



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

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

**ARALIK 2021**

**RAPOR NO:2021-009**

## **İÇİNDEKİLER:**

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

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

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

### **BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

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

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

## **BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:**

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

## **BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

## ***EKLER & ÖZGEÇMİŞLER***

## **BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

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

### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

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

### **1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR**

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

### **1.4-DEĞERLEME TARİHİ**

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

### **1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

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

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

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

## **BÖLÜM 2**

### **SİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ,DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

#### **2.1 SİRKET BİLGİLERİ**

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

#### **2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

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

### **2.3- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## **BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

### **3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ**

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

UAVT Kodu: 1994827937 (1 nolu bb)

UAVT Kodu: 1994527941 (2 nolu bb)

UAVT Kodu: 1994227955 (3 nolu bb)

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

### **Kroki**



### 3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

### **3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ**

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

Yönetim Planı : 12.12.2006

Şerh :

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

### **3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER**

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

### **3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU**

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

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

- 3631,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü imar parselidir.

### **3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU**

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

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

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

### **3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER**

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

Mimari projesine göre 1 nolu bb 65m<sup>2</sup>, 2 nolu bb 68m<sup>2</sup>, 3 nolu bb 193m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, taşınmazların değerlemesi dışarıdan tespit ile yapılmıştır.



## **BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**



#### **İstanbul**

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

Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürler 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 restoran barındırmaktadır.

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

## **4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

### **Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler**

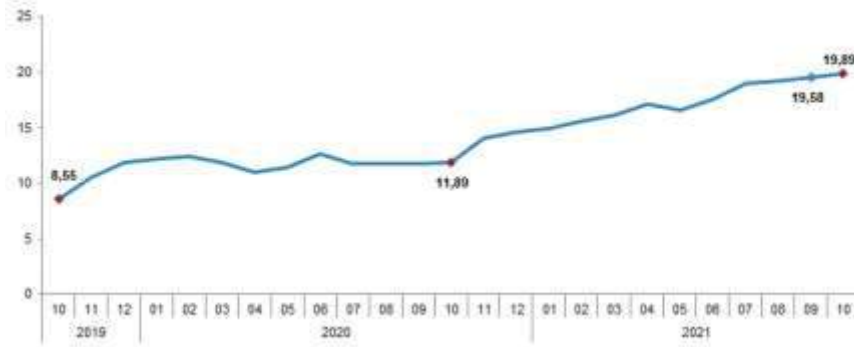
#### **Nüfus;**



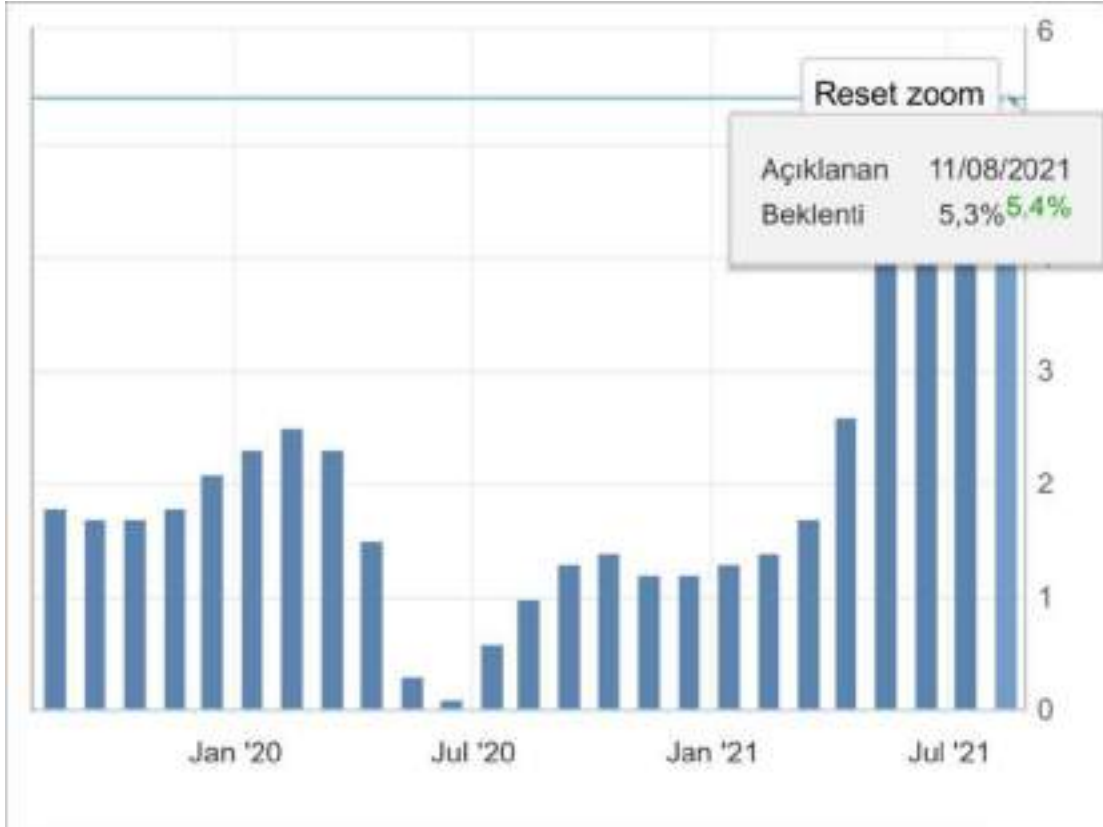
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

#### **TÜFE/Enflasyon Endeksleri;**

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021

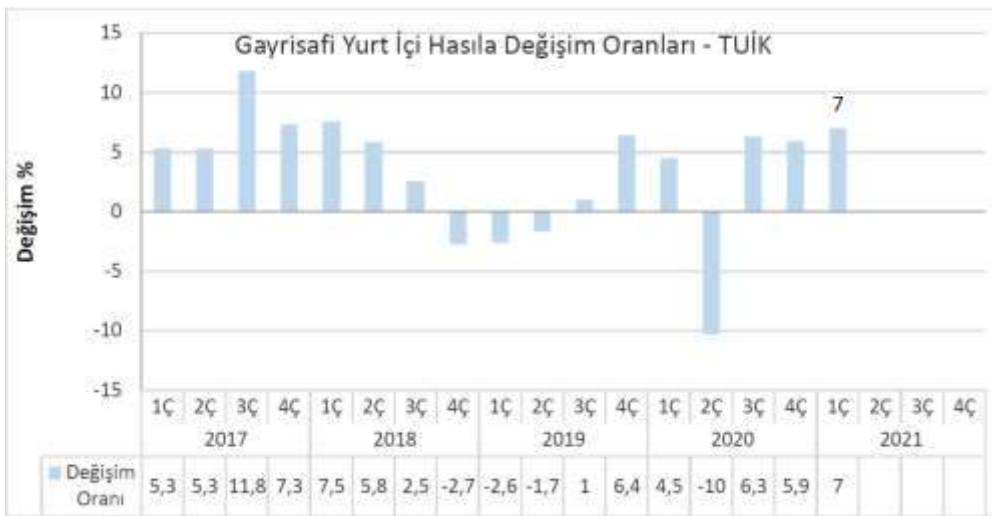


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



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

### GSYİH/Büyüme Endeksleri;

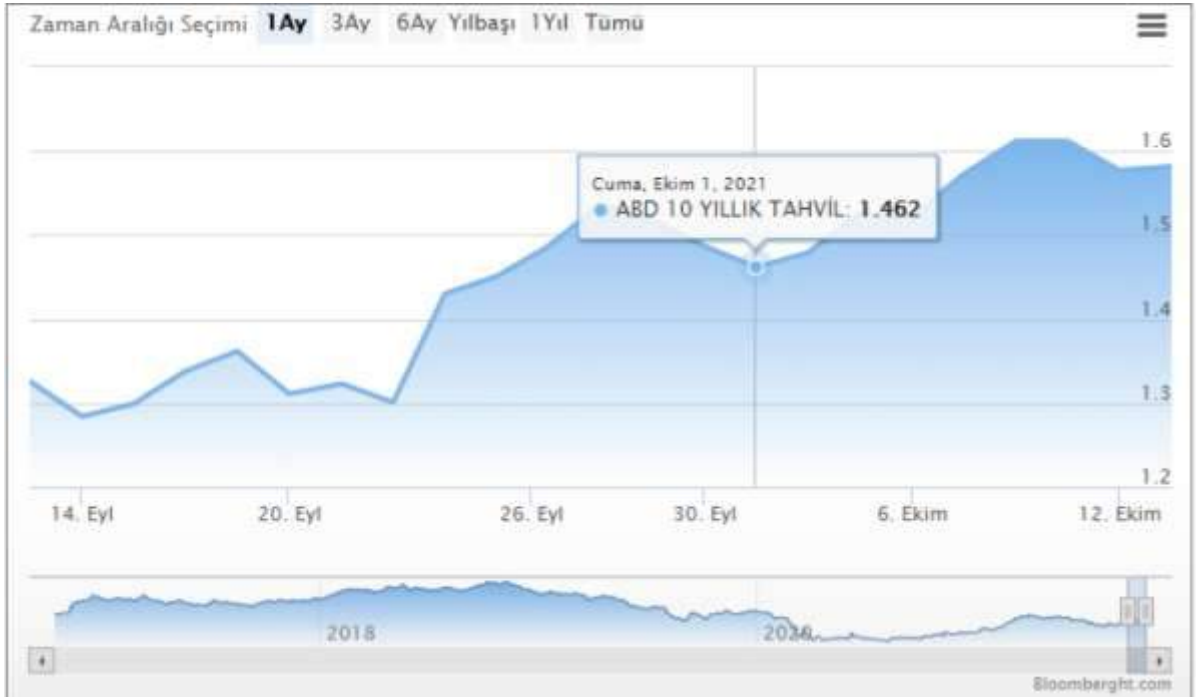


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari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

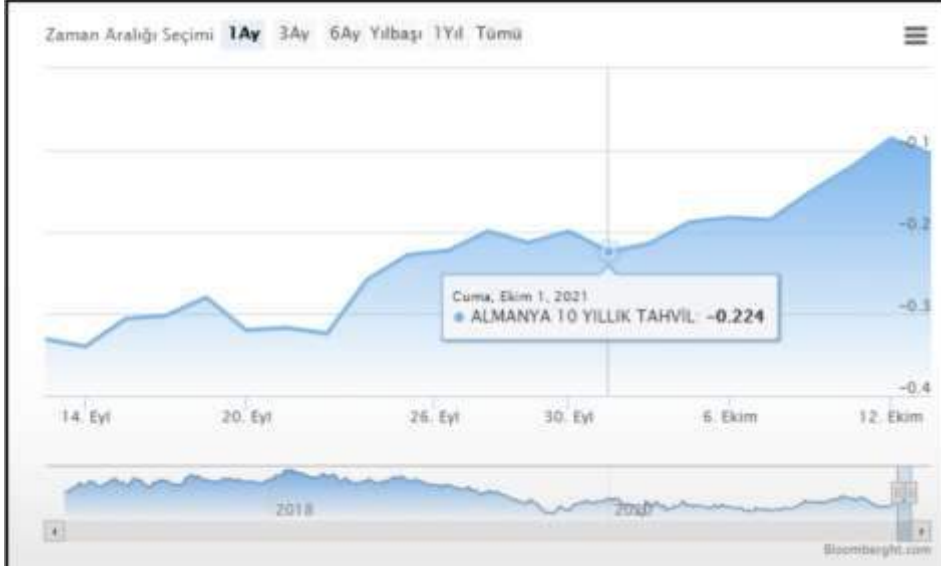
## TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

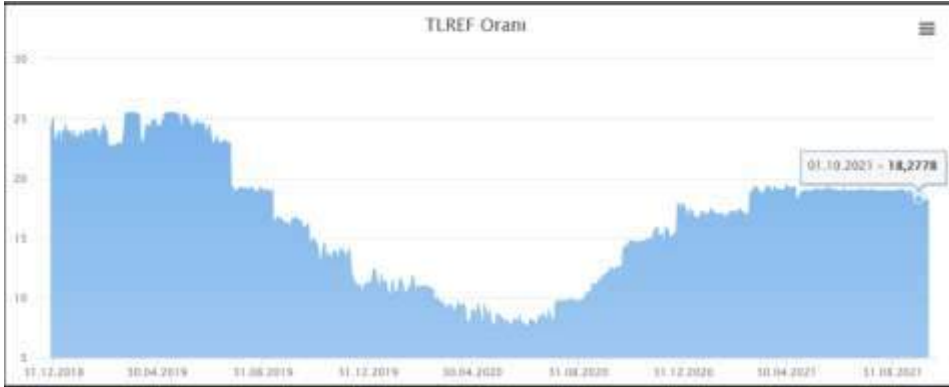


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462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

