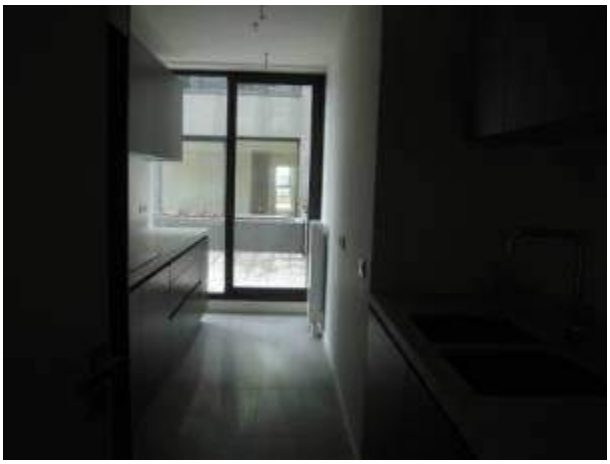
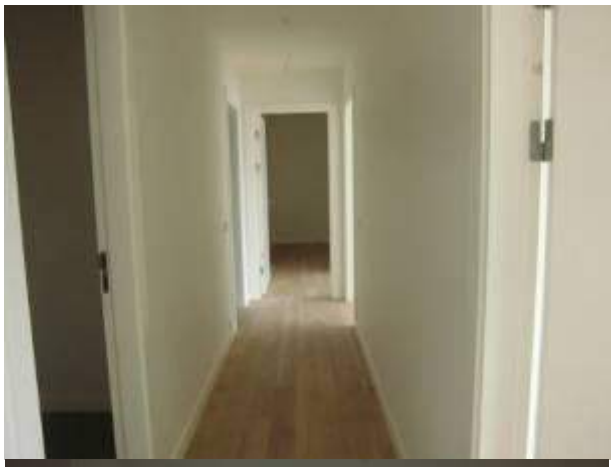
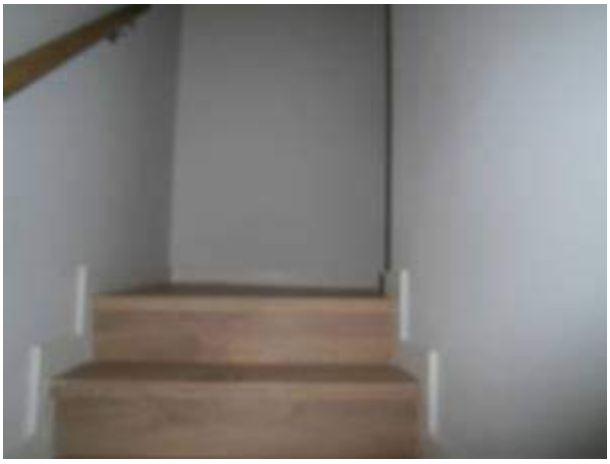
3+1 KONUT TİPİ





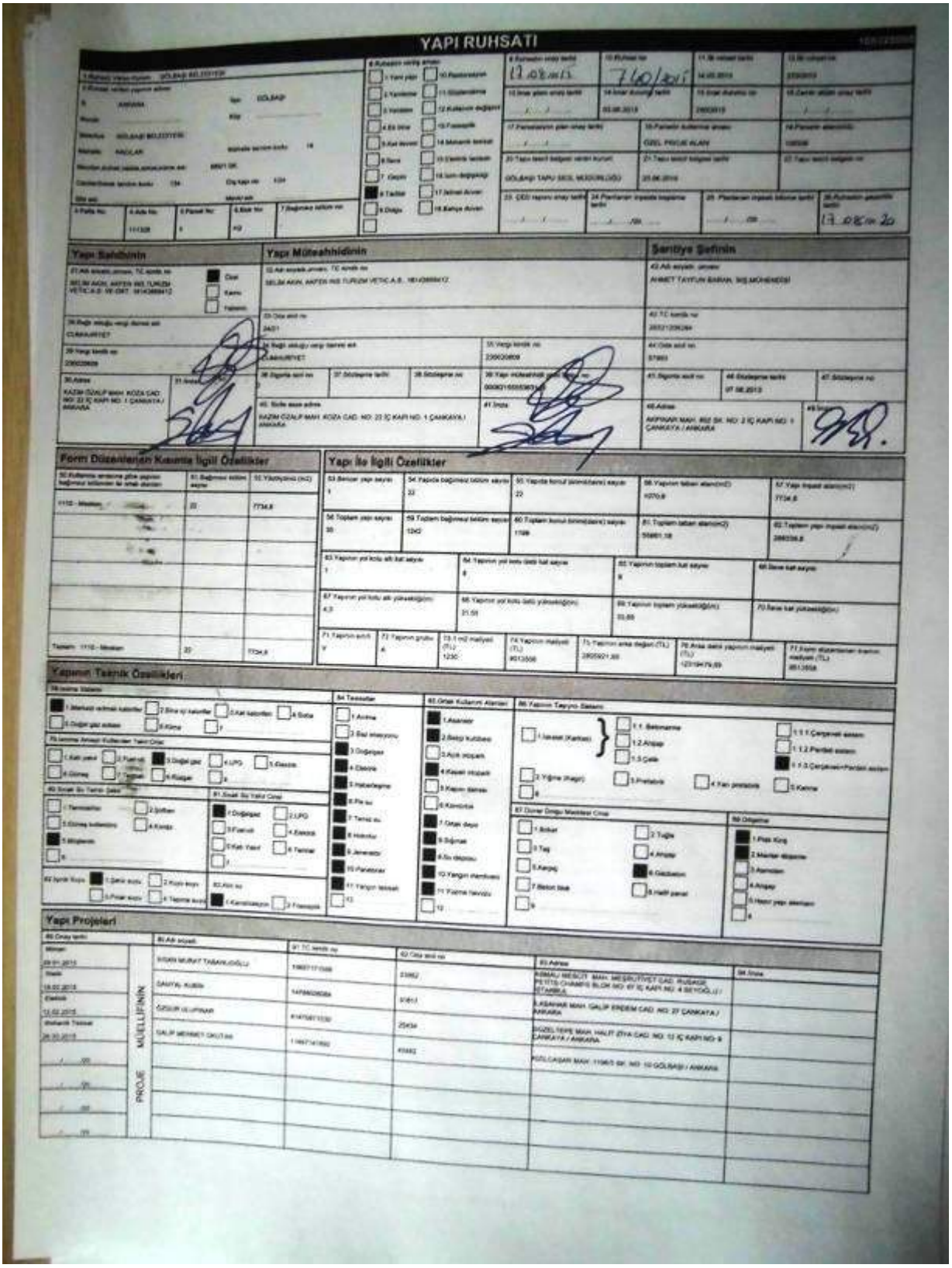
2+1 DUBLEKS KONUT TİPİ



1+1 KONUT TİPİ

5,5+1 DUBLEKS KONUT TİPİ

YAPI RUHSATI BELGELERİ



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

8.Ruhsatın onay tarihi: 17.08.2012	10.Ruhsat no: 739/2012	11.İlk ruhsat tarihi: 14.07.2010	12.İlk ruhsat no: 2009/2010		
13.İnşaat planı onay tarihi: / /	14.İnşa duruşu tarihi: 03.06.2013	15.İnşaat ruhsatnu no: 2009/2010	16.Zemin etüdü onay tarihi: / /		
17.Parselasyon planı onay tarihi: / /	18.Parselin kullanma amacı: ÖZEL PROJE ALANI	19.Parselin alanı(m2): 108328			
20.Tapu tescil belgesi/ veren kurum: GÖLBAŞI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 23.06.2015	22.Tapu tescil belgesi no:			
23.CEO raporu onay tarihi: / /	24.Plantanın inşaata başlama tarihi: / /20	25.Plantanın inşaatı bitirme tarihi: / /20	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.08.2020		

2.İlçesi: GÖLBAŞI	3.Mahalle:	4.Ada No: 171328	5.Parsel No: 1
6.Blok No: H1	7.Bağımsız bölüm no:		

8.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yıkılacak; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.Tadilat; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Onama; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Yıkılacak; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.Isıtma sağlığı; 17.İstinat duvarı; 18.Sahşar duvarı

Yapı Sahibinin

27.Ad soyadı unvanı, TC kimlik no: SELİN AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. 1814286812 — Özel / Kamu / Tüzel

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

28.Vergi kimlik no: 2300206808

30.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

31.Tel no:

Yapı Müteahhidinin

32.Ad soyadı,unvanı, TC kimlik no: SELİN AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. 1814286812

33.Oda sicil no: 2401

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35.Vergi kimlik no: 2300206808

36.Sigorta sicil no:

37.Sözleşme tarihi:

38.Sözleşme no:

39.Yapı müteahhidi yetki belgesi: 00062155536316

40.Büro esas adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza:

Şantiye Şefinin

42.Ad soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 26321208284

44.Oda sicil no: 57993

45.Sigorta sicil no:

46.Sözleşme tarihi: 07.06.2013

47.Sözleşme no:

48.Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	22	7736,3
Toplam: 1110 - Mesken	22	7736,3

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Bağımsız yapı sayısı: 1	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 22	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 22	56.Yapının taban alanı(m2): 1348,45	57.Yapı inşaat alanı(m2): 7736,3
58.Toplam yapı sayısı: 30	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1199	61.Toplam taban alanı(m2): 55861,16	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 286336,8
63.Yapının yol kotu alt kat sayısı: 1	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 9	65.Yapının toplam kat sayısı: 10	66.İlave kat sayısı	
67.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m): 4,3	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 28,05	69.Yapının toplam yüksekliği(m): 32,35	70.İlave kat yüksekliği(m)	
71.Yapının sınıfı: V	72.Yapının grubu: A	73.1 m2 maliyet (TL): 1230	74.Yapının maliyeti (TL): 9515649	75.Yapının arsa değeri (TL): 2809921,86
76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 12325570,89	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 9515649			

Yapının Teknik Özellikleri

78.İçme Suyunu: 1.Merkezi sistemde kalorifer; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Sobalı; 5.Doğal gaz esaslı; 6.Klima; 7.

79.İçme Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kollektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6.

81.Sıcak Su/Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fueloil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tatlı su

83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

84.Tesisatlar: 1.Ardıç; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Ham su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapısı derisel; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yapıma hitaslı; 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme (1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma

87.Dıvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Ranjiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

88.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Ad soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari 29.01.2013	MÜELLİFİNİN PROJE	İHSAN MURAT TABANLIOĞLU	10657171558	23992	AŞİKLI MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUSAGE PETİTİS CHAMP'S BLOK NO: 47 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 18.02.2013		DANYAL KUBİN	14789008684	31817	ULUBAHAR MAH. GALIP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2013		ÖZGÜR ULUPINAR	41470801530	25434	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Makanik Tesisat 26.03.2013		GALIP MEHMET OKUTAN	11487141882	45482	KIZILCABAR MAH. 1186/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

6.Ruhsatın veriliş amacı	8.Ruhsatın onay tarihi: 17.08.2015	10.Ruhsat no: 738/206	11.İlk ruhsat tarihi: 14.03.2013	12.İlk ruhsat no: 2013
1.Ruhsat verilen kişinin adresi: İli: ANKARA İlçesi: ÇANKAYA Semt: Mahalle: GÖLBAŞI Sokak: Dış kapı no: 122 Site adı: Site no: Blok adı:	13.İmar planı onay tarihi: / /	14.İmar durumu tarihi: 03.06.2015	15.İmar durumu no: 250/2015	16.Zemin etüdü onay tarihi: / /
	17.Parselasyon planı onay tarihi: / /	18.Parselin kullanma amacı: GÜZEL PROJE ALANI		19.Parselin alanı(m2): 1000,00
	20.Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 23.06.2015		22.Tapu tescil belgesi no:
	23.ÇEO raporu onay tarihi: / /	24.Parselerin imalata bağlanma tarihi: / /20	25.Parselerin imalatı sona ma tarihi: / /20	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.08.2025

5.Pafta No.	6.Ada No.	7.Parsel No.	8.Blok No.	9.Bağımsız bölüm no.
111D8	1	0		

Kullanım verilişi amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yıkılacak; 3.Yıkılan; 4.Ek kat; 5.Kat ilavesi; 6.Şerh; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Doğu; 10.Rekonstrüksiyon; 11.Düşünülmüş; 12.Kullanma değişmesi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İzin değişmişi; 17.İskeset duvarı; 18.Bahçe duvarı

Yapı Sahibinin

37.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: KEÇİLİ AKIN, AKFEN İNŞ. TURİZM VETİC.A.Ş. 1814288912 — Özel / Kamu / Yabancı

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

39.Vergi kimlik no: 2300200809

35.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: BİLİN AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. 1814288912

33.Oda sicil no: 24/21

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35.Vergi kimlik no: 2300200809

36.Sigorta sicil no: 0

37.Sözleşme tarihi

38.Sözleşme no

39.Yapı müteahhidinin diğer no: 0008215555383194

40.İlişki esas adresi: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 26321206284

44.Oda sicil no: 57853

45.Sigorta sicil no

46.Sözleşme tarihi: 07.08.2013

47.Sözleşme no

48.Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	24	8369,4
Toplam - 1110 - Mesken	24	8369,4

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	24	24	1515,67	8369,4

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
30	1242	1199	55861,18	268336,8

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
1	9	10	

67.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
4,3	31,55	35,85	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	10294362	2605221,89	13100283,89	10294362

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Ilıma ışıl kaloriferler; 3.Kat kaloriferleri; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştereken; 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınır suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

84.Tesisler: 1.Antenna; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kamuslık; 7.Ortak depo; 8.Oğlanat; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yıkama havuzu; 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme: 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

87.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Karşaş; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

88.Döşeme: 1.Plak Kirişli; 2.Mantar döşeme; 3.Kemsen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari 28.01.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	İHSAN MURAT TABANLIOĞLU	10657171558	23982	ASMALI MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUSADE PETITS CHAMPS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 18.02.2015		DANYAL KUBİN	14789024584	31817	ELKBAHAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.05.2015		ÖZGÜR ULUPINAR	41470871530	25434	DÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 28.05.2015		GALİP MEHMET ONUTAN	11487141892	43482	KIZILCAŞAR MAH. 1186/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

8.Ruhsatın veriliş tarihi	17.08.2015
10.Ruhsat no	737/2015
14.İnşaat ruhsatı tarihi	03.08.2015
15.İnşaat durumu no	2502/2015
17.Parselasyon plan onay tarihi	
18.Parselin kullanma amacı	ÖZEL PROJE ALANI
19.Parselin alanı(m2)	19850
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	GÖLBAŞI TAPU ESCİL MÜDÜRLÜĞÜ
21.Tapu tescil belgesi tarihi	23.06.2015
22.Tapu tescil belgesi no	
23.ÇEDİ raporu onay tarihi	
24.Planlanan inşaat başlama tarihi	
25.Planlanan inşaat bitirme tarihi	
26.Ruhsatın geçerlilik tarihi	17.08.20

3.Pafta No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no
	111528	1	F	

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı-ünvanı, TC kimlik no: GÖLBAŞI AKIN, AKFEN İNŞ. TURİZM VETİC.A.Ş. VE ORT., 1314268912 — [■] Özel [ ] Kamu [ ] Vakıf

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇANKAYA/CUMHURİYET

29.Vergi kimlik no: 2260208308

30.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

31.İrtibat

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı-ünvanı, TC kimlik no: GÖLBAŞI AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. 1814268912

33.Oda sicil no: 24021

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇANKAYA/CUMHURİYET

35.Vergi kimlik no: 2260208308

36.Sigorta sicil no

37.Sözleşme tarihi

38.Sözleşme no

39.Yapı müteahhitlik yetki belgesi no: 2008215555/0/0148

40.İrtibat adresi: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, ünvanı: AHMET TAYFUN BARAK, İNŞ.MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 26321208254

44.Oda sicil no: 57993

45.Sigorta sicil no

46.Sözleşme tarihi: 07.09.2015

47.Sözleşme no

48.Adres: ALPARSLAN MAH. 652 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	24	4368,4
Toplam: 1110 - Mesken	24	8369,4

Yapı ile İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	24	24	1450,08	8369,4

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
30	1242	1199	55061,18	286130,8

63.Yapının yıl kotu altı kat sayısı	64.Yapının yıl kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
1	9	10	

67.Yapının yıl kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
4,5	31,50	35,85	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	10294362	2805921,89	13100283,89	10294362

Yapının Teknik Özellikleri

78.İnşaat Sistemi: [■] 1.Merkezi betonları kalıplar [ ] 2.Bina içi kalıplar [ ] 3.Kat kalıpları [ ] 4.Sofra [ ] 5.Doğal gaz sistemi [ ] 6.Kimse [ ] 7

79.İnşaatı Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [■] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9

80.Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kolektörü [ ] 4.Kombi [■] 5.Müşterek [ ] 6

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [■] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7

82.İçme Suyu: [■] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Tatlı/ma suyu

83.Atık su: [■] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Foseptik

84.Teknolar: [ ] 1.Ardına [ ] 2.Baz istasyonu [■] 3.Doğalgaz [■] 4.Elektrik [■] 5.Haberleşme [ ] 6.Pis su [■] 7.Temiz su [■] 8.Hidrofor [■] 9.Jeneratör [■] 10.Paratoner [■] 11.Yangın tesisatı [ ] 12

85.Ortak Kullanım Alanları: [■] 1.Asansör [■] 2.Belgi kutuları [ ] 3.Açık otopark [■] 4.Kapalı otopark [■] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Konferans [■] 7.Ortak depo [■] 8.Sığınak [■] 9.Su deposu [■] 10.Yangın merdiveni [■] 11.Yıkama havuzu [ ] 12

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) } [ ] 1.1.Betonarme [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik; [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [■] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma [ ] 6

87.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: [ ] 1.Briket [ ] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [■] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8.Hafif panel [ ] 9

88.Döşeme: [■] 1.Plak Kırış [■] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 26.01.2015	MÜELLİFİNİN	İHSAN MURAT TABANLIOĞLU	10651111508	23962	ASMALI MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUŞADE PETİTİS CHAMPS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 16.02.2015		DANYAL KUBİN	14789025064	31917	ULABAHAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015		ÖZGÜR ULUFINAR	41470871530	21434	GÖZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 26.02.2015		GALİP MEHMET ORUTAN	11967141993	45462	KIZILCAŞAR MAH. 1196/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20	PROJE					
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

8.Ruhsatın verildiği tarih	19.08.2015
10.Ruhsat no	736/2015
14.Ruhsat tarihi	14.08.2015
14.İnşaat durumu tarihi	23.08.2015
17.Parselasyon plan onay tarihi	/ /
18.Parselin kullanma amacı	ÖZEL PROJE ALANI
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	GÖLBAŞI TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ
21.Tapu tescil belgesi tarihi	23.08.2015
23.ÇED raporu onay tarihi	/ /
24.Plandaki inşaata başlama tarihi	/ /20
25.Plandaki inşaat bitirme tarihi	/ /20
26.Ruhsatın geçerlilik tarihi	19.08.20

1.Parsel No	4.Ada No	5.Parsel No	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no
	111328	1	62	-

Yapı Sahibinin

27.Ad soyad,unvan, TC kimlik no: SSL İlk AKSK, AKFEN İNŞ TURİZM VETİC.A.Ş. VE ORT., 1814298412 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

29.Vergi kimlik no: 2300200808

30.Adres: HAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

32.Ad soyad,unvan, TC kimlik no: SELİM AKIN, AKFEN İNŞ TURİZM VETİC.A.Ş. , 18142998412

33.Oda sicil no: 24371

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35.Vergi kimlik no: 2300200808

36.Sigorta sicil no | 37.Sözleşme tarihi | 38.Sözleşme no

39.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 0000211500[illegible]

40.Şirket esas adres: HAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Ad soyad, unvan: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİS

43.TC kimlik no: 26321296264

44.Oda sicil no: 57993

45.Sigorta sicil no | 46.Sözleşme tarihi: 07.08.2013 | 47.Sözleşme no

48.Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	9	3236,4
Toplam: 1110 - Mesken	9	3236,4

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birim(ler)i sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	9	9	644,29	3236,4

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birim(ler)i sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
30	1242	1199	55881,18	286336,8

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
1	7	8	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
4,3	24,5	28,8	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyet (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	3983232	2800421,89	6789153,89	3983232

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isınma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Bina içi kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferleri ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ■ 5.Müşterek ☐ 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

82.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşma suyu

83.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

84.Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bar otomasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Atanalı ■ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ■ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapılı site ☐ 6.Kütüphane ■ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Yazma hanesi ☐ 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskeleli (Karkas) — ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik; ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Ragıl) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

87.Diğer Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ■ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

88.Dışarıya: ■ 1.Plak Kırıq ■ 2.Mantar dışarıya ☐ 3.Kamelen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 29.01.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	İHSAN MURAT TABAKLIOĞLU	10657171558	23982	İSMALİ MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUSAGE PETİT'S CHAMPS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 18.02.2015		DANYAL KUBİN	14786026884	21817	UKBAHAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015		OZCOR ULUPINAR	41473871530	25434	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 8 ÇANKAYA / ANKARA	
Makanik Tesisat 26.03.2015		GALIP MEHMET OKUTAN	11467141592	45482	KIZILCAŞAR MAH. 1196/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

13 ağustos 2015

735/2015

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BELİM AKIN, AKFEN İNŞ TURİZM VETİC A.Ş. UL ORT. 1014286842

Özel / Ayrıma / Yıldırım

29.Vergi kimlik no: 2360020809

30.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BELİM AKIN, AKFEN İNŞ TURİZM VETİC A.Ş. 1014286842

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

30.Vergi kimlik no: 2360020809

36.İşyerine esas adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 26321208284

44.Oda sicil no: 57991

45.Sigorta sicil no:

46.Düzleşme tarihi: 07.08.2013

47.Düzleşme no:

48.Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	22	7734,6
Toplam: 1110 - Mesken	22	7734,6

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Binaları yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimlerinin sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	22	22	1166,67	7734,6

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimlerinin sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
30	1242	1169	55661,16	288236,6

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
1	8	9	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
4,3	28,05	32,35	

71.Yapının emsli	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	9513558	2805921,88	12319479,88	9513558

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isınma Sistemi: 1.Merkezi sıcaksu tesisatlar; 2.Sıcaksu ayrı tesisatlar; 3.Kat sobaları; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fueroil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemek; 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fueroil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tatlısu suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

84.Tesisatlar: 1.Aydınlatma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrolik; 9.Jeneratör; 10.Paratonner; 11.Yangın tesisatı; 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kamuoyu; 7.Ortak depo; 8.Oğlanak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yıkama hortumu; 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

87.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

88.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari 28.01.2015	PROJE MÜELLİFİNİN	HİSAR MURAT TABANLIOĞLU	10057171006	23960	ASMALI MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. KUSAGE PETİTİS CHAMPS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 19.02.2015		DARYAL KUBİN	14786008084	31817	ALİŞİRAYAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015		ÖZGÜR ULUPINAR	41470871530	25634	DÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 6 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 09.03.2015		GALİP MEHMET OKUTAN	11667141992	45482	KIZILCAŞAR MAH. 1198/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

8.Ruhsatın onay tarihi	17.08.2015
10.Ruhsat no	734/2015
11.İlk ruhsat tarihi	14.05.2013
12.İlk ruhsat no	2014/2013
13.İnşaat alanı onay tarihi	/ /
14.İnşaat durumu tarihi	22.08.2015
15.İnşaat durumu no	2015/2015
16.Zeminin onaylı onay tarihi	/ /
17.Parselasyon plan onay tarihi	/ /
18.Parselin kullanma amacı	ÖZEL PROJE ALANI
19.Parselin alanı(m2)	108309
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	GÖLBAŞI TAPU MÜL MÜDÜRLÜĞÜ
21.Tapu tescil belgesi tarihi	23.06.2015
22.Tapu tescil belgesi no	
23.CED raporu onay tarihi	/ /
24.Parselasyon inşaata başlama tarihi	/ /20
25.Planlanan inşaat bitirme tarihi	/ /20
26.Ruhsatın geçerlilik tarihi	17.08.2020

Yapı Sahibinin

27.Ad soyadı,unvanı, TC kimlik no: GELİK MİZAN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. VD DAR: 1614289912

Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

29.Vergi kimlik no: 2760230629

30.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

32.Ad soyadı,unvanı, TC kimlik no: GELİK MİZAN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. , 1614289912

33.Ode sicil no: 24071

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35.Vergi kimlik no: 2360030609

36.Ticaret sicil no

37.Sözleşme tarihi

38.Sözleşme no

39.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 2006215154963152

40.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Ad soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 25321208284

44.Ode sicil no: 57983

45.Ticaret sicil no

46.Sözleşme tarihi: 27.08.2013

47.Sözleşme no

48.Adres: ATINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	18	3554,7
Toplam: 1110 - Mesken	18	3554,7

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Barınma yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	18	18	2113,05	3554,7

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
30	1242	1188	55861,18	285336,8

63.Yapının yol kotu alt kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
1	5	6	

67.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
4	18,4	22,4	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1015	5638020,5	2805921,88	8443942,38	5638020,5

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi
- [x] 1.Merkezi sıcaklık kazanları
- [ ] 2.Bina ısı santralleri
- [ ] 3.Kat kazanları
- [ ] 4.Sobe
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [x] 5.Mujerek
- [ ] 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

82.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Tatlısu suyu

83.Atık su: [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Foseptik

84.Tesisatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [x] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [x] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrolik
- [x] 9.Jeneratör
- [x] 10.Paratoner
- [x] 11.Yangın İkaresi
- [ ] 12.

85.Ortak Kullanım Alanları
- [x] 1.Asansör
- [x] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [x] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapılı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [x] 7.Ortak depo
- [x] 8.Dağınık
- [x] 9.Su deposu
- [x] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yıkama havuzu
- [ ] 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1.Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
  - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
  - [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
  - [x] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

87.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [x] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

88.Döşeme
- [x] 1.Plak Kirişsiz
- [x] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 26.01.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	İHSAN MURAT TABAKLIOĞLU	10957171558	23982	ASMALI MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUBAGE PETITS CHAMPS BLOK NO: 87 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 14.02.2015		DANYAL KUBİN	14786020284	31917	ULUBAHAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015		ÖZGÜR ULUPINAR	41470971530	35436	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 28.05.2015		GALİP MEHMET ORUTAN	11497141982	45482	KIZILCASAR MAH. 1196/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

8.Ruhsatın veriliş amacı	1. Yeni yapı; 2. Yenileme; 3. Yapıdan; 4. Ek İnşa; 5. Kat İlavesi; 6. İnşa; 7. Geçici; 8. Tadilat; 9. Diğer; 10. Restorasyon; 11. Güçlendirme; 12. Kullanım değişikliği; 13. Fenkapılık; 14. Mevcutlu tamirat; 15. Elektrik tesisatı; 16. İskan değişikliği; 17. İstimlak durum; 18. Bahçe duvarı
9.Ruhsatın onay tarihi	17.08.2012
10.Ruhsat no	733/2012
11.İlk ruhsat tarihi	16.03.2012
12.İlk ruhsat no	265/2012
13.İmar planı onay tarihi	/ /
14.İmar durumu tarihi	23.08.2012
15.İmar durumu no	2562/2012
16.Parselin alanı onay tarihi	/ /
17.Parselasyon plan onay tarihi	/ /
18.Parselin kullanma amacı	ÖZEL PROJE ALANI
19.Parselin alanı(m2)	108309
20.Tapu tescil belgesi veran kurum	GÖLBAŞI TAPU BİSL MÜDÜRLÜĞÜ
21.Tapu tescil belgesi tarihi	23.08.2010
22.Tapu tescil belgesi no	
23.ÇKD raporu onay tarihi	/ /
24.Parselasyon inşaata başlama tarihi	/ /20
25.Parselasyon inşaatı bitirme tarihi	/ /20
26.Ruhsatın geçerlilik tarihi	17.08.2020

1.Ruhsat Veren Kurum	GÖLBAŞI BİLİŞİM
2.Ruhsatın verilen yapının adresi	İl: ANKARA; İlçe: GÖLBAŞI; Köy: ; Sokak: ; Binanın bulunduğu mahallenin adı: GÜLBAŞI BİLİŞİM; Mahallesi: HACILAR; Mahalle tanımlı kodu: 14; Binanın bulunduğu mahallenin adı: 8001 SK; Dış kapı no: 1/17; Cadde/Bulvar tanımlı kodu: 134; Mevcut adı:
3.Ada no	111328
4.Parsel no	1
5.Blok no	08
6.Pafta no	
7.Bağımsız bölüm no	-

Yapı Sahibinin

27.Ad-soyadı-unvanı, TC kimlik no	SELİM AKIN, AKFEN İNŞ TURİZM VETİC A.Ş. VE ORT., 1914208412
Özel / Kamu / Yabancı	Özel
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı	CUMHURİYET
29.Vergi kimlik no	2300208608
30.Adres	NAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA
31.İmza	

Yapı Müteahhidinin

32.Ad-soyadı-unvanı, TC kimlik no	SELİM AKIN, AKFEN İNŞ TURİZM VETİC A.Ş., 1914208412
33.Oda sicil no	24/21
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı	CUMHURİYET
35.Vergi kimlik no	2300208608
36.Ruhsat sicil no	
37.Sözleşme tarihi	
38.Sözleşme no	
39.Yapı müteahhidi yetki belge no	0000105558 3148
40.İmza	
41.İş yeri onay adresi	NAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Şantiye Şefinin

42.Ad-soyadı-unvanı	AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ
43.TC kimlik no	26327208284
44.Oda sicil no	57993
45.Sigorta sicil no	
46.Sözleşme tarihi	07.08.2013
47.Sözleşme no	
48.Adres	AKPINAR MAH. 852.SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA
49.İmza	

Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1100 - Mesken	14	4925
Toplam: 1100 - Mesken	14	4925

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Bersar yapı sayısı	1
54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	14
55.Yapıda konut birimi(leri) sayısı	14
56.Yapının iskan alanı(m2)	1559,78
57.Yapı inşaat alanı(m2)	4925
58.Toplam yapı sayısı	32
59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	1242
60.Toplam konut birimi(leri) sayısı	1199
61.Toplam iskan alanı(m2)	55861,19
62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)	268536,8
63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	1
64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	4
65.Yapının toplam kat sayısı	5
66.İlave kat sayısı	
67.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	4
68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	19,1
69.Yapının toplam yüksekliği(m)	19,1
70.İlave kat yüksekliği(m)	
71.Yapının sınıfı	V
72.Yapının grubu	A
73.1 m2 maliyeti (TL)	1230
74.Yapının maliyeti (TL)	6057750
75.Yapının arsa değeri (TL)	2805921,86
76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	8863671,69
77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)	6057750

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isınma Sistemi: [1] Merkezi ısıtma tesisatı; [2] Bina içi kalorifer; [3] Kat kaloriferi; [4] Sıcak; [5] Doğal gaz sistemi; [6] Klima; [7]

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [1] Katı yakıt; [2] Fuel-oil; [3] Doğal gaz; [4] LPG; [5] Elektrik; [6] Güneş; [7] Termal; [8] Rüzgar; [9]

80.Sıcak Su Temin Şekli: [1] Termosifon; [2] Şofben; [3] Güneş kolektörü; [4] Kombi; [5] Müştereki; [6]

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [1] Doğalgaz; [2] LPG; [3] Fuel-oil; [4] Elektrik; [5] Katı Yakıt; [6] Termal; [7]

82.İçme Suyu: [1] Şehir suyu; [2] Kuyu suyu; [3] Pınar suyu; [4] Tatlısu suyu

83.Atık su: [1] Kanalizasyon; [2] Fosseptik

84.Tesisatlar: [1] Aranma; [2] Baz istasyonu; [3] Doğalgaz; [4] Elektrik; [5] Haberleşme; [6] Pik su; [7] Temiz su; [8] Hidrolik; [9] Jeneratör; [10] Paratoner; [11] Yangın tesisatı; [12]

85.Ortak Kullanım Alanları: [1] Asansör; [2] Bekçi kulübesi; [3] Açık otopark; [4] Kapalı otopark; [5] Kapıcı dairesi; [6] Kilometre; [7] Ortak depo; [8] Bağımsız; [9] Su deposu; [10] Yangın merdiveni; [11] Yıkılma kanalı; [12]

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [1] Betonarme (Karkas) — [1.1] Betonarme; [1.2] Ahşap; [1.3] Çelik; [1.1.1] Çerçeveli sistem; [1.1.2] Perdeli sistem; [1.1.3] Çerçeveli+Perdeli sistem; [2] Yığma (Kagir); [3] Prefabrik; [4] Yarı prefabrik; [5] Karma; [6]

87.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: [1] Briket; [2] Tuğla; [3] Taş; [4] Ahşap; [5] Korpiç; [6] Gazbeton; [7] Beton blok; [8] Hafif panel; [9]

88.Döşeme: [1] Plak King; [2] Mantar döşeme; [3] Asmolen; [4] Ahşap; [5] Hazır yapı elemanı; [6]

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Ad-soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari 29.01.2015	MÜELLİFİNİN	İHSAN MURAT TABANLIOĞLU	18027171558	23982	KİŞİNLİ MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUSADE PETITS CHAMPS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 18.02.2015		DAYAL YÜBEN	14789029084	31817	ELKBAHAR MAH. GALIP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015		ÖZGÜR ULUPINAR	41470821330	25434	ÖZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 26.03.2015		GALIP MEHMET OKUTAN	11867141882	45452	KÜÇÜKÇAŞAR MAH. 1180/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20	PROJE					
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren İdare: GÖLBAŞI BELEDİYESİ	6. Ruhsatın onay tarihi: 17 ekim
2. Parsel nerede yapıcı ahmal: İl: ANKARA İlçe: GÖLBAŞI; Belde: ; Köy: ; Mahalle: GÜLTEPE; Sokak: HACILAR; Mahalle tanımı kodu: 14; Kapı/Daire numarası/Latin/Latin adı: 9/8/1 SK.; Dış kapı no: 1/10; Site adı: ; Blok adı:	7. Ruhsatın onay şekli: 1. Yeni yapı; 2. Yapılacak; 3. Yenileme; 4. Yeniden; 4.a. Ek binalar; 5. Kat ilavesi; 6. Revize; 7. Geçici; 8. Tadilat; 9. Doğu; 10. Restorasyon; 11. Güçlendirme; 12. Kullanım değişme; 13. Yıkım; 14. Makarnik tesisat; 15. Elektrik tesisat; 16. İsim değişikliği; 17. İskânlı durum; 18. Bahçe duvarı
8. Ruhsatın no: 732/2013	9. İlk İskân tarihi: 14.03.2013
10. İmar durumu tarihi: 23.08.2010	11. İlk İskân no: 2013/210
12. İmar durumu no: 2008/210	13. Zemin etüdü onay tarihi: / /
14. İmar planı onay tarihi: / /	15. Parselasyon plan onay tarihi: / /
16. Parselin kullanma amacı: ÖZEL PROJE ALANI	17. Parselin alanı(m2): 108026
18. Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ	19. Tapu tescil belgesi tarihi: 23.08.2010
20. Tapu tescil belgesi no:	21. GİD raporu onay tarihi: / /
22. Plankonu inşaatı bitirme tarihi: / / 00	23. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.08.2020
24. Parsel No:	25. Ada No: 11102
26. Parsel No: 1	27. Bina No: 104
28. Bağımsız bölüm no:	

Yapı Sahibinin

29. Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no: SELİM AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. VE DİKT., 1914388412	■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
30. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET	
31. Vergi kimlik no: 2320320600	
32. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	33. İmza

Yapı Müteahhidinin

34. Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no: SELİM AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş., 1914388412		
35. Ona sicil no: 24021		
36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET	37. Vergi kimlik no: 2320320600	
38. Sigorta sicil no:	39. Sözleşme tarihi	40. Sözleşme no:
41. Yapı müteahhitliği belge no: 00062715553201[illegible]		
42. Sicile kayıt adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	43. İmza	

Şantiye Şefinin

44. Ad soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ		
45. TC kimlik no: 26321208284		
46. Oda sicil no: 57993		
47. Sigorta sicil no:	48. Sözleşme tarihi: 07.08.2013	49. Sözleşme no:
50. Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	51. İmza	

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

52. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	53. Bağımsız bölüm sayısı	54. Yapılacak(m2)
1110 - Mesken	15	5340,3
Toplam: 1110 - Mesken	15	5340,3

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Bersar yapı sayısı: 1	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 15	57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 15	58. Yapının taban alanı(m2): 1010,83	59. Yapı inşaat alanı(m2): 5340,3
60. Toplam yapı sayısı: 30	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	62. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1199	63. Toplam taban alanı(m2): 35861,18	64. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 286336,8
65. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1	66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 5	67. Yapının toplam kat sayısı: 6	68. İlave kat sayısı	
69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 4	70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 18,6	71. Yapının toplam yüksekliği(m): 22,6	72. İlave kat yüksekliği(m)	
73. Yapının sınıfı: V	74. Yapının grubu: A	75. 1 m2 maliyeti (TL): 1230	76. Yapının maliyeti (TL): 6568569	77. Yapının arsa değeri (TL): 2805921,99
78. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 9374490,88	79. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 6568569			

Yapının Teknik Özellikleri

80. Isıtma Sistemi: ■ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer; ☐ 2. Sıcak hava kaloriferi; ☐ 3. Kat kaloriferi; ☐ 4. Soba; ☐ 5. Doğal gaz sobası; ☐ 6. Güneş; ☐ 7.

81. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt; ☐ 2. Fuel-oil; ■ 3. Doğal gaz; ☐ 4. LPG; ☐ 5. Elektrik; ☐ 6. Güneş; ☐ 7. Termal; ☐ 8. Rüzgar; ☐ 9.

82. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon; ☐ 2. Şofben; ☐ 3. Güneş kolektörü; ☐ 4. Kombi; ■ 5. Müştereken; ☐ 6.

83. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1. Doğalgaz; ☐ 2. LPG; ☐ 3. Fuel-oil; ☐ 4. Elektrik; ☐ 5. Katı Yakıt; ☐ 6. Termal; ☐ 7.

84. Tesisatlar: ☐ 1. Arıtma; ☐ 2. Baz istasyonu; ■ 3. Doğalgaz; ■ 4. Elektrik; ■ 5. Haberleşme; ■ 6. Ham su; ■ 7. Temiz su; ■ 8. Hidrolik; ■ 9. Jeneratör; ■ 10. Paratoner; ■ 11. Yangın tesisatı; ☐ 12.

85. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1. Asansör; ■ 2. Bekçi kulübesi; ☐ 3. Açık otopark; ■ 4. Kapalı otopark; ☐ 5. Kapıcı dairesi; ☐ 6. Konsersiz; ■ 7. Ortak alışı; ■ 8. Çamaşırlık; ■ 9. Su deposu; ■ 10. Yangın merdiveni; ■ 11. Yıkama havuzu; ☐ 12.

86. Taşıyıcı Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskelet (Karkas): ☐ 1.1. Betonarme; ☐ 1.2. Ahşap; ☐ 1.3. Çelik; ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2. Perdeli sistem; ■ 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 2. Yığma (Kagir); ☐ 3. Prefabrik; ☐ 4. Yarı prefabrik; ☐ 5. Karma; ☐ 6.

87. Dower Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1. Briket; ☐ 2. Tuğla; ☐ 3. Taş; ☐ 4. Ahşap; ☐ 5. Karışık; ■ 6. Gazbeton; ☐ 7. Beton blok; ☐ 8. Hafif panel; ☐ 9.

88. Döşeme: ■ 1. Ruşt kiriş; ■ 2. Mantar döşeme; ☐ 3. Asmolen; ☐ 4. Ahşap; ☐ 5. Hazır yapı elemanı; ☐ 6.

89. Cephe Kaplama Malzeme Cinsi: ■ 1. Sıva; ☐ 2. Ahşap; ☐ 3. Taş; ☐ 4. Tuğla; ☐ 5. Cam; ☐ 6. Metal; ☐ 7. Beton; ☐ 8. Hazır panel; ☐ 9. Kompozit; ☐ 10.

90. Çatı Kaplama Malzeme Cinsi: ☐ 1. Ahşap; ☐ 2. Kiremit; ☐ 3. Beton; ☐ 4. Metal; ■ 5. Bitümlü; ☐ 6. Kompozit; ☐ 7.

91. Doğrama Malzeme Cinsi: ☐ 1. Ahşap; ☐ 2. Metal; ■ 3. Plastik; ☐ 4. Kompozit; ☐ 5.

92. Çıkma Boyu: ■ 1. Şehir suyu; ☐ 2. Kuyu suyu; ☐ 3. Pınar suyu; ☐ 4. Taşıma suyu

93. Atık Su: ■ 1. Kanalizasyon; ☐ 2. Filtrasyon

Yapı Projeleri

94. Onay tarihi		95. Ad soyadı	96. TC kimlik no	97. Oda sicil no	98. Adres	99. İmza
Mimari 29.01.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	İHSAN MURAT TABANLIOĞLU	10857171558	23862	KEMALİ BESİCİ MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUKASE YETİŞ CHAMPS BLOK NO: 87 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 18.02.2015		DANYAL KUBİN	14708026564	31817	AKBAYAR MAH. GALIP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 13.07.2015		ÖZGÜR ULUPINAR	41473871530	25434	DAZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 6 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 28.03.2015		GALIP MEHMET OKUTAN	11481141892	43462	KIZILCAŞAR MAH. 1196/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ / 20						
/ / 20						
/ / 20						
/ / 20						

YAPI RUHSATI

8.Ruhsatın onaylı şekli: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek kat, 5.Kat devam, 6.Tadil, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Ruhsatın değişme, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisat, 16.İsim değişikliği, 17.Istinat duvarı, 18.Bahçe duvarı	9.Ruhsatın onay tarihi: 17.08.2015	10.Ruhsat no: 731/2015	11.İlk ruhsat tarihi: 14.03.2013	12.İlk ruhsat no: 261/2013
	13.İmar planı onay tarihi: / /	14.İmar durumu tarihi: 03.08.2015	15.İmar durumu no: 350/2015	16.Zemin etüdü onay tarihi: / /
	17.Parselasyon plan onay tarihi: / /	18.Parselin kullanma amacı: ÖZEL PROJE ALANI		19.Parselin alanı(m2): 108328
	20.Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 23.06.2015		22.Tapu tescil belgesi no:
	23.ÇED raporu onay tarihi: / /	24.Planlanan inşaata başlama tarihi: / /20	25.Planlanan inşaat bitirme tarihi: /20	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.08.2020

1.Pafta no	4.Ada no	5.Parsel no	6.Blok no	7.Bağımsız bölüm no
	111/B	1	23	

Yapı Sahibinin

31.Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no: BELİM AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. VE GYT., 19142689612	Cinsi: Özel / Kamu / Yabancı
32.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET	
33.Vergi kimlik no: 2300206608	
34.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	

Yapı Müteahhidinin

35.Ad soyadı,unvanı, TC kimlik no: BELİM AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. 19142689612			
36.Oda sicil no: 24021			
37.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET		38.Vergi kimlik no: 2300206608	
39.Sigorta sicil no	40.Sözleşme tarihi	41.Sözleşme no	42.Yapı müteahhitliği izin belge no: 0200/Müteahhitlik
43.İmza			
44.İnşaat yeri adresi: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA			

Şantiye Şefinin

45.Ad soyadı, unvanı: AHMET TATFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ			
46.TC kimlik no: 26321206284			
47.Oda sicil no: 57993			
48.Sigorta sicil no	49.Sözleşme tarihi: 07.08.2013	50.Sözleşme no	
51.Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA		52.İmza	

Form Düzenlenen Kısma İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümler ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Makam	12	3595,7
Toplam: 1110 - Makam	12	3595,7

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Bitişik yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	12	10	1569,27	3595,7

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
30	1242	1199	55861,18	269338,8

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
2	8	8	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
8,3	22,3	30,6	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	4422711	2805921,89	7228632,89	4422711

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isınma Şekline: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer, 2.Sıcak ışınlı kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Kömür, 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müşterek, 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

82.Isıtma Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşma suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: 1.Aydınlatma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kamuntu, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yıkama havuzu, 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Iskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeve sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeve+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik. 2.Yığma (Kagir). 3.Prefabrik. 4.Yarı prefabrik. 5.Karma. 6.

87.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

88.Döşeme: 1.Plak Kırılı, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi	90.Ad soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari: 26.01.2015	İHSAN MURAT TABANLIOĞLU	10857171558	23662	ASMALI MESCİD MAH. MEŞRUTİYET CAD. RİJSAGE PETİT'S CHAMP'S BLOK NO: 87 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik: 16.02.2015	DANYAL KUBİN	14786029284	31817	AKPINAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik: 12.02.2015	OZGÜR ULUPINAR	41473871530	23434	DÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Makanik Tesisat: 26.03.2015	GALİP MEHMET OKUYAN	11487141692	43482	KIZILCAŞAR MAH. 1180/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20					
/ /20					
/ /20					
/ /20					

MÜELLİFİNİN PROJE

YAPI RUHSATI

8. Ruhsatın onay tarihi	17.08.2020
10. Ruhsat no	730/2015
11. İlk ruhsat tarihi	14.03.2013
12. İlk ruhsat no	260/2013
13. İnşaat planı onay tarihi	/ /
14. İnşaat durumu tarihi	03.08.2015
15. İnşaat durumu no	250/2015
16. Zemin etüdü onay tarihi	/ /
17. Parselasyon planı onay tarihi	/ /
18. Parselin kullanma amacı	ÖZEL PROJE ALANI
19. Parselin alanı(m2)	108128
20. Tapu tescil belgesi veren kurum	GÖLBAŞI TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ
21. Tapu tescil belgesi tarihi	23.08.2019
22. Tapu tescil belgesi no	
23. ÇED raporu onay tarihi	/ /
24. Parselasyon planına başlama tarihi	/ / /20
25. Parselasyon inşaatı bitirme tarihi	/ / /20
26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	17.08.2020

Yapı Sahibinin

27. Ad soyadı veya unvanı, TC kimlik no: GÜLİM AKIN, AKTEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. GE ORT., 1614208841 2

■ Özel
☐ Kamu
☐ Yabancı

28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

29. Vergi kimlik no: 2360208608

30. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

31. Cep

Yapı Müteahhidinin

32. Ad soyadı veya unvanı, TC kimlik no: GÜLİM AKIN, AKTEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş., 1614208841 2

33. Oda sicil no: 2421

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35. Vergi kimlik no: 2360208608

36. Sigorta sicil no | 37. Sözleşme tarihi | 38. Sözleşme no

39. Yapı müteahhitliği yetki belgesi no: 0[illegible]148

40. Şube esas adresi: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Şantiye Şefinin

42. Ad soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43. TC kimlik no: 26321208284

44. Oda sicil no: 57993

45. Sigorta sicil no | 46. Sözleşme tarihi: 07.08.2013 | 47. Sözleşme no

48. Adresi: AKPINAR MAH. 652 SK. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49. İmza

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

50. Kullanma amacına göre bağımsız bölümler ile ortak alanlar	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Yapı(lan) (m2)
1110 - Mesken	105	23433,2
Toplam: 1110 - Mesken	105	23433,2

Yapı İle İlgili Özellikler

53. Benzer yapı sayısı: 1	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 105	55. Yapıda konut (ev/mesken) sayısı: 105	56. Yapının taban alanı(m2): 1869,39	57. Yapı inşaat alanı(m2): 23433,2
58. Toplam yapı sayısı: 36	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60. Toplam konut (ev/mesken) sayısı: 1188	61. Toplam taban alanı(m2): 55651,16	62. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 288336,8
63. Yapının yer kotu altı kat sayısı: 2	64. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 21	65. Yapının toplam kat sayısı: 23	66. İlave kat sayısı:	
67. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 6,3	68. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 74,2	69. Yapının toplam yüksekliği(m): 82,5	70. İlave kat yüksekliği(m):	
71. Yapının sınıfı: V	72. Yapının grubu: A	73. 1 m2 maliyeti (TL): 1230	74. Yapının maliyeti (TL): 28822636	75. Yapının arsa değeri (TL): 2805621,89
76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 31628757,89	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 28822636			

Yapının Teknik Özellikleri

78. Isıtma Sistemi
■ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kalorifer ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kömür ☐ 7.

79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ■ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.

80. Sıcak Su Temin Şekli
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ■ 5. Mütejanat ☐ 6.

81. Sıcak Su Yakıt Cinsi
■ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.

82. Çatı Örtüsü
■ 1. Şeftali kiremit ☐ 2. Kısmi kiremit ☐ 3. Portal kiremit ☐ 4. Tajmine kiremit

83. Asansör
■ 1. Kendiliksiyon ☐ 2. Fenerpilli

84. Tesisatlar
☐ 1. Antenna ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.

85. Ortak Kullanım Alanları
■ 1. Asansör ■ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ■ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapalı depo ☐ 6. Kamuoyu ■ 7. Ortak depo ■ 8. Sığınak ■ 9. Su deposu ■ 10. Yangın merdiveni ■ 11. Yıkama hanutu ☐ 12.

86. Yapının Taşıyıcı Sistemi
☐ 1. İskelet (Karkas) } ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik
☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ■ 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem
☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Han prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.

87. Dıştan Dolgu Malzeme Cinsi
☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ■ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.

88. Döşeme
■ 1. Plak Kiriş ■ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Kemerler ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır veya elemanlı ☐ 6.

Yapı Projeleri

89. Onay tarihi		90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adresi	94. İmza
Mimari 28.01.2015	PROJE MÜELLİFİNİN	İHSAN MURAT TABANLIOĞLU	10957171938	23980	KEMALİ MERCİ MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUBASE PETİTİ CHAMPİ BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 16.02.2015		DANYAL KUBİN	14786038094	21917	KÜBAHAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015		ÖZGÜN ULUPINAR	41473871130	23434	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 26.02.2015		GALIP MEHMET ORUTAN	11407141892	45482	KIZILCAŞAR MAH. 1186/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

6.Ruhsatın onay tarihi: 13.08.2013	10.Ruhsat no: 779/2015	11.İlk ruhsat tarihi: 14.03.2013	12.İlk ruhsat no: 2560/2013
13.İmar planı onay tarihi: - -	14.İmar durumu tarihi: 03.08.2015	15.İmar durumu no: 2560/2015	16.Zemin etüdü onay tarihi: - -
17.Parselasyon plan onay tarihi: - -	18.Parselin kullanma amacı: ÖZEL PROJE ALANI	19.Parselin alanı(m2): 108328	
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 23.06.2015	22.Tapu tescil belgesi no:	
23.ÇED raporu onay tarihi: - -	24.Planlama ilçesine başlama tarihi: - -	25.Planlama ilçesine bitirme tarihi: - -	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 13.08.2020

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: BELİM MİKN. İNŞ.TİC.VE TURİZM VETİC.A.Ş. VE ORT. 1814288842	■ Özel / ☐ Kamu / ☐ Yabancı
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET	
29.Vergi kimlik no: 2500208008	
30.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: BELİM MİKN. İNŞ.TİC.VE TURİZM VETİC.A.Ş. 1814288842			
33.Oda sicil no: 2421			
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET		35.Vergi kimlik no: 2500208008	
36.Sigorta sicil no	37.Sözleşme tarihi	38.Sözleşme no	39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0000010000367149
40.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA			41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ		
43.TC kimlik no: 26321208284		
44.Oda sicil no: 57993		
45.Sigorta sicil no	46.Sözleşme tarihi: 07.08.2013	47.Sözleşme no
48.Adres: ÇATINAR MAH. 952 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA		49.İmza

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	14	4045,5
Toplam: 1110 - Mesken	14	4045,5

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Bahçe yapı sayısı: 1	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 14	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 14	56.Yapının taban alanı(m2): 1575,86	57.Yapı inşaat alanı(m2): 4045,5
58.Toplam yapı sayısı: 30	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1189	61.Toplam taban alanı(m2): 55861,18	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 265336,8
63.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 7	65.Yapının toplam kat sayısı: 9	66.İlave kat sayısı	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 8,3	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 25,8	69.Yapının toplam yüksekliği(m): 33,8	70.İlave kat yüksekliği(m)	
71.Yapının sınıfı: V	72.Yapının grubu: A	73.1 m2 maliyeti (TL): 1230	74.Yapının maliyeti (TL): 4975965	75.Yapının arsa değeri (TL): 2805421,89
76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 7781386,89	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 4975965			

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi
- ■ 1.Merkezi ısıtma kazanları
- ☐ 2.Ana ip kazanları
- ☐ 3.Kat kazanları
- ☐ 4.Soba
- ☐ 5.Doğal gaz sobası
- ☐ 6.Kömür
- ☐ 7.

79.Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi
- ☐ 1.Katı yakıt
- ☐ 2.Fuel-oil
- ■ 3.Doğal gaz
- ☐ 4.LPG
- ☐ 5.Elektrik
- ☐ 6.Güneş
- ☐ 7.Termal
- ☐ 8.Rüzgar
- ☐ 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli
- ☐ 1.Termosifon
- ☐ 2.Sofben
- ☐ 3.Güneş kolektörü
- ☐ 4.Kombi
- ■ 5.Müşterek
- ☐ 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- ■ 1.Doğalgaz
- ☐ 2.LPG
- ☐ 3.Fuel-oil
- ☐ 4.Elektrik
- ☐ 5.Katı Yakıt
- ☐ 6.Termal
- ☐ 7.

82.Işıma Türü
- ■ 1.Şıbıtı ısıtma
- ☐ 2.Konvektör ısıtma
- ☐ 3.Pinar ısıtma
- ☐ 4.Yerden ısıtma

83.Atık su
- ■ 1.Kanalizasyon
- ☐ 2.Foseptik

84.Tesisatlar
- ☐ 1.Antenler
- ☐ 2.Baz istasyonu
- ■ 3.Doğalgaz
- ■ 4.Elektrik
- ■ 5.Haberleşme
- ■ 6.Pis su
- ■ 7.Temiz su
- ■ 8.Telefon
- ■ 9.Jeneratör
- ■ 10.Paratoner
- ■ 11.Yangın tesisatı
- ☐ 12.

85.Ortak Kullanım Alanları
- ■ 1.Asansör
- ■ 2.Bekçi kulübesi
- ☐ 3.Açık otopark
- ■ 4.Kapalı otopark
- ☐ 5.Kapıcı dairesi
- ☐ 6.Kömürlük
- ■ 7.Ortak depo
- ■ 8.Sığınak
- ■ 9.Su deposu
- ■ 10.Yangın merdiveni
- ■ 11.Yürüme kanalı
- ☐ 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- ☐ 1.İskelet (Karkas)
  - ☐ 1.1.Betonarme
  - ☐ 1.2.Ahşap
  - ☐ 1.3.Çelik
  - ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem
  - ☐ 1.1.2.Perdeli sistem
  - ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- ☐ 2.Yığma (Kagir)
- ☐ 3.Prefabrik
- ☐ 4.Yarı prefabrik
- ☐ 5.Karma
- ☐ 6.

87.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi
- ☐ 1.Briket
- ☐ 2.Tuğla
- ☐ 3.Taş
- ☐ 4.Ahşap
- ☐ 5.Kerpiç
- ■ 6.Gazbeton
- ☐ 7.Beton blok
- ☐ 8.Hafif panel
- ☐ 9.

88.Doğrama
- ■ 1.Plastik Kısım
- ■ 2.Metaller doğrama
- ☐ 3.Ahşap
- ☐ 4.Alçıpan
- ☐ 5.Hasır yapı elemanı
- ☐ 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi	90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari 20.01.2015	PROJE MÜELLİFİNİN: İNSAN MURAT TABANLIOĞLU	10927171558	23982	ALİBEYKÖY MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUBASE PETITS CHAMPS BLOK NO: 87 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 14.02.2015	DAYAL KUBİN	14786028084	31817	ELABAHMİ MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015	DİDİOR ULUPINAR	41470811530	27434	DİZİEL TEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 8 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 26.03.2015	GALIP MEHMET ORUTAN	11457141960	45482	KIZILCAŞAR MAH. 1196/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
- -					
- -					
- -					
- -					

YAPI RUHSATI

116436454

9.Ruhsatın onay tarihi: 17.08.2015	10.Ruhsat no: 728/2015	11.İlk ruhsat tarihi: 14.03.2013	12.İlk ruhsat no: 2000/313	
13.İmar planı onay tarihi: / /	14.İmar durumu tarihi: 22.08.2014	15.İmar durumu no: 2000/313	16.Zemin etüdü onay tarihi: / /	
17.Parselasyon plan onay tarihi: / /	18.Parselin kullanma amacı: ÖZEL PROJE ALANI	19.Parselin alanı(m2): 108526		
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 23.06.2010	22.Tapu tescil belgesi no:		
23.ÇED raporu onay tarihi: / /	24.Planlanan inşaata başlama tarihi: / /20	25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: / /20	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.08.2016	

1.Pafta No.	4.Ada No.	5.Parsel No.	6.Blok No.	7.Bağımsız bölüm no.
111328		1	C4	

8.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek binalar; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mahremat tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İskonat durum; 18.Bahçe duvarı

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: BİLİM AKIN, AKPEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. VE ORT., 1914286912 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

29.Vergi kimlik no: 2300208809

30.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA — İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: BİLİM AKIN, AKPEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş., 1914286912

33.Oda sicil no: 24321

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35.Vergi kimlik no: 2300208809

36.Sigorta sicil no: 37.Sözleşme tarihi: 38.Sözleşme no: 39.Müteahhitlik yetki belgesi no: 0000-1300363148

40.Sözlü esas adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 26321288284

44.Oda sicil no: 57893

45.Sigorta sicil no: 46.Sözleşme tarihi: 07.08.2013 47.Sözleşme no:

48.Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının, bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	145	30009,89
Toplam: 1110 - Mesken	145	30009,89

Yapı ile İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı: 1	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 145	55.Yapıda konut birim(daire) sayısı: 145	56.Yapının taban alanı(m2): 4896,1	57.Yapı inşaat alanı(m2): 30009,89
58.Toplam yapı sayısı: 30	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60.Toplam konut birim(daire) sayısı: 1199	61.Toplam taban alanı(m2): 95861,18	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 296336,8
63.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 26	65.Yapının toplam kat sayısı: 28	66.İlave kat sayısı:	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7,75	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 90,7	69.Yapının toplam yüksekliği(m): 98,45	70.İlave kat yüksekliği(m):	
71.Yapının sınıfı: V	72.Yapının grubu: A	73.1 m2 maliyeti (TL): 1230	74.Yapının maliyeti (TL): 369121564,7	75.Yapının arsa değeri (TL): 2805921,89
76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 397186486,59	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 369121564,7			

Yapının Teknik Özellikleri

79.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcak hava; 2.Sıcak su; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

78.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tanka suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: 1.Antena; 2.Baz istasyonu; 2.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Ham su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapı darası; 6.Kamuoyu; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yıkama havuzu; 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Ters prefabrik; 5.Karma; 6.

87.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kaçaq; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

88.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi	90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari 29.01.2015	İNSAN MURAT TABAKLIOĞLU	10857171558	23992	ASMALI MESCİD MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUBAGE PETİYİ CHAMPS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 16.02.2015	DANYAL KUBİN	14786009684	31917	ÜKBAHİR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015	ÖZGÜR ULUPINAR	41470871530	25434	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Mahremiyet Tesisat 26.02.2015	GALİP MEHMET OKUTAN	11467141892	43452	KIZILCABAR MAH. 11963 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20					
/ /20					
/ /20					
/ /20					

PROJE MÜELLİFİNİN

YAPI RUHSATI

8.Ruhsatın onay tarihi: 17.08.2015	10.Ruhsat no: 727/2015	11.İlk ruhsat tarihi: 14.03.2013	12.İlk ruhsat no: 2013/319		
13.İmar planı onay tarihi: / /	14.İmar durumu tarihi: 03.08.2015	15.İmar durumu no: 2503/2015	16.Zemin etüdü onay tarihi: / /		
17.Parselasyon planı onay tarihi: / /	18.Parselin kullanma amacı: ÖZEL PROJE ALANI	19.Parselin alanı(m2): 106326			
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU SICİL MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 23.06.2015	22.Tapu tescil belgesi no:			
23.ÇED raporu onay tarihi: / /	24.Planlanan inşaata başlama tarihi: / /20	25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: / /20	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.08.2025		

1.Ruhsatı veren kurum: GÖLBAŞI BELEDİYESİ
2.Ruhsatı verilen yapının adresi: İli: ANKARA İlçesi: GÖLBAŞI Köyü: Adı: Mahallesi: HACILAR Mahalle/semt kodu: 14 Mevcut durumu mahalle/sokak ismine sahip: SİNİ 3 SK. Dış kapı no: 3/11 Cadde/Sokak tescil tarihi: Blok adı: Site adı:

3.Pafta no:	4.Ada no:	5.Parsel no:	6.Blok no:	7.Bağımsız bölüm no:
	11128	1	E3	-

8.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İfraz; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fotoğraf; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İskel durum; 18.Bahçe duvarı

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: GÖLBAŞI AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. VE ORT., 1914298412 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

29.Vergi kimlik no: 2300200809

30.Adres: 31.Posta kodu: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: SELİM AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş.

33.Oda sicil no: 2451

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35.Vergi kimlik no: 2300200809

36.Sigorta sicil no: | 37.Sözleşme tarihi: | 38.Sözleşme no:

39.Yapı müteahhidi ortak belge no: 0000[illegible]

40.Sözlü esas adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 23 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza:

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 26321208284

44.Oda sicil no: 57993

45.Sigorta sicil no: | 46.Sözleşme tarihi: 07.08.2013 | 47.Sözleşme no:

48.Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza:

Form Düzenlenen Kısmıla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	34	6377,5
Toplam: 1110 - Mesken	34	6377,5

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	34	34	3240,73	6377,5

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
30	1242	1199	55661,18	286338,8

63.Yapının yeraltı katı sayısı	64.Yapının yer altı (bodrum) kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
2	8	10	

67.Yapının yeraltı katı yüksekliği(m)	68.Yapının yer altı (bod.) yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
7,75	28,95	36,7	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	10304325	2603621,89	13110246,89	10304325

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcaksu kazanları; 2.Bina içi kazanlar; 3.Kat kazanları; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Isıtma; 7.

79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kömür; 2.Fueloil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Mutfakta; 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fueloil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Tanker suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

84.Tesisatlar: 1.Anten; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Isı; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kantarlık; 7.Ortak depo; 8.Dığınlık; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yıkama hanıdu; 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Tam prefabrik; 5.Karma; 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Karpuz; 6.Gözbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

88.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari 28.01.2015	MÜELLİFİNİN	İNSAR MURAT TABAN KOÇLU	10857171598	23982	KEMALİ MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUSANGE PETİTS CHAMPS BLOK NO: 87 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 18.02.2015		DANYAL RUBİN	14789029084	31817	İLKBAHAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015		ÖZGÜR ULUPINAR	41470871530	23434	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 8 ÇANKAYA / ANKARA	
Makanik Tesisat 26.05.2015	PROJE	GALİP MEHMET OKUTAN	11467141592	41492	KIZILCAŞAR MAH. 1180/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

8. Ruhsatın veriliş amacı	☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yıkılacak ☐ 3. Yıkılan ☐ 4. Eklenecek ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. Tadilat ☐ 7. Geçici ☐ 8. İlave ☐ 9. Diğer ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fonksiyon ☐ 14. Mukavemet takviyesi ☐ 15. Estetik tamirat ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. İsimsiz Ruhsat ☐ 18. Banşe ruhsatı
9. Ruhsatın onay tarihi	17.08.2012
10. Ruhsat no	726/2012
11. İlk ruhsat tarihi	14.03.2013
12. İlk ruhsat no	256/2013
13. İmar planı onay tarihi	/ /
14. İmar durumu tarihi	03.08.2012
15. İmar durumu no	2503/2012
16. Zemin etüdü onay tarihi	/ /
17. Parselasyon plan onay tarihi	/ /
18. Parselin kullanma amacı	ÖZEL PROJE ALANI
19. Parselin alanı(m2)	108328
20. Tapu tescil belgesi veren kurum	GÖLBAŞI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
21. Tapu tescil belgesi tarihi	23.08.2012
22. Tapu tescil belgesi no	
23. ÇED raporu onay tarihi	/ /
24. Planlanan inşaata başlama tarihi	/ /20
25. Planlanan inşaat bitirme tarihi	/ /20
26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	17.08.2015

1. Parsel No	11/328
4. Ada No	11/328
5. Parsel No	1
6. Blok No	C1
7. Bağımsız bölüm no	
İlçe	GÖLBAŞI
Mahalle	HAZLAR
Dış kapı no	1/10

Yapı Sahibinin

37. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no	SELİM AKIN, AKFEN İNŞ TURİZM VETİC.A.Ş. VE ORT. 18142669412
	☐ Özel ☐ Kamu ☐ Tüzel
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	CUMHURİYET
39. Vergi kimlik no	2300020809
40. Adres	KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no	SELİM AKIN, AKFEN İNŞ TURİZM VETİC.A.Ş. , 18142669412		
33. Oda sicil no	2421		
34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	CUMHURİYET	35. Vergi kimlik no	2300020809
36. Sigorta sicil no	37. Sözleşme tarihi	38. Sözleşme no	39. Yapı müteahhitlik yetki belgesi no 0000210000283148
40. Sözleşmesi adresi	KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	41. İmza	

Şantiye Şefinin

42. Adı soyadı, unvanı	AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ MÜHENDİSİ	
43. TC kimlik no	26321208264	
44. Oda sicil no	57993	
45. Sigorta sicil no	46. Sözleşme tarihi 07.08.2013	47. Sözleşme no
48. Adres	KIPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	49. İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	164	33851,9
Toplam 1110 - Mesken	164	33851,9

Yapı İle İlgili Özellikler

53. Bunuar yapı sayısı: 1	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 164	55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 164	56. Yapının taban alanı(m2): 3367,45	57. Yapı inşaat alanı(m2): 33851,9
58. Toplam yapı sayısı: 30	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1199	61. Toplam taban alanı(m2): 55861,18	62. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 268336,8

63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 7	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 31	65. Yapının toplam kat sayısı: 33	66. İlave kat sayısı:
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7,73	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 106,9	69. Yapının toplam yüksekliği(m): 114,65	70. İlave kat yüksekliği(m):

71. Yapının sınıfı: V	72. Yapının grubu: A	73. 1 m2 maliyeti (TL): 1230	74. Yapının maliyeti (TL): 41637837	75. Yapının arsa değeri (TL): 2905921,89	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 44443758,89	77. Form düzenlemeri kısmı maliyeti (TL): 41637837

Yapının Teknik Özellikleri

78. İnşaat Tarzı: ☐ 1. Monoblok inşaatlı kalıplar ☐ 2. Blok içi kalıplar ☐ 3. Kat kalıpları ☐ 4. Sofra ☐ 5. Doğal gaz sistemi ☐ 6. Klima ☐ 7.

79. İnşaat Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.

80. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6.

81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.

82. İçme Suyu: ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tatlı su kaynağı

83. Atık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Foseptik

84. Tesisler: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Fix su ☐ 7. Tatlı su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.

85. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı daireli ☐ 6. Kamuntuk ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.

86. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskeletler (Karkas): ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.

87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karşaç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.

88. Döşemler: ☐ 1. Plak Kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adres	94. İmza
Mimari 29.01.2015	PROJE MÜELLİFİNİN: İHSAN MURAT TABANLIOĞLU	10651717336	23962	İSMAİL HESCİF MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUSAKE PETİTS CHAMPS BLOK NO: 87 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 18.02.2015	DANYAL KUBİN	14786009684	31817	ALABAHAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015	OZGUR ULUPINAR	41470801030	25434	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 28.03.2015	GALIP MEHMET OKUTAN	11667141992	45482	KIZILCASAR MAH. 1196/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20					
/ /20					
/ /20					
/ /20					

YAPI RUHSATI

8.Ruhsatın veriliş amacı	☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek inşa ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici ■ 8. Tadilat ☐ 9. Doğu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Yıkım ☐ 14. Mesafe tesisi ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İskan değişikliği ☐ 17. İskele durum ☐ 18. Baca durum
9.Ruhsatın onay tarihi	17.08.2015
10.Ruhsat no	725/2015
11.İlk ruhsat tarihi	14.03.2013
12.İlk ruhsat no	390/2013
13.İmar planı onay tarihi	/ /
14.İmar durumu tarihi	02.06.2015
15.İmar durumu no	280/2015
16.Zemin etüdü onay tarihi	/ /
17.Parselasyon plan onay tarihi	/ /
18.Parselin kullanma amacı	ÖZEL PROJE ALANI
19.Parselin alanı(m2)	106638
20.Tapu tevdi belgesi veren kurum	GÖLBAŞI TAPU GCL MÜDÜRLÜĞÜ
21.Tapu tevdi belgesi tarihi	23.06.2015
22.Tapu tevdi belgesi no	
23.CEO raporu onay tarihi	/ /
24.Planlanan inşaata başlama tarihi	/ /09
25.Planlanan inşaat bitirme tarihi	/ /09
26.Ruhsatın geçerlilik tarihi	13.08.2020

1.Ruhsat veren Kurum: GÖLBAŞI BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi: İli: ANKARA İlçesi: GÖLBAŞI Köyü: Mahallesi: GÜLBAŞI MUSTAFAEV Mahallesi-semt kodu: 14 Mevkiisi: YAZLIAR Mevcut kurum veriliş tarihi: 9997/1 Sok. Dış kapı no: 19 Cadde/Sokak tescilli kodu: 158 Mevcut adı: Ada adı: Pafta adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
	111608	1	C1	

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no	BELİM AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. VE ORT., 1010286841
	■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32.Bağlı olduğu vergi dairesi adı	CUMHURİYET
33.Vergi kimlik no	2300200809
34.Oda sicil no	24211
35.Adres	KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	BELİM AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. 1010286841
37.Bağlı olduğu vergi dairesi adı	CUMHURİYET
38.Vergi kimlik no	2300200809
39.Oda sicil no	24211
40.İş güvenliği uzmanı yetki belge no	00061033[illegible]145
41.Sigorta sicil no	
42.Sözleşme tarihi	
43.Sözleşme no	
44.Oda sicil no	
45.Sözleşme tarihi	07.08.2013
46.Sözleşme no	
47.Adres	KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Şantiye Şefinin

48.Adı soyadı, unvanı	AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ
49.TC kimlik no	26321206284
50.Sigorta sicil no	
51.Sözleşme tarihi	
52.Sözleşme no	
53.Oda sicil no	57993
54.Adres	AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	18	4836,2
Toplam: 1110 - Mesken	18	4836,2

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı: 1	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 18	55.Yapıda konut birim(daire) sayısı: 18	56.Yapının taban alanı(m2): 2265,8
57.Yapı inşaat alanı(m2): 4836,2	58.Toplam yapı sayısı: 30	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60.Toplam konut birim(daire) sayısı: 1199
61.Toplam taban alanı(m2): 55861,18	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 286336,8	63.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 7
65.Yapının toplam kat sayısı: 9	66.İlave kat sayısı:	67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7,75	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 25,6
69.Yapının toplam yüksekliği(m): 33,35	70.İlave kat yüksekliği(m):	71.Yapının sınıfı: V	72.Yapının grubu: A
73.1 m2 maliyeti (TL): 1230	74.Yapının maliyeti (TL): 5850986	75.Yapının arsa değeri (TL): 2600921,69	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 8756907,69
77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 5850986			

Yapının Teknik Özellikleri

76.Isıtma İstasyonu: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Brüt iç kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Sıcak ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

77.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ■ 5.Müşterek ☐ 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

82.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

83.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jeneratör ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ■ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ■ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapılı dahesi ☐ 6.Klimatik ■ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ■ 11.Trafo hücresi ☐ 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskeleler (Kartlar) } ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Karışık ■ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

88.Dolgusuz: ■ 1.Plak kırığ ■ 2.Mortar dolgusuz ☐ 3.Alçıdan ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi	90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 25.01.2015	MÜELLİFİNİN PROJE: HİSAN MURAT TABANLIOĞLU	10651171058	25992	KEMALİ MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUSAGE PETİTİ CHAMPS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 18.02.2015	SAHYAL ALBİN	14780030884	31817	ALKRANAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015	ÖZGÜR ULUPINAR	41470871530	25434	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 26.02.2015	GALİP MEHMET OKUTAN	11487141982	40460	KIZILCAŞAR MAH. 1198[illegible] SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /09					
/ /09					
/ /09					
/ /09					

YAPI RUHSATI

106409162

8.Ruhsatın veriliş şekli	9.Ruhsatın onay tarihi: 17.08.2015	10.Ruhsat no: 724/2015	11.İlk ruhsat tarihi: 14.05.2013
			12.İlk ruhsat no: 3540/013
	13.İmar plan onay tarihi: 10.07.2009	14.İmar durumu tarihi: 12.12.2012	15.İmar durumu no: 598/12
	17.Parselasyon plan onay tarihi: / /	18.Parselin kullanma amacı: ÖZEL PROJE ALANI	19.Parselin alanı(m2): 108026
	20.Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 08.06.2018	22.Tapu tescil belgesi no:
	23. ÇED raporu onay tarihi: / /	24.Planlanan inşaata başlama tarihi: / /20	25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: / /20
1.Pafta No: 11-L-D	2.Ada No: 11-L-D	3.Parsel No: 1	4.Blok No: B1	5.Bağımsız bölüm no: -		26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.08.2020

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: SELİM AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. VE ORT., 16142889412

☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

29.Vergi kimlik no: 2320320809

30.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: SELİM AKIN, AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş., 16142889412

33.Oda sicil no: 24021

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35.Vergi kimlik no: 2320320809

36.Sigorta sicil no:

37.Sözleşme tarihi:

38.Sözleşme no:

39.Yapı müteahhidinin vergi levhası no: 0006315555383146

40.Ofis esas adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 26321208284

44.Oda sicil no: 57993

45.Sigorta sicil no:

46.Sözleşme tarihi: 07.08.2013

47.Sözleşme no:

48.Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50.Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	9	2551
Toplam: 1110 - Mesken	9	2551

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Bender yapı sayısı: 1	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 9	55.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı: 9	56.Yapının taban alanı(m2): 1637,9	57.Yapı inşaat alanı(m2): 2551
58.Toplam yapı sayısı: 30	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60.Toplam konut bölümü(daire) sayısı: 1199	61.Toplam taban alanı(m2): 35661,18	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 286036,8
63.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 8	65.Yapının toplam kat sayısı: 8	66.Serve kat sayısı:	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7,75	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 14,2	69.Yapının toplam yüksekliği(m): 21,95	70.Serve kat yüksekliği(m):	
71.Yapının sınıfı: V	72.Yapının grubu: A	73.1 m2 maliyeti (TL): 1230	74.Yapının maliyeti (TL): 3137730	75.Yapının arsa değeri (TL): 2805921,88	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 5943651,88	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 3137730

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isınma Şekli: ☒ 1.Merkezi ısınmalı kalorifer ☐ 2.Sıcak hava kaloriferi ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☒ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☒ 5.Mütekabil ☐ 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☒ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

82.Işıklandırma: ☒ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşma suyu

83.Atık su: ☒ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

84.Tesisatlar: ☐ 1.Aydınlatma ☐ 2.Baz istasyonu ☒ 3.Doğalgaz ☒ 4.Elektrik ☒ 5.Haberleşme ☒ 6.Pis su ☒ 7.Temiz su ☒ 8.Hidrofor ☒ 9.Jeneratör ☒ 10.Paratoner ☒ 11.Yangın dedektörü ☐ 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: ☒ 1.Asansör ☒ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☒ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kamuncuk ☒ 7.Ortak depo ☒ 8.Sığınak ☒ 9.Su deposu ☒ 10.Yangın merdiveni ☒ 11.Yıkama tavuzu ☐ 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) } ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☒ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

87.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☒ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

88.Döşeme: ☒ 1.Plak Kirişli ☒ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari: 29.01.2015	PROJE MÜELLİFİNİN	SABAN MURAT TABAKLIOĞLU	10657171558	23082	ASMALI MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. BUSADE PETİTE CHAMPS BLOK NO: 87 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik: 14.02.2015		SAKIYAL KUBİN	14796026084	21817	ULUSANAR MAH. GALIP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik: 12.02.2015		OZGUR ULUFANAK	41470871530	25434	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 8 ÇANKAYA / ANKARA	
Makanik Tesisat: 29.01.2015		GALIP MEHMET GRUTAR	11487141602	45492	KIZILDAĞAR MAH. 11963 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

8.Ruhsatın onay tarihi: 13.08.2015	9.Ruhsat no: 723/2015	11.İlk ruhsat tarihi: 14.03.2013	12.İlk ruhsat no: 2013/111
13.İnşaat planı onay tarihi: 10.07.2009	14.İnşaat durumu: 12.12.2012	15.İnşaat durumu no: 409/12	16.Zemin etüdü onay tarihi: / /
17.Parselasyon plan onay tarihi: / /	18.Parselin kullanma amacı: GÜZEL PROJE ALANI	19.Parselin alanı(m2): 10633,00	
20.Tapu tescil belgesi olanın durum: GÖLBAŞI TAPU KOL MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 06.08.2013	22.Tapu tescil belgesi no:	
23.ÇED raporu onay tarihi: / /	24.Parselasyon inşaata başlama tarihi: / /	25.Parselasyon inşaatı bitirme tarihi: / /	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 13.08.2018

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: BELİM MKN. AKFEN İNŞ. TURİZM VETİC A.Ş. NE 1267 , 1814208841 2

Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

29.Vergi kimlik no: 2360029809

30.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: BELİM MKN. AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC A.Ş. 1814208841 2

33.Oda sicil no: 2421

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35.Vergi kimlik no: 2360029809

36.Sigorta sicil no: 37.Düzleşme tarihi: 38.Düzleşme no: 39.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 6006210005[illegible]

40.Şube-ofis adresi: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 28321208234

44.Oda sicil no: 67963

45.Sigorta sicil no: 46.Düzleşme tarihi: 07.08.2013 47.Düzleşme no:

48.Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yapılacak (m2)
1110 - Mesken	141	28950,2
Toplam/ 1110 - Mesken	141	28950,2

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Binalar yapı sayısı: 1	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 141	55.Yapıda konut birim(ler)i sayısı: 141	56.Yapının taban alanı(m2): 2994,01	57.Yapı inşaat alanı(m2): 28950,2
58.Toplam yapı sayısı: 50	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60.Toplam konut birim(ler)i sayısı: 1139	61.Toplam taban alanı(m2): 55961,18	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 2955308,8
63.Yapının yol kotu alt kat sayısı: 2	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 27	65.Yapının toplam kat sayısı: 29	66.İlave kat sayısı:	
67.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m): 7,75	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 94	69.Yapının toplam yüksekliği(m): 101,75	70.İlave kat yüksekliği(m):	
71.Yapının sınıfı: Y	72.Yapının grubu: A	73.1 m2 maliyeti (TL): 1015	74.Yapının maliyeti (TL): 29384453	75.Yapının arsa değeri (TL): 2805921,89
76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 32190374,89	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 29384453			

Yapının Teknik Özellikleri

76.Isıtma Sistemi:
- [x] 1.Merkezi ısıtma kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kalorifer
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz ısıtması
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

80.Sıcak Su Yapım Şekli:
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [x] 5.Müştereken
- [ ] 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi:
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

82.İçme Suyu:
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Tatlı su kaynağı

83.Atık su:
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Foseptik

84.Tesisatlar:
- [ ] 1.Aydınlatma
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [x] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [x] 5.Haberleşme
- [x] 6.Ham su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [x] 9.Jeneratör
- [x] 10.Paratonner
- [x] 11.Yangın alarmı
- [ ] 12.

