine bağlı Hacılar Mahallesiinde, konut alanlarının azınlıkta olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede talep-arzın dengeli olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar satılabilir özelliklere sahiptir.

5.2-Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

- Taşınmazın yer aldığı binanın yapım yılı,
- Yapıların inşaat kalitesi
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanan bir mevkiide bulunması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu,
- Taşınmazların alanı ve cephesi
- Taşınmazın yasal belge ve evrakının tam olması
- Site içerisinde yer alması
- Yakın çevresinde çok sayıda boş parselin bulunması
- Merkezi konuma uzak olması

6- Taşınmazın Teknik Özellikleri

111328 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERİN TEKNİK BİLGİLERİ			
Yapı Cinsi	Betonarme	Kullanım Durumu	Boş
Şehir Suyu	Var	İşçilik	İyi
Elektrik	Var	Malzeme	İyi
Kanalizasyon	Var	Yaşı (Apartman Kaç Yıllık)	2
Binanın Rengi	Gri	Sitede İşyeri Varmı?	Evet
Asansör	Var	Yapı Sınıfı	5A
Otopark	Var	Deprem Hasar Durumu	Tutanak Yok
Güvenlik	Var	Kat Sayısı (Temel Dahil)	24

Yangın Merdiveni	Var	Tapu Türü	Kat İrtifakı
Isınma Sistemi	Merkezi Sistem	Yakıt Türü	Doğalgaz
İşyeri Alanı	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.	Bulunduğu Kat	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.
Mevcut Kullanım	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.	İskan Durumu	Yok

6.1.Taşınmazın Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 ada 1 parsel üzerindeki 986/1 Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde konut tarzı yapılar, çok sayıda boş parseller, Ankara Çevre Yolu, Turgut Özal Bulvarı, eğitim kurumları, AVM ve rekreasyon alanları yer almaktadır.

Koordinat Bilgisi: 39.793199-32.710748



6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapı Özellikleri

A1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müştemilatlar, zemin katında 4'ü dubleks mesken olmak üzere 5 konut, 1. Katında 4 konut, 2. Kat ile 5. Kat arasında her katta 8 er konut, 6 ve 7. Katlarda 10 ar konut, 8. Katta 8 konut, 9. Kat ile 15. Kat arasında her katında 10 ar konut, 16. Katında 5 konut 17. Ve 20. Kat arasında her katında 6 şar konut, 21. Katında 2 konut yer almakta olup ana

taşınmazda toplam 170 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müstemilatlar, zemin katında 2 tanesi dubleks mesken olmak üzere 4 konut, 1. Katında 2 konut, 2. Katında 5 konut, 3. Katında 1 konut, 4. Katında 2 konut, 5. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 5 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 2 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4 er adet mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 3 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 1 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4 er adet konut, 3. Katında 2 dubleks mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 3 Bodrum + Zemin + 24 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 138 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 35 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 26 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 141 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 19 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 30 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 164 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 34 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 25 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 145 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 20 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 105 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 15 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D5 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D6 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

F Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

G Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

H1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

H2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

R1-R2-R3-R4 ve R6 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 1 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 42 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişleri site içerisinde zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

6.3.Taşınmazların Mahal Özellikleri

Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Bulunduğu Kat	Kullanım Amacı	Brüt m2 Alanı
111328	1	T	1	ZEMİN	Dükkan	175,00
111328	1	T	2	ZEMİN	Dükkan	570,00
111328	1	T	3	ZEMİN	Dükkan	220,00
111328	1	T	4	ZEMİN	Dükkan	120,00
111328	1	T	5	ZEMİN	Dükkan	290,00
111328	1	T	6	ZEMİN	Dükkan	130,00
111328	1	T	8	ZEMİN	Dükkan	70,00
111328	1	T	9	ZEMİN	Dükkan	65,00
111328	1	T	10	ZEMİN	Dükkan	655,00
111328	1	T	11	ZEMİN	Dükkan	70,00
111328	1	T	12	ZEMİN	Dükkan	55,00
111328	1	T	13	ZEMİN	Dükkan	90,00
111328	1	T	14	ZEMİN	Dükkan	65,00
111328	1	T	15	ZEMİN	Dükkan	70,00
111328	1	T	16	ZEMİN	Dükkan	70,00
111328	1	T	17	ZEMİN	Dükkan	290,00
111328	1	T	18	ZEMİN	Dükkan	150,00
111328	1	T	19	ZEMİN	Dükkan	163,00
111328	1	T	20	ZEMİN	Dükkan	135,00
111328	1	T	21	ZEMİN	Dükkan	75,00
111328	1	T	22	ZEMİN	Dükkan	353,00
111328	1	T	23	ZEMİN	Dükkan	80,00
111328	1	T	24	ZEMİN	Dükkan	140,00
111328	1	T	25	ZEMİN	Dükkan	245,00
111328	1	T	27	ZEMİN	Dükkan	80,00
111328	1	T	28	ZEMİN	Dükkan	245,00
111328	1	T	29	ZEMİN	Dükkan	65,00
111328	1	T	31	ZEMİN	Dükkan	80,00
111328	1	T	33	ZEMİN	Dükkan	250,00
111328	1	T	34	ZEMİN	Dükkan	250,00
111328	1	T	35	ZEMİN	Dükkan	65,00
111328	1	T	36	ZEMİN	Dükkan	80,00
111328	1	T	37	ZEMİN	Dükkan	250,00
111328	1	T	38	ZEMİN	Dükkan	80,00
111328	1	T	39	ZEMİN	Dükkan	60,00
111328	1	T	40	ZEMİN	Dükkan	235,00
111328	1	T	41	ZEMİN	Dükkan	165,00
111328	1	T	42	ZEMİN	Dükkan	165,00
111328	1	R6	1	ZEMİN	Dükkan	1.285

Değerleme konusu işyeri nitelikli taşınmazların zeminleri mahallerinin döşemeleri şap kaplı, duvarları sıva kaplıdır. Taşınmazların dış cepheleri tamamlanmış iç mekanlar kullanıcı niteliğine göre dekorasyon edilecektir.

7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

7-1.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

7.1.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

7.1.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

7.1.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

7.1.4- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulvar üzerinde yer alan zemin katta brüt: 85 m2 kullanım alanlı içi yapılı dükkan pazarlıklı 6.500.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (76.471 TL/m2)

KALYON EMLAK 0532 1631155

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde yer alan zemin katta 60 m2 kullanım alanlı içi yapılı dükkan pazarlıklı 5.000.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (83.333 TL/m2)

MAVİ TUNA EMLAK 0312 346 59 26

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde yer alan zemin katta 110 m2 kullanım alanlı içi yapılı dükkan pazarlıklı 9.000.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (81.818 TL/m2)

İNAN EMLAK 0545 915 54 44

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde yer alan zemin katta 200 m2 kullanım alanlı içi yapılı dükkan pazarlıklı 15.000.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (75.000 TL/m2)

İNAN EMLAK 0545 915 54 44

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazın benzer bölgede bulvar üzerinde yer alan zemin katta brüt: 575 m2 kullanım alanlı içi yapılı dükkan pazarlıklı 45.000.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (78.261 TL/m2)

ENBATI EMLAK 0552 759 7544

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik	Birim Fiyatı (TL/m ²)	76471	83333	81818	75000	78261
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-15%	15%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-40%	-50%	-40%	-50%	-50%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	-20%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		29731	21599	30043	22950	22642

Satış Koşulları :Emsal Satışlar eğer gerçekleşirse Genelde rayiç bedel üzerinden satılmakta olup bu bedel üzerinden tapu harcı çıkmaktadır Değerleme konusu taşınmazlar şirket malı olması nedeni ile ekspertiz değeri üzerinden ve +%18 Kdv ile fatura edileceği için satış aşamasında alıcı tarafına ekstra bir bedel çıkacak olması negatif yönde şerefiye uygulanmıştır

Konum:Değerleme konusu taşınmazlar site içinde olup ticari aktivitenin cadde ve bulvar konumlarına göre daha düşük olması nedeni ile negatif yönde şerefiye uygulanmıştır

Fiziksel Özellikler:Değerleme konusu taşınmazlar uzun zamandır boş durumda olup kiralayan veya satın alan tarafından iç mekan özellikleri yapılacağı için negatif yönde şerefiye uygulanmıştır

Yukarıdaki şerefiye açıklamaları pazarlık payları göz önünde bulundurulmuş ve yukarıdaki düzeltilmiş m2 birim değerleri tespit edilmiştir

8. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan ve raporun 7.1.4 maddesinde belirtilen emsaller analiz edilerek değer takdiri yapılmıştır. 111328 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmazlar konum olarak emsaller ile aynı konumda olup taşınmazların kat ve konumuna göre şerefiye uygulanarak değerlendirilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Bulunduğu Kat	Kullanım Amacı	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	m2 Birim Değeri	Satış Fiyatı Kdv Hariç/TL
111328	1	T	1	ZEMİN	Dükkan	175	20201	3.535.133
111328	1	T	2	ZEMİN	Dükkan	570	17553	10.005.080

[illegible]

9- Değerleme ve Sonuc

9.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin değer tespitine ilişkin olarak 111328 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların toplam değeri 154.902.000 TL olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaa tarzları, inşaa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

TOPLAM SATIŞ BEDELİ: 154.902.000 -TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

Şeref Emen
Sorumlu Değerleme Uzmanı

DIŞ MEKAN FOTOĞRAFLARI







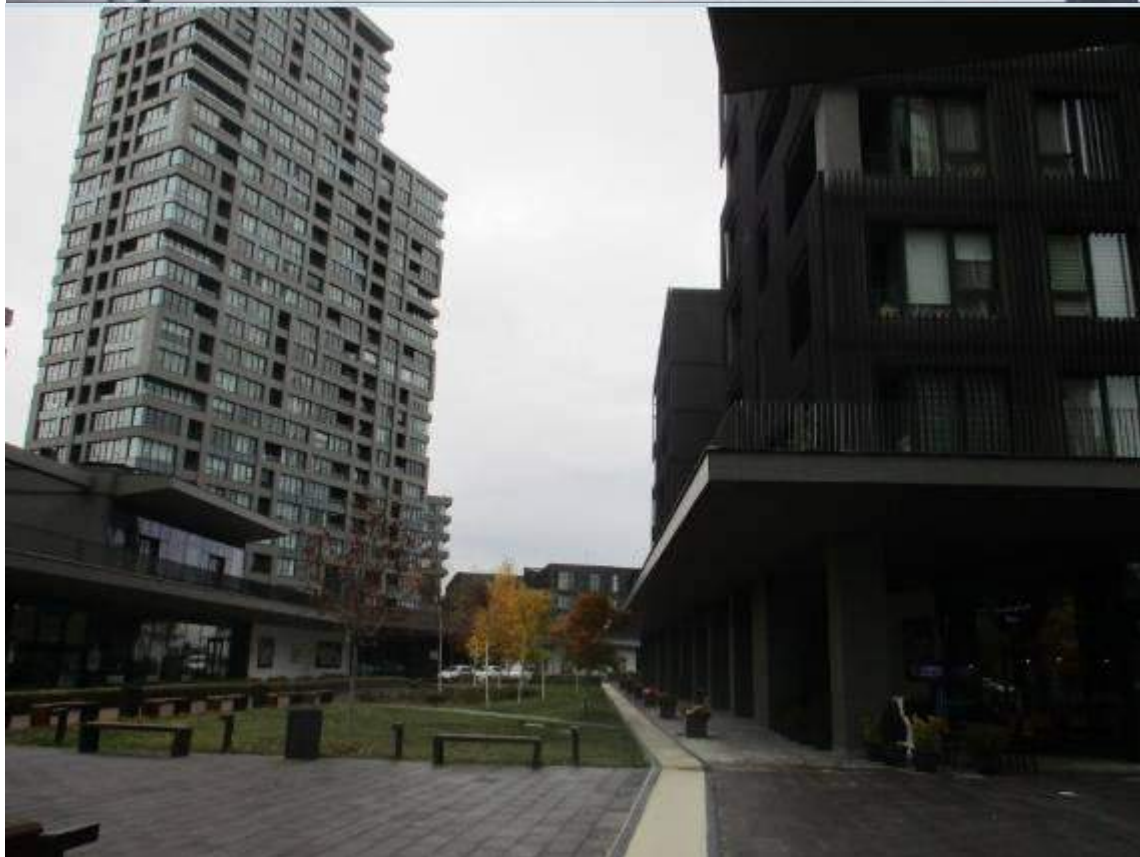












YAPI RUHSATI BELGELERİ

YAPI RUHSATI											
1. Proje Adı: ...			2. Proje No: ...			3. Proje Adres: ...			4. Proje Sahibi: ...		
5. Proje Durumu: ...			6. Proje Tutarı: ...			7. Proje Tutarı: ...			8. Proje Tutarı: ...		
9. Proje Tutarı: ...			10. Proje Tutarı: ...			11. Proje Tutarı: ...			12. Proje Tutarı: ...		
13. Proje Tutarı: ...			14. Proje Tutarı: ...			15. Proje Tutarı: ...			16. Proje Tutarı: ...		
17. Proje Tutarı: ...			18. Proje Tutarı: ...			19. Proje Tutarı: ...			20. Proje Tutarı: ...		
21. Proje Tutarı: ...			22. Proje Tutarı: ...			23. Proje Tutarı: ...			24. Proje Tutarı: ...		
25. Proje Tutarı: ...			26. Proje Tutarı: ...			27. Proje Tutarı: ...			28. Proje Tutarı: ...		
29. Proje Tutarı: ...			30. Proje Tutarı: ...			31. Proje Tutarı: ...			32. Proje Tutarı: ...		
33. Proje Tutarı: ...			34. Proje Tutarı: ...			35. Proje Tutarı: ...			36. Proje Tutarı: ...		
37. Proje Tutarı: ...			38. Proje Tutarı: ...			39. Proje Tutarı: ...			40. Proje Tutarı: ...		
41. Proje Tutarı: ...			42. Proje Tutarı: ...			43. Proje Tutarı: ...			44. Proje Tutarı: ...		
45. Proje Tutarı: ...			46. Proje Tutarı: ...			47. Proje Tutarı: ...			48. Proje Tutarı: ...		
49. Proje Tutarı: ...			50. Proje Tutarı: ...			51. Proje Tutarı: ...			52. Proje Tutarı: ...		
53. Proje Tutarı: ...			54. Proje Tutarı: ...			55. Proje Tutarı: ...			56. Proje Tutarı: ...		
57. Proje Tutarı: ...			58. Proje Tutarı: ...			59. Proje Tutarı: ...			60. Proje Tutarı: ...		
61. Proje Tutarı: ...			62. Proje Tutarı: ...			63. Proje Tutarı: ...			64. Proje Tutarı: ...		
65. Proje Tutarı: ...			66. Proje Tutarı: ...			67. Proje Tutarı: ...			68. Proje Tutarı: ...		
69. Proje Tutarı: ...			70. Proje Tutarı: ...			71. Proje Tutarı: ...			72. Proje Tutarı: ...		
73. Proje Tutarı: ...			74. Proje Tutarı: ...			75. Proje Tutarı: ...			76. Proje Tutarı: ...		
77. Proje Tutarı: ...			78. Proje Tutarı: ...			79. Proje Tutarı: ...			80. Proje Tutarı: ...		
81. Proje Tutarı: ...			82. Proje Tutarı: ...			83. Proje Tutarı: ...			84. Proje Tutarı: ...		
85. Proje Tutarı: ...			86. Proje Tutarı: ...			87. Proje Tutarı: ...			88. Proje Tutarı: ...		
89. Proje Tutarı: ...			90. Proje Tutarı: ...			91. Proje Tutarı: ...			92. Proje Tutarı: ...		
93. Proje Tutarı: ...			94. Proje Tutarı: ...			95. Proje Tutarı: ...			96. Proje Tutarı: ...		
97. Proje Tutarı: ...			98. Proje Tutarı: ...			99. Proje Tutarı: ...			100. Proje Tutarı: ...		

YAPI RUHSATI										TARİH/İMZA	
1. Genel Bilgiler				2. İnşaatın Amacı		3. İnşaatın Yeri		4. İnşaatın Alanı		5. İnşaatın Durumu	
1.1. Adres: ...				2.1. İnşaatın Amacı: ...		3.1. İl: ... İlçe: ...		4.1. Alan: ... m ²		5.1. İnşaatın Durumu: ...	
1.2. Sahibi: ...				2.2. İnşaatın Amacı: ...		3.2. İl: ... İlçe: ...		4.2. Alan: ... m ²		5.2. İnşaatın Durumu: ...	
1.3. Mülkiyet Durumu: ...				2.3. İnşaatın Amacı: ...		3.3. İl: ... İlçe: ...		4.3. Alan: ... m ²		5.3. İnşaatın Durumu: ...	
1.4. İnşaatın Durumu: ...				2.4. İnşaatın Amacı: ...		3.4. İl: ... İlçe: ...		4.4. Alan: ... m ²		5.4. İnşaatın Durumu: ...	
1.5. İnşaatın Durumu: ...				2.5. İnşaatın Amacı: ...		3.5. İl: ... İlçe: ...		4.5. Alan: ... m ²		5.5. İnşaatın Durumu: ...	
1.6. İnşaatın Durumu: ...				2.6. İnşaatın Amacı: ...		3.6. İl: ... İlçe: ...		4.6. Alan: ... m ²		5.6. İnşaatın Durumu: ...	
1.7. İnşaatın Durumu: ...				2.7. İnşaatın Amacı: ...		3.7. İl: ... İlçe: ...		4.7. Alan: ... m ²		5.7. İnşaatın Durumu: ...	
1.8. İnşaatın Durumu: ...				2.8. İnşaatın Amacı: ...		3.8. İl: ... İlçe: ...		4.8. Alan: ... m ²		5.8. İnşaatın Durumu: ...	
1.9. İnşaatın Durumu: ...				2.9. İnşaatın Amacı: ...		3.9. İl: ... İlçe: ...		4.9. Alan: ... m ²		5.9. İnşaatın Durumu: ...	
1.10. İnşaatın Durumu: ...				2.10. İnşaatın Amacı: ...		3.10. İl: ... İlçe: ...		4.10. Alan: ... m ²		5.10. İnşaatın Durumu: ...	
1.11. İnşaatın Durumu: ...				2.11. İnşaatın Amacı: ...		3.11. İl: ... İlçe: ...		4.11. Alan: ... m ²		5.11. İnşaatın Durumu: ...	
1.12. İnşaatın Durumu: ...				2.12. İnşaatın Amacı: ...		3.12. İl: ... İlçe: ...		4.12. Alan: ... m ²		5.12. İnşaatın Durumu: ...	
1.13. İnşaatın Durumu: ...				2.13. İnşaatın Amacı: ...		3.13. İl: ... İlçe: ...		4.13. Alan: ... m ²		5.13. İnşaatın Durumu: ...	
1.14. İnşaatın Durumu: ...				2.14. İnşaatın Amacı: ...		3.14. İl: ... İlçe: ...		4.14. Alan: ... m ²		5.14. İnşaatın Durumu: ...	
1.15. İnşaatın Durumu: ...				2.15. İnşaatın Amacı: ...		3.15. İl: ... İlçe: ...		4.15. Alan: ... m ²		5.15. İnşaatın Durumu: ...	
1.16. İnşaatın Durumu: ...				2.16. İnşaatın Amacı: ...		3.16. İl: ... İlçe: ...		4.16. Alan: ... m ²		5.16. İnşaatın Durumu: ...	
1.17. İnşaatın Durumu: ...				2.17. İnşaatın Amacı: ...		3.17. İl: ... İlçe: ...		4.17. Alan: ... m ²		5.17. İnşaatın Durumu: ...	
1.18. İnşaatın Durumu: ...				2.18. İnşaatın Amacı: ...		3.18. İl: ... İlçe: ...		4.18. Alan: ... m ²		5.18. İnşaatın Durumu: ...	
1.19. İnşaatın Durumu: ...				2.19. İnşaatın Amacı: ...		3.19. İl: ... İlçe: ...		4.19. Alan: ... m ²		5.19. İnşaatın Durumu: ...	
1.20. İnşaatın Durumu: ...				2.20. İnşaatın Amacı: ...		3.20. İl: ... İlçe: ...		4.20. Alan: ... m ²		5.20. İnşaatın Durumu: ...	
1.21. İnşaatın Durumu: ...				2.21. İnşaatın Amacı: ...		3.21. İl: ... İlçe: ...		4.21. Alan: ... m ²		5.21. İnşaatın Durumu: ...	
1.22. İnşaatın Durumu: ...				2.22. İnşaatın Amacı: ...		3.22. İl: ... İlçe: ...		4.22. Alan: ... m ²		5.22. İnşaatın Durumu: ...	
1.23. İnşaatın Durumu: ...				2.23. İnşaatın Amacı: ...		3.23. İl: ... İlçe: ...		4.23. Alan: ... m ²		5.23. İnşaatın Durumu: ...	
1.24. İnşaatın Durumu: ...				2.24. İnşaatın Amacı: ...		3.24. İl: ... İlçe: ...		4.24. Alan: ... m ²		5.24. İnşaatın Durumu: ...	
1.25. İnşaatın Durumu: ...				2.25. İnşaatın Amacı: ...		3.25. İl: ... İlçe: ...		4.25. Alan: ... m ²		5.25. İnşaatın Durumu: ...	
1.26. İnşaatın Durumu: ...				2.26. İnşaatın Amacı: ...		3.26. İl: ... İlçe: ...		4.26. Alan: ... m ²		5.26. İnşaatın Durumu: ...	
1.27. İnşaatın Durumu: ...				2.27. İnşaatın Amacı: ...		3.27. İl: ... İlçe: ...		4.27. Alan: ... m ²		5.27. İnşaatın Durumu: ...	
1.28. İnşaatın Durumu: ...				2.28. İnşaatın Amacı: ...		3.28. İl: ... İlçe: ...		4.28. Alan: ... m ²		5.28. İnşaatın Durumu: ...	
1.29. İnşaatın Durumu: ...				2.29. İnşaatın Amacı: ...		3.29. İl: ... İlçe: ...		4.29. Alan: ... m ²		5.29. İnşaatın Durumu: ...	
1.30. İnşaatın Durumu: ...				2.30. İnşaatın Amacı: ...		3.30. İl: ... İlçe: ...		4.30. Alan: ... m ²		5.30. İnşaatın Durumu: ...	
1.31. İnşaatın Durumu: ...				2.31. İnşaatın Amacı: ...		3.31. İl: ... İlçe: ...		4.31. Alan: ... m ²		5.31. İnşaatın Durumu: ...	
1.32. İnşaatın Durumu: ...				2.32. İnşaatın Amacı: ...		3.32. İl: ... İlçe: ...		4.32. Alan: ... m ²		5.32. İnşaatın Durumu: ...	
1.33. İnşaatın Durumu: ...				2.33. İnşaatın Amacı: ...		3.33. İl: ... İlçe: ...		4.33. Alan: ... m ²		5.33. İnşaatın Durumu: ...	
1.34. İnşaatın Durumu: ...				2.34. İnşaatın Amacı: ...		3.34. İl: ... İlçe: ...		4.34. Alan: ... m			