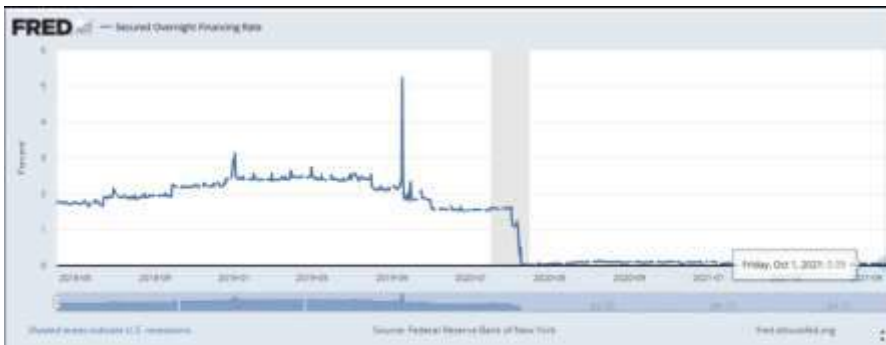


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

### 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 faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

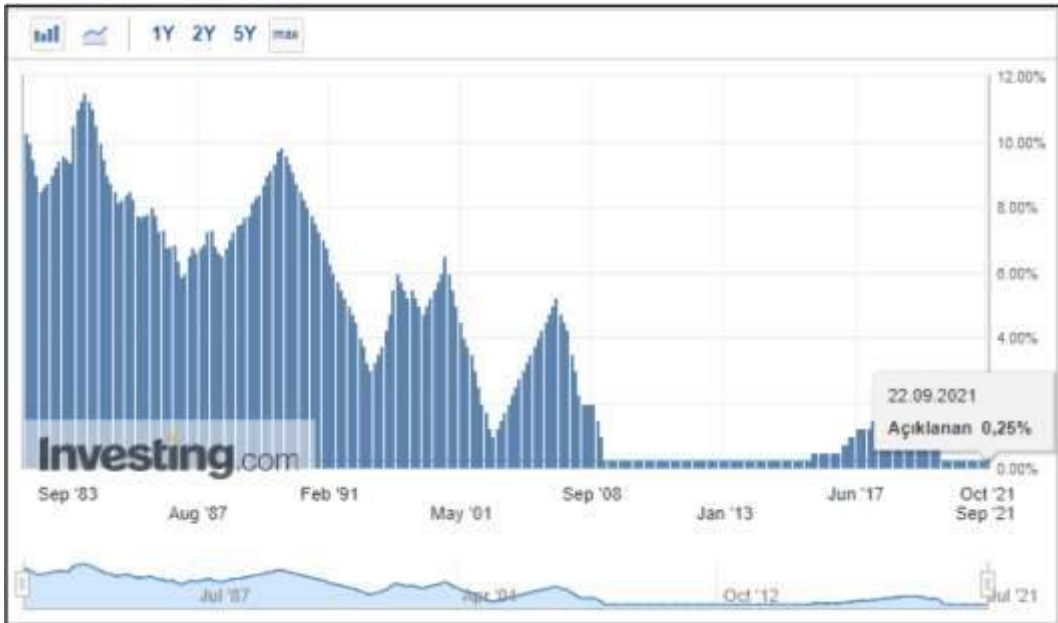


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında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

## TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



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



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



## **Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

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

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

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

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

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

### **4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

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

### **4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

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

### **4.5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE**

#### **BAZ ALINAN VERİLER:**

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

### **4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ**

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

### **4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

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



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

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

### **4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri**

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

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

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

Seçilen karşılaştırılabilir 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 gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

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

### **4.8.3.Maliyet Oluşumları Analizi,**

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

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

#### **4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri**

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

#### **4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

**Emsal 1 :** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konum olarak şerefiyesi düşük zemin kat konumlu 200m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan için istenilen fiyatın 9.000.000 TL olduğu görüşülmüştür. (NET EMLAK 0212 272 39 19 - 45.000.TL/m<sup>2</sup>)

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

**Emsal 3 :** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada 11.kat konumlu 80 m<sup>2</sup> kullanım alanına mesken için istenilen fiyatın 4.000.000 TL olduğu görüşülmüştür. (BOSPHORUS PROJE 532 460 82 24 – 50.000.TL/m<sup>2</sup>)

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

**Emsal 5 :** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Harmancı Giz Plaza'da 6.kat konumlu 300m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofis için istenilen fiyatın 12.500.000 TL olduğu görüşülmüştür. (EVİN EMLAK 535 693 60 60 - 41666.TL/m<sup>2</sup>)

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

#### **4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

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

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

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

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

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

**GENEL TOPLAM=17.090.000.TL**

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

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

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

Nakit / Gelir Akımları Analizi Yntemi kullanılmamıştır.

#### **4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

#### **4.15- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

#### **BÖLÜM 5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:**

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

## **5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ**

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

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

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

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

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

## **5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ**

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

## **5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ**

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

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

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

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

## **5.5-KDV ORANI**

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, 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 kullanılabilirlik durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

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

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

Serkan ÜNLÜ  
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

## **EKLER**

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

## **RESİMLER**

### **ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI**

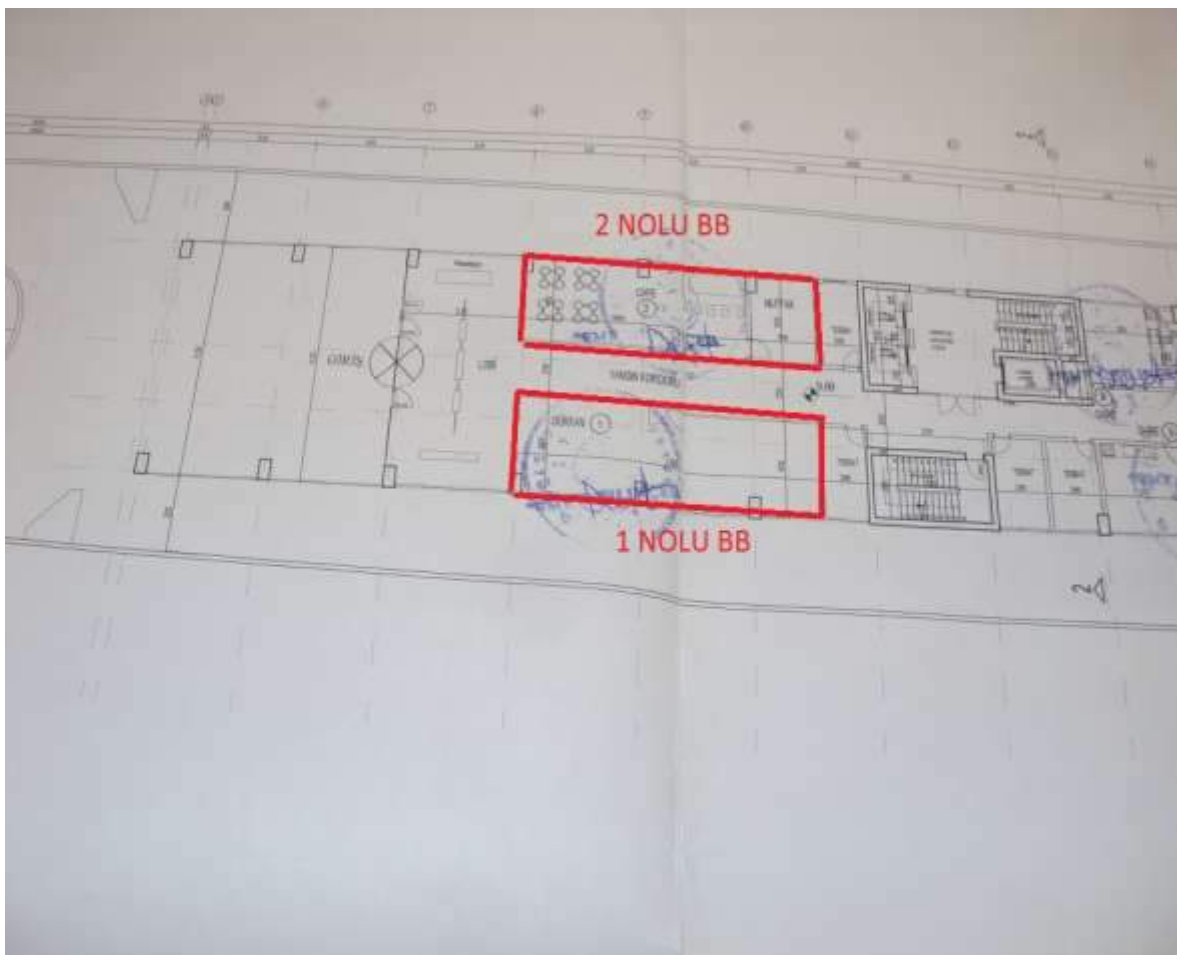
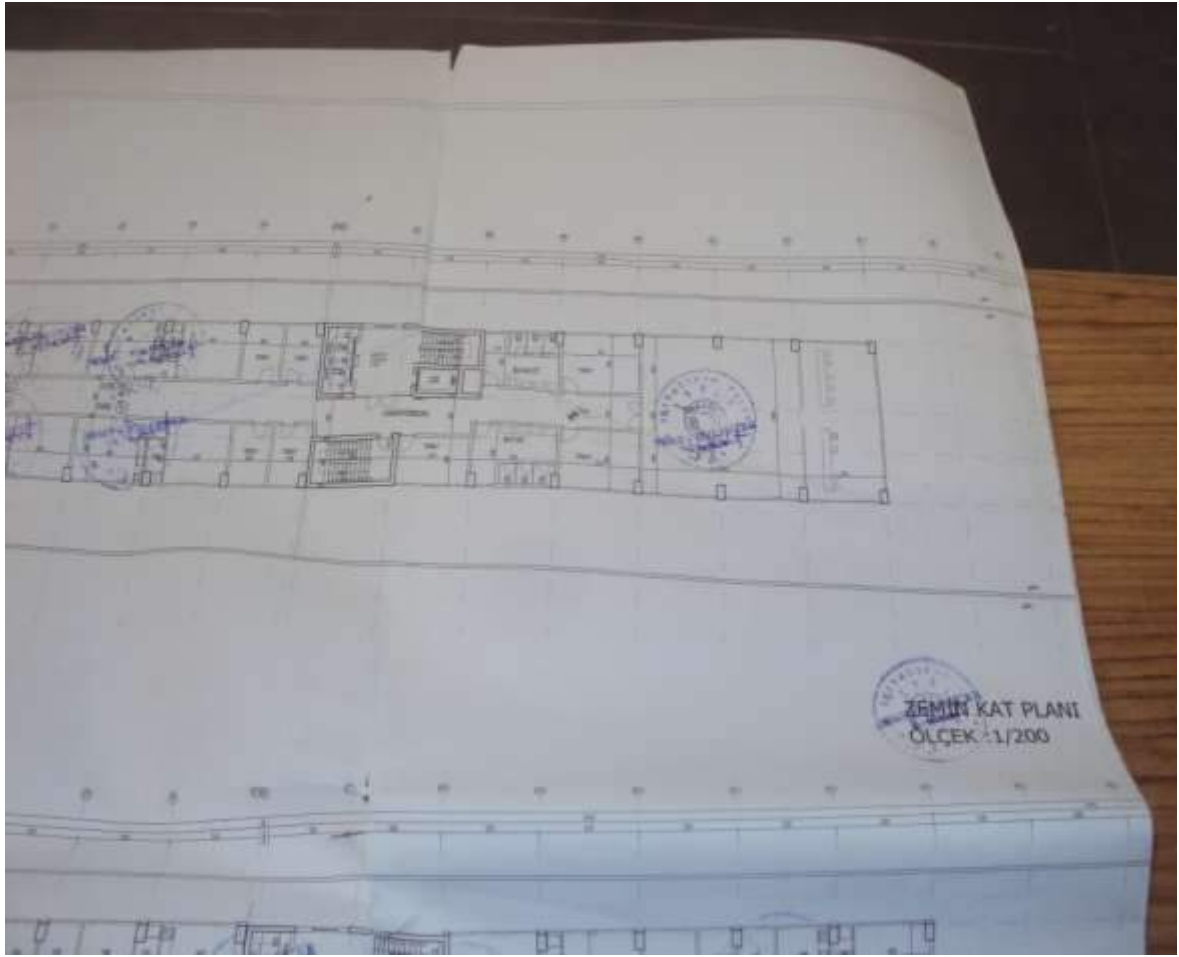