85.Ortak Kullanım Alanları:
- [x] 1.Asansör
- [x] 2.Bekçi kulübesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [x] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapılı garaj
- [ ] 6.Kamuya
- [x] 7.Ortak depo
- [x] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [x] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yıkama hamamı
- [ ] 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi:
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1.Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
  - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
  - [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
  - [x] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

87.Dıştan Dolgu Malzeme Cinsi:
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [x] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

88.Döşeme:
- [ ] 1.Plak Kong
- [x] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari: 26.01.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	HEAA MURAT TARAKLIOĞLU	10657171538	23962	ASMALI MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUŞAKGE PETİTİS OYAMPİS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik: 18.02.2015		DAHYAL KUBİN	14798420684	21817	ULUSBAHAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik: 12.02.2015		ÖZGÜR ULUPINAR	41470871530	25434	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat: 25.03.2015		GALIP MEHMET DİKİTAŞ	11467141850	47460	KIZILCAŞAR MAH. 1186/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /						
/ /						
/ /						
/ /						

YAPI RUHSATI

8. Ruhsatın verildiği adres: 1. Yeni yapı	9. Ruhsatın onay tarihi: 17.08.2015
10. Ruhsat no: 722/2015	11. İlk ruhsat tarihi: 14.05.2013
12. İlk ruhsat no: 2013/313	13. İmar planı onay tarihi: / /
14. İmar durumu tarihi: 03.06.2015	15. İmar durumu no: 2015/315
16. Zemin etüdü onay tarihi: / /	17. Parselasyon planı onay tarihi: / /
18. Parselin kullanma amacı: ÖZEL PROJE ALANI	19. Parselin alanı(m2): 10000
20. Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21. Tapu tescil belgesi tarihi: 23.06.2015
22. Tapu tescil belgesi sayı:	23. CED raporu onay tarihi: / /
24. Planların inşaata başlama tarihi: / /20	25. Planların inşaat bitirme tarihi: / /20
26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.08.20	

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: BELİM AKIN, AKPEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. VE DİŞ., 1814286942 — ☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

29. Vergi kimlik no: 2300308026

30. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: BELİM AKIN, AKPEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş., 1814286942

33. Oda sicil no: 24021

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35. Vergi kimlik no: 2300308026

36. Sigorta sicil no:

37. Sözleşme tarihi:

38. Sözleşme no:

39. Yapı müteahhitlik yetki belgesi no:

40. İnşaat sahası adresi: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41. İmza:

Şantiye Şefinin

42. Adı soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43. TC kimlik no: 26321208284

44. Oda sicil no: 57993

45. Sigorta sicil no:

46. Sözleşme tarihi: 07.08.2013

47. Sözleşme no:

48. Adres: AKPINAR MAH. 862 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49. İmza:

Form Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikleri

50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	35	8399,8
Toplam: 1110 - Mesken	35	8399,8

Yapı İle İlgili Özellikler

53. Benzer yapı sayısı: 1	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 35	55. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 35	56. Yapının taban alanı(m2): 2982,43	57. Yapı inşaat alanı(m2): 8399,8
58. Toplam yapı sayısı: 30	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1199	61. Toplam taban alanı(m2): 55861,18	62. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 286336,8
63. Yapının yer kotu altı kat sayısı: 2	64. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 6	65. Yapının toplam kat sayısı: 10	66. İlave kat sayısı:	
67. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 2,75	68. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 20,97	69. Yapının toplam yüksekliği(m): 26,72	70. İlave kat yüksekliği(m):	
71. Yapının sınıfı: V	72. Yapının grubu: A	73. 1 m2 maliyeti (TL): 1230	74. Yapının maliyeti (TL): 10331754	75. Yapının arsa değeri (TL): 2805921,89
76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 13137675,89	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 10331754			

Yapının Teknik Özellikleri

76. Isıtma Sistemi: ☒ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Ünite ısıtıcılı kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.

77. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.

80. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☒ 5. Müşterek ☐ 6.

81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☒ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fueloil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.

82. İçme Suyu: ☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tanker suyu

83. Atık su: ☒ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Foseptik

84. Tesisatlar: ☐ 1. Antenler ☐ 2. Baz istasyonu ☒ 3. Doğalgaz ☒ 4. Elektrik ☒ 5. Haberleşme ☒ 6. Pis su ☒ 7. Temiz su ☒ 8. Hidrolik ☒ 9. Jeneratör ☒ 10. Paratoner ☒ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.

85. Ortak Kullanım Alanları: ☒ 1. Asansör ☒ 2. Belgiç kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☒ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapılı dahale ☐ 6. Kamuoyu ☒ 7. Ortak depo ☒ 8. Sığınak ☒ 9. Su deposu ☒ 10. Yangın merdiveni ☒ 11. Yürüme hakkı ☐ 12.

86. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskeleler (Karkas) } ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☒ 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.

87. Dıştan Görünüş Malzeme Cinsi: ☐ 1. Sıva ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☒ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.

88. Döşeme: ☒ 1. Plak kırılı ☒ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

89. Onay tarihi		90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adresi	94. İmza
Mimari 29.01.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	HİSAN MURAT TABAN KOÇLU	10931171558	23862	AŞIKLI MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUŞAİDE PETİTİS CHAMPS BLOK NO: 87 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 18.02.2015		DAKYAL KUBİN	14186029084	31817	ALKENAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015		ÖZGÜR ULUFAVA	41470811532	25436	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Makanik Tesisat 26.03.2015		GALİP MEHMET OKUTAN	11487181992	45482	KIZILCAŞAR MAH. 1186/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

136975349

8. Ruhsatın veriliş şekli	9. Ruhsatın onay tarihi: 17.08.2015	10. Ruhsat no: 721/2015	11. İlk ruhsat tarihi: 14.03.2013	12. İlk ruhsat no: 2013/013
13. İmar planı onay tarihi: / /	14. İmar durumu tarihi: 03.06.2015	15. İmar durumu no: 2015/2015	16. Zemin etüdü onay tarihi: / /	
17. Parselasyon plan onay tarihi: / /	18. Ruhsatın kullanma amacı: ÖZEL PROJE ALANI	19. Parsel alanı (m2): 105026		
20. Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU MÜL MÜDÜRLÜĞÜ	21. Tapu tescil belgesi tarihi: 23.06.2015	22. Tapu tescil belgesi no:		
23. ÇED raporu onay tarihi: / /	24. Parselasyon inşaatına başlama tarihi: / / 20	25. Parselasyon inşaatı bitirme tarihi: / / 00	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.08.2020	

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: GÖLBAŞI MÜL. AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. VE ORT. 1914288812

■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

29. Vergi kimlik no: 2300200808

30. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

31. İmza

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: GÖLBAŞI MÜL. AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. 1914288812

33. Oda sicil no: 2431

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35. Vergi kimlik no: 2300200808

36. İşyeri sicil no:

37. Sözleşme tarihi:

38. Sözleşme no:

39. Yapı müteahhitlik belge no: 0000119[illegible]

40. İletişim esas adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41. İmza

Şantiye Şefinin

42. Adı soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ MÜHENDİSİ

43. TC kimlik no: 26321208284

44. Oda sicil no: 57083

45. İşyeri sicil no:

46. Sözleşme tarihi: 07.06.2013

47. Sözleşme no:

48. Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	138	28747,8
Toplam : 1110 - Mesken	138	28747,8

Yapı İle İlgili Özellikler

53. Benzer yapı sayısı	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55. Yapıda konut bölümü(ler) sayısı	56. Yapının taban alanı(m2)	57. Yapı inşaat alanı(m2)
1	138	138	4904,71	28747,8

58. Toplam yapı sayısı	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı	60. Toplam konut bölümü(ler) sayısı	61. Toplam taban alanı(m2)	62. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
30	1242	1199	35981,18	286336,8

63. Yapının yol kotu alt kat sayısı	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı	66. İlave kat sayısı
3	25	28	

67. Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69. Yapının toplam yüksekliği(m)	70. İlave kat yüksekliği(m)
11,3	87,4	98,7	

71. Yapının sınıfı	72. Yapının grubu	73. 1 m2 maliyeti (TL)	74. Yapının maliyeti (TL)	75. Yapının arsa değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1250	35958794	2800921,89	38165713,89	35958794

Yapının Teknik Özellikleri

76. Ana Malzeme: ■ 1. Betonarme ☐ 2. Bina içi kalıplar ☐ 3. Kat kalıpları ☐ 4. Delme ☐ 5. Diğer gaz sıkısı ☐ 6. Ahşap ☐ 7.

79. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Kömür ☐ 2. Fuel-oil ■ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Dizel ☐ 6. Gündüz ☐ 7. Temizlik ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.

80. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ■ 5. Müştereken ☐ 6.

81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.

82. İşyeri Rıcası: ☐ 1. Sabit alan ☐ 2. Kayan alan ☐ 3. Pivot alan ☐ 4. Teşrine açılır

83. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Foseptik

84. Tesisatlar: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ■ 5. Hatlar/kapılar ■ 6. Pis su ■ 7. Temiz su ■ 8. Hidrofor ■ 9. Jeneratör ■ 10. Paratoner ■ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.

85. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1. Asansör ■ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ■ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kamuotobüs ■ 7. Ortak depo ■ 8. Çöplük ■ 9. Su deposu ■ 10. Yangın merdiveni ■ 11. Yıkama havuzu ☐ 12.

86. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskelet (Karkas) } ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ■ 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.

87. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ■ 5. Gazbeton ☐ 6. Hafif panel ☐ 7. Beton blok ☐ 8.

88. Döşeme: ■ 1. Plak Kong ■ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

89. Onay tarihi		90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adresi	94. İmza
Mimari 28.01.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	BAŞAR MURAT TABANLIOĞLU	10557171538	23402	KİNALI MEKİTİ MAH. MEŞRUTİYET CAD. RUŞAHİ PETİTİS CHAMPS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 18.02.2015		DANYAL RUBİN	14158020384	31817	AKPINAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 13.02.2015		OZGUR ULUPINAR	61470671530	27636	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 26.03.2015		GALİP MEHMET GÜLTEKİN	11080714 [illegible]	85462	KÜÇÜKÇAŞAR MAH. 11865 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ / 20						
/ / 20						
/ / 20						
/ / 20						

YAPI RUHSATI

127495925

5.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yapı yapı; 2.Tadilatlı; 3.Yıkımlı; 4.Ek İnşa; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Depolamalı; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fasıl; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İzin değişikliği; 17.Istinat duvarı; 18.Bahçe duvarı	6.Ruhsatın onay tarihi: 17.08.2015	10.Ruhsat no: 720/2015	11.İlk ruhsat tarihi: 14.01.2013	12.İlk ruhsat no: 2/60/2013	
	13.İmar planı onay tarihi: / /	14.İmar durumu tarihi: 03.06.2015	15.İmar durumu no: 280/2015	16.Zemin etüdü onay tarihi: / /	
	17.Parselasyon planı onay tarihi: / /	18.Parselin kullanım amacı: ÖZEL PROJE ALANI	19.Parselin alanı(m2): 13633,8		
	20.Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU-SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 23.06.2015	22.Tapu tescil belgesi no:		
	23.ÇED raporu onay tarihi: / /	24.Planların inşaata başlama tarihi: / /20	25.Planların inşaatı bitirme tarihi: / /20	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.08.2020	

1.Ruhsatın ilçesi/ilçesi: GÖLBAŞI BELEDİYESİ		
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ANKARA; İlçe: GÖLBAŞI; Köy: ; Mahalle: GÖLBAŞI BELEDİYESİ; Sokak: HACILAR; Mahalle tanımı kodu: 19; Bağımsız bölümler verilen sokak kapılı adı: MART SK; Dış kapı no: 1/A; Bina adı:		
3.Paftalı No:	4.Ada No: 111928	5.Parsel No: 1
6.Blok No: A1	7.Bağımsız bölüm no:	

Yapı Sahibinin

31.Ad soyadı,unvanı, TC kimlik no: BELİM MKN. AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. VE ORT. - 1614286842	Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı ☐
32.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET	
33.Vergi kimlik no: 2360290609	
34.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	35.[illegible]

Yapı Müteahhidinin

36.Ad soyadı,unvanı, TC kimlik no: BELİM MKN. AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. - 1614286842			
37.Oda sicil no: 24021			
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET	39.Vergi kimlik no: 2360290609		
40.Sigorta sicil no:	41.Sözleşme tarihi:	42.Sözleşme no:	43.Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 00062155513/0148
44.Sözle esas adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	45.İmza		

Şantiye Şefinin

46.Ad soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ			
47.TC kimlik no: 26321286284			
48.Oda sicil no: 57993			
49.Sigorta sicil no:	50.Sözleşme tarihi: 07.08.2013	51.Sözleşme no:	
52.Adres: AKFINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	53.İmza		

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü(m2)
1110 - Müstakil	15	5340,5
Toplam: 1110 - Müstakil	15	5340,5

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı: 1	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 15	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 15	56.Yapının taban alanı(m2): 1240,03	57.Yapı inşaat alanı(m2): 5340,5
58.Toplam yapı sayısı: 30	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1199	61.Toplam taban alanı(m2): 55891,19	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 288336,8
63.Yapının yer kotu altı kat sayısı: 1	64.Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 5	65.Yapının toplam kat sayısı: 6	66.İlave kat sayısı:	
67.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 4	68.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 19,15	69.Yapının toplam yüksekliği(m): 19,15	70.İlave kat yüksekliği(m):	
71.Yapının sınıfı: V	72.Yapının grubu: A	73.1 m2 maliyeti (TL): 1230	74.Yapının maliyeti (TL): 6568615	75.Yapının arsa değeri (TL): 2805921,56
76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 9374736,56	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 6568615			

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; ☐ 2.Binaya içi kaloriferler; ☐ 3.Kat kaloriferleri; ☐ 4.Sıcak; ☐ 5.Doğal gaz ısıtma; ☐ 6.Klima; ☐ 7.

79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt; ☐ 2.Fuel-oil; ■ 3.Doğal gaz; ☐ 4.LPG; ☐ 5.Elektrik; ☐ 6.Güneş; ☐ 7.Termal; ☐ 8.Rüzgar; ☐ 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon; ☐ 2.Şofben; ☐ 3.Güneş kollektörü; ☐ 4.Kombi; ■ 5.Müşterek; ☐ 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz; ☐ 2.LPG; ☐ 3.Fuel-oil; ☐ 4.Elektrik; ☐ 5.Katı Yakıt; ☐ 6.Termal; ☐ 7.

82.Isıtma Suyu: ■ 1.Şehir suyu; ☐ 2.Kuyu suyu; ☐ 3.Pınar suyu; ☐ 4.Tatlısu suyu

83.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon; ☐ 2.Foseptik

84.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma; ☐ 2.Baz istasyonu; ■ 3.Doğalgaz; ■ 4.Elektrik; ■ 5.Haberleşme; ■ 6.İçme suyu; ■ 7.Temiz su; ■ 8.Hidrofor; ■ 9.Jeneratör; ■ 10.Paratoner; ■ 11.Yangın tesisatı; ☐ 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör; ■ 2.Bekçi kulübesi; ☐ 3.Açık otopark; ■ 4.Kapalı otopark; ☐ 5.Kapıcı dairesi; ☐ 6.Konferans; ■ 7.Ortak depo; ■ 8.Çağrılı; ■ 9.Su deposu; ■ 10.Yangın merdiveni; ■ 11.Yıkılma hakkı; ☐ 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) } ☐ 1.1.Betonarme; ☐ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik; ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2.Perdeli sistem; ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 2.Yığma (Kagir); ☐ 3.Prefabrik; ☐ 4.Tam prefabrik; ☐ 5.Karma; ☐ 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket; ☐ 2.Tuğla; ☐ 3.Taş; ☐ 4.Ahşap; ☐ 5.Karışık; ■ 6.Gazbeton; ☐ 7.Beton tuğla; ☐ 8.Hafif panel; ☐ 9.

88.Döşeme: ■ 1.Plak Kırılı; ■ 2.Mantar döşeme; ☐ 3.Asmolen; ☐ 4.Ahşap; ☐ 5.Hazır yapı elemanı; ☐ 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi	90.Ad soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari: 28.01.2015	MÜELLİFİNİN PROJE: HAKAN MURAT TABANLIOĞLU	10687171558	23982	ASMALI MESCİT MAH. MEŞRUTİYET CAD. AUSAGE PETTİS CHAMPS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik: 18.02.2015	DANYAL RUBEN	34786028084	31817	A.KİBAR MAH. GALIP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik: 12.02.2015	OZGÜR ULUPINAR	41473871530	37434	GÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 9 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat: 28.05.2015	GALIP MEHMET ORUTAN	11457141882	45483	KIZILCAŞAR MAH. 1138/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20					
/ /20					
/ /20					
/ /20					

YAPI RUHSATI

8.Ruhsatın verildiği tarih	14.08.2015
9.Ruhsat no	719/2015
11.İlk onayı tarihi	14.05.2013
12.İlk onayı no	2/60/313
13.İmar planı onay tarihi	/ /
14.İmar durumu tarihi	23.06.2015
15.İmar durumu no	2/60/2015
16.Tescil edildi onay tarihi	/ /
17.Parselasyon plan onay tarihi	/ /
18.Parselin kullanma amacı	ÖZEL PROJE ALANI
19.Parselin alanı(m2)	126328
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	GÖLBAŞI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
21.Tapu tescil belgesi tarihi	23.06.2015
22.Tapu tescil belgesi no	
23.ÇEDİ raporu onay tarihi	/ /
24.Planlanan inşaata başlama tarihi	/ / 20
25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi	/ / 20
26.Ruhsatın geçerlilik süresi	17.08.2020

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: GELİŞ AŞOK AKFEN İNŞ TURZM VETİC.A.Ş. 1914268612 — ☒ Özel ☐ Karma ☐ Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

29.Vergi kimlik no: 2300020609

30.Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: GELİŞ AŞOK AKFEN İNŞ TURZM VETİC.A.Ş. 1914268612

33.Vergi dairesi no: 2601

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35.Vergi kimlik no: 2300020609

36.Sigorta sicil no | 37.Sözleşme tarihi | 38.İsözleşme no | 39.Yapı müteahhitliği belgesi no: 00062155538614

40.Şirket esas adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 26321206284

44.Oda sicil no: 57992

45.Sigorta sicil no | 46.Sözleşme tarihi: 07.08.2013 | 47.Sözleşme no

48.Adres: AKPINAR MAH. 652 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	14	4830
Toplam 1110 - Mesken	14	4830

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Bende yapı sayısı: 1	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 14	55.Yapıda konut birim(daire) sayısı: 14	56.Yapının taban alanı(m2): 1562,34	57.Yapı inşaat alanı(m2): 4830,3
58.Toplam yapı sayısı: 30	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60.Toplam konut birim(daire) sayısı: 1199	61.Toplam taban alanı(m2): 55861,18	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 289336,8
63.Yapının yol kotu alt kat sayısı: 1	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4	65.Yapının toplam kat sayısı: 5	66.İlave kat sayısı	
67.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m): 4	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 18,6	69.Yapının toplam yüksekliği(m): 22,6	70.İlave kat yüksekliği(m)	
71.Yapının sınıfı: V	72.Yapının grubu: A	73.1 m2 maliyeti (TL): 1230	74.Yapının maliyeti (TL): 6064269	75.Yapının arsa değeri (TL): 2605921,89	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 8670190,89	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 8063900

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: ☒ 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler ☐ 2.Sıcak ş.l kaloriferler ☐ 3.Kat kaloriferleri ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Kömür ☐ 7.

79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☒ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☒ 5.Müştereken ☐ 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☒ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

82.İçme Suyu: ☒ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tatlımsu suyu

83.Atık su: ☒ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Foseptik

84.Tesisatlar: ☐ 1.Anahtar ☐ 2.Bar otomasyonu ☒ 3.Doğalgaz ☒ 4.Elektrik ☒ 5.Haberleşme ☒ 6.Pis su ☒ 7.Temiz su ☒ 8.Hidrofor ☒ 9.Jeneratör ☒ 10.Paratonner ☒ 11.Yangın ihbarı ☐ 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: ☒ 1.Asansör ☒ 2.Binişi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☒ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapılı dahil ☐ 6.Kömürlük ☒ 7.Ortak depo ☒ 8.Sığınak ☒ 9.Su deposu ☒ 10.Yangın merdiveni ☒ 11.Yıkma havuzu ☐ 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) } ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☒ 1.1.3.Çerçeve+Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Ragıb) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

87.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☒ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

88.Döşeme: ☒ 1.Pek Kırılı ☒ 2.Mermer döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari 28.01.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	İHSAN MURAT TABAKLOĞLU	13657171558	23982	ASMALI MESCİT MAH. MESRUTİYET CAD. RUŞAĞE PETİTİS CHAMPS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 18.03.2015		DAYAL KUBİN	14188028684	31817	ÜKBAHAR MAH. GALİP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik 12.02.2015		ÖZGÜR YAURNAR	41475871530	25454	DÜZELTEPE MAH. HALİT ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 8 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 28.03.2015		GALIP MEHMET GKUTAN	11497141692	45682	KIZILCAŞAR MAH. 1196/3 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

17.08.2015	718/2015	14.09.2015	

YAPI RUHSATI

8. Ruhsatın onaylandığı tarih: 17.08.2015	10. Ruhsat no: 717/2015	11. İlk ruhsat tarihi: 4.01.2013	12. İlk ruhsat no:
13. İmar durumu onay tarihi:	14. İmar durumu tarihi: 23.08.2013	15. İmar durumu no: 2012/215	16. Zemin etüdü onay tarihi:
17. Parselasyon planı onay tarihi:	18. Parselin kullanım amacı: GÜZEL PROJE ALANI	19. Parselin planı(m2): 1.000,00	
20. Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU MÜL. MÜDÜRLÜĞÜ	21. Tapu tescil belgesi tarihi: 23.06.2015	22. Tapu tescil belgesi no:	
23. CED raporu onay tarihi:	24. Planlanan inşaatın başlama tarihi:	25. Planlanan inşaatın bitirme tarihi:	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 17.08.2020

1. Parsel ile ilgili bilgilerin girildiği alan			
2. Ada no: 111108	3. Parsel no: 1	4. Blok no: A1	5. Bağımsız bölüm no:

8. Ruhsatın verildiği amaç:
- 1. Yeni yapı
- 2. Yapıdan
- 3. Yapıdan
- 4. Eki ilave
- 5. Kat ilavesi
- 6. İlave
- 7. Onarım
- 8. Tadilat
- 9. Diğer
- 10. Restorasyon
- 11. Güçlendirme
- 12. Kullanım değişikliği
- 13. Fonksiyon
- 14. Mimarlık projesi
- 15. Elektrik projesi
- 16. Şant değişikliği
- 17. İskan durum
- 18. Bahçe duvarı

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: GÜLİM MADN. İNŞAAT İNŞ TURİZM VETİCA A.Ş. VE ORT. 1010420004112
- ■ Özel
- ☐ Kamu
- ☐ Yabancı

28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET
29. Vergi kimlik no: 2300020008

30. Adres: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: GÜLİM MADN. İNŞAAT İNŞ TURİZM VETİCA A.Ş. 1010420004112

33. Gıda sicil no: 2400

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET
35. Vergi kimlik no: 2300020008

36. İş yeri müteahhitlik yetki belgesi no: 0006215555360148

37. İş yeri sicil no:
38. Sözleşme tarihi:
39. Sözleşme no:

40. İlçe vergi adresi: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41. İmza:

Şantiye Şefinin

42. Adı soyadı, unvanı: AHMET TAYFUN BARAN, İNŞ.MÜHENDİSİ

43. TC kimlik no: 26321208284

44. Oda sicil no: 57963

45. Sigorta sicil no:
46. Sözleşme tarihi: 07.06.2011
47. Sözleşme no:

48. Adres: AKPINAR MAH. 852 SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

49. İmza:

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Hacim(m3)
1110 - Mesken	170	23004,4
Toplam : 1110 - Mesken	170	23004,4

Yapı İle İlgili Özellikler

53. Bitişik yapı sayısı: 1	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 170	55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 170	56. Yapının taban alanı(m2): 1928	57. Yapı inşaat alanı(m2): 23004,1
58. Toplam yapı sayısı: 30	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1242	60. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1198	61. Toplamın taban alanı(m2): 55661,18	62. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 286336,9
63. Yapının yer kotu altı kat sayısı: 2	64. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 22	65. Yapının toplam kat sayısı: 24	66. İlave kat sayısı:	
67. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 8,3	68. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 74,2	69. Yapının toplam yüksekliği(m): 82,5	70. İlave kat yüksekliği(m):	
71. Yapının sınıfı: V	72. Yapının grubu: A	73. 1 m2 maliyeti (TL): 1230	74. Yapının maliyeti (TL): 28295412	75. Yapının artan değeri (TL): 2805921,89
76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 31101333,89	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 28295412			

Yapının Teknik Özellikleri

78. Kullanılan Sistem:
- ■ 1. Mevcut binanın kısmen kullanılan
- ☐ 2. Binanın tamamı kullanılan
- ☐ 3. Kat kazımlı
- ☐ 4. Sıfır
- ☐ 5. Diğer yapı sistemi
- ☐ 6. Hibrit
- ☐ 7.

79. Binanın Ana Isınma Kullanılan Yakıt Cinsi:
- ☐ 1. Katı yakıt
- ☐ 2. Fuel-oil
- ■ 3. Doğal gaz
- ☐ 4. LPG
- ☐ 5. Elektrik
- ☐ 6. Güneş
- ☐ 7. Termal
- ☐ 8. Rüzgar
- ☐ 9.

80. Sıcak Su Temin Şekli:
- ☐ 1. Termosifon
- ☐ 2. Şofben
- ☐ 3. Güneş kolektörü
- ☐ 4. Kombi
- ■ 5. Müşterek
- ☐ 6.

81. Sıcak Su Yakıt Cinsi:
- ■ 1. Doğalgaz
- ☐ 2. LPG
- ☐ 3. Fuel-oil
- ☐ 4. Elektrik
- ☐ 5. Katı Yakıt
- ☐ 6. Termal
- ☐ 7.

82. Şantiye Suyu:
- ■ 1. Şehir suyu
- ☐ 2. Kuyu suyu
- ☐ 3. Pınar suyu
- ☐ 4. Tanker suyu

83. Atık su:
- ■ 1. Kanalizasyon
- ☐ 2. Foseptik

84. Temeller:
- ☐ 1. Ayrıklar
- ☐ 2. Ham sıvamalı
- ■ 3. Duğlajlar
- ■ 4. Elastik
- ■ 5. Hafensağma
- ■ 6. Pile su
- ■ 7. Temiz su
- ■ 8. Hidrofor
- ■ 9. Jenerasyon
- ■ 10. Paratoner
- ■ 11. Yangın tesisatı
- ☐ 12.

85. Ortak Kullanım Alanları:
- ■ 1. Asansör
- ■ 2. Bekçi kulübesi
- ■ 3. Açık otopark
- ■ 4. Kapalı otopark
- ☐ 5. Kapalı depolar
- ☐ 6. Kamerlar
- ■ 7. Ortak tesis
- ■ 8. Sığınak
- ■ 9. Su depolu
- ■ 10. Yangın merdiveni
- ■ 11. Yıkama havuzu
- ☐ 12.

86. Yapının Taşıyıcı Sistemi:
- ☐ 1. Betonarme (Kalıplar)
  - ☐ 1.1. Betonarme
  - ☐ 1.2. Ahşap
  - ☐ 1.3. Çelik
  - ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem
  - ☐ 1.1.2. Perdeli sistem
  - ■ 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem
- ☐ 2. Yığma (Kagir)
- ☐ 3. Prefabrik
- ☐ 4. Yarı prefabrik
- ☐ 5. Karma
- ☐ 6.

87. Dıştan Dolgu Malzeme Cinsi:
- ☐ 1. Briket
- ☐ 2. Tuğla
- ☐ 3. Taş
- ☐ 4. Ahşap
- ☐ 5. Kerpiç
- ■ 6. Gazbeton
- ☐ 7. Beton blok
- ☐ 8. Hafif panel
- ☐ 9.

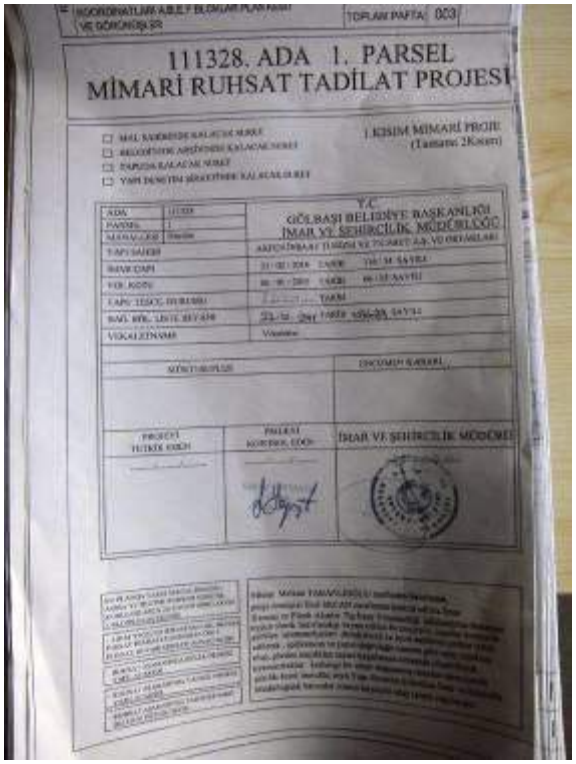
88. Döşeme:
- ■ 1. Plak döşeme
- ■ 2. Mantar döşeme
- ☐ 3. Asmolen
- ☐ 4. Ahşap
- ☐ 5. Hazır yapı elemanı
- ☐ 6.

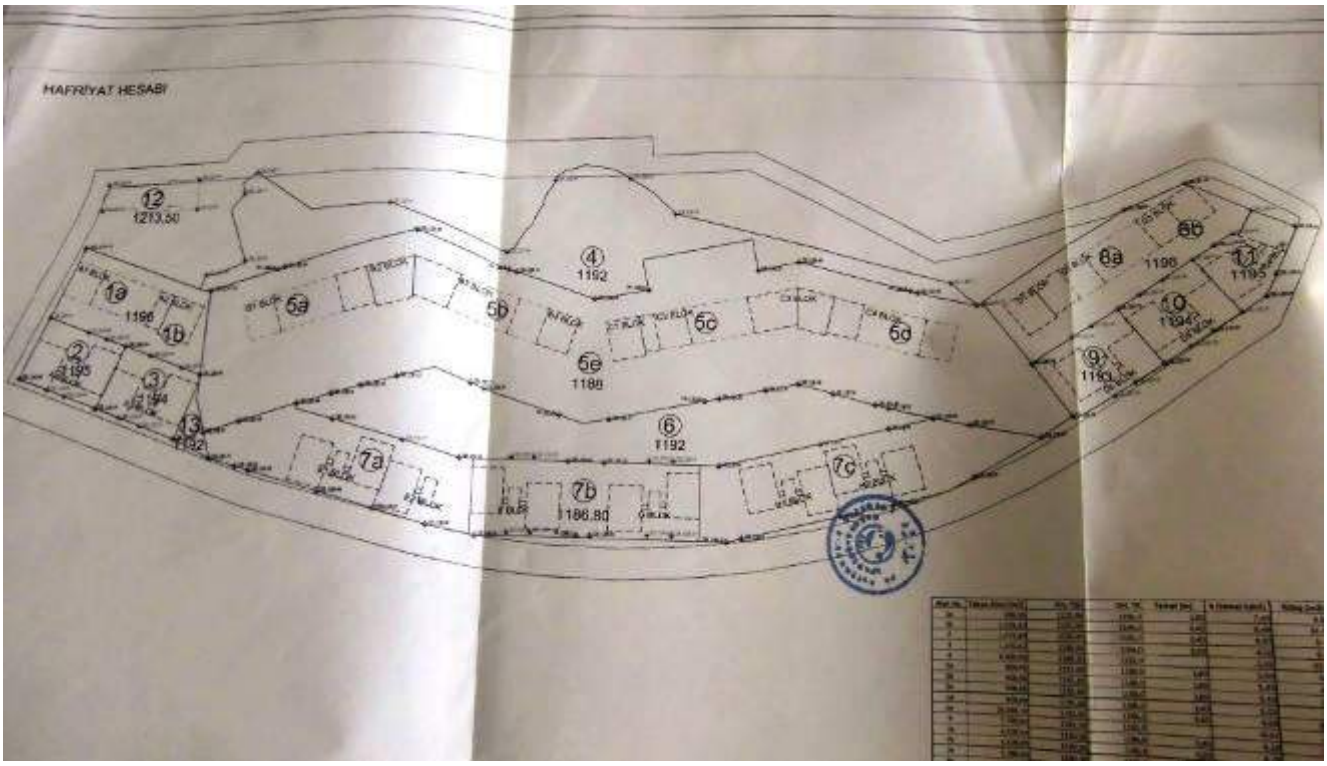
Yapı Projeleri

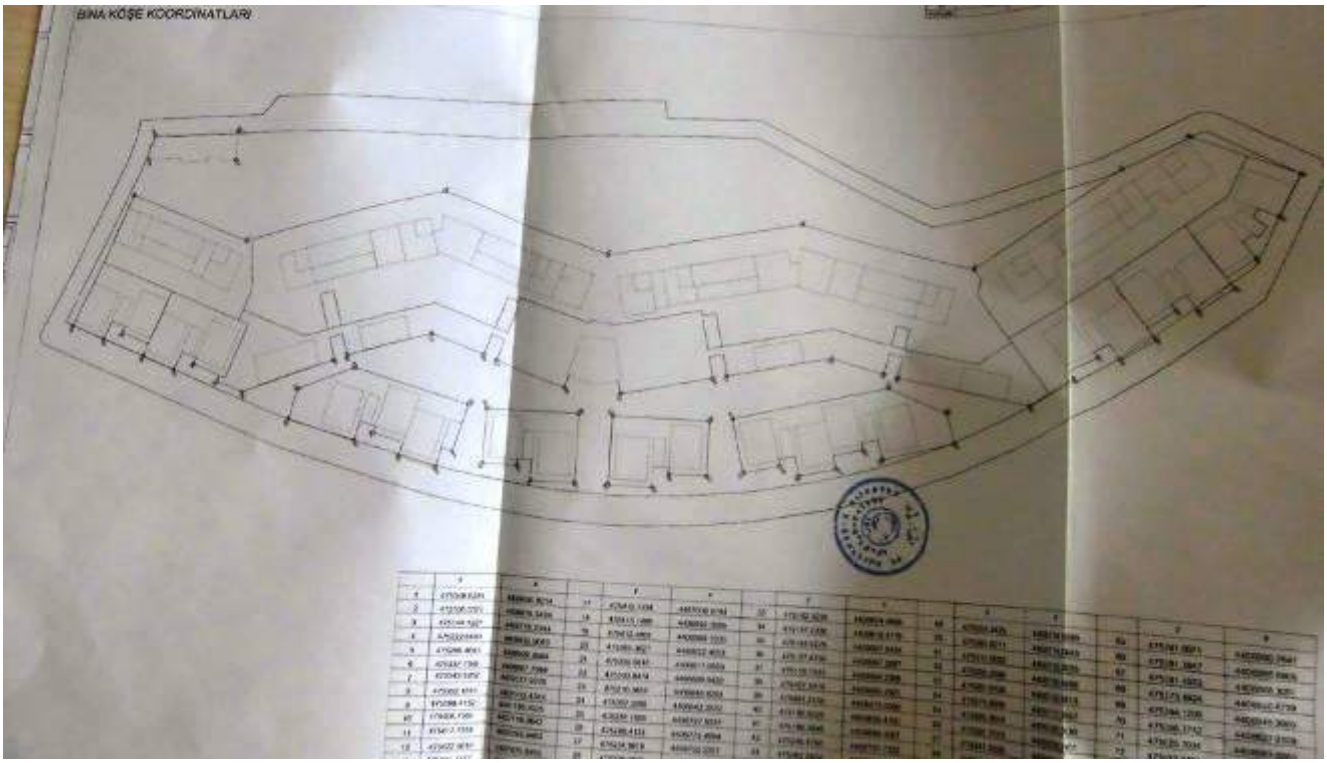
89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adres	94. İmza
Mimari: 29.01.2015	SİNAN MURAT TABANLIOĞLU	10867173308	23982	ASMALI MESCİT MAH. MESİRUTİYET CAD. BUSAGE PETİTİS CHAMPS BLOK NO: 67 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik: 16.02.2015	SAKYAN KUBİN	14786200884	31812	ÜKBAHAR MAH. GALIP ERDEM CAD. NO: 27 ÇANKAYA / ANKARA	
Elektrik: 12.02.2015	OZGUR ULUPINAR	41470871532	37434	GÜZELTEPE MAH. HALİP ZİYA CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 8 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat: 26.03.2015	GALIP MEHMET OKUTAN	11487141992	45480	KIZILCASAR MAH. 11083 SK. NO: 10 GÖLBAŞI / ANKARA	
/ / 20					
/ / 20					
/ / 20					
/ / 20					

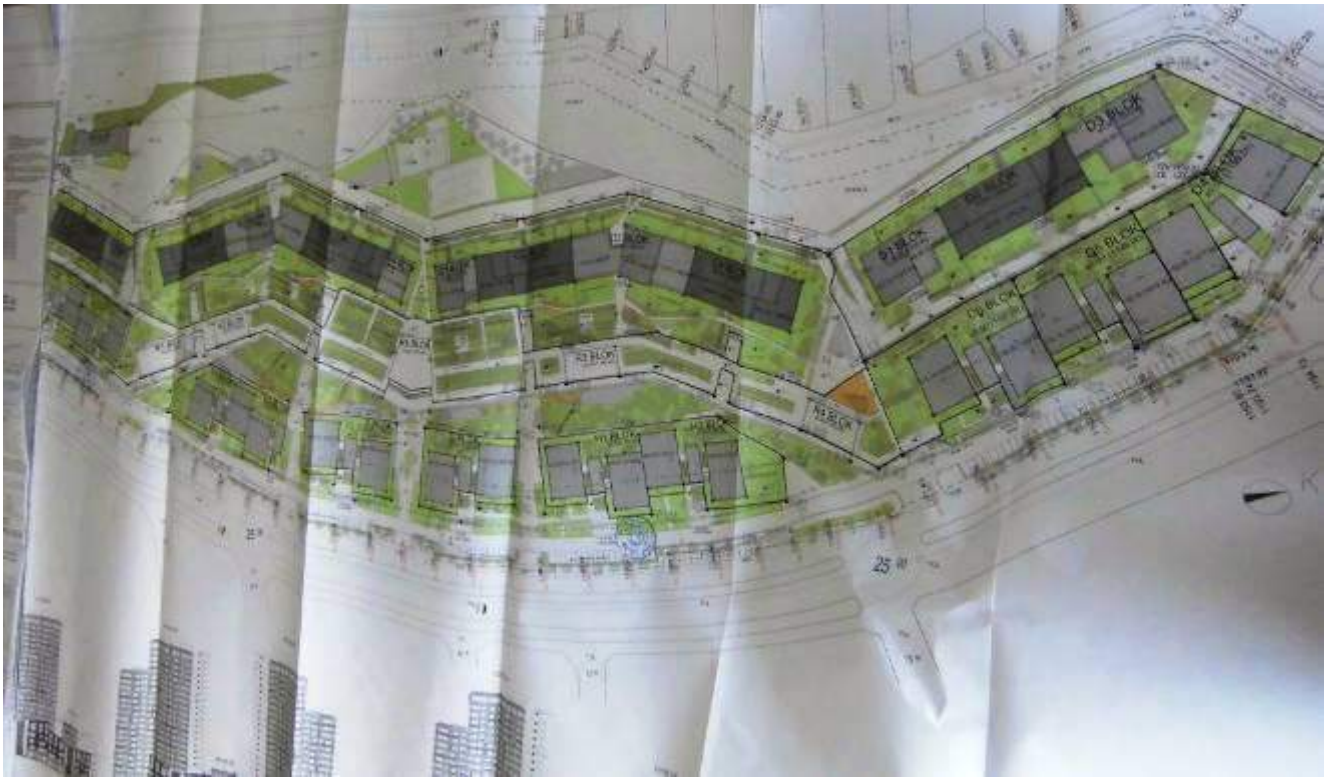
PROJE MÜELLİFİNİN

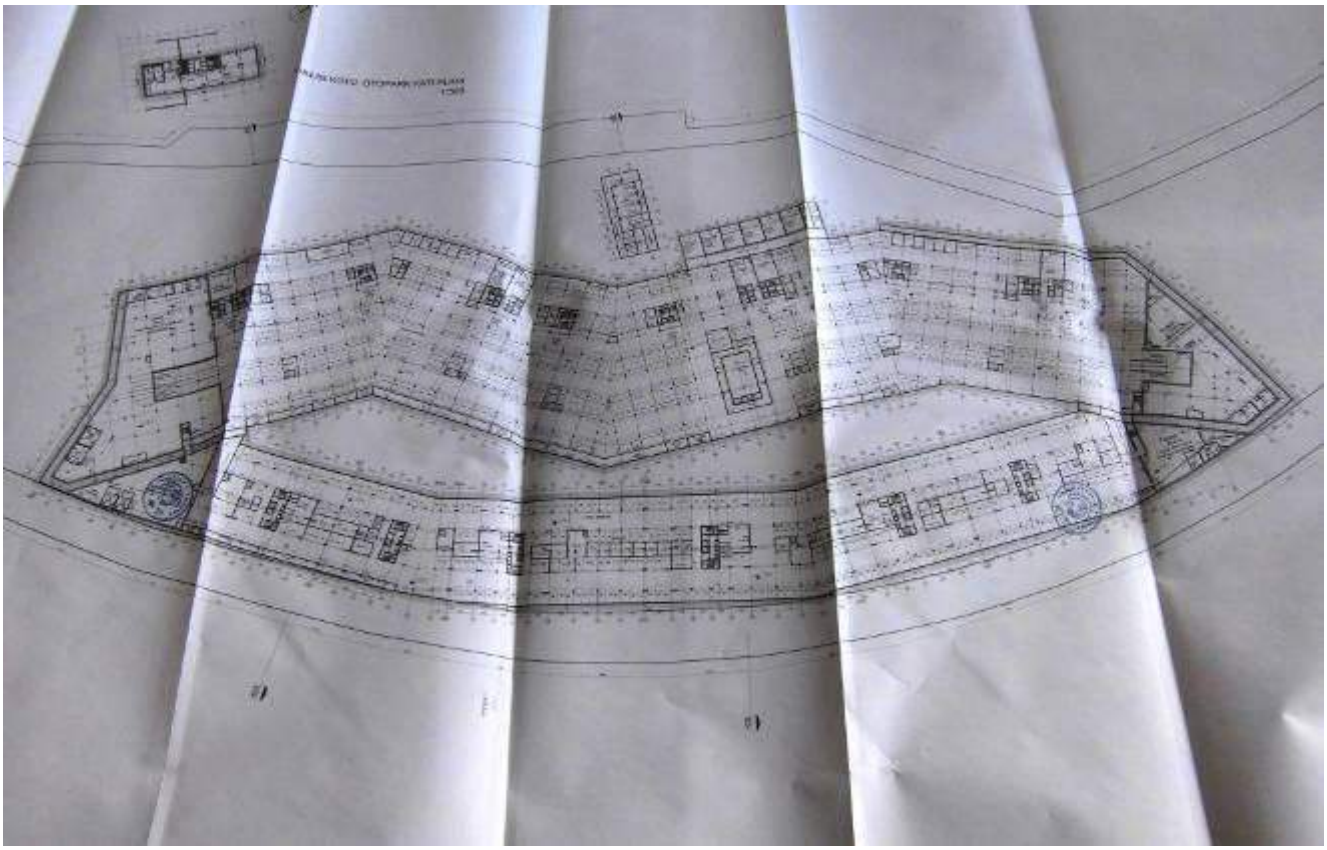
PROJE FOTOĞRAFLARI

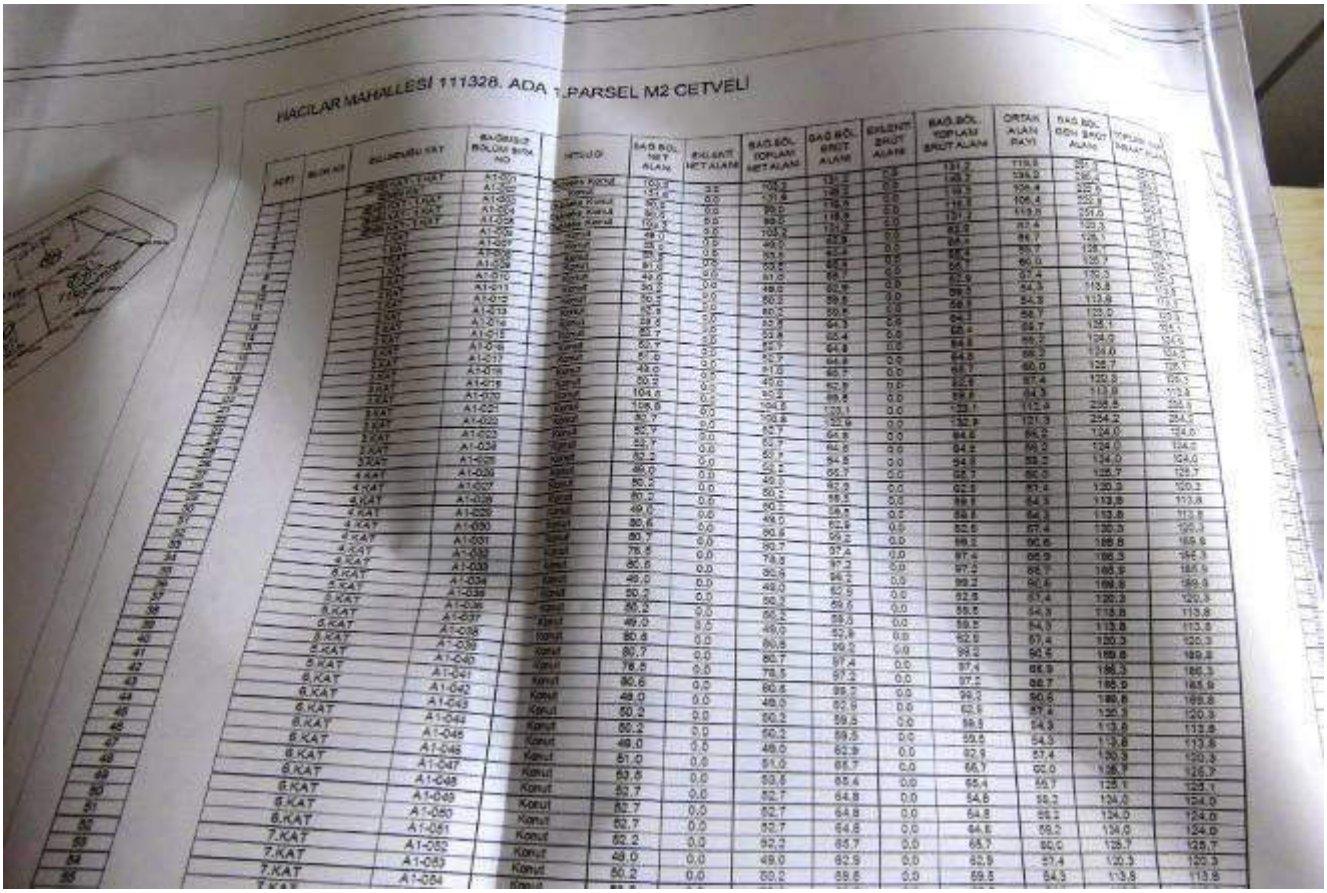





BINA KÖŞE KOORDINATLARI

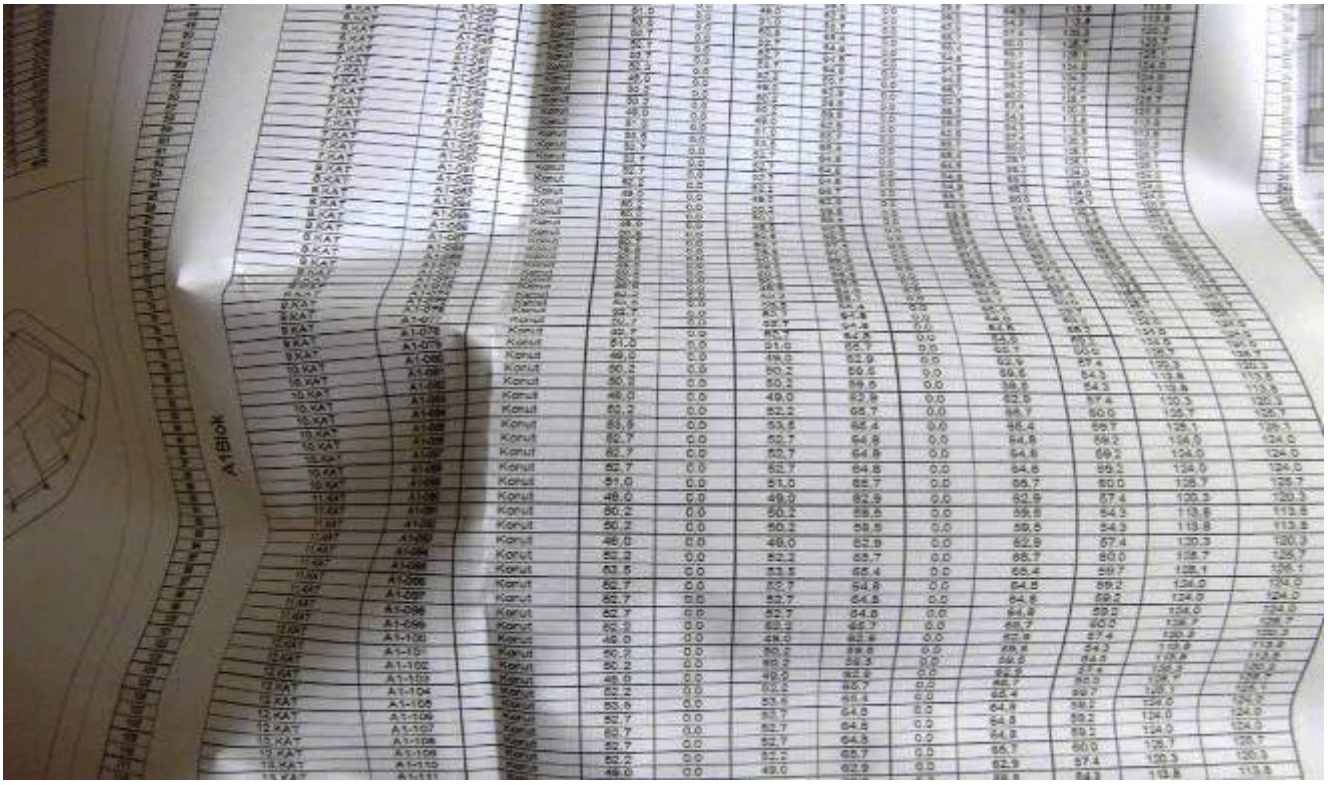

D3 BLOK
25 m

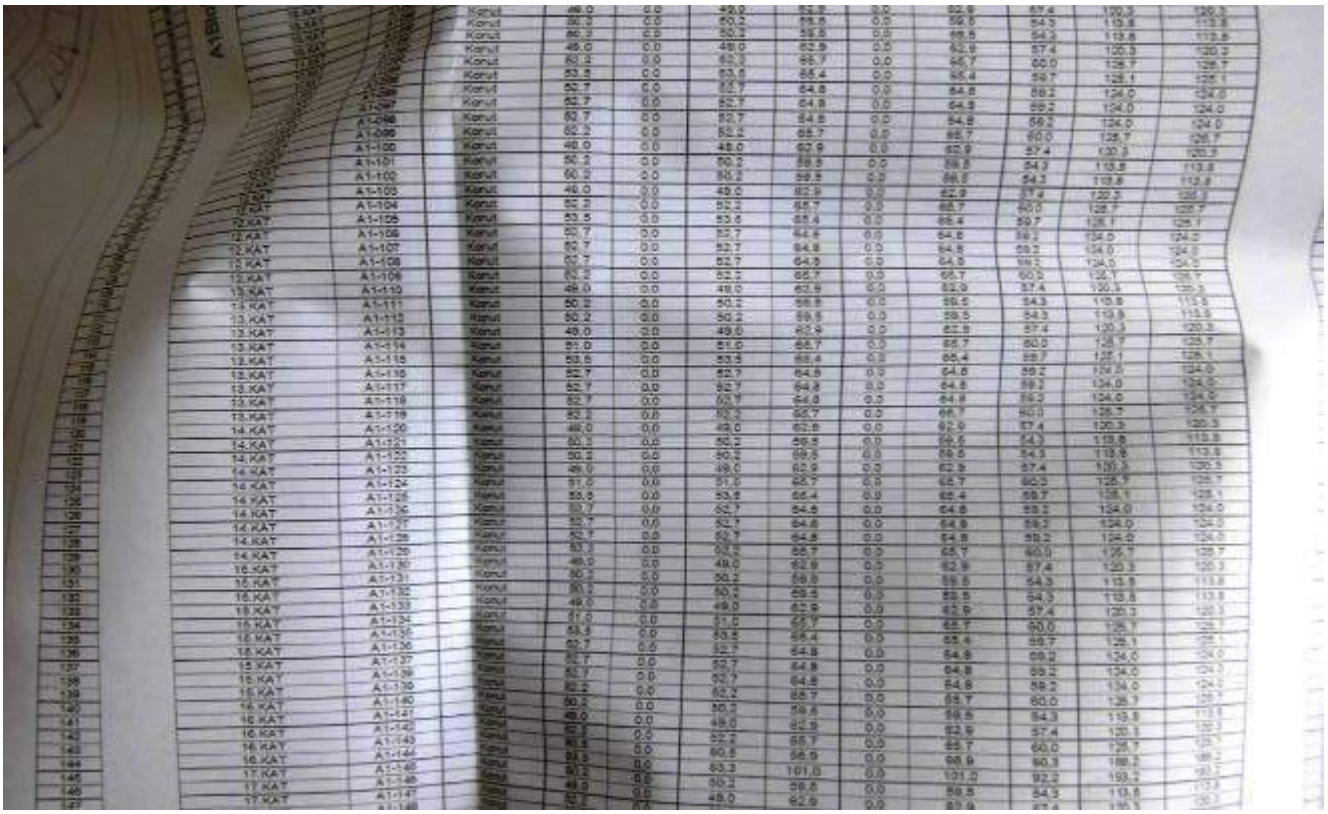




HACILAR MAHALLESİ 111328. ADA 1.PARSEL M2 CETVELİ

APT.	BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRM NO	NİTELİĞİ	BAĞ.BÖL. NET ALAN	EKİLENTİ NET ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM NET ALANI	BAĞ.BÖL. BRÜT ALANI	EKİLENTİ BRÜT ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM BRÜT ALANI	ORTAK ALANA PAYI	BAĞ.BÖL. BRÜT ALANI	TOPLAM BRÜT ALANI
		1.KAT	A1-001	Konut	100.3	0.0	100.3	131.2	0.0	131.2	119.8	251.0	251.0
		1.KAT	A1-002	Konut	131.8	0.0	131.8	146.2	0.0	146.2	109.4	255.6	255.6
		1.KAT	A1-003	Dükkan Konut	90.6	0.0	90.6	116.6	0.0	116.6	106.4	223.0	223.0
		1.KAT	A1-004	Dükkan Konut	90.6	0.0	90.6	116.6	0.0	116.6	113.0	229.6	229.6
		1.KAT	A1-005	Dükkan Konut	100.3	0.0	100.3	131.2	0.0	131.2	87.4	218.6	218.6
		1KAT	A1-006	Konut	49.0	0.0	49.0	62.9	0.0	62.9	65.7	128.6	128.6
		1KAT	A1-007	Konut	49.0	0.0	49.0	62.9	0.0	62.9	65.7	128.6	128.6
		1KAT	A1-008	Konut	51.5	0.0	51.5	65.4	0.0	65.4	65.7	131.1	131.1
		1KAT	A1-009	Konut	51.5	0.0	51.5	65.4	0.0	65.4	60.0	125.4	125.4
		1KAT	A1-010	Konut	49.0	0.0	49.0	62.9	0.0	62.9	57.4	120.3	120.3
		2KAT	A1-011	Konut	50.2	0.0	50.2	59.5	0.0	59.5	54.3	113.8	113.8
		2KAT	A1-012	Konut	50.2	0.0	50.2	59.5	0.0	59.5	54.3	113.8	113.8
		2KAT	A1-013	Konut	50.2	0.0	50.2	59.5	0.0	59.5	60.7	120.2	120.2
		2KAT	A1-014	Konut	53.8	0.0	53.8	64.3	0.0	64.3	66.7	131.1	131.1
		2KAT	A1-015	Konut	53.8	0.0	53.8	65.4	0.0	65.4	68.7	134.0	134.0
		2KAT	A1-016	Konut	53.7	0.0	53.7	64.8	0.0	64.8	68.3	134.0	134.0
		2KAT	A1-017	Konut	53.7	0.0	53.7	64.8	0.0	64.8	60.0	125.7	125.7
		2KAT	A1-018	Konut	51.0	0.0	51.0	65.7	0.0	65.7	57.4	123.3	123.3
		2KAT	A1-019	Konut	50.2	0.0	50.2	62.9	0.0	62.9	54.3	113.8	113.8
		2KAT	A1-020	Konut	104.6	0.0	104.6	99.8	0.0	99.8	112.4	236.6	236.6
		2KAT	A1-021	Konut	104.6	0.0	104.6	123.1	0.0	123.1	131.3	254.2	254.2
		2KAT	A1-022	Konut	104.6	0.0	104.6	132.9	0.0	132.9	121.3	254.2	254.2
		2KAT	A1-023	Konut	53.7	0.0	53.7	64.8	0.0	64.8	59.2	124.0	124.0
		2KAT	A1-024	Konut	53.7	0.0	53.7	64.8	0.0	64.8	59.2	124.0	124.0
		2KAT	A1-025	Konut	53.7	0.0	53.7	64.8	0.0	64.8	59.2	124.0	124.0
		2KAT	A1-026	Konut	53.7	0.0	53.7	65.7	0.0	65.7	60.0	125.7	125.7
		4KAT	A1-027	Konut	50.2	0.0	50.2	62.9	0.0	62.9	57.4	120.3	120.3
		4KAT	A1-028	Konut	50.2	0.0	50.2	59.5	0.0	59.5	54.3	113.8	113.8
		4KAT	A1-029	Konut	49.0	0.0	49.0	59.5	0.0	59.5	54.3	113.8	113.8
		4KAT	A1-030	Konut	50.6	0.0	50.6	62.9	0.0	62.9	57.4	120.3	120.3
		4KAT	A1-031	Konut	50.7	0.0	50.7	59.2	0.0	59.2	90.6	149.8	149.8
		4KAT	A1-032	Konut	78.5	0.0	78.5	97.2	0.0	97.2	68.9	166.3	166.3
		4KAT	A1-033	Konut	80.6	0.0	80.6	97.2	0.0	97.2	68.7	165.9	165.9
		5KAT	A1-034	Konut	49.0	0.0	49.0	62.9	0.0	62.9	90.6	153.5	153.5
		5KAT	A1-035	Konut	50.2	0.0	50.2	59.5	0.0	59.5	57.4	120.3	120.3
		5KAT	A1-036	Konut	50.2	0.0	50.2	59.5	0.0	59.5	54.3	113.8	113.8
		5KAT	A1-037	Konut	49.0	0.0	49.0	59.5	0.0	59.5	54.3	113.8	113.8
		5KAT	A1-038	Konut	50.6	0.0	50.6	62.9	0.0	62.9	57.4	120.3	120.3
		5KAT	A1-039	Konut	50.7	0.0	50.7	59.2	0.0	59.2	90.6	149.8	149.8
		5KAT	A1-040	Konut	78.5	0.0	78.5	97.4	0.0	97.4	68.9	166.3	166.3
		6KAT	A1-041	Konut	80.6	0.0	80.6	97.2	0.0	97.2	68.7	165.9	165.9
		6KAT	A1-042	Konut	49.0	0.0	49.0	59.2	0.0	59.2	90.6	149.8	149.8
		6KAT	A1-043	Konut	50.2	0.0	50.2	62.9	0.0	62.9	57.4	120.3	120.3
		6KAT	A1-044	Konut	50.2	0.0	50.2	59.5	0.0	59.5	54.3	113.8	113.8
		6KAT	A1-045	Konut	49.0	0.0	49.0	59.5	0.0	59.5	54.3	113.8	113.8
		6KAT	A1-046	Konut	51.0	0.0	51.0	62.9	0.0	62.9	57.4	120.3	120.3
		6KAT	A1-047	Konut	53.6	0.0	53.6	65.7	0.0	65.7	60.0	125.7	125.7
		6KAT	A1-048	Konut	52.7	0.0	52.7	65.4	0.0	65.4	59.7	125.1	125.1
		6KAT	A1-049	Konut	52.7	0.0	52.7	64.8	0.0	64.8	59.2	124.0	124.0
		6KAT	A1-050	Konut	52.7	0.0	52.7	64.8	0.0	64.8	59.2	124.0	124.0
		7KAT	A1-051	Konut	52.7	0.0	52.7	64.8	0.0	64.8	59.2	124.0	124.0
		7KAT	A1-052	Konut	52.2	0.0	52.2	65.7	0.0	65.7	60.0	125.7	125.7
		7KAT	A1-053	Konut	49.0	0.0	49.0	62.9	0.0	62.9	57.4	120.3	120.3
		7KAT	A1-054	Konut	50.2	0.0	50.2	59.5	0.0	59.5	54.3	113.8	113.8





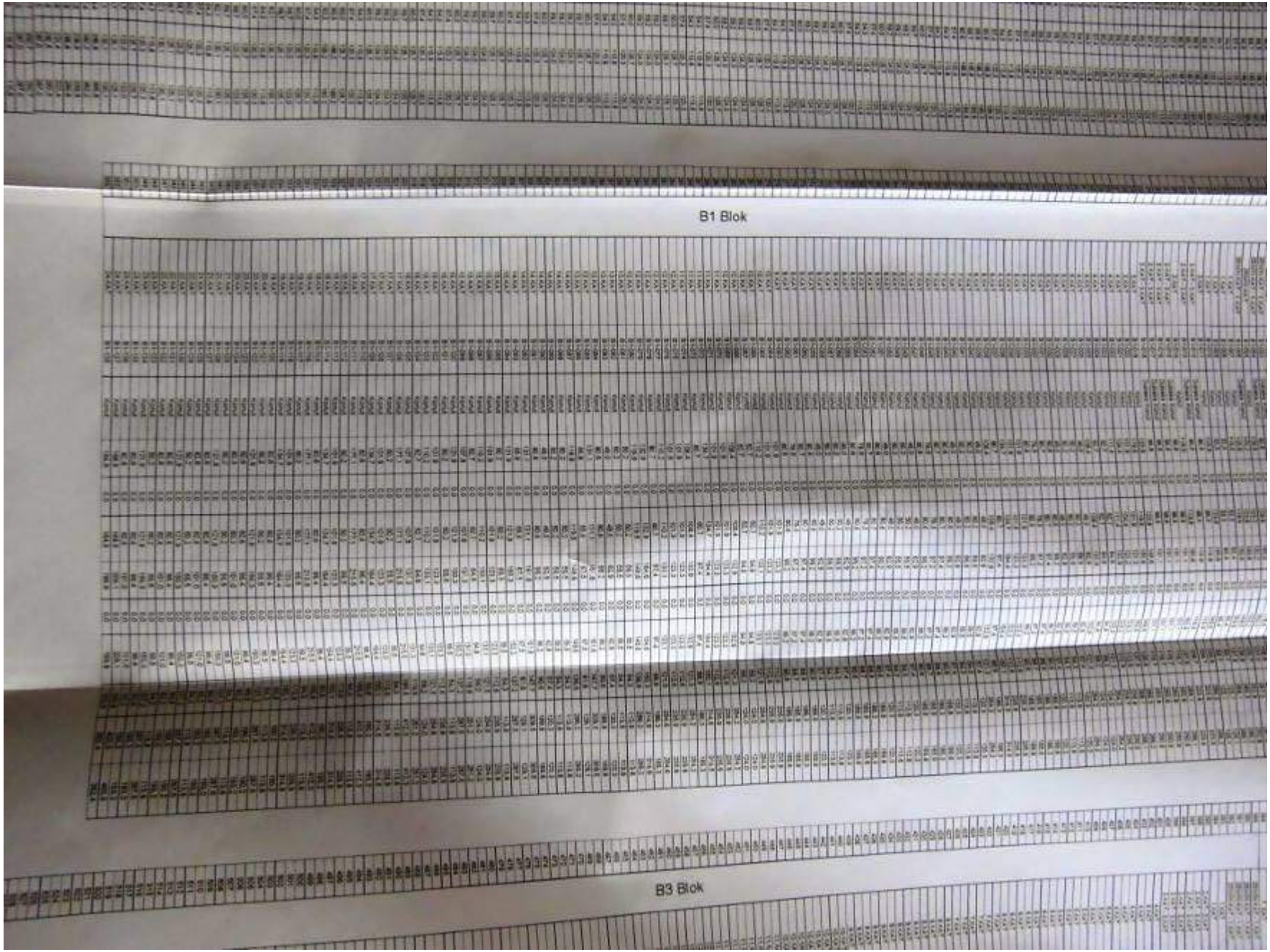
119	14.KAT	A1-119	Konut	[illegible]	[illegible]	[illegible]	62,9	0,0	62,9	57,4	[illegible]	113,8	113,8
120	14.KAT	A1-120	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	113,8	113,8
121	14.KAT	A1-121	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	120,3	120,3
122	14.KAT	A1-122	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	125,7	125,7
123	14.KAT	A1-123	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	126,1	126,1
124	14.KAT	A1-124	Konut	51,0	0,0	51,0	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	124,0	124,0
125	14.KAT	A1-125	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	126,1	124,0	124,0
126	14.KAT	A1-126	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	124,0	124,0
127	14.KAT	A1-127	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	125,7	125,7
128	14.KAT	A1-128	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	120,3	120,3
129	14.KAT	A1-129	Konut	52,2	0,0	52,2	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	113,8	113,8
130	15.KAT	A1-130	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	113,8	113,8
131	15.KAT	A1-131	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	120,3	120,3
132	15.KAT	A1-132	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	125,7	125,7
133	15.KAT	A1-133	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	126,1	126,1
134	15.KAT	A1-134	Konut	51,0	0,0	51,0	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	124,0	124,0
135	15.KAT	A1-135	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	126,1	124,0	124,0
136	15.KAT	A1-136	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	124,0	124,0
137	15.KAT	A1-137	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	125,7	125,7
138	15.KAT	A1-138	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	113,8	113,8
139	15.KAT	A1-139	Konut	52,2	0,0	52,2	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	120,3	120,3
140	16.KAT	A1-140	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	125,7	125,7
141	16.KAT	A1-141	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	189,2	189,2
142	16.KAT	A1-142	Konut	52,2	0,0	52,2	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	180,2	180,2
143	16.KAT	A1-143	Konut	80,6	0,0	80,6	98,9	0,0	98,9	90,3	189,2	113,8	113,8
144	16.KAT	A1-144	Konut	83,3	0,0	83,3	101,0	0,0	101,0	92,2	193,2	120,3	120,3
145	17.KAT	A1-145	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	120,3	120,3
146	17.KAT	A1-146	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	125,7	125,7
147	17.KAT	A1-147	Konut	52,2	0,0	52,2	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	120,0	120,0
148	17.KAT	A1-148	Konut	52,5	0,0	52,5	64,3	0,0	64,3	58,7	123,0	126,1	126,1
149	17.KAT	A1-149	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	125,1	130,1	130,1
150	17.KAT	A1-150	Konut	54,3	0,0	54,3	68,0	0,0	68,0	62,1	130,1	113,8	113,8
151	18.KAT	A1-151	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	120,3	120,3
152	18.KAT	A1-152	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	125,7	125,7
153	18.KAT	A1-153	Konut	52,2	0,0	52,2	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	123,0	123,0
154	18.KAT	A1-154	Konut	52,5	0,0	52,5	64,3	0,0	64,3	58,7	123,0	126,1	126,1
155	18.KAT	A1-155	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	125,1	130,1	130,1
156	18.KAT	A1-156	Konut	54,3	0,0	54,3	68,0	0,0	68,0	62,1	130,1	113,8	113,8
157	19.KAT	A1-157	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	120,3	120,3
158	19.KAT	A1-158	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	125,7	125,7
159	19.KAT	A1-159	Konut	52,2	0,0	52,2	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	123,0	123,0
160	19.KAT	A1-160	Konut	52,5	0,0	52,5	64,3	0,0	64,3	58,7	123,0	126,1	126,1
161	19.KAT	A1-161	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	125,1	130,1	130,1
162	19.KAT	A1-162	Konut	54,3	0,0	54,3	68,0	0,0	68,0	62,1	130,1	113,8	113,8
163	20.KAT	A1-163	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	120,3	120,3
164	20.KAT	A1-164	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	125,7	125,7
165	20.KAT	A1-165	Konut	52,2	0,0	52,2	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	123,0	123,0
166	20.KAT	A1-166	Konut	52,5	0,0	52,5	64,3	0,0	64,3	58,7	123,0	126,1	126,1
167	20.KAT	A1-167	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	125,1	130,1	130,1
168	20.KAT	A1-168	Konut	54,3	0,0	54,3	68,0	0,0	68,0	62,1	130,1	399,8	399,8
169	21.KAT	A1-169	Konut	167,9	0,0	167,9	207,4	0,0	207,4	189,4	399,8	352,2	352,2
170	21.KAT	A1-170	Konut	164,7	0,0	164,7	199,8	0,0	199,8	182,4	352,2	238,8	238,8
171	ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-001	Dükkan Konut	99,8	0,0	99,8	125,4	0,0	125,4	114,5	238,8	286,6	286,6
172	ZEMİN KAT	A2-002	Konut	136,4	0,0	130,4	149,8	0,0	149,8	136,8	286,6	233,4	233,4
173	ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-003	Dükkan Konut	91,6	0,0	91,6	116,8	0,0	116,8	106,6	233,4	[illegible]	[illegible]
174	ZEMİN KAT	A2-004	Konut	131,4	0,0	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
175	1. KAT	A2-005	Konut	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
176	1. KAT	A2-006	Konut	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