YAPI RUHSATI

1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 26

[illegible]

Formulir Pendaftaran Peserta Ujian OSK			Formulir No. 1/2018						
1. Nama Peserta	2. Tempat, Tanggal dan Bulan Lahir	3. Jenis Kelamin	4. Alamat Lengkap	5. Nomor Telepon	6. Email	7. Nama Sekolah	8. Alamat Sekolah	9. Nama Kepala Sekolah	10. Nama Wakil Kepala Sekolah
11. Nama Orang Tua	12. Tempat, Tanggal dan Bulan Lahir	13. Jenis Kelamin	14. Alamat Lengkap	15. Nomor Telepon	16. Email	17. Nama Sekolah	18. Alamat Sekolah	19. Nama Kepala Sekolah	20. Nama Wakil Kepala Sekolah
21. Nama Guru	22. Tempat, Tanggal dan Bulan Lahir	23. Jenis Kelamin	24. Alamat Lengkap	25. Nomor Telepon	26. Email	27. Nama Sekolah	28. Alamat Sekolah	29. Nama Kepala Sekolah	30. Nama Wakil Kepala Sekolah
31. Nama Kepala Sekolah	32. Tempat, Tanggal dan Bulan Lahir	33. Jenis Kelamin	34. Alamat Lengkap	35. Nomor Telepon	36. Email	37. Nama Sekolah	38. Alamat Sekolah	39. Nama Kepala Sekolah	40. Nama Wakil Kepala Sekolah
41. Nama Wakil Kepala Sekolah	42. Tempat, Tanggal dan Bulan Lahir	43. Jenis Kelamin	44. Alamat Lengkap	45. Nomor Telepon	46. Email	47. Nama Sekolah	48. Alamat Sekolah	49. Nama Kepala Sekolah	50. Nama Wakil Kepala Sekolah
51. Nama Kepala Sekolah	52. Tempat, Tanggal dan Bulan Lahir	53. Jenis Kelamin	54. Alamat Lengkap	55. Nomor Telepon	56. Email	57. Nama Sekolah	58. Alamat Sekolah	59. Nama Kepala Sekolah	60. Nama Wakil Kepala Sekolah
61. Nama Wakil Kepala Sekolah	62. Tempat, Tanggal dan Bulan Lahir	63. Jenis Kelamin	64. Alamat Lengkap	65. Nomor Telepon	66. Email	67. Nama Sekolah	68. Alamat Sekolah	69. Nama Kepala Sekolah	70. Nama Wakil Kepala Sekolah
71. Nama Kepala Sekolah	72. Tempat, Tanggal dan Bulan Lahir	73. Jenis Kelamin	74. Alamat Lengkap	75. Nomor Telepon	76. Email	77. Nama Sekolah	78. Alamat Sekolah	79. Nama Kepala Sekolah	80. Nama Wakil Kepala Sekolah
81. Nama Wakil Kepala Sekolah	82. Tempat, Tanggal dan Bulan Lahir	83. Jenis Kelamin	84. Alamat Lengkap	85. Nomor Telepon	86. Email	87. Nama Sekolah	88. Alamat Sekolah	89. Nama Kepala Sekolah	90. Nama Wakil Kepala Sekolah
91. Nama Kepala Sekolah	92. Tempat, Tanggal dan Bulan Lahir	93. Jenis Kelamin	94. Alamat Lengkap	95. Nomor Telepon	96. Email	97. Nama Sekolah	98. Alamat Sekolah	99. Nama Kepala Sekolah	100. Nama Wakil Kepala Sekolah

Faktor Teknik Desain											
A. Material			B. Manusia			C. Lingkungan Fisik			D. Faktor Teknik Lain		
☐ Beton	☐ Kayu	☐ Baja	☐ Manusia	☐ Lingkungan Fisik	☐ Faktor Teknik Lain	☐ Beton	☐ Kayu	☐ Baja	☐ Manusia	☐ Lingkungan Fisik	☐ Faktor Teknik Lain
☐ Aspal	☐ Gelas	☐ Keramik	☐ Perempuan	☐ Suhu	☐ Kelelahan	☐ Aspal	☐ Gelas	☐ Keramik	☐ Perempuan	☐ Suhu	☐ Kelelahan
☐ Plastik	☐ Kertas	☐ Logam	☐ Anak	☐ Waktu	☐ Biaya	☐ Plastik	☐ Kertas	☐ Logam	☐ Anak	☐ Waktu	☐ Biaya
☐ Tanah	☐ Air	☐ Listrik	☐ Lansia	☐ Kualitas	☐ Efisiensi	☐ Tanah	☐ Air	☐ Listrik	☐ Lansia	☐ Kualitas	☐ Efisiensi
☐ Cahaya	☐ Suara	☐ Getaran	☐ Remaja	☐ Jumlah	☐ Keamanan	☐ Cahaya	☐ Suara	☐ Getaran	☐ Remaja	☐ Jumlah	☐ Keamanan
☐ Suhu	☐ Kelembapan	☐ Polusi	☐ Dewasa	☐ Lokasi	☐ Aksesibilitas	☐ Suhu	☐ Kelembapan	☐ Polusi	☐ Dewasa	☐ Lokasi	☐ Aksesibilitas
☐ Kualitas	☐ Jumlah	☐ Biaya	☐ Anak	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Kualitas	☐ Jumlah	☐ Biaya	☐ Anak	☐ Waktu	☐ Efisiensi
☐ Keamanan	☐ Aksesibilitas	☐ Efisiensi	☐ Lansia	☐ Jumlah	☐ Lokasi	☐ Keamanan	☐ Aksesibilitas	☐ Efisiensi	☐ Lansia	☐ Jumlah	☐ Lokasi
☐ Biaya	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Remaja	☐ Lokasi	☐ Aksesibilitas	☐ Biaya	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Remaja	☐ Lokasi	☐ Aksesibilitas
☐ Lokasi	☐ Aksesibilitas	☐ Efisiensi	☐ Dewasa	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Lokasi	☐ Aksesibilitas	☐ Efisiensi	☐ Dewasa	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Anak	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Anak	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Lansia	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Lansia	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Remaja	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Remaja	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Dewasa	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Dewasa	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Anak	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Anak	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lansia	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lansia	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Remaja	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Remaja	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Dewasa	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Dewasa	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Anak	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Anak	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Lansia	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Lansia	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Remaja	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Remaja	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Dewasa	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Dewasa	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Anak	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Anak	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Lansia	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Lansia	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Remaja	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Lokasi	☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Remaja	☐ Jumlah	☐ Waktu
☐ Waktu	☐ Efisiensi	☐ Lokasi	☐ Dewasa	☐ Jumlah	☐ Waktu	☐ Waktu	☐ Efisiensi				

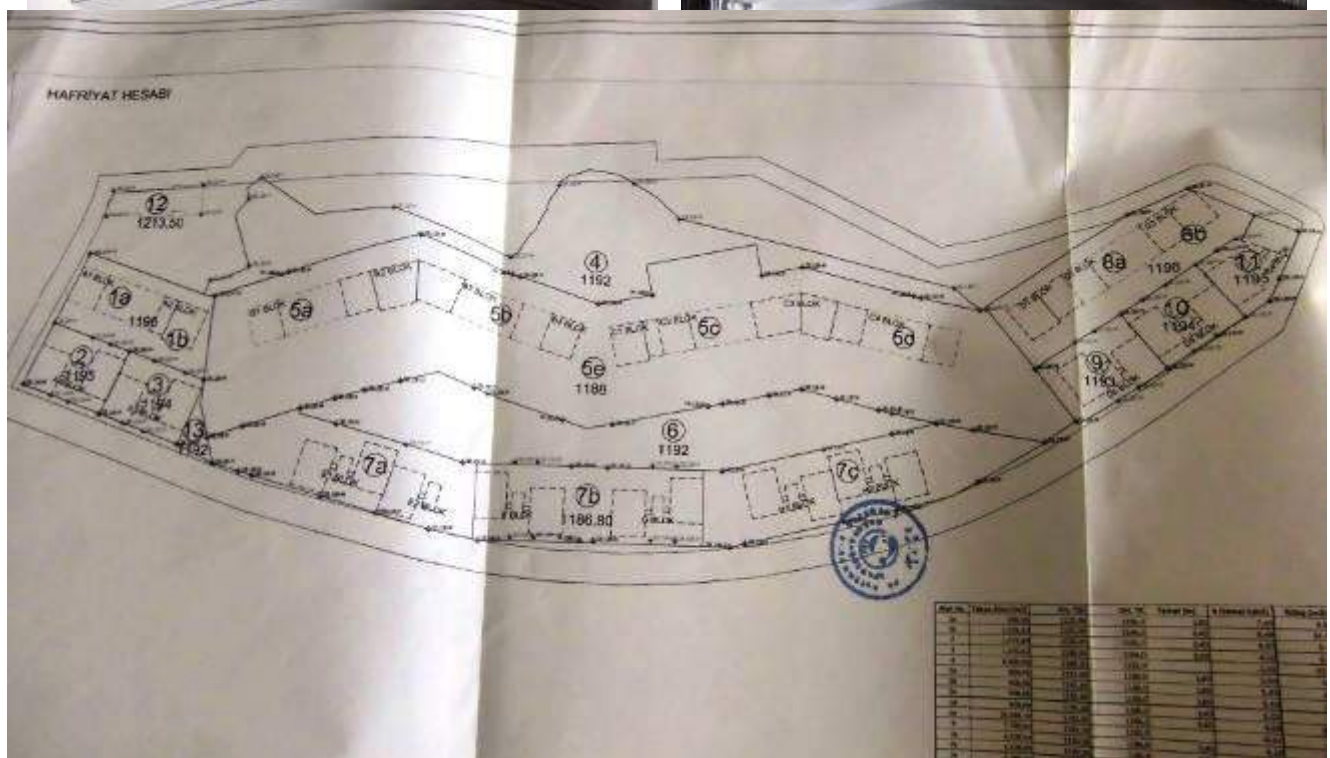
Page Project		Page Project		Page Project	
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78
79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96
97	98	99	100	101	102
103	104	105	106	107	108
109	110	111	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

[illegible]

YAPILAN YAPILAN YAPILAN												
1. Genel Bilgiler Proje Adı: Proje No: Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			2. Teknik Özellikler Yapı Türü: Kat Sayısı: Alan: Hacim: Yalıtım:			3. Malzeme Özellikleri Beton: Çelik: Tuğla: Çimento:			4. Diğer Bilgiler Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			
YAPILAN YAPILAN YAPILAN												
5. Genel Bilgiler Proje Adı: Proje No: Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			6. Teknik Özellikler Yapı Türü: Kat Sayısı: Alan: Hacim: Yalıtım:			7. Malzeme Özellikleri Beton: Çelik: Tuğla: Çimento:			8. Diğer Bilgiler Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			
YAPILAN YAPILAN YAPILAN												
9. Genel Bilgiler Proje Adı: Proje No: Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			10. Teknik Özellikler Yapı Türü: Kat Sayısı: Alan: Hacim: Yalıtım:			11. Malzeme Özellikleri Beton: Çelik: Tuğla: Çimento:			12. Diğer Bilgiler Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			
YAPILAN YAPILAN YAPILAN												
13. Genel Bilgiler Proje Adı: Proje No: Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			14. Teknik Özellikler Yapı Türü: Kat Sayısı: Alan: Hacim: Yalıtım:			15. Malzeme Özellikleri Beton: Çelik: Tuğla: Çimento:			16. Diğer Bilgiler Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			
YAPILAN YAPILAN YAPILAN												
17. Genel Bilgiler Proje Adı: Proje No: Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			18. Teknik Özellikler Yapı Türü: Kat Sayısı: Alan: Hacim: Yalıtım:			19. Malzeme Özellikleri Beton: Çelik: Tuğla: Çimento:			20. Diğer Bilgiler Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			
YAPILAN YAPILAN YAPILAN												
21. Genel Bilgiler Proje Adı: Proje No: Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			22. Teknik Özellikler Yapı Türü: Kat Sayısı: Alan: Hacim: Yalıtım:			23. Malzeme Özellikleri Beton: Çelik: Tuğla: Çimento:			24. Diğer Bilgiler Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			
YAPILAN YAPILAN YAPILAN												
25. Genel Bilgiler Proje Adı: Proje No: Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			26. Teknik Özellikler Yapı Türü: Kat Sayısı: Alan: Hacim: Yalıtım:			27. Malzeme Özellikleri Beton: Çelik: Tuğla: Çimento:			28. Diğer Bilgiler Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			
YAPILAN YAPILAN YAPILAN												
29. Genel Bilgiler Proje Adı: Proje No: Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			30. Teknik Özellikler Yapı Türü: Kat Sayısı: Alan: Hacim: Yalıtım:			31. Malzeme Özellikleri Beton: Çelik: Tuğla: Çimento:			32. Diğer Bilgiler Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			
YAPILAN YAPILAN YAPILAN												
33. Genel Bilgiler Proje Adı: Proje No: Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			34. Teknik Özellikler Yapı Türü: Kat Sayısı: Alan: Hacim: Yalıtım:			35. Malzeme Özellikleri Beton: Çelik: Tuğla: Çimento:			36. Diğer Bilgiler Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			
YAPILAN YAPILAN YAPILAN												
37. Genel Bilgiler Proje Adı: Proje No: Proje Yeri: Proje Tarihi: Proje Durumu:			38. Teknik Özellikler Yapı Türü: Kat Sayısı: Alan: Hacim: Yalıtım:			39. Malzeme Özellikleri Beton: Çelik: Tuğla:						