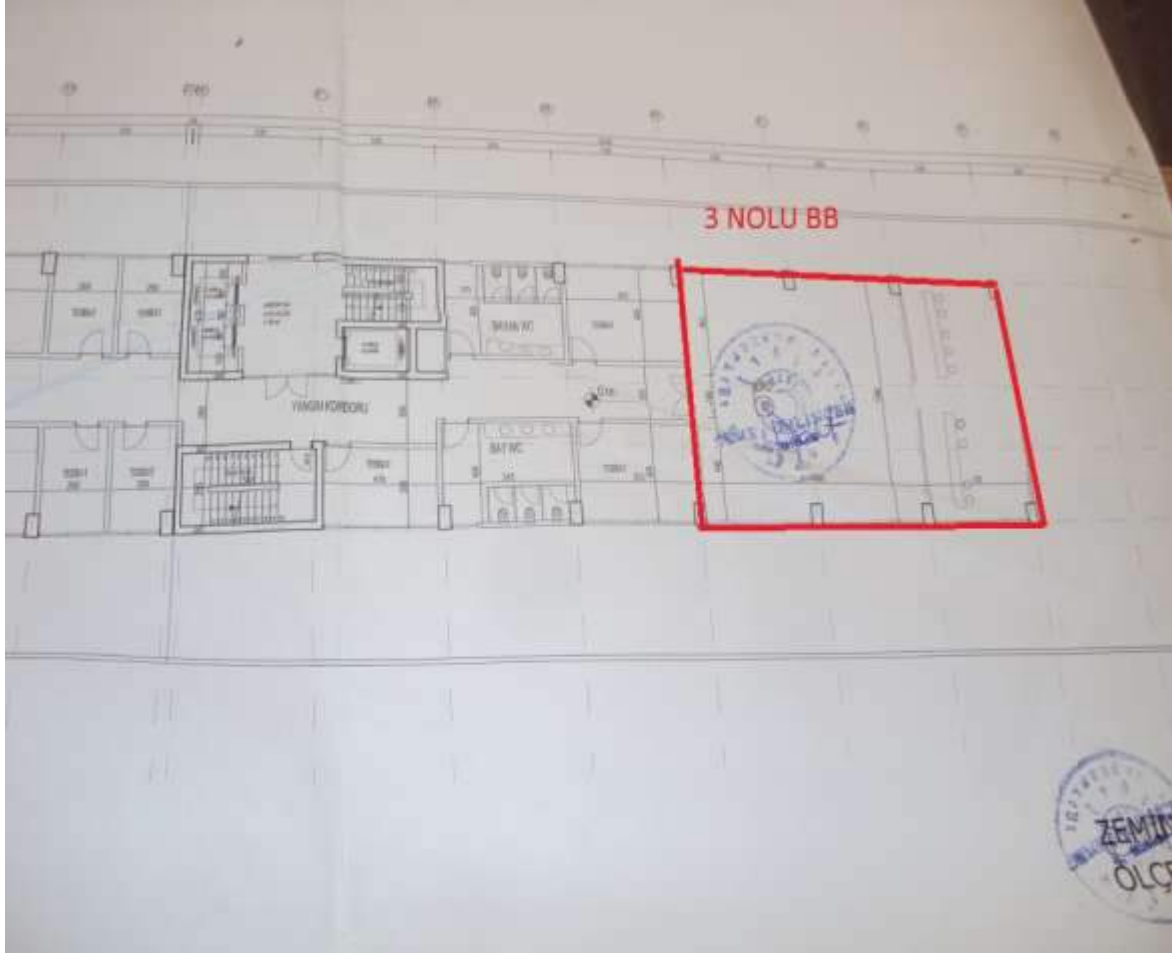












BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:24

**webtapu**  
E-İMLERLE KAYIT



### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Markeje	Ada/Parcel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681271	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUKKAN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	131/12856	Arsa Payı/Payda:	221/20900
Kayıt Durumu:	AKTİF	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLAN:12/12/2006( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Sonraki sayfayı göster (Sağ Ok)

(Hisse) Sistem No	Malk	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6.00	0.00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 15-11-2016 19723	

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malk/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:12/12/2006( Şablon: Yönetim Planının Belirlişmesi)		-	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistere No	Malik	Ei Birlii No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
530096292	(SN:13644) YAPI KREDI FINANSAL KIRALAMA ANONİM ORTAKLIğI V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 09-09-2020 15691	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kesitli Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi. )	YAPI KREDI FINANSAL KIRALAMA ANONİM ORTAKLIğI VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) -02-09-2009 16.32 - 13144	-
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi. )	YAPI KREDI FINANSAL KIRALAMA ANONİM ORTAKLIğI VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) -02-09-2009 16.32 - 13144	-
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin 12/06/2020 tarih 91960 sayılı Sözleşme	YAPI KREDI FINANSAL KIRALAMA	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020609	Şişli - 09-09-2020 17.16 - 15691	-

2 / 3

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Tapınmaz Kimlik No:	24681273	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/3
Çift/Sayfa No:	131/12858	Arsa Pay/Payda:	651/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	KARŞIR BİNA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y PLANI: 12/12/2005( Şablon: Yönetim Planının Bozülmesi)	-	-	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3



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

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tarhin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablol geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi. )	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIğI VKN	(SN.9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge/Kapalıd) -02-09-2009 16.32 - 13144	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablol geçiş güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi. )	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIğI VKN	(SN.9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge/Kapalıd) -02-09-2009 16.32 - 13144	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ nin 12/06/2020 tarih 91900 sayılı Sözleşme	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA	(SN.0047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020609	Şişli - 09-09-2020 17.16 - 15691	

2 / 3

#### UZMAN LİSANS BELGELERİ



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 25.05.2021 Belge No: 2021-02.7131

**Sayın Serkan ÜNLÜ**  
(T.C. Kimlik No: 15104070446 - Lisans No: 406806 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nezat Öztangut*  
E. Nezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

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





T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116  
Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı





# ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

## **TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU**

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

**TAŞINMAZLARIN  
" DEĞERLEME RAPORU"**

## İÇİNDEKİLER

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

## 1. RAPOR ÖZETİ

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

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**RAPORUN TARİHİ** : 25.11.2021

**RAPORUN NUMARASI** : 2021-0007

**DEĞERLEME TARİHİ** : 25.11.2021

**DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

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

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

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



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

### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

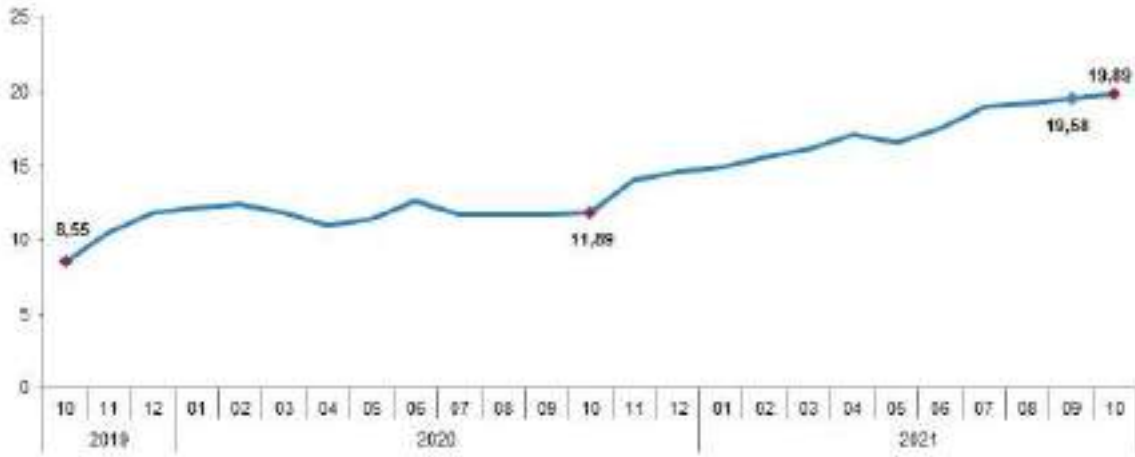
#### Nüfus;



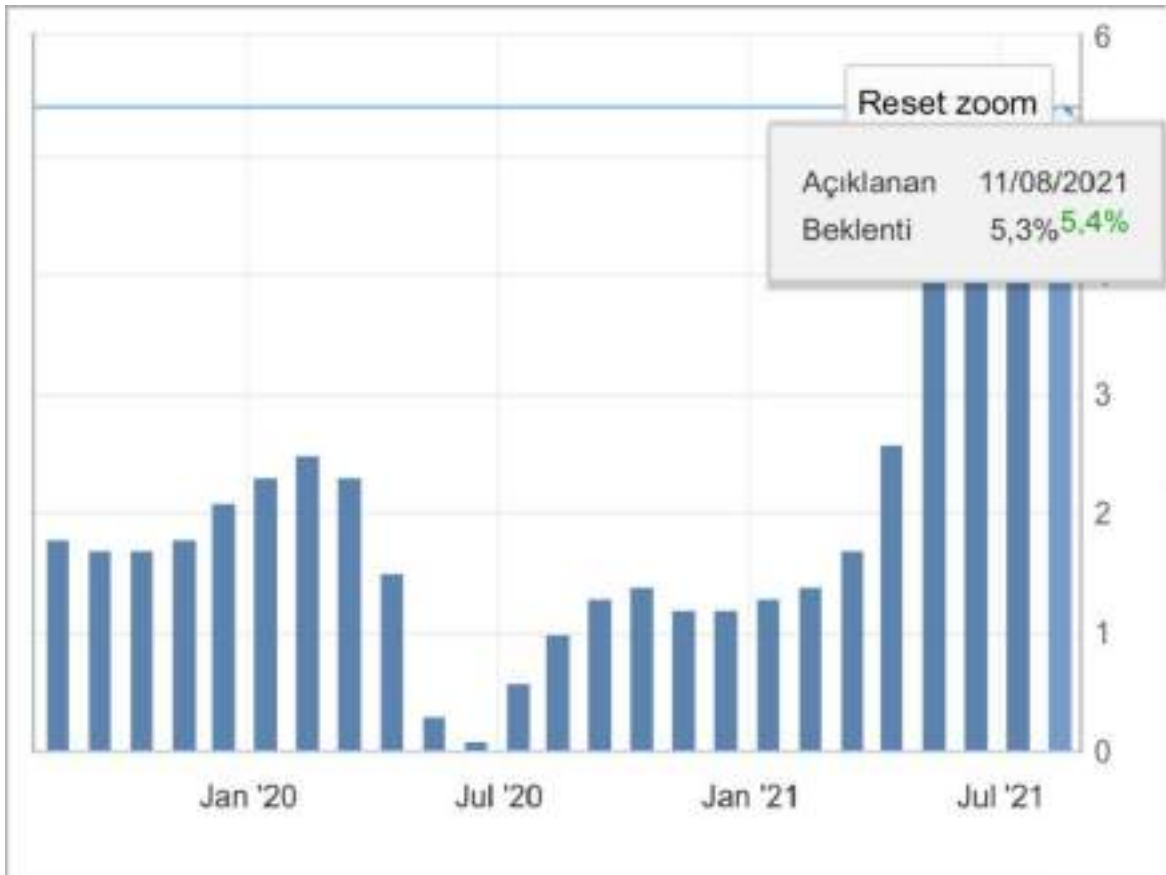
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

#### TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



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



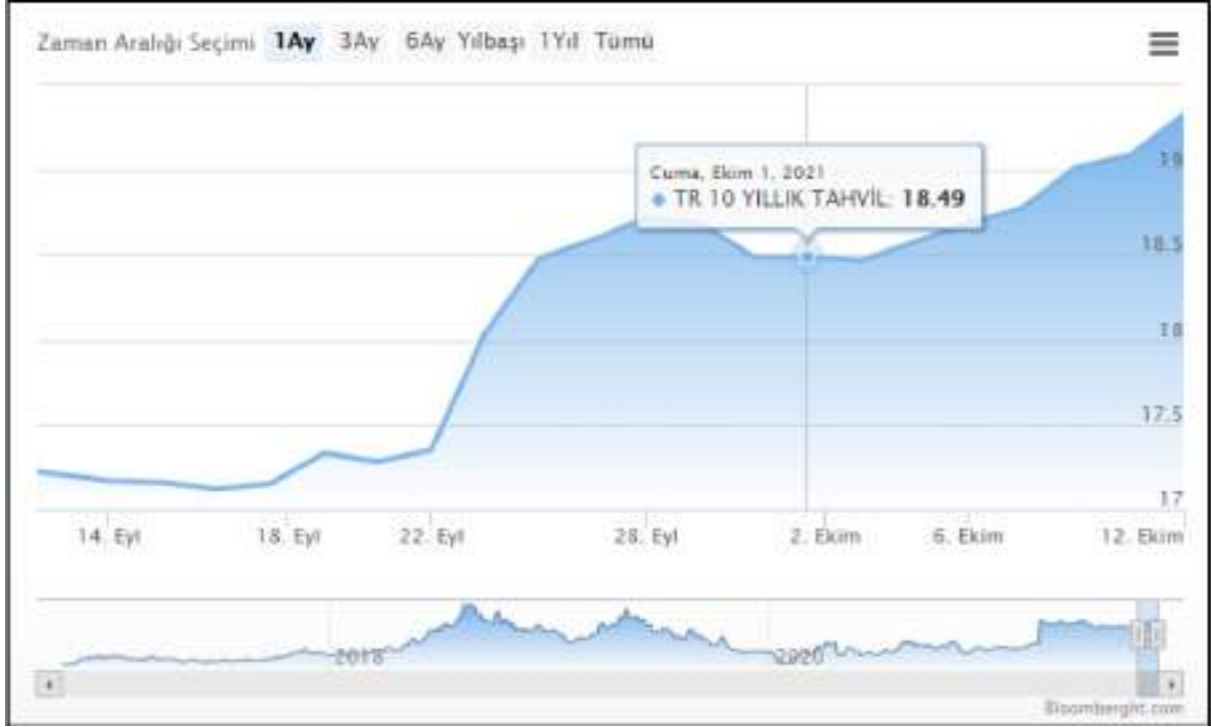
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