HACILAR MAHALLESİ 111328. ADA 1 PARSEL M2 CETVELİ

KAT	BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ	BAĞ.BÖL. NET ALANI	EKLENTİ NET ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM NET ALANI	BAĞ.BÖL. BRÜT ALANI	EKLENTİ BRÜT ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM BRÜT ALANI	ORTAK ALAN PAYI	BAĞ.BÖL. GEN. BRÜT ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1		ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-001	Dükkan Konut	103,2	0,0	103,2	131,2	0,0	131,2	119,8	251,0	[illegible]
2		ZEMİN KAT	A1-002	Konut	131,6	0,0	131,6	149,2	0,0	149,2	136,2	285,4	[illegible]
3		ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-003	Dükkan Konut	90,0	0,0	90,0	116,5	0,0	116,5	106,4	222,9	[illegible]
4		ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-004	Dükkan Konut	90,0	0,0	90,0	116,5	0,0	116,5	106,4	222,9	[illegible]
5		ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-005	Dükkan Konut	103,2	0,0	103,2	131,2	0,0	131,2	119,8	251,0	[illegible]
6		1.KAT	A1-006	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	[illegible]
7		1.KAT	A1-007	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	125,1	[illegible]
8		1.KAT	A1-008	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	125,1	[illegible]
9		1.KAT	A1-009	Konut	51,0	0,0	51,0	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	[illegible]
10		1.KAT	A1-010	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	[illegible]
11		2.KAT	A1-011	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	[illegible]
12		2.KAT	A1-012	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	[illegible]
13		2.KAT	A1-013	Konut	52,5	0,0	52,5	64,3	0,0	64,3	58,7	123,0	[illegible]
14		2.KAT	A1-014	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	125,1	[illegible]
15		2.KAT	A1-015	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	[illegible]
16		2.KAT	A1-016	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	[illegible]
17		2.KAT	A1-017	Konut	51,0	0,0	51,0	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	[illegible]
18		2.KAT	A1-018	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	[illegible]
19		3.KAT	A1-019	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	[illegible]
20		3.KAT	A1-020	Konut	104,5	0,0	104,5	123,1	0,0	123,1	112,4	235,5	[illegible]
21		3.KAT	A1-021	Konut	108,8	0,0	108,8	132,9	0,0	132,9	121,3	254,2	[illegible]
22		3.KAT	A1-022	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	[illegible]
23		3.KAT	A1-023	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	[illegible]
24		3.KAT	A1-024	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	[illegible]
25		3.KAT	A1-025	Konut	52,2	0,0	52,2	65,7	0,0	65,7	60,0	125,7	[illegible]
26		4.KAT	A1-026	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	[illegible]
27		4.KAT	A1-027	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	[illegible]
28		4.KAT	A1-028	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	59,5	54,3	113,8	[illegible]
29		4.KAT	A1-029	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	57,4	120,3	[illegible]
30		4.KAT	A1-030	Konut	80,6	0,0	80,6	99,2	0,0	99,2	90,6	189,8	[illegible]
31		4.KAT	A1-031	Konut	80,7	0,0	80,7	97,4	0,0	97,4	88,9	186,3	[illegible]

150	A2 Blok	17.KAT	A1-149	Konut	52,5	0,0	52,5	55,7	0,0	55,7	60,0	125,7	123,0
151		17.KAT	A1-150	Konut	53,8	0,0	52,5	54,3	0,0	54,3	58,7	125,1	125,1
152		18.KAT	A1-151	Konut	54,3	0,0	53,6	65,4	0,0	65,4	69,7	130,1	130,1
153		18.KAT	A1-152	Konut	50,2	0,0	54,3	68,0	0,0	68,0	62,1	113,8	113,8
154		18.KAT	A1-153	Konut	49,0	0,0	50,2	59,8	0,0	59,8	54,3	120,3	120,3
155		18.KAT	A1-154	Konut	52,3	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	67,4	125,7	125,7
156		18.KAT	A1-155	Konut	52,9	0,0	52,3	65,7	0,0	65,7	60,0	123,0	123,0
157		18.KAT	A1-156	Konut	51,5	0,0	52,5	64,3	0,0	64,3	58,7	125,1	125,1
158		19.KAT	A1-157	Konut	54,3	0,0	53,6	65,4	0,0	65,4	69,7	130,1	130,1
159		19.KAT	A1-158	Konut	50,2	0,0	54,3	68,0	0,0	68,0	62,1	113,8	113,8
160		19.KAT	A1-159	Konut	49,0	0,0	50,2	59,8	0,0	59,8	54,3	120,3	120,3
161		19.KAT	A1-160	Konut	52,3	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	67,4	125,7	125,7
162		19.KAT	A1-161	Konut	52,9	0,0	52,3	65,7	0,0	65,7	60,0	123,0	123,0
163		19.KAT	A1-162	Konut	51,5	0,0	52,5	64,3	0,0	64,3	58,7	125,1	125,1
164		20.KAT	A1-163	Konut	54,3	0,0	53,6	65,4	0,0	65,4	69,7	130,1	130,1
165		20.KAT	A1-164	Konut	50,2	0,0	54,3	68,0	0,0	68,0	62,1	113,8	113,8
166		20.KAT	A1-165	Konut	49,0	0,0	50,2	59,8	0,0	59,8	54,3	120,3	120,3
167		20.KAT	A1-166	Konut	52,3	0,0	49,0	62,9	0,0	62,9	67,4	125,7	125,7
168		20.KAT	A1-167	Konut	52,9	0,0	52,3	65,7	0,0	65,7	60,0	123,0	123,0
169		20.KAT	A1-168	Konut	53,5	0,0	52,5	64,3	0,0	64,3	58,7	125,1	125,1
170		21.KAT	A1-169	Konut	54,3	0,0	53,6	65,4	0,0	65,4	69,7	130,1	130,1
171		21.KAT	A1-170	Konut	167,8	0,0	54,3	68,0	0,0	68,0	62,1	113,8	113,8
172		ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-001	Dubleks Konut	164,7	0,0	167,3	207,4	0,0	207,4	189,4	398,8	398,8
173		ZEMİN KAT	A2-002	Konut	99,6	0,0	164,7	199,8	0,0	199,8	182,4	382,2	382,2
174		ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-003	Dubleks Konut	135,4	0,0	99,6	127,4	0,0	127,4	116,8	239,9	239,9
175		ZEMİN KAT	A2-004	Konut	91,6	0,0	130,4	148,8	0,0	148,8	136,8	285,6	285,6
176		1. KAT	A2-005	Konut	131,4	0,0	91,6	116,8	0,0	116,8	106,6	223,4	223,4
177		1. KAT	A2-006	Konut	116,7	0,0	131,4	152,9	0,0	152,9	139,6	292,5	292,5
178		2. KAT	A2-007	Konut	127,3	0,0	116,7	150,0	0,0	150,0	137,0	287,0	287,0
179		2. KAT	A2-008	Konut	116,7	0,0	127,3	150,0	0,0	150,0	137,0	287,0	287,0
180		2. KAT	A2-009	Konut	49,7	0,0	116,7	150,0	0,0	150,0	137,0	287,0	287,0
181		2. KAT	A2-010	Konut	127,3	0,0	49,7	67,9	0,0	67,9	62,0	110,8	110,8
182		2. KAT	A2-011	Konut	53,0	0,0	127,3	153,0	0,0	153,0	139,7	292,7	292,7
183		2. KAT	A2-012	Konut	51,0	0,0	53,0	65,0	0,0	65,0	59,3	124,3	124,3
184		3. KAT	A2-013	Konut	198,4	0,0	51,0	62,4	0,0	62,4	57,0	119,4	119,4
185		4. KAT	A2-014	Konut	128,7	0,0	198,4	238,5	0,0	238,5	214,9	453,1	453,1
186		4. KAT	A2-015	Konut	61,0	0,0	128,7	169,7	0,0	169,7	145,8	305,5	305,5
187		5. KAT	A2-016	Konut	128,7	0,0	61,0	73,8	0,0	73,8	67,4	141,2	141,2
188		5. KAT	A2-017	Konut	61,0	0,0	128,7	169,7	0,0	169,7	145,8	305,5	305,5
189		5. KAT	A2-018	Konut	61,0	0,0	61,0	73,8	0,0	73,8	67,4	141,2	141,2

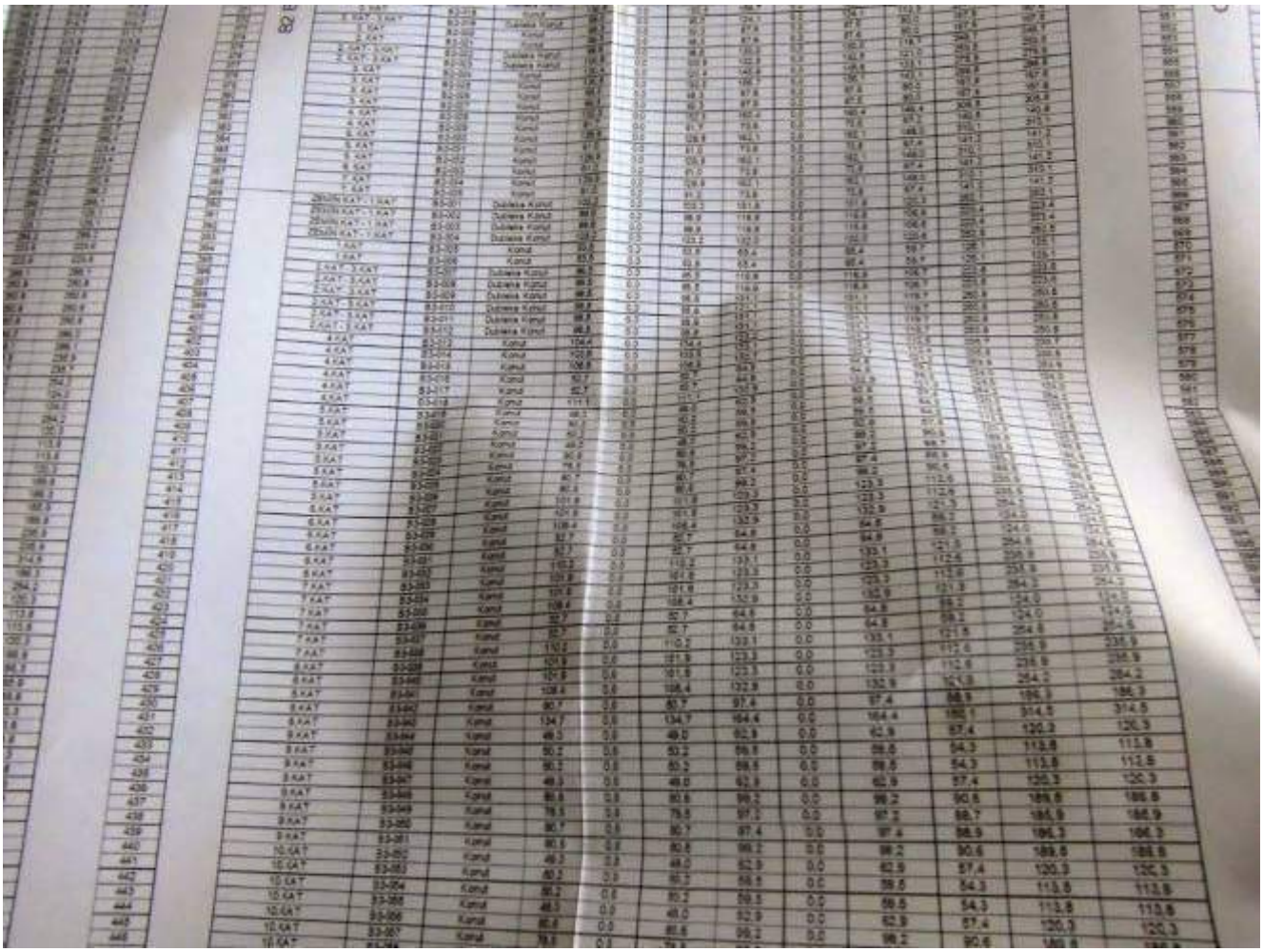
ADET	BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ	BAĞ.BÖL. NET ALANI	EKLENTİ NET ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM NET ALANI	BAĞ.BÖL. BRÜT ALANI	EKLENTİ BRÜT ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM BRÜT ALANI	ORTAK ALAN PAYI	BAĞ.BÖL. GEN. BRÜT ALANI	TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI
354	A3 Blok	BODRUM KAT	A3 - 001	Konut	97,9	0,0	97,9	112,1	0,0	112,1	102,3	214,4	214,4
355		BODRUM KAT	A3 - 002	Konut	97,9	0,0	97,9	112,1	0,0	112,1	102,3	214,4	214,4
356		ZEMİN KAT	A3 - 003	Konut	130,1	0,0	130,1	162,5	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
357		ZEMİN KAT	A3 - 004	Konut	133,1	0,0	133,1	164,5	0,0	164,5	150,2	314,7	314,7
358		ZEMİN KAT	A3 - 005	Konut	131,8	0,0	131,8	163,0	0,0	163,0	148,8	311,7	311,7
359		ZEMİN KAT	A3 - 006	Konut	131,8	0,0	131,8	164,1	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
360		1.KAT	A3 - 007	Konut	129,7	0,0	129,7	162,5	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
361		1.KAT	A3 - 008	Konut	133,1	0,0	133,1	164,5	0,0	164,5	150,2	314,7	314,7
362		1.KAT	A3 - 009	Konut	131,7	0,0	131,7	163,0	0,0	163,0	148,8	311,7	311,7
363		1.KAT	A3 - 010	Konut	131,1	0,0	131,1	164,1	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
364		2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 011	Dubleks Konut	197,1	0,0	197,1	260,3	0,0	260,3	237,0	497,3	497,3
365		2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 012	Dubleks Konut	212,0	0,0	212,0	262,4	0,0	262,4	239,6	502,0	502,0
366		2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 013	Dubleks Konut	210,6	0,0	210,6	260,5	0,0	260,5	237,8	498,3	498,3
367		2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 014	Dubleks Konut	198,5	0,0	198,5	261,8	0,0	261,8	239,0	500,8	500,8
368	A4 Blok	BODRUM KAT	A4 - 001	Konut	97,9	0,0	97,9	112,1	0,0	112,1	102,3	214,4	214,4
369		ZEMİN KAT	A4 - 002	Konut	131,8	0,0	131,8	163,0	0,0	163,0	148,8	311,7	311,7
370		ZEMİN KAT	A4 - 003	Konut	131,8	0,0	131,8	164,1	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
371		ZEMİN KAT	A4 - 004	Konut	130,1	0,0	130,1	162,5	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
372		ZEMİN KAT	A4 - 005	Konut	133,1	0,0	133,1	164,5	0,0	164,5	150,2	314,7	314,7
373		1.KAT	A4 - 006	Konut	131,7	0,0	131,7	163,0	0,0	163,0	148,8	311,7	311,7
374		1.KAT	A4 - 007	Konut	131,1	0,0	131,1	164,1	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
375		1.KAT	A4 - 008	Konut	129,7	0,0	129,7	162,5	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
376		1.KAT	A4 - 009	Konut	133,1	0,0	133,1	164,5	0,0	164,5	150,2	314,7	314,7
377		2.KAT-ÇATI KATI	A4 - 010	Dubleks Konut	210,6	0,0	210,6	260,5	0,0	260,5	237,8	498,3	498,3
378		2.KAT	A4 - 011	Konut	131,1	0,0	131,1	164,1	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
379		2.KAT	A4 - 012	Konut	129,7	0,0	129,7	162,5	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
380		2.KAT-ÇATI KATI	A4 - 013	Dubleks Konut	212,0	0,0	212,0	262,4	0,0	262,4	239,6	502,0	502,0
381		3.KAT- ÇATI KATI	A4 - 014	Dubleks Konut	198,5	0,0	198,5	261,8	0,0	261,8	239,0	500,8	500,8
382		3.KAT- ÇATI KATI	A4 - 015	Dubleks Konut	197,1	0,0	197,1	260,3	0,0	260,3	237,6	497,9	497,9
383		ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-001	Dubleks Konut	103,6	0,0	103,6	132,1	0,0	132,1	120,6	252,7	252,7
384		ZEMİN KAT	B1-002	Konut	132,0	0,0	132,0	149,7	0,0	149,7	136,7	286,4	286,4
385		ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-003	Dubleks Konut	89,9	0,0	89,9	116,8	0,0	116,8	106,6	223,4	223,4
386		ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-004	Dubleks Konut	89,9	0,0	89,9	116,8	0,0	116,8	106,6	223,4	223,4
387		ZEMİN KAT	B1-005	Konut	129,6	0,0	129,6	150,0	0,0	150,0	137,0	287,0	287,0
388		ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-006	Dubleks Konut	103,2	0,0	103,2	132,2	0,0	132,2	120,7	252,9	252,9
389		1.KAT	B1-007	Konut	123,9	0,0	123,9	149,6	0,0	149,6	136,6	286,2	286,2
390		1.KAT	B1-008	Konut	119,6	0,0	119,6	150,6	0,0	150,6	137,6	288,1	288,1
391		1.KAT	B1-009	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	125,1	125,1
392		1.KAT	B1-010	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	125,1	125,1
393		2.KAT	B1-011	Konut	123,9	0,0	123,9	149,6	0,0	149,6	136,6	286,2	286,2
394		2.KAT - 3.KAT	B1-012	Dubleks Konut	86,5	0,0	86,5	116,9	0,0	116,9	106,7	223,6	223,6
395		2.KAT - 3.KAT	B1-013	Dubleks Konut	86,5	0,0	86,5	116,9	0,0	116,9	106,7	223,6	223,6
396		2.KAT	B1-014	Konut	119,6	0,0	119,6	150,6	0,0	150,6	137,6	288,1	288,1


B1 Blok
B3 Blok

ADET	BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ	BAĞ.BÖL. NET ALANI	EKLENTİ NET ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM NET ALANI	BAĞ.BÖL. BRÜT ALANI	EKLENTİ BRÜT ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM BRÜT ALANI	ORTAK ALAN PAYI	BAĞ.BÖL. GEN. BRÜT ALANI	TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI
354	B2 Blok	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-001	Dubleks Konut	103.1	0.0	103.1	131.0	0.0	131.0	119.6	250.6	250.6
355		ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-002	Dubleks Konut	106.1	0.0	106.1	132.1	0.0	132.1	120.6	252.7	252.7
356		ZEMİN KAT	B2-003	Konut	123.8	0.0	123.8	146.9	0.0	146.9	133.2	279.1	279.1
357		ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-004	Dubleks Konut	99.6	0.0	99.6	125.0	0.0	125.0	114.1	239.1	239.1
358		ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-005	Dubleks Konut	97.5	0.0	97.5	124.5	0.0	124.5	113.7	238.2	238.2
359		ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-006	Dubleks Konut	97.7	0.0	97.7	124.6	0.0	124.6	113.8	238.4	238.4
360		ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-007	Dubleks Konut	92.7	0.0	92.7	117.0	0.0	117.0	106.6	223.6	223.6
361		ZEMİN KAT	B2-008	Konut	136.4	0.0	136.4	156.8	0.0	156.8	143.2	300.0	300.0
362		ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-009	Dubleks Konut	99.4	0.0	99.4	124.1	0.0	124.1	113.3	237.4	237.4
363		ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-010	Dubleks Konut	104.0	0.0	104.0	130.7	0.0	130.7	119.3	250.0	250.0
364		1. KAT	B2-011	Konut	120.4	0.0	120.4	148.8	0.0	148.8	135.1	283.9	283.9
365		1. KAT	B2-012	Konut	130.5	0.0	130.5	156.7	0.0	156.7	143.1	299.8	299.8
366		2. KAT	B2-013	Konut	120.4	0.0	120.4	148.8	0.0	148.8	135.1	283.9	283.9
367		2. KAT - 3.KAT	B2-014	Dubleks Konut	95.4	0.0	95.4	125.3	0.0	125.3	114.4	239.7	239.7
368		2. KAT - 3.KAT	B2-015	Dubleks Konut	96.7	0.0	96.7	125.6	0.0	125.6	114.7	240.3	240.3
369		2. KAT - 3.KAT	B2-016	Dubleks Konut	93.8	0.0	93.8	124.4	0.0	124.4	113.6	238.0	238.0
370		2. KAT - 3.KAT	B2-017	Dubleks Konut	88.4	0.0	88.4	117.7	0.0	117.7	107.5	225.2	225.2
371		2. KAT	B2-018	Konut	130.5	0.0	130.5	156.7	0.0	156.7	143.1	299.8	299.8
372		2. KAT - 3.KAT	B2-019	Dubleks Konut	96.0	0.0	96.0	124.1	0.0	124.1	113.3	237.4	237.4
373		2. KAT	B2-020	Konut	69.3	0.0	69.3	87.6	0.0	87.6	80.0	167.6	167.6
374		2. KAT	B2-021	Konut	69.3	0.0	69.3	87.6	0.0	87.6	80.0	167.6	167.6
375		2. KAT - 3.KAT	B2-022	Dubleks Konut	98.6	0.0	98.6	130.0	0.0	130.0	118.7	248.7	248.7
376		2. KAT - 3.KAT	B2-023	Dubleks Konut	100.9	0.0	100.9	132.5	0.0	132.5	121.0	253.5	253.5
377		3. KAT	B2-024	Konut	120.4	0.0	120.4	148.8	0.0	148.8	135.1	283.9	283.9
378		3. KAT	B2-025	Konut	130.5	0.0	130.5	156.7	0.0	156.7	143.1	299.8	299.8
379		3. KAT	B2-026	Konut	69.3	0.0	69.3	87.6	0.0	87.6	80.0	167.6	167.6
380		3. KAT	B2-027	Konut	69.3	0.0	69.3	87.6	0.0	87.6	80.0	167.6	167.6
381		4. KAT	B2-028	Konut	132.3	0.0	132.3	160.4	0.0	160.4	146.4	306.8	306.8
382		4. KAT	B2-029	Konut	61.7	0.0	61.7	73.6	0.0	73.6	67.2	140.8	140.8
383		5. KAT	B2-030	Konut	129.9	0.0	129.9	162.1	0.0	162.1	148.0	310.1	310.1
384		5. KAT	B2-031	Konut	61.0	0.0	61.0	73.8	0.0	73.8	67.4	141.2	141.2
385		6. KAT	B2-032	Konut	129.9	0.0	129.9	162.1	0.0	162.1	148.0	310.1	310.1
386		6. KAT	B2-033	Konut	61.0	0.0	61.0	73.8	0.0	73.8	67.4	141.2	141.2
387		7. KAT	B2-034	Konut	129.9	0.0	129.9	162.1	0.0	162.1	148.0	310.1	310.1
388		7. KAT	B2-035	Konut	61.0	0.0	61.0	73.8	0.0	73.8	67.4	141.2	141.2
389		ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-001	Dubleks Konut	103.2	0.0	103.2	131.8	0.0	131.8	120.3	252.1	252.1
390		ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-002	Dubleks Konut	89.9	0.0	89.9	116.8	0.0	116.8	106.6	223.4	223.4
391		ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-003	Dubleks Konut	89.9	0.0	89.9	116.8	0.0	116.8	106.6	223.4	223.4
392		ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-004	Dubleks Konut	103.2	0.0	103.2	132.0	0.0	132.0	120.5	252.5	252.5
393		1.KAT	B3-005	Konut	53.5	0.0	53.5	65.4	0.0	65.4	59.7	125.1	125.1
394		1.KAT	B3-006	Konut	53.5	0.0	53.5	65.4	0.0	65.4	59.7	125.1	125.1
395		2.KAT - 3.KAT	B3-007	Dubleks Konut	86.5	0.0	86.5	115.9	0.0	115.9	106.7	222.6	222.6
396		2.KAT - 3.KAT	B3-008	Dubleks Konut	86.5	0.0	86.5	115.9	0.0	115.9	106.7	223.6	223.6
[illegible]		2.KAT - 3.KAT	B3-009	Dubleks Konut	[illegible]	0.0	[illegible]	131.1	0.0	131.1	119.7	[illegible]	[illegible]

B3 Blok

C2 Blok

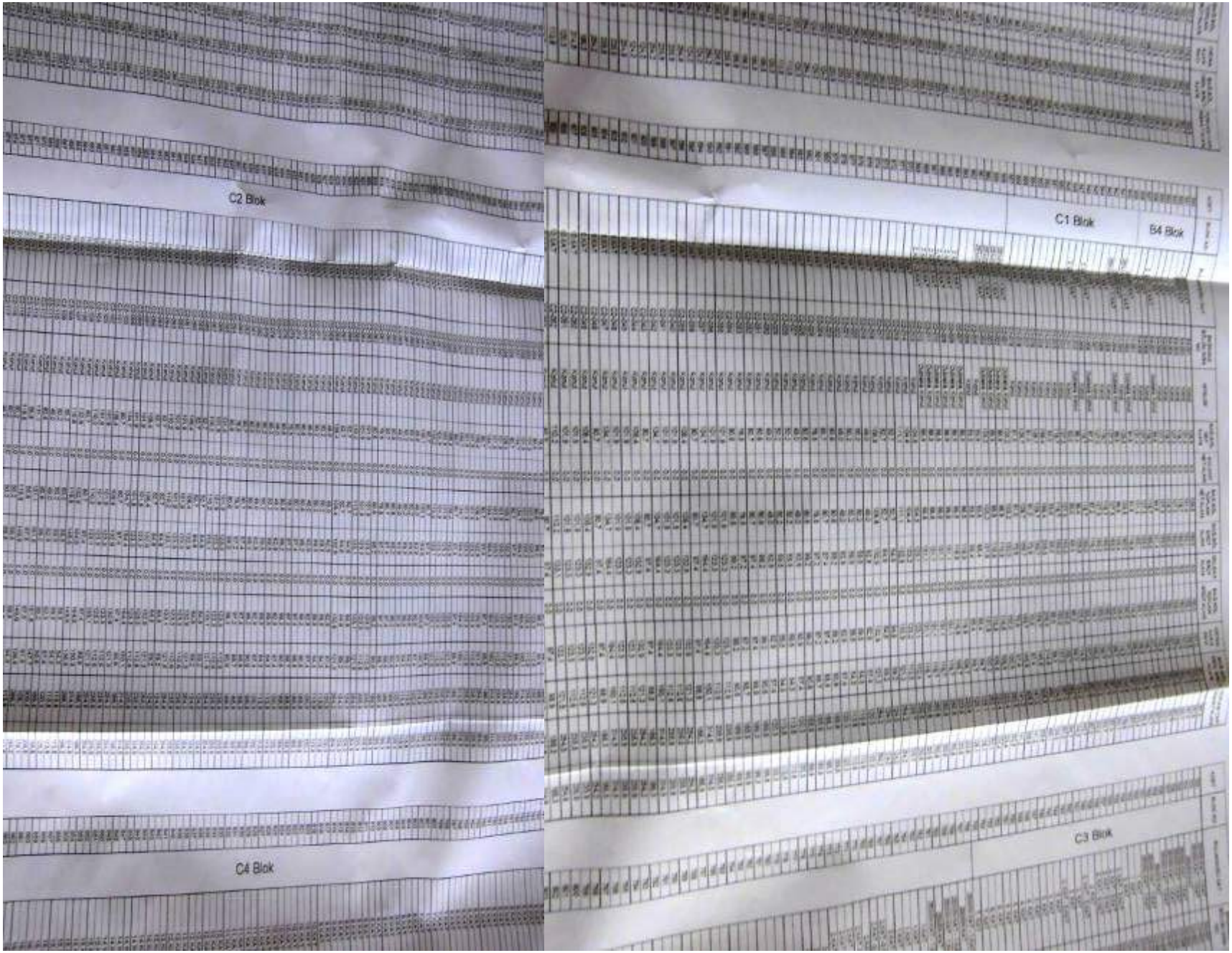


B3 Blok

C2 Blok

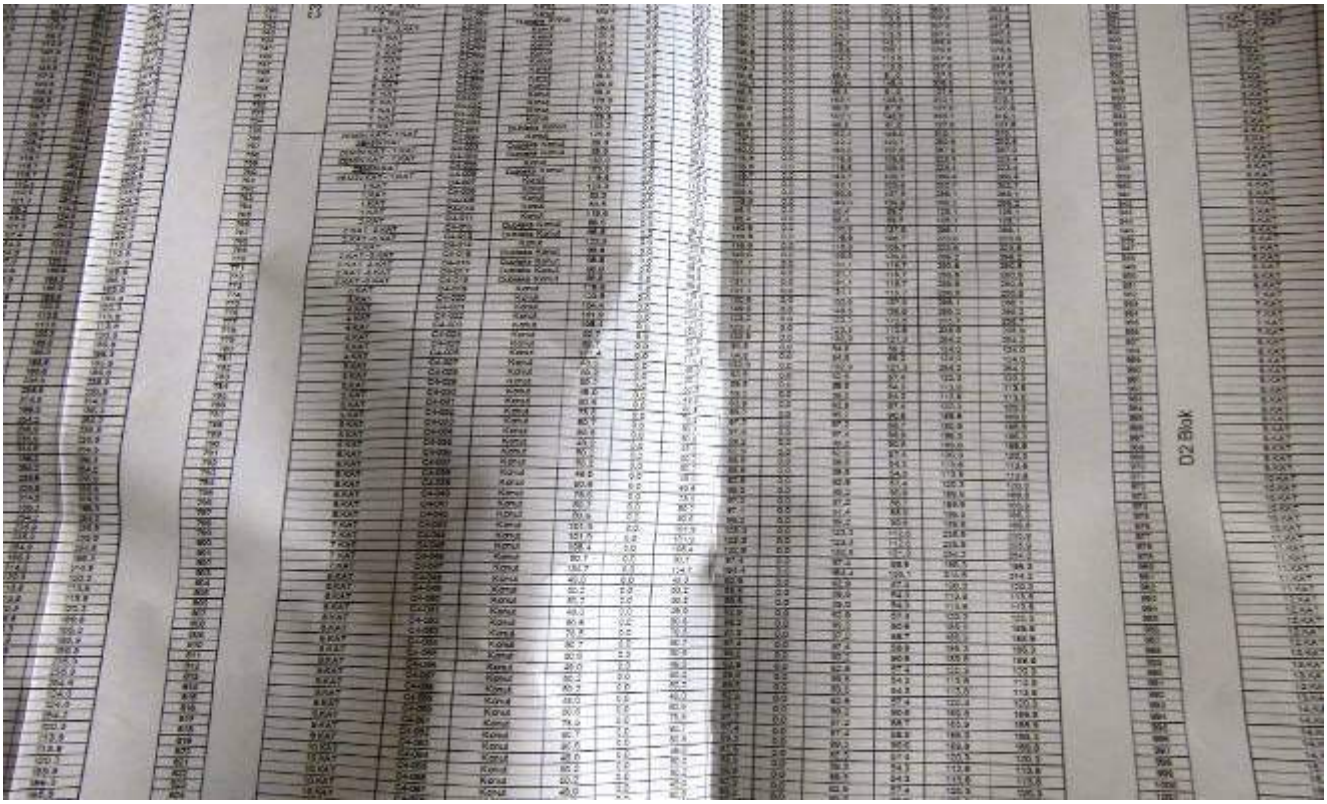
ADET	BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NITELIĞI	BAĞ.BÖL. NET ALANI	EKLENTİ NET ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM NET ALANI	BAĞ.BÖL. BRÜT ALANI	EKLENTİ BRÜT ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM BRÜT ALANI	ORTAK ALAN PAYI	BAĞ.BÖL. GEN. BRÜT ALANI	TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI
530	B4 Blok	1.KAT	B4-001	Konut	129,5	0,0	129,5	160,0	0,0	160,0	137,5	297,5	297,5
531		1.KAT	B4-002	Konut	131,4	0,0	131,4	163,1	0,0	163,1	139,5	302,6	302,6
532		1.KAT	B4-003	Konut	118,7	0,0	118,7	160,0	0,0	160,0	137,0	297,0	297,0
533		1.KAT	B4-004	Konut	127,3	0,0	127,3	163,0	0,0	163,0	139,7	302,7	302,7
534		2.KAT	B4-005	Konut	118,7	0,0	118,7	160,0	0,0	160,0	137,0	297,0	297,0
535		2.KAT	B4-006	Konut	127,3	0,0	127,3	163,0	0,0	163,0	139,7	302,7	302,7
536		2.KAT-3.KAT	B4-007	Dubleks Konut	94,6	0,0	94,6	121,4	0,0	121,4	104,0	225,4	225,4
537		2.KAT	B4-008	Konut	118,7	0,0	118,7	160,0	0,0	160,0	137,0	297,0	297,0
538		2.KAT	B4-009	Konut	127,3	0,0	127,3	163,0	0,0	163,0	139,7	302,7	302,7
539		3.KAT	C1-001	Konut	131,4	0,0	131,4	163,1	0,0	163,1	139,5	302,6	302,6
540		ZEMİN KAT	C1-002	Dubleks Konut	91,6	0,0	91,6	116,8	0,0	116,8	100,1	216,9	216,9
541	C1 Blok	ZEMİN KAT-1.KAT	C1-003	Konut	129,6	0,0	129,6	160,0	0,0	160,0	137,0	297,0	297,0
542		ZEMİN KAT	C1-004	Dubleks Konut	99,6	0,0	99,6	126,4	0,0	126,4	114,5	240,9	240,9
543		ZEMİN KAT-1.KAT	C1-005	Konut	127,3	0,0	127,3	163,0	0,0	163,0	139,7	302,7	302,7
544		1.KAT	C1-006	Konut	118,7	0,0	118,7	160,0	0,0	160,0	137,0	297,0	297,0
545		1.KAT	C1-007	Konut	127,3	0,0	127,3	163,0	0,0	163,0	139,7	302,7	302,7
546		1.KAT	C1-008	Konut	87,2	0,0	87,2	118,9	0,0	118,9	106,5	225,4	225,4
547		2.KAT-3.KAT	C1-009	Dubleks Konut	118,7	0,0	118,7	160,0	0,0	160,0	137,0	297,0	297,0
548		2.KAT	C1-010	Konut	99,4	0,0	99,4	125,8	0,0	125,8	114,3	240,1	240,1
549		2.KAT-3.KAT	C1-011	Dubleks Konut	83,0	0,0	83,0	88,0	0,0	88,0	59,3	147,3	147,3
550		2.KAT	C1-012	Konut	127,3	0,0	127,3	163,0	0,0	163,0	139,7	302,7	302,7
551		3.KAT	C1-013	Konut	118,7	0,0	118,7	160,0	0,0	160,0	137,0	297,0	297,0
552		3.KAT	C1-014	Konut	83,0	0,0	83,0	88,0	0,0	88,0	59,3	147,3	147,3
553		3.KAT	C1-015	Konut	198,4	0,0	198,4	235,3	0,0	235,3	214,8	450,1	450,1
554		3.KAT	C1-016	Konut	129,7	0,0	129,7	159,7	0,0	159,7	145,8	305,5	305,5
555		3.KAT	C1-017	Konut	61,0	0,0	61,0	73,6	0,0	73,6	67,4	141,0	141,0
556		3.KAT	C1-018	Konut	129,7	0,0	129,7	159,7	0,0	159,7	145,8	305,5	305,5
557		3.KAT	C1-019	Konut	61,0	0,0	61,0	73,6	0,0	73,6	67,4	141,0	141,0
558		ZEMİN KAT-1.KAT	C3-001	Dubleks Konut	103,2	0,0	103,2	132,0	0,0	132,0	120,5	252,5	252,5
559		ZEMİN KAT-1.KAT	C3-002	Dubleks Konut	89,9	0,0	89,9	116,8	0,0	116,8	106,6	223,4	223,4
560		ZEMİN KAT-1.KAT	C3-003	Dubleks Konut	89,9	0,0	89,9	116,8	0,0	116,8	106,6	223,4	223,4
561		ZEMİN KAT-1.KAT	C3-004	Dubleks Konut	103,2	0,0	103,2	131,8	0,0	131,8	109,3	241,1	241,1
562		1.KAT	C2-005	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	125,1	125,1
563		1.KAT	C2-006	Konut	53,5	0,0	53,5	65,4	0,0	65,4	59,7	125,1	125,1
564		2.KAT-3.KAT	C2-007	Dubleks Konut	86,5	0,0	86,5	116,9	0,0	116,9	106,7	223,6	223,6
565		2.KAT-3.KAT	C2-008	Dubleks Konut	86,5	0,0	86,5	116,9	0,0	116,9	106,7	223,6	223,6
566		2.KAT-3.KAT	C2-009	Dubleks Konut	98,8	0,0	98,8	131,1	0,0	131,1	119,7	250,8	250,8
567		2.KAT-3.KAT	C2-010	Dubleks Konut	98,8	0,0	98,8	131,1	0,0	131,1	119,7	250,8	250,8
568		2.KAT-3.KAT	C2-011	Dubleks Konut	98,8	0,0	98,8	131,1	0,0	131,1	119,7	250,8	250,8
569		2.KAT-3.KAT	C2-012	Dubleks Konut	98,8	0,0	98,8	131,1	0,0	131,1	119,7	250,8	250,8
570		4.KAT	C2-013	Konut	104,5	0,0	104,5	123,1	0,0	123,1	112,4	235,5	235,5
571		4.KAT	C2-014	Konut	104,4	0,0	104,4	123,2	0,0	123,2	112,5	235,7	235,7
572		4.KAT	C2-015	Konut	111,1	0,0	111,1	132,9	0,0	132,9	121,3	254,2	254,2
573		4.KAT	C2-016	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	124,0
574		4.KAT	C2-017	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8	0,0	64,8	59,2	124,0	124,0
575		4.KAT	C2-018	Konut	108,8	0,0	108,8	132,9	0,0	132,9	121,3	254,2	254,2
576		4.KAT	C2-019	Konut	49,0	0,0	49,0	52,9	0,0	52,9	57,4	110,3	110,3

ADET	BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NITELIĞI	BAĞ.BÖL. NET ALANI	EKLENTİ NET ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM NET ALANI	BAĞ.BÖL. BRÜT ALANI	EKLENTİ BRÜT ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM BRÜT ALANI	ORTAK ALAN PAYI	BAĞ.BÖL. GEN. BRÜT ALANI	TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI
623	C2 Blok	2.KAT	C2-065	Konut	110,2	0,0	110,2	133,1					
624		2.KAT	C2-066	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8					
625		2.KAT	C2-067	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8					
626		2.KAT	C2-068	Konut	108,4	0,0	108,4	132,9					
627		3.KAT	C2-069	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9					
628		3.KAT	C2-070	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5					
629		3.KAT	C2-071	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5					
630		3.KAT	C2-072	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9					
631		3.KAT	C2-073	Konut	80,6	0,0	80,6	99,2					
632		3.KAT	C2-074	Konut	80,7	0,0	80,7	97,4					
633		3.KAT	C2-075	Konut	78,5	0,0	78,5	97,2					
634		3.KAT	C2-076	Konut	80,6	0,0	80,6	99,2					
635		4.KAT	C2-077	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9					
636		4.KAT	C2-078	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5					
637		4.KAT	C2-079	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5					
638		4.KAT	C2-080	Konut	49,0	0,0	49,0	62,9					
639		4.KAT	C2-081	Konut	80,6	0,0	80,6	99,2					
640		4.KAT	C2-082	Konut	80,7	0,0	80,7	97,4					
641		4.KAT	C2-083	Konut	78,5	0,0	78,5	97,2					
642		4.KAT	C2-084	Konut	80,6	0,0	80,6	99,2					
643		5.KAT	C2-085	Konut	101,9	0,0	101,9	123,3					
644		5.KAT	C2-086	Konut	101,9	0,0	101,9	123,3					
645		5.KAT	C2-087	Konut	110,2	0,0	110,2	133,1					
646		5.KAT	C2-088	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8					
647		5.KAT	C2-089	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8					
648		5.KAT	C2-090	Konut	108,4	0,0	108,4	132,9					
649		6.KAT	C2-091	Konut	101,9	0,0	101,9	123,3					
650		6.KAT	C2-092	Konut	101,9	0,0	101,9	123,3					
651		6.KAT	C2-093	Konut	110,2	0,0	110,2	133,1					
652		6.KAT	C2-094	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8					
653		6.KAT	C2-095	Konut	52,7	0,0	52,7	64,8					
654		6.KAT	C2-096	Konut	108,4	0,0	108,4	132,9					
655		7.KAT	C2-097	Konut	101,9	0,0	101,9	123,3					
656		7.KAT	C2-098	Konut	101,9	0,0	101,9	123,3					
657		7.KAT	C2-099	Konut	134,7	0,0	134,7	164,4					
658		7.KAT	C2-100	Konut	80,7	0,0	80,7	97,4					
659		7.KAT	C2-101	Konut	108,4	0,0	108,4	132,9					
660		8.KAT	C2-102	Konut	101,9	0,0	101,9	123,3					
661		8.KAT	C2-103	Konut	101,9	0,0	101,9	123,3					
662		8.KAT	C2-104	Konut	110,2	0,0	110,2	133,1					
663		8.KAT	C2-105	Konut	80,7	0,0	80,7	97,4					
664		8.KAT	C2-106	Konut	132,9	0,0	132,9	164,6					
665		9.KAT	C2-107	Konut	119,8	0,0	119,8	149,6					
[illegible]		9.KAT	C2-108	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5					


C2 Blok
C1 Blok
B4 Blok
C4 Blok
C3 Blok

| | | |

ADET	BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NITELIĞI	BAĞ.BÖL. NET ALANI	EKLENEN NET ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM NET ALANI	BAĞ.BÖL. BRÜT ALANI	EKLENEN BRÜT ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM BRÜT ALANI	ORTAK ALAN PAYI	BAĞ.BÖL. GER. BRÜT ALANI	TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI
721	C3 Blok	26.KAT	C3-164	Konut	343.1	0.0	343.1	431.6	0.0	431.6	384.1	815.7	815.7
722		26.KAT	C3-165	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
723		26.KAT	C3-166	Konut	80.2	0.0	80.2	98.5	0.0	98.5	87.7	186.2	186.2
724		26.KAT	C3-167	Konut	121.9	0.0	121.9	150.3	0.0	150.3	133.8	284.1	284.1
725		26.KAT	C3-168	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
726		26.KAT	C3-169	Konut	80.2	0.0	80.2	98.5	0.0	98.5	87.7	186.2	186.2
727		26.KAT	C3-170	Konut	121.9	0.0	121.9	150.3	0.0	150.3	133.8	284.1	284.1
728		26.KAT	C3-171	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
729		26.KAT	C3-172	Konut	80.2	0.0	80.2	98.5	0.0	98.5	87.7	186.2	186.2
730		26.KAT	C3-173	Konut	121.9	0.0	121.9	150.3	0.0	150.3	133.8	284.1	284.1
731		26.KAT	C3-174	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
732		26.KAT	C3-175	Konut	80.2	0.0	80.2	98.5	0.0	98.5	87.7	186.2	186.2
733		26.KAT	C3-176	Konut	121.9	0.0	121.9	150.3	0.0	150.3	133.8	284.1	284.1
734		26.KAT	C3-177	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
735		26.KAT	C3-178	Konut	80.2	0.0	80.2	98.5	0.0	98.5	87.7	186.2	186.2
736		26.KAT	C3-179	Konut	121.9	0.0	121.9	150.3	0.0	150.3	133.8	284.1	284.1
737		26.KAT	C3-180	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
738		26.KAT	C3-181	Konut	121.9	0.0	121.9	150.3	0.0	150.3	133.8	284.1	284.1
739		26.KAT	C3-182	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
740		26.KAT	C3-183	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
741		26.KAT	C3-184	Konut	343.1	0.0	343.1	431.6	0.0	431.6	384.1	815.7	815.7
742		27.KAT	C3-185	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
743		27.KAT	C3-186	Konut	80.2	0.0	80.2	98.5	0.0	98.5	87.7	186.2	186.2
744		27.KAT	C3-187	Konut	121.9	0.0	121.9	150.3	0.0	150.3	133.8	284.1	284.1
745		27.KAT	C3-188	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
746		27.KAT	C3-189	Konut	80.2	0.0	80.2	98.5	0.0	98.5	87.7	186.2	186.2
747		27.KAT	C3-190	Konut	121.9	0.0	121.9	150.3	0.0	150.3	133.8	284.1	284.1
748		27.KAT	C3-191	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
749		27.KAT	C3-192	Konut	80.2	0.0	80.2	98.5	0.0	98.5	87.7	186.2	186.2
750		27.KAT	C3-193	Konut	121.9	0.0	121.9	150.3	0.0	150.3	133.8	284.1	284.1
751		27.KAT	C3-194	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
752		28.KAT	C3-195	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
753		28.KAT	C3-196	Konut	80.2	0.0	80.2	98.5	0.0	98.5	87.7	186.2	186.2
754		28.KAT	C3-197	Konut	121.9	0.0	121.9	150.3	0.0	150.3	133.8	284.1	284.1
755		28.KAT	C3-198	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
756		28.KAT	C3-199	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
757		28.KAT	C3-200	Konut	80.2	0.0	80.2	98.5	0.0	98.5	87.7	186.2	186.2
758		28.KAT	C3-201	Konut	121.9	0.0	121.9	150.3	0.0	150.3	133.8	284.1	284.1
759		28.KAT	C3-202	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
760		28.KAT	C3-203	Konut	82.9	0.0	82.9	101.0	0.0	101.0	90.2	191.2	191.2
761		28.KAT	C3-204	Konut	343.1	0.0	343.1	431.6	0.0	431.6	384.1	815.7	815.7


D2 Blok

C4 Blok
D3 Blok
D4 Blok
D5 Blok

C4 Blok

D3 Blok

D4 Blok

D5 Blok

D6 Blok

D1 Blok

ADET	BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ	BAĞ.BÖL. NET ALANI	EKLENT NET ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM NET ALANI	BAĞ.BÖL. BRÜT ALANI	EKLENT BRÜT ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM BRÜT ALANI	ORTAK ALAN PAYI	BAĞ.BÖL. GEN. BRÜT ALANI	TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI
901	D1 Blok	ZEMİN KAT	D2-001	Konut	137.3	0.0	137.3	156.3	0.0	156.3	141.8	298.1	298.1
902		ZEMİN KAT	D2-002	Konut	187.8	0.0	187.8	215.9	0.0	215.9	192.6	408.5	408.5
903		1 KAT	D2-003	Konut	121.3	0.0	121.3	150.0	0.0	150.0	139.7	289.7	289.7
904		1 KAT	D2-004	Konut	176.8	0.0	176.8	205.7	0.0	205.7	201.5	407.2	407.2
905		2 KAT	D2-005	Konut	121.3	0.0	121.3	150.0	0.0	150.0	139.7	289.7	289.7
906		2 KAT	D2-006	Konut	176.8	0.0	176.8	205.7	0.0	205.7	201.5	407.2	407.2
907		3 KAT	D2-007	Konut	80.0	0.0	80.0	108.9	0.0	108.9	89.3	198.2	198.2
908		3 KAT	D2-008	Konut	138.4	0.0	138.4	167.3	0.0	167.3	124.8	292.1	292.1
909		4 KAT	D2-009	Konut	126.7	0.0	126.7	155.6	0.0	155.6	116.1	271.7	271.7
910		4 KAT	D2-010	Konut	81.0	0.0	81.0	109.9	0.0	109.9	89.3	199.2	199.2
911		5 KAT	D2-011	Konut	126.7	0.0	126.7	155.6	0.0	155.6	116.1	271.7	271.7
912		5 KAT	D2-012	Konut	81.0	0.0	81.0	109.9	0.0	109.9	89.3	199.2	199.2
913		6 KAT	D2-013	Konut	126.7	0.0	126.7	155.6	0.0	155.6	116.1	271.7	271.7
914		6 KAT	D2-014	Konut	81.0	0.0	81.0	109.9	0.0	109.9	89.3	199.2	199.2
915		ZEMİN KAT - 1 KAT	D2-015	Dubleks Konut	100.3	0.0	100.3	209.3	0.0	209.3	191.0	400.3	400.3
916		ZEMİN KAT	D2-016	Konut	183.6	0.0	183.6	209.4	0.0	209.4	120.4	329.8	329.8
917		ZEMİN KAT	D2-017	Konut	183.6	0.0	183.6	131.9	0.0	131.9	201.0	332.9	332.9
918		ZEMİN KAT - 1 KAT	D2-018	Dubleks Konut	100.3	0.0	100.3	209.3	0.0	209.3	191.0	400.3	400.3
919		1 KAT	D2-019	Konut	175.0	0.0	175.0	204.2	0.0	204.2	120.4	324.6	324.6
920		1 KAT	D2-020	Konut	175.0	0.0	175.0	131.1	0.0	131.1	201.0	332.1	332.1
921		1 KAT - 2 KAT	D2-021	Dubleks Konut	98.8	0.0	98.8	131.1	0.0	131.1	119.7	250.8	250.8
922		1 KAT - 2 KAT	D2-022	Dubleks Konut	98.8	0.0	98.8	205.2	0.0	205.2	201.0	406.2	406.2
923		2 KAT	D2-023	Konut	175.0	0.0	175.0	205.2	0.0	205.2	201.0	406.2	406.2
924		2 KAT	D2-024	Konut	175.0	0.0	175.0	225.3	0.0	225.3	88.7	314.0	314.0
925		2 KAT	D2-025	Konut	52.5	0.0	52.5	64.3	0.0	64.3	88.7	153.0	153.0
926		2 KAT	D2-026	Konut	52.5	0.0	52.5	64.3	0.0	64.3	112.4	176.7	176.7
927		3 KAT	D2-027	Konut	104.5	0.0	104.5	123.1	0.0	123.1	112.4	235.5	235.5
928		3 KAT	D2-028	Konut	104.5	0.0	104.5	123.1	0.0	123.1	121.3	244.4	244.4
929		3 KAT	D2-029	Konut	106.4	0.0	106.4	132.9	0.0	132.9	58.2	191.1	191.1
930		3 KAT	D2-030	Konut	52.7	0.0	52.7	64.8	0.0	64.8	59.2	124.0	124.0
931		3 KAT	D2-031	Konut	52.7	0.0	52.7	64.8	0.0	64.8	59.2	124.0	124.0
932		3 KAT	D2-032	Konut	110.2	0.0	110.2	133.1	0.0	133.1	121.5	254.6	254.6
933		4 KAT	D2-033	Konut	49.0	0.0	49.0	62.9	0.0	62.9	57.4	120.3	120.3
934		4 KAT	D2-034	Konut	50.2	0.0	50.2	59.5	0.0	59.5	54.3	113.8	113.8
935		4 KAT	D2-035	Konut	50.2	0.0	50.2	59.5	0.0	59.5	54.3	113.8	113.8
936		4 KAT	D2-036	Konut	49.0	0.0	49.0	62.9	0.0	62.9	57.4	120.3	120.3
937		4 KAT	D2-037	Konut	80.6	0.0	80.6	99.2	0.0	99.2	90.6	189.8	189.8
938		4 KAT	D2-038	Konut	78.5	0.0	78.5	97.3	0.0	97.3	88.7	186.0	186.0
939		4 KAT	D2-039	Konut	80.7	0.0	80.7	97.4	0.0	97.4	88.9	186.3	186.3
[illegible]		4 KAT	D2-040	Konut	80.6	0.0	80.6	99.2	0.0	99.2	90.6	189.8	189.8
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

D1 Blok

D2 Blok

3 Blok

E1 Blok

E2 Blok

F Blok

G Blok

H1 Blok

H2 Blok

996		14.KAT	D2-096	Konut	177,1	0,0	177,1	99,4	0,0	164,4	155,1	287,5	287,5
997		14.KAT	D2-097	Konut	82,6	0,0	82,6	164,4	0,0	150,3	137,2	113,8	113,8
998		15.KAT	D2-098	Konut	134,7	0,0	134,7	150,3	0,0	89,5	54,3	193,2	193,2
999		15.KAT	D2-099	Konut	121,9	0,0	121,9	59,5	0,0	101,0	92,2	190,2	190,2
1000		15.KAT	D2-100	Konut	50,2	0,0	50,2	101,0	0,0	99,4	90,8	287,5	287,5
1001		15.KAT	D2-101	Konut	82,6	0,0	82,6	99,4	0,0	150,3	137,2	113,8	113,8
1002		16.KAT	D2-102	Konut	121,9	0,0	121,9	150,3	0,0	89,5	54,3	193,2	193,2
1003		16.KAT	D2-103	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	101,0	92,2	190,2	190,2
1004		16.KAT	D2-104	Konut	82,6	0,0	82,6	101,0	0,0	99,4	90,8	287,5	287,5
1005		16.KAT	D2-105	Konut	82,6	0,0	82,6	99,4	0,0	150,3	137,2	113,8	113,8
1006		17.KAT	D2-106	Konut	121,9	0,0	121,9	150,3	0,0	89,5	54,3	193,2	193,2
1007		17.KAT	D2-107	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	101,0	92,2	190,2	190,2
1008		17.KAT	D2-108	Konut	82,6	0,0	82,6	101,0	0,0	99,4	90,8	287,5	287,5
1009		17.KAT	D2-109	Konut	82,6	0,0	82,6	99,4	0,0	150,3	137,2	113,8	113,8
1010		18.KAT	D2-110	Konut	121,9	0,0	121,9	150,3	0,0	89,5	54,3	193,2	193,2
1011		18.KAT	D2-111	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	101,0	92,2	190,2	190,2
1012		18.KAT	D2-112	Konut	82,6	0,0	82,6	101,0	0,0	99,4	90,8	287,5	287,5
1013		18.KAT	D2-113	Konut	82,6	0,0	82,6	99,4	0,0	150,3	137,2	113,8	113,8
1014		19.KAT	D2-114	Konut	121,9	0,0	121,9	150,3	0,0	89,5	54,3	193,2	193,2
1015		19.KAT	D2-115	Konut	50,2	0,0	50,2	59,5	0,0	101,0	92,2	190,2	190,2
1016		19.KAT	D2-116	Konut	82,6	0,0	82,6	101,0	0,0	99,4	90,8	287,5	287,5
1017		19.KAT	D2-117	Konut	82,6	0,0	82,6	99,4	0,0	209,1	190,9	400,0	400,0
1018		20.KAT	D2-118	Konut	168,9	0,0	168,9	209,1	0,0	199,9	182,6	382,4	382,4
1019		20.KAT	D2-119	Konut	164,8	0,0	164,8	199,9	0,0	211,2	192,8	404,0	404,0
1020	D3 Blok	ZEMİN KAT	D3-001	Konut	187,7	0,0	187,7	211,2	0,0	153,4	140,1	293,5	293,5
1021		ZEMİN KAT	D3-002	Konut	131,4	0,0	131,4	153,4	0,0	220,7	201,5	422,2	422,2
1022		1. KAT	D3-003	Konut	175,8	0,0	175,8	220,7	0,0	153,0	139,7	292,7	292,7
1023		1. KAT	D3-004	Konut	127,3	0,0	127,3	153,0	0,0	220,7	201,5	422,2	422,2
1024		2. KAT	D3-005	Konut	175,8	0,0	175,8	220,7	0,0	153,0	139,7	292,7	292,7
1025		2. KAT	D3-006	Konut	127,3	0,0	127,3	153,0	0,0	61,0	55,3	124,3	124,3
1026		2. KAT	D3-007	Konut	53,0	0,0	53,0	66,0	0,0	235,6	215,1	450,7	450,7
1027		3. KAT	D3-008	Konut	196,4	0,0	196,4	235,6	0,0	159,7	145,8	305,5	305,5
1028		4. KAT	D3-009	Konut	129,7	0,0	129,7	159,7	0,0	73,8	67,4	141,2	141,2
1029		4. KAT	D3-010	Konut	61,0	0,0	61,0	73,8	0,0	159,7	145,8	305,5	305,5
1030		5. KAT	D3-011	Konut	129,7	0,0	129,7	159,7	0,0	73,8	67,4	141,2	141,2
1031		5. KAT	D3-012	Konut	61,0	0,0	61,0	73,8	0,0	112,1	102,3	214,4	214,4
1032	D4 Blok	BODRUM KAT	D4-001	Konut	97,9	0,0	97,9	112,1	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
1033		ZEMİN KAT	D4-002	Konut	131,5	0,0	131,5	164,1	0,0	163,0	148,8	311,7	311,7
1034		ZEMİN KAT	D4-003	Konut	131,8	0,0	131,8	163,0	0,0	164,5	150,2	314,7	314,7
1035		ZEMİN KAT	D4-004	Konut	133,1	0,0	133,1	164,5	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
1036		ZEMİN KAT	D4-005	Konut	130,1	0,0	130,1	162,5	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
1037		1.KAT	D4-006	Konut	131,1	0,0	131,1	164,1	0,0	163,0	148,8	311,7	311,7
1038		1.KAT	D4-007	Konut	131,7	0,0	131,7	163,0	0,0	164,5	150,2	314,7	314,7
1039		1.KAT	D4-008	Konut	133,1	0,0	133,1	164,5	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
1040		1.KAT	D4-009	Konut	129,7	0,0	129,7	162,5	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
1041		2.KAT	D4-010	Konut	131,1	0,0	131,1	164,1	0,0	260,6	237,8	498,3	498,3
1042		2.KAT - ÇATI KATI	D4-011	Dubleks Konut	210,6	0,0	210,6	260,6	0,0	262,4	239,6	502,0	502,0
1043		2.KAT - ÇATI KATI	D4-012	Dubleks Konut	212,0	0,0	212,0	262,4	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
1044		2.KAT	D4-013	Konut	129,7	0,0	129,7	162,5	0,0	261,8	239,0	500,8	500,8
1045		3.KAT - ÇATI KATI	D4-014	Dubleks Konut	196,5	0,0	196,5	261,8	0,0	260,3	237,6	497,9	497,9
1046		3.KAT - ÇATI KATI	D4-015	Dubleks Konut	197,1	0,0	197,1	260,3	0,0	112,1	102,3	214,4	214,4
1047	D5 Blok	BODRUM KAT	D5-001	Konut	97,9	0,0	97,9	112,1	0,0	112,1	102,3	214,4	214,4
1048		BODRUM KAT	D5-002	Konut	97,9	0,0	97,9	112,1	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
1049		ZEMİN KAT	D5-003	Konut	131,5	0,0	131,5	164,1	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
1050		ZEMİN KAT	D5-004	Konut	130,1	0,0	130,1	162,5	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
1051		ZEMİN KAT	D5-005	Konut	131,5	0,0	131,5	164,1	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
1052		ZEMİN KAT	D5-006	Konut	130,1	0,0	130,1	162,5	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
1053		1.KAT	D5-007	Konut	131,1	0,0	131,1	164,1	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
1054		1.KAT	D5-008	Konut	129,7	0,0	129,7	162,5	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
1055		1.KAT	D5-009	Konut	131,1	0,0	131,1	164,1	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
1056		1.KAT	D5-010	Konut	129,7	0,0	129,7	162,5	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
1057		2.KAT- ÇATI KATI	D5-011	Dubleks Konut	196,5	0,0	196,5	261,8	0,0	261,8	239,0	500,8	500,8
1058		2.KAT- ÇATI KATI	D5-012	Dubleks Konut	197,1	0,0	197,1	260,3	0,0	260,3	237,6	497,9	497,9
1059		2.KAT- ÇATI KATI	D5-013	Dubleks Konut	196,5	0,0	196,5	261,8	0,0	261,8	239,0	500,8	500,8
1060		2.KAT- ÇATI KATI	D5-014	Dubleks Konut	197,1	0,0	197,1	260,3	0,0	260,3	237,6	497,9	497,9
1061	D6 Blok	BODRUM KAT	D6-001	Konut	97,9	0,0	97,9	112,1	0,0	112,1	102,3	214,4	214,4
1062		BODRUM KAT	D6-002	Konut	97,9	0,0	97,9	112,1	0,0	112,1	102,3	214,4	214,4
1063		ZEMİN KAT	D6-003	Konut	133,1	0,0	133,1	164,5	0,0	164,5	150,2	314,7	314,7
1064		ZEMİN KAT	D6-004	Konut	130,1	0,0	130,1	162,5	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
1065		ZEMİN KAT	D6-005	Konut	131,8	0,0	131,8	164,1	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
1066		ZEMİN KAT	D6-006	Konut	131,8	0,0	131,8	163,0	0,0	163,0	148,8	311,7	311,7
1067		1.KAT	D6-007	Konut	133,1	0,0	133,1	164,5	0,0	164,5	150,2	314,7	314,7
1068		1.KAT	D6-008	Konut	129,7	0,0	129,7	162,5	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
1069		1.KAT	D6-009	Konut	131,1	0,0	131,1	164,1	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
1070		1.KAT	D6-010	Konut	131,7	0,0	131,7	163,0	0,0	163,0	148,8	311,7	311,7
1071		2.KAT- ÇATI KATI	D6-011	Dubleks Konut	212,0	0,0	212,0	262,4	0,0	262,4	239,6	502,0	502,0
1072		2.KAT	D6-012	Konut	129,7	0,0	129,7	162,5	0,0	162,5	148,4	310,9	310,9
1073		2.KAT	D6-013	Konut	131,1	0,0	131,1	164,1	0,0	164,1	149,8	313,8	313,8
1074		2.KAT- ÇATI KATI	D6-014	Dubleks Konut	210,6	0,0	210,6	260,6	0,0	260,6	237,8	498,3	498,3
1075		3.KAT- ÇATI KATI	D6-015	Dubleks Konut	197,1	0,0	197,1	260,3	0,0	260,3	237,6	497,9	497,9
1076		3.KAT- ÇATI KATI	D6-016	Dubleks Konut	196,5	0,0	196,5	261,8	0,0	261,8	239,0	500,8	500,8

ADET	BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ	BAĞ.BÖL. ART ALANI	BALKONU NET ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM NET ALANI	BAĞ.BÖL. BRÜT ALANI	BALKONUN BRÜT ALANI	BAĞ.BÖL. TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI	ORTAK ALAN PAYI	BAĞ.BÖL. DAHİL BRÜT ALANI	TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI
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													