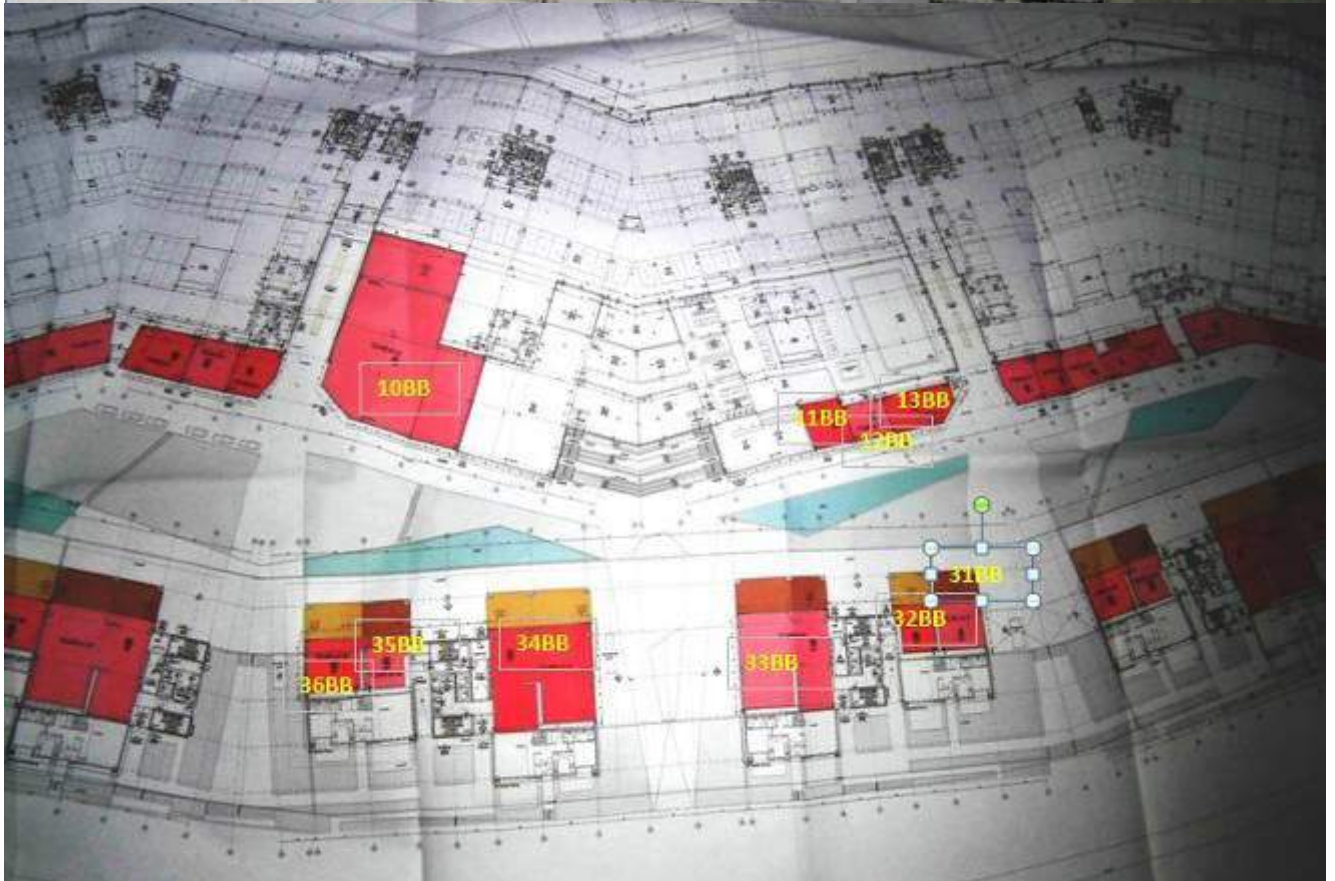
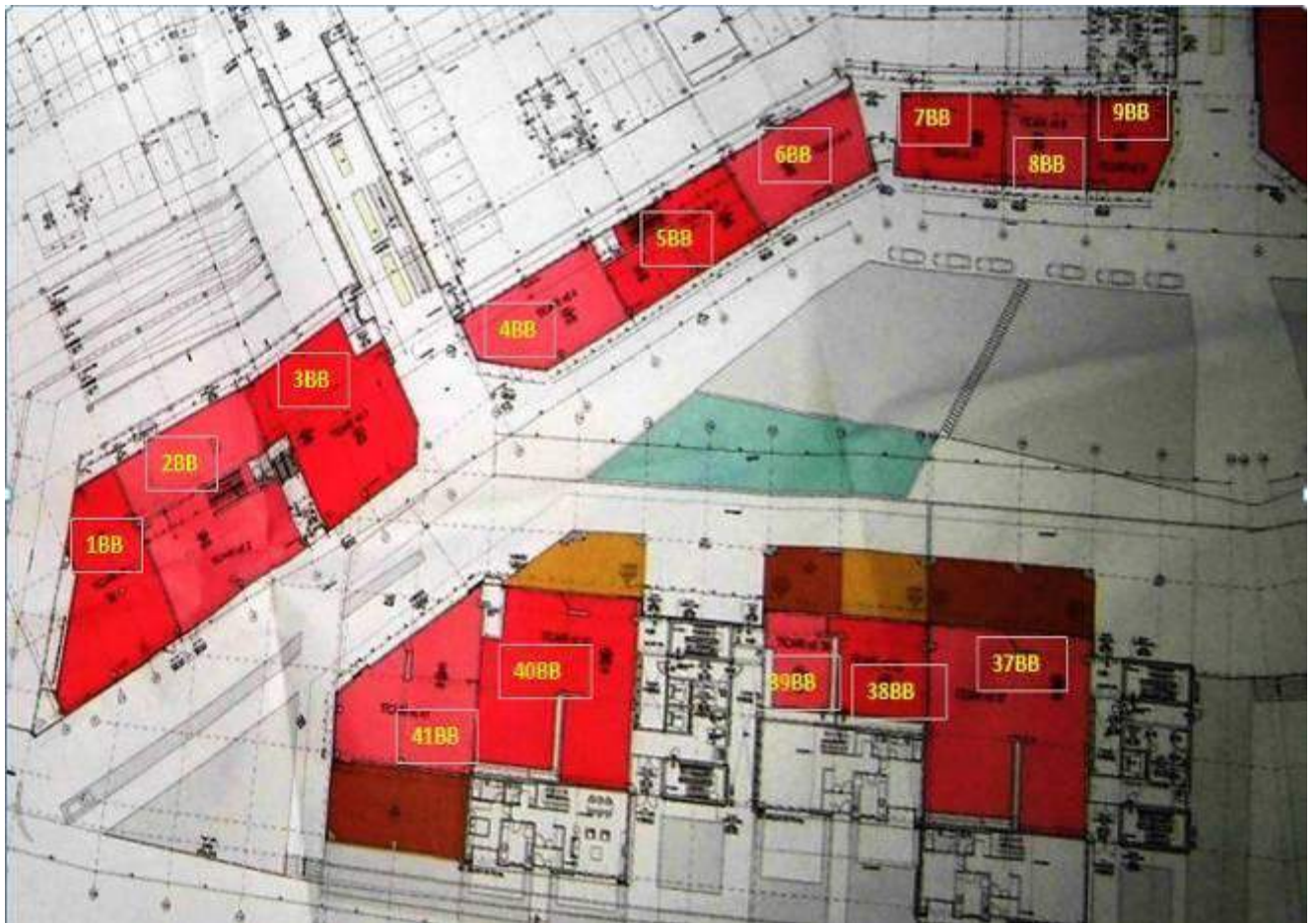
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeli yapı türü: Yüksek bina (30 m'den fazla)				2. Başvuru tarihi: 27.08.2017				3. Başvuru yeri: 27.08.2017			
4. Yapı adı: Yeni Söğüt				5. Yıkım tarihi: 2017				6. Yıkım yeri: 27.08.2017			
7. Yıkım nedeni: Yıkım				8. Yıkım türü: Yıkım				9. Yıkım yöntemi: Yıkım			
10. Yıkım alanı: Yıkım alanı				11. Yıkım alanı: Yıkım alanı				12. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
13. Yıkım alanı: Yıkım alanı				14. Yıkım alanı: Yıkım alanı				15. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
16. Yıkım alanı: Yıkım alanı				17. Yıkım alanı: Yıkım alanı				18. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
19. Yıkım alanı: Yıkım alanı				20. Yıkım alanı: Yıkım alanı				21. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
22. Yıkım alanı: Yıkım alanı				23. Yıkım alanı: Yıkım alanı				24. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
25. Yıkım alanı: Yıkım alanı				26. Yıkım alanı: Yıkım alanı				27. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
28. Yıkım alanı: Yıkım alanı				29. Yıkım alanı: Yıkım alanı				30. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
31. Yıkım alanı: Yıkım alanı				32. Yıkım alanı: Yıkım alanı				33. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
34. Yıkım alanı: Yıkım alanı				35. Yıkım alanı: Yıkım alanı				36. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
37. Yıkım alanı: Yıkım alanı				38. Yıkım alanı: Yıkım alanı				39. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
40. Yıkım alanı: Yıkım alanı				41. Yıkım alanı: Yıkım alanı				42. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
43. Yıkım alanı: Yıkım alanı				44. Yıkım alanı: Yıkım alanı				45. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
46. Yıkım alanı: Yıkım alanı				47. Yıkım alanı: Yıkım alanı				48. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
49. Yıkım alanı: Yıkım alanı				50. Yıkım alanı: Yıkım alanı				51. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
52. Yıkım alanı: Yıkım alanı				53. Yıkım alanı: Yıkım alanı				54. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
55. Yıkım alanı: Yıkım alanı				56. Yıkım alanı: Yıkım alanı				57. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
58. Yıkım alanı: Yıkım alanı				59. Yıkım alanı: Yıkım alanı				60. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
61. Yıkım alanı: Yıkım alanı				62. Yıkım alanı: Yıkım alanı				63. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
64. Yıkım alanı: Yıkım alanı				65. Yıkım alanı: Yıkım alanı				66. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
67. Yıkım alanı: Yıkım alanı				68. Yıkım alanı: Yıkım alanı				69. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
70. Yıkım alanı: Yıkım alanı				71. Yıkım alanı: Yıkım alanı				72. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
73. Yıkım alanı: Yıkım alanı				74. Yıkım alanı: Yıkım alanı				75. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
76. Yıkım alanı: Yıkım alanı				77. Yıkım alanı: Yıkım alanı				78. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
79. Yıkım alanı: Yıkım alanı				80. Yıkım alanı: Yıkım alanı				81. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
82. Yıkım alanı: Yıkım alanı				83. Yıkım alanı: Yıkım alanı				84. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
85. Yıkım alanı: Yıkım alanı				86. Yıkım alanı: Yıkım alanı				87. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
88. Yıkım alanı: Yıkım alanı				89. Yıkım alanı: Yıkım alanı				90. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
91. Yıkım alanı: Yıkım alanı				92. Yıkım alanı: Yıkım alanı				93. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
94. Yıkım alanı: Yıkım alanı				95. Yıkım alanı: Yıkım alanı				96. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
97. Yıkım alanı: Yıkım alanı				98. Yıkım alanı: Yıkım alanı				99. Yıkım alanı: Yıkım alanı			
100. Yıkım alanı: Yıkım alanı				101. Yıkım alanı: Yıkım alanı				102. Yıkım alanı: Yıkım alanı			

[illegible]

[illegible]

1997

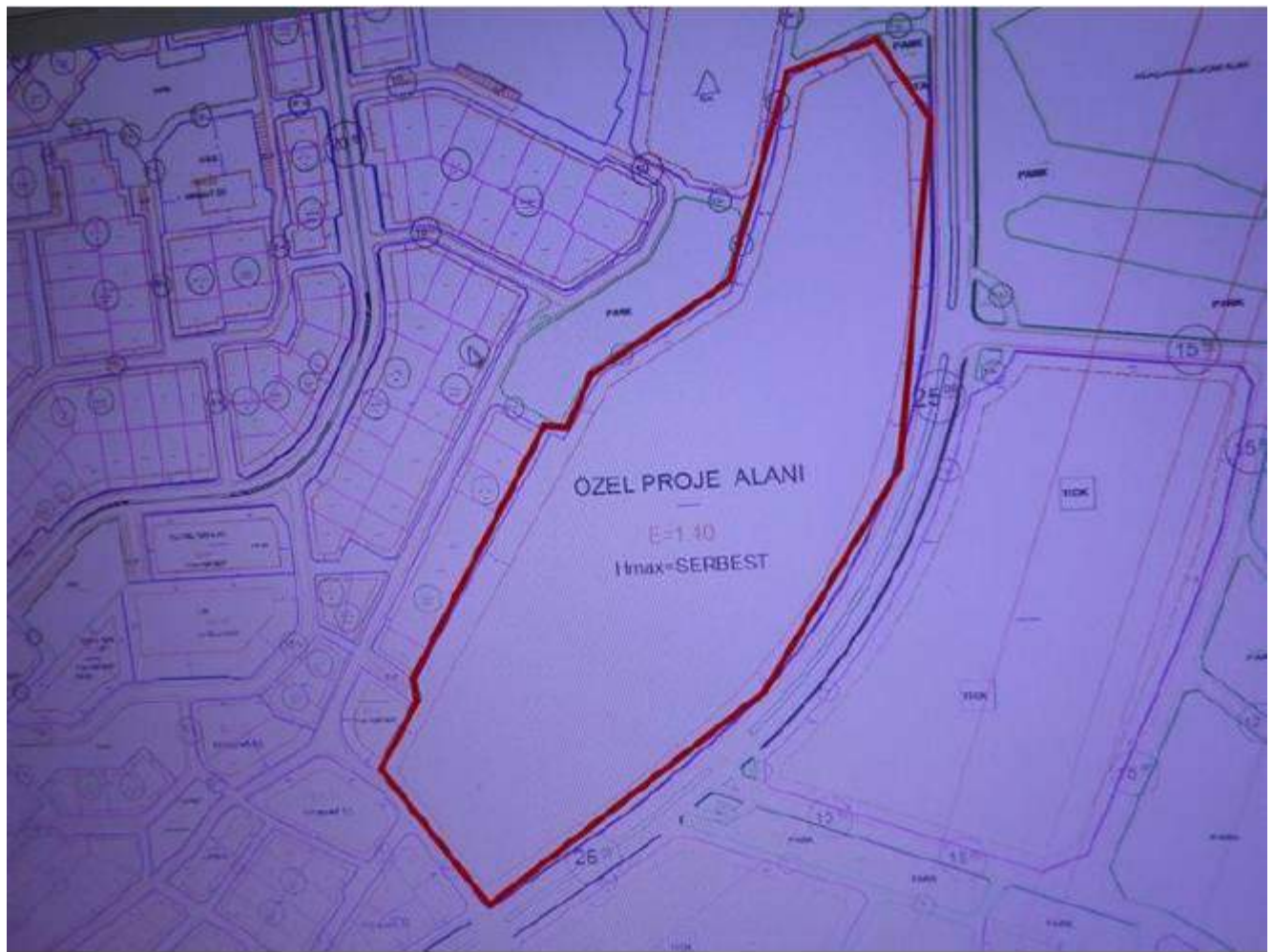
[illegible]

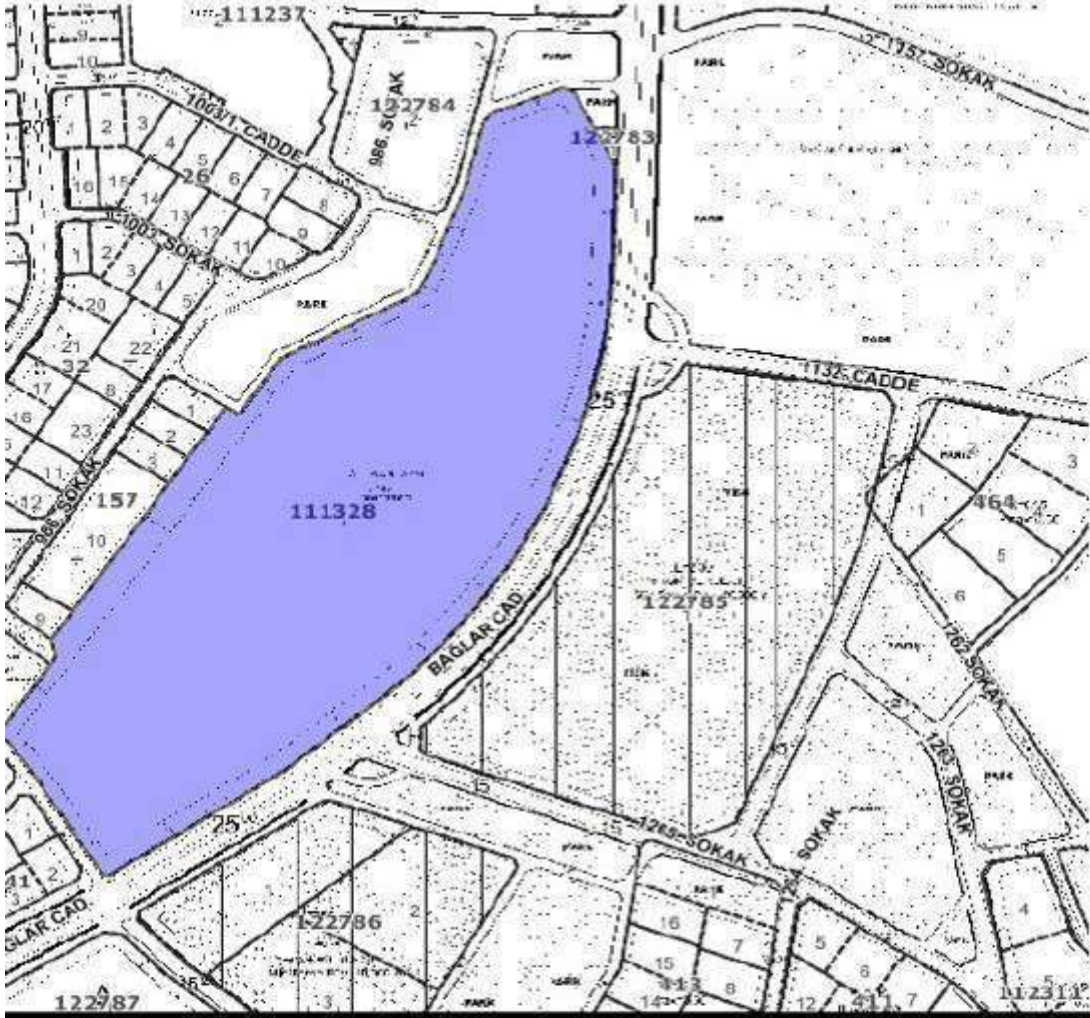




1198	3. KAT T.CARİ KAT	H2-121	DÜMEN KÖYÜ	187,1	0,0	187,1	200,3	0,0	187,1	188,8	332,9	1089,4
1199	3. KAT ÇİFT KAT	H2-122	DÜMEN KÖYÜ	187,1	0,0	187,3	173,6	0,0	187,5	91,9	1298,4	447,4
1200	ZEMİN KAT	T-001	T.CARİ	187,3	0,0	187,3	173,6	0,0	187,5	91,9	1298,4	447,4
1201	ZEMİN KAT - 1. KAT	T-002	T.CARİ	241,9	0,0	241,9	288,5	0,0	241,9	213,5	447,4	128,2
1202	ZEMİN KAT	T-003	T.CARİ	222,9	0,0	222,9	213,5	0,0	222,9	107,9	226,2	286,8
1203	ZEMİN KAT	T-004	T.CARİ	113,8	0,0	113,8	118,2	0,0	113,8	270,9	500,8	244,3
1204	ZEMİN KAT - 1. KAT	T-005	T.CARİ	219,9	0,0	219,9	246,3	0,0	219,9	118,9	244,3	177,3
1205	ZEMİN KAT	T-006	T.CARİ	122,2	0,0	122,2	127,7	0,0	122,2	84,5	177,3	134,0
1206	ZEMİN KAT	T-007	T.CARİ	86,5	0,0	86,5	81,7	0,0	86,5	64,0	134,0	136,8
1207	ZEMİN KAT	T-008	T.CARİ	86,7	0,0	86,7	101,1	0,0	86,7	84,9	136,8	134,7
1208	ZEMİN KAT	T-009	T.CARİ	87,2	0,0	87,2	110,0	0,0	87,2	84,9	134,7	134,7
1209	ZEMİN KAT	T-010	T.CARİ	837,9	0,0	837,9	852,2	0,0	837,9	63,4	131,4	134,1
1210	ZEMİN KAT	T-011	T.CARİ	85,0	0,0	85,0	88,7	0,0	85,0	48,7	104,1	154,1
1211	ZEMİN KAT	T-012	T.CARİ	50,9	0,0	50,9	14,4	0,0	50,9	78,3	164,1	154,1
1212	ZEMİN KAT	T-013	T.CARİ	82,0	0,0	82,0	88,8	0,0	82,0	64,8	136,7	136,7
1213	ZEMİN KAT	T-014	T.CARİ	87,7	0,0	87,7	110,0	0,0	87,7	82,8	131,6	131,6
1214	ZEMİN KAT	T-015	T.CARİ	85,2	0,0	85,2	88,9	0,0	85,2	63,4	130,8	132,8
1215	ZEMİN KAT	T-016	T.CARİ	85,4	0,0	85,4	89,4	0,0	85,4	63,4	130,8	132,8
1216	ZEMİN KAT - 1. KAT	T-017	T.CARİ	263,9	0,0	263,9	288,5	0,0	263,9	136,0	136,0	288,5
1217	ZEMİN KAT	T-018	T.CARİ	144,4	0,0	144,4	149,0	0,0	144,4	133,5	321,7	321,7
1218	ZEMİN KAT	T-019	T.CARİ	183,3	0,0	183,3	186,2	0,0	183,3	131,8	276,2	276,2
1219	ZEMİN KAT	T-020	T.CARİ	134,4	0,0	134,4	144,4	0,0	134,4	67,2	140,9	140,9
1220	ZEMİN KAT	T-021	T.CARİ	96,0	0,0	96,0	73,6	0,0	96,0	335,3	702,6	702,6
1221	ZEMİN KAT - 1. KAT	T-022	T.CARİ	243,8	0,0	243,8	277,2	0,0	243,8	147,8	147,8	147,8
1222	ZEMİN KAT	T-023	T.CARİ	72,8	0,0	72,8	127,4	0,0	72,8	128,5	262,9	262,9
1223	ZEMİN KAT	T-024	T.CARİ	132,1	0,0	132,1	144,4	0,0	132,1	223,1	467,5	467,5
1224	ZEMİN KAT	T-025	T.CARİ	229,1	0,0	229,1	244,4	0,0	229,1	87,8	121,1	121,1
1225	ZEMİN KAT	T-026	T.CARİ	48,3	0,0	48,3	83,3	0,0	48,3	66,0	136,2	136,2
1226	ZEMİN KAT	T-027	T.CARİ	62,2	0,0	62,2	112,0	0,0	62,2	66,0	136,2	136,2
1227	ZEMİN KAT	T-028	T.CARİ	278,8	0,0	278,8	248,8	0,0	278,8	225,3	472,0	472,0
1228	ZEMİN KAT	T-029	T.CARİ	48,2	0,0	48,2	85,8	0,0	48,2	80,0	126,8	126,8
1229	ZEMİN KAT	T-030	T.CARİ	66,1	0,0	66,1	73,9	0,0	66,1	67,5	141,4	141,4
1230	ZEMİN KAT	T-031	T.CARİ	65,6	0,0	65,6	73,0	0,0	65,6	66,6	139,6	139,6
1231	ZEMİN KAT	T-032	T.CARİ	48,5	0,0	48,5	86,2	0,0	48,5	80,4	126,5	126,5
1232	ZEMİN KAT	T-033	T.CARİ	236,6	0,0	236,6	252,3	0,0	236,6	230,3	482,6	482,6
1233	ZEMİN KAT	T-034	T.CARİ	236,6	0,0	236,6	251,8	0,0	236,6	229,7	481,2	481,2
1234	ZEMİN KAT	T-035	T.CARİ	48,2	0,0	48,2	84,7	0,0	48,2	59,1	123,7	123,7
1235	ZEMİN KAT	T-036	T.CARİ	65,8	0,0	65,8	74,6	0,0	65,8	66,1	142,6	142,6
1236	ZEMİN KAT	T-037	T.CARİ	239,6	0,0	239,6	246,0	0,0	239,6	224,8	470,7	470,7
1237	ZEMİN KAT	T-038	T.CARİ	85,4	0,0	85,4	75,5	0,0	85,4	66,9	144,4	144,4
1238	ZEMİN KAT	T-039	T.CARİ	45,1	0,0	45,1	81,2	0,0	45,1	55,9	117,1	117,1
1239	ZEMİN KAT	T-040	T.CARİ	223,7	0,0	223,7	239,7	0,0	223,7	218,9	458,6	458,6
1240	ZEMİN KAT	T-041	T.CARİ	144,0	0,0	144,0	149,1	0,0	144,0	136,1	285,1	285,1
1241	1. KAT	T-042	T.CARİ	185,3	0,0	185,0	190,0	0,0	185,0	173,5	363,5	363,5
1242	ZEMİN KAT - BODURJİ KAT	R6-081	T.CARİ	980,1	0,0	980,1	1287,8	0,0	980,1	1175,9	2463,8	2463,8
TOPLAM				122991,1	0,0	122991,1	130388,4	0,0	122991,1	137948,4	288336,8	288336,8