### GSYİH/Büyüme Endeksleri;

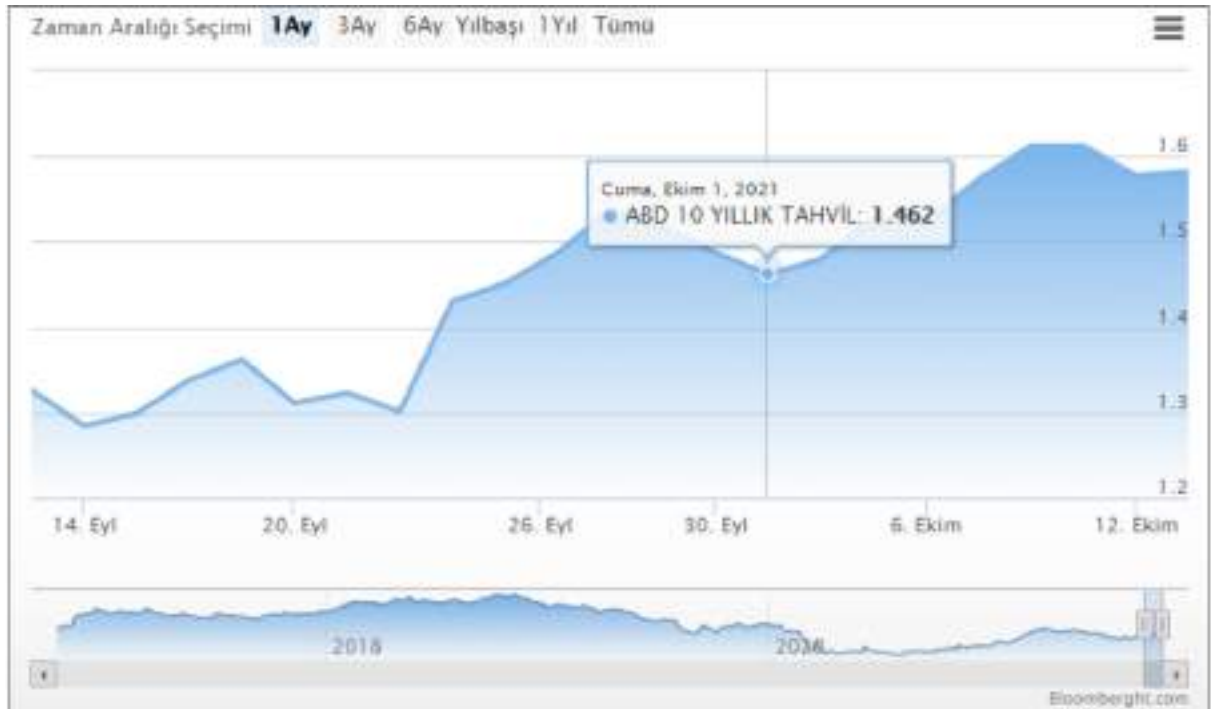


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari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

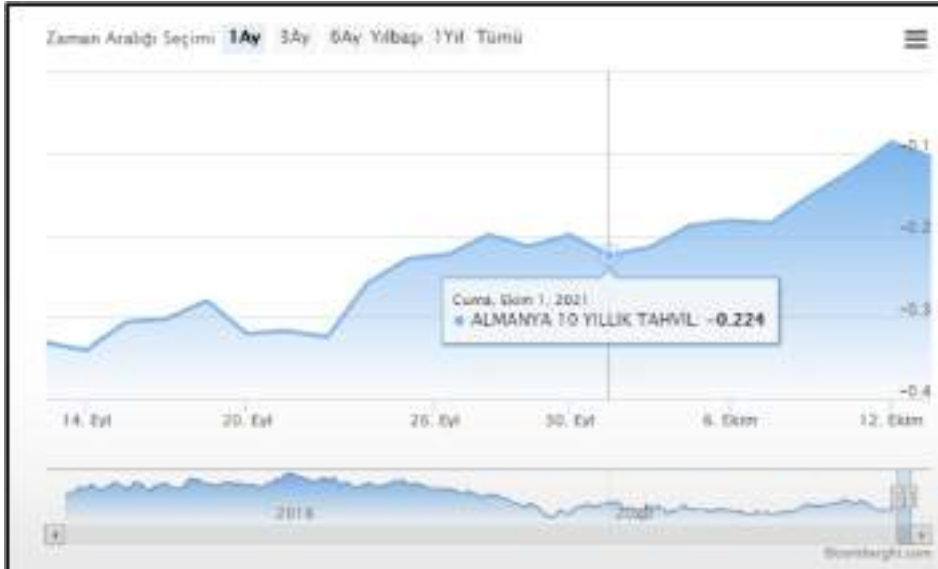
## TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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)

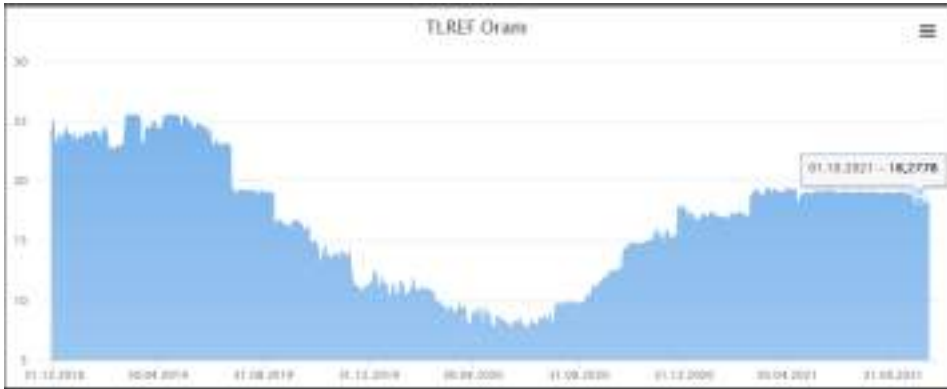


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462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

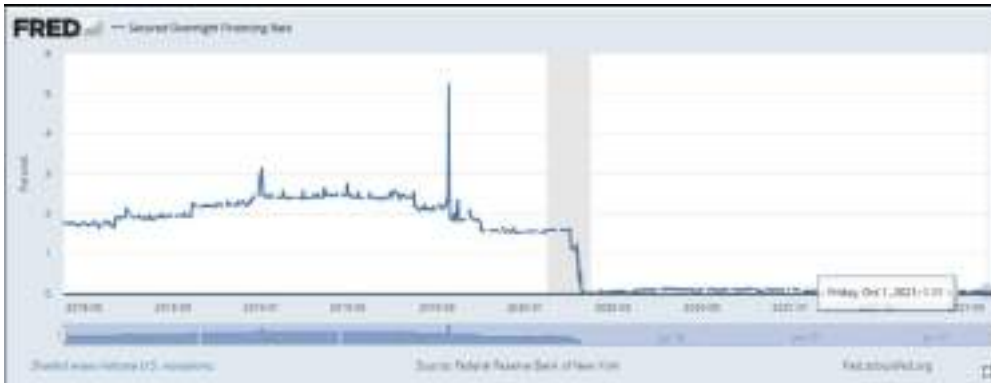


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

### 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 faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



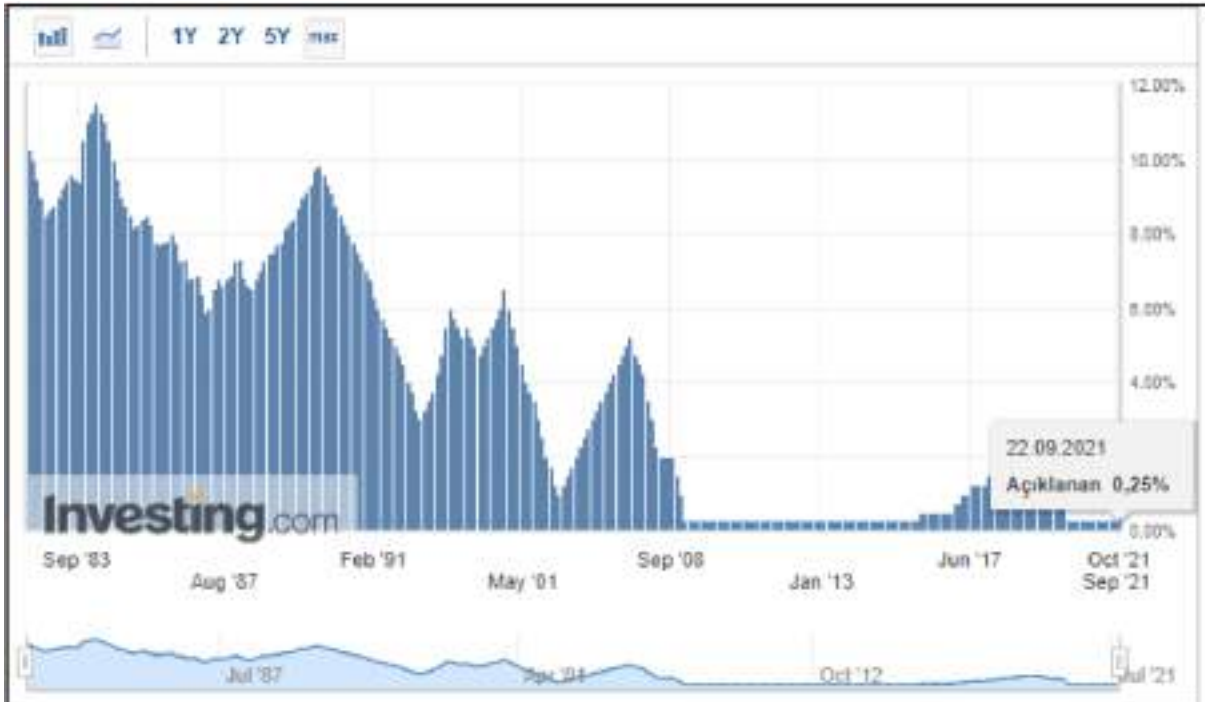
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında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



## TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



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



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

## **Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

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

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

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

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

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

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmazlar; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, 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)			
<b>Kızılay</b>	~ 25 km	<b>Gölbaşı Şehir Merkezi</b>	~ 15 km
<b>Ulus</b>	~ 27 km	<b>Gölbaşı Adliyesi</b>	~ 16 km

### 5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek Mahallesi,

**111209 Ada, 5 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 2-3 olduğu, düz bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırları tel ile çevrilidir. Taşınmazın eski ada parseli 111434 ada 1 parsel olarak görülmekte olup, bu parsel alanından park alanı ve 146 ada ve 6 parsel belediyeye terk edilerek yeni parselin imar durumunda değişiklik yapıldığı anlaşılmaktadır.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

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

#### TABLO EK-1

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

**TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR**

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

**123109 Ada, 1 Parsel** üzerinde;

İpotek;

Alacaklı Borç Derece Tesis Tarih - Yevmiye  
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.200000000000,00 ETL 1.derece 18.6.2004 – 4005

İpotek;

Alacaklı Borç Derece Tesis Tarih - Yevmiye  
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.1400000000000,00 ETL 1.derece 18.6.2004 – 4006

**111209 Ada, 5 Parsel** üzerinde;

Herhangi takyidat kaydı bulunmamaktadır.