G Blok

H1 Blok

H2 Blok

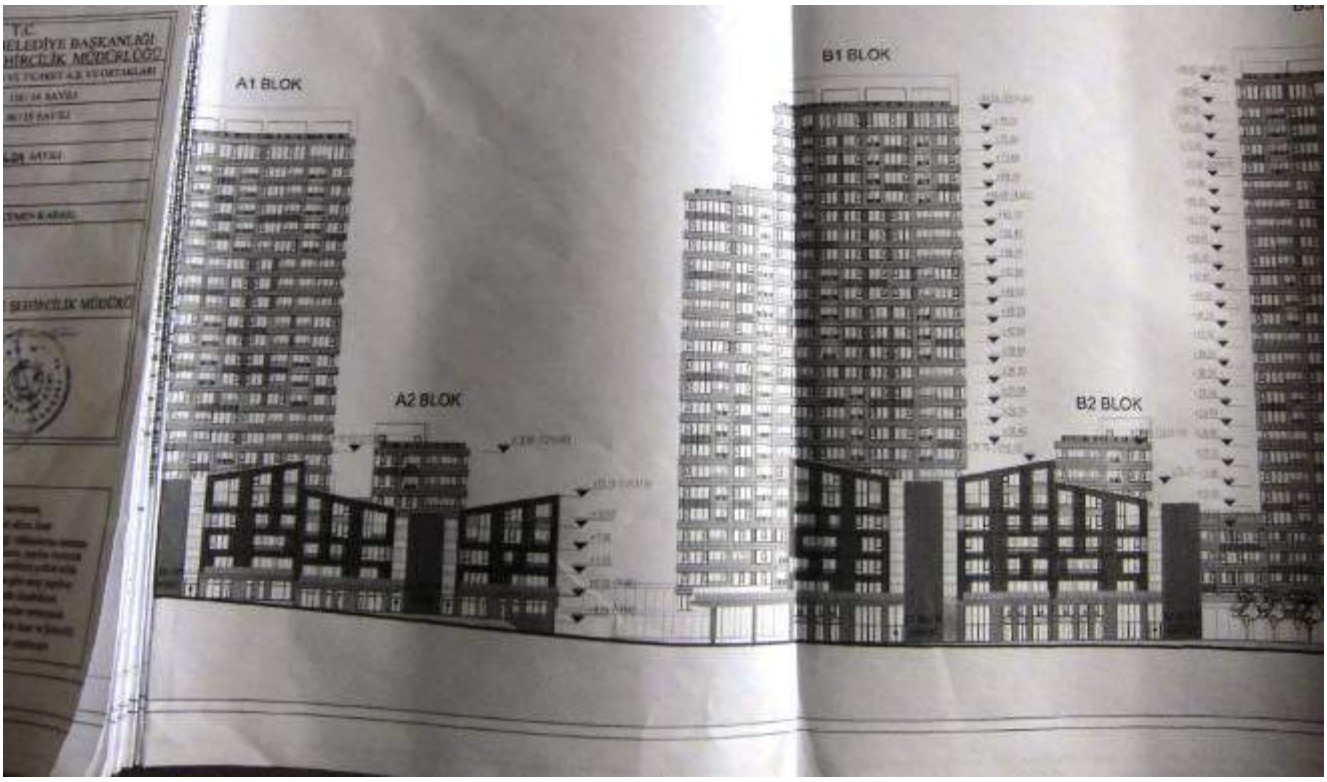
A1Blok

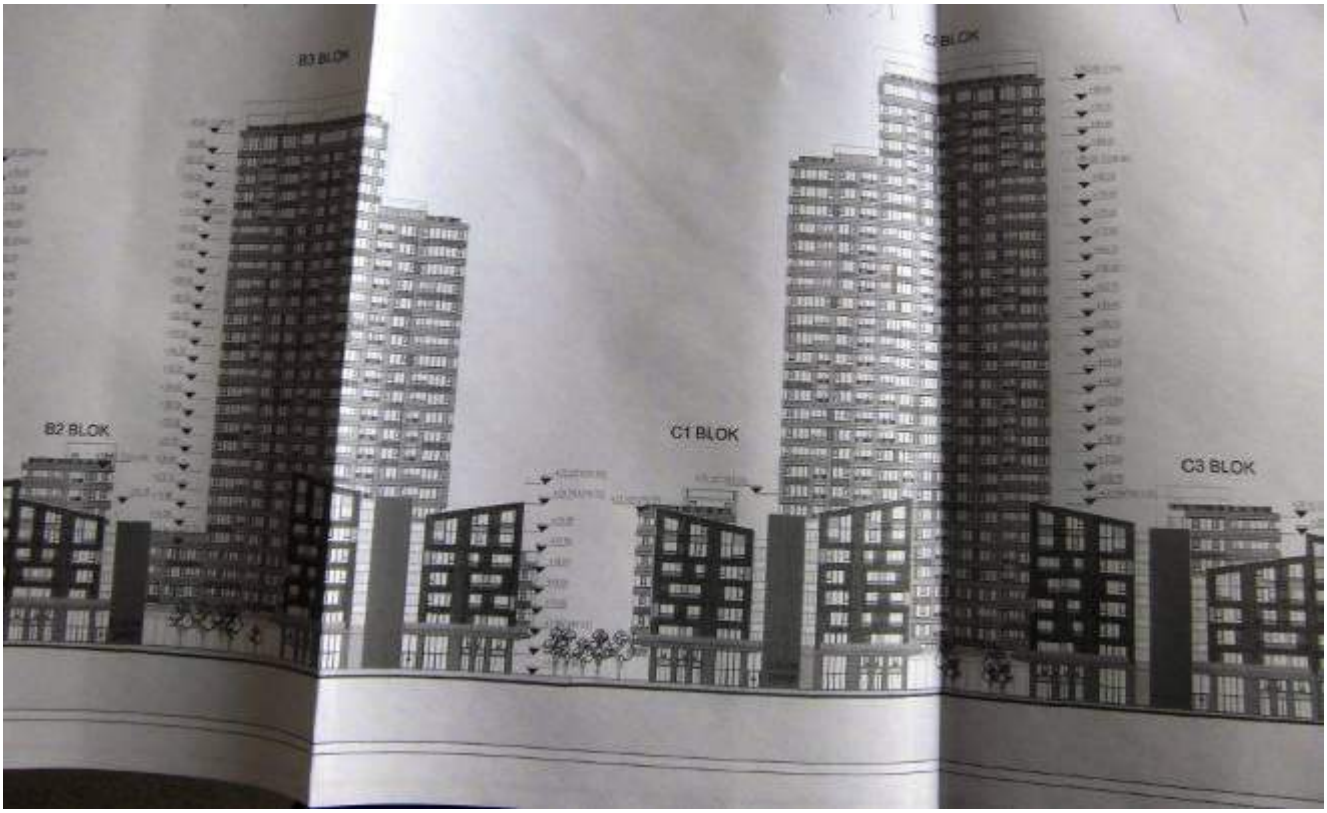
H1 Blok

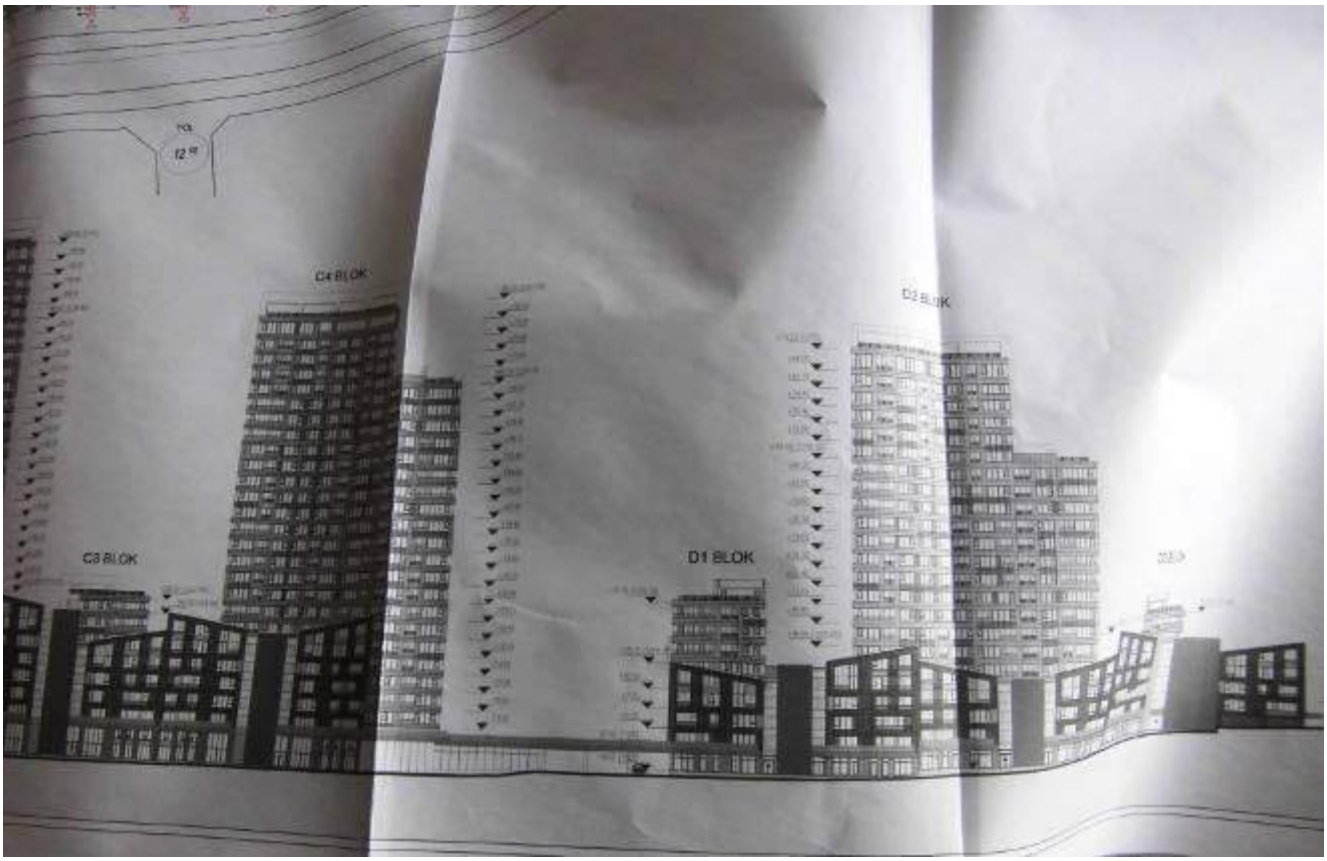
H2 Blok

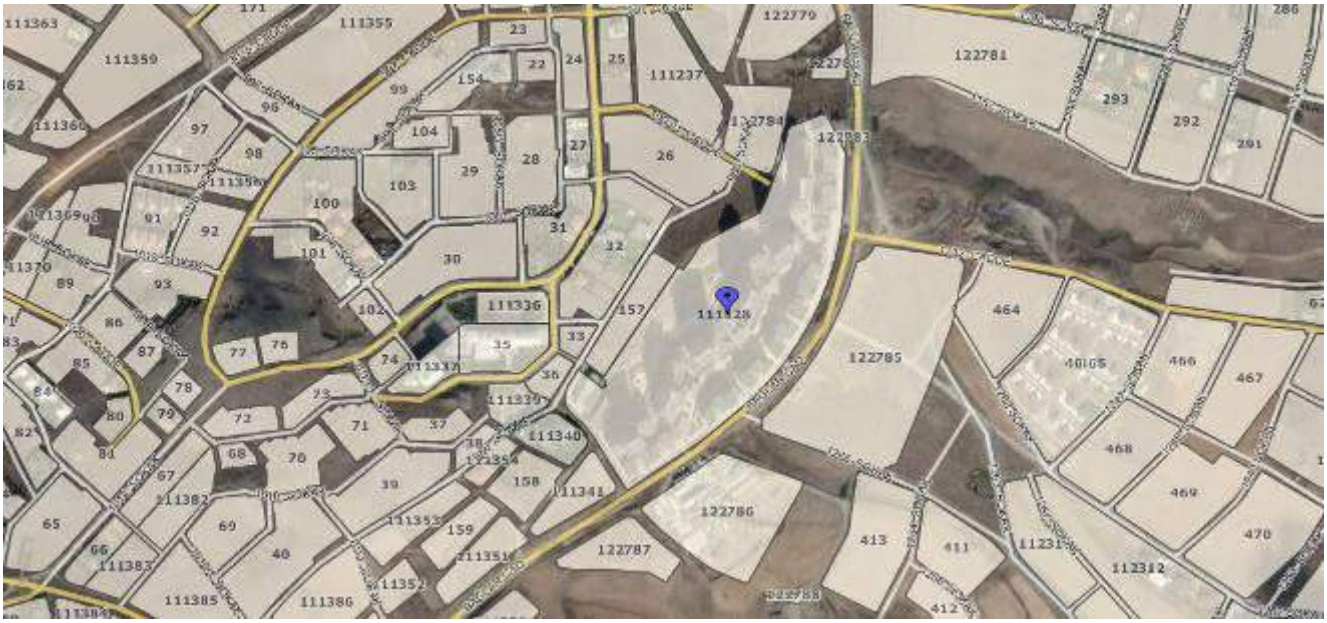
Ticari

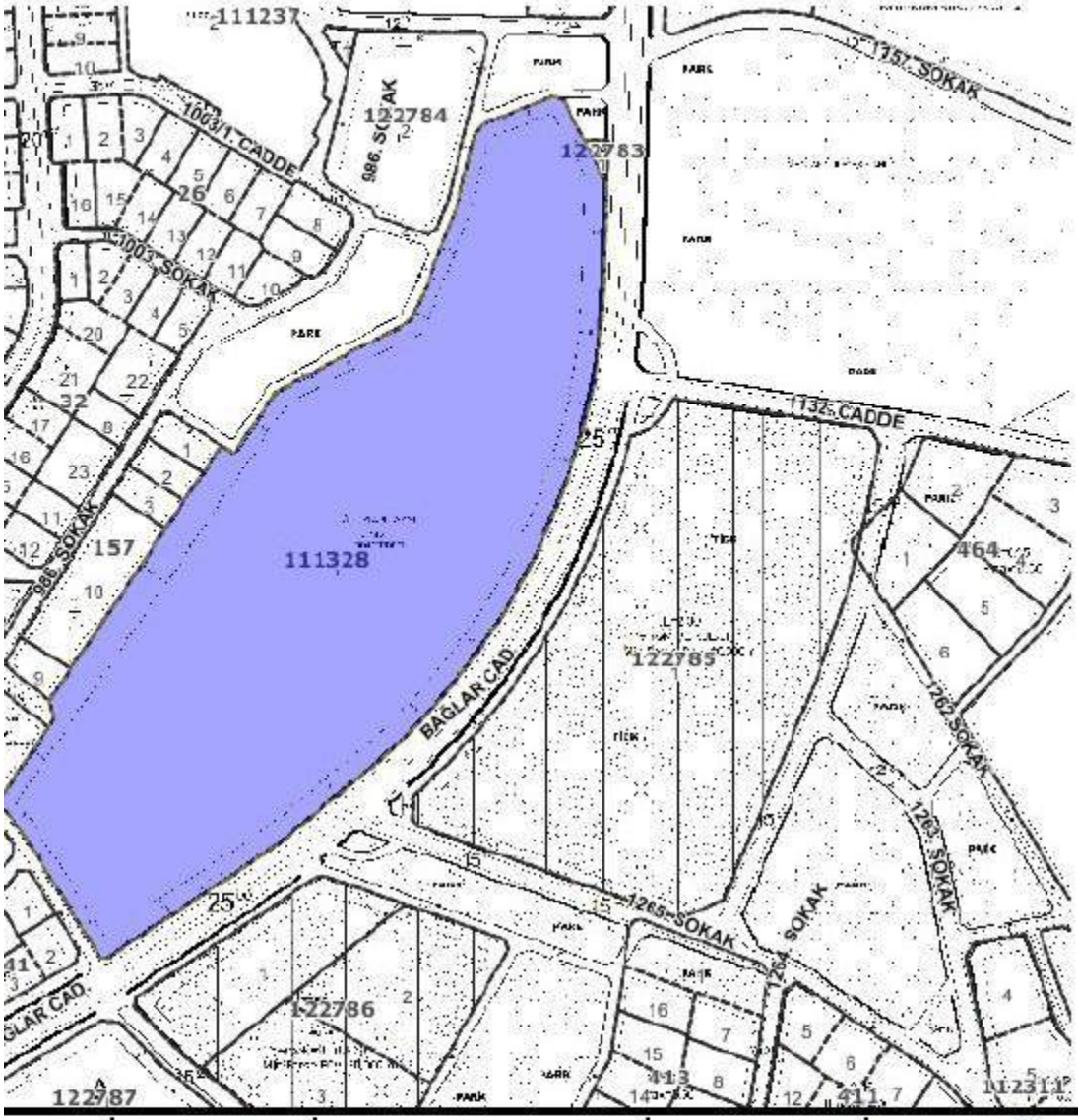
TOPLAM


A1 BLOK
B1 BLOK
A2 BLOK
B2 BLOK


B3 BLOK
C2 BLOK
B2 BLOK
C1 BLOK
C3 BLOK

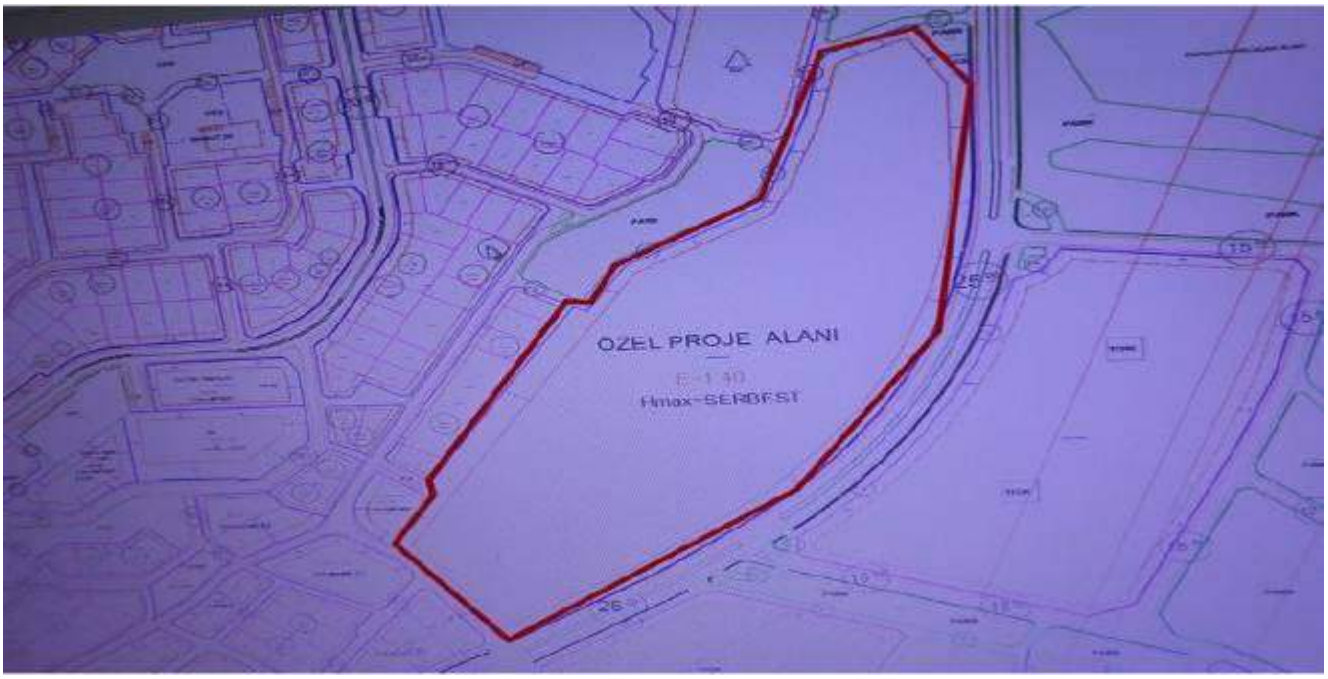

C4 BLOK
D2 BLOK
C3 BLOK
D1 BLOK





	Bina Yüksekliği	---		KAKS	0
İÇİN LÜKTE	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 Alanlari			

ediyesi'nin .../.../.... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır.
Belediyesi'nin .../.../.... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır.


OZEL PROJE ALANI
E=1/40
Hmax=SERBEST

TAPU KAYITLARI:

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93744841
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	5/472
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS KONUT
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A1/ZEMİN-1. KAT//1
Arsa Pay/Payda:	94/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı

	meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı mesken,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofis ve İş Yer

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 20-07-2016 15:13 - 14040	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
350458328	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 20-07-2016 14040	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Gölbaşı(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407	

BİLGİ AMAÇLIDIR

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93745329
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	7/642
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A1/20.KAT//170
Arsa Pay/Payda:	144/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı

	meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R5 3 katlı Ofis ve İş Yer

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 20-07-2016 15:13 - 14040	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
577994644	(SN:166543437) EMİRHAN BILIKÇI - AHMET Oğlu	-	1/1	0.00	0.00	Satış 05-04-2021 12455	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-

BİLGİ AMAÇLIDIR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenleme 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

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

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 ... 15
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, ... 15
5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ ... 16
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ... 16
5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ ... 16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ ... 16
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ ... 16
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI ... 16
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR ... 17
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ ... 17
5.3.2.1. İMAR DURUMU ... 17
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ ... 18
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR ... 18
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI ... 18
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM ... 18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE ... 18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI ... 18
6.1. DEĞERLEME ÇELIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER ... 18
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ... 19
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ... 19
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ ... 19
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI ... 20
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ ... 21
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ ... 21
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ ... 21
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ ... 21
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ... 21
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ ... 21
6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ ... 21
6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ ... 21
6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI ... 21
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ... 22
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI ... 22
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ... 22
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ... 22
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ... 22
8. SONUÇ ... 22
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ ... 22
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ... 22

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 m² alana sahip olup; geometrik olarak kare şeklindedir. **123109 Ada, 1 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 10816.00 m² 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	:	**93.030.000-TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 31.12.2022

RAPORUN NUMARASI : 2022-0157

DEĞERLEME TARİHİ : 25.12.2022

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 : **Yusuf YAYLALI**
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 değerleme 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 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 eğitimli 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

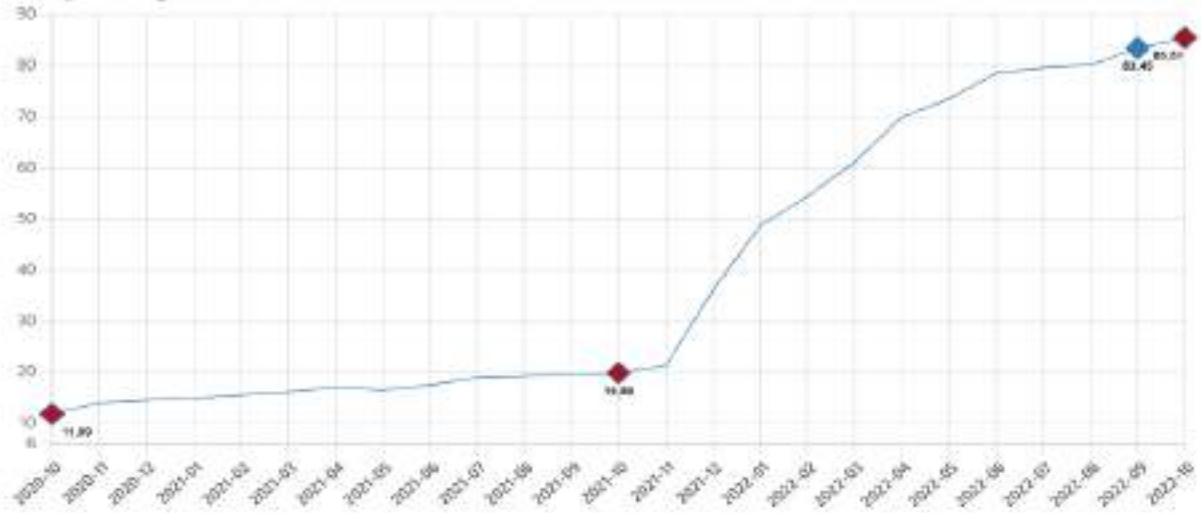
Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

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.

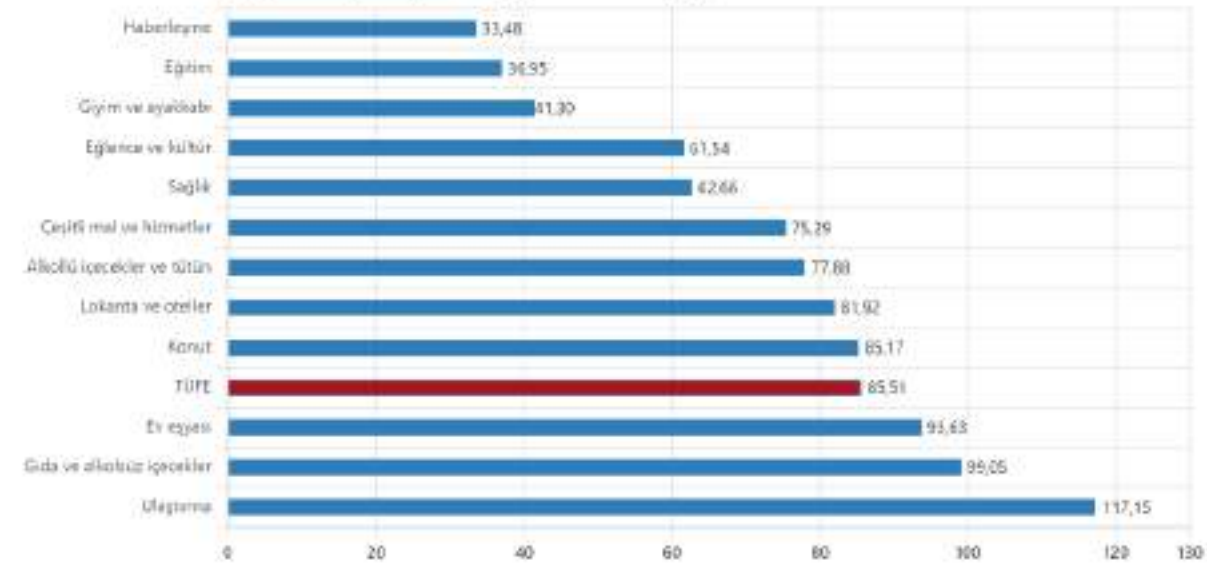
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	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

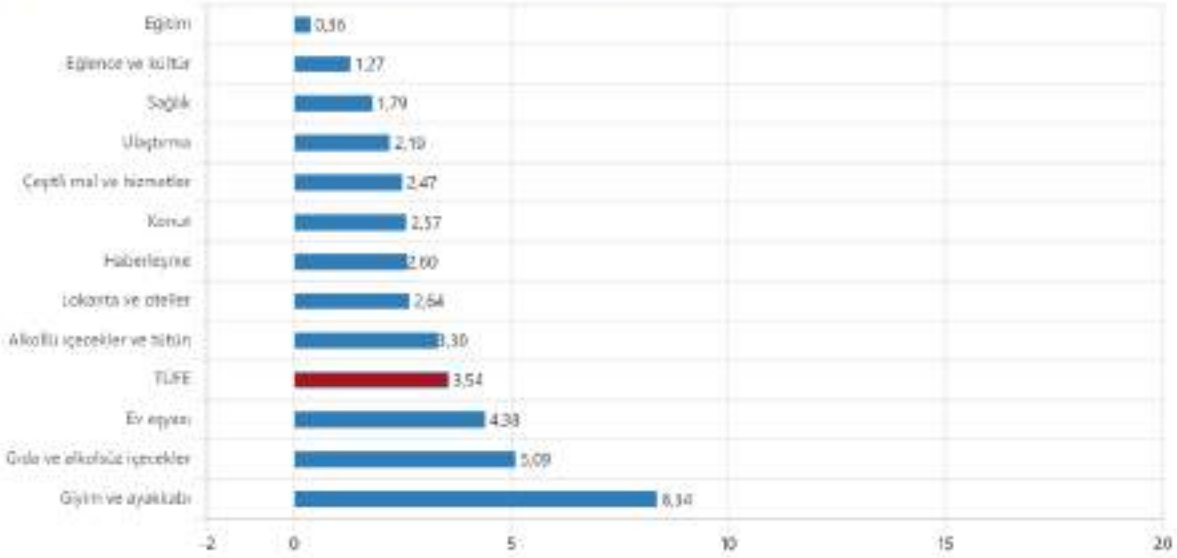


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



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

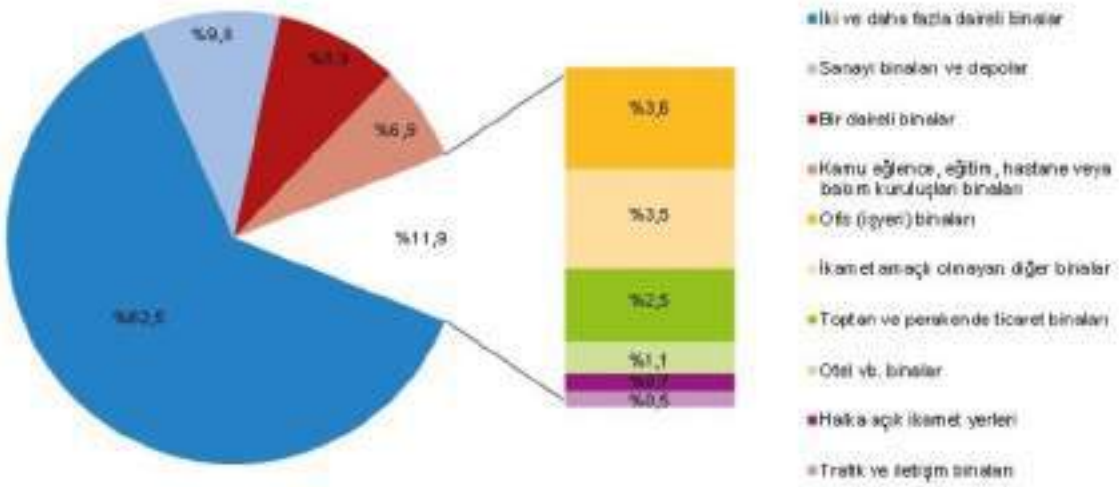
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

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

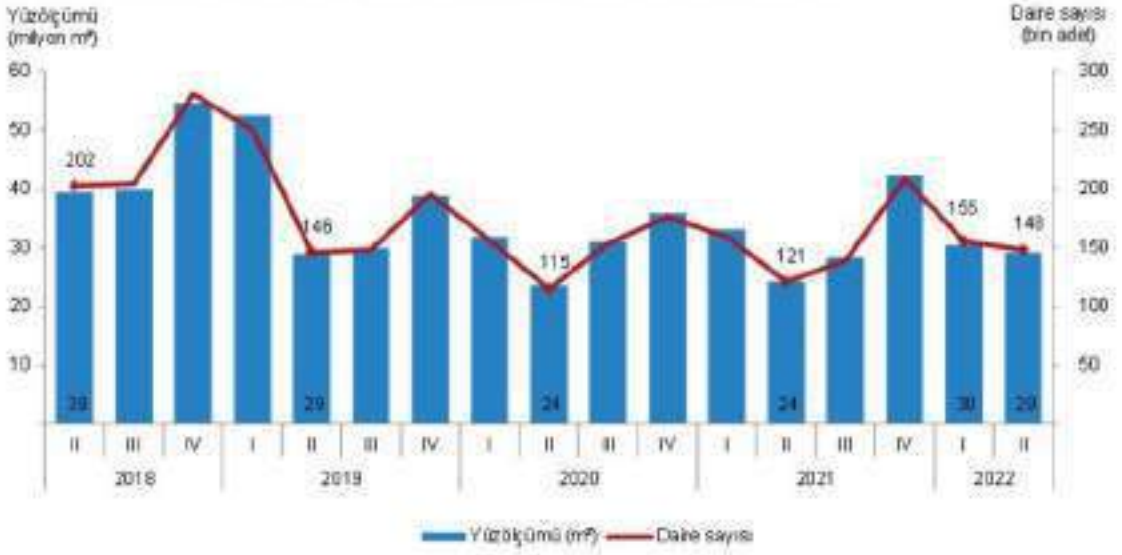


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



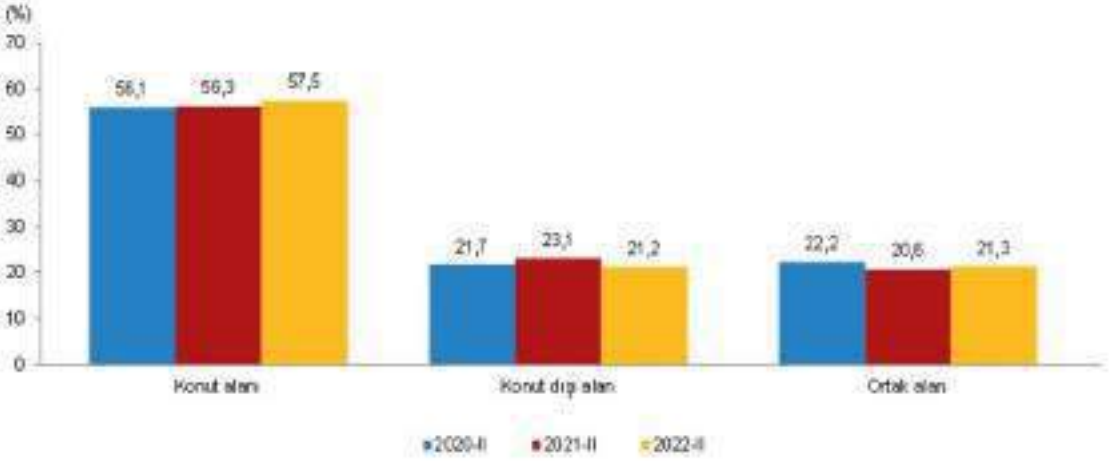
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (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.

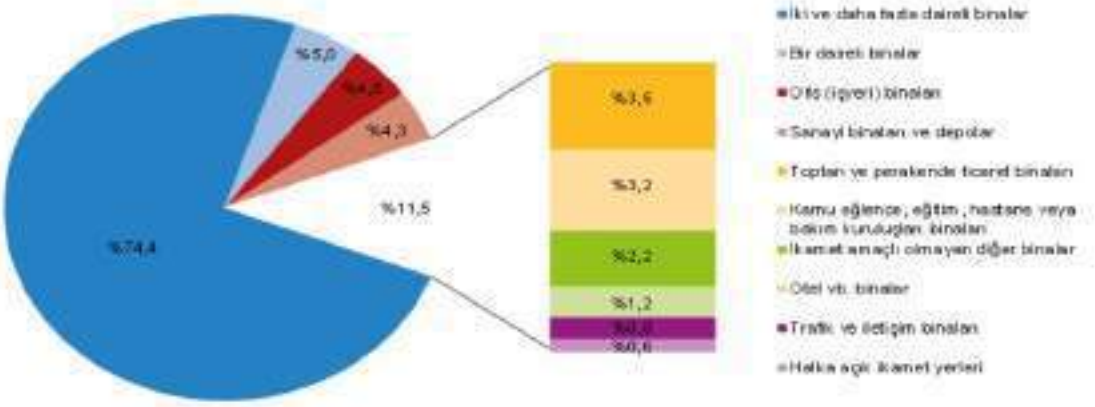
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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



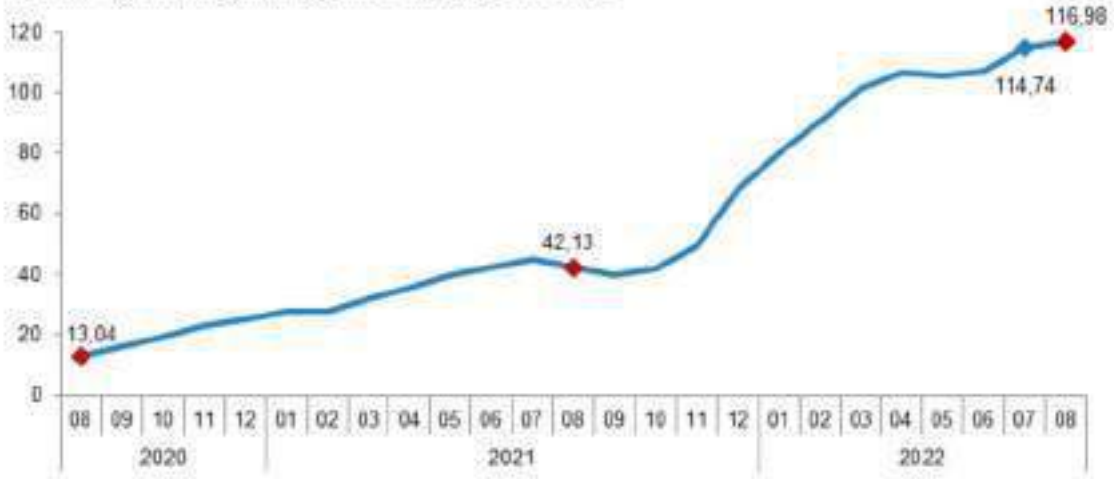
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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.

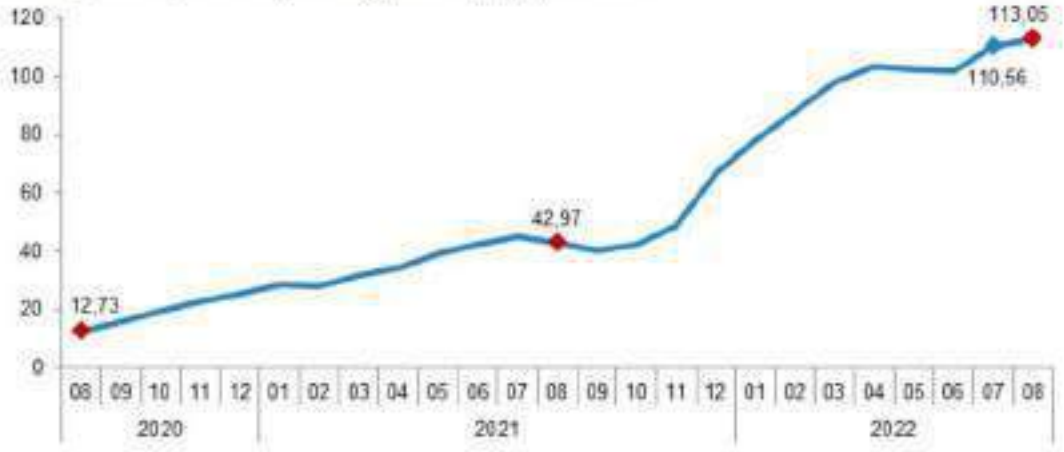
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

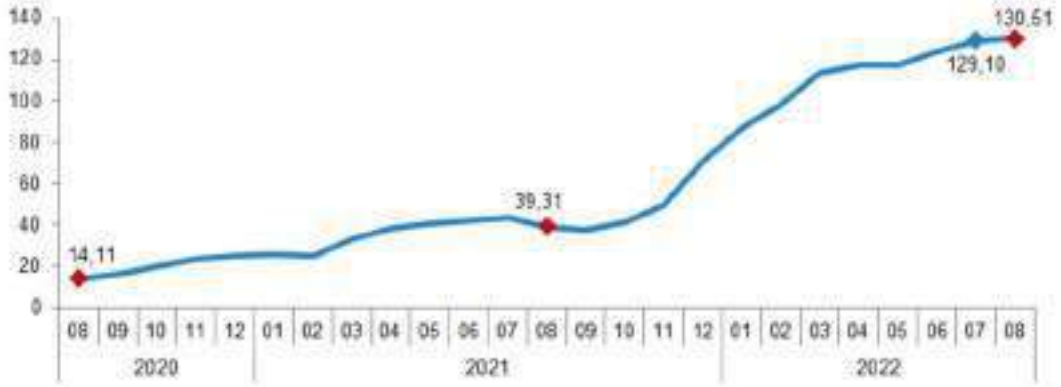
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



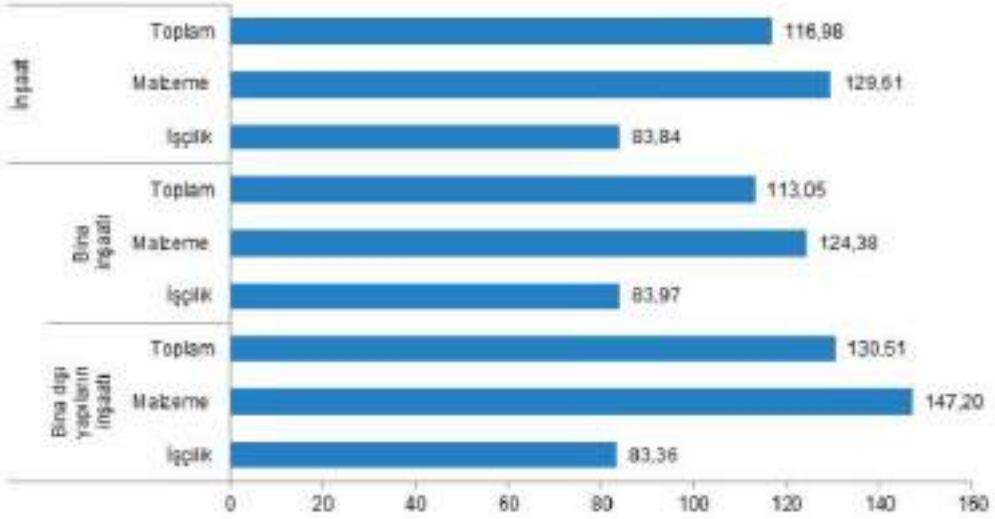
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

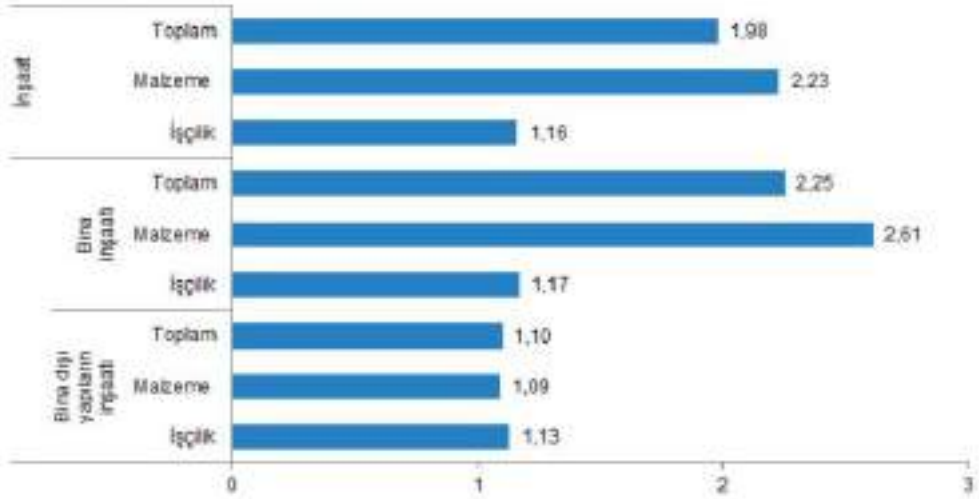
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

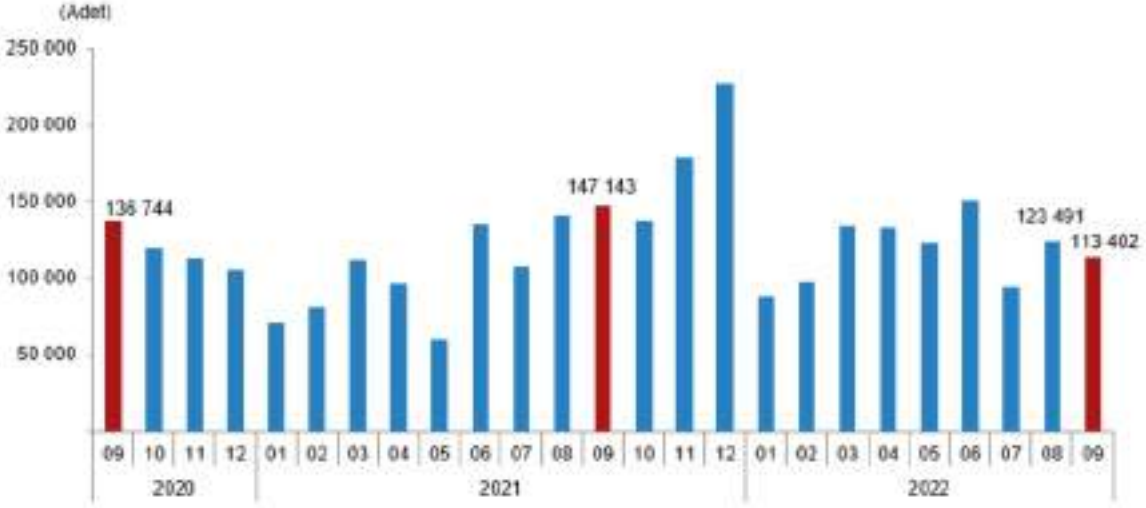


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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	43 967	-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

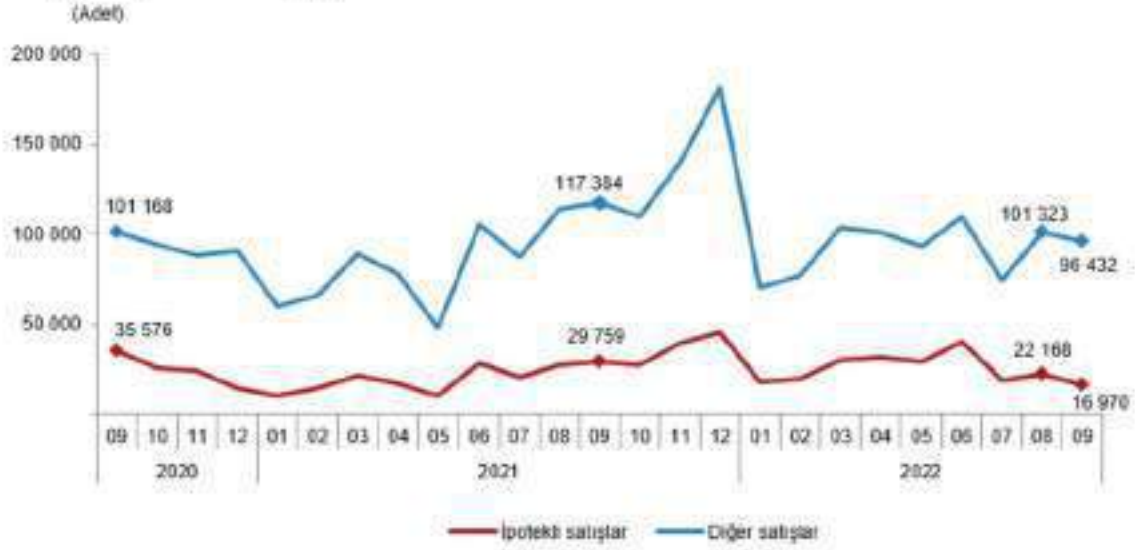
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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.

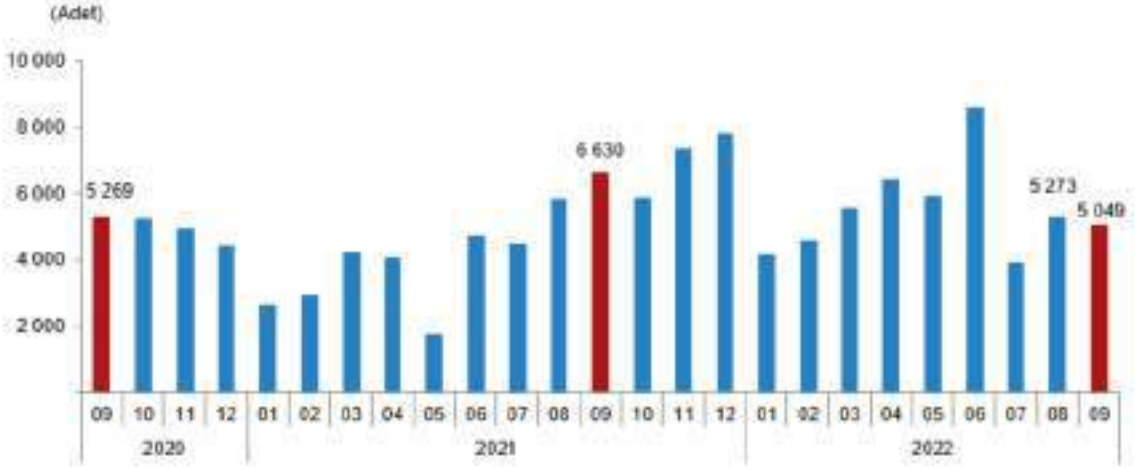
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

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.

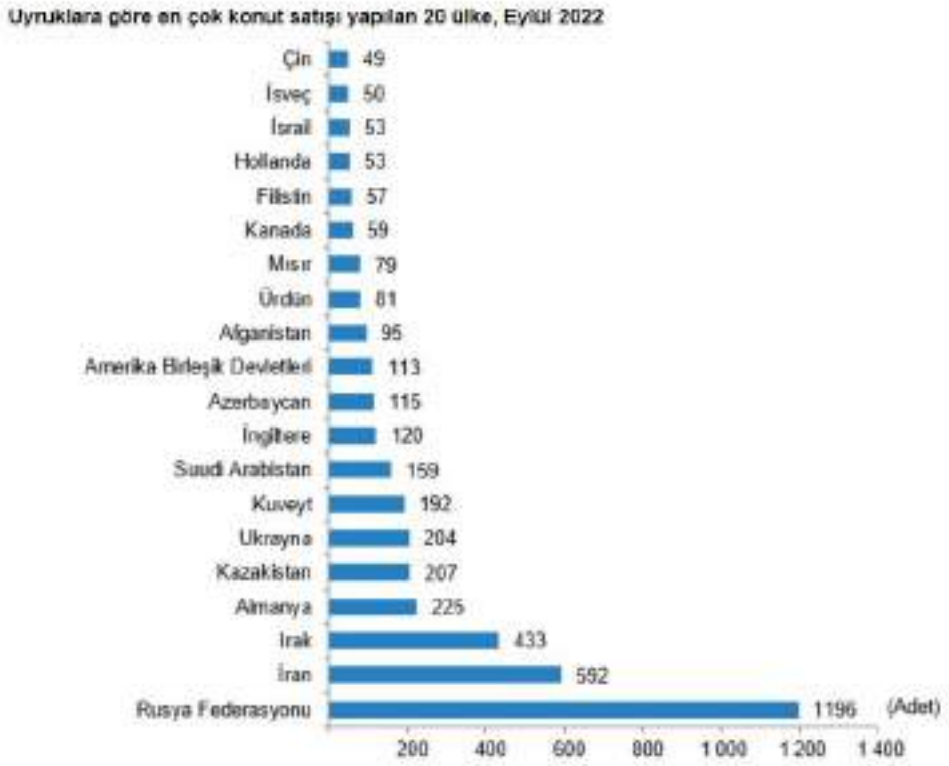
Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

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 yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara 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.

Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.



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.

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	:	-
YEVMİYE 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	YEVMİYE	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 DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye 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

12.12.2022 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerleme 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 ilişiği 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 ÇELIŞMALARINDA 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 bilmese 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklere 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, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Şehir merkezine uzak konumlu olması.
  - Benzer nitelikteki taşınmazların çok sayıda olması.
  - Gelişimini tamamlayamamış bölgede olması.
  - Alt yapı ve ulaşımda eksiklikler olması.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - 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 değerin 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, 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 1.080 m² alana sahip konut alanı emsal; 0.30 h max: 6.50 olan parsel 5.500.000-TL fiyatla satılıktır. (5.093 -TL/m²)
Sahibinden 0 (536) 460 37 32

Emsal 2: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 1243 m² alana sahip konut alanı emsal; 0.30 h max: 6.50 olan parsel 5.500.000-TL fiyatla satılıktır (4.424 -TL/m²)
Remax 0 (533) 215 59 03

Emsal 3: : Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 1.201 m² alana sahip konut alanı emsal; 0.30 h max: 6.50 olan parsel 5.000.000-TL fiyatla satılıktır (4.163 -TL/m²)
Sahibinden 0 (554) 547 08 13

Emsal 4: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 2.379 m² alana sahip konut alanı emsal; 0.30 h max: 6.50 olan parsel 12.000.000-TL fiyatla satılıktır (5.044-TL/m²)
Beyhan Emlak 0 (505) 070 40 55

Emsal 5: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulvara cepheli taşınmaz ile yakın konumlu benzer özelliklerde 15750 m² alana sahip konut+ ticari alanı lejantında yer alan Emsa:0,30 hmax: 6,50m yapım koşullarındaki parsel 125.000.000 -TL fiyatla satılıktır. (7.936 -TL/m²)
Marka Yatırım 0 (542) 810 68 69

Emsal 6: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulvara cepheli taşınmaz ile yakın konumlu benzer özelliklerde 4000 m² alana sahip konut+ ticari alanı lejantında yer alan Emsa:0,30 hmax: 6,50m yapım koşullarındaki parsel 30.000.000 -TL fiyatla satılıktır. (7.500 -TL/m²)
Turyap 0 (539) 772 06 85

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	5093	4424	4163	5044	7936	7500
	Pazarlık Payı	-20%	-20%	-10%	-20%	-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%	10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	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		4074	3540	3746	4035	7936	7500

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 durumun konut imarlı taşınmazlardan daha iyi olması göz önünde bulundurulmuş ve taşınmazlar 8000.TL/m2 değer üzerinden değerleme işlemine alınmıştır **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 6500.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 inşa 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 VERİLMEYENLERİN 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

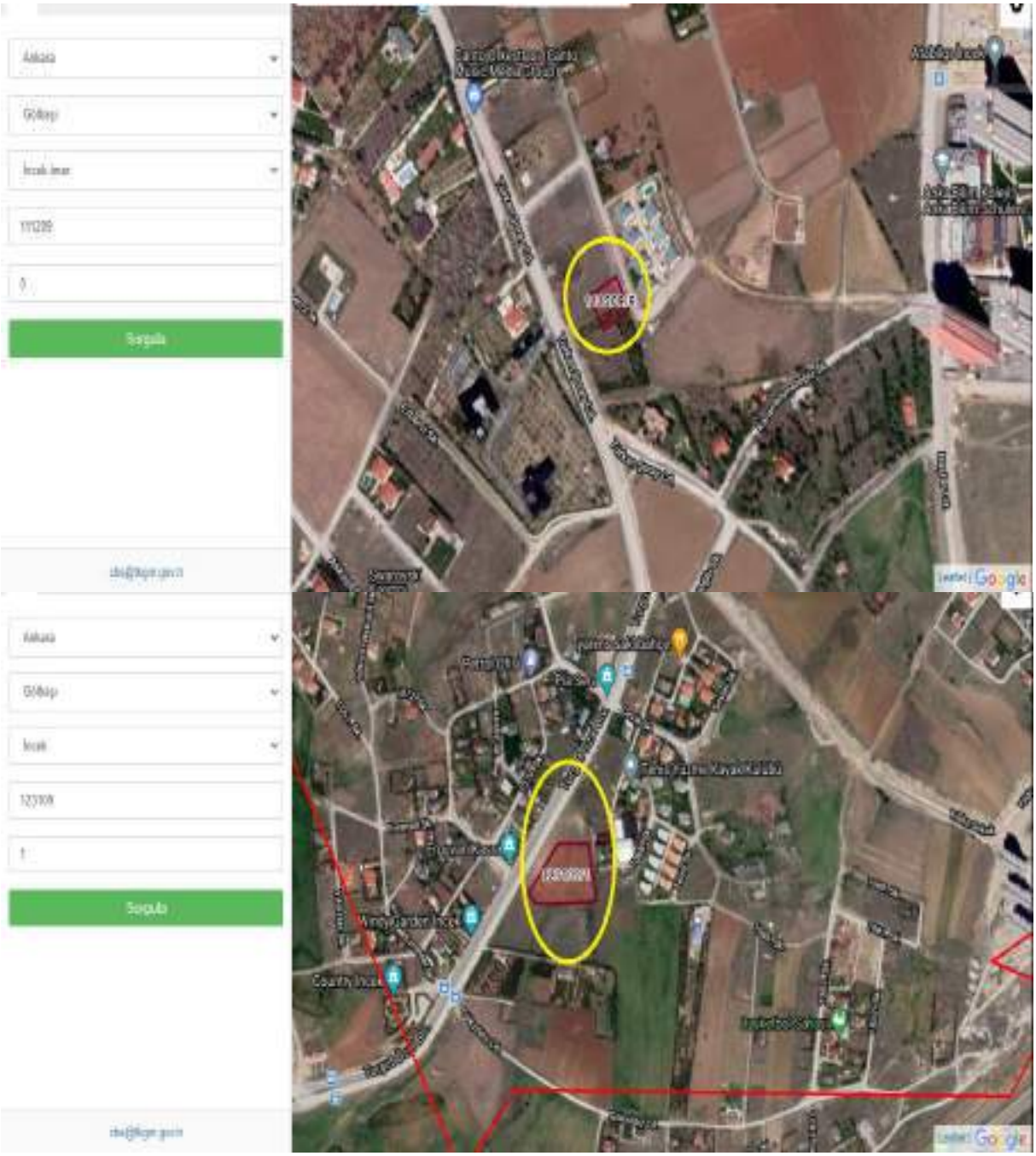
111209 ada 5 parsel:1000m2 X 6.500TL=6.500.000TL

123109 ada 1 parsel :10816m2 X 8000.TL=~86.530.000TL

TOPLAM: 93.030.000TL

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Yusuf YAYLALI	
920058	Şeref Emen
Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı

KONUM KROKİSİ



TAKBİS BELGELERİ:

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	111209/3
Taşınmaz Kimlik No:	33141270	AT Yüzölçüm(m2):	1000.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNCEK-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3851	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz 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
359256376	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1000.00	1000.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 20-10-2016 10881	-

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:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	123109/1
Taşınmaz Kimlik No:	92630236	AT Yüzölçüm(m2):	10816.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNCEK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2188	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	AKTİF	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İlk paraleleşiyon hatası borcu vardır.) Tarih: 21/10/2008 Sayı: 4170-403(Şablon: Diğer)		- -	- -

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 4

BİLGİ AMAÇLIDIR

						Yevmiye	
359256363	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1017/10816	1017.00	10816.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 20-10-2016 19881	-
359256367	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	9799/10816	9799.00	10816.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 20-10-2016 19881	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	200000000000.00 ETL	akdi	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 18-06-2004 15:05 - 4005

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - İNCEK Mah. - (Aktif) - 123109 Ada - 1 Parsel	1017/10816	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	200000000000.00 ETL	Gölbaşı(ANKARA) - 18-06-2004 15:05 - 4005	-

İpotek

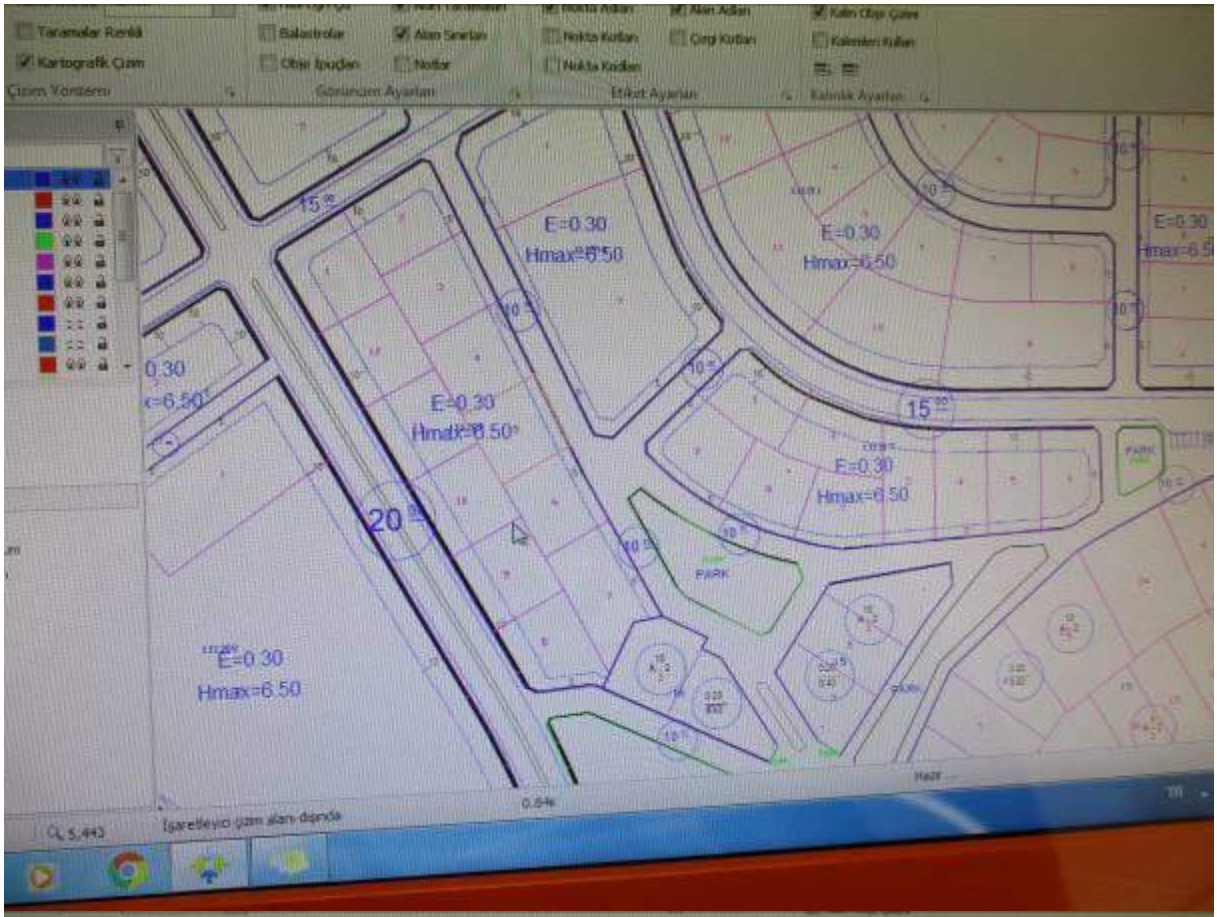
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	140000000000.00 ETL	AKDİ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 18-06-2004 15:07 - 4006

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - İNCEK Mah. - (Aktif) - 123109 Ada - 1 Parsel	9799/10816	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	140000000000.00 ETL	Gölbaşı(ANKARA) - 18-06-2004 15:07 - 4006	-

111209 ADA 5 PARSEL:

123109 ADA 1 PARSEL


E=0.30
Hmax=6.50
E=0.30
Hmax=6.50
E=0.30
Hmax=6.50
E=0.30
Hmax=6.50
E=0.30
Hmax=6.50
PARK
20
15
15
Taramalar Renkli
Kartografik Çizim
Çizim Yöntemi
Görünüm Ayarları
Etiket Ayarları
Kalemler Ayarları
İşaretleyici çizim alanı dışında

50
PARK
SOSYAL TESİS
TICK
E=1.60
Yençok=Serbest
E=0.30
Hmax=6.50
KENTSEL SERVİS ALANI
T.I.A.=38385 M2
Hmax=SERBEST
PARK
E=0.30
Hmax=6.50

UZMAN LİSANSLARI

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

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.

İlkay 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
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 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 değerlemesi" 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 değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) 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 15/02/2010
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

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 00 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş
KAZIMPAŞA MAHALLESİ 5174 ADA 1 PARSEL ve 5454 1 PARSEL
MENEMEN/İZMİR

EKSPERTİZ RAPORU

RAPOR NO: 2022-159

İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri,

2. Taşınmazların 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. Değerleme ve Sonuç

8. Ekler

1- Rapor Bilgileri

Ekspertizi Talep Eden	: AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARE A.Ş
Talep Yazısı	:09.12.2022 Tarihli ekspertiz talebiniz.
Gayrimenkulün Adresi	: KAZIMPAŞA MAHALLESİ 5174 ADA 1 PARSEL ve 5454 1 PARSEL MENEMEN/İZMİR
Ekspertiz Tarihi	: 11.12.2022
Ekspertizin Konusu	5174 Ada 1 Parsel ve 5454 1 Parsel (UAVT: -) güncel satış ve kira değerlerinin tespiti.
Rapor Tarihi	: 31.12.2022

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

2- Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

5174 Ada, 1 Parsel arsa

İli	: İzmir
İlçesi	: Menemen
Bucağı	: ---
Mahallesi	: KAZIMPAŞA
Sokağı	: ---
Mevkii	: ---
Pafta No	: ---
Ada No	: 5174
Parsel No	: 1
Yüzölçümü	: 1701,00 m²
Niteliği	: ARSA
Blok No	:
Kat No	:
Bağ. Böl. No	:
Arsa Payı	:
Vasfı	:
Sahibi	: DAVALI 472/1701 MENEMEN BELEDİYESİ 1089/1707 AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 20/243
Yevmiye No	: 2499
Cilt No	: 20
Sahife No	: 1928
Tapu Tarihi	: 16.06.1997

5454 Ada, 1 Parsel arsa

İli	: İzmir
İlçesi	: Menemen
Bucağı	: ---
Mahallesi	: KAZIMPAŞA
Sokağı	: ---
Mevkii	: ---
Pafta No	: ---
Ada No	: 5454
Parsel No	: 1
Yüzölçümü	: 11981,00 m²
Niteliği	: ARSA
Blok No	:
Kat No	:
Bağ. Böl. No	:
Arsa Payı	:
Vasfı	:
Sahibi	:AKFEN INŞAAT TURIZM VE TİCARET A.Ş.
Yevmiye No	: 5026
Cilt No	: 13
Sahife No	: 1257
Tapu Tarihi	: 05.04.2016

3- Taşınmazların Tapu Tetkiki

Tapu kayıtları verilen taşınmazların 25.12.2022 tarihinde TAKBİS sisteminden alınan TAKYİDAT belgelerine göre; taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AraTaşınmaz	Ada/Parsel:	517A/1
Taşınmaz Kimlik No:	14643297	AT Yüzölçümü(m2):	1701.00
İlçe:	ÇMİR/MENEMEN	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Menemen	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZIMPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Daire/SBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1928	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	AKTİF	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Paydası	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
34330057	(SN:8270597) DAWALI V	-	472/1701	472.00	1701.00	İmar (TSM) 16-05-1997 2899	-
34330058	(SN:2850100) MENEMEN BELDİYESİ V	-	1089/1701	1089.00	1701.00	İmar (TSM) 15-05-1997 2899	-
336900159	(SN:6405) AKPEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20/243	140.00	1701.00	Tüzel Kişiliğin	-

1 / 12

						Oran Değişikliği 05-04-2016 5025	

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
Şerh	18/08/2005 Y.5739 B.1.117,822,83 MEN.VER.DAİ.MD. 11.583 S.YAZISI BEL.HİS	MENEMEN BELDİYESİ VKN			
Şerh	23/11/1998 Y.5422 B.270,352,997,000 TL MEN.VER.DAİ.MD. 18/11/1998 TAR.16166 SAY.YAZ. BEL.HİS	MENEMEN BELDİYESİ VKN		Menemen - 23-11-1998 00:00 - 5422	
Şerh	08/11/1999 Y.4358 B.424,602,383,000 MNM.VER.DA.MD. 05/11/1999 GÜN 1999/119 SA.YA.BEL.HİS	MENEMEN BELDİYESİ VKN		Menemen - 08-11-1999 00:00 - 4358	
Şerh	16/11/1999 Y.4388 B.19,571,904,000 MNM.VER.DA.MD.12/11/1999 GÜN 1999/131 SAY.YAZ.BEL.HİS	MENEMEN BELDİYESİ VKN		Menemen - 16-11-1999 00:00 - 4388	
Şerh	31/05/2000 Y.2689 B.50,290,947,000 MEN.VER.DAİ.MD.30/05/2000 5639.SAY YAZ.BEL.HİS	MENEMEN BELDİYESİ VKN		Menemen - 31-05-2000 00:00 - 2689	
Şerh	HACİZ 01/08/2003 YEV.3243 B.1,250,687,004,000 TL MENEMEN VERGİ DAİ. MİID. 24/07/2003 TA. 8354 SA. YAZI. BEL. HİS	MENEMEN BELDİYESİ VKN		Menemen - 01-08-2003 00:00 - 3243	
Şerh	HAÇİZ 01/08/2003 TA.YEV. 3244 B. 641,998,555,000 TL MENEMEN VERGİ	MENEMEN BELDİYESİ		Menemen - 01-08-2003 00:00 -	

2 / 12

BİLGİ AMAÇLIDIR

	DAİ. MÜD. 24/07/2003 TA. 8355 SA. YAZI. BEL HİS.	VKN		3244	
Serh	HACİZ: 10/09/2003 YEV:3851 B:30,405,580,000 TL. MENEMEN VERGİ DAİ. MÜD. 10/09/2003 GÜN 9953 SA. YAZI BEL. HİS.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 10-09-2003 00:00 - 3851	
Serh	15/09/2006 Y.6888 B.2,241,69 YTL ŞİŞLİ 4. İCRA MD. 13/09/2006 2006/15155 E SAY. BEL HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 15-09-2006 00:00 - 6888	
Serh	20/11/2006 Y.8372 B.3,152,000,00 YTL SSK İZMİR S.İL MD. 14/11/2006-336365 SA.Y. BEL HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 20-11-2006 00:00 - 8372	
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/07/2009 tarih 12206 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 06-08-2009 00:06 - 7940	
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/03/2010 tarih 4315 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 28.750.031,15 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 12-03-2010 15:27 - 2354	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/11/2013 tarih 2013/2813 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 136800.16 TL bedel ile Alacaklı : BEMSAN TEMİZLİK HARFİYAT BETON NAK. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 11-11-2013 14:02 - 12218	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/11/2013 tarih 2013/2915 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 43902 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 27-11-2013 08:24 - 12989	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA	MENEMEN		Menemen -	

3 / 12

	MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/02/2014 tarih 2009/2396 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 54776.58 TL bedel ile Alacaklı : RECEP BAŞARAN lehine haciz işlenmiştir.	BELEDİYESİ VKN		12-02-2014 09:19 - 1774	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/05/2014 tarih 2013/2992 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 571339.06 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 15-05-2014 15:12 - 5868	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/06/2014 tarih 2014/1122 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11747.7 TL bedel ile Alacaklı : KAMİL ESER lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 09-06-2014 14:52 - 6827	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/06/2014 tarih 2013/2006 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 33883.08 TL bedel ile Alacaklı : ERKAN BARKALI lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 26-06-2014 13:13 - 7603	
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 31/10/2014 tarih 14466 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 9125749.63 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 03-11-2014 10:17 - 13016	
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/11/2015 tarih 12192 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 34228575.35 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 05-11-2015 11:15 - 15386	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/11/2015 tarih 2013/2992 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 763363.52 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ KURUMU GENEL	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 27-11-2015 15:54 - 16673	

4 / 12

	MÜDÜRLÜĞÜ lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : ALİAĞA İCRA VE İFLAS MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/11/2015 tarih 2015/6909 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 33205.06 TL bedel ile Alacaklı : ŞEHMUS AKAN lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 27-11-2015 16:47 - 16700	
Serh	Kamu Haczi : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 26/01/2016 tarih 2016/521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42600000 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 01-02-2016 15:51 - 1387	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 31/05/2016 tarih 2015/2583 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 237479.55 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET KAYA lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 02-06-2016 11:38 - 8326	
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 10/06/2016 tarih 7340 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 47932229.35 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 10-06-2016 16:41 - 8911	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 26/09/2016 tarih 2014/1122 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11747.70 TL bedel ile Alacaklı : kamil esar lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 28-09-2016 10:14 - 13901	
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 10/11/2016 tarih 12749 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 5712269.16 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 10-11-2016 15:06 - 16410	
Serh	İcrai Haciz : ALİAĞA İCRA DAİRESİ nin 21/11/2016 tarih 2016/2650 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7185.97 TL bedel ile Alacaklı : gurbet kaşka lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-11-2016 16:49 - 17306	

Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 23/01/2017 tarih 898 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6462852.17 TL (Alacaklı : MENEMEN VERGİ DAİRESİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-01-2017 11:08 - 962	
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/01/2017 tarih 900 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6462852.17 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-01-2017 11:13 - 964	
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 18/08/2017 tarih 9665 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 36227563.31 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 21-08-2017 16:01 - 13110	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 04/08/2017 tarih 2010/1009 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 481829.76 TL bedel ile Alacaklı : Lebibe KAYA/ Mustafa KAYA/Melih KAYA/Nilgün KAYA lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 08-09-2017 12:30 - 13701	
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN BELEDİYESİ nin 23/11/2017 tarih 14155 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 42762164.61 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-11-2017 11:10 - 18395	
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 23/11/2017 tarih 14154 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç 42762164.61 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-11-2017 11:11 - 18396	
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 499768 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4192758.30 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 11-12-2018 10:55 - 18869	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 2 İCRA DAİRESİ nin 20/09/2019 tarih 2016/17980 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25233.53	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 20-09-2019 16:52 - 14274	

	TL bedel ile Alacaklı : YUNUS NADİ AFŞAROĞLU VE ORTAĞI KOMANDİT ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 28.İCRA DAİRESİ nin 28/11/2019 tarih 2018/14553 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3541448.01 TL bedel ile Alacaklı : BELEDİYE-İŞ SENDİKASI lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 29-11-2019 17:02 - 19234	
Serh	İcrai Haciz : ALİAĞA İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/07/2020 tarih 2020/1646 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 303098.35 TL bedel ile Alacaklı : ALATTİN ARSLAN lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-07-2020 14:21 - 12450	
Serh	İcrai Haciz : Aliağa İcra Dairesi nin 13/11/2020 tarih 2020/2868 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3945.75 TL bedel ile Alacaklı : Serhat Şahin lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 13-11-2020 10:02 - 21923	
Serh	İcrai Haciz : ALİAĞA İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/12/2020 tarih 2020/3658 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 64310.13 TL bedel ile Alacaklı : HALİL İBRAHİM BULUT lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 11-12-2020 15:02 - 24135	
Serh	İcrai Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 19/01/2021 tarih 2020/2764 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2878235.17 TL bedel ile Alacaklı : Gsd Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 19-01-2021 13:18 - 1136	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/01/2021 tarih 2020/2764 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2880530.46 TL bedel ile	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 22-01-2021 11:48 - 1482	

	Alacaklı : GDS FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/01/2021 tarih 2020/2764 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2885120.53 TL bedel ile Alacaklı : GDS FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 27-01-2021 10:59 - 1833	
Serh	İhtiyati Haciz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 04/02/2021 tarih 2021/235 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 532972.56 TL . (Alacaklı : YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 05-02-2021 13:51 - 2563	
Serh	İhtiyati Haciz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 04/02/2021 tarih 2021/234 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 299635.97 TL . (Alacaklı : YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 05-02-2021 14:10 - 2566	
Serh	İhtiyati Haciz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 05/02/2021 tarih 2021/231 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4000000 TL . (Alacaklı : YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 08-02-2021 10:01 - 2628	
Serh	İhtiyati Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/02/2021 tarih 2021/230 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 600149.55 TL . (Alacaklı : YAPI VE KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 08-02-2021 10:47 - 2643	
Serh	İhtiyati Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/02/2021 tarih 2021/233 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 101033.71 TL .	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 09-02-2021 10:31 - 2756	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	(Alacaklı : YAPI KREDİ FAKTORING ANONİM ŞİRKETİ)				
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/03/2021 tarih 2020/2764 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2830901.04 TL bedel ile Alacaklı : GSD FAKTORING ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 17-03-2021 11:24 - 5954	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/05/2021 tarih 2020/1208 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 545613.25 TL bedel ile Alacaklı : MEÇE İNŞAAT TEMİZLİK HAYVANCILIK YEMEK MÜHENDİSLİK TAŞIMACILIK İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 18-05-2021 11:46 - 9903	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/08/2021 tarih 2021/498 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6256618.81 TL bedel ile Alacaklı : KARAKAYALR PETROL İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 02-08-2021 17:01 - 15938	
Serh	İhtiyati Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 06/08/2021 tarih 2021/1547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 488365.24 TL. (Alacaklı : Güvence Hesabı)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 06-08-2021 11:50 - 16461	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/08/2021 tarih 2021/498 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6281176.24 TL bedel ile Alacaklı : karakayalar petrol işletmeleri sanayi ve ticaret limited şirketi lehine	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 12-08-2021 13:51 - 16982	

	haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 13/08/2021 tarih 2021/1461 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 918902.53 TL bedel ile Alacaklı : Glas Turizm Gayrimenkul İnşaat Lojistik Oto Kiralama Temizlik Ve Katı Atık Toplama Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 17-08-2021 09:00 - 17371	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/08/2021 tarih 2021/1345 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 593893.17 TL bedel ile Alacaklı : ANADOLUBANK ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 27-08-2021 16:40 - 18602	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/08/2021 tarih 2021/1345 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 498429.61 TL bedel ile Alacaklı : ANADOLUBANK ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 31-08-2021 11:47 - 18658	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/09/2021 tarih 2021/1645 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1291900 TL bedel ile Alacaklı : HASAN KARAKAYA, KARAKAYALAR PETROL İŞLETMELERİ SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 16-09-2021 11:31 - 20196	
Serh	İcrai Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 17/09/2021 tarih 2021/1645 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2861620.50 TL bedel ile Alacaklı : Hasan Karakaya, Karakayalar Petrol İşletmeleri San Ve Tic	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 17-09-2021 13:56 - 20381	

DOĞRULAMAÇLIDIR

	Ltd Şti lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/09/2021 tarih 2020/986 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 810480.02 TL bedel ile Alacaklı : ARES PEYZAJ TEMİZLİK İNŞAAT BİLGİSAYAR OTOMASYON GIDA TEKSTİL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 20-09-2021 17:23 - 20586	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 06/10/2021 tarih 2021/1535 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3641510.23 TL bedel ile Alacaklı : İNOVASYON TEKN.ASANS YURUYEN MERD.İNŞ.ELEKT.ELEKTRONİK ATIK YÖN.TURZ.OTO KİR.A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 06-10-2021 13:48 - 22171	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/11/2021 tarih 2019/3340 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 36437.18 TL bedel ile Alacaklı : HİRA SÜS BİTKİLERİ PEYZAJ İNŞAAT VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 03-11-2021 17:07 - 25083	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	400000000000.00 ETL	akdi	1/0	tbk	Menemen - 28-06-2004 00:00 - 3897

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Menemen - KAZIMPAŞA Mah. - (Aktif) - 5174 Ada - 1 Parsel	20/243	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	400000000000.00 ETL	Menemen - 28-06-2004 00:00 - 3897	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	14699283
İl/İlçe:	İZMİR/MENEMEN
Kurum Adı:	Menemen
Mahalle/Köy Adı:	KAZIMPAŞA Mah.
Mevkii:	SALHANE
Cilt/Sayfa No:	13/1257
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	5454/1
AT Yüzölçüm(m2):	11981.00
Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bil	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	MENEMEN 1.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 24/05/2019 tarih 2019/290 ESAS sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (İrtifak hakkına yönelik) (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre şerh (İRTİFAK).)	(SN:8206302) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Menemen - 27-05-2019 10:07 - 8221	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560305474	Menemen - 05-09-2017 13:36 - 13478	-
İrtifak	ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHINE HÜKMEN HAVAI DAİMİ İRTİFAK HAKKI 07.03.1967 -615 YEV.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
336900160	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11981.00	11981.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 05-04-2016 5026	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müştarek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yer
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	400000000000.00 ETL	akdi	1/0	fok	Menemen - 28-06-2004 00:00 - 3897

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yer	Terkin Sebebi Tarih Yer
Menemen - KAZIMPAŞA Mah. - (Aktif) - 5454 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	400000000000.00 ETL	Menemen - 28-06-2004 00:00 - 3897	-

4- Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

*Tapu kayıtlarına göre söz konusu taşınmazlar "Arsa" vasfındadır.
* Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Menemen Tapu Müdürlüğünde ve Menemen Belediyesinde arsa vasıflı olması ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeni ile kullanıma dair herhangi bir evrak bulunmamaktadır.

* Taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel emsal 0.50 yapılaşma şartlarına sahip sanayi, 5454 ada 1 parsel ise emsal 0.40 yapılaşma şartlarına sahip olup sanayi bölgesinde yer almakta olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık netcad ölçümlerine göre; 1107 m² kuzey cepheden yola terki, yaklaşık 680 m² güney cepheden ihdas bulunduğu Menemen Belediyesinden şifahi olarak öğrenilmiştir.

5-Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,

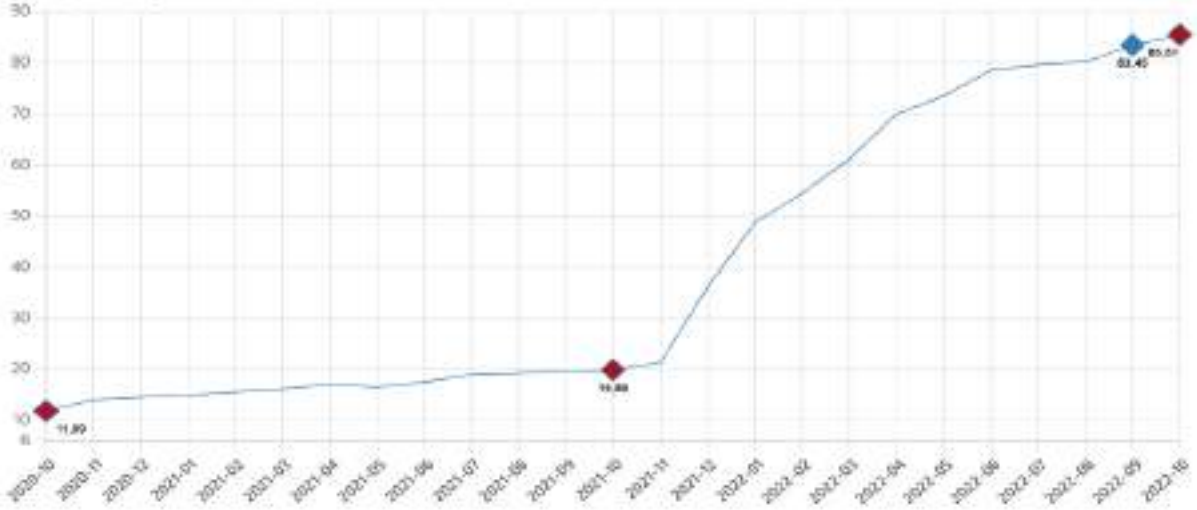
Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

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.