İÇİN LÜKTE	Bina Yüksekliği	---	KAKS		0
	Kat Adedi	---	TAKS		0
	Bina Derinliği	0.0	İfraz Şartı	Cephe	0.0
	Ön Bahçe Mesafesi	0.0		Alanı	0.0
	Yan Bahçe Mesafesi	0.0		Derinlik	---
	Arka Bahçe Mesafesi	0.0	Emsal		1.4
	Kot Alınacak Nokta	---	Max.Konut Sayısı		0,00
Alan	Nizam Durumu	---	Ort. Konut Alanı		
08326.0	İnşaat Şekli	---	Topl. İnşaat Alanı		
	Planda Tahsisli Alan	Özel Proje Alanları			

İlçedeyi'nin .../.../... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır.
 Belediyenin .../.../... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

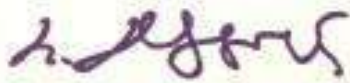
Belge No: 920058

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

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL 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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİCARET A.Ş
HACILAR MAH. 986/1 SOKAK, İNCEK LOFT NO: 1
GÖLBAŞI / ANKARA
111328 ADA 1 PARSEL 171 ADET KONUT VASIFLI TAŞINMAZLAR

EKSPERTİZ RAPORU

RAPOR NO: 2022-0156

İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri,
2. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri,
3. Taşınmazın Tapu Tetkiki,
4. Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler,
5. Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,
 - 5.1- Mevcut Ekonomik Koşullar
 - 5.2- Değerlemeye Etken Faktörler
6. Taşınmazın Teknik Özellikleri
 - 6.1- Taşınmazın Yeri, Konumu
 - 6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapının Özellikleri
 - 6.3.Taşınmazın Mahal Özellikleri
7. Teknik Özelliklerin Değerlendirilmesinde baz alınan veriler
 - 7.1 Değerleme işleminde Kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri
 - 7.1.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı ,Varsayımları ve nedenleri
 - 7.1.2 Nakit/Gelir Akımları Analizi
 - 7.1.3 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 7.1.4 Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 7.1.5.Maliyet Oluşumları Analizine göre elde edilen veriler,
8. Satış Değeri Tespiti
 - 8.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer Tespiti
 - 8.2 Maliyet Oluşumları Analizi ile değer tespiti
 - 8.2.1 Maliyet Oluşumları yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve hesaplamalar
9. Değerleme ve Sonuç
 - 9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının uyumlaştırılması ve Bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması
- 10.Ekler

1- Rapor Bilgileri

Ekspertizi Talep Eden : Akfen İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.

Talep Yazısı : 09.12.2022 Tarihli ekspertiz talebiniz.

Gayrimenkulün Adresi : Hacılar Mah. 986/1 Sokak İncek Loft No: 1
Gölbaşı - Ankara

Ekspertiz Tarihi : 25.12.2022

Ekspertizin Konusu : Ankara ili, Gölbaşı ilçesi 111328 ada 1 Parselde yer alan
171 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin tespiti.

Rapor Tarihi : 31.12.2022

* Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

2- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)		BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ARSA ALANI (M2)	ANA GAYRİMENKUL VASFI						
1	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-001	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
2	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	ZEMİN KAT	A1-002	Konut	107/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
3	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-003	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
4	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-004	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
5	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-005	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
6	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	2.KAT	A1-012	Konut	43/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
7	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	3.KAT	A1-020	Konut	88/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
8	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	3.KAT	A1-021	Konut	96/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
9	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	3.KAT	A1-024	Konut	47/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
10	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	14.KAT	A1-125	Konut	47/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
11	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	21.KAT	A1-169	Konut	149/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
12	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-001	Dubleks Konut	90/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
13	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-003	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
14	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	ZEMİN KAT	A2-004	Konut	110/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
15	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	1. KAT	A2-005	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
16	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	2. KAT	A2-007	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

17	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	3. KAT	A2-012	Konut	169/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
18	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	BODRUM KAT	A3 - 001	Konut	81/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
19	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	ZEMİN KAT	A3 - 003	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
20	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	ZEMİN KAT	A3 - 005	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
21	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	1.KAT	A3 - 007	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
22	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 011	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
23	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 012	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
24	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 013	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
25	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 014	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
26	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	ZEMİN KAT	A4 - 002	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
27	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	ZEMİN KAT	A4 - 003	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
28	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	ZEMİN KAT	A4 - 004	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
29	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	ZEMİN KAT	A4 - 005	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
30	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	1.KAT	A4 - 007	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
31	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	1.KAT	A4 - 008	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
32	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	2.KAT-ÇATI KATI	A4 - 010	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
33	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	2.KAT-ÇATI KATI	A4 - 013	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
34	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	3.KAT- ÇATI KATI	A4 - 014	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
35	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	3.KAT- ÇATI KATI	A4 - 015	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
36	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	ZEMİN KAT -	B1-001	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM

									1.KAT				ŞİRKETİ (TAM)
37	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-003	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
38	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-004	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
39	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	ZEMİN KAT	B1-005	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
40	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-006	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
41	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	1.KAT	B1-007	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
42	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	1.KAT	B1-008	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
43	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT	B1-011	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
44	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-012	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
45	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-013	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
46	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-015	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
47	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-016	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
48	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-017	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
49	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-018	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
50	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	3.KAT	B1-020	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
51	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	4.KAT	B1-021	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
52	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	4.KAT	B1-022	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
53	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	4.KAT	B1-023	Konut	96/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
54	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	17.KAT	B1-106	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
55	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	19.KAT	B1-116	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
56	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	19.KAT	B1-118	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

57	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-001	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
58	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-002	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
59	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT	B2-003	Konut	105/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
60	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-004	Dubleks Konut	90/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
61	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-006	Dubleks Konut	90/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
62	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT	B2-008	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
63	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	1. KAT	B2-011	Konut	105/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
64	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	1. KAT	B2-012	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
65	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	2. KAT	B2-018	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
66	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	2. KAT	B2-020	Konut	63/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
67	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	2. KAT - 3.KAT	B2-023	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
68	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	3. KAT	B2-025	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
69	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	4. KAT	B2-028	Konut	115/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
70	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-001	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
71	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-002	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
72	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-004	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
73	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-008	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
74	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-009	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
75	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-010	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
76	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-012	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

77	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	4.KAT	B3-015	Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
78	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	7.KAT	B3-033	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
79	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	8.KAT	B3-039	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
80	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	12.KAT	B3-068	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
81	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	12.KAT	B3-069	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
82	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	20.KAT	B3-117	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
83	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	20.KAT	B3-119	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
84	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	21.KAT	B3-122	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
85	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	26.KAT	B3-141	Konut	310/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
86	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B4	ZEMİN KAT	B4-001	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
87	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B4	ZEMİN KAT	B4-002	Konut	110/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
88	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B4	1. KAT	B4-003	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
89	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B4	2. KAT	B4-005	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
90	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C2	2.KAT - 3.KAT	C2-008	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
91	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C2	4.KAT	C2-013	Konut	88/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
92	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C3	1. KAT	C3-011	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
93	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C3	2. KAT - 3.KAT	C3-015	Dubleks Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
94	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C3	2. KAT - 3.KAT	C3-017	Dubleks Konut	90/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
95	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C3	3. KAT	C3-023	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
96	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	ZEMİN KAT - 1.KAT	C4-003	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

97	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	ZEMİN KAT - 1.KAT	C4-006	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
98	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	1.KAT	C4-007	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
99	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	2.KAT	C4-011	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
100	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	2.KAT -3.KAT	C4-013	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
101	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	3.KAT	C4-019	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
102	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	4.KAT	C4-022	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
103	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	20.KAT	C4-126	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
104	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D1	1. KAT	D1-004	Konut	159/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
105	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D1	2. KAT	D1-006	Konut	159/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
106	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	ZEMİN KAT - 1.KAT	D2-001	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
107	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	ZEMİN KAT	D2-002	Konut	150/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
108	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	ZEMİN KAT	D2-003	Konut	150/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
109	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	ZEMİN KAT - 1.KAT	D2-004	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
110	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	1.KAT	D2-005	Konut	158/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
111	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	1.KAT	D2-006	Konut	158/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
112	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	1.KAT - 2.KAT	D2-007	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
113	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	1.KAT - 2.KAT	D2-008	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
114	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	2.KAT	D2-009	Konut	158/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
115	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	2.KAT	D2-010	Konut	158/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
116	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	3.KAT	D2-013	Konut	88/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

117	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	3.KAT	D2-014	Konut	88/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
118	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	12.KAT	D2-069	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
119	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	12.KAT	D2-071	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
120	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	13.KAT	D2-076	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
121	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	14.KAT	D2-081	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
122	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	20.KAT	D2-104	Konut	150/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
123	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D3	1. KAT	D3-003	Konut	159/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
124	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D3	2. KAT	D3-005	Konut	159/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
125	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	ZEMİN KAT	D4 - 002	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
126	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	ZEMİN KAT	D4 - 003	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
127	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	ZEMİN KAT	D4 - 005	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
128	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	1.KAT	D4 - 008	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
129	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	1.KAT	D4 - 009	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
130	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	2.KAT	D4 - 010	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
131	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	2.KAT - ÇATI KATI	D4 - 012	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
132	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	2.KAT	D4 - 013	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
133	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	3.KAT - ÇATI KATI	D4 - 014	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
134	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	3.KAT - ÇATI KATI	D4 - 015	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
135	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	BODRUM KAT	D5 - 002	Konut	81/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

136	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	ZEMİN KAT	D5 - 003	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
137	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	ZEMİN KAT	D5 - 004	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
138	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	1.KAT	D5 - 007	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
139	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 011	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
140	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 012	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
141	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 013	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
142	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 014	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
143	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D6	ZEMİN KAT	D6 - 004	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
144	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D6	2.KAT - ÇATI KATI	D6 - 011	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
145	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D6	2.KAT	D6 - 012	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
146	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D6	3.KAT - ÇATI KATI	D6 - 015	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
147	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D6	3.KAT - ÇATI KATI	D6 - 016	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
148	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E1	1.KAT	E1 - 005	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
149	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 019	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
150	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 020	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
151	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 021	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
152	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 022	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
153	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	1.KAT	E2 - 002	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
154	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	1.KAT	E2 - 003	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

155	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	2.KAT	E2 - 004	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
156	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	3.KAT	E2 - 006	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
157	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	4.KAT - ÇATI KATI	E2 - 008	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
158	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	4.KAT - ÇATI KATI	E2 - 009	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
159	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	F	5.KAT - ÇATI KATI	F - 020	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
160	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	F	5.KAT - ÇATI KATI	F - 021	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
161	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	F	6.KAT - ÇATI KATI	F - 023	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
162	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	F	6.KAT - ÇATI KATI	F - 024	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
163	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	G	5.KAT - ÇATI KATI	G - 019	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
164	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	G	6.KAT - ÇATI KATI	G - 023	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
165	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H1	1.KAT	H1 - 004	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
166	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H1	2.KAT	H1 - 008	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
167	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H1	4.KAT - ÇATI KATI	H1 - 016	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
168	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H1	6.KAT - ÇATI KATI	H1 - 021	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
169	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H1	6.KAT - ÇATI KATI	H1 - 022	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
170	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H2	5.KAT-ÇATI KATI	H2 - 020	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
171	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H2	5.KAT-ÇATI KATI	H2 - 022	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3- Taşınmazın Tapu Tetkiki

Tapu kayıtları verilen taşınmazların TAKBİS sisteminden alınan TAKYİDAT belgelerine göre; taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	REHİNLER HANESİ
1	A1	01	Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
2	A1	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 367000,00 1.0 2.12.2016 - 23256
3	A1	03	ŞEKERBANK T.A.Ş. 288000,00 1.0 2.12.2016 - 23251
4	A1	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
5	A1	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
6	A1	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
7	A1	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
8	A1	10	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
9	A1	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 147000,00 1.0 2.12.2016 - 23267
10	A1	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 147000,00 1.0 2.12.2016 - 23270
11	A1	15	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
12	A1	16	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
13	A1	20	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23272
14	A1	21	ŞEKERBANK T.A.Ş. 324000,00 1.0 2.12.2016 - 23213
15	A1	27	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
16	A1	28	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
17	A2	01	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
18	A2	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 389000,00 1.0 2.12.2016 - 23291
19	A2	03	ŞEKERBANK T.A.Ş. 288000,00 1.0 2.12.2016 - 23150
20	A2	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
21	A2	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
22	A2	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
23	A2	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
24	A3	02	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
25	A3	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
26	A3	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 423000,00 1.0 2.12.2016 - 23152
27	A3	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
28	A3	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
29	A3	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 353000,00 1.0 2.12.2016 - 23228
30	A3	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

31	A3	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
32	A3	11	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
33	A3	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 555000,00 1.0 2.12.2016 - 23151
34	A3	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
35	A3	14	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
36	A4	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 454000,00 1.0 2.12.2016 - 23248
37	A4	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
38	A4	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
39	A4	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
40	A4	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
41	A4	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
42	A4	10	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
43	A4	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 350000,00 1.0 2.12.2016 - 23224
44	A4	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
45	A4	14	ŞEKERBANK T.A.Ş. 553000,00 1.0 2.12.2016 - 23223
46	B1	01	ŞEKERBANK T.A.Ş. 310000,00 1.0 2.12.2016 - 23280
47	B1	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
48	B1	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 288000,00 1.0 2.12.2016 - 23145
49	B1	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
50	B1	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
51	B1	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 378000,00 1.0 2.12.2016 - 23240
52	B1	08	ŞEKERBANK T.A.Ş. 381000,00 1.0 2.12.2016 - 23203
53	B1	102	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
54	B1	106	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
55	B1	11	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
56	B1	116	ŞEKERBANK T.A.Ş. 508000,00 1.0 2.12.2016 - 23206
57	B1	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 288000,00 1.0 2.12.2016 - 23222
58	B1	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
59	B1	14	ŞEKERBANK T.A.Ş. 381000,00 1.0 2.12.2016 - 23217
60	B1	15	ŞEKERBANK T.A.Ş. 302000,00 1.0 2.12.2016 - 23295
61	B1	16	ŞEKERBANK T.A.Ş. 302000,00 1.0 2.12.2016 - 23252
62	B1	17	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
63	B1	18	ŞEKERBANK T.A.Ş. 302000,00 1.0 2.12.2016 - 23257
64	B1	20	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
65	B1	21	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23249

66	B1	22	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23258
67	B1	23	ŞEKERBANK T.A.Ş. 336000,00 1.0 2.12.2016 - 23268
68	B1	35	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
69	B1	36	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
70	B1	64	ŞEKERBANK T.A.Ş. 327000,00 1.0 2.12.2016 - 23235
71	B1	65	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
72	B1	71	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
73	B1	76	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
74	B1	96	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
75	B2	01	ŞEKERBANK T.A.Ş. 310000,00 1.0 2.12.2016 - 23212
76	B2	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
77	B2	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 291000,00 1.0 2.12.2016 - 23277
78	B2	05	ŞEKERBANK T.A.Ş. 291000,00 1.0 2.12.2016 - 23201
79	B2	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
80	B2	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 291000,00 1.0 2.12.2016 - 23160
81	B2	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
82	B2	10	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
83	B2	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 350000,00 1.0 2.12.2016 - 23161
84	B2	12	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
85	B2	14	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
86	B2	15	ŞEKERBANK T.A.Ş. 268000,00 1.0 2.12.2016 - 23162
87	B2	16	ŞEKERBANK T.A.Ş. 250000,00 1.0 20.12.2016 - 24716
88	B2	17	ŞEKERBANK T.A.Ş. 255000,00 1.0 20.12.2016 - 24719
89	B2	18	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
90	B2	20	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
91	B2	21	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
92	B2	22	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
93	B2	23	ŞEKERBANK T.A.Ş. 300000,00 1.0 2.12.2016 - 23196
94	B2	24	ŞEKERBANK T.A.Ş. 350000,00 1.0 2.12.2016 - 23210
95	B3	01	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
96	B3	02	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
97	B3	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 310000,00 1.0 2.12.2016 - 23204
98	B3	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
99	B3	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
100	B3	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

101	B3	10	ŞEKERBANK T.A.Ş. 302000,00 1.0 2.12.2016 - 23227
102	B3	11	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
103	B3	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 290000,00 1.0 20.12.2016 - 24706
104	B3	122	ŞEKERBANK T.A.Ş. 508000,00 1.0 2.12.2016 - 23237
105	B3	13	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23157
106	B3	18	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
107	B3	27	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
108	B3	28	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
109	B3	33	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23164
110	B3	34	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
111	B3	39	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
112	B3	40	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
113	B3	68	ŞEKERBANK T.A.Ş. 327000,00 1.0 2.12.2016 - 23225
114	B3	69	ŞEKERBANK T.A.Ş. 327000,00 1.0 2.12.2016 - 23158
115	B3	74	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
116	B3	75	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
117	B3	79	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
118	B3	98	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
119	B4	02	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
120	B4	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
121	B4	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
122	B4	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
123	B4	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
124	C2	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
125	C2	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
126	C2	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
127	C2	10	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
128	C2	11	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
129	C2	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 266000,00 1.0 20.12.2016 - 24708
130	C2	13	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23226
131	C2	14	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
132	C2	15	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
133	C2	35	ŞEKERBANK T.A.Ş. 301000,00 1.0 20.12.2016 - 24718
134	C2	36	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
135	C2	41	ŞEKERBANK T.A.Ş. 290000,00 1.0 20.12.2016 - 24724