## **EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR**

### **5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ**

#### **5.3.2.1. İMAR DURUMU**

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

#### **111209 Ada 5 parsel nolu taşınmaz;**

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

#### **123109 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz;**

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

#### **5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ**

Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

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

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

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

#### 5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

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

#### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

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

#### 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Taşınmazlar üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

#### 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

##### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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



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

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

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

## 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

## 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - 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 değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların raporda detayları verilen yapılanma hakkı ve fonksiyon doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

## 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

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

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

**EMSALLERİ:**

**Emsal 1:** Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 1.230 m<sup>2</sup> alana sahip konut alanı emsal; 0.30 h max: 6.50 olan parsel 3.500.000-TL fiyatla satılıktır. (2.845-TL/m<sup>2</sup>)  
KaraHan Gayrimenkul: 533 680 87 83

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

**Emsal 3:** : Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 1.030 m<sup>2</sup> alana sahip konut alanı emsal; 0.30 h max: 6.50 olan parsel 2.250.000-TL fiyatla satılıktır (2.184-TL/m<sup>2</sup>)  
Remax: 312 236 27 27

**Emsal 4:** Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 2.025 m<sup>2</sup> alana sahip konut alanı emsal; 0.30 h max: 6.50 olan parsel 3.000.000-TL fiyatla satılıktır (1.481-TL/m<sup>2</sup>)  
Koçak Emlak:532 425 31 25

**Emsal 5:** Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulvara cepheli taşınmaz ile yakın konumlu benzer özelliklerde 400 m<sup>2</sup> alana sahip konut+ ticari alanı lejantında yer alan E:2.00 yapım koşullarındaki parsel 4.000.000 -TL fiyatla satılıktır. (10.000-TL/m<sup>2</sup>)  
Sahibinden: 551 711 53 60

**Emsal 6:** Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulvara cepheli taşınmaz ile yakın konumlu benzer özelliklerde 6.000m<sup>2</sup> alana sahip konut+ ticari alanı lejantında yer alan E:1.60 yapım koşullarındaki parsel 33.000.000 -TL fiyatla satılıktır. (5500-TL/m<sup>2</sup>)  
Arif Çelik Gayrimenkul:533 818 35 05

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

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

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlardan **123109 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz Ticari alan** lejantında kalmakta olup Emsal tablosundaki bilgiler ışığında taşınmazların imar durumunun konut imarlı taşınmazlardan daha iyi olması göz önünde bulundurulmuş ve taşınmazlar 5000.TL/m<sup>2</sup> değer üzerinden değerlendirilmiştir **111209 ada 5 parsel** . 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI' nde "Konut Alanı" lejantında kalmakta olup; Emsal:0,30, h(max):6,50 çekme mesafelidir. Ankara Büyükşehir Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre adanın parselasyon planının iptal olduğu bilgisi alınmıştır.(Ankara Büyükşehir Belediyesi adına ihdaslar bulunduğu bilgisi alınmıştır.)Taşınmazın imar durumundaki belirsizlik göz önünde bulundurulmuş ve taşınmaz 1650.TL/m<sup>2</sup>

## **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 bulunmamaktadır.

## **6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

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

## **6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Değer tespiti ana taşınmazların tamamı için yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

## **7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

### **7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

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

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

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

## **8. SONUÇ**

### **8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

### **8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

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

### **SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ**

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

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

**TOPLAM: 55.730.000TL**

### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

Ulvi Barkın Şenses  
Değerleme Uzmanı

### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Şeref Emen  
Değerleme Uzmanı

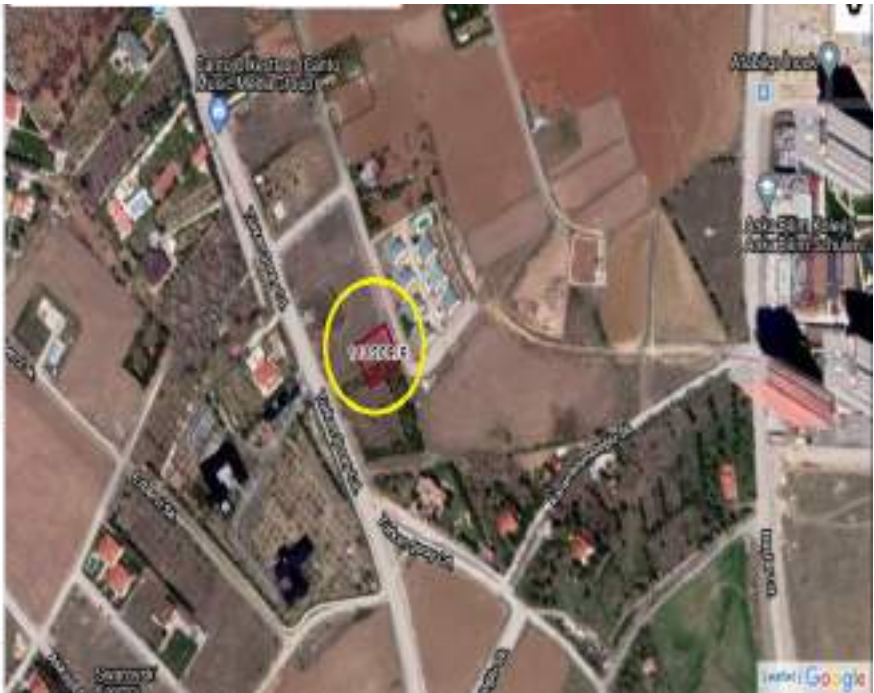
# KONUM KROKİSİ

Adres

00000

0

Sevdi



Adres

00000

0

Sevdi



## TAKBİS BELGELERİ:

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:08



### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111209/5
Taşınmaz Kimlik No:	33141270	AT Yüzölçümü(m2):	1000.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İNCEK-İMAR Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Üst/ÖstNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3851	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	Arsa

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

1 / 2



2 / 2

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

1 / 4

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

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 4



İpotek						
Alacaklı	Müşterek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. YKN:9220034970	Hayır	20000000000.00 ETL	akdi	1/0	F.B.K.	Göbbaşı(ANKARA) - 18-06-2004 15:05 - 4005
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Göbbaşı(ANKARA) - İNCEK Mah. - (Aktif) - 123109 Ada - 1 Parsel	1017/1081 6	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000000.00 ETL	Göbbaşı(ANKARA) - 18-06-2004 15:05 - 4005	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. YKN:9220034970	Hayır	140000000000.00 ETL	AKDI	1/0	F.B.K.	Göbbaşı(ANKARA) - 18-06-2004 15:07 - 4006
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Göbbaşı(ANKARA) - İNCEK Mah. - (Aktif) - 123109 Ada - 1 Parsel	9799/1081 6	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	140000000000.00 ETL	Göbbaşı(ANKARA) - 18-06-2004 15:07 - 4006	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tikgm.gov.tr> adresinden) HNT0sqTy3Ga kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

**111209 ADA 5 PARSEL:**









**123109 ADA 1 PARSEL**











## UZMAN LİSANSLARI

  
Sermaye Piyasası  
Kuruluşları Birliği

Tarih : 17.08.2016 No : 405898

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Ulvi Barkın ŞENSES**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tulu ERTUGAY YILDEZ  
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.

  
İlay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

**ADİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

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

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



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

1394

15/02/2010

Konu :

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı



**AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.**

Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyü,  
Arsalar

Bala /ANKARA

EKSPERTİZ RAPORU

**EKSPERTİZ RAPOR NO:2021/ADIM - 0013**

## **İÇİNDEKİLER:**

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

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

### **BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

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

### **BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

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

### **BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

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

4.8.1.Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,

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

#### **BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

#### **BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 6.1-Nihai Değerlendirme Ve Sonuç



## **BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

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

### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

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

### **1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR**

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

### **1.4-DEĞERLEME TARİHİ**

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

### **1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

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

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

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

## **BÖLÜM 2- ŞİRKET MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

### **2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ**

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

### **2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

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

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

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

## **23-MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

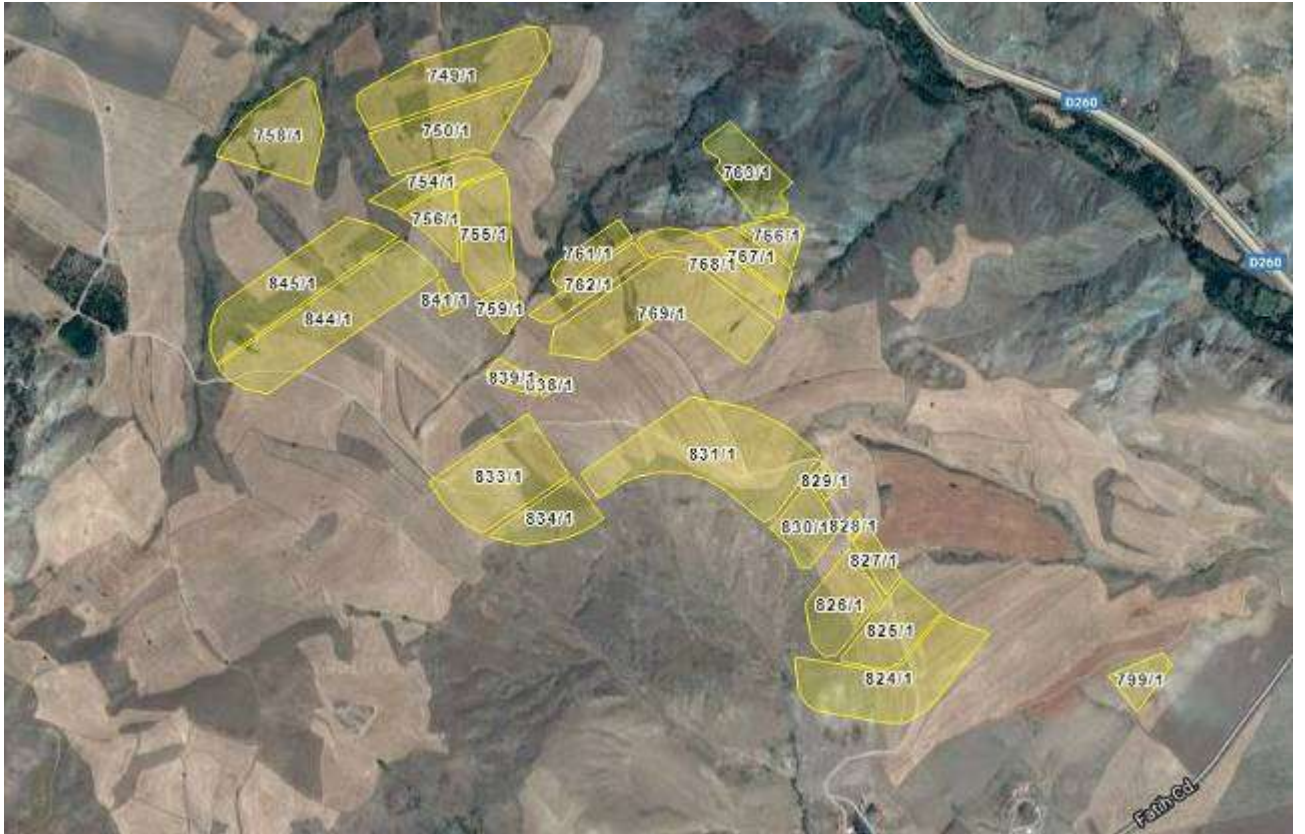
### **BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ**

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

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

#### **KROKİ**



**3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

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

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

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

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

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

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

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

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

İli	Ankara
İlçesi	Bala



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

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

Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2944
Tapu Tarihi	21.12.2016

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

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar

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

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

Sahife	2951
Tapu Tarihi	21.12.2016

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

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

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

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

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

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

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

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

İli	Ankara
İlçesi	Bala



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

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

Yevmiye	5975
Cilt	34
Sahife	3272
Tapu Tarihi	21.12.2016

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

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar

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

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

Sahife	3277
Tapu Tarihi	21.12.2016

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

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

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

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

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

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



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

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

İli	Ankara
İlçesi	Bala

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

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

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

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

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

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

### **3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ**

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

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

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

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



**ÇELİK SAN VE TİC LTD ŞTİ lehine haciz işlenmiştir.**

**04.03.2016 - 1001**

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

**06.04.2016 – 1630**

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

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

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

### **3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER**

- Tapu senedi,
- Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri.

### **3.5-GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU**

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

### **3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU**

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar servisinden alınan bilgiye göre özel proje alanı, E:0,30, hmax:7 m olarak öğrenilmiştir Bala Tapu kadastro müdürlüğünde 23.11.20201 tarihinde yapılan incelemede taşınmazın vasfının " Arsa " olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulle ilgili herhangi bir mahkeme sürecinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

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

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

### **3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER**

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

### **BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

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

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

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

İlçeye Bala ismi verilirken Bozulus aşireti isiminden esinlenerek verilmiştir.

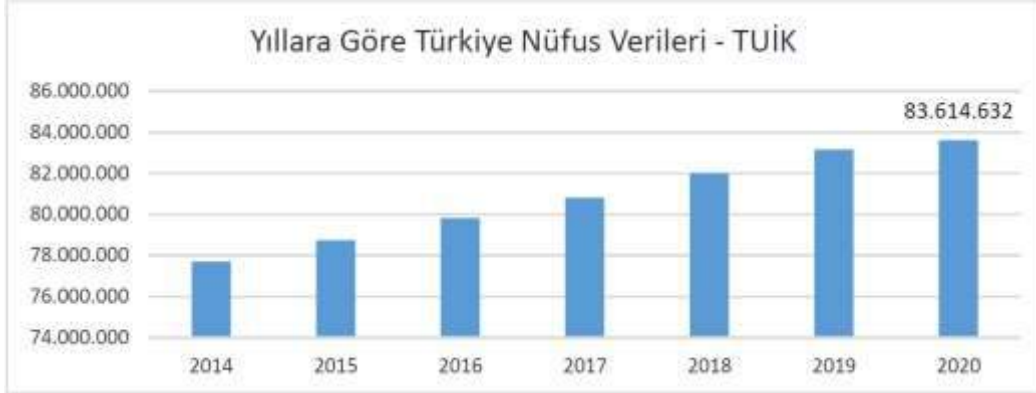
1877-1878 Osmanlı Rus savaşında Osmanlı Ordularının yenilmesi Kafkasların Rusların eline geçmesi nedeniyle Anadolu'ya göç etmek zorunda kalan bir grup "çerkez" ilçemize gelip yerleşmeye karar verdikten kısa bir süre sonra ilçeyi büyük oranı terk etmiştir.

İlçenin 2011 belediye tüzüğünde 33 köyü 1 beldesi bulunmaktadır.