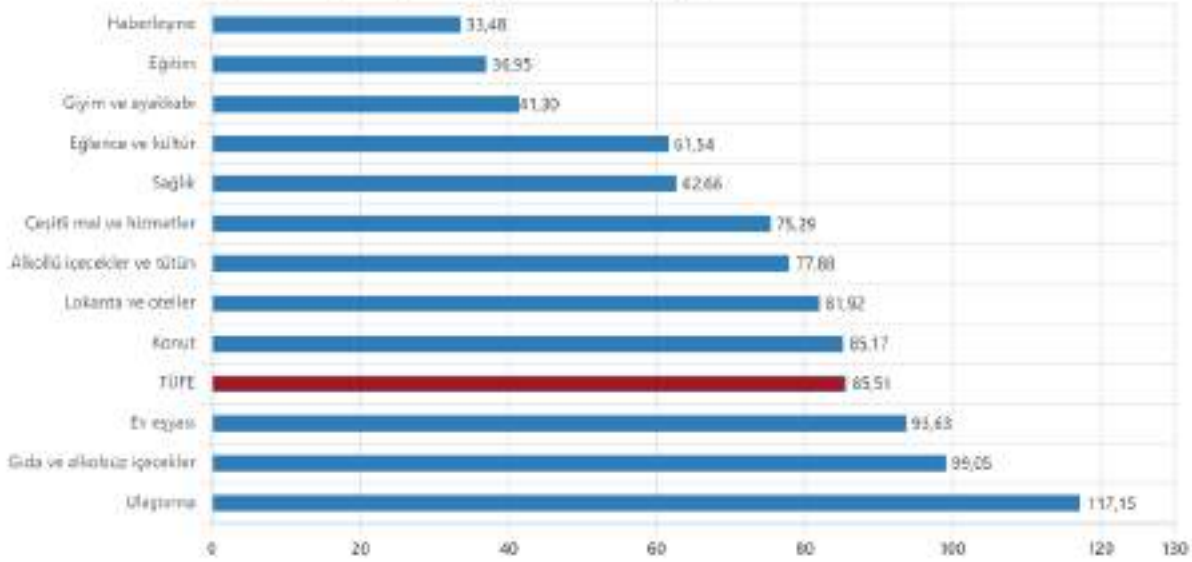
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	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

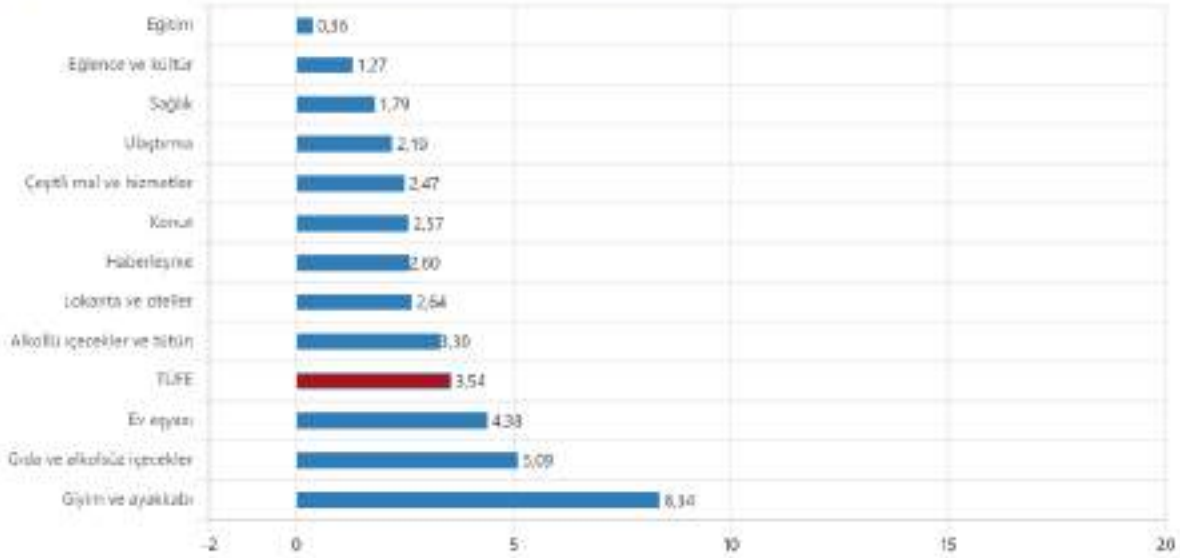


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



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

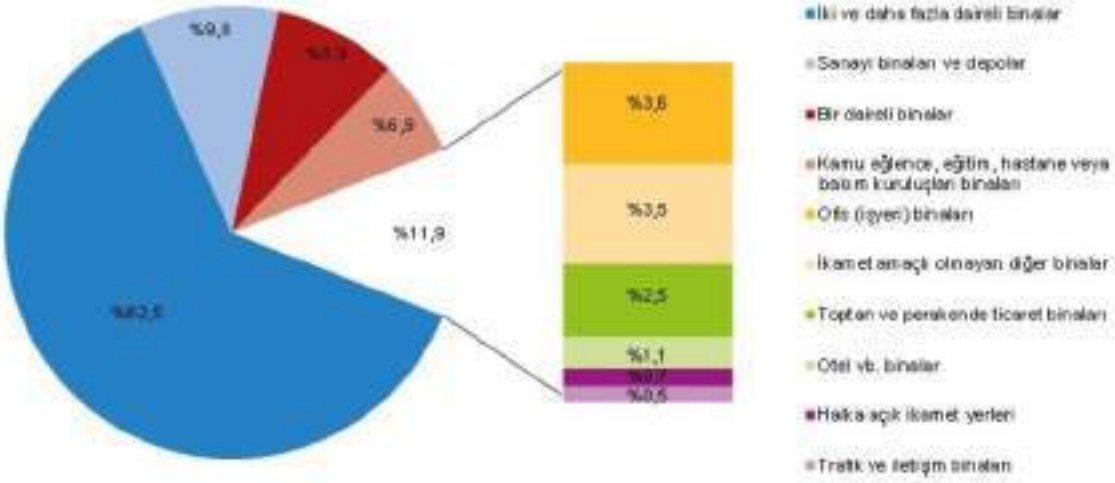
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

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	31 819 478	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

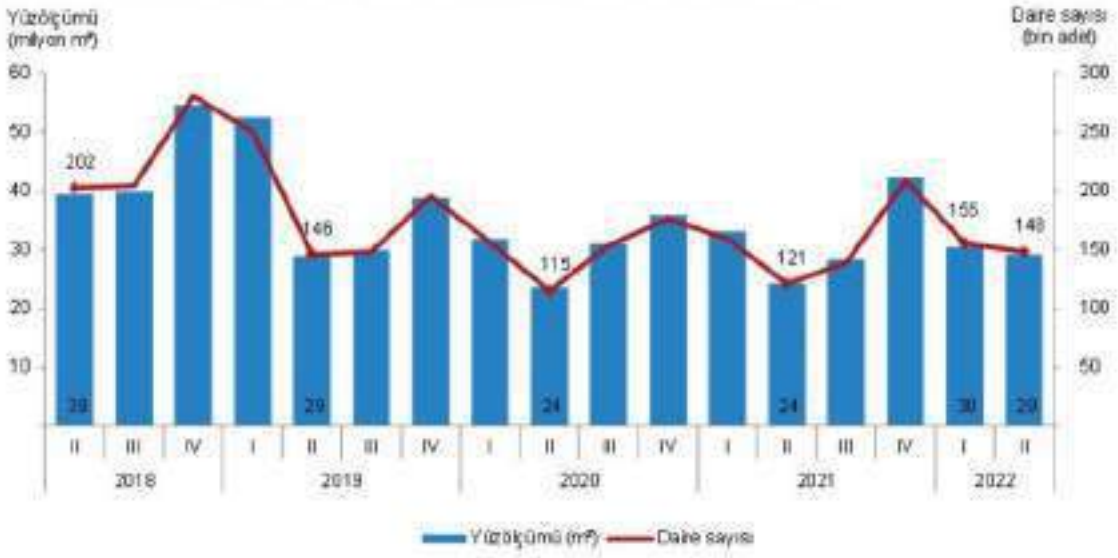


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



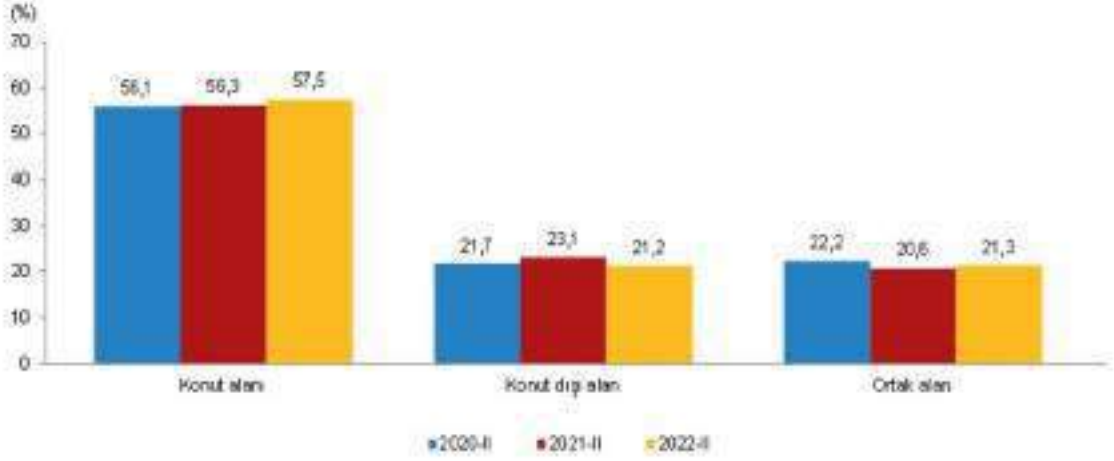
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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.

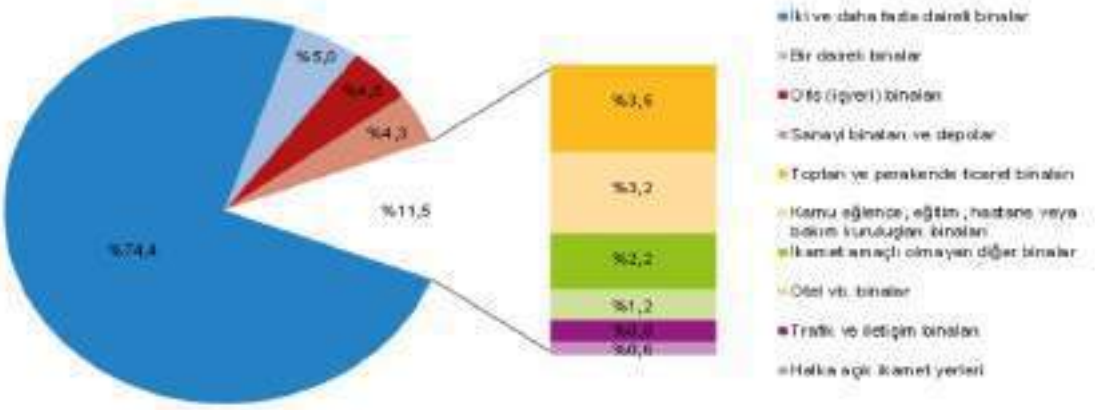
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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



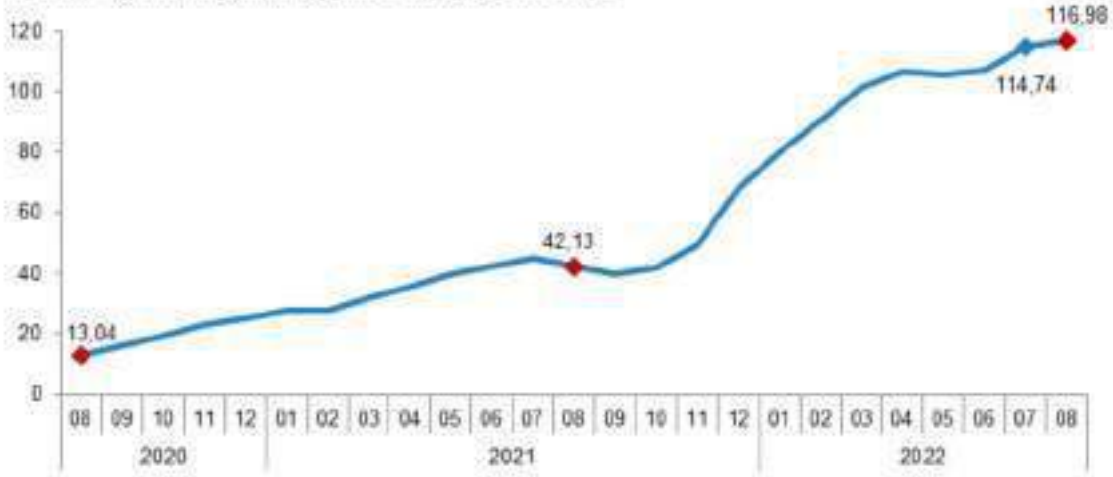
Gratikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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.

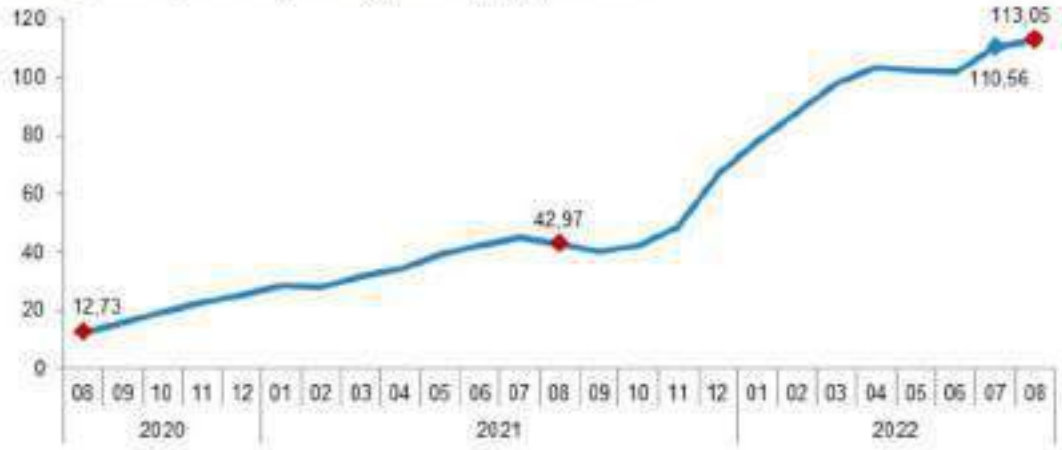
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

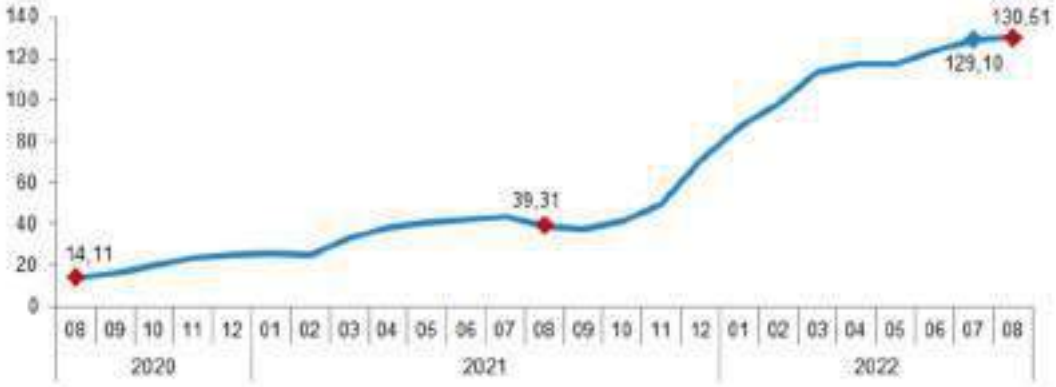
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



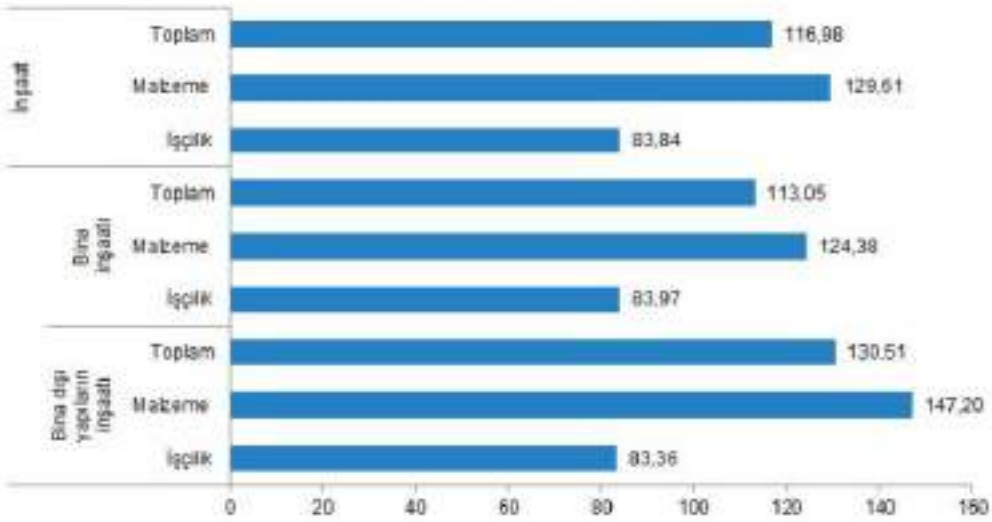
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

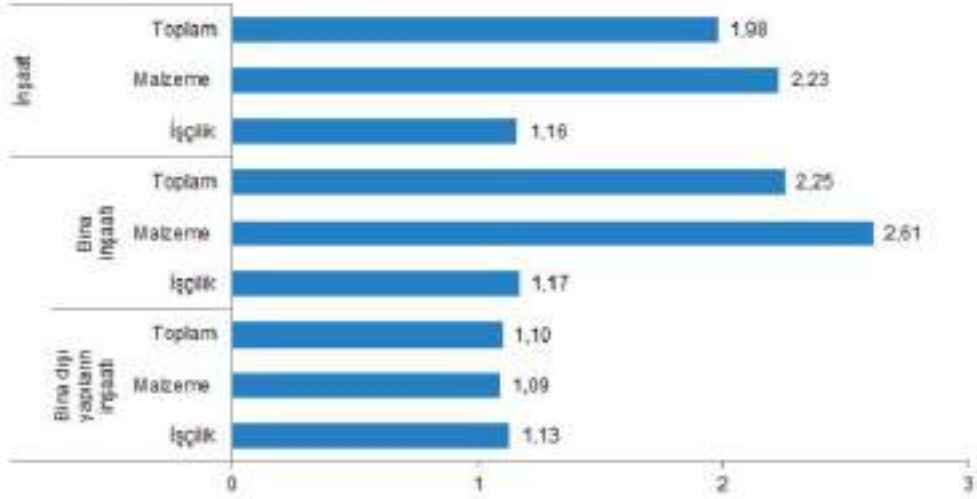
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Agustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

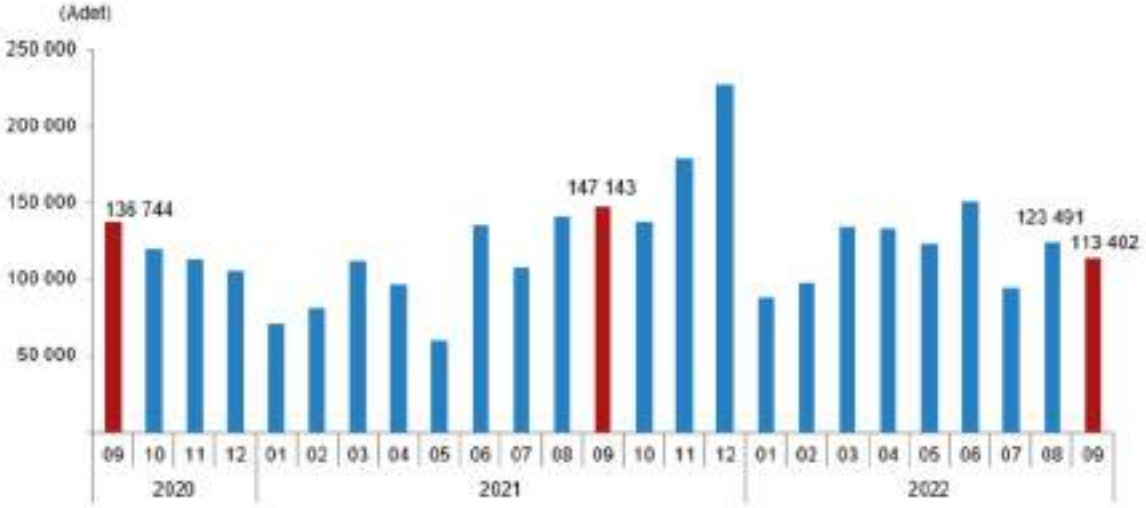


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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	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	43 967	-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

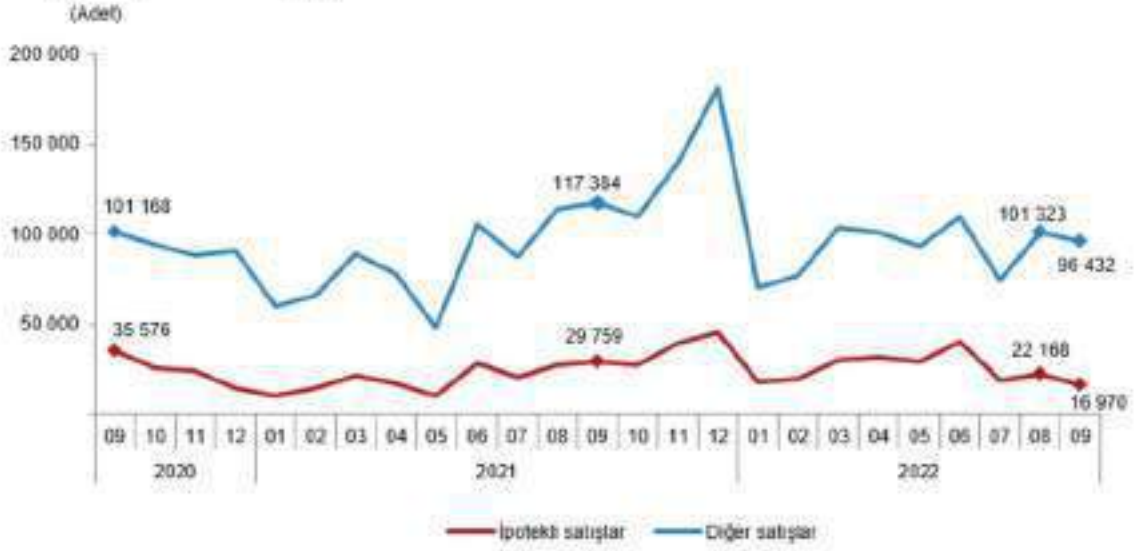
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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.

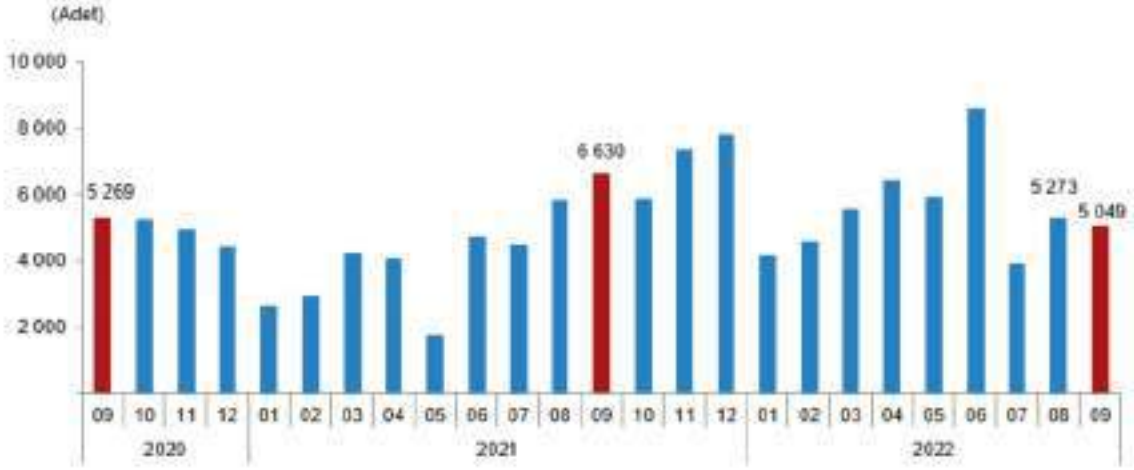
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

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.

Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

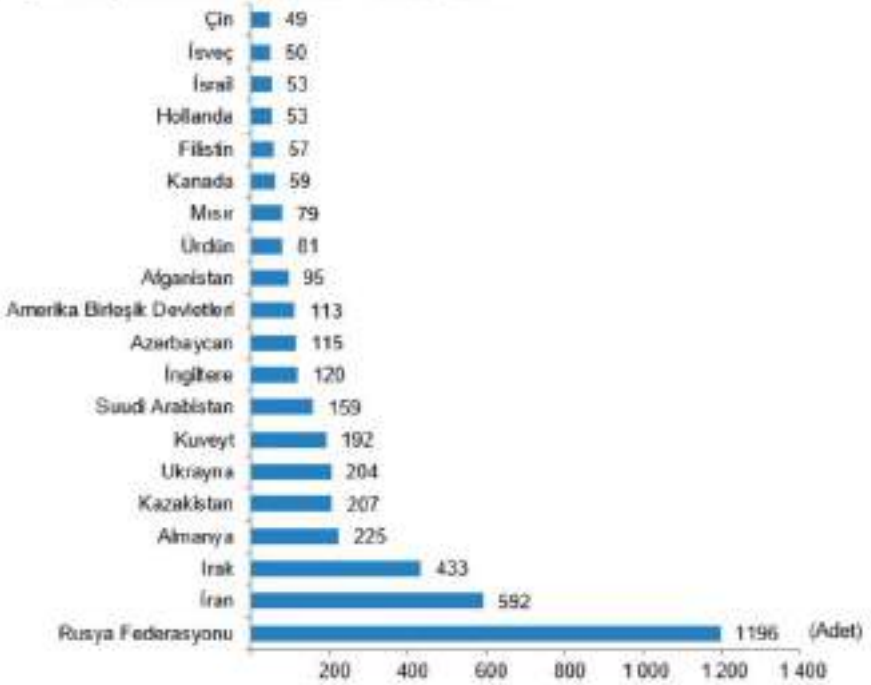
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılara 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.

5.1-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti

Söz konusu gayrimenkul, Manisa ili, Menemen İlçesine bağlı Kazımpaşa Mahallesinde, Sanayi amaçlı kullanılan tesisler, ikamet amaçlı kullanılan konutlar ve hali hazırda boş vasıfta bulunan arsaların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede talep-arzın dengeli olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların satılabilir özelliklere sahiptir.

5.2-Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

- Yakın çevrenin yapılaşma durumu,
- Ulaşım durumu
- Taşınmazların alanı ve cephesi
- Yola terki ve ihdas durumu
- Mevcut ekonomik göstergeler

6.1.Taşınmazların Yeri, Konumu

Taşınmazlar; İzmir ili, Menemen ilçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 Ada, 1 Parsel ve 5454 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı arsalardır. Değerleme konusu taşınmazların yerini gösteren konum krokisi rapor eklerinde mevcuttur.

Taşınmazlar Menemen ilçe merkezine ~1.5 km , İzmir Çanakkale Yoluna ~2km uzaklıkta yer almaktadır. Taşınmazlardan 5454 ada 1 parsel Seyrekköy caddesine cepheli durumdadır.

6.2.Taşınmazların Yer Aldığı Ana Yapı Özellikleri

Taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel 1701 m^2 arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. 5454 ada 1 parsel ise 11981 m^2 arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların sanayi alanı imarı bulunduğu Menemen Belediyesi İmar Servisinden şifahi olarak öğrenilmiştir.

6.3.Taşınmazların Mahal Özellikleri

Taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel 1701 m^2 arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. 5454 ada 1 parsel ise 11981 m^2 arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların sanayi alanı imarı bulunduğu Menemen Belediyesi İmar Servisinden şifahi olarak öğrenilmiştir. Taşınmazların mahallinde yapılan gözlemde çevrelerinin tel örgü ile çevrili olduğu 5454 ada 1 parselin eğimli bir yapıya diğer parselin uzaktan yapılan gözleme göre düz bir yapıya sahip olduğu tespit edilmiştir.

Fiyat Araştırma Raporu

*** 1- MENEMEN TURKUAZ EMLAK 0 (532) 066 84 71**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaza göre şerefiyesi yüksek olan benzer lejanta sahip 2.300 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 5.250.000.-TL~2282.TL/m2

*** 2-İNDERİN EMLAK 0 (533) 369 48 70**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaza göre şerefiyesi yüksek bölgede konut lejanta sahip 1808 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 5.200.000.-TL~2876.TL/m2

*** 3- KW ALESTA 0 (532) 281 41 81**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konumlu benzer lejanta sahip 6.780 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 24.000.000.-TL~3539.TL/m2

*** 4-MENEMEN TURKUAZ EMLAK 0 (532) 066 84 71**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede emlak komisyonculuğu yapan yetkili ile yapılan görüşmede konu taşınmazların 2.000-2.500TL/m2 aralığında satılabileceği beyanı alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	2282	2876	3539	2500
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	0%
	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%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	-5%	-10%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	15%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2368	2595	2866	2500

7- Değerleme ve Sonuç

Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, 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 bulundurularak;

5174 Ada 1 Parsel:1701 m2 x20/243 =140 m2 hisse x2850.TL/m2=~400.000.TL

5454 Ada 1 Parsel:11981 m2 x 2750.TL/m2=~32.950.000.TL

Tapuda İzmir ili, Menemen ilçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 nolu parsele; 400.000 TL, 5454 ada 1 parsele 32.950.000 TL olmak üzere tarafımızdan toplam 33.350.000.TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

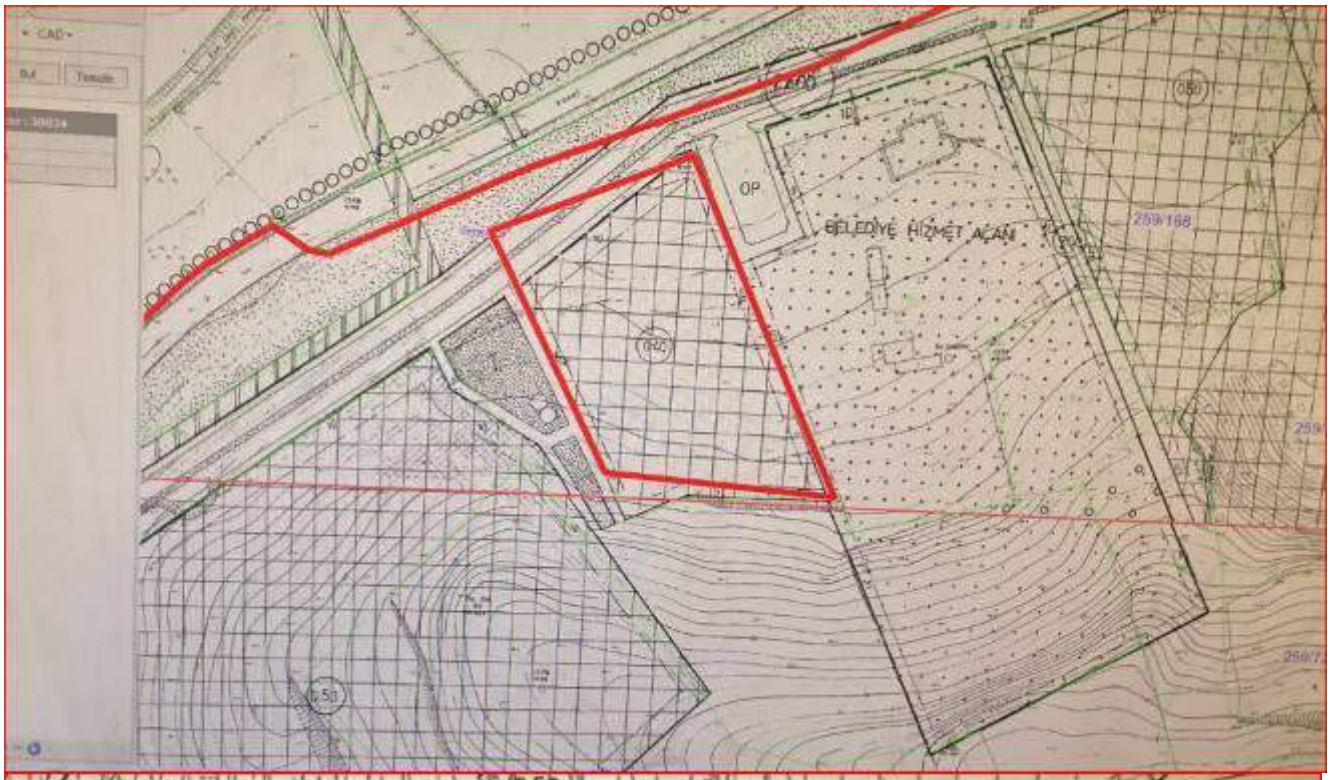
RESİMLER:
5174 ada parsel

5454 ada 1 parsel

Kroki

Rodeo Deri Menemen
Eurosalt
DERMAN
DOKUM YED PAR
5454/1
Sayıcaköy Cd.
5174/1
Pet Kooperatifi Cami
Atatürk Mahalleci
Muhtarlığı
Akıncılar Market
Kalkan Market Lekel
Bayi & Kuruyemiş
Atha Pack
Alp Kauçuk
Huriye Mehmet
Akçasakız Orta Okulu

İmar Durum



UZMAN LİSANS BELGELERİ

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

SPL Gayrimenkul Değerleme

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

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.

İlkay 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
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 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 değerlemesi" 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 değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) 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 15/02/2010
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

MERKEZ Eskişehir Yolu 6.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BOĞAZİÇİ MAH. MİLAS / MUĞLA

227 ADA, 109 PARSEL ARSA

EKSPERTİZ RAPORU

RAPOR NO: 2022_0160

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. Değerleme ve Sonuç

8. Ekler

1- Rapor Bilgileri

Ekspertizi Talep Eden	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Talep Yazısı	:09.12.2022 Tarihli ekspertiz talebiniz.
Gayrimenkulün Adresi	: BOĞAZİÇİ MAH. 227 ADA 109 PARSEL MİLAS /MUĞLA
Ekspertiz Tarihi	: 25.12.2022
Ekspertizin Konusu	: Muğla ili, Milas ilçesi,227 Ada, 109 Parsel güncel satış değerinin tespiti.
Rapor Tarihi	: 31.12.2022

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

2- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

227 Ada, 109 Parsel arsa

İli : Muğla
İlçesi : Milas
Bucağı : ---
Mahallesi : Boğaziçi
Sokağı : ---
Mevkii : Hisar-mersinlikuyu
Pafta No : N19-D-07-B-1-D
Ada No : 227
Parsel No : 109
Yüzölçümü : 14,072.75 m²
Niteliği : Tarla
Blok No :
Kat No :
Bağ. Böl. No :
Arsa Payı : 1/1
Vasfı :
Sahibi :AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-TAM
Yevmiye No : 17741
Cilt No : 34
Sahife No : 3303
Tapu Tarihi : 19.10.2006

3- Taşınmazın Tapu Tetkiki

Tapu kayıtları verilen taşınmazın 25.12.2022 tarihinde TAKBİS sisteminden alınan TAKYİDAT belgesine göre; taşınmaz üzerinde aşağıda bilgisi verilen takyidat kaydı bulunmaktadır.

Beyan: Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan 14.09.2021-27440

4- Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

*Tapu kayıtlarına göre söz konusu 227 Ada, 109 Parsel numaralı taşınmaz "Tarla" vasfındadır.

*Taşınmaz, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır.

* Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Milas Tapu Müdürlüğünde ve Milas Belediyesinde tarla vasıflı olması ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeni ile kullanıma dair herhangi bir evrak bulunmamaktadır.

* Taşınmazın yer aldığı parselin konum doğrulaması, imar ve kadastro paftalar üzerinden yapılmıştır. Taşınmaz, 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planına göre Tarım Alanı içerisinde kalmaktadır.

5-Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,

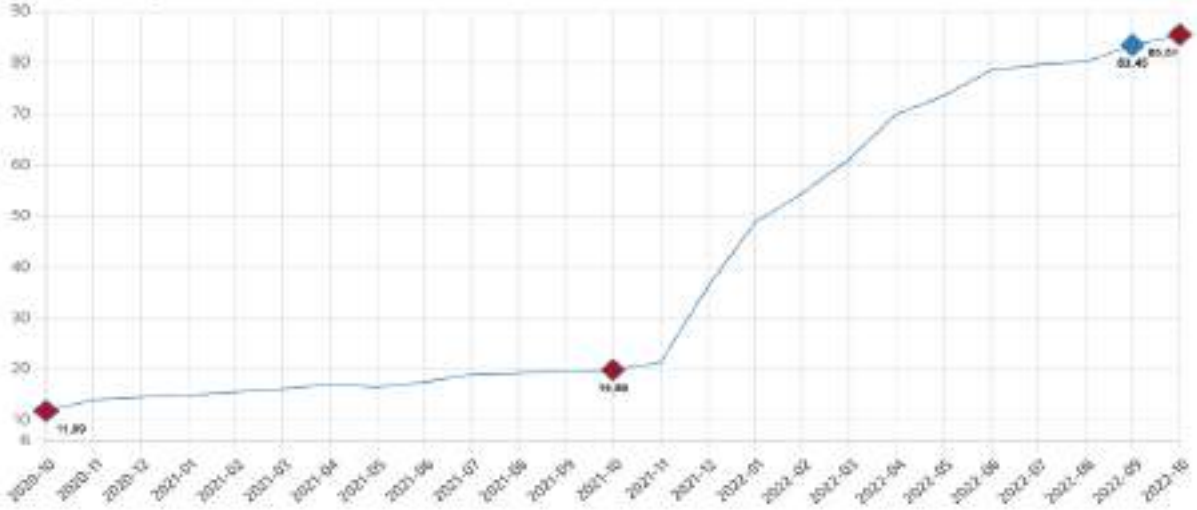
Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

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.

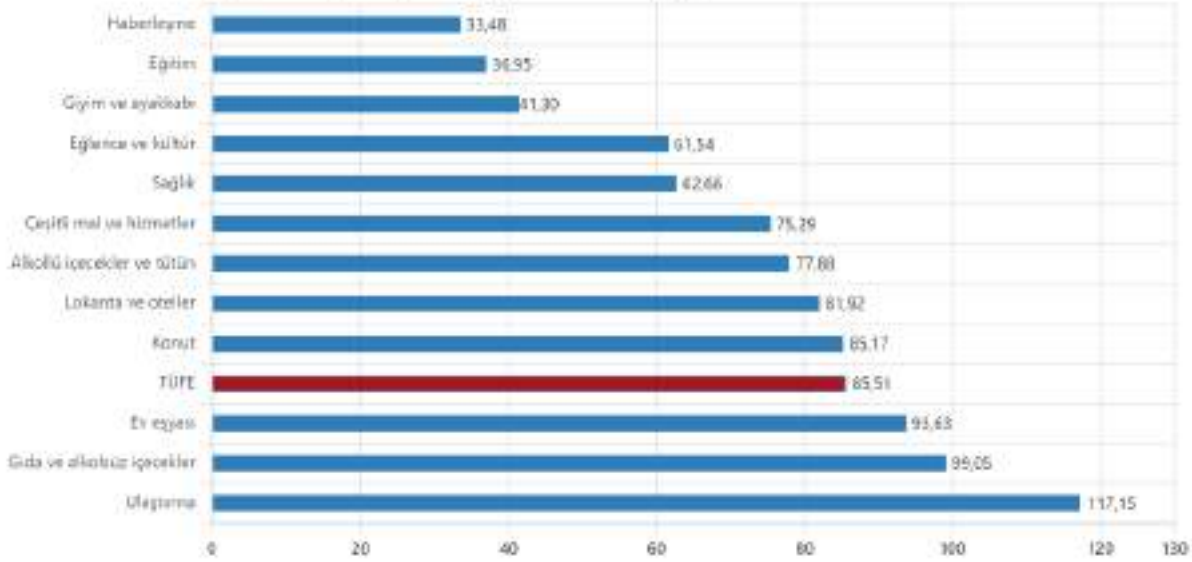
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	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

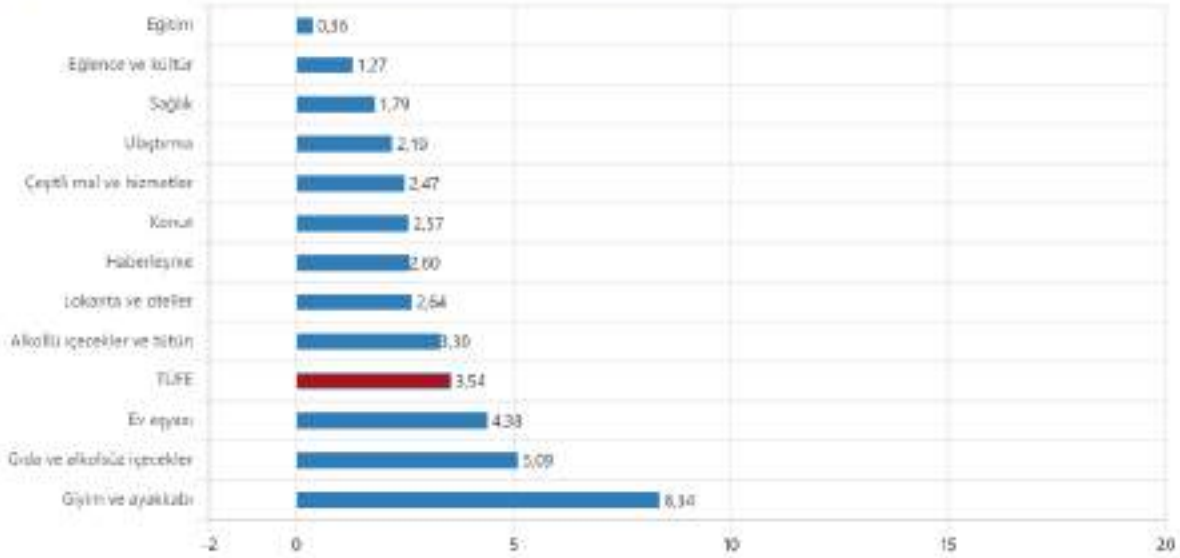


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



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

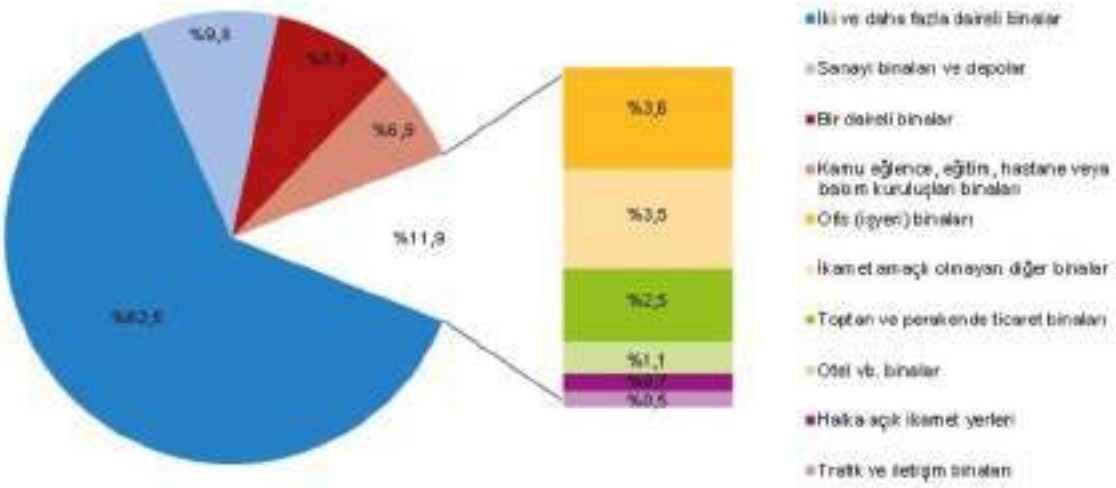
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

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	31 819 478	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

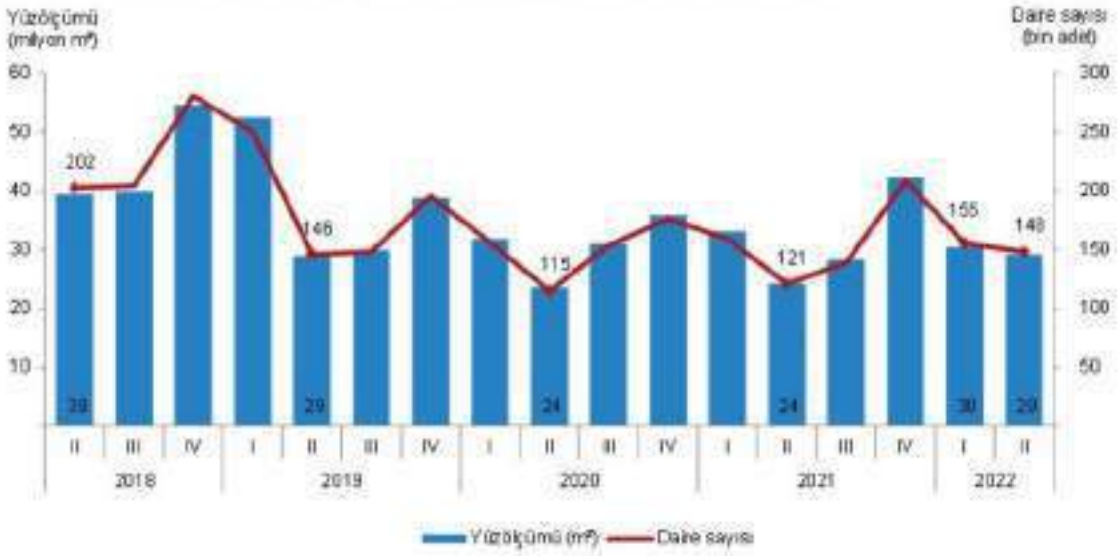


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



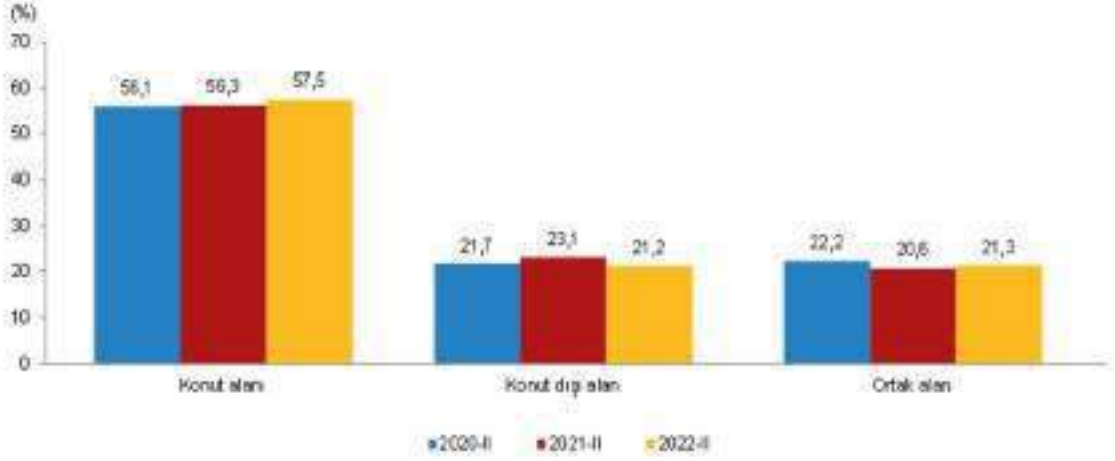
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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.

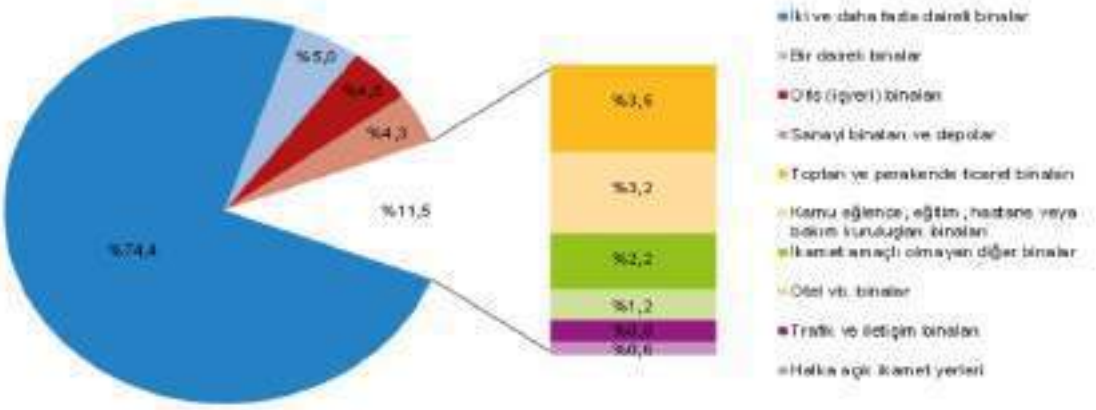
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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



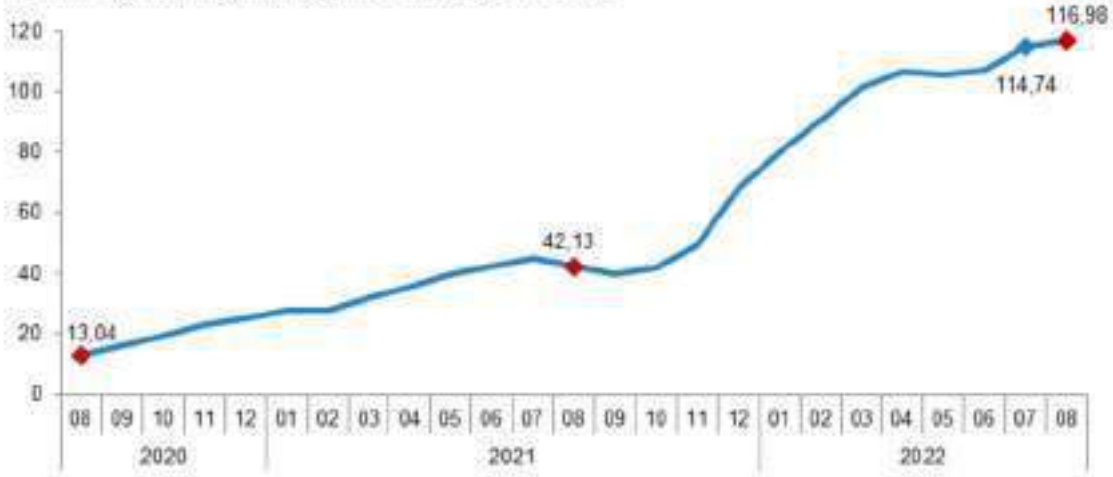
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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.

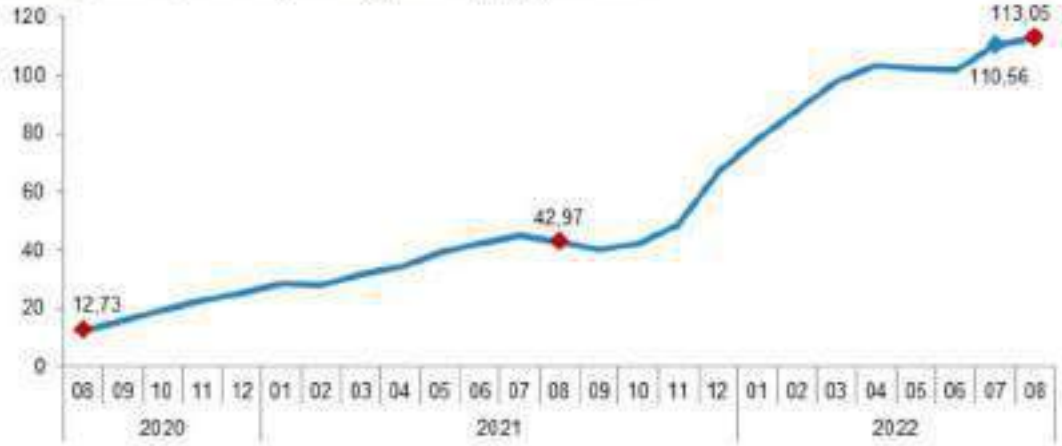
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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 %124,36, işçilik endeksi %83,97 arttı.

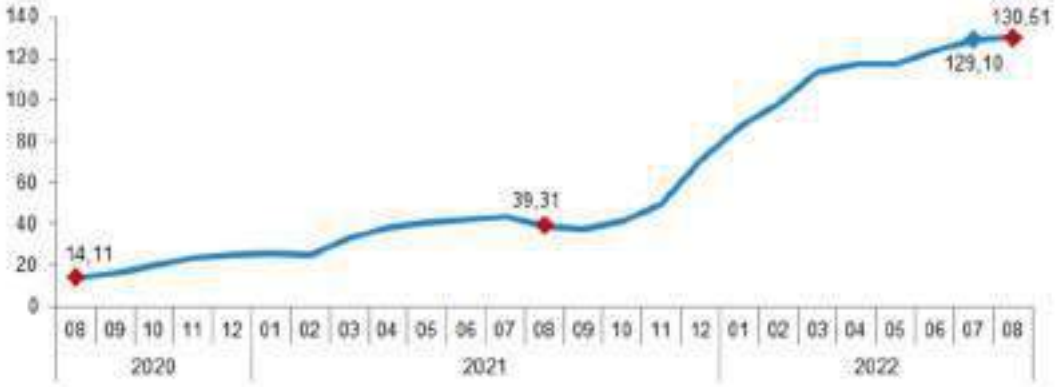
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



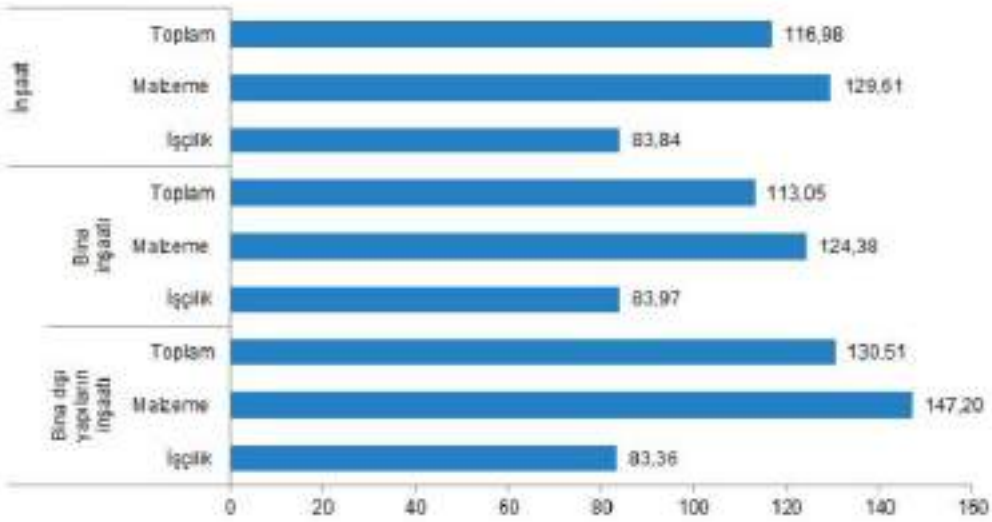
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

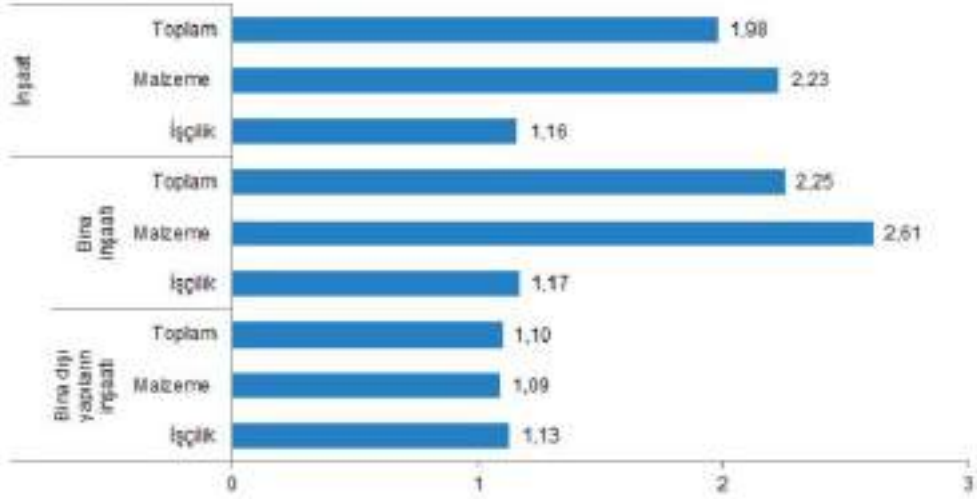
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Agustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

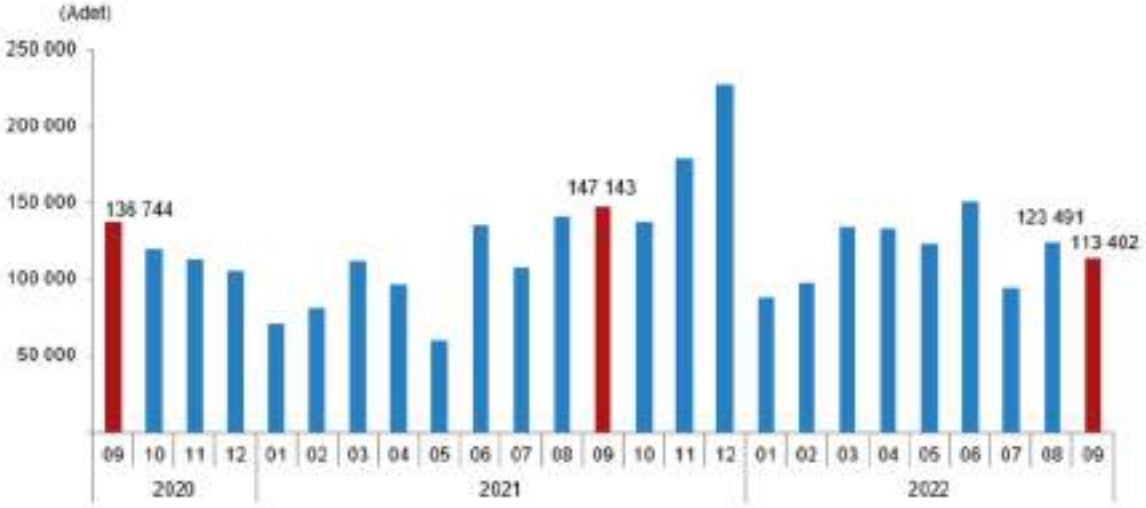


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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	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	43 967	-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

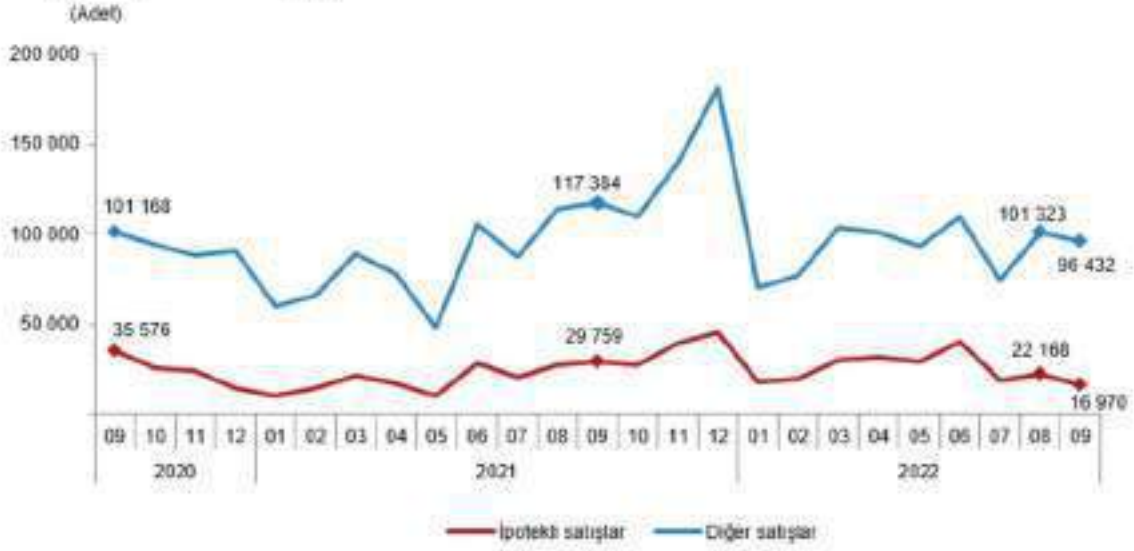
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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.

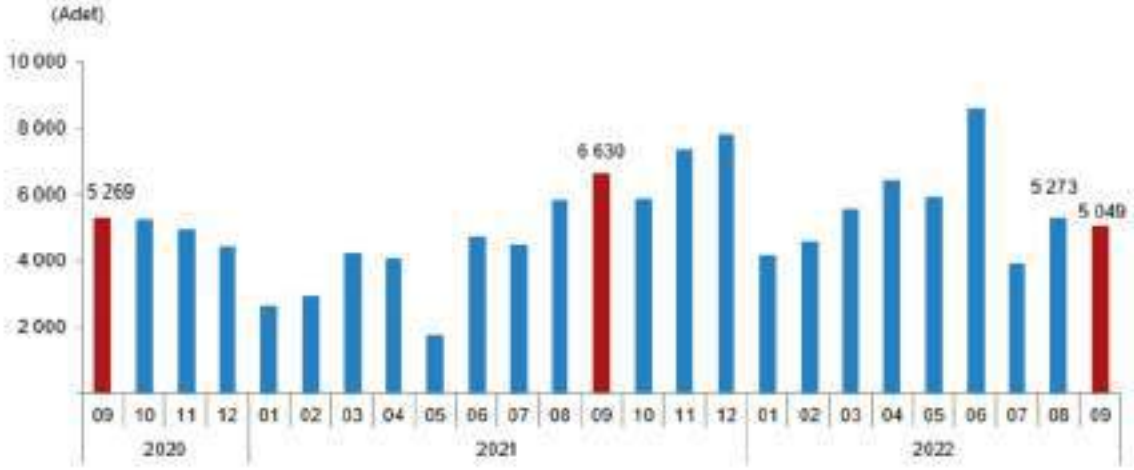
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

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.

Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

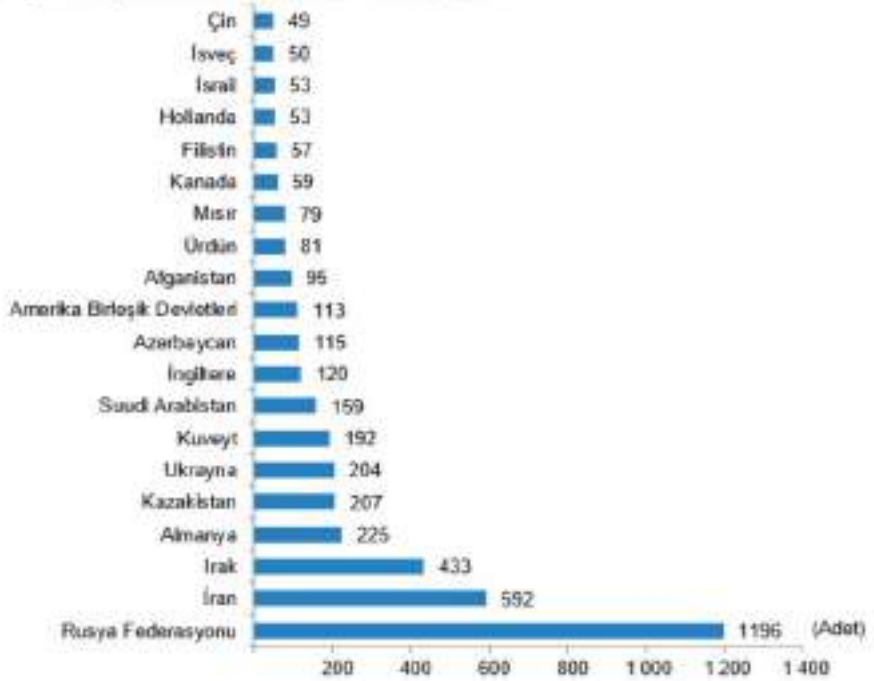
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılara 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.

5.1-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti

Söz konusu gayrimenkul, Muğla ili, Milas İlçesine bağlı Boğaziçi Mahallesinde, tarım amaçlı kullanılan araziler ve yazlık konut fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede talep-arzın dengeli olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz satılabilir özelliklere sahiptir.

5.2-Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

- Taşınmazın yer aldığı binanın yapım yılı,
- Binanın inşaat kalitesi
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanan bir mevkiide bulunması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu,
- Toplu taşıma araçlarıyla ulaşım ve ulaşılabilirliğin rahat olması,
- Taşınmazın alanı ve cephesi
- Taşınmazın yasal belge ve evrakının tam olması gibi faktörler değerini etkilemektedir.

6.1.Taşınmazın Yeri, Konumu

Taşınmaz; Muğla ili, Milas ilçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 Ada, 109 Parsel numaralı arsadır. Taşınmaz Milas İlçesinin merkezine ~20 km, Boğaziçi mahalle merkezine ise ~1 km mesafeli konumdadır. Taşınmaz Tuzla Gölüne komşu durumdadır.

Kroki: 37.188459,27.57649

6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapı Özellikleri

Taşınmaz 14072,75 m^2 yüz ölçümlü tarla vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz tarım alanı imarlıdır. Konu mülkün kuzeybatı yönünde ~80 m yol cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz Tuzla Gölüne cephelidir.

6.3.Taşınmazların Mahal Özellikleri

Rapora konu taşınmaz 14072,75 m^2 yüz ölçümlü tarla vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında Tarım Alanı imarlıdır. Taşınmaz Tuzla Gölüne cephelidir. Konu mülk fiziksel olarak dörtgen şeklindedir.

7- Değerleme ve Sonuç

EMSALLER

HASANDEDE GAYRİMENKUL 0 (535) 404 27 55

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede göle yakın yola cepheli 9600 m2 tarla vasıflı parselin 10.500.000 TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~1093.TL.)

MUĞLA KENT EMLAK 0 (543) 630 15 55

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede göle yakın yola cepheli 6328 m2 tarla vasıflı parselin 6.950.000 TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~1098.TL.)

ALPER EMLAK 0 (538) 697 07 27

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 8996 m2 tarla vasıflı parselin 10.000.000 TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~1.112.TL.)

MUĞLA KENT EMLAK 0 (543) 630 15 55

Değerlemesi yapılan taşınmazlar bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak komsiyoncusu ile yapılan görüşmede taşınmazın konumu ve manzarası dikkate alındığında 800-1000TL/m2 aralığında satılabileceği beyanı alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmel	Birim Fiyatı (TL/m²)	1093	1098	1112	850
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	0%
	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%
Taşınmaza 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		983	988	1000	850

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 bulundurularak;

Tapuda Muğla ili, Milas ilçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 ada 109 nolu parseline ;

14072.75 m2 x888.TL/m2=~12.500.000.TL

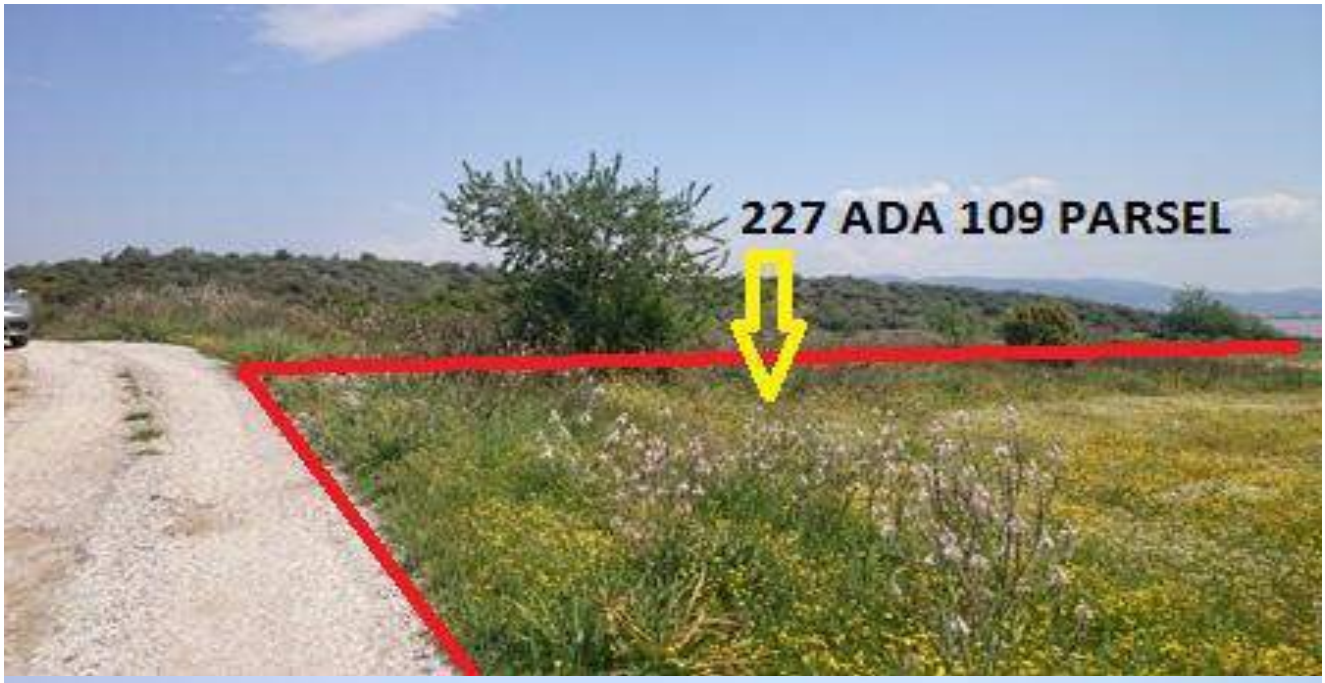
Arsa bedeli olmak üzere tarafımızdan toplam 12.500.000.TL değer tahmin ve takdir edilmiştir

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

Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

RESİMLER:



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	88285716
İl/İlçe:	MUĞLA/MİLAS
Konum Adı:	Milas
Mahalle/Köy Adı:	BOĞAZİÇİ Mah.
Mevkii:	HİSAR-MERSİNLİKUYU
Cilt/Sayfa No:	34/3303
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	227/109
Alt Yüzölçüm(m2):	14072,75
Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Niteliği:	TARLA

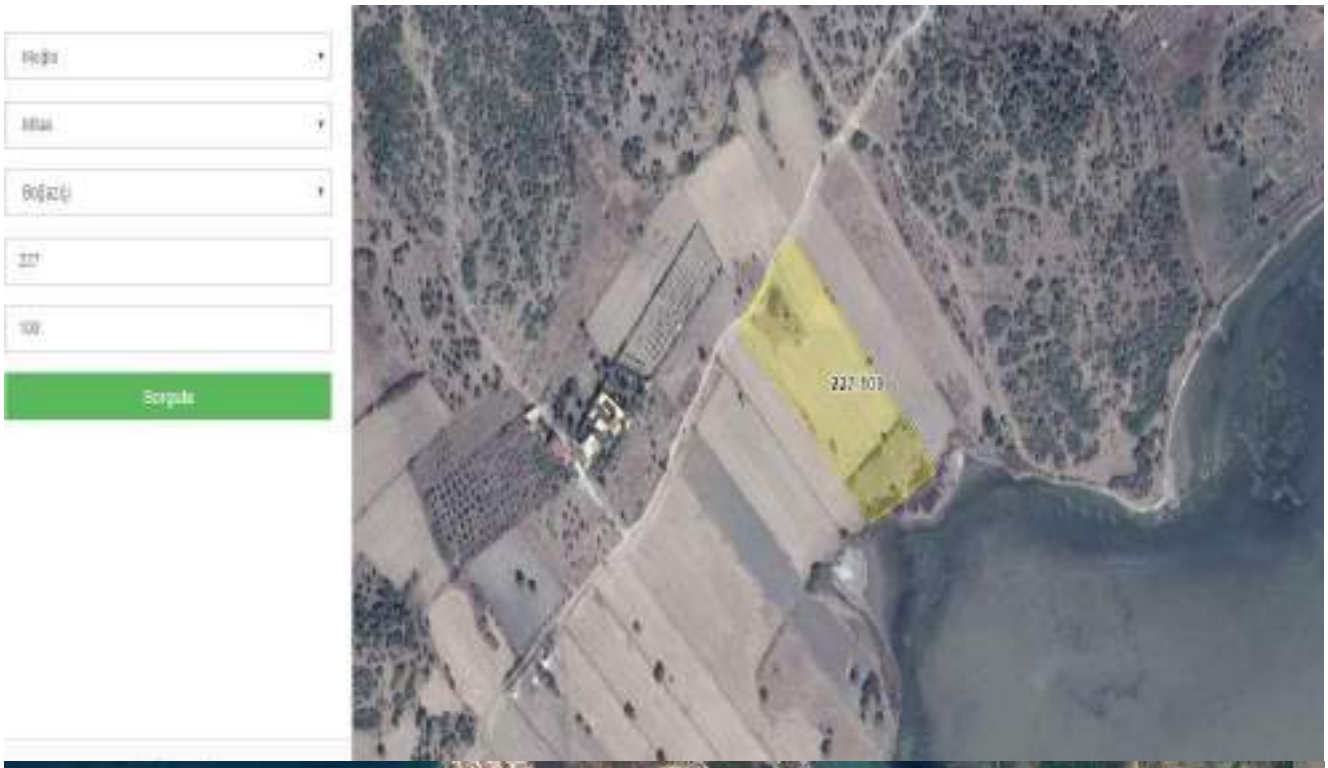
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:826287 0) TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Milas - 14-09-2021 16:11 - 27440	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sicilin No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359148682	(SN:9047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	—	1/1	14072,75	14072,75	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 19-10-2016 13745	

BİLGİ AMAÇLIDIR


Sorgula

227 ADA 109 PARSEL

227 ADA
109 PARSEL

227 ADA
109 PARSEL
3
7
8
9
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI VE DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGELERİ

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

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

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.