136	C2	45	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
137	C2	50	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
138	C2	51	ŞEKERBANK T.A.Ş. 327000,00 1.0 2.12.2016 - 23214
139	C3	01	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
140	C3	02	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
141	C3	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
142	C3	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 375000,00 1.0 2.12.2016 - 23230
143	C3	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
144	C3	15	ŞEKERBANK T.A.Ş. 268000,00 1.0 2.12.2016 - 23238
145	C3	16	ŞEKERBANK T.A.Ş. 258000,00 1.0 20.12.2016 - 24714
146	C3	17	ŞEKERBANK T.A.Ş. 268000,00 1.0 2.12.2016 - 23232
147	C4	03	ŞEKERBANK T.A.Ş. 293000,00 1.0 2.12.2016 - 23283
148	C4	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
149	C4	06	ŞEKERBANK T.A.Ş. 324000,00 1.0 2.12.2016 - 23243
150	C4	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
151	C4	102	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
152	C4	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 339000,00 1.0 2.12.2016 - 23168
153	C4	12	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
154	C4	13	ŞEKERBANK T.A.Ş. 265000,00 1.0 2.12.2016 - 23165
155	C4	15	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
156	C4	16	ŞEKERBANK T.A.Ş. 305000,00 1.0 2.12.2016 - 23200
157	C4	17	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
158	C4	18	ŞEKERBANK T.A.Ş. 305000,00 1.0 2.12.2016 - 23247
159	C4	19	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
160	C4	22	ŞEKERBANK T.A.Ş. 301000,00 1.0 20.12.2016 - 24722
161	C4	43	ŞEKERBANK T.A.Ş. 301000,00 1.0 20.12.2016 - 24720
162	C4	84	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
163	D1	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 493000,00 1.0 2.12.2016 - 23234
164	D1	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
165	D1	06	ŞEKERBANK T.A.Ş. 468000,00 1.0 2.12.2016 - 23159
166	D2	01	ŞEKERBANK T.A.Ş. 330000,00 1.0 2.12.2016 - 23219
167	D2	02	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
168	D2	03	ŞEKERBANK T.A.Ş. 468000,00 1.0 2.12.2016 - 23229
169	D2	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
170	D2	05	ŞEKERBANK T.A.Ş. 468000,00 1.0 2.12.2016 - 23176

171	D2	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
172	D2	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 316000,00 1.0 2.12.2016 - 23216
173	D2	08	ŞEKERBANK T.A.Ş. 316000,00 1.0 2.12.2016 - 23155
174	D2	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
175	D2	10	ŞEKERBANK T.A.Ş. 493000,00 1.0 2.12.2016 - 23183
176	D2	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
177	D2	14	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
178	D2	15	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
179	D2	33	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
180	D2	34	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
181	D2	38	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
182	D2	76	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
183	D2	81	ŞEKERBANK T.A.Ş. 502000,00 1.0 2.12.2016 - 23171
184	D3	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
185	D3	05	ŞEKERBANK T.A.Ş. 477000,00 1.0 2.12.2016 - 23173
186	D3	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
187	D4	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 417000,00 1.0 2.12.2016 - 23239
188	D4	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
189	D4	05	ŞEKERBANK T.A.Ş. 429000,00 1.0 2.12.2016 - 23278
190	D4	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
191	D4	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23260
192	D4	08	ŞEKERBANK T.A.Ş. 380000,00 1.0 2.12.2016 - 23261
193	D4	09	ŞEKERBANK T.A.Ş. 375000,00 1.0 2.12.2016 - 23262
194	D4	10	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23180
195	D4	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 558000,00 1.0 2.12.2016 - 23178
196	D4	12	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
197	D4	14	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
198	D4	15	ŞEKERBANK T.A.Ş. 558000,00 1.0 2.12.2016 - 23199
199	D5	01	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
200	D5	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
201	D5	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 417000,00 1.0 2.12.2016 - 23205
202	D5	06	ŞEKERBANK T.A.Ş. 420000,00 1.0 2.12.2016 - 23188
203	D5	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23194
204	D5	08	ŞEKERBANK T.A.Ş. 370000,00 1.0 2.12.2016 - 23190
205	D5	10	ŞEKERBANK T.A.Ş. 370000,00 1.0 2.12.2016 - 23197

206	D5	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 544000,00 1.0 2.12.2016 - 23202
207	D5	12	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
208	D5	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
209	D5	14	ŞEKERBANK T.A.Ş. 558000,00 1.0 2.12.2016 - 23207
210	D6	03	ŞEKERBANK T.A.Ş. 409000,00 1.0 2.12.2016 - 23211
211	D6	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 409000,00 1.0 2.12.2016 - 23189
212	D6	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
213	D6	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23264
214	D6	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
215	D6	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 564000,00 1.0 2.12.2016 - 23266
216	D6	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 392000,00 1.0 2.12.2016 - 23144
217	D6	15	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
218	D6	16	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
219	E1	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
220	E1	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
221	E1	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23290
222	E1	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
223	E1	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
224	E1	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
225	E1	15	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23292
226	E1	19	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
227	E1	20	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
228	E1	21	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
229	E1	22	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
230	E2	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 392000,00 1.0 2.12.2016 - 23285
231	E2	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
232	E2	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 392000,00 1.0 2.12.2016 - 23193
233	E2	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
234	E2	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
235	E2	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
236	E2	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
237	F	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
238	F	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23282
239	F	08	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23148
240	F	12	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
241	F	16	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
242	F	21	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
243	F	23	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
244	G	19	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
245	G	23	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
246	H1	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 392000,00 1.0 2.12.2016 - 23307
247	H1	16	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
248	H2	19	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
249	H2	20	ŞEKERBANK T.A.Ş. 550000,00 1.0 2.12.2016 - 23287
250	H2	22	ŞEKERBANK T.A.Ş. 479000,00 1.0 2.12.2016 - 23288

***** Ayrıca Bütün taşınmazların tapu kayıtlarında;**

Beyanlar Hanesinde:

* BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTİFAK HAKKI SAHİBİNDEN KAMULAŞTIRMA YOLU İLE ALINMIŞ SAYILIR VE DEVİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ. AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE, 23. MADDE UYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR. BELEDİYEYE SATIŞINDA VE BALEDİYECE 3. KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK, DEFTERDARLIĞA BİLGİ VERİLECEK.

*TAŞINMAZIN EL DEĞİŞTİRMESİ HALİNDE DEFTERDARLIĞA BİLGİ VERİLECEKTİR. (23/10/2000 Y:5704)

* Yönetim Planı : 08/06/2016 20.07.2016 – 14040

Serhler Hanesinde:

* 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi) 24.07.2015 - 14407

4- Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

*Tapu kayıtlarına göre söz konusu 111328 Ada 1 Parselde kalan taşınmazlar “konut, ve dubleks konut” niteliğindedir.

* Değerleme konusu taşınmazların Gölbaşı Belediyesinde dosyası incelenmiş olup A1 Blok için 14.03.2013 tarih 247/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 717/2015 nolu tadilat ruhsatı, A2 Blok için 14.03.2013 tarih 248/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 718/2015 nolu tadilat ruhsatı, A3 Blok için 14.03.2013 tarih 249/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 719/2015 nolu tadilat ruhsatı, A4 Blok için 14.03.2013 tarih 250/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 720/2015 nolu tadilat ruhsatı, B1 Blok için 14.03.2013 tarih 251/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 721/2015 nolu tadilat ruhsatı, B2 Blok için 14.03.2013 tarih 252/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 722/2015 nolu tadilat ruhsatı, B3 Blok için 14.03.2013 tarih 253/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 723/2015 nolu tadilat ruhsatı, B4 Blok için 14.03.2013 tarih 254/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 724/2015 nolu tadilat ruhsatı, C1 Blok için 14.03.2013 tarih 255/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 725/2015 nolu tadilat ruhsatı, C2 Blok için 14.03.2013 tarih 256/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 726/2015 nolu tadilat ruhsatı, C3 Blok için 14.03.2013 tarih 257/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 727/2015 nolu tadilat ruhsatı, C4 Blok için 14.03.2013 tarih 258/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 728/2015 nolu tadilat ruhsatı, D1 Blok için 14.03.2013 tarih 259/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 729/2015 nolu tadilat ruhsatı, D2 Blok için 14.03.2013 tarih 260/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 730/2015 nolu tadilat ruhsatı, D3 Blok için 14.03.2013 tarih 261/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih

731/2015 nolu tadilat ruhsatı, D4 Blok için 14.03.2013 tarih 262/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 732/2015 nolu tadilat ruhsatı, D5 Blok için 14.03.2013 tarih 263/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 733/2015 nolu tadilat ruhsatı, D6 Blok için 14.03.2013 tarih 264/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 734/2015 nolu tadilat ruhsatı, E1 Blok için 14.03.2013 tarih 265/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 735/2015 nolu tadilat ruhsatı, E2 Blok için 14.03.2013 tarih 266/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 736/2015 nolu tadilat ruhsatı, F Blok için 14.03.2013 tarih 267/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 737/2015 nolu tadilat ruhsatı, G Blok için 14.03.2013 tarih 268/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 738/2015 nolu tadilat ruhsatı, H1 Blok için 14.03.2013 tarih 269/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 739/2015 nolu tadilat ruhsatı, H2 Blok için 14.03.2013 tarih 270/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 740/2015 nolu tadilat ruhsatı belgesi bulunmaktadır.

* Gölbaşı Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde her 1. Etap A, B, E ve F Bloklar için 2. Etap C, D, G, H ve R Bloklar için 29.01.2015 tarihli mimari projesi (tadilat) bulunmaktadır.

* Gölbaşı Belediyesinde incelenen dosyasında taşınmaza ait herhangi bir cezai tutanak ve zabıt bulunmamaktadır.

* Taşınmazların yer aldığı parselin konum doğrulaması, imar ve kadastral paftalar üzerinden yapılmıştır. Taşınmaza ilişkin Gölbaşı Belediyesi imar biriminden parsel sorgulaması-bina konum tespiti de yapılmış olup, taşınmazın gerek parselasyon tespitinde gerekse bina kat-konum tespitinde yasal belgelerine uygun olduğu gözlemlenmiştir. Gölbaşı Belediyesinden alınan bilgiye göre 111328 ada 1 parsel için onaylı İmar Planı kapsamında, hmax: Serbest, Emsal: 1,40 yapılanma şartlarında Özel Proje Alanları içerisinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin herhangi bir yola terki bulunmamaktadır.

5-Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,

Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

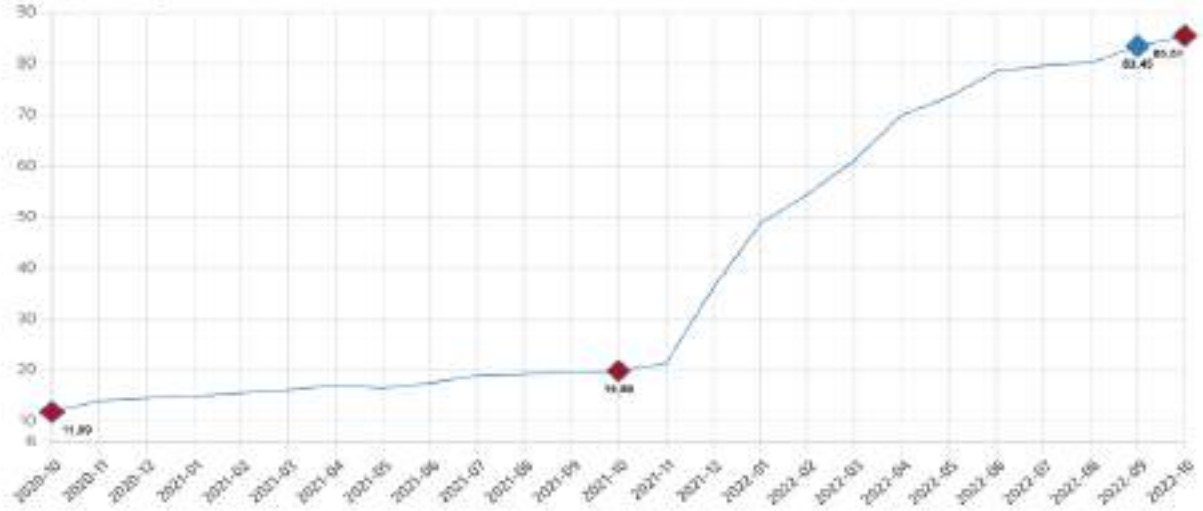
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

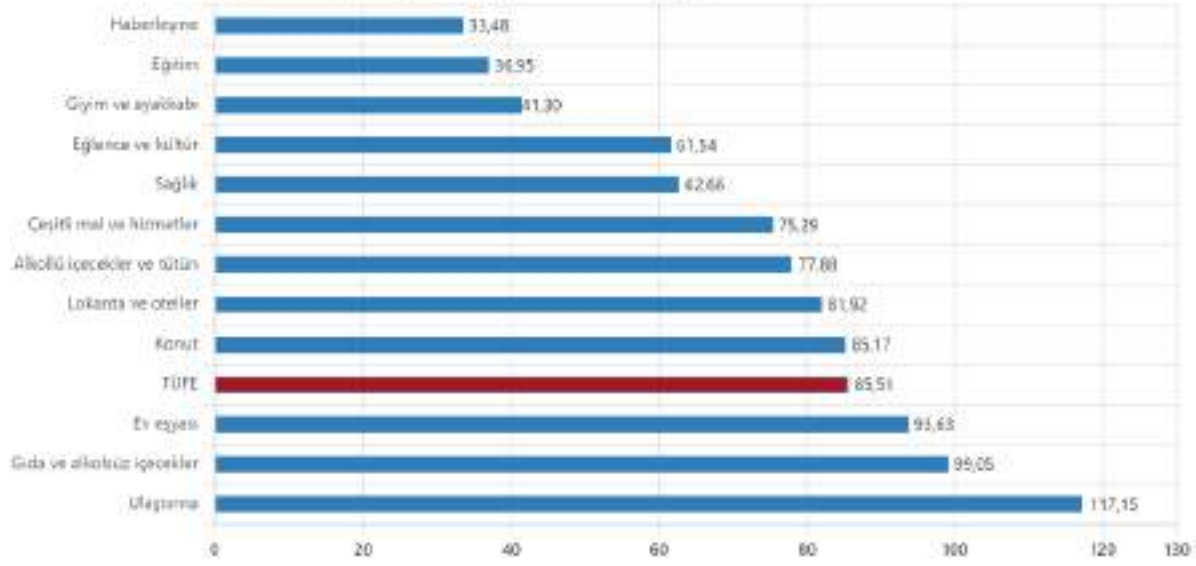
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

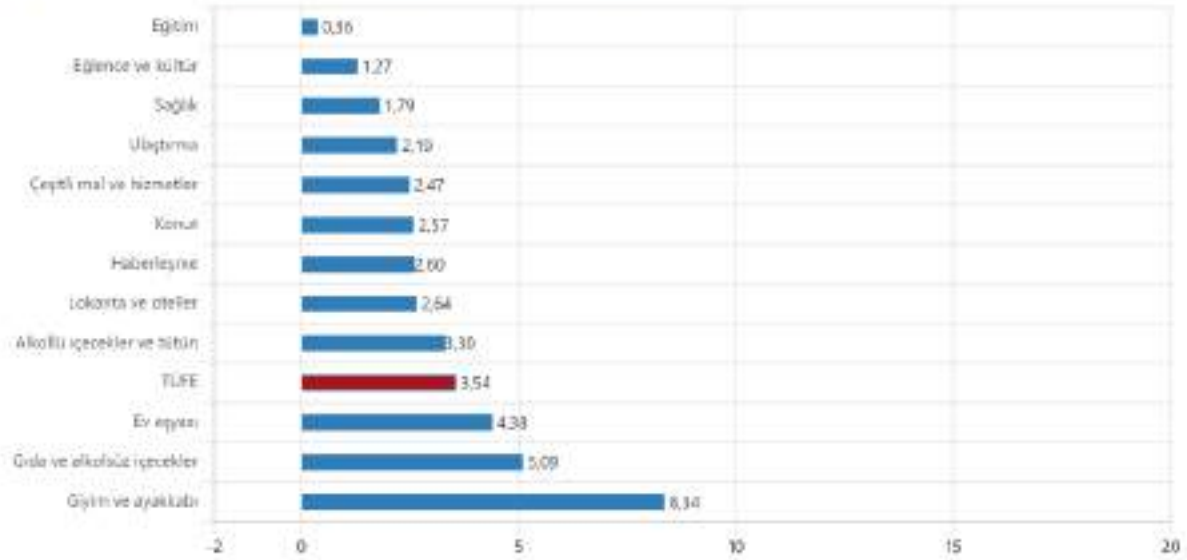


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (*ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir*).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

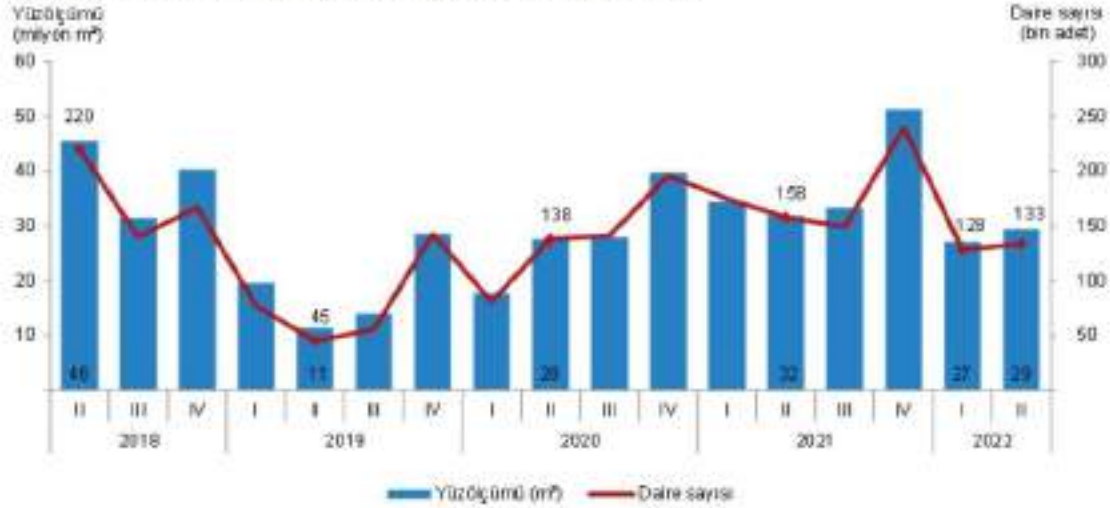


Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

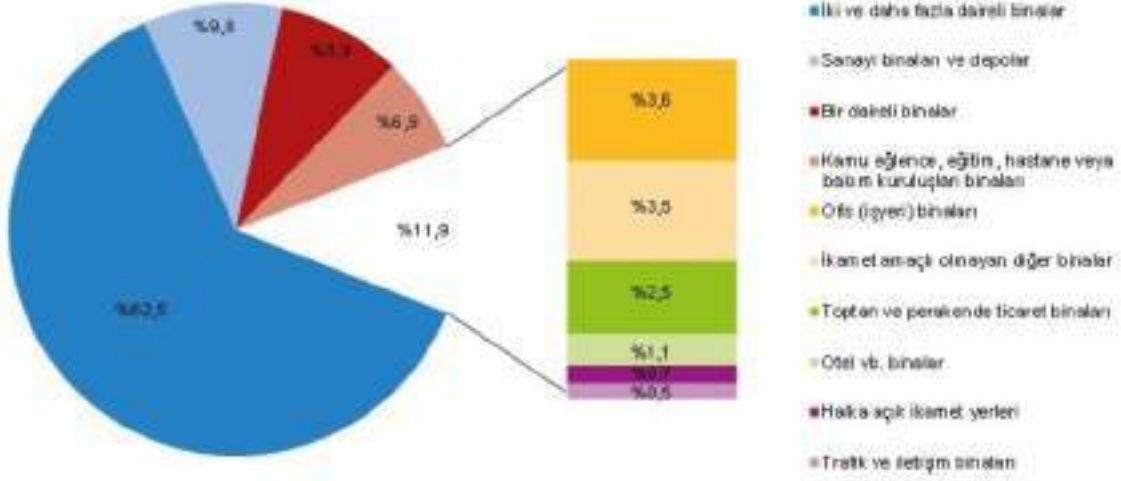
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 470	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022		26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