## 4.2-MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

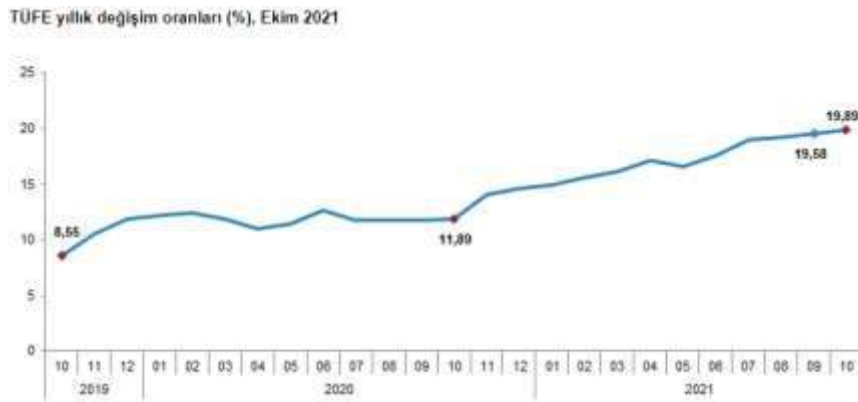
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Nüfus;

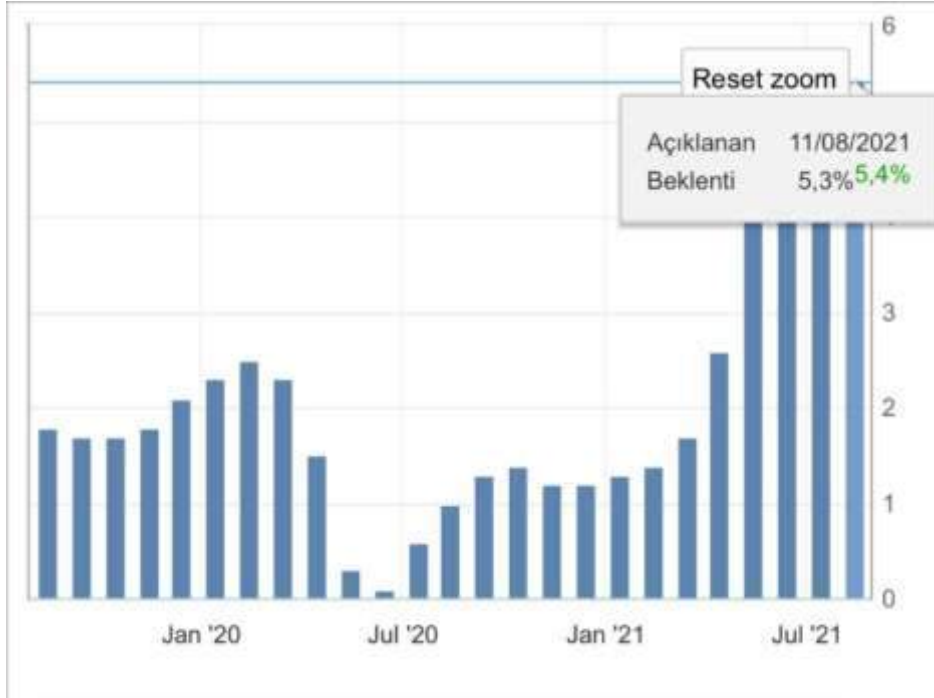


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

#### TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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



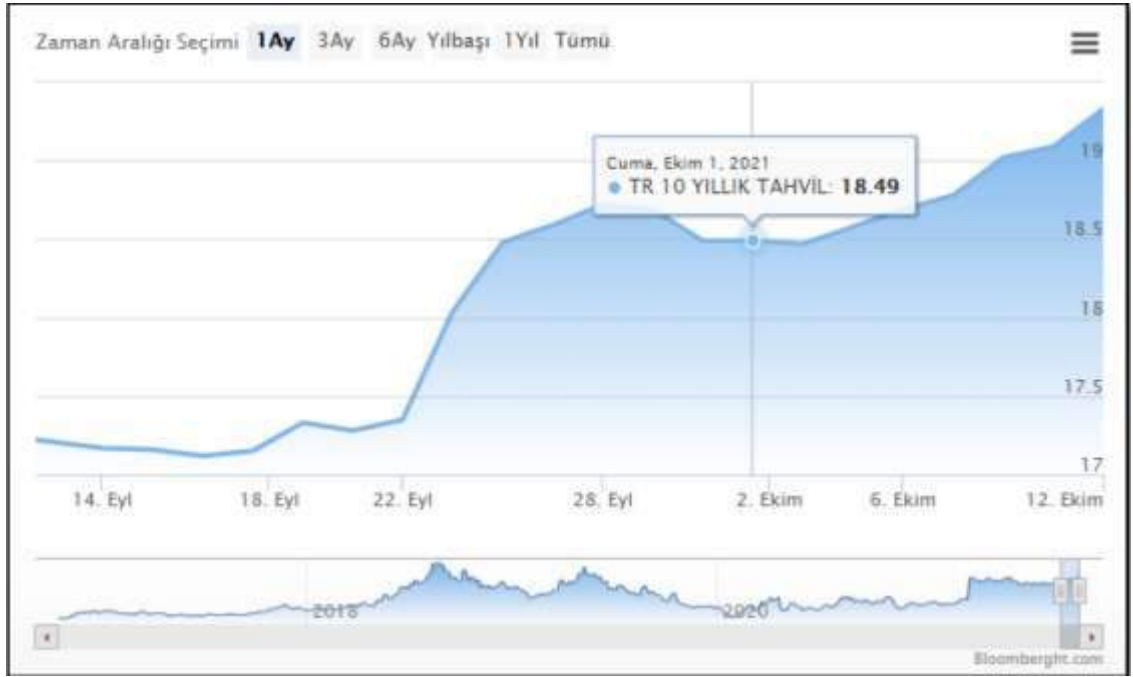
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

**GSYİH/Büyüme Endeksleri;**



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

### TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

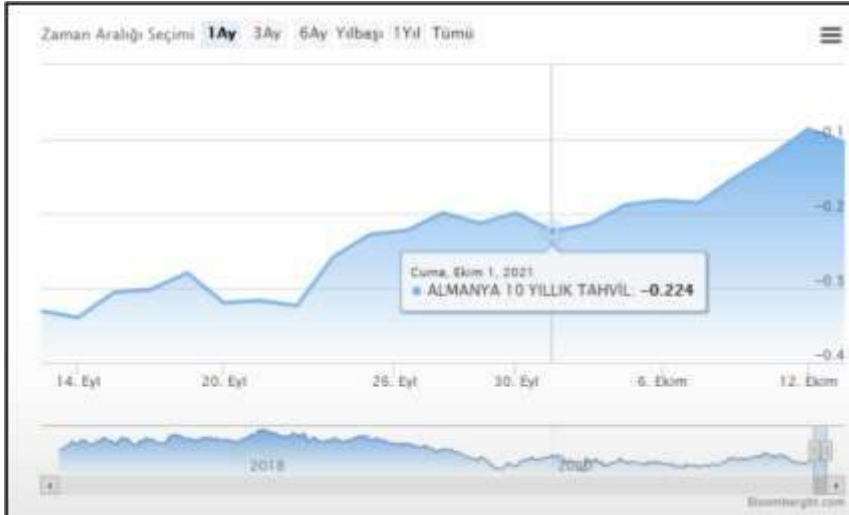


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik:

Bloomberght.com)



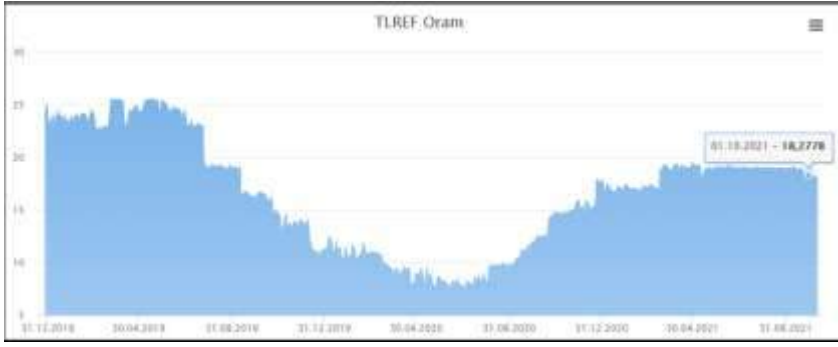
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462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



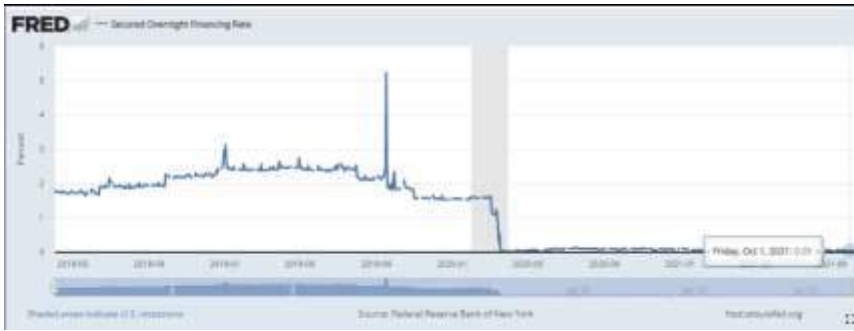
2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

### **LIBOR Faiz Oran Değişimi;**



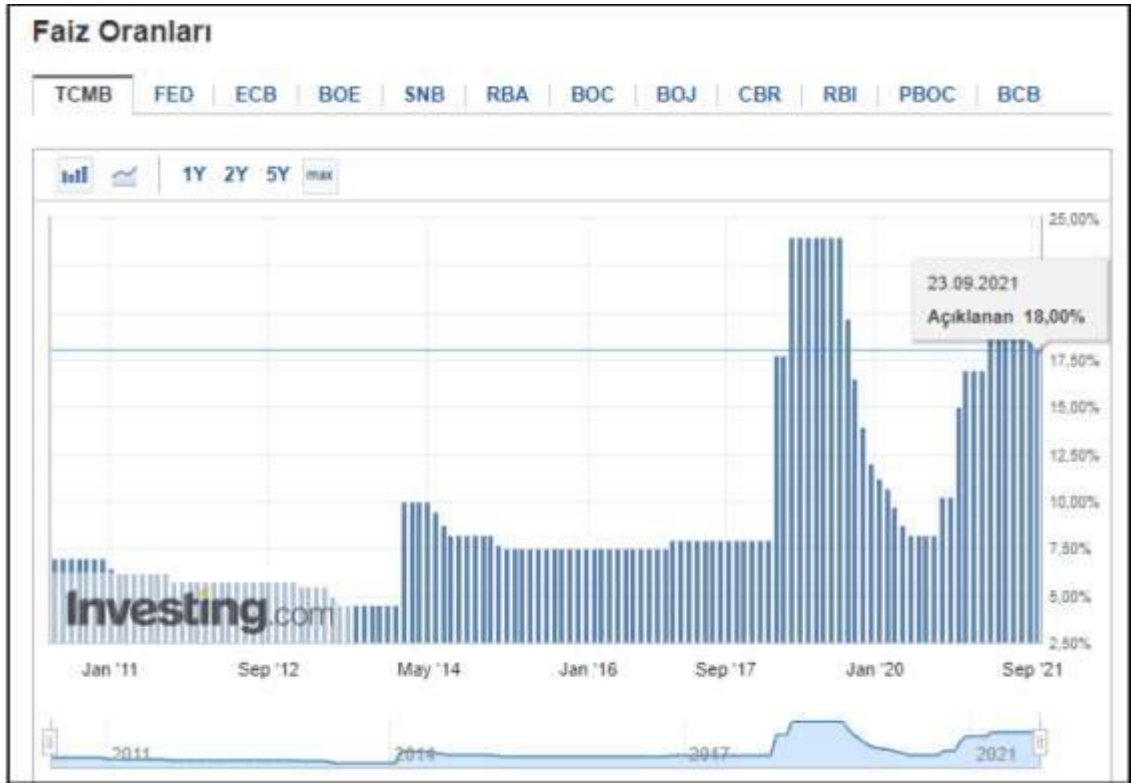


TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası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

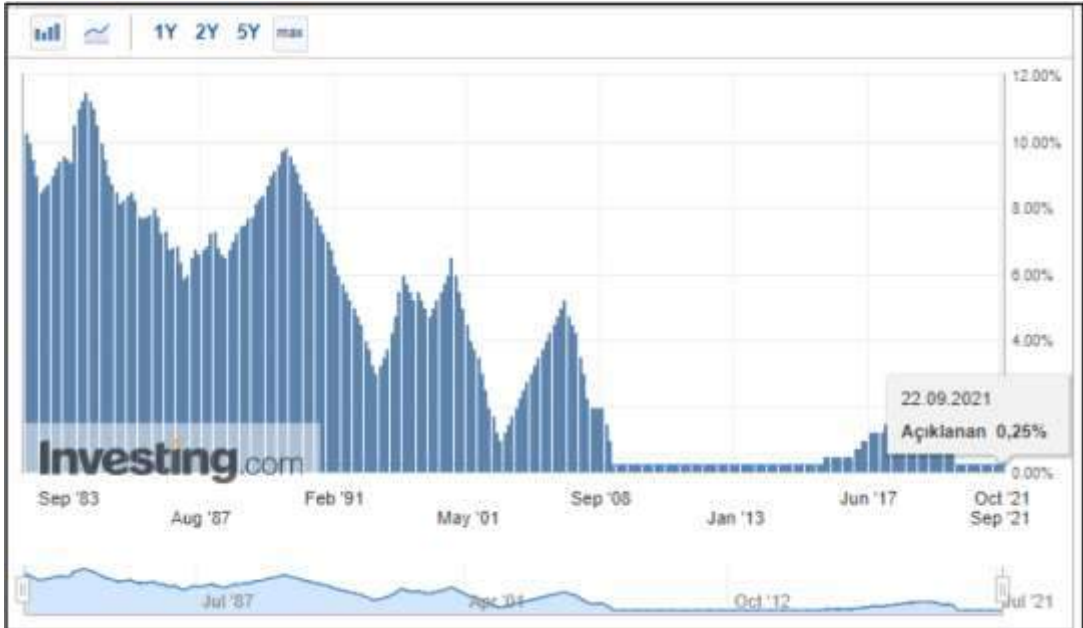


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında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

### **TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



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



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

## **Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

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

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

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

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

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

#### **4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

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

#### **4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde parsel yüzölçümü,

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

#### **4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ**

Elektrik : Faydalanmamaktadır.