İlkay 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
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 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 değerlemesi" 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 değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) 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 15/02/2010
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

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

31.12.2022

ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BEBEK MAHALLESİ

140 ADA 187 PARSEL 7 NOLU TAŞINMAZ
DEĞERLEME RAPORU

ARALIK 2022

RAPOR NO:2022/161

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 tanıtıcı bilgiler ve adresi
2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
3.2 Gayrimenkulun Tapu Kayıt Bilgileri
3.3 Gayrimenkulun Tapu Tetkiki
3.4 Gayrimenkulun Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
3.5 Gayrimenkulun İmar Durumu
3.6 Gayrimenkulun 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 Gayrimenkulun 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 taraflar arasında imzalanan 09.12.2022 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde, 161 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 140 ada 187 parselde 4.kat 7 numaralı "Daire'' 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 taraflar arasında imzalanan 30.11.2022 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde, 161 rapor numarası ile 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

Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş, 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 Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Koza Sok. No:22 Gaziosmanpaşa 06700 Ankara

2.3- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, mülkiyeti "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne " ait olan ve tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 140 ada 187 parsel de 4.Katta 7 numaralı "Daire" vasıflı taşınmazın 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. l-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek mahallesi Cevdet Bey Caddesi No:139 Daire :7 adresinde, merkezi konumda "Mesken " olarak kullanılmaktadır. UAVT Kodu: 2644001444

Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul Bebeğin merkezi olan Cevdet Bey Caddesi üzerinde konumludur Ana taşınmaza ulaşım bu cadde üzerinden sağlanmaktadır.Taşınmazın yakın çevresinde Bebek Marina bulunmakta olup taşınmaz Bebek Sahil Yoluna çık yakın durumdadır.Taşınmazın ulaşımı kolay olup, dolmuş, 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	: Beşiktaş
Mahallesi	: Bebek
Pafta No	: 70
Ada No	: 140
Parsel No	: 187
Arsa Yüzölçümü	: 2014 m²
Ana Gayr. Vasfı	: Beş Katlı İki Deposu Olan 13 Daireli Apartman
Arsa Payı	: 100/1000
Bağ. Böl. Niteliği	: Daire
Bağ. Böl. No	: 7
Malik	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 3310
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 61
Tapu Tarihi	: 23.03.2016

3.3-GAYRIMENKULÜN TAPU TETKİKİ

25.12.2022 tarihinde TAKBİS sisteminden yapılan sorgulam sonucunda taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki talyidatlar tespit edilmiştir;

Irtifak: H: HARİTASINDA SARI BOYA İLE TARANAN KISIMDAN BU PARSEL LEHİNE VE 188 PARSEL ALEYHİNE 3.00 Y. 26,00 =78.00 M² KISIM OLAN İRTİFAK HAKKI VARDIR

Beyan: YÖNETİM PLANI: 01/07/1966

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 Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 140 ada 187 parselin;

- 2014 m² yüzölçümlü imar parselidir.
- Parsel Konut yapılaşma müsaadeli imar durumuna sahip olup yapılaşma koşulları ayrık Nizam, 1/1000 ölçekli Beşiktaş Uygulama İmar Planı plan hükümlerine göre yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma koşullarında son 3 yılda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

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 7 yıl içinde 04.12.2013 tarihinde satış işlemi görmüştür, imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

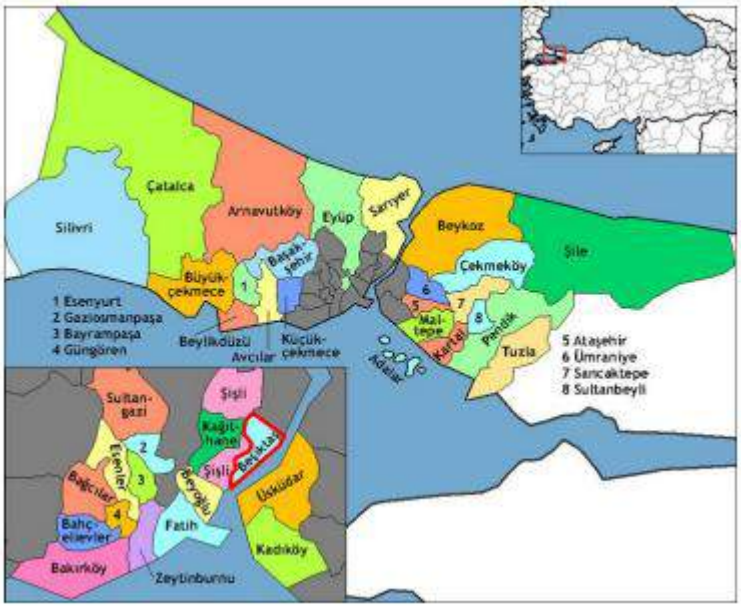
Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 15.07.1968 tarihinde 203 belge numarasıyla alınan yapı ruhsatı ile inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 2014 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 1968'lı yıllarda ayrık nizamda, 2 Bodrum + zemin + 3 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Beşiktaş Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir. Taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğündeki kat irtifakına esas projesi görülmüştür. Belediyesindeki dosyasında incelenen projeye göre 27.06.1968 tarih onaylı projesine göre mahalinde yapılan incelemelere göre 200 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir**.** Değerlemeye konu 7 bbno.lu gayrimenkul ana taşınmazın 4.katta; salon, 3 oda, mutfak, banyo, wc, antre ve 2 balkon bölmelerinden oluşmaktadır**.**

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRIMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



İstanbul

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehridir. İktisadi büyüklük açıdan 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 kültürlere 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

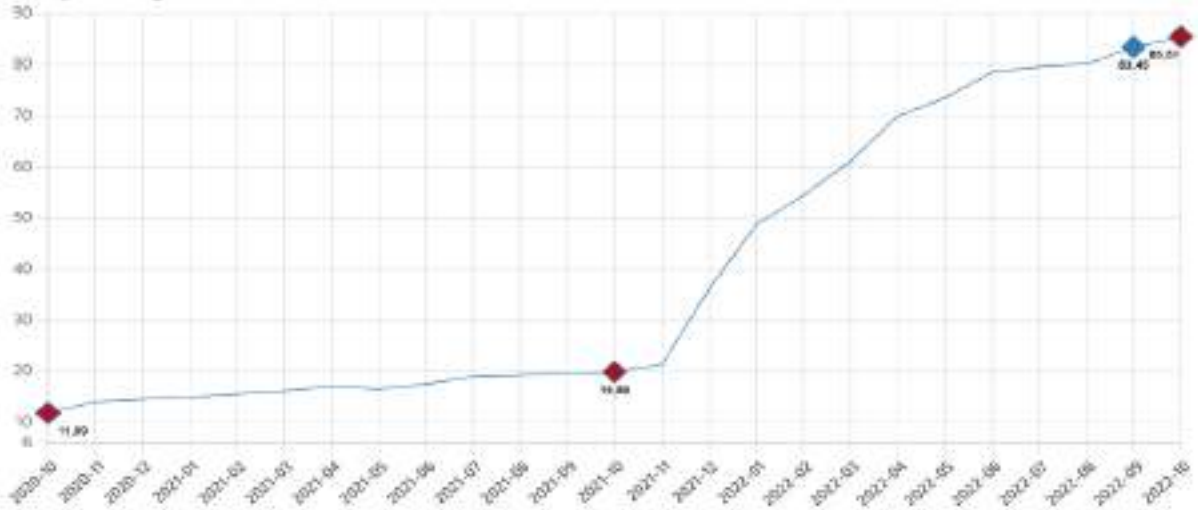
Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

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.

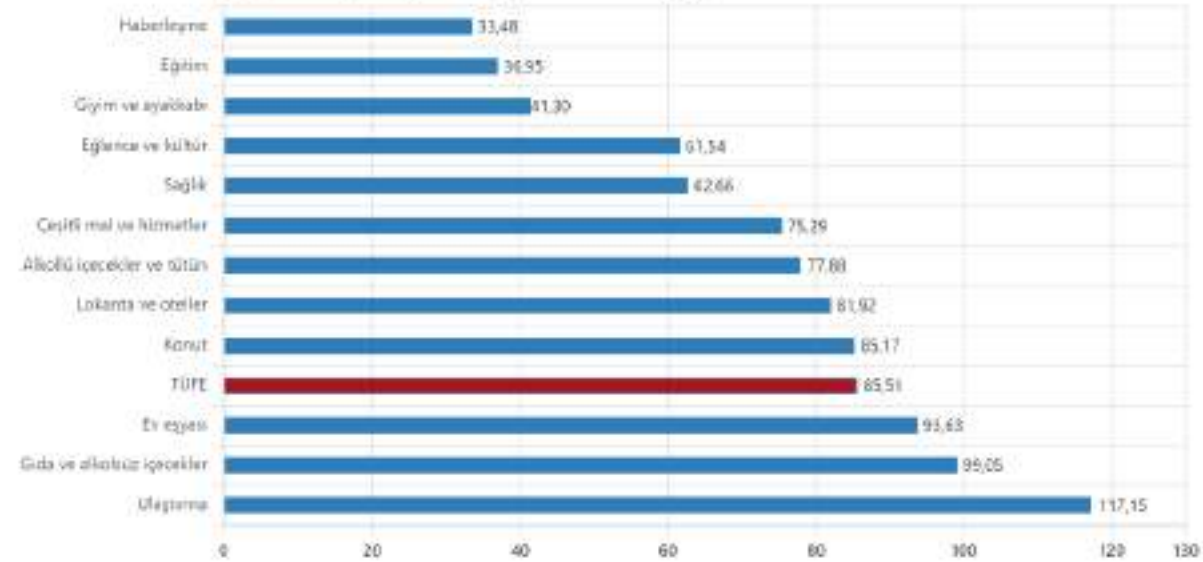
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	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

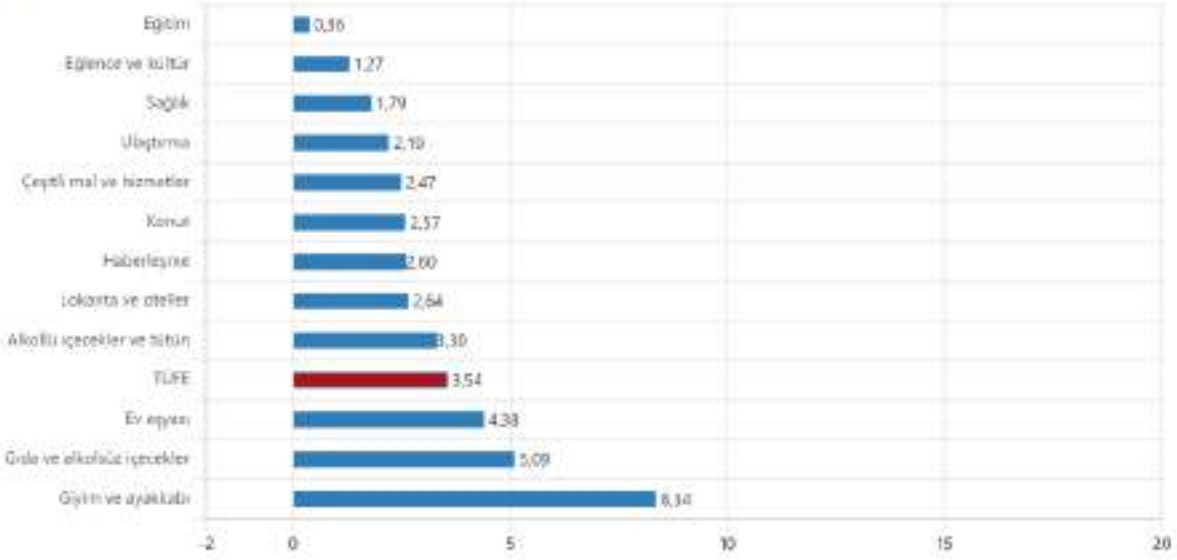


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



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

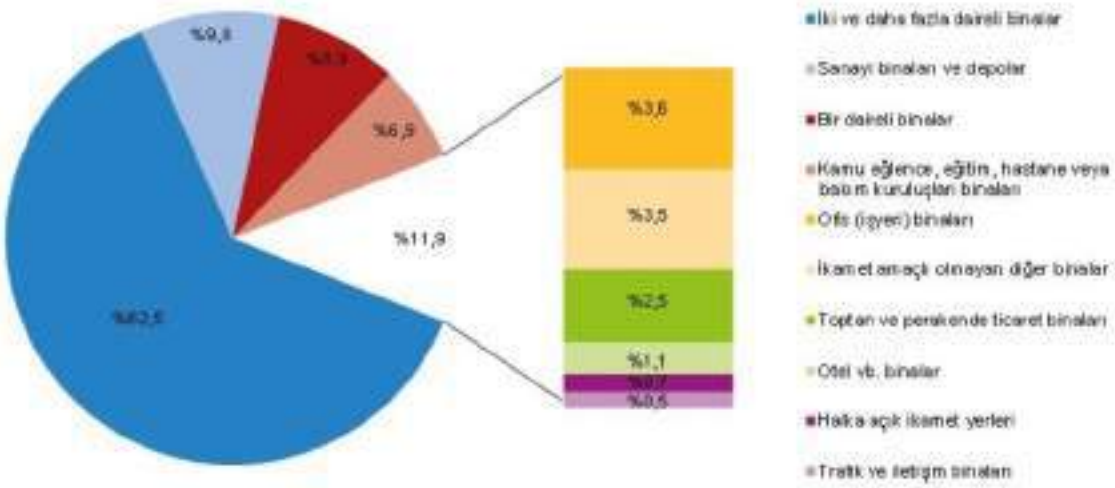
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022

Yapı ruhsatı İstatistikleri, 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

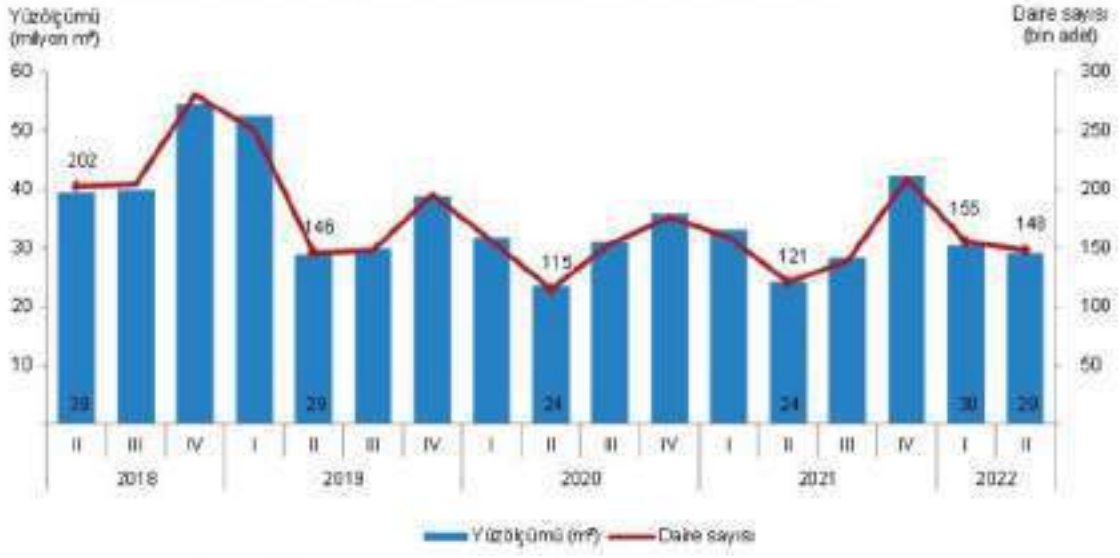


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



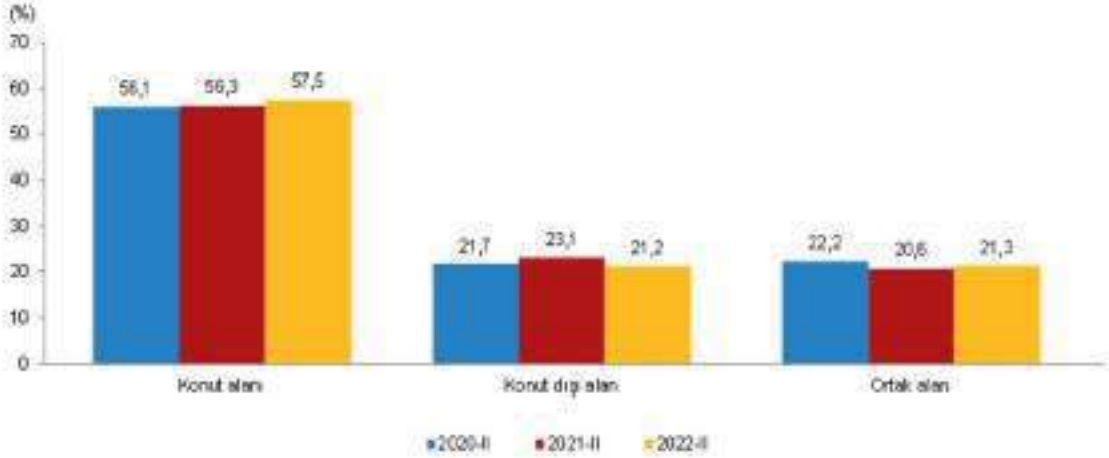
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (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.

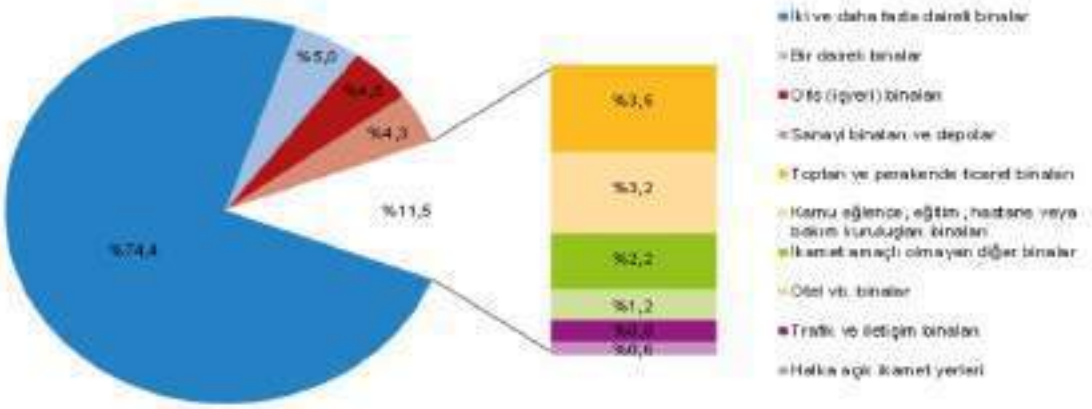
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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



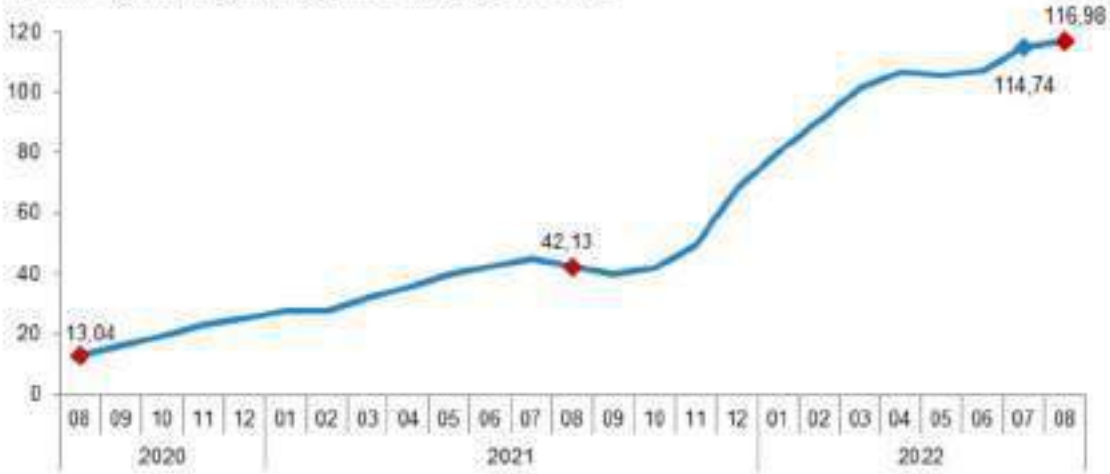
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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.

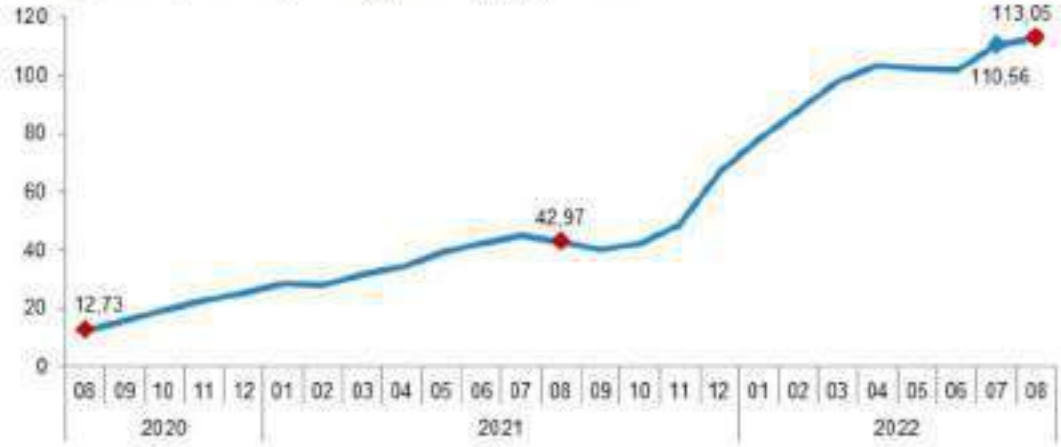
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

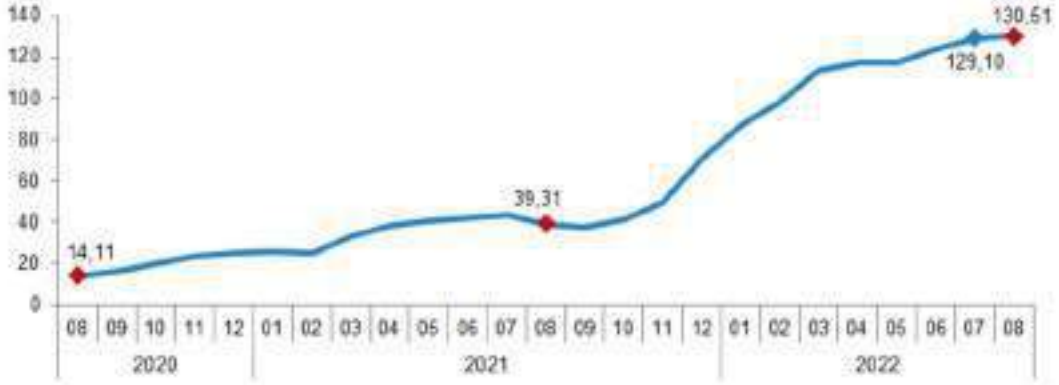
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



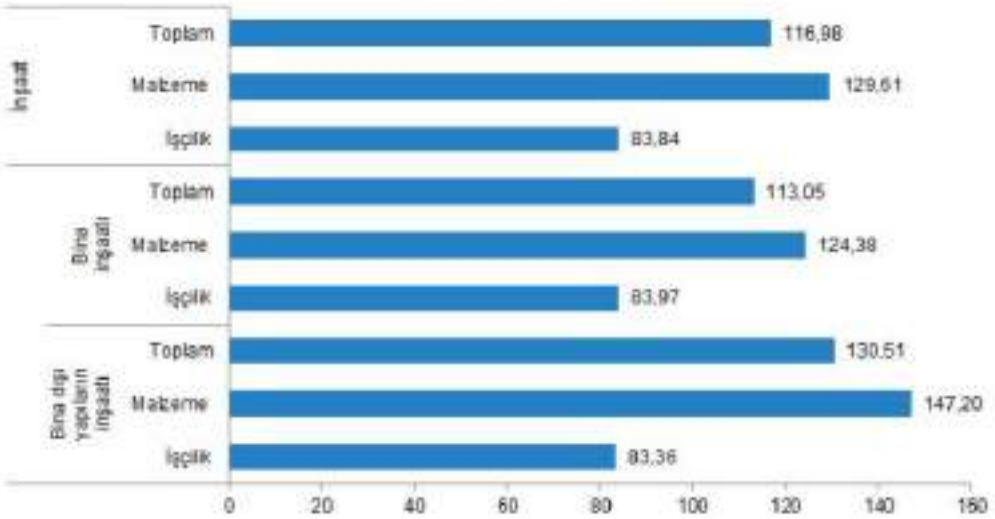
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

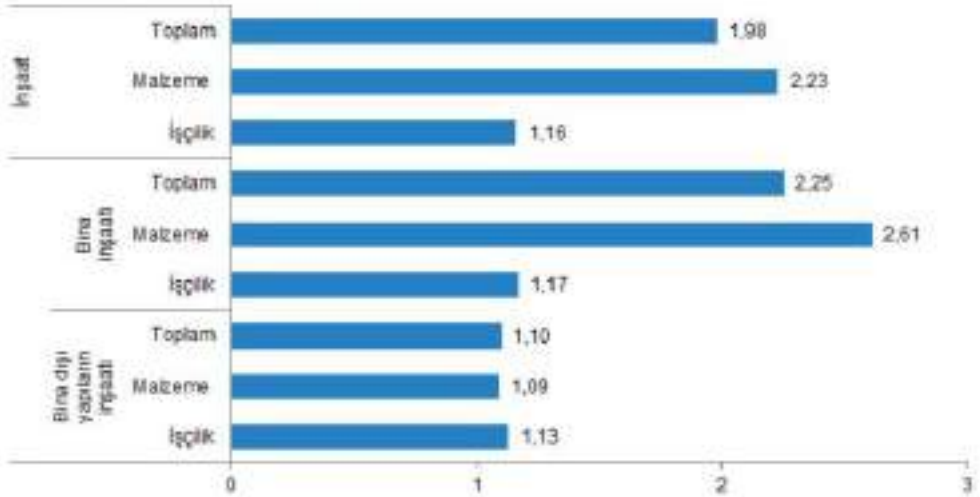
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

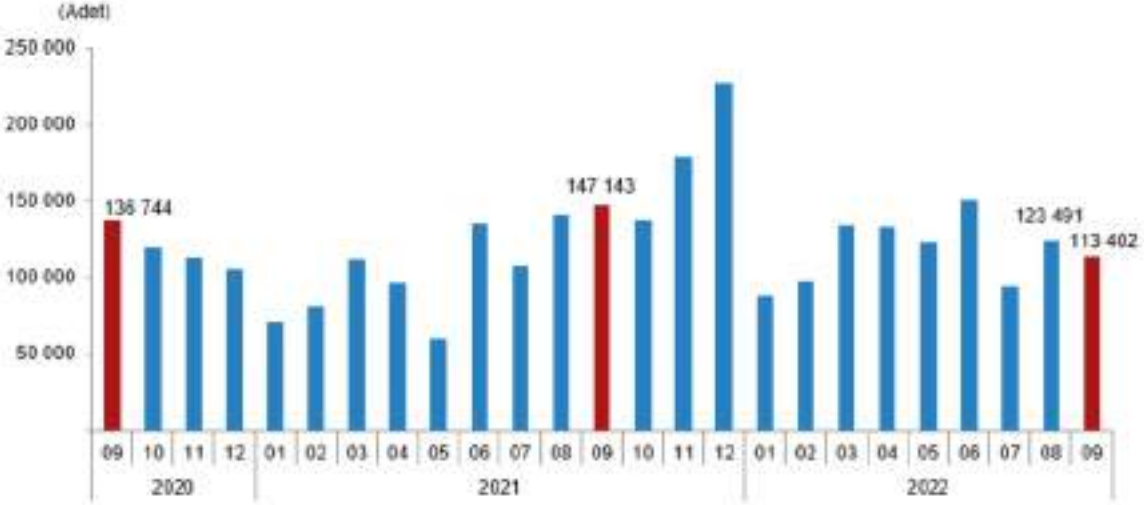


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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	43 967	-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

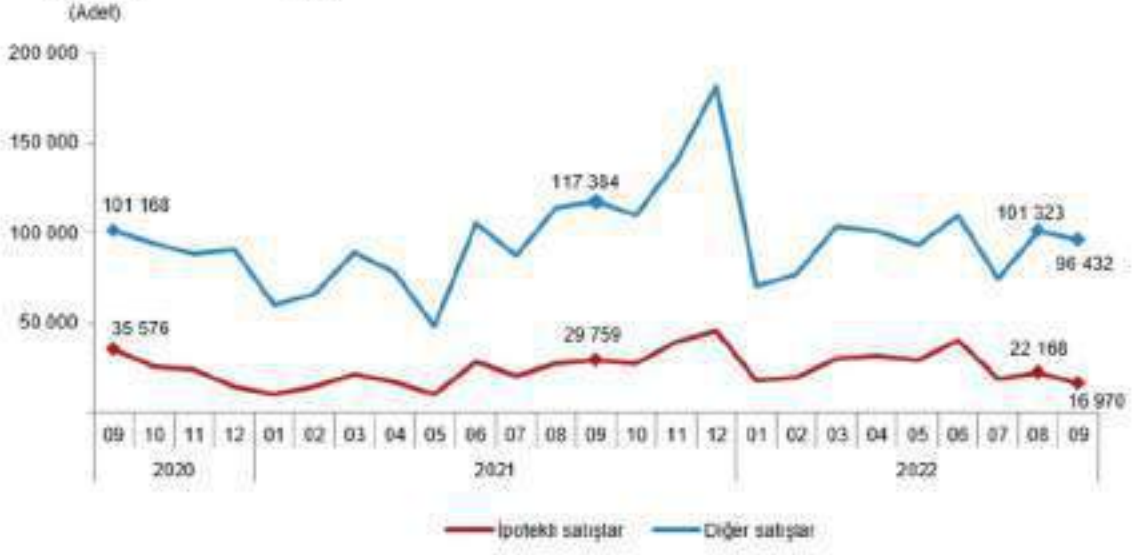
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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.

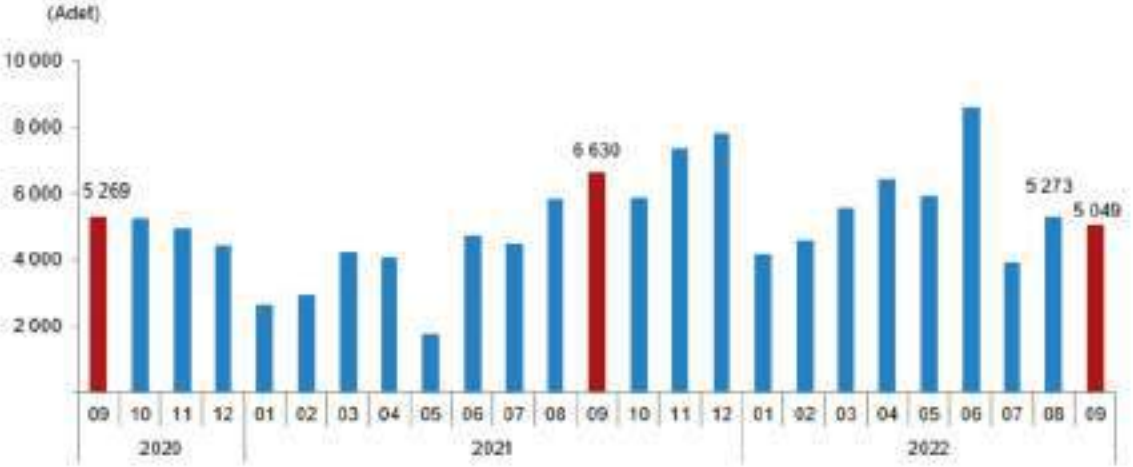
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

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.

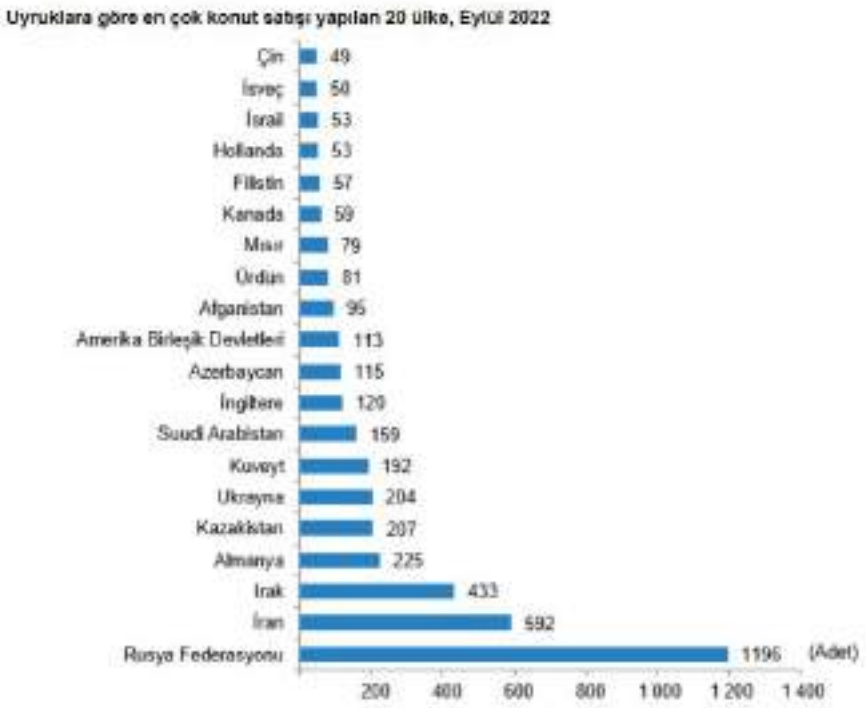
Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

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 yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara 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.

Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın sahile cepheli konumda olması
- Taşınmazın halihazırda kullanılması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu ,
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli olması,
- Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazların değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 2014 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 1968'lı yıllarda ayrık nizamda, 2 Bodrum + zemin + 3 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Beşiktaş Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir. Taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğündeki kat irtifakına esas projesi görülmüştür. Belediyesindeki dosyasında incelenen projeye göre 27.06.1968 tarih onaylı projesine göre mahalinde yapılan incelemelere göre 200 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir**.** Değerlemeye konu 7 bbno.lu gayrimenkul ana taşınmazın 4.katta salon, 3 oda, mutfak, banyo, wc, antre ve 2 balkon bölmelerinden oluşmaktadır**.**

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok
Kapalı Garaj	: Yok

4-7.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.

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

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerleme 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 örneklere 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 ve kiralık emsaller bulunması,arsa emsallerinin ise bulunamaması nedeniyle ''Maliyet Oluşumları Analizi'' yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Emsal 1 : Privet Gayrimenkul : 0 (532) 518 01 11 Değerleme Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer binada 3.kat yer alan, 4+1 tipte, 185m2 olduğu beyan edilen meskenin 45.000.000 TL ile satılıktır. (243.243TL/m2)

Emsal 2 : Lotus Emlak : 0 (532) 251 24 66 Değerleme Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer binada 1.kat yer alan, 3+1 tipte, 140m2 olduğu beyan edilen meskenin 36.500.000 TL ile satılıktır. (260.714TL/m2)

Emsal 3 : Altunok Emlak: 0 (530) 725 10 02 Değerleme Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer binada 4.kat yer alan, 4+1 tipte, 250m2 olduğu beyan edilen meskenin 55.500.000 TL ile satılıktır. (222.000TL/m2)

Emsal 4 : Private Emlak : 0212 263 84 68 Değerleme Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer binada 2.kat yer alan, 4+1 tipte, 230m2 olduğu beyan edilen meskenin 45.000.000 TL ile satılıktır. (195.652TL/m2)

Emsal 5 : Coldwell Banker 0 (532) 236 08 14 Değerleme Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer binada 1.kat yer alan, 3+1 tipte, 140m2 olduğu beyan edilen meskenin 30.000.000 TL ile satılıktır. (214.285TL/m2)

Kiralık Emsaller

Emsal 1: Versatıe Emlak : 0212 294 50 88 Değerleme Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer binada 3.kat yer alan, 3+1 tipte, 175m2 olduğu beyan edilen meskenin 97.000 TL ile kiralıktır. (554TL/m2)

Emsal 1: C. B. Lider Emlak : 0212 352 22 42 Değerleme Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer binada 1.kat yer alan, 4+1 tipte, 210m2 olduğu beyan edilen meskenin 100.000 TL ile kiralıktır. (476TL/m2)

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan emsaller analiz edildiğinde, kat birim değerleri yaklaşık 195.000-260.000 TL aralığında bulunmaktadır.Değerlemeye konu taşınmaz konum olarak sahile daha yakın konumda olması ve iç mekan özelliklerinin daha iyi durumda olması göz önünde bulundurulmuş ve taşınmaza 260.000.TL/m2 birim değer takdiri yapılarak değerleme işlemi yapılmıştır.Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam

değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

140 ADA 187 PARSEL 7 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
7 NOLU 200 M2 MESKEN	260.000	52.000.000

Mevcut Kullanımına Göre Yapılan Hesaplamalar:

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

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerin test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Araştırılan emsaller analiz edildiğinde, deniz manzaralı mesken birim kira değerleri yaklaşık 450-550 TL/m2 aralığında bulunmaktadır. Elde edilen emsaller doğrultusunda Taşınmaz emsal taşınmazlardan daha iyi bir konuma sahip olması nedeni ile(Denize Sıfır) 550.TL/m2 birim kira değeri üzerinden hesaplanmak suretiyle 110.000.TL/Ay bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla indirgenmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır.

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

Bu yöntemde yapılan kabuller;

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

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerleme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2 7 NOLU MESKEN	200
AYLIK KİRA BEDELİ TL	110000
YILLIK KİRA BEDELİ TL	1.320.000
KAPİTALİZASYON ORANI	0.030
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ TL	44.000.000

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamının mülkiyeti "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ"ne aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde daire 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.

BÖLÜM 5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu gayrimenkuller için "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Nakit/gelir akımları yaklaşımı" yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **52.000.000,-TL** olarak hesaplanmış olup, bu yöntemle tespit edilen değerin test edilmesine yönelik olarak kullanılan Gelir Yöntemi ile ise **44.000.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değerin birbiriyle örtüştüğü tespit edilmiş emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen **52.000.000,-TL** değerin rayiç değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Merkez-Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 140 Ada, 187 Parselde kayıtlı "Beş Katlı İki Deposu Olan 13 Daireli Kargir Apartman " vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 7 bağımsız bölüm nolu Daire 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 değerleme 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 gayrimenkul tek bir bağımsız bölüm olarak banka şubesi şeklinde planlanmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari proje ve yapı kullanma izin belgesindeki durumu dikkate alınarak değerleme yapılmıştır.

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

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;

Mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi, 140 ada 187 parsel üzerindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan mevcut durumda değerlemeye konu taşınmaza aşağıda değer verilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

RAYİÇ DEĞER				
140 ADA 187 PARSEL	**ALAN,M2**	**KDV HARİÇ,DEĞER/TL**	**KDV DAHİL DEĞER/TL**	**KDV HARİÇİ,DEĞER/USD**
7 NOLU DAİRE	**200**	**52.000.000**	**61.360.000**	**2.788.203**
TOPLAM DEĞER=52.000.000.TL				

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; 52.000.000.-TL) olarak satış değeri takdir edilmiştir.

31.12.2022 Tarihli TCMB USD Döviz Kuru:18,65.TL

Yusuf YAYLALI
920058

Şeref EMEN

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

,

-Mimari Proje (Kat Planları),

-Yapı ruhsatı Belgeleri,

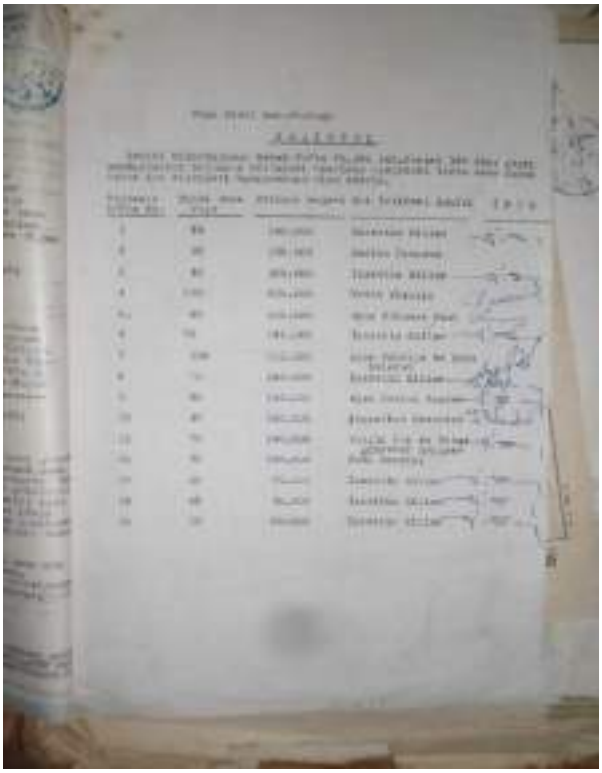
-Fotoğraflar,
-Lisans Belgeleri

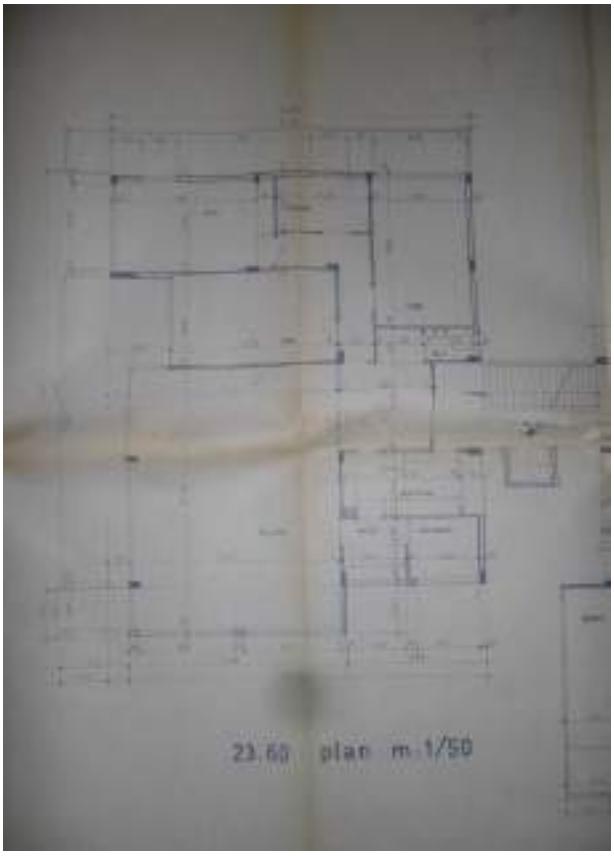
RESİMLER

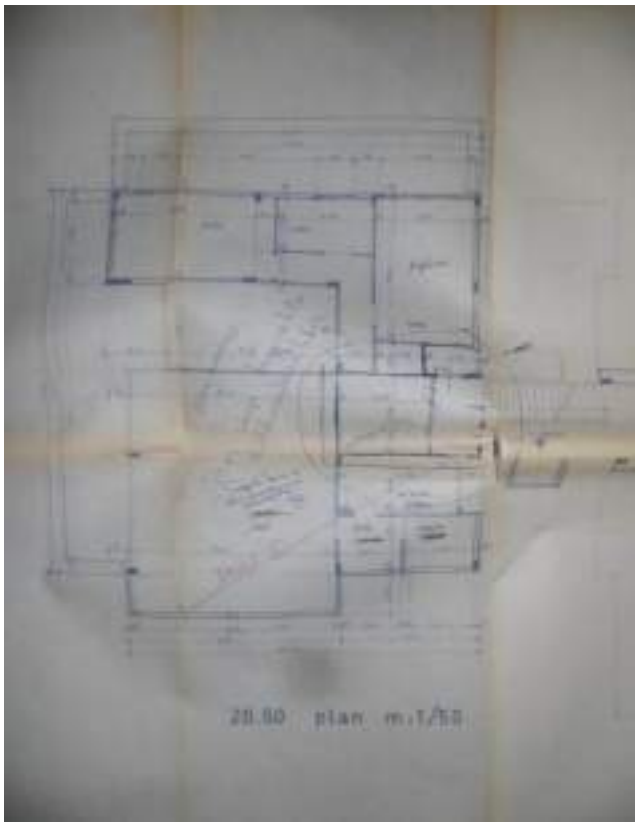
ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI

31.12.2022

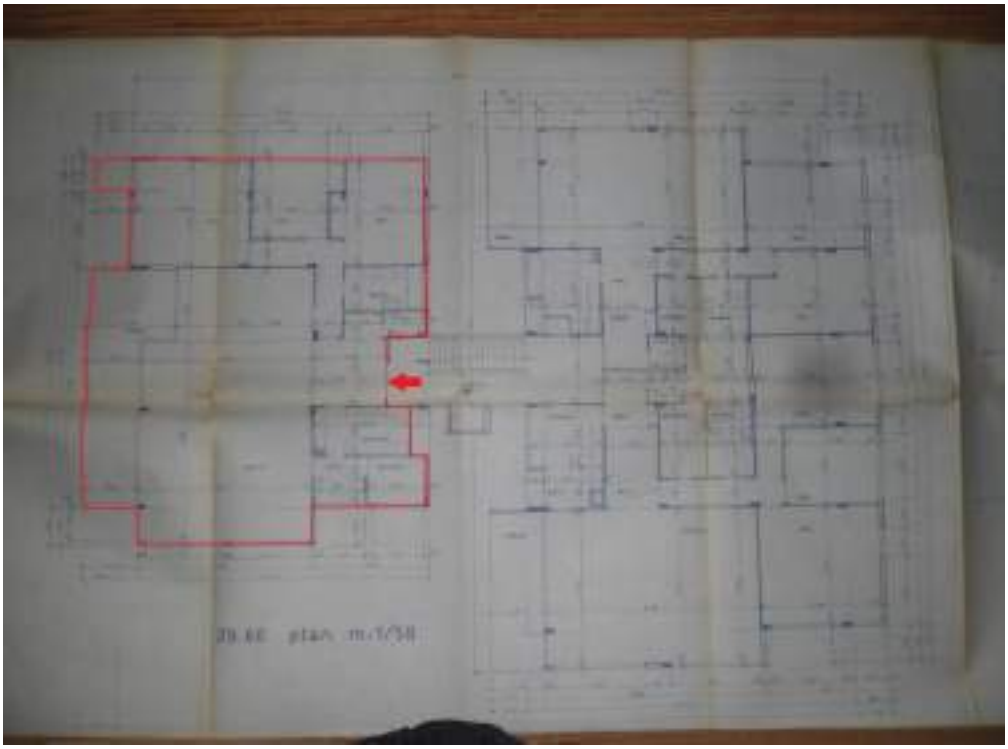
Türkiye Cumhuriyeti

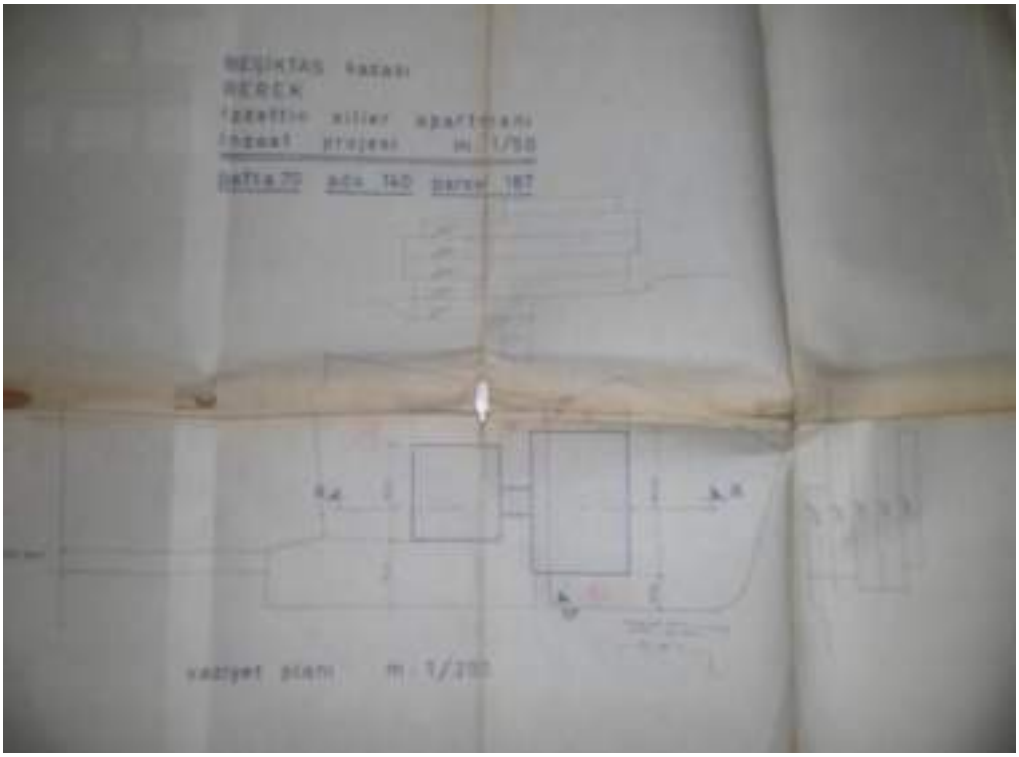



23.60 plan m.1/50

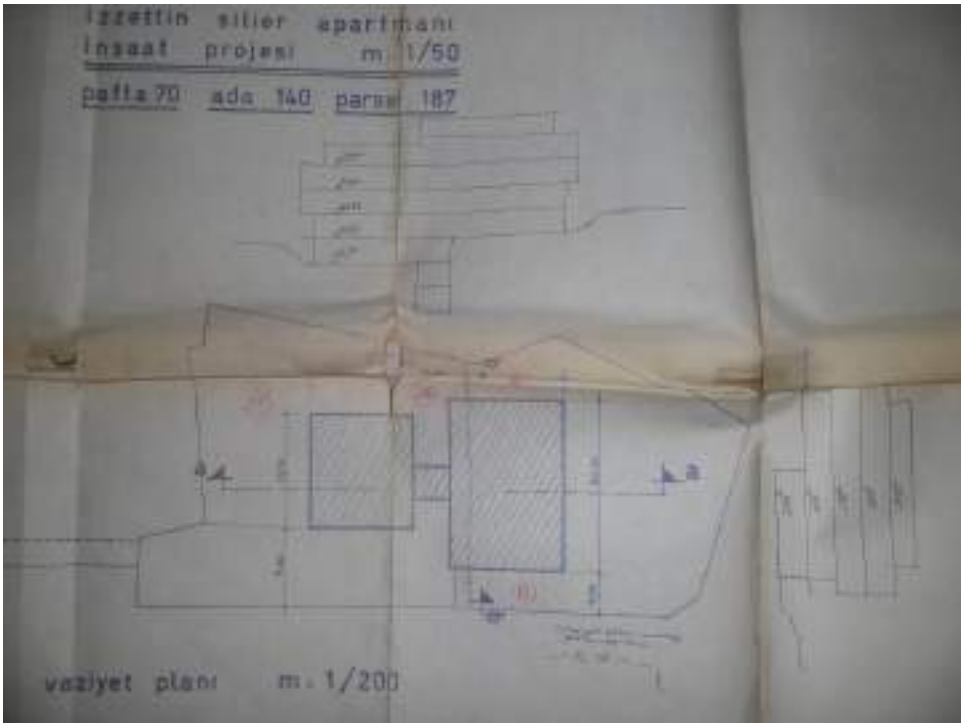

28.80 plan m.1/50

31.12.2022





31.12.2022


İzzettin silier apartmanı
İnşaat projesi m. 1/50
pafta 70 ada 140 parsel 187
vaziyet planı m. 1/200

bahçe cephesi m. 1/50

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	BEŞİKTAŞ
Mahallesi	BEBEK
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
70	140	187	BEŞ KATLI İKİ DEPOSU OLAN ONUÇ DAİRELİ KARGIR APARTMAN		2.914,00 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 24632844

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bm. No
0,00	DAİRE	100/1000	–		7

Edinme Sebebi: Tamamı AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemindan.
YÖN.PLANI /YÖNETİM PLANI: 01/07/1966

Sahibi: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3310	1	61		27/03/2018		Cilt No.
Sahife No.		Sıbline Uygundur Nevzat SÖNMEZER Tapu Müdür						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

DMO Basım İşl. Müd.

Diğer Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır

Stok No: 199

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	140/157
Taşınmaz ID:	24632848	AT Yüzölçüm (m²):	2014.00
İl / İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Taşınmaz Niteliği:	DAİRE
Kurum Adı:	Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş/Bölüm:	/17
Mahalle / Köy Adı:	BEBEK	Bağımsız Bölüm Tip:	Kat Mülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay / Payda:	100/1000
Cilt / Sayfa:	1/61	Ana Taşınmaz Niteliği:	BEŞ KATLI İKİ DEPOSU OLAN ONUÇ DAİRELİ KARGIR APARTMAN
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa:	15/1445

Ana Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	H: HARİTASINDA SARI BOYA İLE TARANAN KISMDAN BU PARSEL LEHİNE VE 188 PARSEL ALEYHİNE 3.00 Y. 26,00 =78.00 M²KISMI OLAN İRTİFAK HAKKI VARDIR		Beşiktaş 1.Bölge(Kapatılan) TM Geçit Hakkının Tesisi Yev: 1909 Tarih: 14/08/1955	

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	YÖNETİM PLANI: 01/07/1985			

Mülkiyet

Sistemno	Malik	Tip / İstirakno	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
305138188	(SN:5013239) AKTEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020669	Paylı Mülkiyet /	1 / 5	Beşiktaş TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 3310 Tarih: 29/03/2016	

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

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

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

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.

İlhay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

KIZILCAŞAR İMAR MAHALLESİ, YAVUZ SULTAN SELİM BULVARI, NO:7
06830 GÖLBAŞI/ANKARA

26.11.2021
AKFEN-202100008

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	18.10.2021
Talep Tarihi / Sayısı	18.10.2021
Değerleme Başlangıç Tarihi	23.11.2021
Değerleme Bitiş Tarihi	26.11.2021
Rapor Tarihi	26.11.2021
Rapor Numarası	AKFEN-202100008
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi, 120573 Ada 1 Parselde Yer Alan Bulvar Loft Projesindeki 2 Adet Bağımsız Bölüm
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Kızılcaşar Mahallesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı, Bulvar Loft, No:7 06830 Gölbaşı/Ankara
Raporu Hazırlayan Uzman	Ulvi Barkın Şenses Değerleme Uzmanı (SPK 401187)
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 2 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 CALISMASINDA 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri 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, değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İş bu değerleme raporundaki değer esası, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde dilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerleme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerleme ölçütlerinin 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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ 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 MÜŞTERİ 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 2 adet bağımsız bölümün değerleme tarihi itibariyle,

- Taşınmazların pazar değerinin,
- Değerlemeye konu 2 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 2 adet “konut” nitelikli taşınmaların satış değerlerinin belirlenmesi ve ayrı ayrı belirtilmesi talebi bulunmaktadır.

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.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	KIZILCAŞAR - 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**
B	1	37	Konut		6 1 / 36947	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş 1/1
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 18.11.2021 tarihinde saat 14:06'da alınan tapu kayıtlarına göre değerleme 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;B Blok 37 ve C Blok 2 nolu Taşınmazlar

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 konu2 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 B ve C blokta yer alan 2 adet konut nitelikli bağımsız bölümdür.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Ankara İli

Konum:

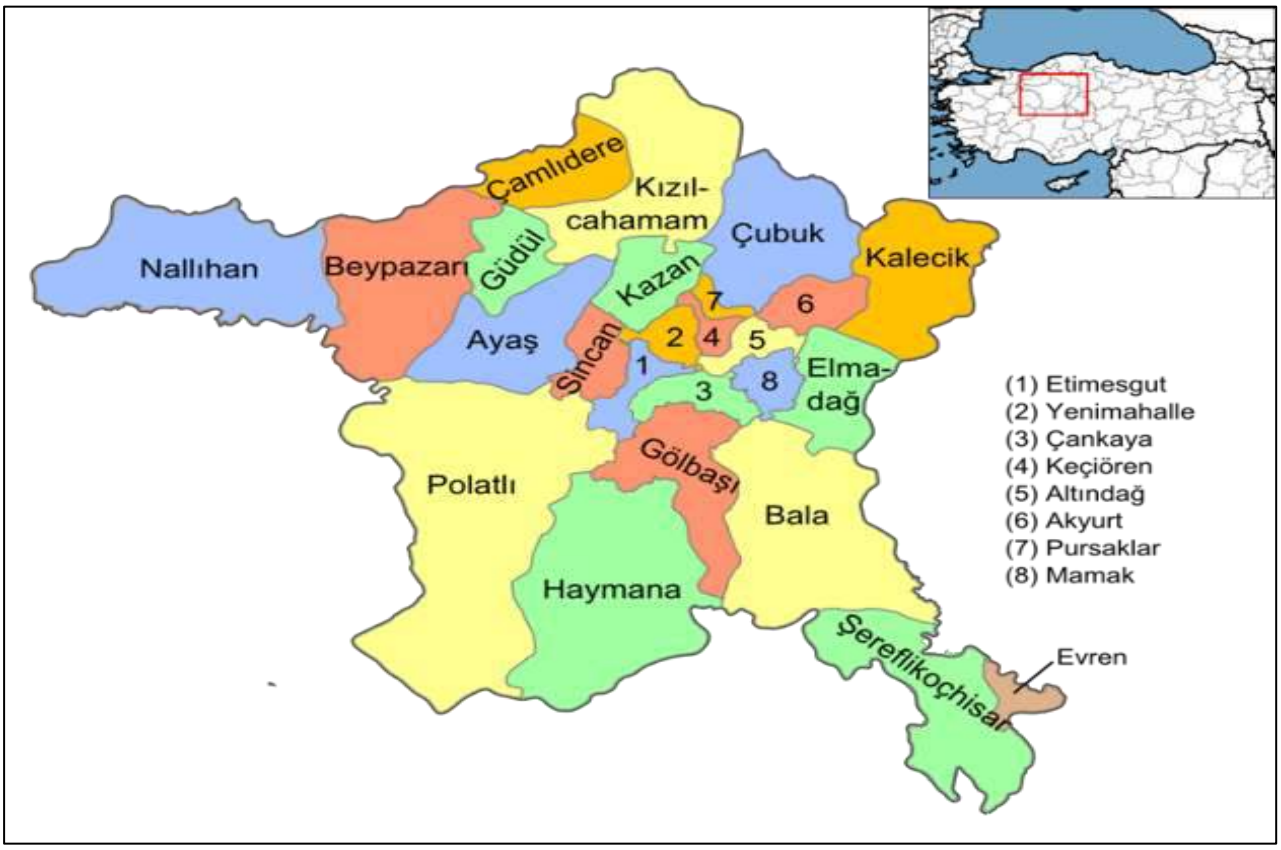
İç Anadolu'nun kuzeybatısında yer alan Türkiye'nin başkenti Ankara, 32 ve 53 derece doğu boylamı ile 39 ve 57 derece kuzey enlemi arasında bulunur.

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, Güdül, 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:

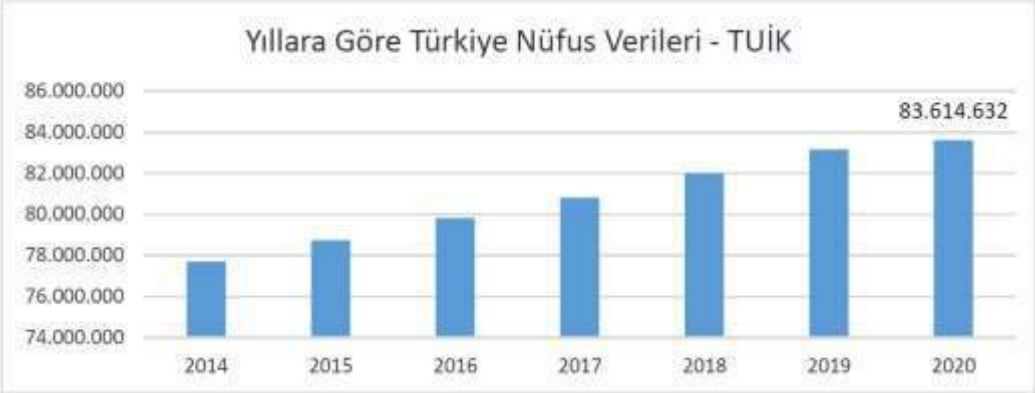
İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. 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.

Nüfus ve Demografik Yapı:

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. (TUİK)

İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Çankaya	921.999	442.882	479.117	16,93%
Keçiören	917.759	451.843	465.916	16,85%
Yenimahalle	659.603	322.415	337.188	12,11%
Mamak	637.935	318.309	319.626	11,72%
Etimesgut	566.500	284.289	282.211	10,40%
Sincan	524.222	267.660	256.562	9,63%
Altındağ	371.366	187.428	183.938	6,82%
Pursaklar	142.317	71.316	71.001	2,61%
Gölbaşı	**130.363**	**65.600**	**64.763**	**2,39%**
Polatlı	124.464	62.858	61.606	2,29%
Çubuk	90.063	45.700	44.363	1,65%
Kahramankazan	52.079	26.627	25.452	0,96%
Beypazarı	48.476	24.123	24.353	0,89%
Elmadağ	45.513	23.851	21.662	0,84%
Şereflikoçhisar	33.599	16.999	16.600	0,62%
Akyurt	32.863	16.778	16.085	0,60%
Nallıhan	28.621	14.275	14.346	0,53%
Haymana	27.277	13.972	13.305	0,50%
Kızılcahamam	24.947	12.433	12.514	0,46%
Bala	21.682	11.254	10.428	0,40%
Kalecik	12.897	6.568	6.329	0,24%
Ayaş	12.289	6.350	5.939	0,23%
Güdül	8.050	3.907	4.143	0,15%
Çamlıdere	7.389	3.690	3.699	0,14%
Evren	2.753	1.365	1.388	0,05%

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 makinaları 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 santrallarından 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 boylu 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, şekercilik 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 km^2 dır. 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 km^2'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 Cevre 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 km^2'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 mahallelerindendir. 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 m^2'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 ayrık 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

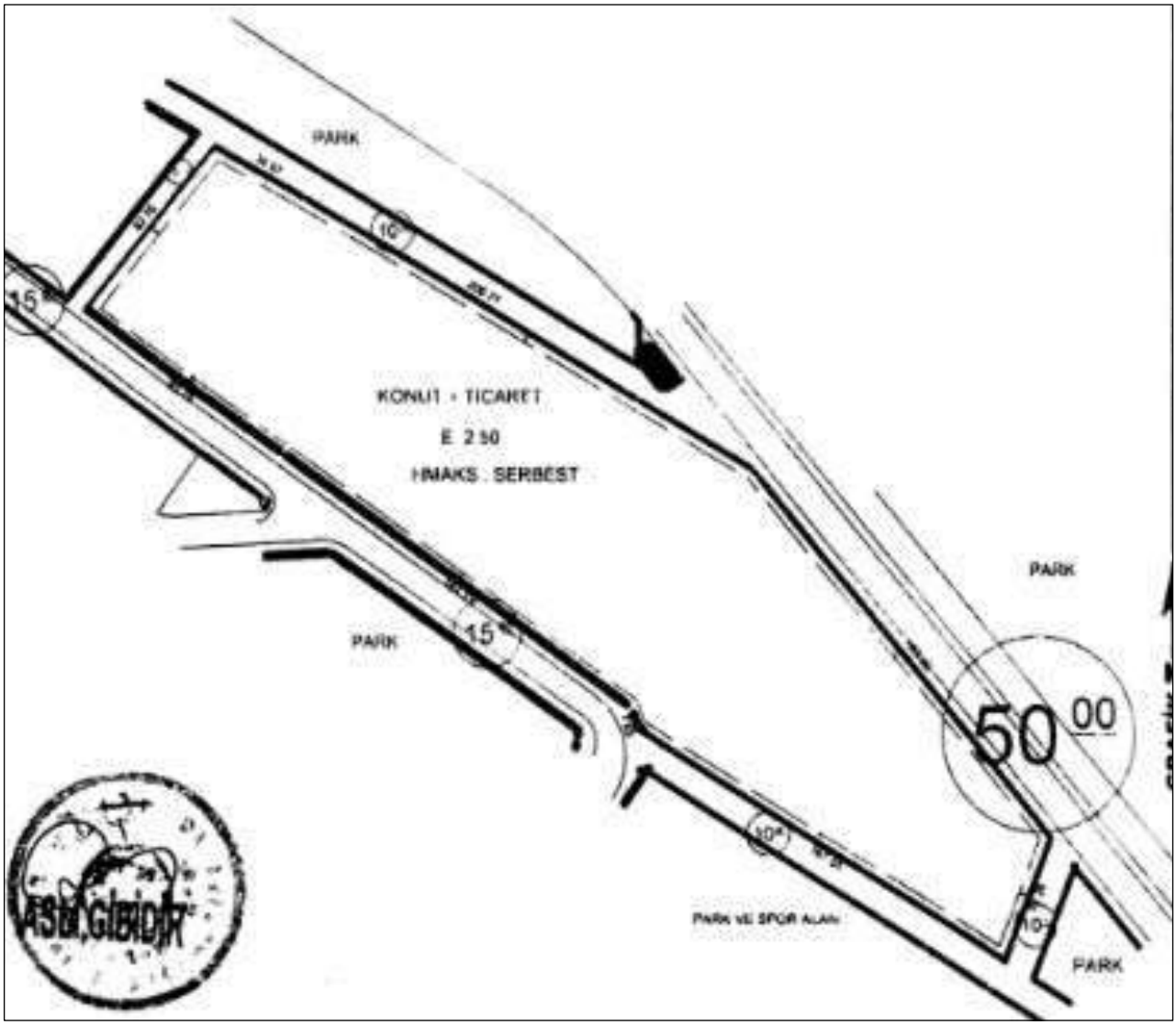
OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	• Arsanın büyük olması, • Yavuz Sultan Selim Bulvarı'na cepheli olması, • İncek Bulvarı'na yakın olması, • Proje kapsamında farklı kullanıcı gruplarına hitap edebilecek tip ve kullanım alanına sahip konutların yer alması, • Kapalı havuz, kapalı otopark ve 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 TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA 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 m^2 'si içinde kalmak şartıyla iskan edilebilir. 2.3. Konut+ticaret adalarında, 2.3.1. Minimum parsel büyüklüğü:1000 m^2, 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 m^2, 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 m^2, E:1,50, Hmax:Serbest'tir. 2.6. Dini tesis alanlarında, 2.6.1. Min parsel büyüklüğü:3000 m^2, 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 parsele 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. Dubleks 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 KAMULAŞTIRMA 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 TAŞINMAZLARA 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 KURULUŞUNA 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

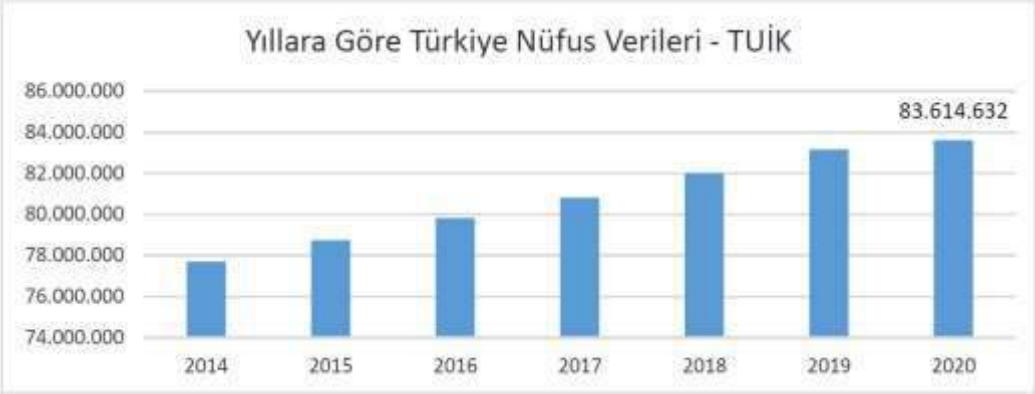
Değerleme kapsamındaki taşınmazların tamamının mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Yatırım Fonu'na aittir. Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayıt tespit edilmemiştir.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

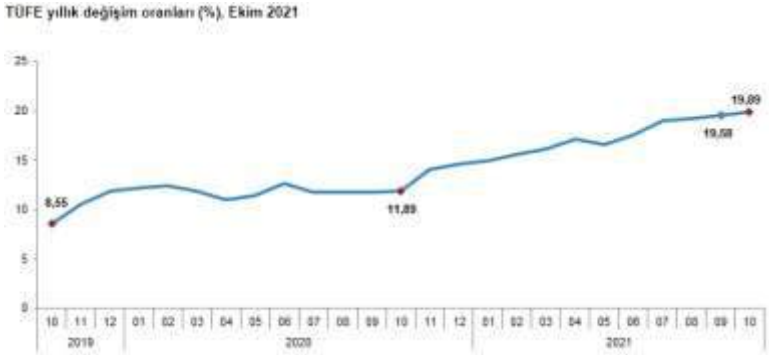
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Nüfus;

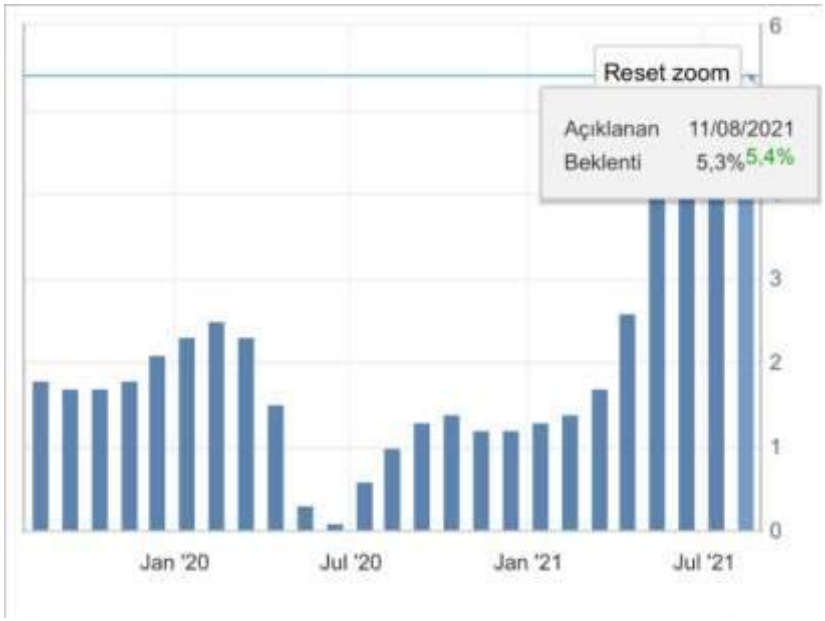


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

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. (TUİK)