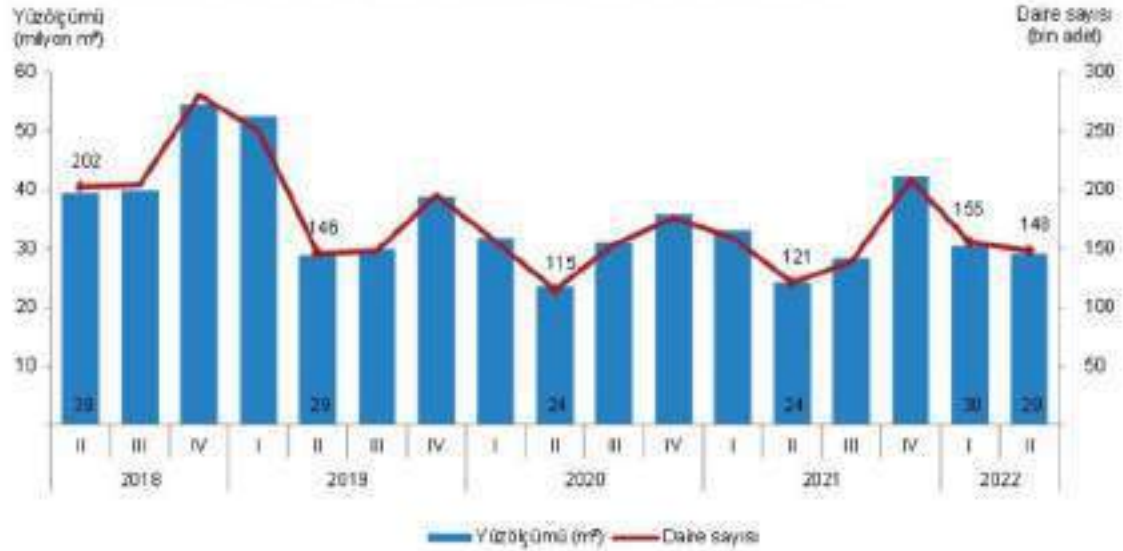


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



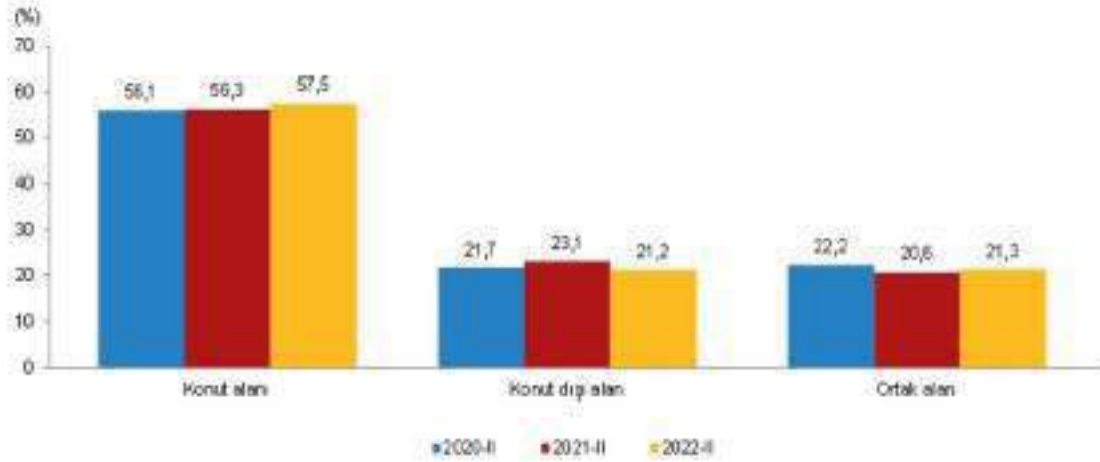
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

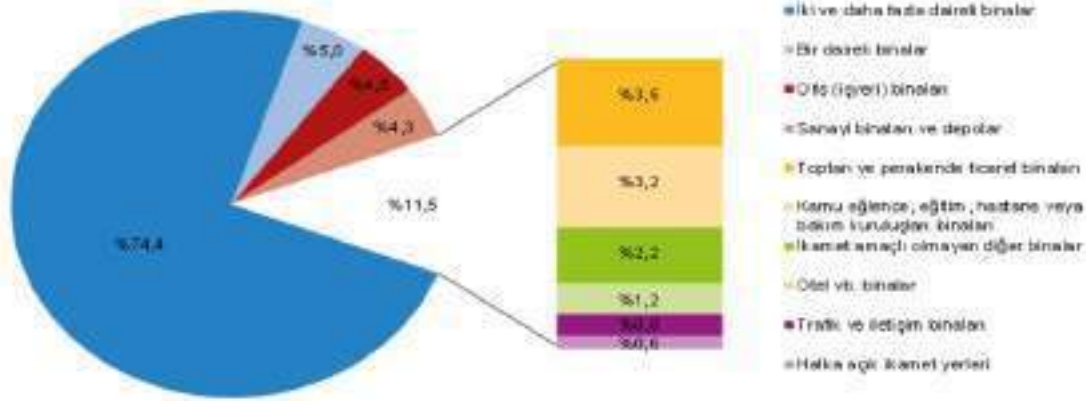
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla dairesel binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesel (kamet amaçlı binalar) sahip oldu. Bunun 1,4 milyon m² ile bir dairesel ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



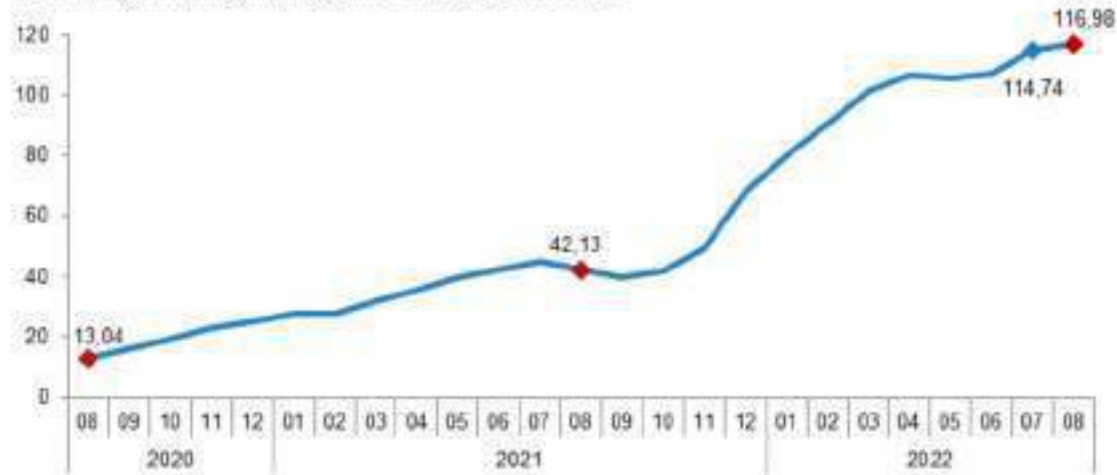
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

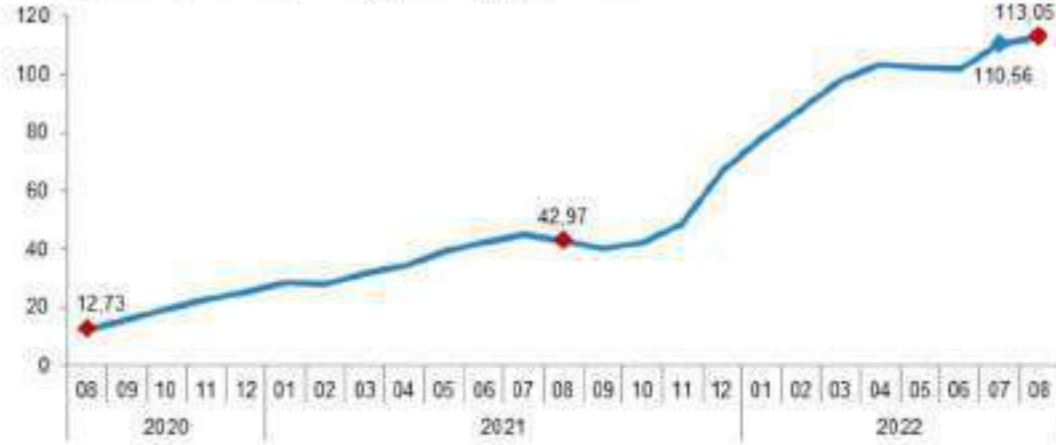
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

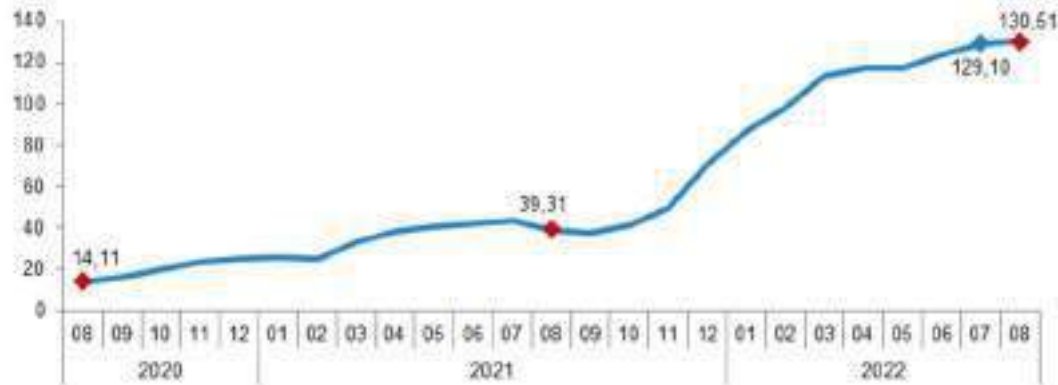
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



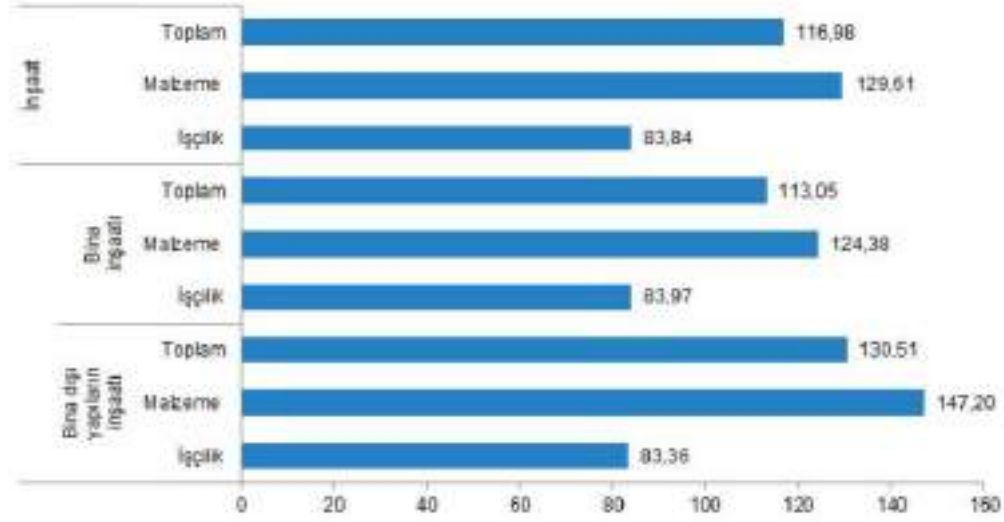
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

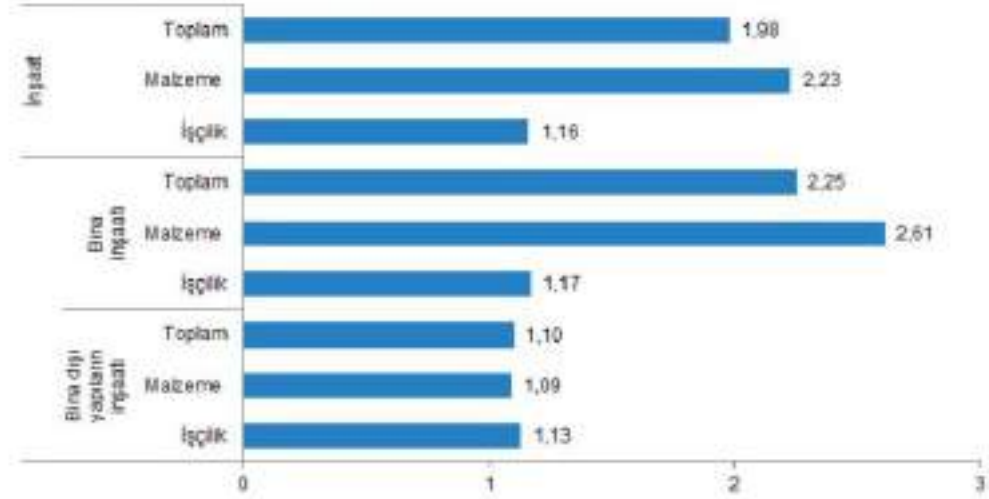
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

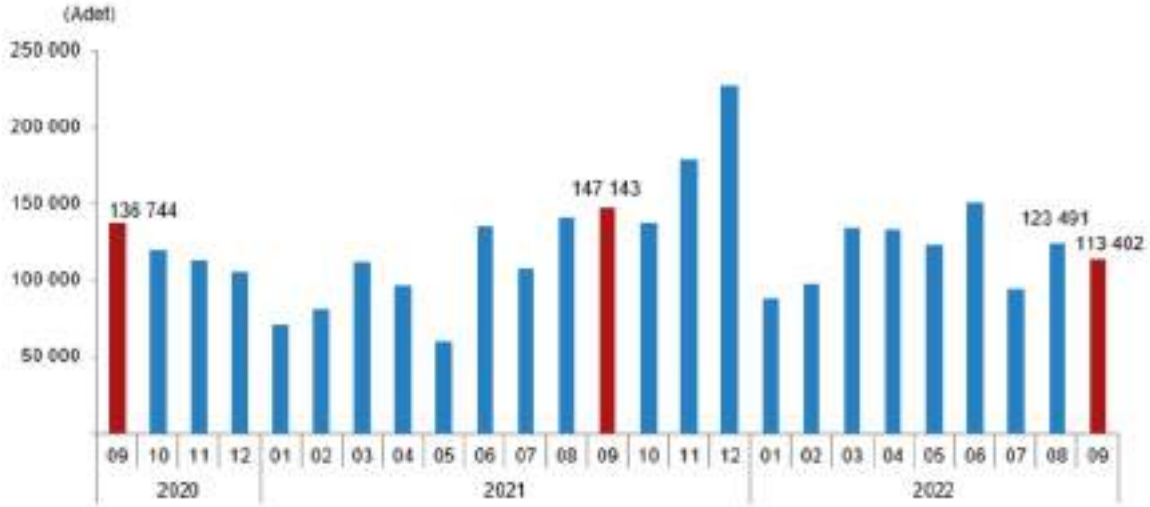


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	20 750	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 304	-17,8	828 502	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 907	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

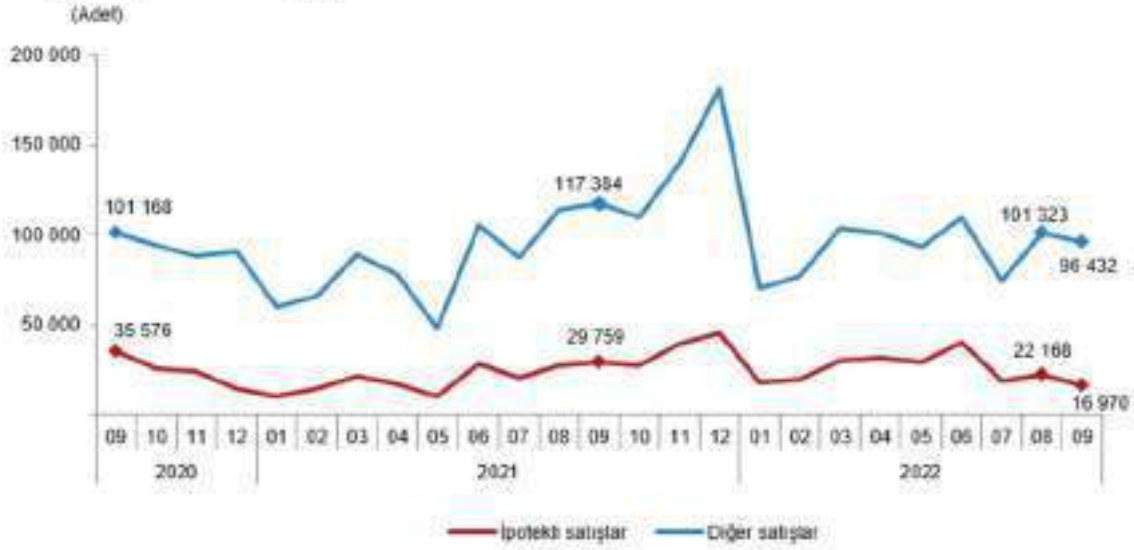
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların; 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,0 artışla 828 bin 502 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

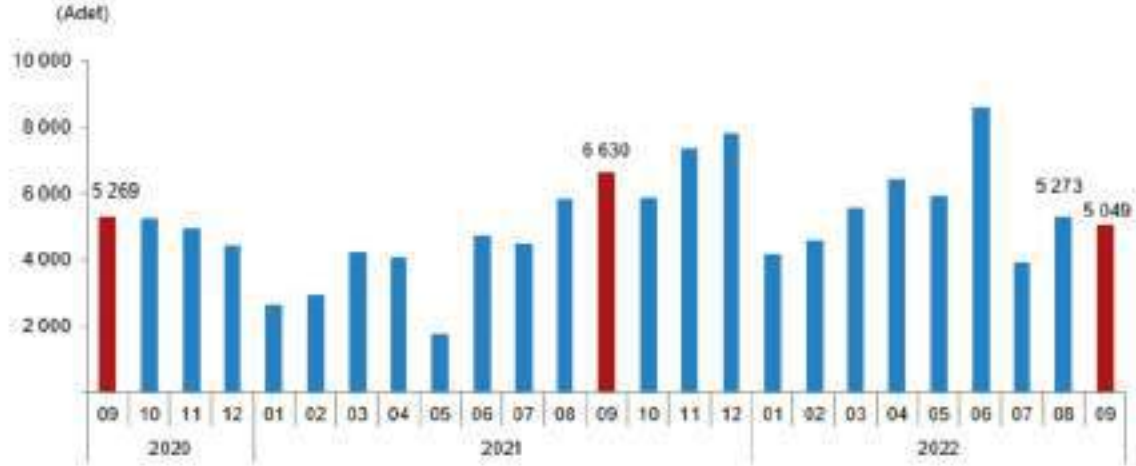
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılar Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

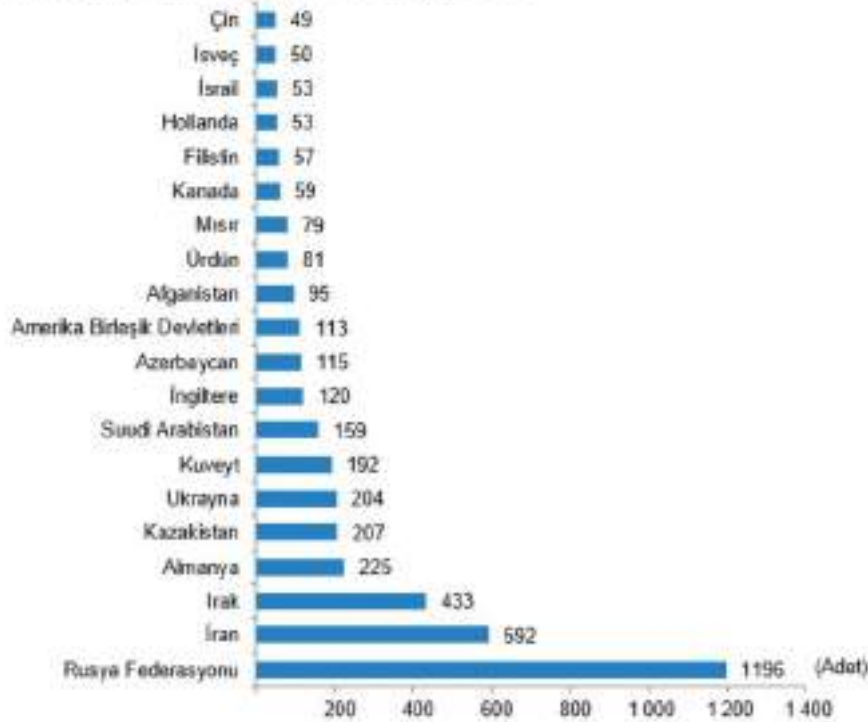
Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbulu sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

5.1-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti

Söz konusu gayrimenkuller, Ankara ili, Gölbaşı İlçesine bağlı Hacılar Mahallesiinde, konut alanlarının azınlıkta olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede talep-arzın dengeli olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar satılabilir özelliklere sahiptir.