Su : Faydalanmamaktadır.

Kanalizasyon : Faydalanmamaktadır.

#### **4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

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

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

##### **4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri**

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

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

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

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

- Seçilen karşılaştırılabilir 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 gayrimenkülü 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**

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

#### **4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

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

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

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

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

##### **- Arsa Bedelinin Belirlenmesi;**

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların m<sup>2</sup> arsa bedeli imar planının durdurma kararı sonrası karara göre yapılan revize sonrası 60 -100 TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

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

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

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

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



#### **4.12.1- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

### **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

#### **5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ**

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

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

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

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

#### **5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ**

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

## **BÖLÜM 6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME**

### **6.1. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:**

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

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

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

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

10.11.2020

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ayhan Topaloğlu  
Değerleme Uzmanı

Şeref Emen  
Sorumlu Değerleme Uzmanı







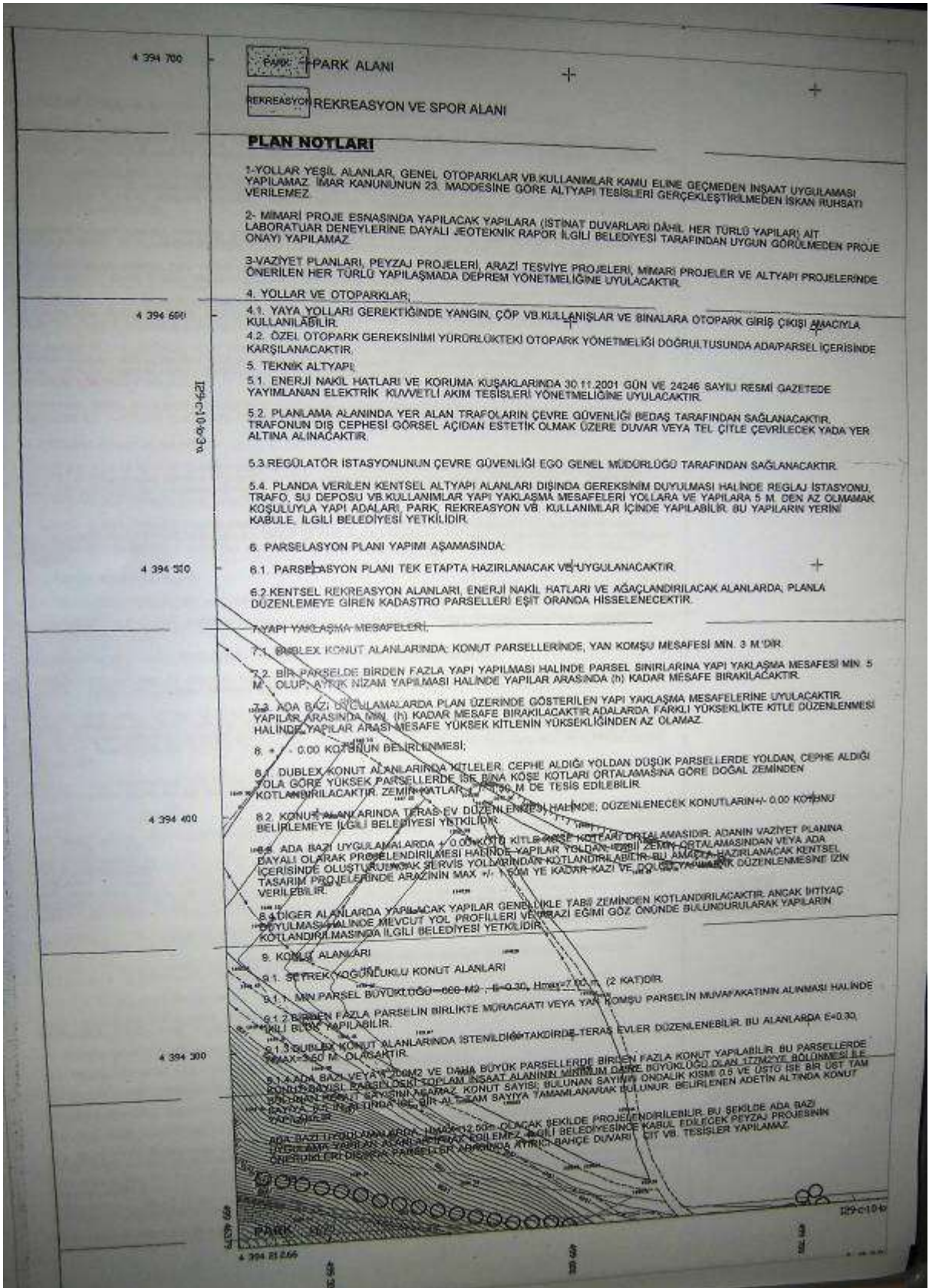


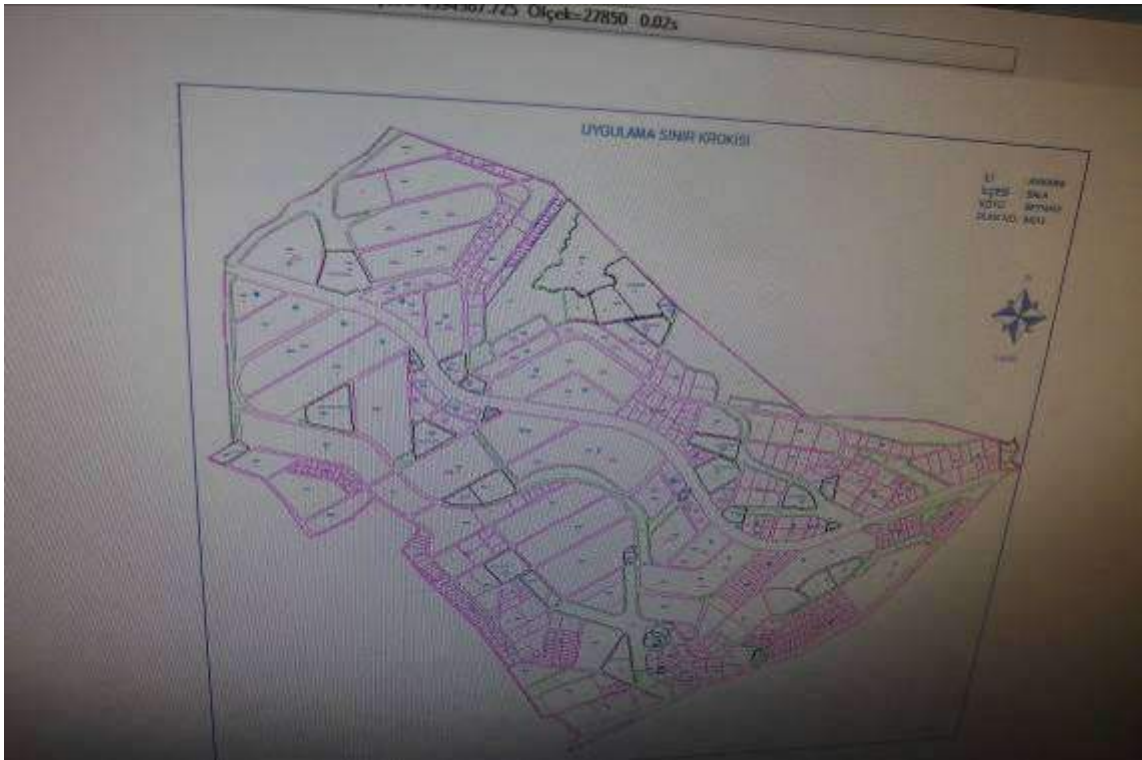


























## Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/R/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
Beyan	TAŞINMAZ MÜLKİYETİ İŞTİRAK HALİNDE OLDUĞUNDAN BALA ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/06/2008 tarih 2007/512 ESAS. 2008/77 KARAR sayılı Mahkeme KARARI İŞTİRAKIN FESHİNDEN SONRA UYGULANACAKTIR( Şablon: Davalıdır Belirtmesi)	(SN:65999034) DEMET YILMAZ : İZZET KN, (SN:65998840) MUZAFFER KUYRUKÇU : HIKMET OĞLU KN:12121059966,	Bala - 13-01-2009 16:53 - 123	-

1 / 22

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

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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





**BDDK YETKİ YAZIMIZ**

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ocak 2012

**ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

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

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



**SPK YETKİ YAZIMIZ**



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

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116  
Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi’de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği” (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği.

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı



**AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

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

SİNCAN /ANKARA

EKSPERTİZ RAPORU

**EKSPERTİZ RAPOR NO:202100014**

## **İÇİNDEKİLER:**

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

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

### **BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

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

### **BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

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

### **BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

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



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

#### **BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

#### **BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 6.1-Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

## **BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

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

### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

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

### **1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR**

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

### **1.4-DEĞERLEME TARİHİ**

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

### **1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

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

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

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

## **BÖLÜM 2- ŞİRKET MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

### **2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ**

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

### **2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

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

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

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

## **2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

Bu değerlendirme 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

faıdayı sağlayacak Şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkulün satışı için makul bir sũre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları ũzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **BŐLŪM 3- DEęERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

#### **3.1-GAYRİMENKULŪN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ŐZELLİęİ**

Değerleme konusu ‘Tarla’ vasıflı gayrimenkul Ankara İli, Sincan İlçesi, sınırları dâhilinde yer almaktadır.

Ekspertiz konusu taŐınmaz Ankara İli’nin, Sincan ilçesi’nde Temelli-Ūcret Mahallesinde yer almaktadır. Yakın evresi bŐlge halkı tarafından tarım arazisi olarak kullanılan bir bŐlgededir.

**KROKİ:** 39.694790, 32.537822



**3.2- GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

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

**3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ**

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

**3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER**

- Tapu senedi,
- Taşınmaza ait tapu kayıt belgeleri.

**3.5-GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU**

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

**3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU**

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

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

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

### **3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER**

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

## **BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

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

İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup, daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Karyağdı dağının batı uzantıları, doğusunun Ayaş Dağının uzantıları hakimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km<sup>2</sup>'dir. İlçe ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ile hayvancılık karşılırsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine giderler. Ayrıca ilçede sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır. Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1.Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan



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

## **4.2-MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

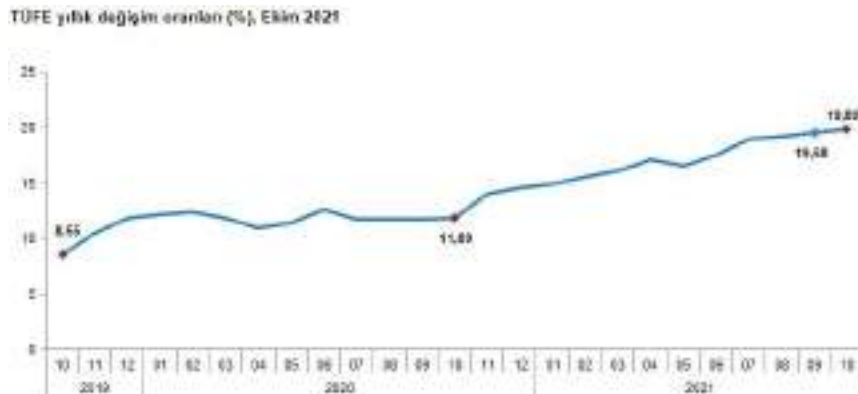
### **Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler**