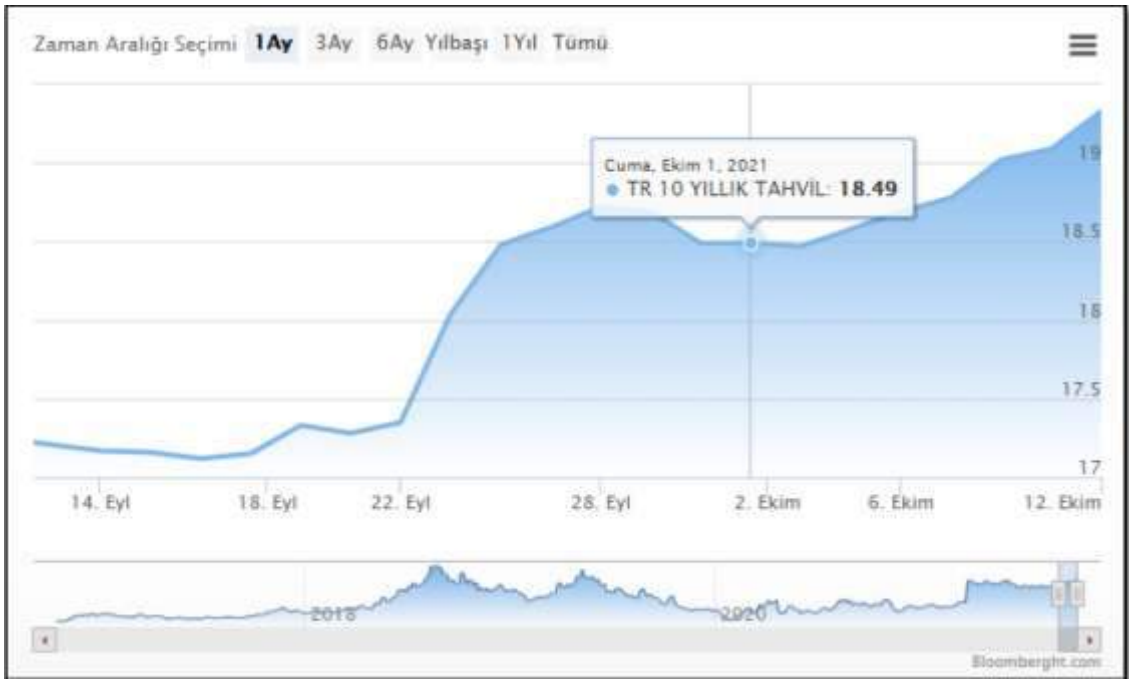
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

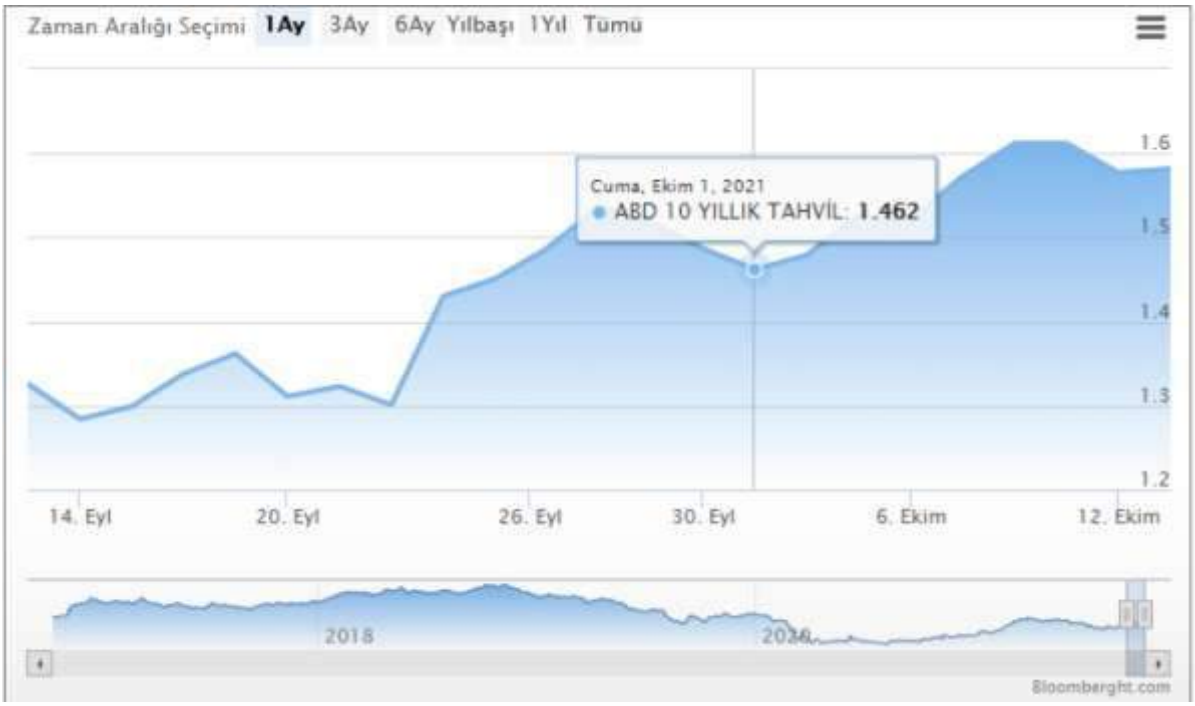
GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre

%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;

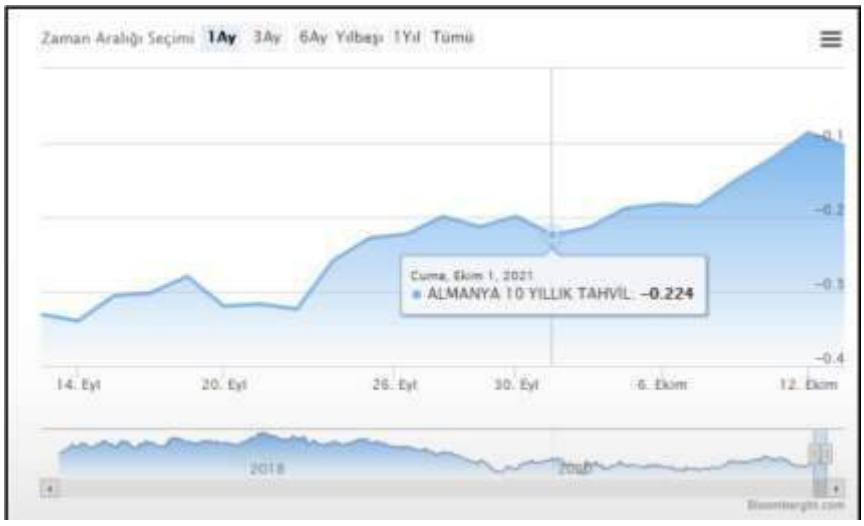


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



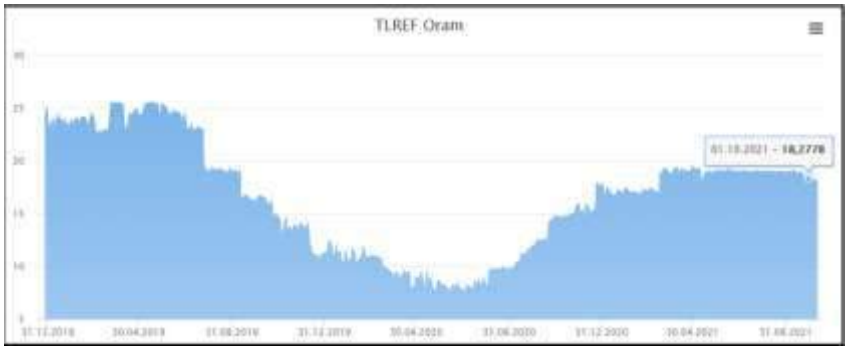
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle

günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

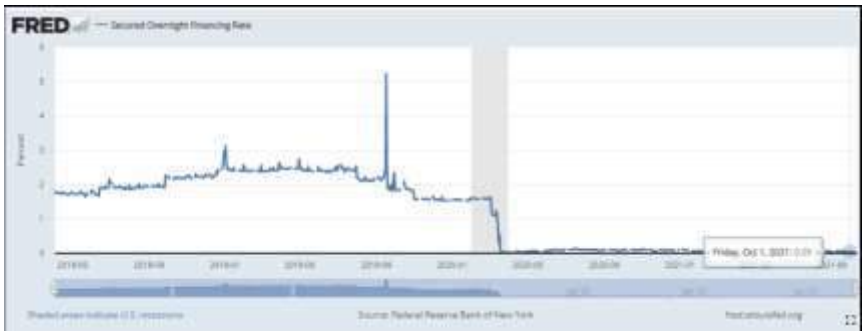


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



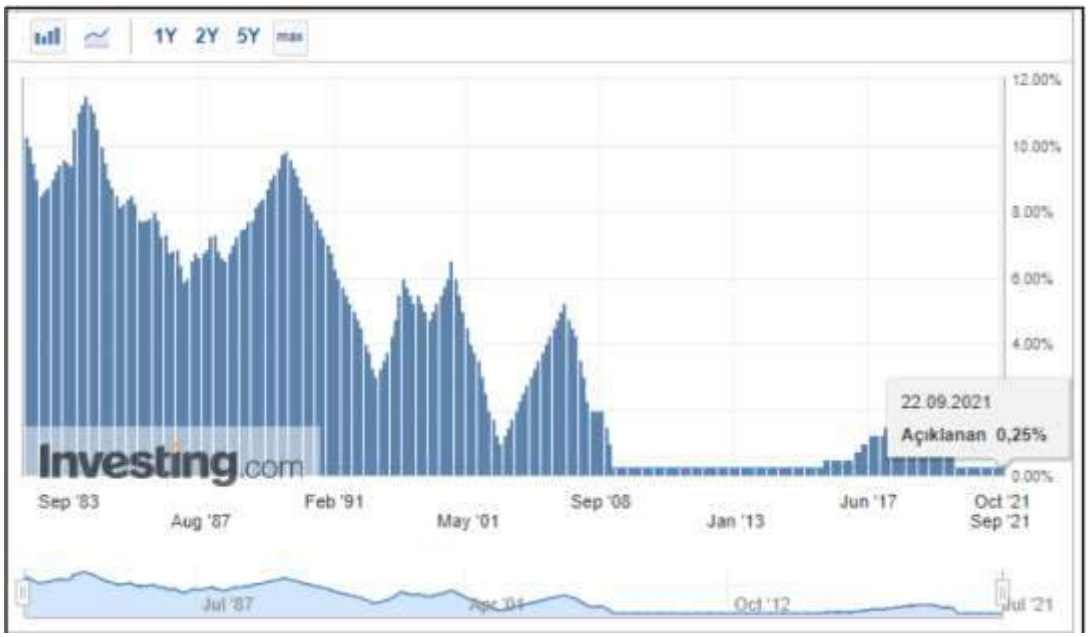
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası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

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

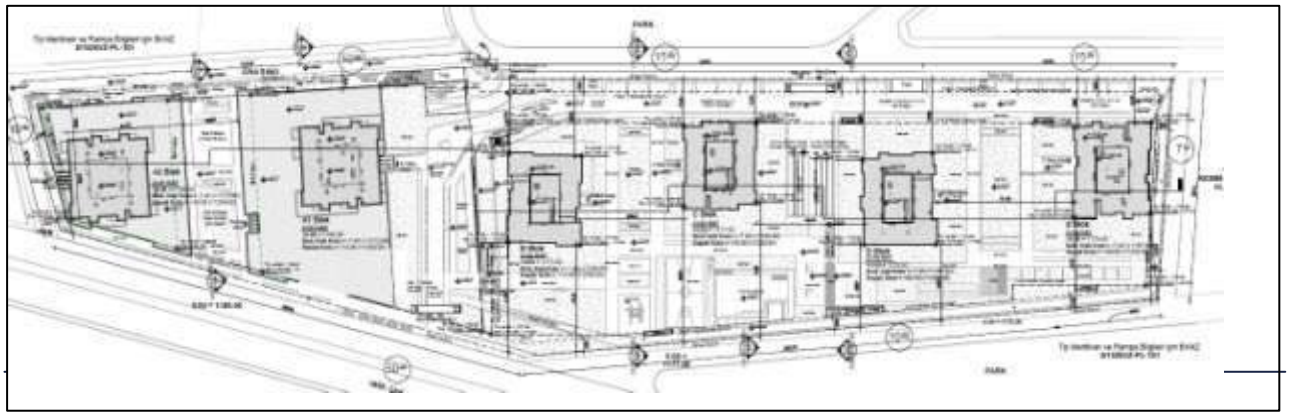
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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)
B	9	**37**	Konut	Ek37 (depo)	61 / 36947	151,05	6,19	157,24
C	Z	**2**	Konut		1 9 / 36947	45		45

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerleme 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 örneklere 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 İnsa 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 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.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Bu değerleme çalışmasında,

(i) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki toplam pazar değerinin hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazların serbest piyasa koşullarında alım-satıma konu olması ve bölgede alım-satım değerine ilişkin yeterli veriye ulaşılabiliyor 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.

6.7 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, değerleme konusu 2 adet taşınmazın tamamı için "Konut" amaçlı kullanım en etkinve verimli kullanımdır.

6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan araştırmalarda değerlemeye konu taşınmazlara emsal oluşturabilecek aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

6.8.1 Arsa Emsalleri:

- **Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İncek Bulvarı üzerinde, yaklaşık 11000 m^2 yüzölçümüne sahip olan ticari imarlı taşınmaz için 55.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 5.000 TL/m^2)

- **Emsal 2:** Beytepe mahallesi sınırlarında, konu taşınmazlara yaklaşık 3-4 km mesafede, anayoldan yaklaşık 150 m içeride konumlu, 6076 m^2 yüzölçümüne ve Emsal: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip konut imarlı arsa 24.000.000.- TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (Birim Fiyat: 3.950 TL/m^2)

- **Emsal 3:** Yavuz Sultan Selim Bulvarı'na cepheli olduğu beyan edilen (351 no.lu ada) toplam 2196 m^2 yüzölçümlü, Emsal: 0,40 yapılaşma koşullarına sahip dört adet konut imarlı arsa 4.260.000.- TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 1.950 TL/m^2)

- **Emsal 4:** Taşınmazlara yaklaşık 250 m mesafede yer alan 119473 no.lu adada konumlu, Emsal: 0,40 yapılaşma koşullarındaki 7 ve 8 no.lu 690 m^2 yüzölçümüne sahip iki adet arsa 790.000.- TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 1.150 TL/m^2)

6.8.2 Konut Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin karşısında, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde konumlu İncek Vista projesinde, 19. katta yer alan 47 m^2 alanlı, 1+1 konut 425.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 9042 TL/m^2)

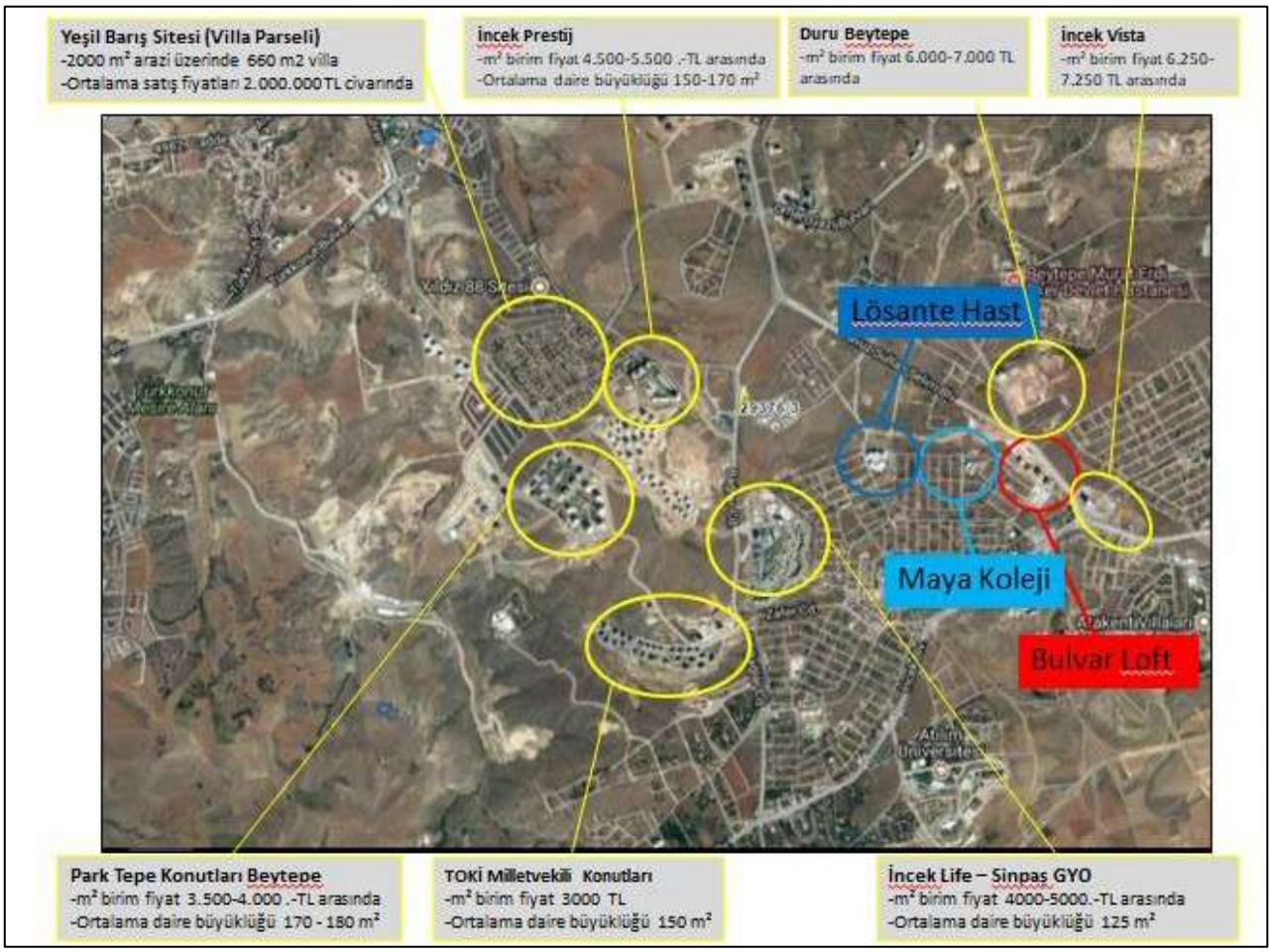
- **Emsal 2:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin karşısında, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde konumlu İncek Vista projesinde, 42-54 m^2 aralığında kullanım alanı olan 1+1 konutlar 345.000-462.000 TL, 88-95 m^2 aralığında kullanım alanı olan 2+1 konutlar 620.000-715.000 TL, 112 m^2 kullanım alanı olan 2+1 dubleks konut 777.000 TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6.388 TL/m^2)

- **Emsal 3:** Taşınmazlara yakın konumda, Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yer alan Mia Vita Beytepe projesi içerisinde, 70 m^2 kullanım alanı olduğu ifade edilen 1+1+teras kullanımlı konut için 525.000 TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 7500 TL/m^2)

- **Emsal 4:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin karşısında, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde konumlu İncek Vista projesinde, 11. katta yer alan 103 m^2 alanlı, 2+1 konut için 670.000.-TL, aynı kullanım alanına sahip 22. katta yer alan 2+1 konut için 750.000 TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 7281 TL/m^2)

- **Emsal 5:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin kuzeyinde, halihazırda kaba inşaat seviyesinde olan ve 2020 yılının dördüncü ayında teslim edileceği belirtilen Duru Beytepe projesinde, 82-120 m^2 net kullanım alanı olduğu ifade edilen 2+1 konutlar için 700.000-1.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat:9146 TL/m^2)
- **Emsal 6:** Taşınmazlara yakın konumda Beytepe Renapark projesi içerisinde 1. katta yer alan 158 m^2 kullanım alanına sahip 3+1 daire 1.000.000.- TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6329 TL/m^2)
- **Emsal 7:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin kuzeyinde, halihazırda kaba inşaat seviyesinde olan ve 2020 yılının dördüncü ayında teslim edileceği belirtilen Duru Beytepe projesinde, 132-156 m^2 net kullanım alanı olduğu ifade edilen 3+1 konutlar için 950.000-1.350.000 TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 6.333 TL/m^2)
- **Emsal 8:** Taşınmazlar ile benzer bölgede Aden Konutları içerisinde 10. katta yer alan 210 m^2 kullanım alanına sahip, 4+1 daire için 1.225.000.- TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat : 5833 TL/m^2)
- **Emsal 9:** Taşınmazlara yakın konumda Lotus Beytepe Konutları içerisinde bahçe katta yer alan 200 m^2 kullanım alanına sahip 4+1 konut için 890.000.- TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 4.450 TL/m^2)
- **Emsal 10:** Taşınmazlara yakın konumda Lotus Beytepe Konutları içerisinde 21. katta yer alan 164 m^2 kullanım alanına sahip 4+1 konut için 895.000.- TL talep edilmekte olup peşin ödemede % 7 iskonto yapılacağı belirtilmiştir. (Birim Fiyat: 5.457 TL/m^2)
- **Emsal 11:** Taşınmazlar ile benzer bölgede İncek Prestij içerisinde 4. katta yer alan 216 m^2 kullanım alanına sahip 4+1 konut için 1.200.000.- TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 4.629 TL/m^2)
- **Emsal 12:** Taşınmazlar ile benzer bölgede Paladyum Beytepe içerisinde 1. katta yer alan 187 m^2 kullanım alanına sahip 4+1 konut için 725.000.- TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 3.877 TL/m^2)
- **Emsal 13:** Taşınmazlara yakın konumda Beytepe Renapark projesi içerisinde 12. katta yer alan 235 m^2 kullanım alanına sahip 4+1 daire 1.550.000.- TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6975 TL/m^2)
- **Emsal 14:** Taşınmazlara yakın konumda, Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yer alan Elit Royal Residence içerisinde, 12. katta, 175 m^2 kullanım alanı olduğu ifade edilen 4+1 konut için 880.000 TL talep edilmektedir. (Birim Fiyat : 5.028 TL/m^2)
- **Emsal 15:** Taşınmazlara yakın konumda Beytepe Renapark içerisinde 20. katta yer alan 447 m^2 kullanım alanı olduğu beyan edilen 7+1 daire 2.450.000.- TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 5480 TL/m^2)
- **Emsal 16:** Taşınmazların bulunduğu Bulvar Loft Projesi'nin karşısında, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde konumlu İncek Vista projesinde, 12. katta yer alan 56 m^2 alanlı, 1+1 konut 1.750.-TL/Ay bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 31,25 TL/Ay/m^2)
- **Emsal 17:** Taşınmazlara yakın konumda, Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yer alan Mia Vita Beytepe projesi içerisinde, 11. kat konumlu 88 m^2 kullanım alanı olduğu ifade edilen 1+1 konut için 1.700 TL/Ay kira talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 19,31TL/m^2)
- **Emsal 18:** Taşınmazlar ile benzer bölgede İncek Prestij içerisinde 23. katta yer alan 105 m^2 kullanım alanına sahip 2+1 konut için 1.800.- TL/Ay kira talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 17,14 TL/Ay/m^2)
- **Emsal 19:** Taşınmazlar ile benzer bölgede Aden Konutları içerisinde 11. katta yer alan 210 m^2 kullanım alanına sahip, 4+1 konut için 3.500.- TL/Ay kira talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 16,67 TL/m^2)
- **Emsal 20:** Taşınmazlara yakın konumda, Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde yer alan Elit Royal Residence içerisinde, 12. katta yer alan 160 m^2 kullanım alanı olduğu ifade edilen 4+1 konut için 2.400 TL/Ay kira talep edilmektedir. (Birim Fiyat: 15,00 TL/m^2)

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ										
	Emsal-1	**Emsal-3**	**Emsal-4**	**Emsal-5**	**Emsal-6**	**Emsal-7**	**Emsal-8**	**Emsal-11**	**Emsal-13**	**Emsal-15**
Konum (m)	150	3000	150	500	2500	500	2500	1500	2500	2500
Alan (m²)	47	70	103	94	158	152	210	216	235	447
Alan Düzeltmesi (m²)	40	60	88	80	134	129	179	184	200	380
Satış Fiyatı-SF (TL)	425.000	525.000	750.000	700.000	1.000.000	1.200.000	1.225.000	1.200.000	1.550.000	2.450.000
Pazarlıklı Fiyat (%5-10) (TL)	400.000	500.000	715.000	665.000	950.000	1.140.000	1.165.000	1.140.000	1.470.000	2.330.000
Kullanım Tertibi	1+1	1+1	2+1	2+1	3+1	3+1	4+1	4+1	4+1	7+1
Dükkan - Mesken	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
Cephe	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön	Ön
Kalite	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Şerefiye	20%	35%	35%	35%	30%	30%	40%	40%	30%	30%
Şerefiye Düzeltmesi	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Birim Fiyat (TL/m²)	12000	11250	10968	11221	9216	11488	9111	8673	9555	7971
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	11625		11094		10352		8827			



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 11250-12000 TL/ m², 2+1 ve 3+1 tipi konutların 10.000-11000 TL/m², daha büyük kullanım alanına sahip konutların 8000-9000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Değerlendirme:

Değerleme raporunun sonuç bölümünde Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş mülkiyetinde bulunan 2 adet "konut" nitelikli taşınmazlarım 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	B	9	**37**	Konut	157,24	10.350	1.630.000
2	C	Z	**2**	Konut	45,00	11.625	525.000
	GENEL TOPLAM						2.155.000

6.9 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 175 m² brüt alanlı konut için talep edilen kira bedeli 6000 TL/ay olup, taşınmazın 1.635.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı = 6000 TL / Ay x 12 ay / 1.635.000 TL = 0,044

Taşınmazlara yakın konumda benzer niteliklere sahip konut projesinde yer alan 45 m² brüt alanlı konut için talep edilen kira bedeli 2.000 TL/ay olup, taşınmazın 545.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı = 2.000 TL / Ay x 12 ay / 545.000 TL = 0,044

Buna göre, yapılan emsal incelemeleri neticesinde **konutlar** için kapitalizasyon oranının %4-5 aralığında olduğu görülmüş, değerlemede %4,50 olarak kabul edilmiştir.

Yukarıda tespit edilen kapitalizasyon oranları kullanılarak elde edilen değer tablosu aşağıda yer almaktadır. Bu yöntemde değerleme 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)
B	-	**37**	Konut	157,24	34.28	5390	%4	1.617.000
C	-	**2**	Konut	45,00	44.44	2000	%4	600.000
GENEL TOPLAM						2.217.000		
YAKLAŞIK GENEL TOPLAM						2.220.000		

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Bulvar Loft Projesi'nde yer alan 2 adet bağımsız bölüm olup bu değerleme raporunda arsa ve/veya proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerleme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek 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 Çerçevesinde 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)"in 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 sistematiği, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekceleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerleme 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	**2.155.000.-TL**
Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi	**2.220.000.-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)	2.220.000.-TL

8. DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLARIN TOPLU SATIŞA KONU OLMASI DURUMUNDA GÜNCEL PAZAR DEĞERİ

Değerleme konusu 2 adet konuttan oluşan taşınmazların toplu olarak satışının söz konusu olması durumunda uygulanacak iskonto oranının tespiti için, yakın çevredeki büyük ölçekli projelerde perakende satışlarda yapılan indirimler ile Emlak Konut GYO'nun son dönemde ülke çapında gerçekleştirdiği kampanyalı satış rakamları incelenmiştir.

Bu incelemeler neticesinde; taşınmazla çok yakın konumdaki (A) Projesinde bir adet peşin ödemeli konut alımı için yapılan görüşmede %10 ila %15 arasında indirim uygulandığı görülmüştür. Yine taşınmaza çok yakın konumdaki (B) Projesinde bir adet konut alımı için yapılan görüşmede peşin alımda %15 iskonto uygulanacağı, 3-5 adet konut alımlarında yine %15-20 arasında bir indirimin söz konusu olduğu bilgisi alınmıştır.

Diğer yandan Emlak Konut GYO'nun Türkiye genelinde konut satışlarını canlandırmak için başlattığı kampanyanın şartları incelendiğinde; konut fiyatları üzerinden %10 indirim yapıldığı, indirimli tutar üzerinden %10 peşinat, 12. ve 24. aylarda %15 ara ödeme ve kalan miktar için %0,98 faiz oranı uygulandığı görülmüştür. Emlak Konut GYO'nun kampanyalı satışında örnek ödeme planı oluşturulmuş ve piyasa mevduat faiz oranı ile tüm ödemeler bugüne iskonto edildiğinde ortaya çıkan toplam iskonto oranı %30 olarak hesaplanmıştır. Kısıtlı bir süre için oluşturulan bu kampanyada, kısa sürede çok sayıda satış yapmak hedeflendiği için toplu satış iskonto oranının belirlenmesinde örnek olarak alınmıştır.

Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte kamu bankaları konut kredisi piyasa faiz oranı %1,40' seviyesindedir. Bu dönemde konut kredisi kullanılarak yapılan satışların ödeme planları yine piyasa mevduat faiz oranı ile bugüne indirgenmiş ve ortaya çıkan iskonto edilmiş değer ile Emlak Konut GYO'nun ödeme planından çıkan iskonto edilmiş değer arasındaki iskonto oranı farkı %28 olarak hesaplanmıştır. Bu yaklaşım sonucunda ortaya çıkan oranlar toplu satışlarda kullanılabilecek iskonto oranına ulaşmak için en önemli veri olarak değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak, Emlak Konut GYO'nun ülke genelinde, birçok farklı projede aynı anda başlattığı kampanyadan doğan toplam iskonto oranı ile tek bir projede 2 adet dairenin toplu olarak satışı birlikte değerlendirilerek toplu satış iskonto oranı %30 olarak belirlenmiştir.

Emlak Konut GYO Kampanya								
		0	1	12	13	24	120	Toplam Geri Ödeme
Liste Satış Fiyatı	500.000 TL	45.000 TL	4.409 TL	60.750 TL	4.409 TL	60.750 TL	4.409 TL	686.753 TL
İndirim Oranı	10%	351.378,46 TL						
İndirimli Satış Fiyatı	450.000 TL							
	Emlak Konut GYO Toplam İskonto Oranı		30%					
Standart Konut Kredisi								
Peşinat Oranı	20%							
Peşinat Miktarı	90.000 TL							
Kredilendirilecek Miktar	360.000 TL							
Kredi Oranı	1,98%							
Ödeme Süresi	120 Ay							
Aylık Kredi Miktarı	7.877,15 TL							
	945.257,87 TL							
İskonto Oranı (Mevduat Faiz Ora	20%							
		90.000 TL	7.877,15 TL	7.877,15 TL	7.877,15 TL	7.877,15 TL	7.877,15 TL	1.035.257,87 TL
İskonto Edilmiş Ödeme Miktarı		489.445,05 TL						
Emlak Konut GYO ve Piyasa Faizi Arasındaki Fark		28,21						

Toplu satış iskontosu uygulanarak belirlenen iskontolu satış fiyatları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TOPLU SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA PAZAR DEĞERİ (TL)	
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam İskontolu Pazar Değeri (TL)
2 Adet Konut	1.554.000.TL

9. SONUÇ

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)
2 Adet Konut (Portföyde Bulunan)	2.220.000.-	2.352.360.-

TOPLU SATIŞA KONU OLMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
2 Adet Konut (Portföyde Bulunan)	1.554.000.-	1.646.652.-

(*) 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 kararnamesi 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
Ulvi Barkın ŞENSES
Lisans No: 401187

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 değerleme 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.

BEGE

LOFT

ADA	120573	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	KIZILCAŞAR	
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		6.3.[illegible]

MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI
25 / 01 / 2016 TARİHLİ ONAYLI PROJE	

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...6.3/[illegible].2015.....	...6.3/[illegible].....
	Selcan TURŞAKÖZ Mimar	Sadettin [illegible] İmar ve Şehircilik Müdürü

Mania Kotu Genelkurmay Başkanlığı 13 Ocak 2016 46008895-3270-5814-16 yazısına göre değerlendirilmiştir.

BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GEÇERLİDİR.

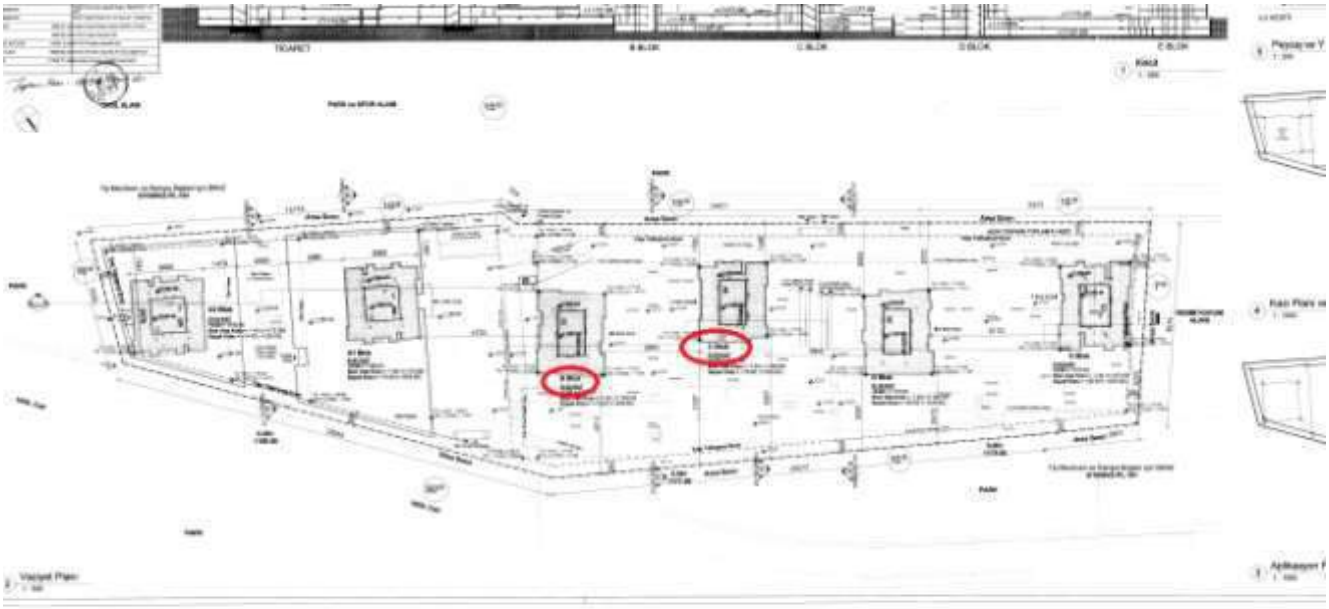
- 3.00 M Yi GEÇEN İSTİNAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.

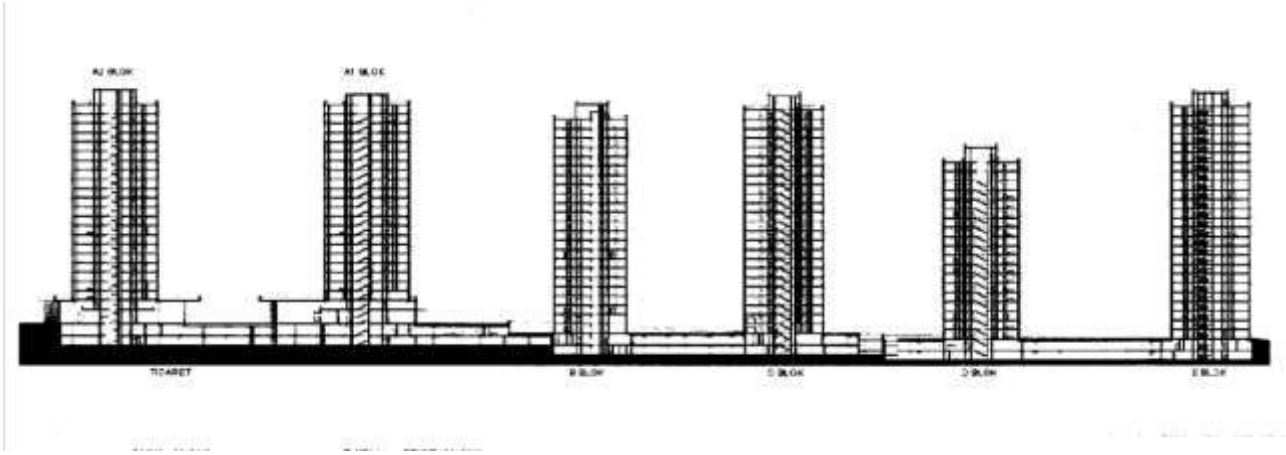
- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ YAPILACAKTIR.

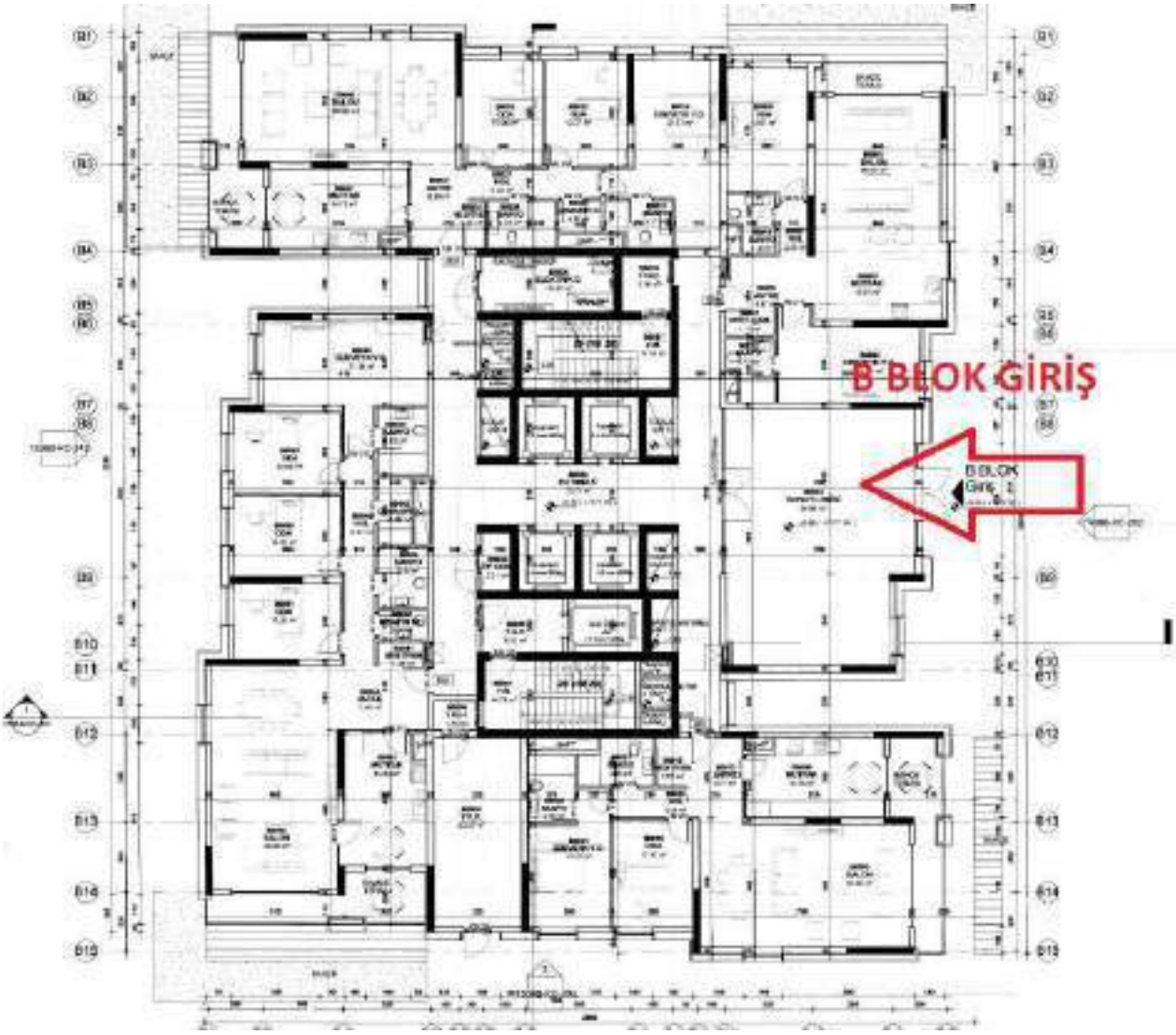
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.

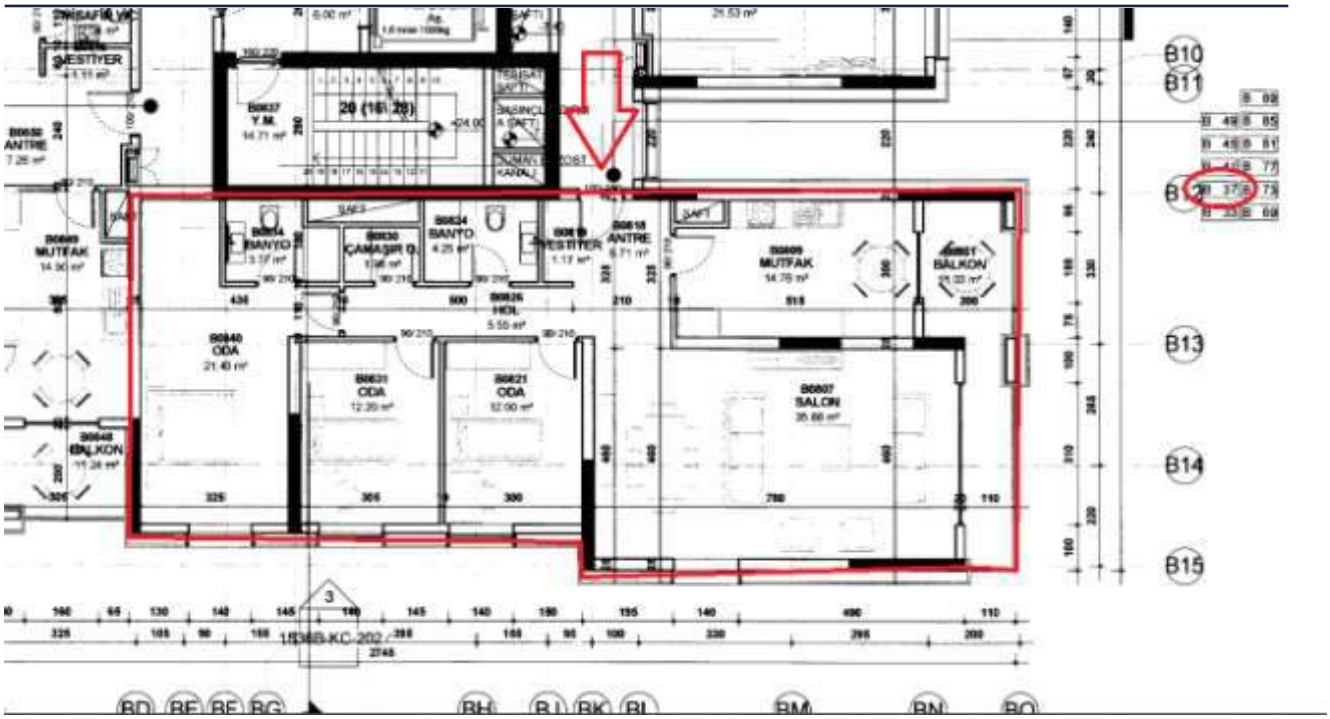
- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHÜTNAME BELGESİ İSTENECEKTİR.

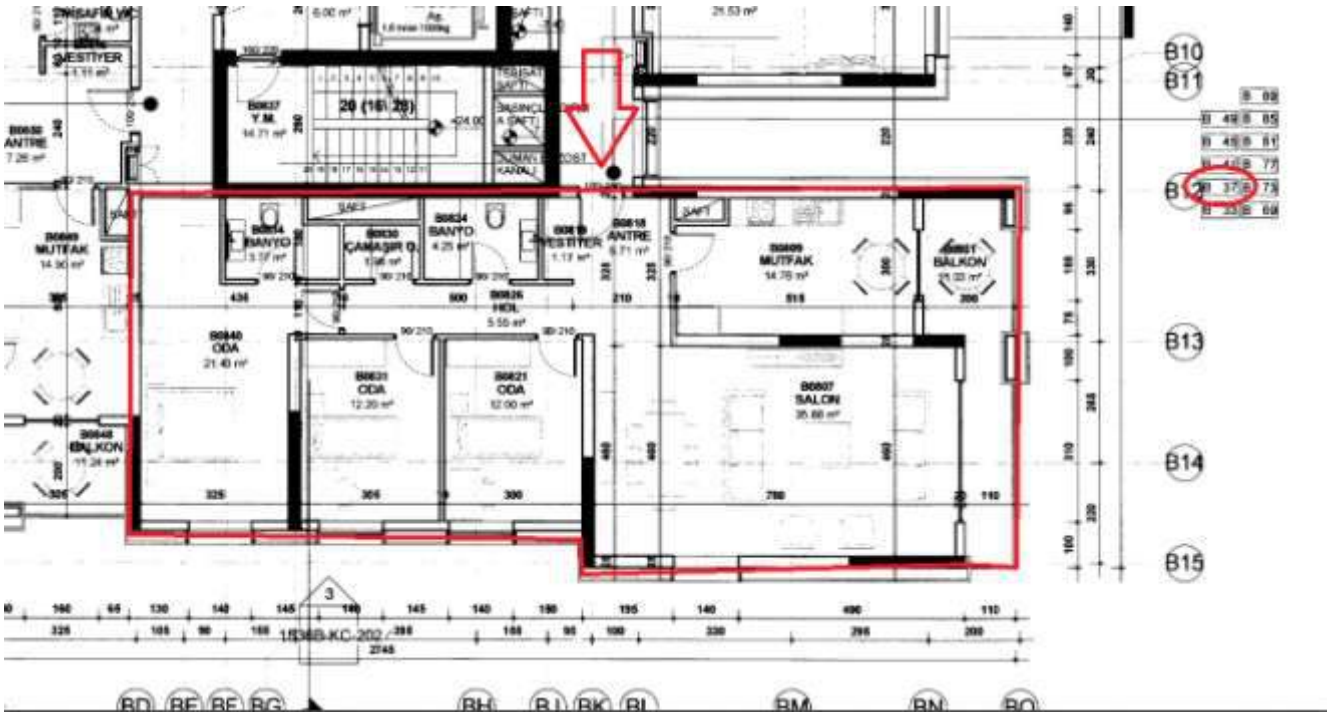
Mimar Ali Osman ÖZTÜRK tarafından hazırlanan, proje denetçisi tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi tetkik edilerek , 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.



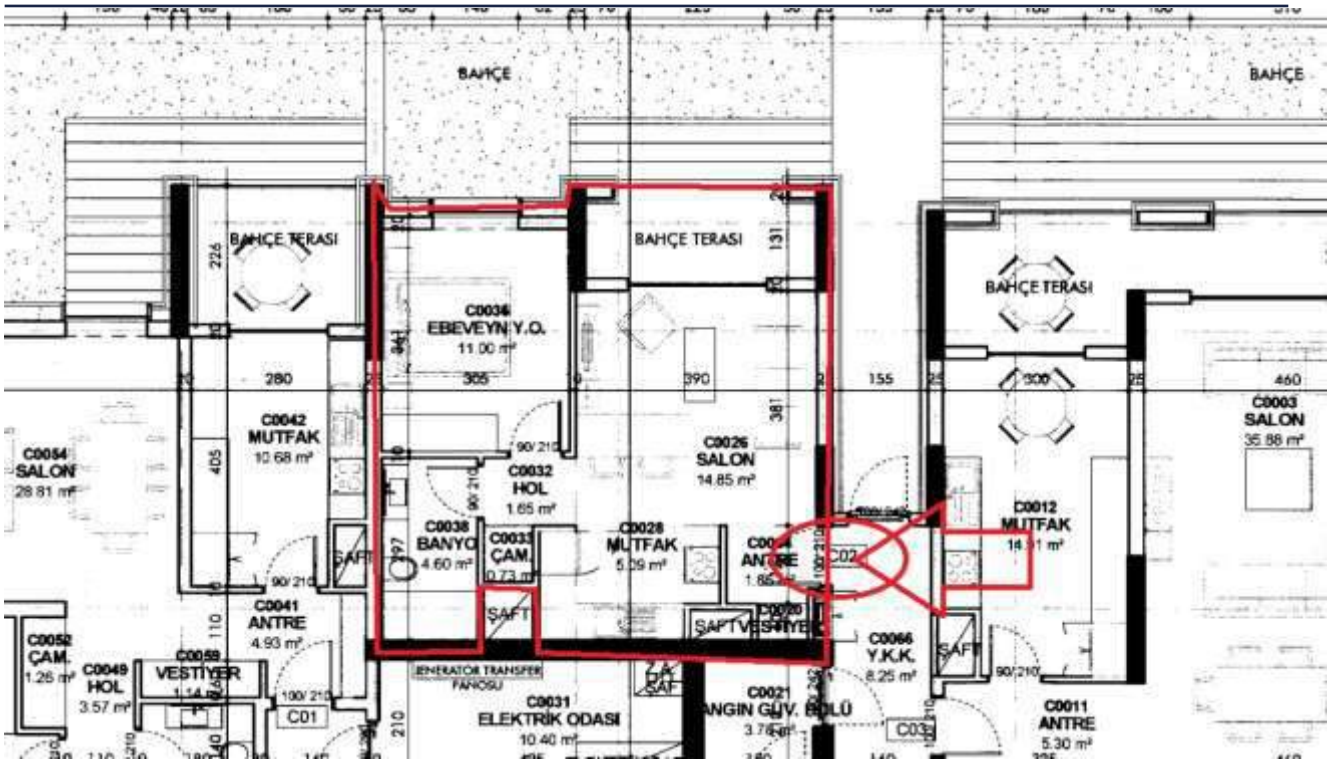



B BLOK GİRİŞ
B BLOK
Giriş


B10
B11
B13
B14
B15
MUTFAK
BALKON
SALON
ODA
ODA
BANYO
ÇAMAŞIR O.
ANTRE
HOL
ASANSÖR
20 (16\ 20)


B10
B11
B13
B14
B15
MUTFAK
BALKON
SALON
ODA
ODA
BANYO
ÇAMAŞIR O.
ANTRE
HOL
ASANSÖR
20 (16\ 20)

C BLOK GİRİŞ


BAHÇE
BAHÇE
BAHÇE TERASI
BAHÇE TERASI
BAHÇE TERASI
C0036
EBEVEYN Y.O.
11.00 m²
C0042
MUTFAK
10.68 m²
C0054
SALON
28.81 m²
C0032
HOL
1.65 m²
C0026
SALON
14.85 m²
C0038
BANYO
4.60 m²
C0033
ÇAM.
0.73 m²
C0028
MUTFAK
5.09 m²
C0012
MUTFAK
C0003
SALON
35.88 m²
C0041
ANTRE
4.93 m²
C0052
ÇAM.
1.26 m²
C0049
HOL
3.57 m²
C0059
VESTIYER
C01
JENERATÖR TRANSFER FANOSU
C0031
ELEKTRİK ODASI
10.40 m²
C0066
Y.K.K.
8.25 m²
C0011
ANTRE
5.30 m²
C03

C BLOK GİRİŞ

YAPI RUHSATI

100626688

1.Ruhsatı veren Kurum: GÖLBAŞI BELEDİYESİ	8.Ruhsatın onay tarihi: 04.05.2016	9.Ruhsatın no: 397/2016	10. İlk ruhsat tarihi: 04.02.2016	11.İlk ruhsat no: 1272016
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ankara İlçe: GÖLBAŞI; Semt: ; Köy: ; Belediye: GÖLBAŞI BELEDİYESİ; Mahalle: KÖSLÇAŞAR; Mahalle tanımı kodu: 0; Mevcut cami/mahalle/sokak/kome adı: FAYLUZ SULTAN SELİM İLİ LAVR; Cadde/Sokak tanımı kodu: 112; Dış kapı no: 16; Dile adı: ; Mevcut ada:	13.İnşaat planı onay tarihi: 31.07.2015	14. İnşaat durumu tarihi: 05.04.2016	15.İnşaat durumu no: 2015/0018	16.Zemin etüdü onay tarihi:
3.Kadastro no: 4.Ada no: 120013; 5.Parsel no: 1; 6.Blok no: B; 7.Bağımsız bölüm no:	17.Parselasyon plan onay tarihi:	18.Parselin kullanma amacı: AYRIK NİZAM KONUT TİCARET	19.Parselin alanı(m2): 9600	
	20.Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI YAPI İŞİ MÜDÜRLÜĞÜ	21.Tapu tescil belgesi tarihi: 27.04.2016	22.Tapu tescil belgesi no:	
	23. ÇKD. onayı onay tarihi:	24.Parselasyon inşaatın başlama tarihi:	25. Parselasyon inşaatı bitirme tarihi:	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 04.05.2021

Yapı Sahibinin

27.Ad soyadı unvanı, TC kimlik no: İLLER BANKASI A.Ş.; Özel / Kamu / Yabancı: Kamu

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29.Vergi kimlik no:

30.Adres: ZİRAAT MAH. 807 CAD. NO: 14 ALTINDAĞ - ANKARA

31.İmza:

Yapı Müteahhidinin

32.Ad soyadı unvanı, TC kimlik no: SALDA İNŞ. İNŞ.TİC.TURİZM VETİC.A.Ş. , 1814388410

33.Oda sicil no: 2601

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35.Vergi kimlik no: 2300008609

36.Ruhsat sicil no: 37.Sözleşme tarihi: 28.07.2015 38.Sözleşme no:

39.Yapı müteahhitlik yetki belgesi no: 00062105000001145

40. İlçe/İl esas adresi: KAZIM ÖZALP MAH. KÖSLÇAŞAR CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza:

Şantiye Şefinin

42.Ad soyadı, unvanı:

43.TC kimlik no:

44.Oda sicil no:

45.Ruhsat sicil no: 46.Sözleşme tarihi: 47.Sözleşme no:

48.Adres: 49.İmza:

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yapıdaki m2
1110 - Mesken	60	27544.28
Toplam: 1110 - Mesken	60	27544.28

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Bahçe yapı sayısı	54.Hanede bağımsız bölüm sayısı	55.Hanede konut birimlerdeki sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	60	60	4801.32	27544.43

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimlerdeki sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
8	660	602	28126.15	194703.08

63.Yapının yıl kolu alt kat sayısı	64.Yapının yıl kolu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.Sözde kat sayısı
2	23	25	

67.Yapının yıl kolu alt yüksekliği(m)	68.Yapının yıl kolu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.Sözde kat yüksekliği(m)
7.5	73.5	81	

71.Yapının cinsi	72.Yapının grubu	73.1.m2 maliyet (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa kısmı yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	4	1200	36336647.8		36336647.8	36336647.8

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isınma Sistemi: ■ 1.Merkezi yönetimli kalorifer; ☐ 2.Ona iz kaloriferler; ☐ 3.Kat kaloriferi; ☐ 4.Soba; ☐ 5.Doğal gaz sobası; ☐ 6.Klima; ☐ 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt; ☐ 2.Fuel oil; ■ 3.Doğal gaz; ☐ 4.LPG; ☐ 5.Elektrik; ☐ 6.Güneş; ☐ 7.Termal; ☐ 8.Rüzgar; ☐ 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon; ☐ 2.Şofben; ☐ 3.Güneş kolektörü; ☐ 4.Kombi; ■ 5.Müşterek; ☐ 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz; ☐ 2.LPG; ☐ 3.Fuel oil; ☐ 4.Elektrik; ☐ 5.Katı Yakıt; ☐ 6.Termal; ☐ 7.

82.Şofben Kayıt: ■ 1.Sahıb kayıtlı; ☐ 2.Kayıtsız; ☐ 3.Firma kayıtlı; ☐ 4.Tescilsiz kayıtlı

83.Aile Adı: ■ 1.Hanehalkıyım; ☐ 2.Yalnızım

84.Tesisatlar: ☐ 1.Aksiyon; ☐ 2.Baca sistemi; ■ 3.Doğalgaz; ■ 4.Elektrik; ■ 5.Haberleşme; ■ 6.Pis su; ■ 7.Temiz su; ■ 8.Hidrofor; ■ 9.Jeneratör; ■ 10.Paratoner; ■ 11.Yangın tesisatı; ☐ 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör; ☐ 2.Baca kulübesi; ■ 3.Açık otopark; ■ 4.Kapalı otopark; ■ 5.Kapılı siteler; ☐ 6.İskeleler; ☐ 7.Ortak alan; ■ 8.Oğlanlık; ■ 9.Su deposu; ■ 10.Yangın merdiveni; ☐ 11.Yürüme Mesafesi; ■ 12.DEPO

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.Sistem (Kentsel) { ☐ 1.1.Betonarme; ☐ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik } ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2.Perdeli sistem; ■ 1.1.3.Çerçeveli-Perdeli sistem; ☐ 2.Yığma (Kagir); ☐ 3.Prefabrik; ☐ 4.Taşıl prefabrik; ☐ 5.Karma; ☐ 6.

87.Dıştan Doğru Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket; ■ 2.Tuğla; ☐ 3.Taş; ☐ 4.Ahşap; ☐ 5.Kerpiç; ☐ 6.Gazbeton; ☐ 7.Beton blok; ☐ 8.Hafif panel; ☐ 9.

88.Dışsama: ■ 1.Fırça kırma; ☐ 2.Marsilya dışsama; ☐ 3.Asansörler; ☐ 4.Ahşap; ☐ 5.Hazır yapı elemanı; ☐ 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Ad soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adres	94.İmza
23.05.2016	MÜELLİPİNAR PROJE	AL-OSMAN OZTÜRK	12272004262	17600	BİŞİTEPE MAH. FAŞAR CAD. NO: 1 YENİMAHALLE / ANKARA	
19.05.2016						
19.05.2016						
19.05.2016						
19.05.2016						
19.05.2016						
19.05.2016						
19.05.2016						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

134943769

09.01.2019

751209

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kiralanarak kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlerin hizmet verenin ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü boruları ile kablolar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kiler, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 92 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet bağımsız bölümler(i) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

YAPI RUHSATI

116619537

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN	ALİ OSMAN ÖZTÜRK	12371284260	17881	BEŞTEPE MAH. YAŞAM CAD. NO: 1 YENİMAHALLE / ANKARA	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

125038455

07.03.2019

76/2019

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının ticaretle kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartlı. Kullanma İzni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı daireleri hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kullanılgın olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kayıt ile aşağıda yazılı 144 adet daire, ... adet dükkan veya .....adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bilen Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	92969663
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KIZILCAŞAR-İMAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	19/1850
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	120573/1
AT Yüzölçüm(m2):	36947.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/9//37
Arsa Pay/Payda:	61/36947
Ana Taşınmaz 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/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gölbaşı(ANKARA) - 17-06-2019 13:24 - 12735	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gölbaşı(ANKARA) - 17-06-2019 13:24 - 12735	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.05.2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 13-05-2019 16:36 - 10190	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3551472	Depo	EK 37 DEPO	Gölbaşı(ANKARA) - 06-05-2016 13:58 - 9122

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
521455793	(SN:5822959) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 13-03-2020 8689	-

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
Şerh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel	AKFEN İNŞAAT	(SN:8206302) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	Gölbaşı(ANKARA) - 30-04-2018 11:15	

BİLGİ AMAÇLIDIR

	Müdürlüğü lehine 19/01/2018 tarhinden başlamak üzere 99 yıl süreyle kira şerhi)	TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	VKN:8790013397	- 9349	

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

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	92969744
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KIZILCAŞAR-İMAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	20/1907
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	120573/1
AT Yüzölçüm(m2):	36947,00
Bağımsız Bölüm Niteliği:	KONUT
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BB No:	C/ZEMİN/2
Arsa Pay/Payda:	19/36947
Ana Taşınmaz Niteliği:	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/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gölbaşı(ANKARA)	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

			- 17-06-2019 13:24 - 12735	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gölbaşı(ANKARA) - 17-06-2019 13:24 - 12735	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.05.2019(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-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
521455794	(SN:5822999) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 13-03-2020 8689	-

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
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)	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;

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

SPL

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

Taha ERTUĞAY 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.

İlkay 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
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 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 değerlemesi" 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 değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) 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 15/02/2010
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

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 90 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

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 4
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 6
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 12
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, ... 12
5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ 13
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 14
5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ 14
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ 14
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ 14
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI 14
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR 15
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ 15
5.3.2.1. İMAR DURUMU 15
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 15
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR 16
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI 16
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM 16
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE 16
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI 16
6.1. DEĞERLEME ÇELIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER 16
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER 17
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER 17
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 17
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI 18
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ 19
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ 19
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ 19
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ 19
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 19
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 19
6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 20
6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 20
6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 20
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 20
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 20
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 20
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 20

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....
8. SONUÇ..... 20
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 20
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....

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 m² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. **113654 Ada, 1 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 2781 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **114054 Ada, 2 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 29584 m² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. **124955 Ada 14 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 5100 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 4 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 3695 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 5 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 6 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 7 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 8 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 9 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 10 Parsel** Değerlemeye konu parsel 1500 m² 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	:	26.11.2021
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	**24.535.000.TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	27.11.2021
RAPORUN NUMARASI	:	2021_006
DEĞERLEME TARİHİ	:	26.11.2021
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 değerleme 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	:	**Ayhan Topaloğlu** 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 değerleme 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 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 E skişehir 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 eğitimli 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.

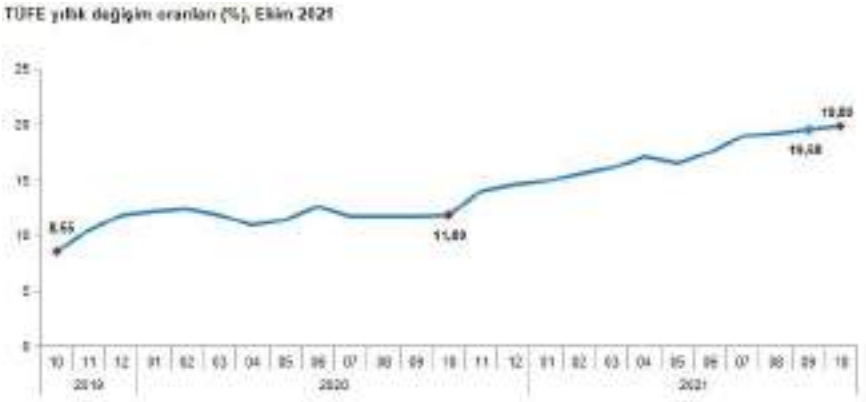
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

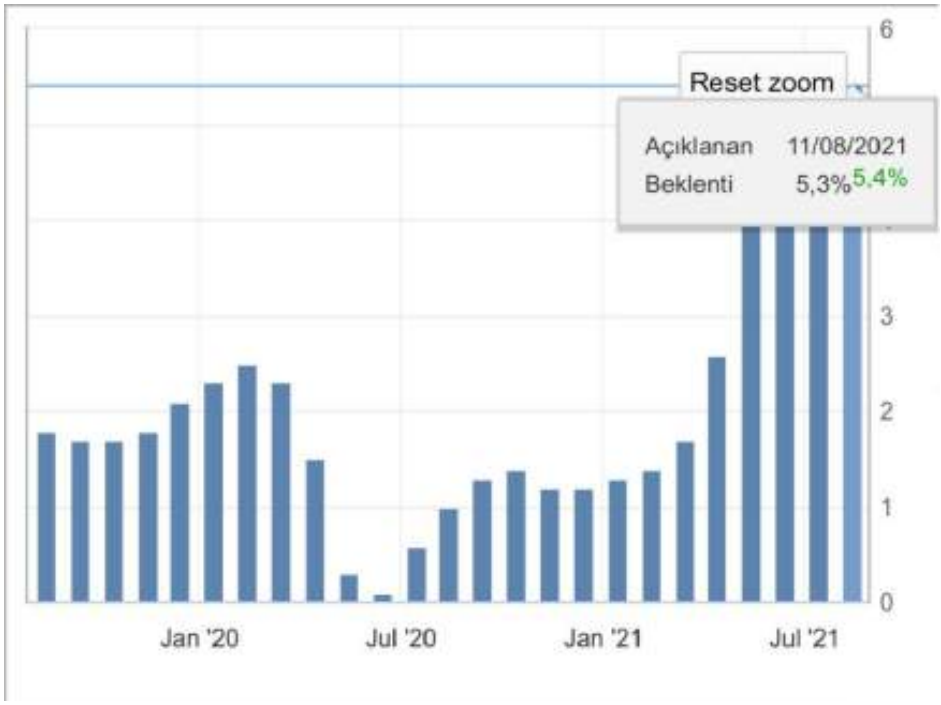
Nüfus;

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. (TUİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

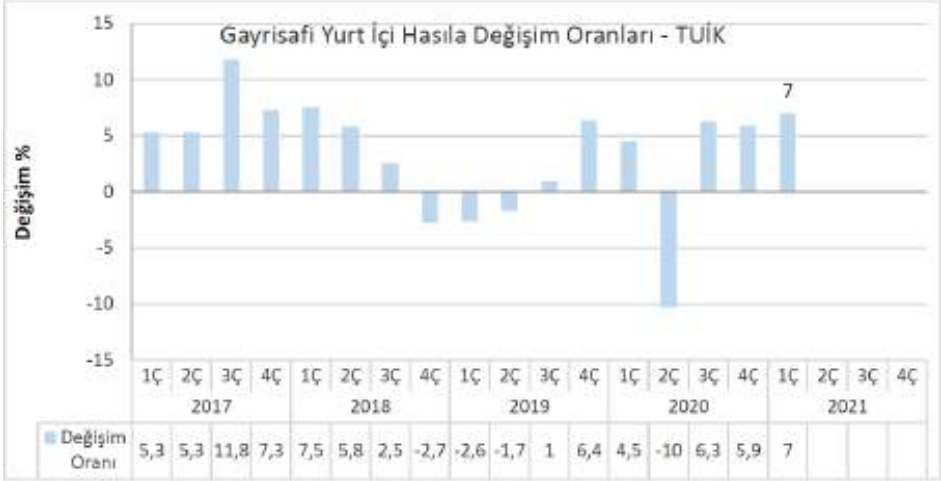


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TUİK)



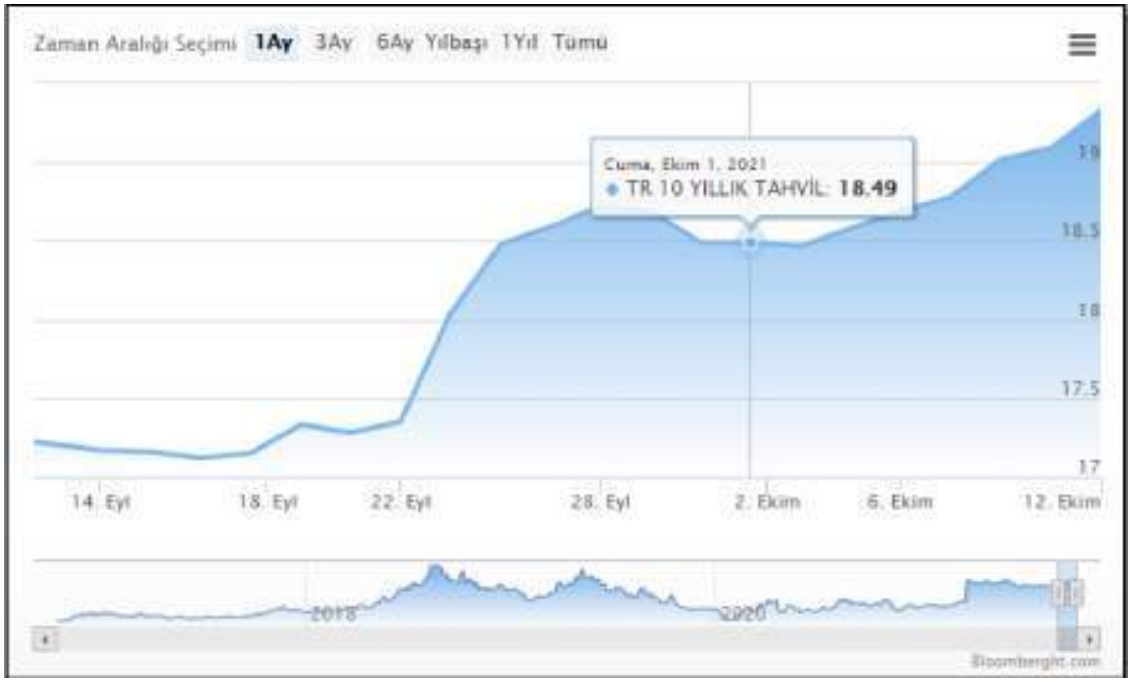
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

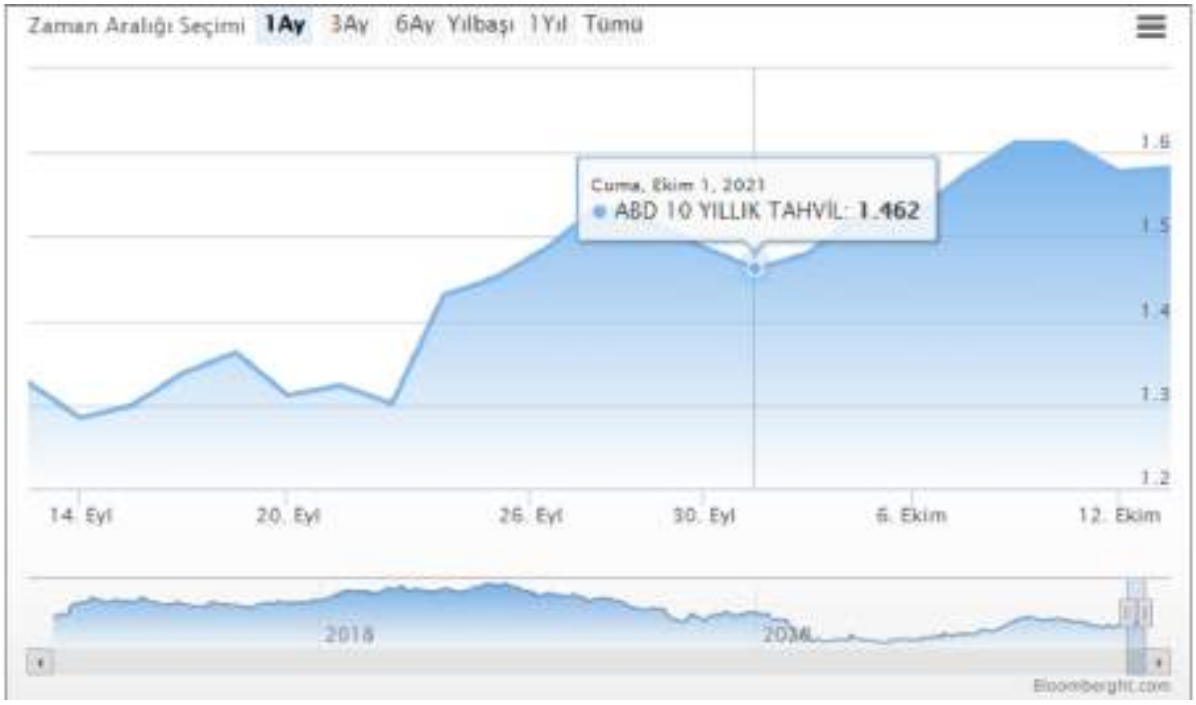


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari 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.

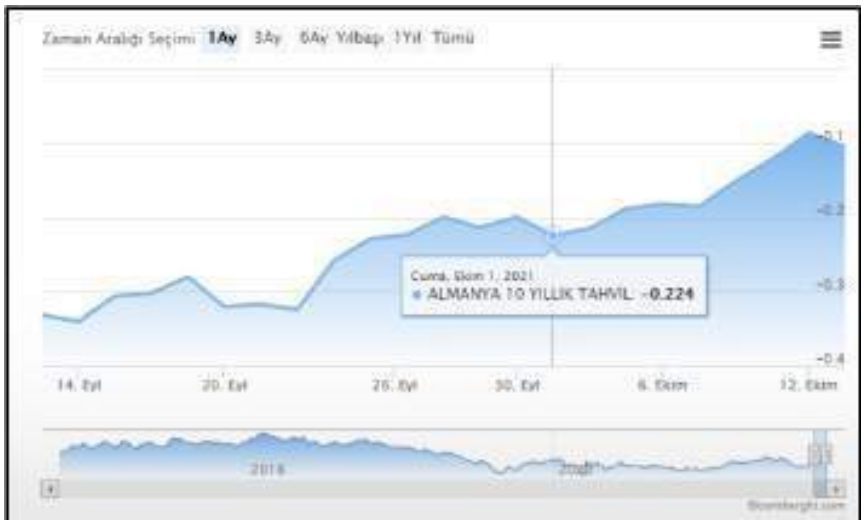
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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)

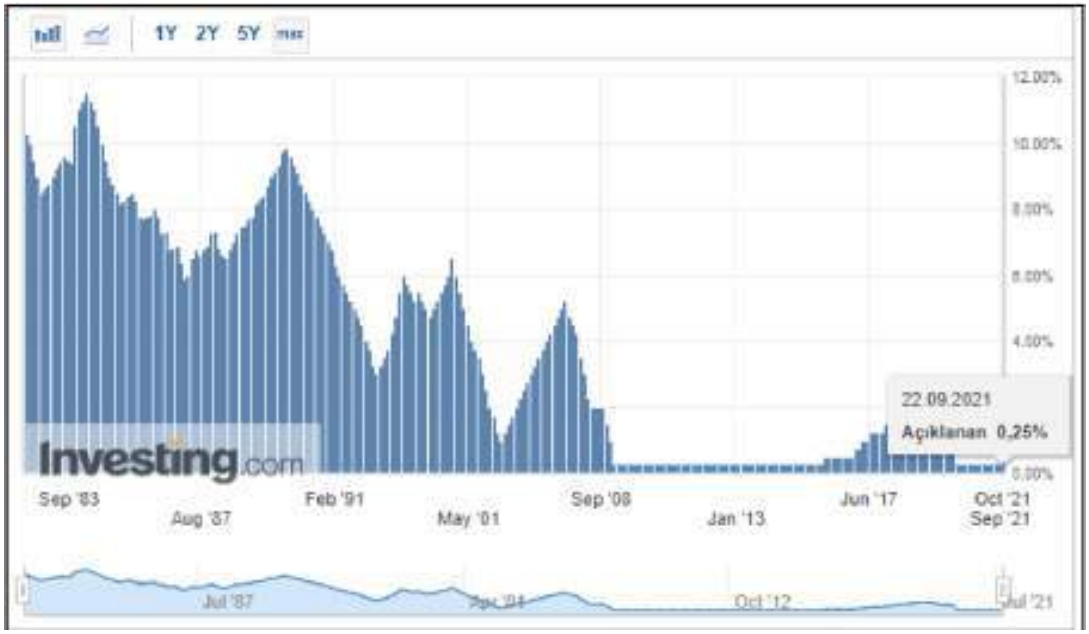
LIBOR Faiz Oran Değişimi;

TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor fazi 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 fazi 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 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. 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	**:**	-
YEVMİYE 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 DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

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

23.11.2021 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

114054 Ada 2 parsel nolu taşınmaz;

- Plan iptali söz konusu olup; mevcutta plansız alanda kalmaktadır.(KDKÇA Eski E=0.50, hmax=9.50) parselasyon iptal

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;

- 1/5000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI'nda "Kentsel Çalışma" lejantında kalmakta olup; Emsal:0,15, h(max):6,50 çekme mesafelidir.(1/1000'lik revize çalışması bulunmaktadır.)