5.2-Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

- Taşınmazın yer aldığı binanın yapım yılı,
- Yapıların inşaat kalitesi
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanan bir mevkiide bulunması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu,
- Taşınmazların alanı ve cephesi
- Taşınmazın yasal belge ve evrakının tam olması
- Site içerisinde yer alması
- Yakın çevresinde çok sayıda boş parselin bulunması
- Merkezi konuma uzak olması

6- Taşınmazın Teknik Özellikleri

111328 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERİN TEKNİK BİLGİLERİ			
Yapı Cinsi	Betonarme	Kullanım Durumu	Boş
Şehir Suyu	Var	İşçilik	İyi
Elektrik	Var	Malzeme	İyi
Kanalizasyon	Var	Yaşı (Apartman Kaç Yıllık)	2
Binanın Rengi	Gri	Sitede İşyeri Varmı?	Evet
Asansör	Var	Yapı Sınıfı	5A
Otopark	Var	Deprem Hasar	Tutanak Yok

		Durumu	
Güvenlik	Var	Kat Sayısı (Temel Dahil)	24
Yangın Merdiveni	Var	Tapu Türü	Kat İrtifakı
Isınma Sistemi	Merkezi Sistem	Yakıt Türü	Doğalgaz
Dairelerin Alanı	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.	Bulunduğu Kat	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.
Mevcut Kullanım	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.	İskan Durumu	Yok

6.1.Taşınmazın Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 ada 1 parsel üzerindeki 986/1 Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde konut tarzı yapılar, çok sayıda boş parseller, Ankara Çevre Yolu, Turgut Özal Bulvarı, eğitim kurumları, AVM ve rekreasyon alanları yer almaktadır.

Koordinat Bilgisi: 39.793199-32.710748



6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapı Özellikleri

A1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müstemilatlar, zemin katında 4'ü dubleks mesken olmak üzere 5 konut, 1. Katında 4 konut, 2. Kat ile 5. Kat arasında her katta 8'er konut, 6 ve 7. Katlarda 10'er konut, 8. Katta 8 konut, 9. Kat ile 15. Kat arasında her katında 10'er konut, 16. Katında 5 konut 17. Ve 20. Kat arasında her katında 6 şar konut, 21. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 170 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müstemilatlar, zemin katında 2 tanesi dubleks mesken olmak üzere 4 konut, 1. Katında 2 konut, 2. Katında 5 konut, 3. Katında 1 konut, 4. Katında 2 konut, 5. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 5 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 2 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4'er adet mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 3 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 1 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4'er adet konut, 3. Katında 2 dubleks mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 3 Bodrum + Zemin + 24 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 138 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör

bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 35 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 26 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 141 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 19 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 30 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 164 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 34 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 25 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 145 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör

bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 20 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 105 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 15 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D5 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D6 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör

bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

F Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

G Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

H1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

H2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

6.3.Taşınmazların Mahal Özellikleri

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MAHAL LİSTESİ					
SIRA NO	BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ALAN/M2
1	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-001	Dubleks Konut	131,2

2	A1	ZEMİN KAT	A1-002	Konut	149,2
3	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-003	Dubleks Konut	116,5
4	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-004	Dubleks Konut	116,5
5	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-005	Dubleks Konut	131,2
6	A1	2.KAT	A1-012	Konut	59,5
7	A1	3.KAT	A1-020	Konut	123,1
8	A1	3.KAT	A1-021	Konut	132,9
9	A1	3.KAT	A1-024	Konut	64,8
10	A1	14.KAT	A1-125	Konut	65,4
11	A1	21.KAT	A1-169	Konut	207,4
12	A2	ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-001	Dubleks Konut	125,4
13	A2	ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-003	Dubleks Konut	116,8
14	A2	ZEMİN KAT	A2-004	Konut	152,9
15	A2	1. KAT	A2-005	Konut	150
16	A2	2. KAT	A2-007	Konut	150
17	A2	3. KAT	A2-012	Konut	235,3
18	A3	BODRUM KAT	A3 - 001	Konut	112,1
19	A3	ZEMİN KAT	A3 - 003	Konut	162,51
20	A3	ZEMİN KAT	A3 - 005	Konut	162,95
21	A3	1.KAT	A3 - 007	Konut	162,51
22	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 011	Dubleks Konut	260,28
23	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 012	Dubleks Konut	262,39
24	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 013	Dubleks Konut	260,5
25	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 014	Dubleks Konut	261,81
26	A4	ZEMİN KAT	A4 - 002	Konut	162,95
27	A4	ZEMİN KAT	A4 - 003	Konut	164,05
28	A4	ZEMİN KAT	A4 - 004	Konut	162,51
29	A4	ZEMİN KAT	A4 - 005	Konut	164,51
30	A4	1.KAT	A4 - 007	Konut	164,05
31	A4	1.KAT	A4 - 008	Konut	162,51
32	A4	2.KAT-ÇATI KATI	A4 - 010	Dubleks Konut	260,5
33	A4	2.KAT-ÇATI KATI	A4 - 013	Dubleks Konut	262,39
34	A4	3.KAT- ÇATI KATI	A4 - 014	Dubleks Konut	261,81
35	A4	3.KAT- ÇATI KATI	A4 - 015	Dubleks Konut	260,28
36	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-001	Dubleks Konut	132,1
37	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-003	Dubleks Konut	149,7
38	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-004	Dubleks Konut	116,8
39	B1	ZEMİN KAT	B1-005	Konut	116,8

40	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-006	Dubleks Konut	150
41	B1	1.KAT	B1-007	Konut	132,2
42	B1	1.KAT	B1-008	Konut	149,6
43	B1	2.KAT	B1-011	Konut	150,6
44	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-012	Dubleks Konut	149,6
45	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-013	Dubleks Konut	116,9
46	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-015	Dubleks Konut	150,6
47	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-016	Dubleks Konut	131,1
48	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-017	Dubleks Konut	131,1
49	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-018	Dubleks Konut	131,1
50	B1	3.KAT	B1-020	Konut	131,1
51	B1	4.KAT	B1-021	Konut	150,6
52	B1	4.KAT	B1-022	Konut	123,3
53	B1	4.KAT	B1-023	Konut	123,2
54	B1	17.KAT	B1-106	Konut	123,3
55	B1	19.KAT	B1-116	Konut	215,5
56	B1	19.KAT	B1-118	Konut	215,5
57	B2	ZEMİN KAT -1.KAT	B2-001	Dubleks Konut	131
58	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-002	Dubleks Konut	132,1
59	B2	ZEMİN KAT	B2-003	Konut	145,9
60	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-004	Dubleks Konut	125
61	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-006	Dubleks Konut	124,6
62	B2	ZEMİN KAT	B2-008	Konut	156,8
63	B2	1. KAT	B2-011	Konut	145,8
64	B2	1. KAT	B2-012	Konut	156,7
65	B2	2. KAT	B2-018	Konut	156,7
66	B2	2. KAT	B2-020	Konut	87,6
67	B2	2. KAT - 3.KAT	B2-023	Dubleks Konut	132,5
68	B2	3. KAT	B2-025	Konut	156,7
69	B2	4. KAT	B2-028	Konut	160,4
70	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-001	Dubleks Konut	131,8
71	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-002	Dubleks Konut	116,8
72	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-004	Dubleks Konut	132
73	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-008	Dubleks Konut	116,9
74	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-009	Dubleks Konut	131,1
75	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-010	Dubleks Konut	131,1
76	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-012	Dubleks Konut	131,1
77	B3	4.KAT	B3-015	Konut	132,7
78	B3	7.KAT	B3-033	Konut	123,3
79	B3	8.KAT	B3-039	Konut	123,3
80	B3	12.KAT	B3-068	Konut	62,9
81	B3	12.KAT	B3-069	Konut	123,3
82	B3	20.KAT	B3-117	Konut	215,5
83	B3	20.KAT	B3-119	Konut	164,4
84	B3	21.KAT	B3-122	Konut	215,5
85	B3	26.KAT	B3-141	Konut	431,6

86	B4	ZEMİN KAT	B4-001	Konut	150
87	B4	ZEMİN KAT	B4-002	Konut	153,1
88	B4	1. KAT	B4-003	Konut	150
89	B4	2. KAT	B4-005	Konut	150
90	C2	2.KAT - 3.KAT	C2-008	Dubleks Konut	116,9
91	C2	4.KAT	C2-013	Konut	123,1
92	C3	1. KAT	C3-011	Konut	156,7
93	C3	2. KAT - 3.KAT	C3-015	Dubleks Konut	124,4
94	C3	2. KAT - 3.KAT	C3-017	Dubleks Konut	125,3
95	C3	3. KAT	C3-023	Konut	156,7
96	C4	ZEMİN KAT - 1.KAT	C4-003	Dubleks Konut	116,8
97	C4	ZEMİN KAT - 1.KAT	C4-006	Dubleks Konut	132,1
98	C4	1.KAT	C4-007	Konut	150,6
99	C4	2.KAT	C4-011	Konut	150,6
100	C4	2.KAT -3.KAT	C4-013	Dubleks Konut	116,9
101	C4	3.KAT	C4-019	Konut	150,6
102	C4	4.KAT	C4-022	Konut	123,3
103	C4	20.KAT	C4-126	Konut	215,5
104	D1	1. KAT	D1-004	Konut	220,7
105	D1	2. KAT	D1-006	Konut	220,7
106	D2	ZEMİN KAT - 1.KAT	D2-001	Dubleks Konut	131,9
107	D2	ZEMİN KAT	D2-002	Konut	209,2
108	D2	ZEMİN KAT	D2-003	Konut	209,2
109	D2	ZEMİN KAT - 1.KAT	D2-004	Dubleks Konut	131,9
110	D2	1.KAT	D2-005	Konut	220,2
111	D2	1.KAT	D2-006	Konut	220,2
112	D2	1.KAT - 2.KAT	D2-007	Dubleks Konut	131,1
113	D2	1.KAT - 2.KAT	D2-008	Dubleks Konut	131,1
114	D2	2.KAT	D2-009	Konut	220,2
115	D2	2.KAT	D2-010	Konut	220,2
116	D2	3.KAT	D2-013	Konut	123,1
117	D2	3.KAT	D2-014	Konut	123,1
118	D2	12.KAT	D2-069	Konut	123,3
119	D2	12.KAT	D2-071	Konut	215,5
120	D2	13.KAT	D2-076	Konut	215,5
121	D2	14.KAT	D2-081	Konut	215,5
122	D2	20.KAT	D2-104	Konut	209,1
123	D3	1. KAT	D3-003	Konut	
124	D3	2. KAT	D3-005	Konut	220,7
125	D4	ZEMİN KAT	D4 - 002	Konut	164,05
126	D4	ZEMİN KAT	D4 - 003	Konut	162,95
127	D4	ZEMİN KAT	D4 - 005	Konut	162,51
128	D4	1.KAT	D4 - 008	Konut	164,51
129	D4	1.KAT	D4 - 009	Konut	162,51

130	D4	2.KAT	D4 - 010	Konut	164,05
131	D4	2.KAT - ÇATI KATI	D4 - 012	Dubleks Konut	262,39
132	D4	2.KAT	D4 - 013	Konut	162,51
133	D4	3.KAT - ÇATI KATI	D4 - 014	Dubleks Konut	261,81
134	D4	3.KAT - ÇATI KATI	D4 - 015	Dubleks Konut	260,28
135	D5	BODRUM KAT	D5 - 002	Konut	112,1
136	D5	ZEMİN KAT	D5 - 003	Konut	164,05
137	D5	ZEMİN KAT	D5 - 004	Konut	162,51
138	D5	1.KAT	D5 - 007	Konut	164,05
139	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 011	Dubleks Konut	261,81
140	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 012	Dubleks Konut	260,28
141	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 013	Dubleks Konut	261,81
142	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 014	Dubleks Konut	260,28
143	D6	ZEMİN KAT	D6 - 004	Konut	162,51
144	D6	2.KAT - ÇATI KATI	D6 - 011	Dubleks Konut	262,39
145	D6	2.KAT	D6 - 012	Konut	162,51
146	D6	3.KAT - ÇATI KATI	D6 - 015	Dubleks Konut	260,28
147	D6	3.KAT - ÇATI KATI	D6 - 016	Dubleks Konut	261,81
148	E1	1.KAT	E1 - 005	Konut	162,51
149	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 019	Dubleks Konut	260,5
150	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 020	Dubleks Konut	261,81
151	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 021	Dubleks Konut	260,28
152	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 022	Dubleks Konut	262,39
153	E2	1.KAT	E2 - 002	Konut	162,51
154	E2	1.KAT	E2 - 003	Konut	164,05
155	E2	2.KAT	E2 - 004	Konut	162,51
156	E2	3.KAT	E2 - 006	Konut	162,51
157	E2	4.KAT - ÇATI KATI	E2 - 008	Dubleks Konut	260,28
158	E2	4.KAT - ÇATI KATI	E2 - 009	Dubleks Konut	261,81
159	F	5.KAT - ÇATI KATI	F - 020	Dubleks Konut	260,5
160	F	5.KAT - ÇATI KATI	F - 021	Dubleks Konut	262,39
161	F	6.KAT - ÇATI KATI	F - 023	Dubleks Konut	262,39
162	F	6.KAT - ÇATI KATI	F - 024	Dubleks Konut	260,5
163	G	5.KAT - ÇATI KATI	G - 019	Dubleks Konut	260,5
164	G	6.KAT- ÇATI KATI	G - 023	Dubleks Konut	262,39
165	H1	1.KAT	H1 - 004	Konut	162,51
166	H1	2.KAT	H1 - 008	Konut	162,51

167	H1	4.KAT - ÇATI KATI	H1 - 016	Dubleks Konut	260,28
168	H1	6.KAT - ÇATI KATI	H1 - 021	Dubleks Konut	262,39
169	H1	6.KAT - ÇATI KATI	H1 - 022	Dubleks Konut	260,5
170	H2	5.KAT-ÇATI KATI	H2 - 020	Dubleks Konut	260,5
171	H2	5.KAT-ÇATI KATI	H2 - 022	Dubleks Konut	260,28

Değerleme konusu konut nitelikli taşınmazların salon ve oda mahallerinin döşemeleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Antre ve mutfak mahallerinin döşemeleri seramik kaplı olup duvarları saten boyalıdır. Mutfak mahallinde ankastre mutfak dolapları bulunmaktadır. Islak hacimlerin döşeme ve duvarları seramik kaplıdır. Taşınmazlar boş durumda olup ısıtma merkezi sistem kalorifer tesisatı ile sağlanmaktadır.

7.TEKNIK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

7-1.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

7.1.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

7.1.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

7.1.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

7.1.4- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir

SATILIK KONUT EMSALLERİ

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 10. katta bulunan 2+1 brüt: 100 m2 kullanım alanlı meskene pazarlıklı 2.500.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (25.000 TL/m2)

CA Mühendislik 0 (544) 889 06 44

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 16. katta bulunan 115 m2 kullanım alanlı, 2+1 meskene pazarlıklı 3.700.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (32.170 TL/m2)

Kargalı Emlak 0 (531) 923 09 75

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan bahçe katında bulunan 2+1 brüt: 135 m2 kullanım alanlı meskene pazarlıklı 3.700.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (27.407 TL/m2)

Turyap 0 (532) 596 46 28

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 6. katında bulunan 3+1 brüt: 135 m2 kullanım alanlı meskene pazarlıklı 2.750.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (20.370 TL/m2)

İncek Moda Emlak Cep0 (553) 909 20 70

Emsal 5: : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 4. katında bulunan, 3+1 brüt: 120 m2 kullanım alanlı meskene pazarlıklı 3.350.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (27.916 TL/m2)

IQ S2 Emlak 0 (532) 441 80 61

Emsal 6: : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 15. katında bulunan, 3+1 brüt: 135 m2 kullanım alanlı meskene pazarlıklı 4.050.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (30.000 TL/m2)

Prestij06 Emlak 0 (546) 484 78 82

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 10. katında bulunan, 3+1 brüt: 135 m2 kullanım alanlı meskene pazarlıklı 3.350.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (24.812 TL/m2)

YB 312 Emlak 0 (543) 344 70 72

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 6. katında bulunan, 1+1 brüt: 60 m2 kullanım alanlı meskene pazarlıklı 2.400.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (40.000 TL/m2)

Karaoğlu Yatırım 0 (546) 577 75 77

Emsal 9: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 12. katında bulunan, 1+1 brüt: 60 m2 kullanım alanlı meskene pazarlıklı 1.870.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (31.116 TL/m2)

Bulvar Emlak 0 (505) 806 25 28

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
		25000	32170	27407	20370
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)				
	Pazarlık Payı	-10%	-20%	-20%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		22500	25736	21925	19351

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		5	6	7	8	9
		27916	30000	24812	40000	31116
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)					
	Pazarlık Payı	-20%	-20%	-10%	-20%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		22332	24000	22330	32000	28004

8. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan ve raporun 7.1.4 maddesinde belirtilen emsaller analiz edilerek değer takdiri yapılmıştır. 111328 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmazlar konum olarak emsaller ile aynı konumda olup taşınmazların kat ve konumuna göre şerefiye uygulanarak değerlendirilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN DEĞER HESAP TABLOSU								
Sıra No	Gayrimenkul Tipi	Blok No	Daire No	Kat	Brüt M2	Manzara	M2 BİRİM DEĞERİ/TL	Değer/TL
1	1+1	A1	12	2.KAT	73,20	ŞEHİR CEPHESİ	28.000	2.049.600,0
2	1+1	A1	24	3.KAT	87,40	MOGAN CEPHESİ	30.000	2.622.000,0
3	1+1	A1	125	14.KAT	86,30	MOGAN CEPHESİ	32.000	2.761.600,0
4	1+1	B2	20	2.KAT	114,10	MOGAN	30.000	3.423.000,0
5	2+1(D)	C3	15	2. Kat	146,20	ŞEHİR	20.000	2.924.000,0
6	2+1(D)	C3	17	2. Kat	147,30	ŞEHİR	20.000	2.946.000,0
7	2+1(D)	B3	08	2.KAT - 3.KAT	147,80	ŞEHİR	20.000	2.956.000,0
8	2+1(D)	C4	13	2.KAT	145,90	ŞEHİR	20.000	2.918.000,0
9	2+1(D)	C2	08	2.KAT	147,70	ŞEHİR	20.000	2.954.000,0
10	3+1	B1	21	4.KAT	150,90	ŞEHİR	21.000	3.168.900,0
11	3+1	C4	22	4.KAT	150,80	ŞEHİR	21.000	3.166.800,0
12	3+1	D2	69	12.KAT	151,50	ŞEHİR	22.000	3.333.000,0
13	3+1	B3	33	7.KAT	152,80	ŞEHİR	21.500	3.285.200,0
14	3+1	B3	39	8.KAT	152,80	ŞEHİR	21.500	3.285.200,0
15	3+1	B3	68	12.KAT	152,80	ŞEHİR	22.000	3.361.600,0
16	3+1	B3	69	12.KAT	152,80	ŞEHİR	22.000	3.361.600,0
17	3+1(D)	D2	07	1.KAT - 2.KAT	161,10	MOGAN	22.500	3.624.750,0
18	3+1(D)	D2	08	1.KAT - 2.KAT	161,10	MOGAN	22.500	3.624.750,0
19	2+1(D)	B1	12	2.KAT - 3.KAT	146,0	ŞEHİR	21.000	3.066.000,0
20	2+1(D)	B1	13	2.KAT - 3.KAT	146,0	ŞEHİR	21.000	3.066.000,0
21	3+1(D)	B2	23	2.KAT	156,70	MOGAN	21.500	3.369.050,0
22	3+1(D)	B3	09	2.KAT - 3.KAT	162,50	MOGAN	21.500	3.493.750,0
23	3+1(D)	B3	10	2.KAT - 3.KAT	162,50	MOGAN	21.500	3.493.750,0
24	3+1(D)	B3	12	2.KAT - 3.KAT	162,50	MOGAN	21.500	3.493.750,0
25	2,5+1	B2	11	1.KAT	175,10	MOGAN	21.000	3.677.100,0
26	2,5+1	D5	02	ZEMİN KAT	150,30	MOGAN	20.750	3.118.725,0
27	2+1(D)	A2	03	ZEMİN KAT	165,70	ŞEHİR CEPHESİ	20.000	3.314.000,0
28	2,5+1	B4	03	1.KAT	174,40	MOGAN	21.500	3.749.600,0

29	2,5+1	B4	05	2.KAT	174,40	ŞEHİR	22.000	3.836.800,0
30	2,5+1	A2	05	1.KAT	174,50	MOGAN CEPHESİ	21.500	3.751.750,0
31	2,5+1	A2	07	2.KAT	174,50	MOGAN CEPHESİ	21.500	3.751.750,0
32	2,5+1	C4	07	1.KAT	189,20	ŞEHİR	21.000	3.973.200,0
33	2,5+1	C3	11	1. Kat	185,0	MOGAN	22.000	4.070.000,0
34	2,5+1	C3	23	3. Kat	185,0	MOGAN	22.000	4.070.000,0
35	3+1(D)	B2	04	ZEMİN KAT	177,80	ŞEHİR	21.000	3.733.800,0
36	2+1(D)	C4	03	ZEMİN KAT	189,50	ŞEHİR	21.000	3.979.500,0
37	3+1(D)	B2	06	ZEMİN KAT	178,20	ŞEHİR	21.000	3.742.200,0
38	2,5+1	A3	01	BODRUM KAT	163,40	MOGAN	22.000	3.594.800,0
39	3+1	C2	13	4.KAT	200,80	ŞEHİR	21.500	4.317.200,0
40	3+1	D2	13	3.KAT	183,70	ŞEHİR	21.500	3.949.550,0
41	3+1	D2	14	3.KAT	183,70	ŞEHİR	21.500	3.949.550,0
42	2+1(D)	B1	03	ZEMİN KAT - 1.KAT	175,80	ŞEHİR	22.000	3.867.600,0
43	2+1(D)	B1	04	ZEMİN KAT - 1.KAT	175,80	ŞEHİR	22.000	3.867.600,0
44	2,5+1	C4	11	2.KAT	189,20	MOGAN	22.500	4.257.000,0
45	2,5+1	C4	19	3.KAT	189,20	MOGAN	22.500	4.257.000,0
46	3+1(D)	B1	15	2.KAT - 3.KAT	160,50	MOGAN	23.000	3.691.500,0
47	3+1(D)	B1	16	2.KAT - 3.KAT	160,50	MOGAN	23.000	3.691.500,0
48	3+1(D)	B1	17	2.KAT - 3.KAT	160,50	MOGAN	23.000	3.691.500,0
49	3+1(D)	B1	18	2.KAT - 3.KAT	160,50	MOGAN	23.000	3.691.500,0
50	2,5+1	B1	08	1.KAT	189,30	MOGAN	22.500	4.259.250,0
51	2,5+1	B1	20	3.KAT	189,30	MOGAN	22.500	4.259.250,0
52	2+1(D)	B3	02	ZEMİN KAT - 1.KAT	177,60	ŞEHİR	22.000	3.907.200,0
53	2,5+1	B2	12	1.KAT	185,70	MOGAN	22.500	4.178.250,0
54	2,5+1	B2	18	2.KAT	185,70	MOGAN	22.500	4.178.250,0
55	2,5+1	B2	25	3.KAT	185,70	MOGAN	22.500	4.178.250,0
56	3+1	B1	22	4.KAT	184,90	ŞEHİR	22.000	4.067.800,0
57	3+1	A1	20	3.KAT	187,0	ŞEHİR CEPHESİ	22.000	4.114.000,0
58	2+1(D)	A1	03	ZEMİN KAT	181,10	ŞEHİR CEPHESİ	21.000	3.803.100,0
59	2+1(D)	A1	04	ZEMİN KAT	181,10	ŞEHİR CEPHESİ	21.000	3.803.100,0
60	3,5+1	A3	07	1.KAT	191,90	SİTE İÇİ	20.000	3.838.000,0
61	3,5+1	A4	07	1.KAT	195,10	SİTE İÇİ	20.000	3.902.000,0
62	2+1(D)	A2	01	ZEMİN KAT	177,40	MOGAN CEPHESİ	21.500	3.814.100,0
63	3+1	A1	21	3.KAT	194,0	MOGAN CEPHESİ	22.500	4.365.000,0
64	3,5+1	B1	07	1.KAT	183,90	MOGAN	21.500	3.953.850,0
65	3,5+1	B1	11	2.KAT	183,90	MOGAN	22.000	4.045.800,0
66	3,5+1	H1	08	2.KAT	191,50	SİTE İÇİ	22.000	4.213.000,0
67	3,5+1	D6	12	3.KAT	191,50	SİTE İÇİ	22.000	4.213.000,0
68	3,5+1	D5	07	2.KAT	192,40	SİTE İÇİ	22.000	4.232.800,0
69	3,5+1	E2	04	2.KAT	199,50	SİTE İÇİ	22.000	4.389.000,0
70	3,5+1	E2	06	3.KAT	199,50	SİTE İÇİ	22.000	4.389.000,0
71	3,5+1	D4	10	3.KAT	195,90	SİTE İÇİ	22.000	4.309.800,0

72	3+1(D)	B2	01	ZEMİN KAT - 1.KAT	187,80	MOGAN	21.500	4.037.700,0
73	3+1(D)	D2	01	ZEMİN KAT - 1.KAT	194,90	MOGAN	21.500	4.190.350,0
74	3+1(D)	D2	04	ZEMİN KAT - 1.KAT	194,90	MOGAN	21.500	4.190.350,0
75	3+1(D)	A1	01	ZEMİN KAT	195,90	MOGAN CEPHESİ	21.500	4.211.850,0
76	3+1(D)	A1	05	ZEMİN KAT	195,90	MOGAN CEPHESİ	21.500	4.211.850,0
77	3+1	B1	23	4.KAT	201,40	MOGAN	22.500	4.531.500,0
78	3+1(D)	C4	06	ZEMİN KAT	194,90	MOGAN	21.500	4.190.350,0
79	3+1(D)	B2	02	ZEMİN KAT - 1.KAT	190,70	MOGAN	21.500	4.100.050,0
80	3+1(D)	B1	01	ZEMİN KAT - 1.KAT	189,30	MOGAN	21.500	4.069.950,0
81	3+1(D)	B1	06	ZEMİN KAT - 1.KAT	190,0	MOGAN	21.500	4.085.000,0
82	3,5+1	A4	08	1.KAT	193,40	MOGAN	21.500	4.158.100,0
83	3+1(D)	B3	04	ZEMİN KAT - 1.KAT	192,40	MOGAN	21.500	4.136.600,0
84	3+1(D)	B3	01	ZEMİN KAT - 1.KAT	194,30	MOGAN	21.500	4.177.450,0
85	3,5+1	D4	09	2.KAT	194,30	MOGAN	22.500	4.371.750,0
86	3,5+1	D4	13	3.KAT	194,30	MOGAN	22.500	4.371.750,0
87	4+1	D4	08	2.KAT	195,80	MOGAN	22.500	4.405.500,0
88	5+1	D1	04	1. Kat	257,50	MOGAN	21.000	5.407.500,0
89	5+1	D1	06	2. Kat	257,50	MOGAN	21.000	5.407.500,0
90	3,5+1	A4	03	ZEMİN KAT	249,10	SİTE İÇİ	20.500	5.106.550,0
91	3+1	B3	15	4.KAT	215,70	MOGAN	21.500	4.637.550,0
92	5+1	D3	03	1. Kat	258,40	MOGAN	21.000	5.426.400,0
93	5+1	D3	05	2. Kat	258,40	MOGAN	21.000	5.426.400,0
94	2,5+1	B2	03	ZEMİN KAT	217,40	MOGAN	21.000	4.565.400,0
95	4+1	A4	02	ZEMİN KAT	268,40	SİTE İÇİ	21.000	5.636.400,0
96	3,5+1	D5	03	1.KAT	231,40	SİTE İÇİ	21.500	4.975.100,0
97	3,5+1	A3	03	ZEMİN KAT	269,40	SİTE İÇİ	20.500	5.522.700,0
98	4+1	A3	05	ZEMİN KAT	230,20	MOGAN	21.000	4.834.200,0
99	3,5+1	A4	04	ZEMİN KAT	225,0	MOGAN	21.000	4.725.000,0
100	2,5+1	B4	01	ZEMİN KAT	212,40	MOGAN	21.000	4.460.400,0
101	3,5+1	E1	05	1.KAT	223,0	MOGAN	21.000	4.683.000,0
102	3,5+1	D4	02	1.KAT	234,90	SİTE İÇİ	20.500	4.815.450,0
103	4+1	A4	05	ZEMİN KAT	233,0	MOGAN	21.000	4.893.000,0
104	4+1	D4	03	1.KAT	240,20	SİTE İÇİ	21.000	5.044.200,0
105	3,5+1	H1	04	1.KAT	244,30	SİTE İÇİ	21.000	5.130.300,0
106	3,5+1	D4	05	1.KAT	225,20	MOGAN	21.000	4.729.200,0
107	3,5+1	D5	04	1.KAT	252,0	SİTE İÇİ	21.000	5.292.000,0
108	3,5+1	D6	04	1.KAT	252,70	SİTE İÇİ	21.000	5.306.700,0
109	5,5+1	D2	71	12.KAT	271,90	MOGAN	23.000	6.253.700,0
110	5,5+1	D2	76	13.KAT	271,90	MOGAN	23.000	6.253.700,0
111	3,5+1	B3	119	20.KAT	210,80	MOGAN	23.500	4.953.800,0
112	2,5+1	B1	05	ZEMİN KAT	222,90	MOGAN	21.000	4.680.900,0
113	3,5+1	E2	02	1.KAT	271,0	SİTE İÇİ	21.000	5.691.000,0
114	2,5+1	B2	08	ZEMİN KAT	226,90	MOGAN	21.500	4.878.350,0

115	3,5+1	E2	03	1.KAT	239,20	MOGAN	21.500	5.142.800,0
116	5,5+1	D2	81	14.KAT	271,90	MOGAN	22.500	6.117.750,0
117	4+1	D2	05	1.KAT	281,0	MOGAN	21.000	5.901.000,0
118	4+1	D2	06	1.KAT	281,0	MOGAN	21.000	5.901.000,0
119	4+1	D2	09	2.KAT	281,0	MOGAN	21.000	5.901.000,0
120	4+1	D2	10	2.KAT	281,0	MOGAN	21.000	5.901.000,0
121	5,5+1	C4	126	20.KAT	270,70	MOGAN	23.500	6.361.450,0
122	5,5+1	B1	106	17.KAT	270,80	MOGAN	23.000	6.228.400,0
123	4+1	B2	28	4.KAT	245,90	MOGAN	22.000	5.409.800,0
124	4+1	D2	104	20.KAT	266,20	MOGAN	23.500	6.255.700,0
125	5,5+1	B1	116	19.KAT	270,80	MOGAN	23.500	6.363.800,0
126	4+1	A2	04	ZEMİN KAT	236,50	MOGAN CEPHESİ	21.000	4.966.500,0
127	5,5+1	B3	117	20.KAT	274,10	MOGAN	23.000	6.304.300,0
128	5,5+1	B3	122	21.KAT	274,10	MOGAN	23.500	6.441.350,0
129	5,5+1 (D)	H1	16	4.KAT - ÇATI KATI	307,50	SİTE İÇİ	20.000	6.150.000,0
130	5,5+1 (D)	G	19	5.KAT - ÇATI KATI	301,70	SİTE İÇİ	20.000	6.034.000,0
131	5,5+1 (D)	D5	12	3.KAT- ÇATI KATI	306,40	SİTE İÇİ	20.000	6.128.000,0
132	5,5+1 (D)	H1	21	6.KAT - ÇATI KATI	304,60	SİTE İÇİ	21.000	6.396.600,0
133	5,5+1 (D)	D5	11	3.KAT- ÇATI KATI	307,80	SİTE İÇİ	20.000	6.156.000,0
134	5,5+1 (D)	A3	11	2.KAT	308,0	SİTE İÇİ	20.000	6.160.000,0
135	5,5+1 (D)	A3	12	2.KAT	302,90	SİTE İÇİ	20.000	6.058.000,0
136	5,5+1 (D)	A4	14	3.KAT	312,10	SİTE İÇİ	20.000	6.242.000,0
137	5,5+1 (D)	F	23	6.KAT	303,0	SİTE İÇİ	21.000	6.363.000,0
138	5,5+1 (D)	D4	14	4.KAT - ÇATI KATI	313,40	SİTE İÇİ	20.000	6.268.000,0
139	5,5+1 (D)	G	23	6.KAT- ÇATI KATI	303,70	SİTE İÇİ	21.000	6.377.700,0
140	4+1	B4	02	ZEMİN KAT	248,80	MOGAN	21.000	5.224.800,0
141	5,5+1 (D)	A4	10	2.KAT	303,20	SİTE İÇİ	20.000	6.064.000,0
142	5,5+1 (D)	D6	15	4.KAT - ÇATI KATI	307,60	SİTE İÇİ	21.000	6.459.600,0
143	5,5+1 (D)	F	20	5.KAT	301,0	SİTE İÇİ	21.000	6.321.000,0
144	5,5+1 (D)	E1	20	5.KAT	309,0	SİTE İÇİ	21.000	6.489.000,0
145	5,5+1 (D)	H2	20	5.KAT-ÇATI KATI	300,90	SİTE İÇİ	20.000	6.018.000,0
146	5,5+1 (D)	E1	19	5.KAT	300,10	SİTE İÇİ	20.000	6.002.000,0
147	4+1	B1	137	24.KAT	265,20	MOGAN	22.000	5.834.400,0
148	5,5+1 (D)	E2	08	4.KAT	320,10	SİTE İÇİ	21.500	6.882.150,0
149	5,5+1 (D)	D6	11	3.KAT - ÇATI KATI	304,70	SİTE İÇİ	21.500	6.551.050,0
150	5+1	A2	12	3.KAT	304,50	MOGAN CEPHESİ	21.500	6.546.750,0
151	5,5+1 (D)	H2	22	5.KAT-ÇATI KATI	305,80	MOGAN	21.500	6.574.700,0
152	5,5+1 (D)	D5	14	3.KAT- ÇATI KATI	306,40	MOGAN	21.500	6.587.600,0
153	5,5+1 (D)	D5	13	3.KAT- ÇATI KATI	307,80	MOGAN	21.500	6.617.700,0
154	5,5+1 (D)	E1	21	5.KAT	307,30	MOGAN	21.500	6.606.950,0
155	5,5+1 (D)	A3	14	2.KAT	309,70	MOGAN	21.500	6.658.550,0
156	5,5+1 (D)	A4	15	3.KAT	310,40	MOGAN	21.500	6.673.600,0
157	5,5+1 (D)	D6	16	4.KAT - ÇATI KATI	309,0	MOGAN	21.500	6.643.500,0

158	5,5+1 (D)	H1	22	6.KAT - ÇATI KATI	302,60	MOGAN	22.000	6.657.200,0
159	5,5+1 (D)	A3	13	2.KAT	300,80	MOGAN	21.000	6.316.800,0
160	4+1	A1	169	21.KAT	268,60	MOGAN CEPHESİ	22.500	6.043.500,0
161	5,5+1 (D)	D4	15	4.KAT - ÇATI KATI	311,90	MOGAN	21.000	6.549.900,0
162	5,5+1 (D)	F	24	6.KAT	301,0	MOGAN	21.000	6.321.000,0
163	3,5+1	A1	02	ZEMİN KAT	258,0	MOGAN CEPHESİ	21.500	5.547.000,0
164	5,5+1 (D)	E1	22	5.KAT	302,10	MOGAN	21.000	6.344.100,0
165	5,5+1 (D)	A4	13	2.KAT	305,30	MOGAN	21.000	6.411.300,0
166	5,5+1 (D)	F	21	5.KAT	303,0	MOGAN	21.000	6.363.000,0
167	5,5+1 (D)	D4	12	3.KAT - ÇATI KATI	309,10	MOGAN	21.000	6.491.100,0
168	5,5+1 (D)	E2	09	4.KAT	321,90	MOGAN	21.000	6.759.900,0
169	4+1	D2	02	ZEMİN KAT	322,40	MOGAN	21.000	6.770.400,0
170	4+1	D2	03	ZEMİN KAT	325,0	MOGAN	20.000	6.500.000,0
171	6,5+1	B3	141	26.KAT	568,60	MOGAN	19.350	11.002.410,0
							GENEL TOPLAM	828.295.435

828.295.000

9- Değerleme ve Sonuç

9.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin değer tespitine ilişkin olarak 111328 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların toplam değeri 828.295.435 TL olarak hesaplanmış olup ~828.295.000 TL alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaa tarzları, inşaa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

TOPLAM SATIŞ BEDELİ: 828.295.000,00-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

Şeref Emen
Sorumlu Değerleme Uzmanı

DIŞ MEKAN FOTOĞRAFLARI





















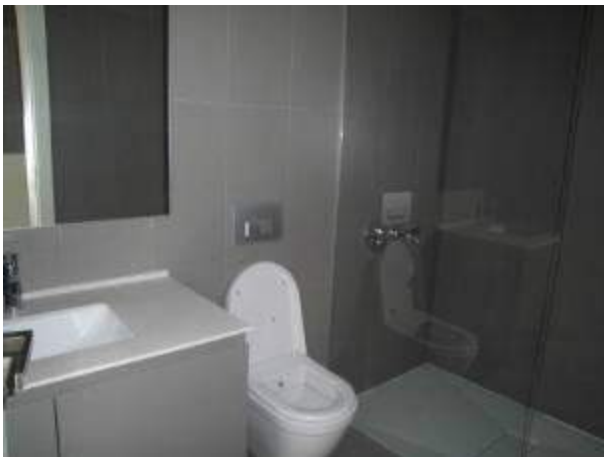
2,5+1 TİP KONUTLAR





3+1 DUBLEKS KONUT TİPİ







3+1 KONUT TİPİ





5+1 KONUT TİPİ





5,5 + 1 KONUT TİPİ





3,5+1 KONUT TİPİ