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 ilişiği 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)	:	Taşınmaz; * 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 ÇELIŞMALARINDA 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 bilmese 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklere 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, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Şehir merkezine uzak konumlu olması.
  - Benzer nitelikteki taşınmazların çok sayıda olması.
  - Gelişimini tamamlayamamış bölgede olması.
  - Alt yapı ve ulaşımda eksiklikler olması.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - 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 değerin 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, 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.
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;

- 1/5000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI'nda "K.D.K.Ç.A" lejantında kalmakta olup; Emsal:0,15, h(max):6,50 çekme mesafelidir.(1/1000'lik revize çalışması bulunmaktadır.)

EMSALLERİ:
Emsal 1: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede 110006 Ada 4,5,6,7,8,9,10 parsel nolu taşınmazlara yakın mevkide 6000 m² alana sahip, konut alanı lejantında yer alan E:0,15 yapım koşullarındaki parsel 2.600.000-TL fiyatla satılıktır. (433-TL/m²)H.AYDOĞDU EMLAK: 0(532) 391 42 12
Emsal 2: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede 110006 Ada 4,5,6,7,8,9,10 parsel taşınmazlara yakın mevkide 1367 m² alana sahip konut alanı lejantında yer alan E:0,35 yapım koşullarındaki parsel 675.000-TL fiyatla satılıktır. (494-TL/m²) A. ER EMLAK: 0 (532) 201 86 10
Emsal 3: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede daha iyi konumda taşınmazlara yakın mevkide 750 m² alana sahip konut alanı lejantında yer alan E:0,15 yapım koşullarındaki parsel 500.000-TL fiyatla satılıktır. (667-TL/m²)-G.AKTİF EMLAK: 0(312) 484 99 55
Emsal 4: Rapora konu 124955 Ada 14 Parsel taşınmaza yakın konumda tarla vasıflı 5500 m2 taşınmaz pazarlıklı olarak 1.400.000TL bedel fiyatla satılıktır. (255-TL/m²) MERKEZ EMLAK:532 504 27 45

Emsal 5: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlara yakın mevkide 482 m² alana sahip köy yerleşimi içinde konut alanı lejantında yer alan E:0,30 yapım koşullarındaki parsel 370.000-TL fiyatla satılıktır. (768-TL/m²) HAMİ EMLAK: 532 391 42 12
Emsal 6: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlara yakın mevkide 5.000 m² alana sahip K.D.K.Ç.A. alanı lejantında yer alan E:0,50 saçak seviyesi 9.50m yapım koşullarındaki parsel 4.000.000-TL fiyatla satılıktır. (800-TL/m²) A. ER EMLAK: 0 (532) 201 86 10
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-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Birim Fiyatı (TL/m²)**	**433**	**494**	**667**	**255**	**768**	**800**
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-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**	10%	10%	0%	10%	0%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	%	0%	50%	0%	-10%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	-20%	0%	-20%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		**428**	**489**	**480**	**378**	**552**	**518**

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** 1/5000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI'nda "K.D.K.Ç.A" lejantında kalmakta olup taşınmazların yakın çevresinde aynı yapılaşma şartlarına sahip satılık emsal tespit edilememiştir. Emsal tablosundaki bilgiler ışığında taşınmazların imar durumun konut imarlı taşınmazlardan daha iyi olması göz önünde bulundurulmuş ve taşınmazlar 440.TL/m2 değer üzerinden değerleme işlemine alınmıştır .Değerlemeye konu konut imarlı parseller 450.TL/m2 **113654 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz**; 1/1000 ölçekli GÖL ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI "Spor Tesis Alanı" "Dini Tesisler Alanı" lejantında **114054 Ada 2 parsel mevcutta plansız alanda kalmaktadır.(Eski E=0.50, hmax=9.50)** kalmakta olduğu için **114054 Ada 2 parselde plan iptali olması göz önünde bulundurulmuş 360.TL/m2 ve 2077 parselin plansız alanda kalması göz önünde bulundurulmuş ve 360.TL/m2 değer üzerinden değerleme 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 inşa 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 VERİLMEYENLERİN 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 480 TL/m2 = ~5.605.000 TL.

124955 ADA 14 PARSEL (2077) PARSEL= 5100 m² x 360 TL/m2 = 1.835.000 TL.

114054 ADA-2 PARSEL= 29584 m² x 360 TL/m2 = ~10.650.000 TL.

113654 ADA-1 PARSEL= 2781 m² x 360.TL/m2 = ~1.000.000 TL.

110006 ADA-4 PARSEL= 1929 m² x 490 TL/m2 = ~945.000 TL.

110006 ADA-5 PARSEL 1500 m² x 500 TL/m2 = 750.000 TL.

110006 ADA-6 PARSEL= 1500 m² x 500 TL/m2 = 750.000 TL.

110006 ADA-7 PARSEL = 1500 m² x 500 TL/m2 = 750.000 TL.

110006 ADA-8 PARSEL =1500 m² x 500 TL/m2 = 750.000 TL.

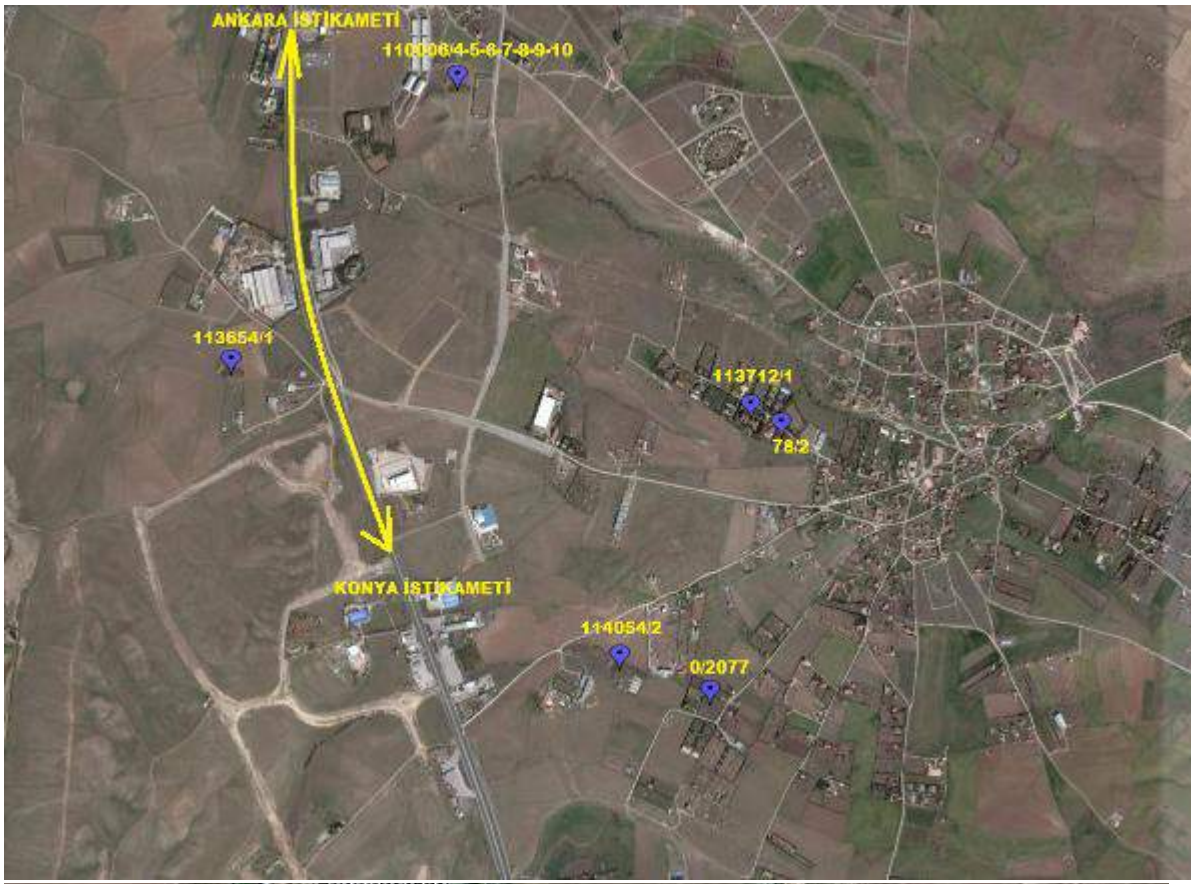
110007 ADA -9 PARSEL=1500 m² x 500 TL/m2 = 750.000 TL.

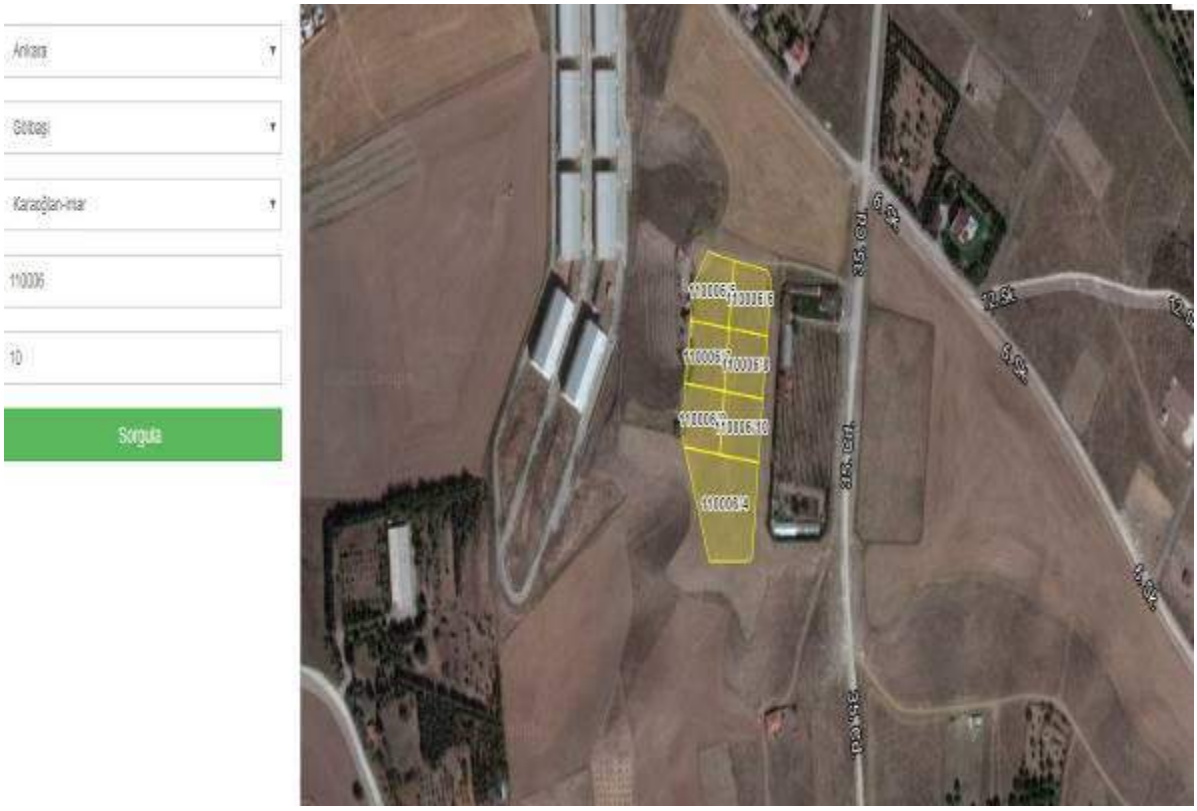
110007 ADA -10 PARSEL=1500 m² x 500 TL/m2 = 750.000 TL.

GENEL TOPLAM: 24.535.000TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI	**DEĞERLEME UZMANI**
Ayhan Topaloğlu	Şeref Emen
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı

KONUM KROKİSİ





TAKBİS BELGELERİ:

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:07

weblapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	51886420
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-IMAR Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1455
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	114054/2
AT Yüzölçüm(m2):	29584.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz 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
370420569	(SN 8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29584.00	29584.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	103029735
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	27/3186
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	124955/14
AT Yüzölçüm(m2):	5051.67
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Gölbaşı(ANKARA) - 03-12-2018 11:25 - 25428	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
459007573	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5051.67	5051.67	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 03-12-2018 25428	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) _R3MzeMJqq_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	103029743
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	27/3216
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	124956/27
AT Yüzölçüm(m2):	2120.66
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BB No:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine göreğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Meddesine Göre Belirtme)		Gölbaşı(ANKARA) - 03-12-2018 11:25 - 25428	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hissa) Sistem	Malik	El Birliği	Hissa Pay/	Metrekare	Toplam	Edinma	Terkin Sebebi-

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
459007586	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2120.66	2120.66	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 03-12-2018 25428	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **R0J1oRyzMha** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	242432
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/2024
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/1791
AT Yüzölçüm(m2):	1080.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarım Arazisi - Susuz Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)		Gölbaşı(ANKARA) - 08-11-2012 13:08 - 15077	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin 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 Kişiliklerin Unvan Değişikliği 20-10-2016 19881	

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
Şerh	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 VEY: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

BİLGİ AMAÇLIDIR
BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	20000000000.00 ETL	akdi	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 18-06-2004 15:09 - 4007

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KARAOĞLAN Mah. - (Aktif) - 1791 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	20000000000.00 ETL	Gölbaşı(ANKARA) - 18-06-2004 15:09 - 4007	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **PE73YKxFFPV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	625602
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	7/685
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/4
AT Yüzölçümü(m2):	3695.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz 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
2155191	(SN:1332918) MÜCAHİDDİN 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)	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

						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	-	1929/3695	1929.00	3695.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:17

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436088
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARADĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/710
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/5
AT Yüzölçüm(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hissa) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hissa Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420563	(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;

BİLGİ AMAÇLIDIR

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **w9JTJuTgWOv** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:18

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436089
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARADOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/711
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/6
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420565	(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;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **9GGYTWgQCY2P** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:18

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436190
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARADĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/712
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/7
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz 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;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **BMPnhFCe98H** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 18-11-2021-14:18

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436191
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARADOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/713
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/8
AT Yüzölçümü(m2):	1500,00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	B Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420667	(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;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **wlzkt5RkKV6** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2021-14:18

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436212
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Golbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Merkit:	-
Cilt/Sayfa No:	8/714
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/9
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz 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 Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **qg8_Hv_rgtx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:19

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436213
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/715
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/10
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz 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 Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **4zAYCSuKfk5** kodunu **Online İşlemler** alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:15

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	51886420
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1455
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	114054/2
AT Yüzölçüm(m2):	29584.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hissa) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/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 Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Tg2FrkXzZ9a** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

113554/1
GLES

113550 ada 1 parsel

114054 ada 2
parsel

114054 ada 2
parsel

114054 ada 2
parsel

124955 ada 14
parsel

124955 ada 14 parsel

124955 ada 14
parsel

113712/1

110000

UZMAN LİSANSLARI

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme 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 Tebliğ'i 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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BDDK YETKİ YAZISI

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- 13527
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ekim 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 değerlemesi" 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 değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) 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 YAZISI

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116 15/02/2010
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

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİCARET A.Ş.

ANKARA İLİ GÖLBAŞI İLÇESİ KOPARAN MAHALLESİ 123803 Ada 1, 123802 Ada 1 123799-1,123795-1,123793-1,123806-1-2,123796-1,123789-3,123792-1,123789-4,123789-6,123789-5,123789-1,123791-1,123788-1,123789-2, 123790-1 Parseller DEĞERLEME RAPORU

KASIM 2021

RAPOR NO:2021/11

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 tanıtıcı bilgiler ve adresi
2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi
4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
4.4 Gayrimenkulun 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,

4.8.4.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

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 25.10.2021 tarihli talep yazısına istinaden şirketimiz tarafından 26.11.2021 tarihinde, 0011 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ait, tapu kütüğünde Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Köyü, Eski parsel 938 parsel "Ham Arazi" İmar uygulaması sonrası Yeni Ada parsel 123803 Ada 1, 123802 Ada 1 123799-1,123795-1,123793-1,123806-1-2,123796-1,123789-3,123792-1,123789-4,123789-6,123789-5,123789-1,123791-1,123788-1,123789-2,123790-1 Parseller Arsa 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, şirketimiz Değerleme Uzmanı Ulvi Barkın Şenses 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, tarihlerinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 26.10.2021 tarihli talep yazısına istinaden şirketimiz tarafından 26.11.2021 tarihinde, 0011 rapor numarası ile 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, 10.08.2009 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 Akfen İnşaat 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.

2.3- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, mülkiyeti Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ait, tapu kütüğünde Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan mahallesi, 123803 Ada 1, 123802 Ada 1 123799-1,123795-1,123793-1,123806-1-2,123796-1,123789-3,123792-1,123789-4,123789-6,123789-5,123789-1,123791-1,123788-1,123789-2 , 123790-1 Parseller "Arsa" 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.

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. l-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu ''Arsa '' vasıflı gayrimenkuller Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan mahallesi hudutları dâhilinde yer almaktadır.

Ekspertize konu gayrimenkul hudutları dahilinde bulunduğu Koparan köy merkezine sınır konumunda, güney ve doğu istikametinde yer almaktadır. Koparan köyü Ankara İl merkezine 30km., Gölbaşı ilçe merkezine ise 18km. mesafededir. Köye ulaşım Gölbaşı-Haymana yolunun 10.km.'de sağa, Ballıkpınar köyü istikametine dönülerek, Haymana kavşağından ~8km. içeriye asfalt yoldan sağlanmaktadır. Bölgede, son yıllarda ağırlıklı olarak villa tarzı, bahçeli müstakil konutların ve hafta sonu evleri şeklinde düzenlenmiş yapılaşmanın rağbet gördüğü gözlemlenmiştir.

3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli : Ankara

İlçesi : Gölbaşı

Mahalle/Köy : Koparan

Mevkii : ---

Pafta No : ---

Ada No	Parsel No	Arsa Yüzölçümü	Ana Gayr. Vasfı	Sahibi / Hissesi	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi
123803	1	60598	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1658	26.10.2016
123802	1	22551	Arsa	Akfen İnşaat	20301	17	1657	26.10.2016

				Turizm ve Ticaret A.Ş				
123799	1	53406	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1651	26.10.2016
123795	1	3640	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1647	26.10.2016
123806	1	15385	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1661	26.10.2016
123806	2	6610	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1662	26.10.2016
123796	1	4113	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1648	26.10.2016
123793	1	145670	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1643	26.10.2016
123789	3	8211	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1636	26.10.2016
123792	1	36722	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve	20301	17	1642	26.10.2016

				Ticaret A.Ş				
123789	4	60435	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1637	26.10.2016
123789	6	578	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1639	26.10.2016
123789	5	15377	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1638	26.10.2016
123789	1	177501	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1634	26.10.2016
123788	1	6051	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1633	26.10.2016
123791	1	83251	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1641	26.10.2016
123789	2	8594	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1635	26.10.2016
123790	1	73145	Arsa	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş	20301	17	1640	26.10.2016

3.3-GAYRIMENKULÜN TAPU TETKİKİ

TAKBİS sisteminde hazırlanan taşınmaz bilgileri belgesi ekte sunulmuştur;

-Değerlemeye konu gayrimenkul son 3 yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi görmemiştir.

-Gayrimenkulün tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin aşağıdaki kısıtlama bulunmaktadır:

***Beyan:** Bu taşınmaz kaynak ve intifak sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış say. ve dair amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir amaçla kullanılmaz. Aksi takdirde devreden idare 23. mad. uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Belediye satışında ve belediyece 3.kişilere satılması halinde protokol hükümlerine göre işlem yapılacak defterdarlığına bilgi verilecek. (Tüm taşınmazlar için müşterek.)

İpotek: Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş 300000000.00TL 1/0 Derece 15/12/2016 tarih ve 24356(Tüm taşınmazlar için müşterek.)

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- Kadastral plan örneği,

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

23.11.2021 tarihinde Gölbaşı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi planlama Müdürlüğü'nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerleme konusu gayrimenkul Eski parsel numarası 938 parsel 1,293,206.00 m² olarak imar uygulamasına alınmış;

- Güneykent 3. Etap dahilinde hazırlanan ''Özel Proje Alanları'' içerisinde kalmıştır. Taşınmazında yer aldığı bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı hazırlanmış, ekspertize konu parsellerin Özel Proje Alanı (ÖPA) imarlı E:1.50, hmax:Serbest yapılaşma şartlarına haiz 1/1000 planlama yapılıp 123803 Ada 1, 123802 Ada 1 123799-1,123795-1,123793-1,123806-1-2,123796-1,123789-3,123792-1,123789-4,123789-6,123789-5,123789-1,123791-1,123788-1,123789-2 , 123790-1 parseller olarak parselasyon planlarına istinaden tapuya arsa olarak toplam 17 parselde DOP kesintisi yapılarak 775.228 m2 olarak tescil edilmişlerdir.Ancak 1/5000 ve 1/1000 imar planları iptal edilmiş olup,04.03.2015 Tarihinde Gölbaşı Belediyesi Tarafından revizyon 1/5000 sonra 1/1000 planlar yapılmış,Onay için Ankara Büyükşehir Belediyesine yollanmıştır,Büyükşehir Belediyesi 09.06.2015 tarih-1106 sayılı onay kararı ile planları onanmış ve Gölbaşı Belediyesine yollanmıştır.Taşınmazlar tekrar imarlı arsa konumunu almışlardır.

Parsellerin imar durumları aşağıda belirtilmiştir

123789 ada 4 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123792 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123789 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123791 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123790 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123793 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123799 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123803 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123796 ada 1 parsel Benzinlik E:0.30 Hmax :7,50

123788 ada 1 parsel Benzinlik E:0.30 Hmax :7,50

123789 ada 6 parsel Yol

123789 ada 5 parsel Rekreasyon

123789 ada 2 parsel Spor alanı

123802 ada 1 parsel Sağlık Alanı

123789 ada 3 parsel Sosyal Tesis Alanı

123806 ada 1 parsel Sağlık Alanı Emsal: 0,60 hmax. Serbest

123806 ada 2 parsel Teknik Alt Yapı Alanı E:0.60 Hmax:Serbest

123795 ada 1 parsel Kültürel Tesis alanı

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi görmediği, ancak tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin aşağıdaki beyanın bilgisi edinilmiştir.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin aşağıdaki kısıtlama bulunmaktadır:

***Beyan:** Bu taşınmaz kaynak ve intifak sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış say. ve dair amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir amaçla kullanılmaz. Aksi takdirde devreden idare 23. mad. uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Belediye satışında ve belediyece 3.kişilere satılması halinde protokol hükümlerine göre işlem yapılacak defterdarlığına bilgi verilecek.

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

Değerleme konusu taşınmaz kadastro parseli olup 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

Değerlemeye konu parseller ''Arsa'' vasfında olup üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRIMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Ankara ili

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, Güdül, 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).

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.

Demografik Yapı: Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Ankara'nın nüfusu 2017 yılı itibariyle 5.346.518 kişidir. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün bu oran %6,7'tür.

Yıllara Göre Ankara Nüfusu

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756	2.225.033	2.241.723

- Türkiye nüfusunun % 6.63’ünü barındırıyor,
- Ankara nüfus yoğunluğu 210 kişi/km2 ,
- Yüksek okul ve fakülte mezunu oranı Türkiye genelinde % 13 iken Ankara’da bu oran %20 civarında,
- Sağlık alanında yüzbin kişi başına yatak sayısı 362, hekim sayısı 313, - 6 yaş ve üzerindeki nüfusun okuma yazma oranı % 2.41, - 21 yüksek öğretim kurumu, 8 teknopark ve 11 OSB bulunuyor,
- Ankara’nın ihracatı 7 milyar dolar, ithalatı 9,8 milyar dolar - Bölgelere göre Gayrı Safi Katma Değer (GSKD) üretiminde Ankara, Türkiye’nin 2. büyük kenti,
- Kişi başı GSKD değeri Ankara’da yaklaşık 20 bin TL, sektörlerin bölge GSKD’sindeki payı incelendiğinde yüzde 71,5 hizmetler, yüzde 25,7 sanayi ve yüzde 2,8 tarım sektörü
- İşsizlik oranı % 11,2 Çankaya ilçesinin nüfusu ise 919119 kişi olup ilçeler arasında 1. sırada yer almaktadır.

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 dahilinde 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 makinaları 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 santrallarından 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 boylu 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, şekercilik 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.

GÖLBAŞI

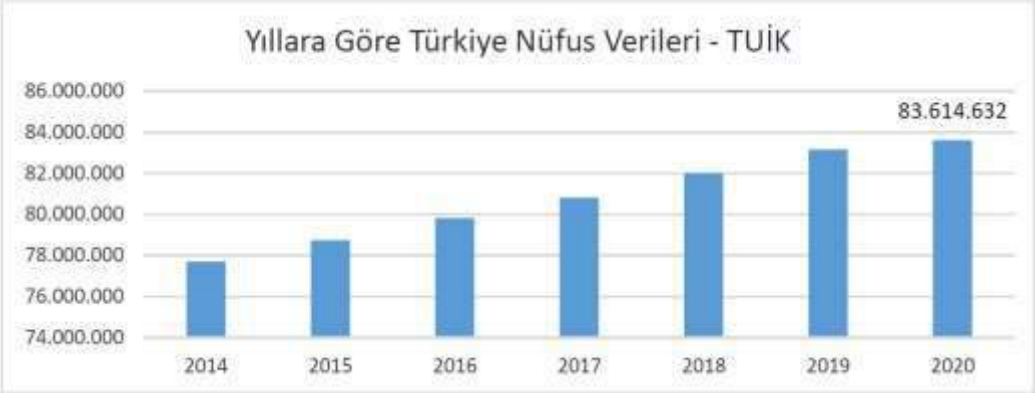
Gölbaşı ilçesi Türkiye'nin 81 ilinden 06 kod numarasıyla anılan Başkent Ankara'nın güneyinde merkez ilçelerindendir. Ankara il merkezine 20km. uzaklıktaki Gölbaşı ilçesinin yüzölçümü yaklaşık 1810 km². ve 2018 yılı nüfus sayımına göre toplam 134.378 kişilik nüfusa sahiptir.

İlçe Ankara' nın mesire, sayfiye, turizm ve sanayi bölgesi durumundadır. Mogan ve Eymir Gölleri, doğal güzelliği, temiz havası ve balık üretimi ile ilçeye turistik bir değer kazandırmaktadır. Mogan gölü çevresinde, üçü turistik belgeli 22 adet dinlenme tesisi ve restorant mevcuttur. Un, makarna ve tuğla fabrikaları ile testi ocakları bulunmaktadır.

4.2-MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

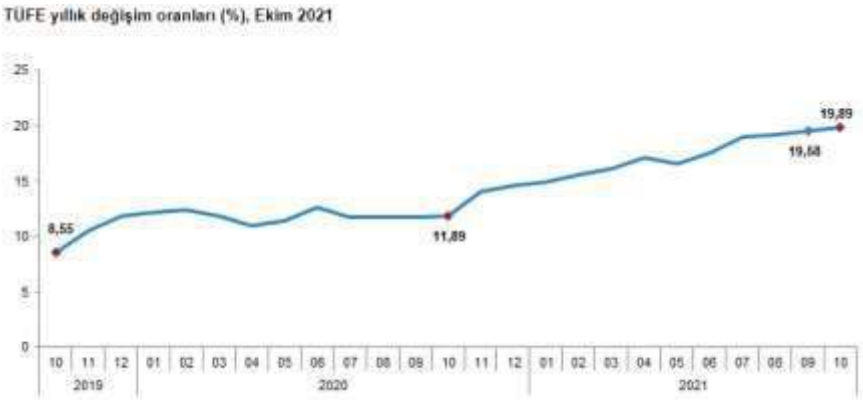
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

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. (TUİK)

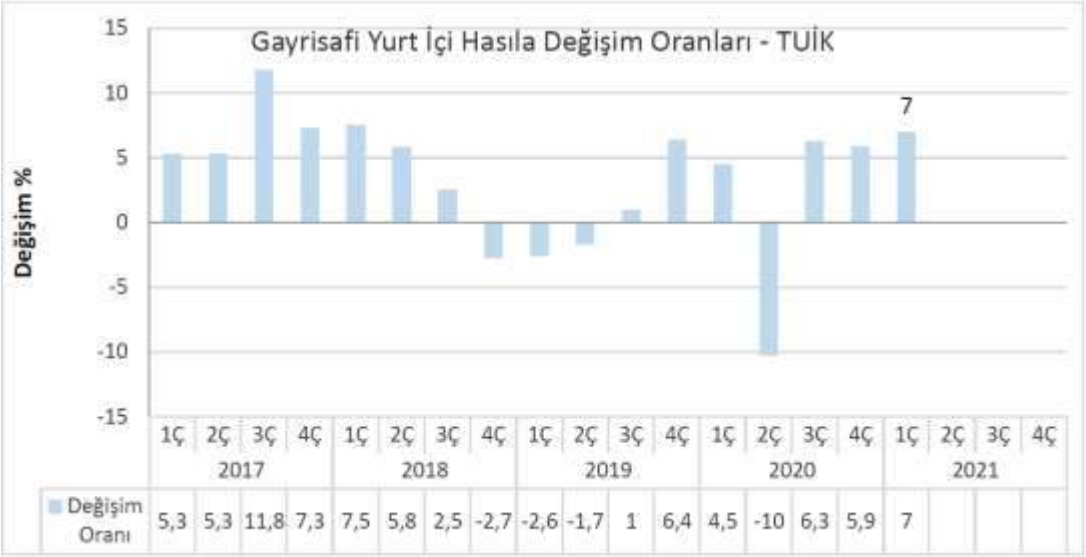
TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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. (TUİK)

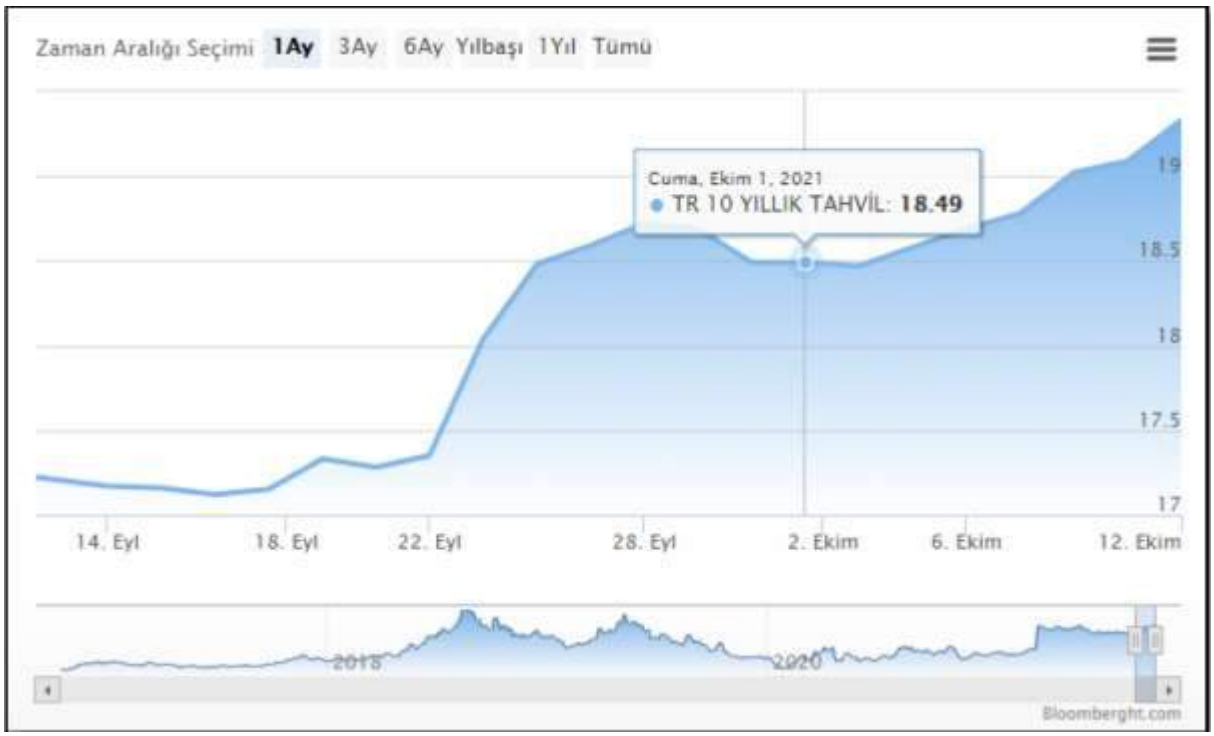
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

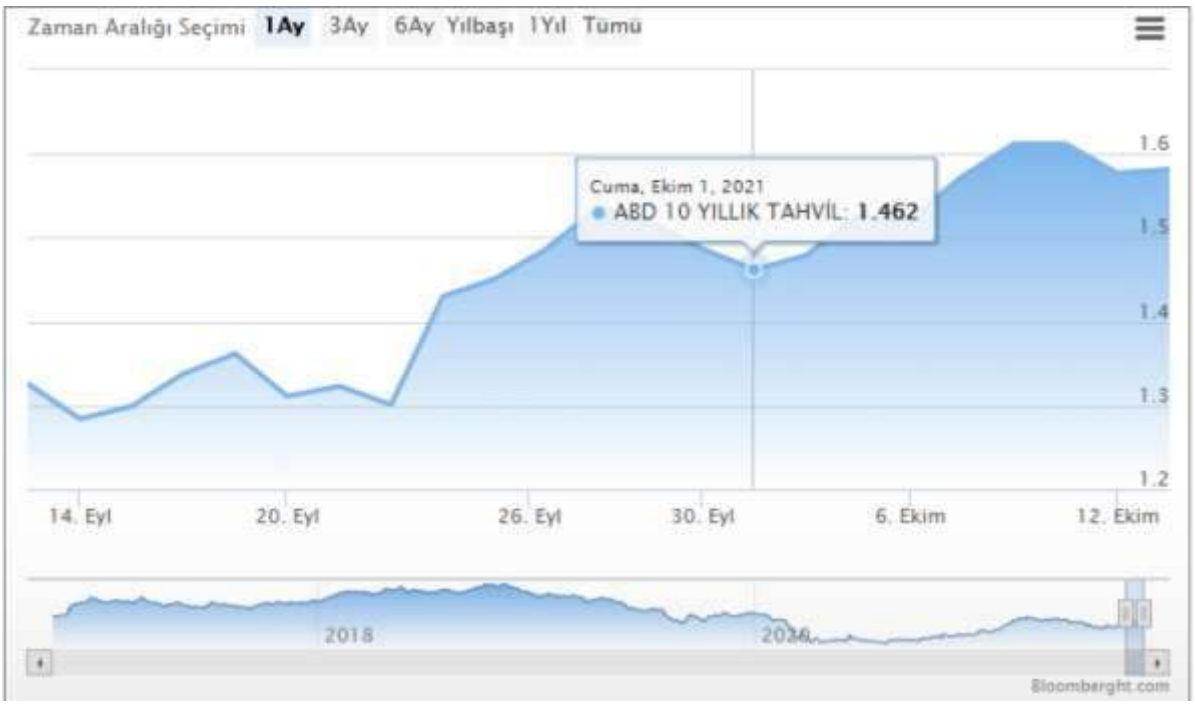


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari 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.

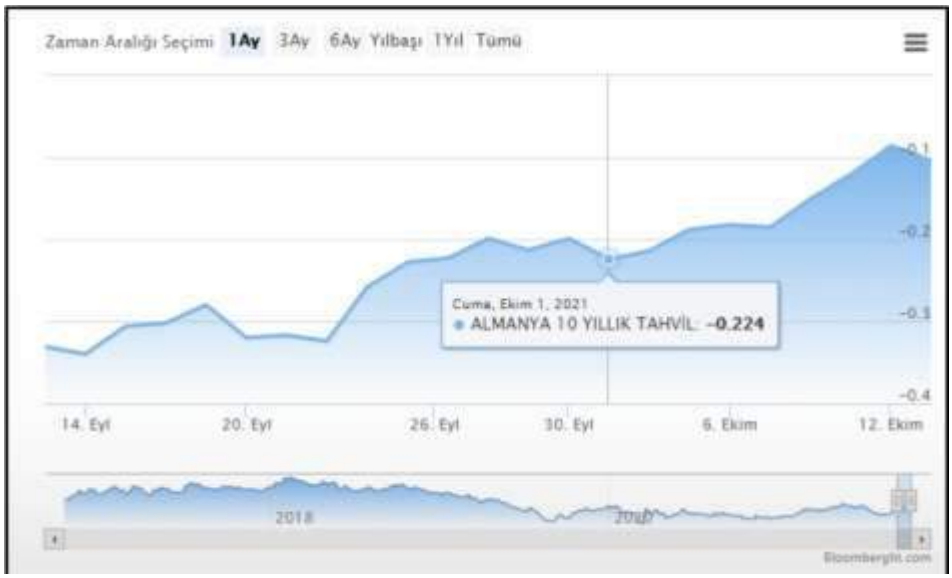
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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)



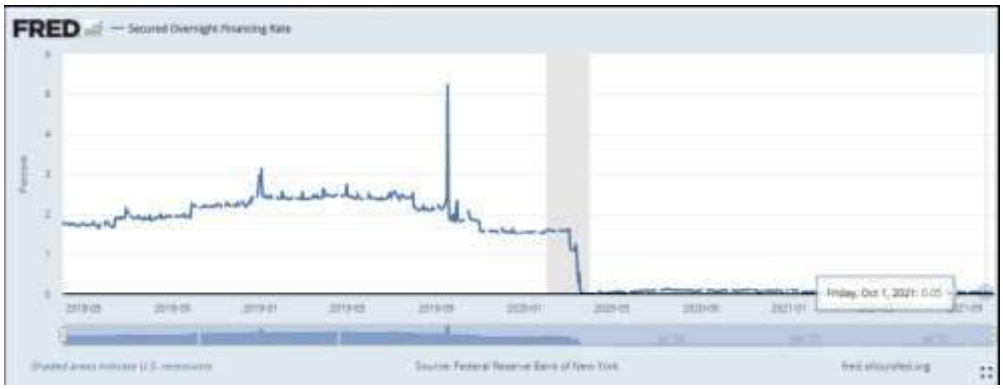
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462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

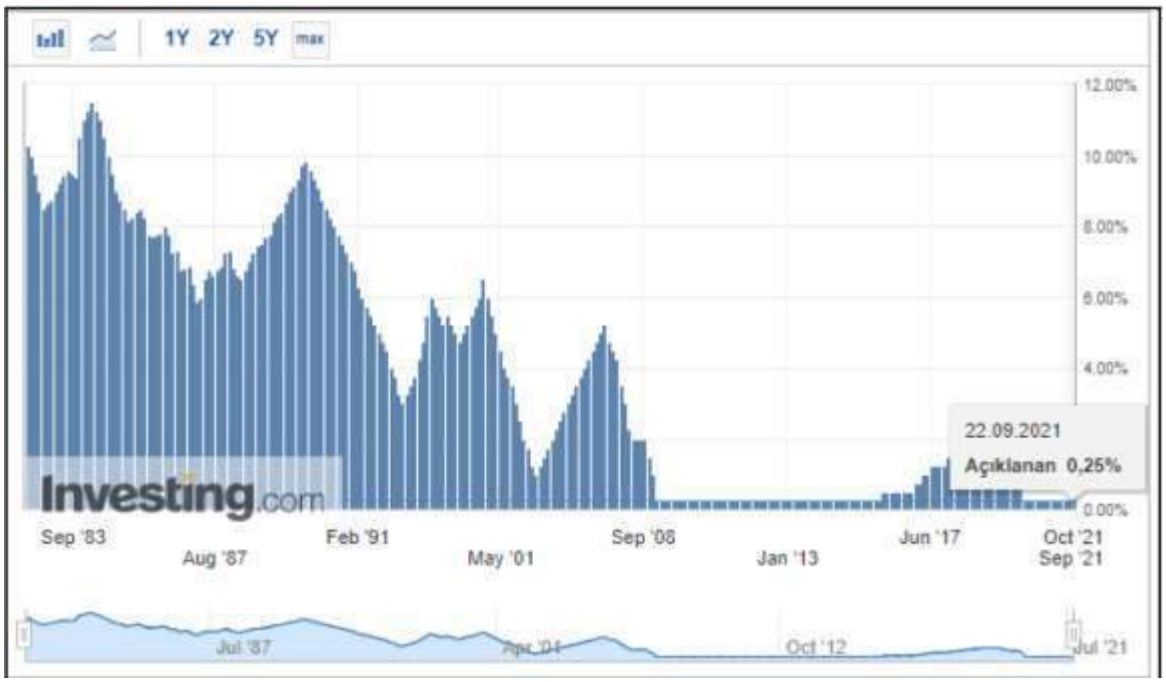
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %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 fazi 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 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 halihazırda 'Arsa ' vasfında olmasına rağmen imar planlarının iptal edilmiş olması,

- Hissesinin tam olması,

- Ankara il merkezine ve Gölbaşı ilçe merkezine olan mesafesi,

- Halihazırda taşınmazın yer aldığı bölgenin teknik altyapısının tesis edilmemiş olması,

- Yakın çevrenin teşekkül tarzı (Yapı kooperatiflerince son zamanlarda tercih edilen bir bölgede yer almaktadır),

- Parselin konumu ve az eğimli topoğrafik yapısı.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertize konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup boştur.

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

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

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Yok (Koparan köyü – Şebeke)
Su	: Yok (Koparan köyü – Şebeke)
Kanalizasyon	: Var

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi 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.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

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.

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 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.

4.10- Gelir Yöntemi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Konut Emsalleri:

 Emsal 1: Taşınmaza yakın konumda İncek Loft projesi içerisinde 7. katta yer alan 70 m2 kullanım alanına sahip 1+1 daire 600.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi daha yüksektir. (Birim Fiyat : 8.571 TL/m2)

 Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda İncek Loft projesi içerisinde 10. katta yer alan 80 m2 kullanım alanına sahip 2+1 daire 800.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi daha yüksektir. (Birim Fiyat : 10.000TL/m2)

 Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda İncek Loft projesi içerisinde 20. katta yer alan 60 m2 kullanım alanına sahip 1+1 daire 710.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi daha yüksektir. (Birim Fiyat : 11.833TL/m2)

 Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda İncek Uptown projesi içerisinde 9. katta yer alan 50 m2 kullanım alanına sahip 1+1 daire 600.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi daha yüksektir. (Birim Fiyat : 12.000 TL/m2)

 Emsal 5: Taşınmaza yakın konumda İncek Loft projesi içerisinde 16. katta yer alan 70 m2 kullanım alanına sahip 1+1 daire 700.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi daha yüksektir. (Birim Fiyat : 10.000TL/m2)

 Emsal 6: Taşınmaza yakın konumda Kent İncek projesi içerisinde 6. katta yer alan 80 m2 kullanım alanına sahip 2+1 daire daire 800.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi düşükdür. (Birim Fiyat : 10.00 TL/m2)

 Emsal 7: Taşınmaza yakın konumda Kent İncek projesi içerisinde 10. katta yer alan 80 m2 kullanım alanına sahip 2+1 daire daire 810.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi düşükdür. (Birim Fiyat : 10.12 TL/m2)

 Emsal 8: Taşınmazla benzer bölgede Ata Bilge Konutları içerisinde 2. katta yer alan 165 m2 kullanım alanına sahip, 4+1 daire 1.350.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi daha düşüktür. (Birim Fiyat : 8.181 TL/m2)

Emsal 9: Taşınmazla benzer bölgede Ata Bilge Konutları içerisinde 29. katta yer alan 165 m2 kullanım alanına sahip, 4+1 daire 1.600.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi daha düşüktür. (Birim Fiyat : 9.696 TL/m2)

 Emsal 10: Taşınmazla benzer bölgede İncek Vista Projesi içerisinde 21. katta yer 65 m2 kullanım alanına sahip, 1+1 daire 750.000 TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi daha düşüktür. (Birim Fiyat : 11.538 TL/m2)

KONUT EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
	Birim Fiyatı (TL/m²)	8571	10000	11833	12000	10000	10000
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	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	-35%	-35%	-30%	-35%	-25%	-35%
	Yapılaşma Hakkı	0%	%	0%	0%	0%	%
	Yüz Ölçümü	%	%	%	%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5292	7175	7868	7410	7125	7125

KONUT EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		7	8	9	10		
	Birim Fiyatı (TL/m²)	10012	8181	9696	11538		
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	0%	0%
	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	-30%	-30%	-15%	-25%	-5%	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		6657	5440	7829	8220		

Raporun 4.10 bölümünde yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre;konut fonksiyonlu kısımlar için ise bölgede sitelerde de konut satış bedellerinin 5300-8250 TL/m² aralığında tespit edilmiş olması nedeniyle site tarzı bir yapılaşma öngörülmekle birlikte şimdilik, taşınmazların yer aldığı bölgede hali hazırda alt ve üst yapı çalışmalarının başlamamış olması,piyasa şartları,emsal bilgilerinde yer alan konut emsallerinin değerlemeye konu parsellere göre daha kötü bir konumda olmaları göz önünde bulundurulmuş ortalama bir değer olan 7000 TL/m² üzerinden %15 daha kötü konumda olabilecek olması hareket ile 7000.TL/m2 x 0.85(%15 konum farkı)~5950.TL/m2 üzerinden hesaplamalar yapılmıştır.

Arsa Emsalleri

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Hatipoğlu Emlak: 312 484 24 82 Koparan Köyü hudutları dahilinde konum olarak aynı durumda yer alan benzer imar durumunda 1132 m² büyüklükte olduğu beyan edilen taşınmazın 440.000 -TL Bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir. (390-TL/m²)

2- Sahibinden: 533 230 28 27 Koparan Köyü hudutları dahilinde konum olarak aynı durumda arsa vasıflı 500 m² büyüklükte olduğu beyan edilen taşınmazın 135.000 -TL Bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir. (270-TL/m²)

3- Sahibinden: 0532 056 65 06 Koparan Köyü hudutları dahilinde konum olarak emsal 1 arsa vasıflı 5000m² büyüklükte olduğu beyan edilen taşınmazın 1.450.000 -TL Bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir. (290-TL/m²)

4-Başkent Çankaya Emlak: 0312 442 48 48 Koparan Köyü hudutları dahilinde arsa vasıflı 5000 m² büyüklükte olduğu beyan edilen taşınmazın 1.500.000 -TL Bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir. (300-TL/m²)

5- Başkent Çankaya Emlak: 0312 442 48 48 Koparan Köyü hudutları dahilinde arsa vasıflı 1000 m² büyüklükte olduğu beyan edilen taşınmazın 325.000 -TL Bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir. (325-TL/m²)

6-Sahibinden: 543 252 14 Taşınmaza yakın bir konumda planlı alana yakın konumda yer alan parsel içinde 730 m2 arsa 210.000 TL bedel ile satılıktır.(288-TL/m²)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	**Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller**					
		1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Birim Fiyatı (TL/m²)**	**390**	**270**	**290**	**300**	**325**	**288**
	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 Olm74a Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	0%	10%	15%	20%	30%	20%
	Yapılaşma Hakkı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yüz Ölçümü	10%	10%	15%	10%	10%	20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	10%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		**448**	**375**	**400**	**413**	**485**	**433**

Koparan Köyü dahilinde köy muhtarı ile yapılan görüşmelerde; bölgeye son zamanlarda talebin yoğun olduğu, imarsız tarların ~150-200-TL/m² aralığında satılabildiği, ekspertize konu gayrimenkulün ise Güneykent Projesi 3. Etap dahilinde olmasından dolayı plan iptali öncesi 375-500.TL/m2 fiyatlar istendiği tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlardan Sosyal Donatı alanında kalan Lise Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı, Yol, Kültür Merkezi, Sosyal Tesis, Sağlık Alanı imarlı parseller 2021. Emlak Rayiç Değeri olan 130,16.TL/m2 üzerinden diğer

Konut+Ticari parseller 450.TL/m2,Benzinlik imarlı parsel 700.TL/m2 değer üzerinden değerlemeye alınmıştır.

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Değer tespitinde, taşınmaz boş parsel olarak değerlendirilmiş olup, emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi ,(parsel üzerine mevcut imar planına göre konut projesi geliştirilip arsa artık) kullanılmıştır. Taşınmazlara ait imar planı ile ilgili bilgi aşağıda gösterilmiştir.

26.10.2021 tarihinde Gölbaşı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi planlama Müdürlüğü'nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerleme konusu gayrimenkul Eski parsel numarası 938 parsel 1,293,206.00 m² olarak imar uygulamasına alınmış;

- Güneykent 3. Etap dahilin de hazırlanan ''Özel Proje Alanları'' içerisinde kalmıştır. Taşınmazında yer aldığı bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı hazırlanmış, ekspertize konu parsellerin Özel Proje Alanı (ÖPA) imarlı E:1.50, hmax: Serbest yapılaşma şartlarına haiz 1/1000 planlama yapılıp 123803 Ada 1, 123802 Ada 1 123799-1,123795-1,123793-1,123806-1,123796-1,123789-3,123792-1,123789-4,123789-6,123789-5,123789-1,123791-1,123788-1,123789-2, 123790-1 parseller olarak parselasyon planlarına istinaden tapuya arsa olarak toplam 17 parselde DOP kesintisi yapılarak 775.228 m2 olarak tescil edilmişlerdir. Ancak 1/5000 ve 1/1000 imar planları iptal edilmiş olup,04.03.2015 Tarihinde Gölbaşı Belediyesi Tarafından revizyon 1/5000 sonra 1/1000 planlar yapılmış,Onay için Ankara Büyükşehir Belediyesine yollanmıştır,Büyükşehir Belediyesi 09.06.2015 tarih-1106 sayılı onay kararı ile planları onanmış ve Gölbaşı Belediyesine yollanmıştır.Taşınmazlar tekrar imarlı arsa konumunu almışlardır.

Parsellerin imar durumları aşağıda belirtilmiştir

123789 ada 4 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hm ax :serbest

123792 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123789 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123791 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123790 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123793 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123799 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123803 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123796 ada 1 parsel Benzinlik E:0.30 Hmax: 7,50

123788 ada 1 parsel Benzinlik E: 0.30 Hmax: 7,50

123789 ada 6 parsel Yol

123789 ada 5 parsel Rekreasyon

123789 ada 2 parsel Spor alanı

123802 ada 1 parsel Sağlık Alanı

123789 ada 3 parsel Sosyal Tesis Alanı

123806 ada 1 parsel Sağlık Alanı Emsal: 0,60 hmax. Serbest

12386 ada 2 parsel Teknik Alt Yapı Alanı Emsal:0.60 hmax:Serbest

123795 ada 1 parsel Kültürel Tesis alanı

Taşınmazlardan konut imarlı 123789 ada 4 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123792 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123789 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123791 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123790 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123793 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123799 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123803 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

Parsellerin Emsal alanları aşağıda hesaplanmıştır.

Ada No	Parsel No	Arsa Yüzölçümü	Ana Gayr. Vasfı	İmar Durumu	Emsal	İnşaat Alanı/m2
123803	1	60598	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	90897
123799	1	53406	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	80109
123793	1	145670	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	218505
123790	1	73145	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	109717
123791	1	83251	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	124876
123789	1	177501	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	266251
123792	1	36722	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	55083
123789	4	60435	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	90652
TOPLAM ALAN					1.036.090	

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 değerin test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi (arsa artık 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

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 değerleme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip olduğu ancak aynı imar durumuna ve gelişme trendine sahip olmadıkları kabul edilmiştir.

Bunun sonucunda;

- Ekspertize konu taşınmaz Eski parsel numarası 938 parsel iken 1.293.206 m2 alan üzerinden imar uygulamasına girmiş uygulama sonrası; 123803 Ada 1, 123802 Ada 1 123799-1,123795-1,123793-1,123806-1-2,123796-1,123789-3,123792-1,123789-4,123789-6,123789-5,123789-1,123791-1,123788-1,123789-2 ,123790-1 parseller olarak toplam 775.228 m2 olarak tapuya tescil edilmiştir.

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti "Ankara Büyükşehir Belediyesi"ne aittir. 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 ve iptal edilen 1/1000 ölçekli İmar planı dikkate alındığında ve eski planların tekrar tamamlanması durumunda büyük ölçekli konut, eğitim, sağlık ve ticari komplekslerin bir arada uygulanmasının uygun olduğu düşünülmektedir.

4.14- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkul ham arazi vasfında, boş olmasından dolayı herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem ''Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı'' olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak proje geliştirme yöntemi kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Köyü 938 Parselde kayıtlı "ham arazi" vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

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

- 23.11.2021 tarihinde Gölbaşı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi planlama Müdürlüğü'nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerleme konusu gayrimenkul Eski parsel numarası 938 parsel 1,293,206.00 m² olarak imar uygulamasına alınmış;

- Güneykent 3. Etap dahilin de hazırlanan ''Özel Proje Alanları'' içerisinde kalmıştır. Taşınmazında yer aldığı bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı hazırlanmış, ekspertize konu parsellerin Özel Proje Alanı (ÖPA) imarlı E:1.50, hmax: Serbest yapılaşma şartlarına haiz 1/1000 planlama yapılıp 123803 Ada 1, 123802 Ada 1 123799-1,123795-1,123793-1,123806-1-2,123796-1,123789-3,123792-1,123789-4,123789-6,123789-5,123789-1,123791-1,123788-1,123789-2 , 123790-1 parseller olarak parselasyon planlarına istinaden tapuya arsa olarak toplam 18 parselde DOP kesintisi yapılarak 780.003 m2 olarak tescil edilmişlerdir

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili Belediye Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi görmediği, ancak tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin aşağıdaki beyanın bulunduğu tespit edilmiştir..

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin aşağıdaki kısıtlama bulunmaktadır:

***Beyan:** Bu taşınmaz kaynak ve intifak sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış say. ve dair amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir amaçla kullanılmaz. Aksi takdirde devreden idare 23. mad. uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Belediye satışında ve belediyece

3.kişilere satılması halinde protokol hükümlerine göre işlem yapılacak defterdarlığına bilgi verilecek.

İpotek: Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş 300000000.00TL 1/0 Derece 15/12/2016 tarih ve 24356(Tüm taşınmazlar için müşterek.)

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında verilen emsaller aynı başlık altında değerlendirilmiş ve değerleme konusu taşınmazın net alan üzerinden değer tespiti aşağıdaki gibi yapılmıştır. Hesaplanan toplam arsa değeri aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Arsa Yüzölçümü	Ana Gayr. Vasfı	İmar Durumu	Arsa M2 birim Değeri TL/m2	Arsa Değeri/TL
123803	1	60598	Arsa	Konut+Ticaret	450	27269100
123799	1	53406	Arsa	Konut+Ticaret	450	24032700
123793	1	145670	Arsa	Konut+Ticaret	450	65551500
123790	1	73145	Arsa	Konut+Ticaret	450	32915250
123791	1	83251	Arsa	Konut+Ticaret	450	37462950
123789	1	177501	Arsa	Konut+Ticaret	450	79875450
123792	1	36722	Arsa	Konut+Ticaret	450	16524900
123789	4	60435	Arsa	Konut+Ticaret	450	27195750
123796	1	4113	Arsa	Benzinlik	700	2879100
123788	1	6051	Arsa	Benzinlik	700	4235700
123789	6	578	Arsa	Yol	130.16	75232
123789	5	15377	Arsa	REKREASYON	130.16	2001470
123802	1	22551	Arsa	Sağlık	130.16	2935238
123789	2	8594	Arsa	Spor alanı	130.16	118595
123789	3	8211	Arsa	Sosyal tesis	130.16	1068743
123806	1	15385	Arsa	Sağlık	130.16	2002511
12806	2	6610	Arsa	Teknik Alt Yapı Alanı	130.16	860357

123795	1	1805	Arsa	Kültürel tesis	130.16	234938
GENEL TOPLAM						327.239.484.TL

GELİR YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerin test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi (arsa artık) kullanılmıştır. Rapor'un 4.10 başlığı altında detayları verilen emsal satış fiyatları doğrultusunda, değerleme konusu parsel üzerinde Emsal: 1 yapılaşma şartlarının kesinlik kazanmış olması nedeniyle; parsel üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından yatırım maliyeti ve bölgedeki girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan varsayım ve hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde, zemin katların perakende ticarete yönelik, üst katların ise konut amaçlı bir kullanıma sahip olacağı düşünülmüştür.

Raporun 4.10 bölümünde yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre;konut fonksiyonlu kısımlar için ise bölgede sitelerde de konut satış bedellerinin 5500-8000 TL/m² aralığında tespit edilmiş olması nedeniyle site tarzı bir yapılaşma öngörülmekle birlikte şimdilik, taşınmazların yer aldığı bölgede hali hazırda alt ve üst yapı çalışmalarının başlamamış olması,piyasa şartları,emsal bilgilerinde yer alan konut emsallerinin değerlemeye konu parsellere göre daha kötü bir konumda olmaları göz önünde bulundurulmuş ortalama bir değer olan 7000 TL/m² üzerinden %15 daha kötü konumda olabilecek olması hareket ile 7000.TL/m2 x 0.85(%15 konum farkı)~5950.TL/m2 üzerinden hesaplamalar yapılmıştır.

Arsa Artık Yöntemi İle Sonuç Değer Hesaplama	
Toplam Arsa Alanı Konut İmarlı /m2	690728
Yapılaşma hakkı(kaks=1.40)	1.50
Emsale Dahil İnşaat alanı	1036092
bina tamamlanması durumundaki değer birim fiyat	5950
Satılabilir Alan=1036092 m2 x 0.85	880678
Satılabilir İnşaat Alanı Tamamlanması Durumunda Değeri	5.240.034.100
Toplam inşaat alanı 1036092 m2 x1.25(Bodrum Katlar Ortak Alan)	1295115
İnşaat Maliyeti (5 A YAPI SINIFI)	2970
Yapı İnşaat Maliyeti (TL)	3.846.491.550
Geliştirme Maliyeti (%20-30 arası)	769.298.310
Toplam İnşaat Maliyeti(Yapı +Geliştirme)	3.729.931.200
Arsa Değeri (Gelir-Toplam Maliyet)	624.244.240
Arsa Birim Fiyat TL/m²	903.74

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 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 gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

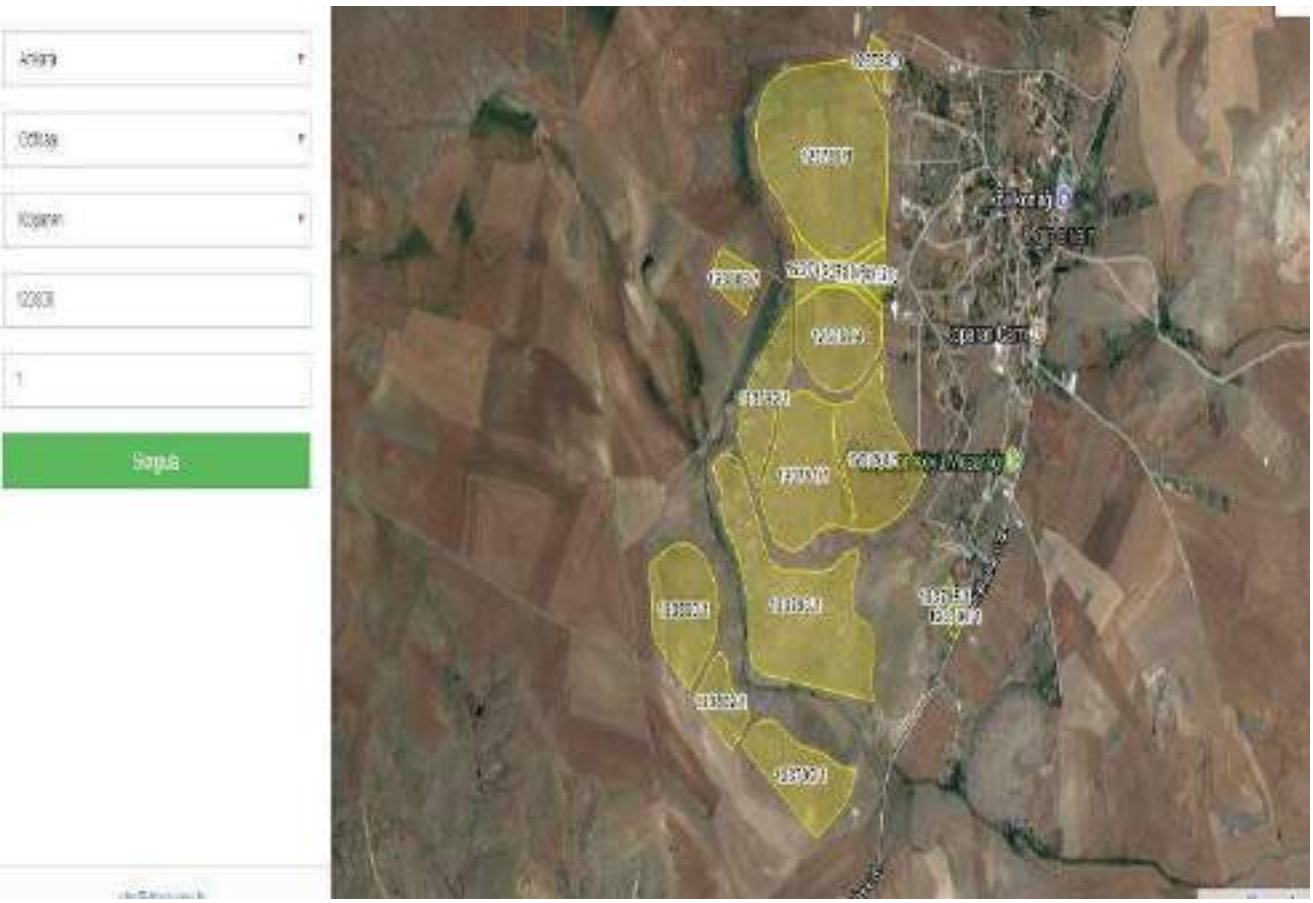
Değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde taşınmazın bulunduğu bölgede benzer büyüklükteki arazi arzındaki kısıtlılık, bu yöntem ile elde edilen değeri kısıtlarken, imar durumunun netleşmiş olmasından dolayı da arsa artık yöntemindeki varsayımlar daha olumlu olarak değerlendirmeye alınmıştır. Bu sebeple her iki yöntemin bir ortalaması olarak nihai değer verilmiştir.

	EMSAL KARŞILA. YÖNTEMİ (TL)	GELİR YÖNTEMİ (TL)	ORTALAMA (TL)
ARSA ALANI 780.003 m2	327.239.484	624.244.240	475.741.862

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

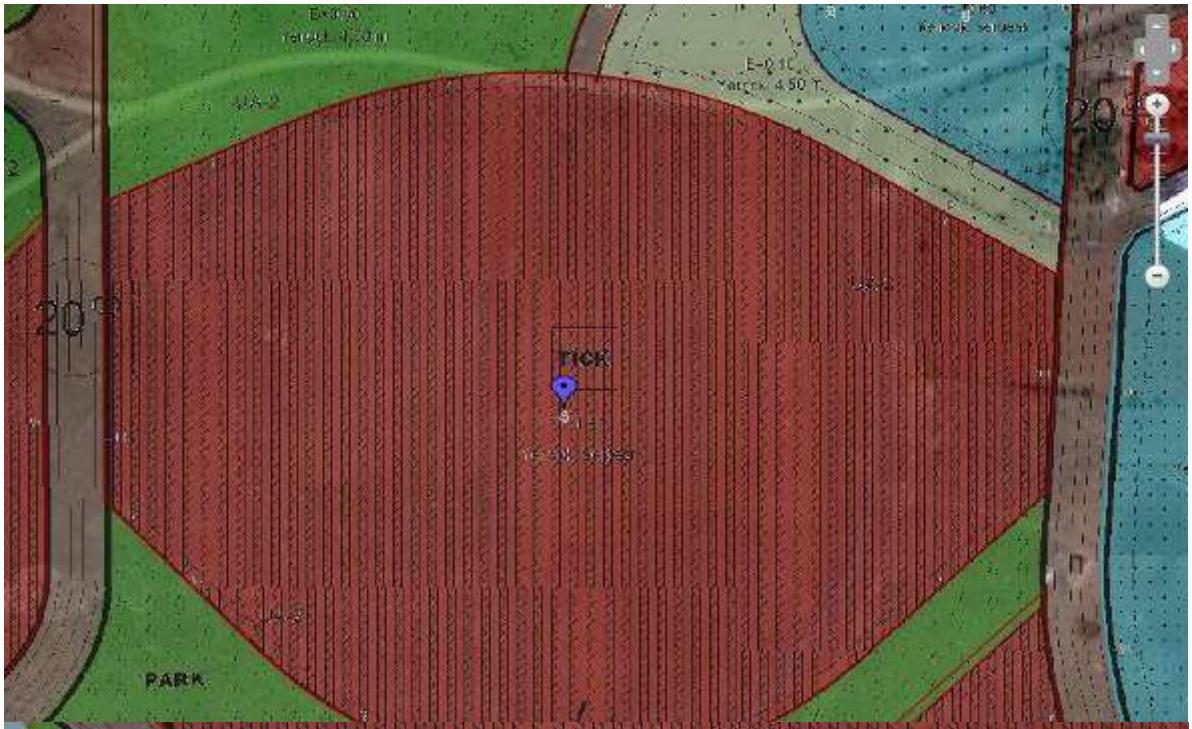
Ulvi Barkın ŞENSES — Şeref EMEN

Değerleme Uzmanı — Sorumlu Değerleme Uzmanı

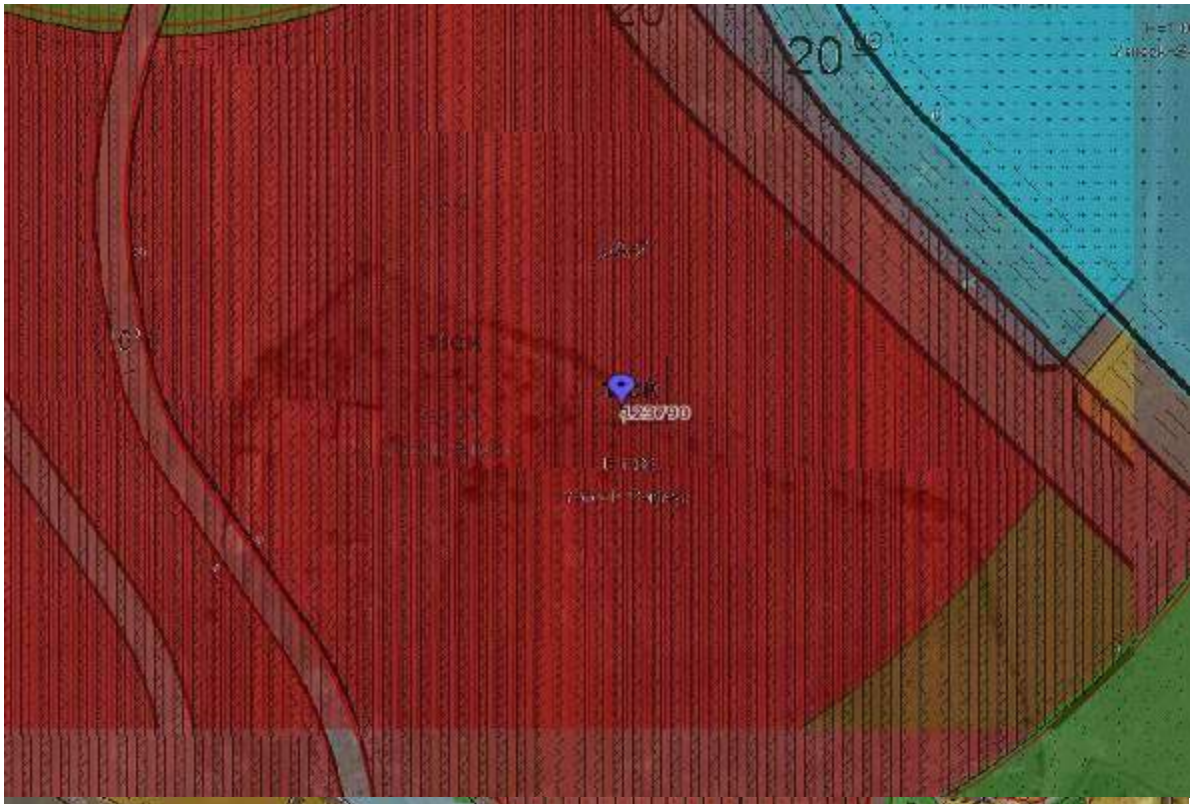


PARK
PARK
E=0.30
Yençok 7.50m
20

123787
123788
123789
101
123806


TICK
PARK

PARK
123789
PARK


122790

121169
123806
123805
121170
123792
123790
123791
123804
123794
123795
123796
123793
123803

PARK
PARK
PARK

Lejant
Yardım

TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:09

weblapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505633
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1633
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	123798/1
AT Yüzölçüm(m2):	6051.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY.VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ.AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868908	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6051.00	6051.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0690053979	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) BC7LkDMAeug kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:09

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505634
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1634
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123789/1
AT Yüzölçüm(m2):	177501.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY.VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ.AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3,KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
365845431	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	177501.00	177501.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **PU6sk4WrW_j** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:10

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505635
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1635
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123789/2
AT Yüzölçüm(m2):	8594.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY.VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ.AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3,KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868911	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8594.00	8594.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:10

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505636
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1636
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123789/3
AT Yüzölçüm(m2):	8211.00
Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE;23 MADDEYİ GÖRÜNCE TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3,KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868912	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8211.00	8211.00	İmar (TSM) 20-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 18-11-2021-15:10

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505637
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1637
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	123789/4
AT Yüzölçüm(m2):	60435.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/D/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYYE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE 23 MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868913	(SN:54105) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	60435.00	60435.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:6485) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 9_APY9YgX3c kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:11

weblapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505638
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1638
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123789/5
AT Yüzölçümü(m2):	15377.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MADDE UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868914	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15377.00	15377.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **utKXfL1aGfV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 18-11-2021-15:11

weblapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505639
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1639
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123799/6
AT Yüzölçümü(m2):	578.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY.VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ.AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23 MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868915	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	578.00	578.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:24962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **3LoJte314bv** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:11

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505640
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1640
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	123790/1
AT Yüzölçüm(m2):	73145.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Arsa Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY.VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ.AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE 23 MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABILIR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK (Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868916	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	73145.00	73145.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123790 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 18-11-2021-15:11

weblapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505641
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1641
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123791/1
AT Yüzölçüm(m2):	83251.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY.VE DAİR AMACI YEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ.AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868917	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	83251.00	83251.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sira	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123791 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) m_06BvSkXuX2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:12

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505642
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1642
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123792/1
AT Yüzölçüm(m2):	36722.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU.YOLU İLE ALINMIŞ SAY.VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ.AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3,KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868918	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36722.00	36722.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Golbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Golbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123792 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Golbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **xCsjnDSgW4y** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:12

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505643
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1643
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123793/1
AT Yüzölçüm(m2):	145670.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU.YOLU İLE ALINMIŞ SAY.VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ.AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3,KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
365848700	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	145670.00	145670.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123793 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **m9TsiG_6JLG** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:12

weblapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505647
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1647
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	123796/1
AT Yüzölçümü(m2):	3640.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ.AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MADUYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868926	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	1835/3640	1835.00	3640.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-
359868927	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1805/3640	1805.00	3640.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123795 Ada - 1 Parsel	1805/3640	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **4k06WeFAulG** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 18-11-2021-15:12

weblapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94599648
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Golbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1648
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123796/1
AT Yüzölçüm(m2):	4113,00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE 23 MAD UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABILIR BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE ŞAHIŞLERE SATILMASI HALINDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK (Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359668928	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4113,00	4113,00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 16-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123796 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 16-12-2016 13:56 - 24356	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:13

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505657
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1657
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123802/1
AT Yüzölçüm(m2):	22551.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU.YOLU İLE ALINMIŞ SAY.VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ.AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3,KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359869006	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22551.00	22551.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680050870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F6 K	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123802 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:13

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505651
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1651
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123799/1
AT Yüzölçüm(m2):	53406.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
365845613	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	53406.00	53406.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123799 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:13

weblapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505658
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1658
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123803/1
AT Yüzölçüm(m2):	60598.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYVE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK (Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
365845909	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	60598.00	60598.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123803 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **eVfJeDwIaK6** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:13

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	94505662
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1662
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	123806/2
AT Yüzölçüm(m2):	6610.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Arsa Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYVE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ.AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3,KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359969012	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6610.00	6610.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123806 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **dLPNU5_pY0s** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

SPL

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

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI

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.

İlkay 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
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Haziran 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 değerlemesi" 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 değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) 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 15/02/2010
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

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

ANKARA İLİ
GÖLBAŞI İLÇESİ
TULUNTAŞ MAHALLESİ
1285 Parsel,
Numaralı

TAŞINMAZIN
" DEĞERLEME RAPORU"