#### **Nüfus;**

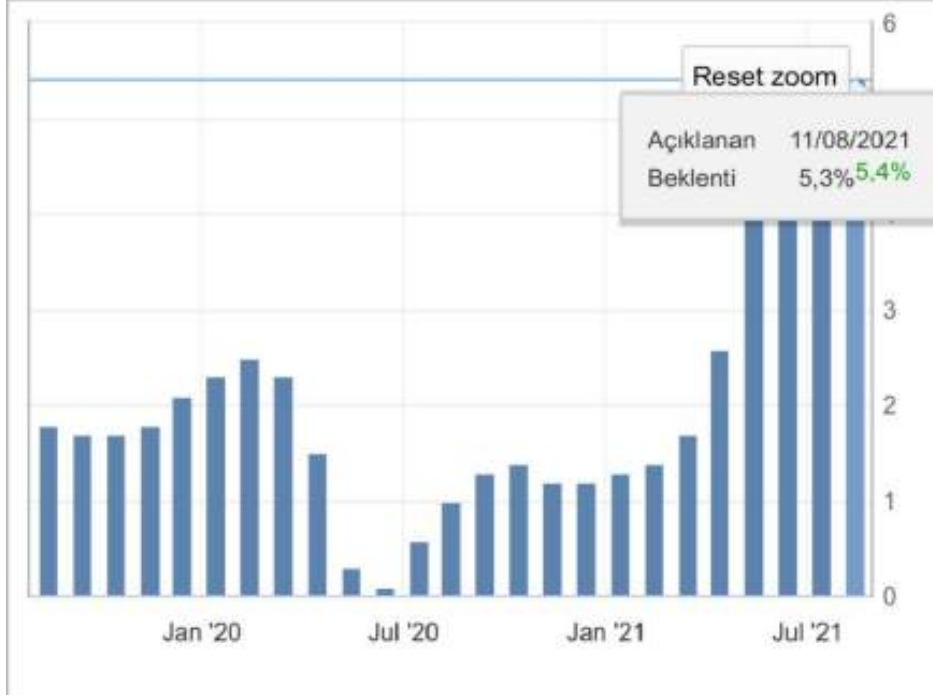


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

#### **TÜFE/Enflasyon Endeksleri;**

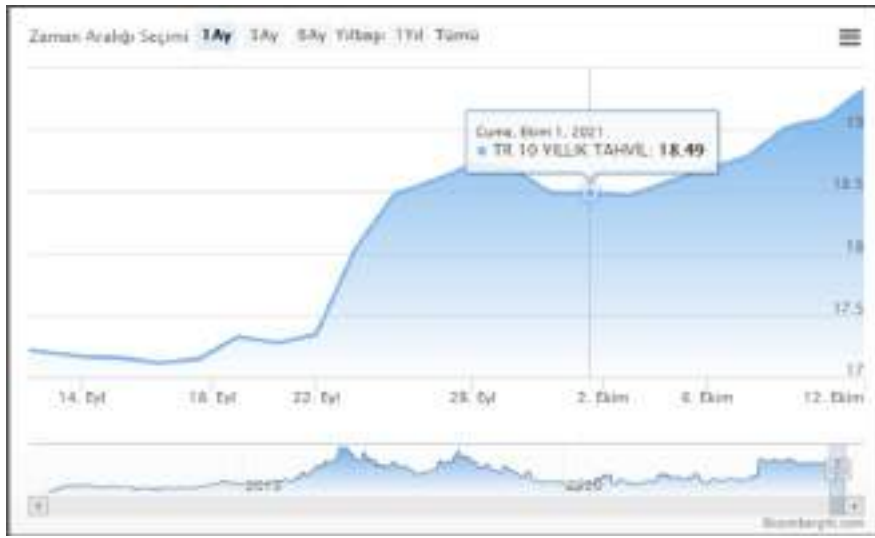


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TUİK)

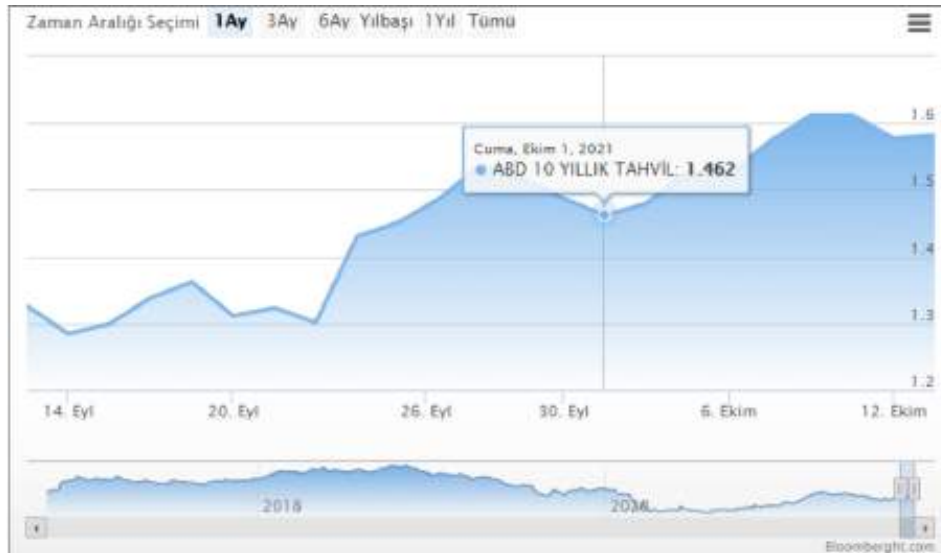


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari 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.

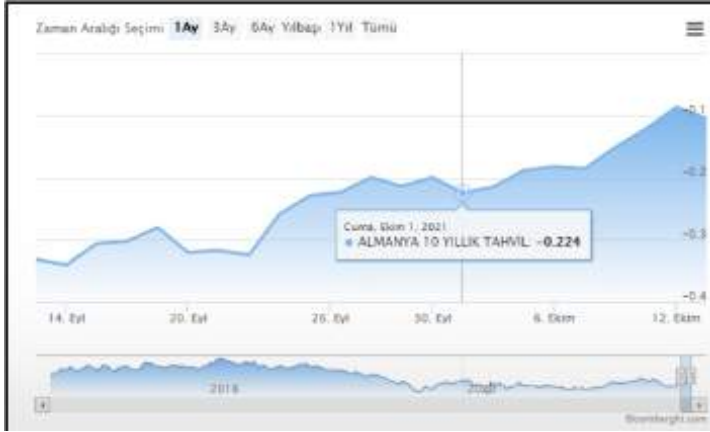
### TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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)

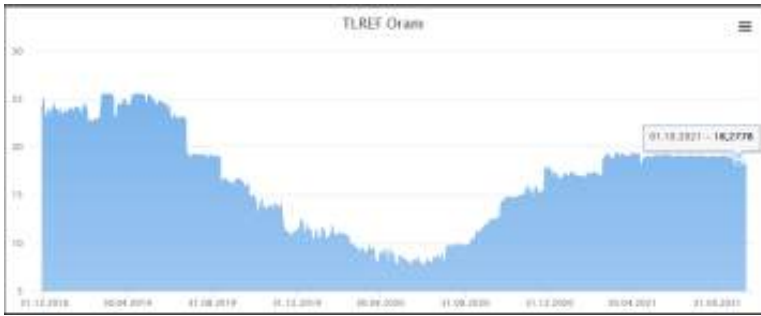


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % 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 faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

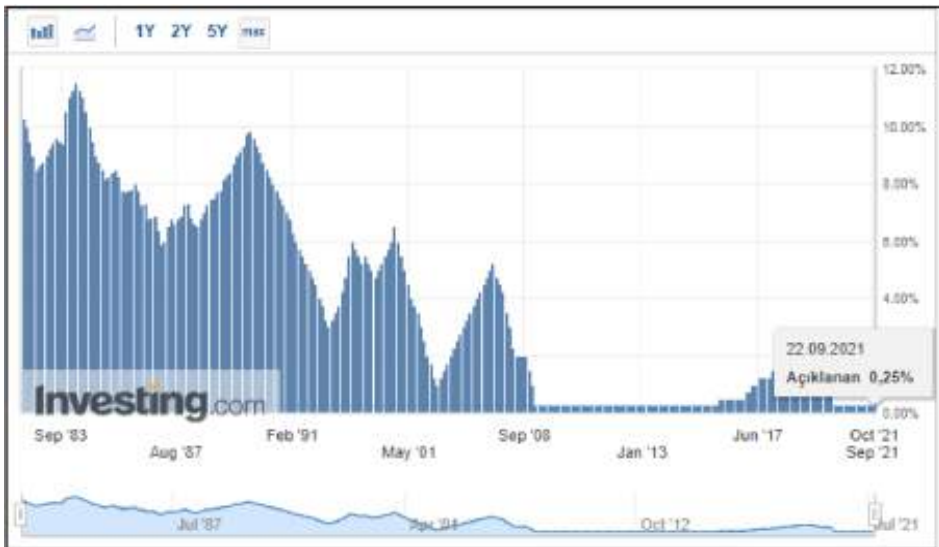


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında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

### TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



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



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

### **Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

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

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

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



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

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

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

#### **4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

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

#### **4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

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

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

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

#### **4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ**

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

#### **4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

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

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

##### **4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri**

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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 gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilmeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

##### **4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,**

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik

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

#### **4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri**

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

#### **4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

##### **1- Sahibinden: 0 312 815 15 10**

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

##### **2-Sahibinden: 0 505 293 11 61**

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

##### **3- Hatipoğlu Emlak: 0 505 566 45 74**

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

##### **4- Çözüm Emlak: 0 535 855 85 28**

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

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

#### **4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

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

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

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

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

##### **- Tarla Bedelinin Belirlenmesi;**

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m<sup>2</sup> tarla bedeli 85 -105 TL/m<sup>2</sup> arası olabileceği kabul edilmiş olup şerefiyeleri dikkate alınarak taşınmaz 105.TL/m<sup>2</sup> değer üzerinden değerlemeye alınmıştır

**Taşınmazın Değeri:29819,22 m<sup>2</sup> x 105 TL/m<sup>2</sup>=~3.130.000.TL**

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

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

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

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

#### **4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı tapu kaydına rastlanılmamıştır.

#### **4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

### **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

#### **5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ**

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

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

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

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

## **5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ**

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

## **BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME**

### **6.1. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:**

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

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

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

### **DEĞERLEME UZMANI**

Ayhan Topaloğlu  
Değerleme Uzmanı

### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Şeref Emen  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



## TAKBİS

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:30



## Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

## TAPU KAYIT BİLDİSİ

Zemin Tipi:	Ana Teslimat:	Ada/Parsel:	124/3
Tapınmaz Kimlik No:	87080808	AT Yüzölçümü(m2):	29819.22
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Bağimsiz Bölüm Nispeti:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLÜ/ÖCRET Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Seki Harman	Blok/Kat/Ölçü/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2067	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Teslimat Nispeti:	Tarla

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **WDvhY2lPKh2** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



## CBS GÖRÜNTÜSÜ













**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama, Sicil ve Sözlük Kurulunu



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 Tebliği uyarınca

**AYHAN TOPALOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



## BDDK YETKİ YAZIMIZ

### BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ocak 2012

#### ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

**SPK YETKİ YAZIMIZ**



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

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116  
Konu :

1394

15/02/2010

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi’de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği” (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği.

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı



**ADIM**  
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**DEĞERLEME RAPORU**

**ÇANKAYA/ANKARA (Yurt)**



## YÖNETİCİ ÖZETİ

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

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN

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

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

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

## **İÇİNDEKİLER**

**1.Rapor Bilgileri**

**2. Şirket tanıtıcı Bilgileri**

**3.Değer Tanımı ve geçerlilik koşulları**

**4.Uygunluk Beyanı**

**5.Taşınmazın hukuki tanımı ve yapılan incelemeler**

**5.a) Mülkiyet Durumu**

**5.b) Tapu Kayıt incelemeleri**

**5.c)İmar durum incelemeleri**

**6.TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİLERİ VE FİZİKİ DURUMU**

**6.a) Taşınmazın çevre ve konumu**

**6.b)Parsellerin fiziksel özellikleri**

**6.c)Taşınmazın genel özellikleri**

**6.d)Taşınmazın inşaat özellikleri**

**7.PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

**7.a)En verimli ve en iyi kullanım analizi**

**7.b)Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi**

**7.c)Bölge analizi**

**7.d) Taşınmazın değerine etki eden faktörler**

**8.DEĞERLEME SÜRECİ**

**8.a) Değerleme Yöntemleri**

**8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler**

**9.TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR VE DEVİR DEĞERİNİN TESPİTİ**

**a)Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan Sonuç**

**10.SONUÇ**



## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

**RAPORU TALEP EDEN** :Akfen İnşaat Turizm A.Ş

### **DEĞERLEMESİ YAPILAN**

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

**RAPOR TALEP TARİHİ** :30.12.2021

**RAPOR NO** :2021/15

**RAPOR TARİHİ:** 31.12.2021

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

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

## **3.DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

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

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit ve benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.



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

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

#### **4. UYGUNLUK BEYANI**

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

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

## 5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.a) Mülkiyet Durumu

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

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

## **5.b)Tapu Kayıt İncelemesi**

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

### **Hak ve mükellefiyetler bölümü:**

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

### **Beyanlar Hanesinde**

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

### **29094 ada,10 no'lu parsel üzerinde:**

#### **Beyanlar bölümü:**

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

SPOR BAKANLIĞI SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1460037091

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

**Not:** .Değerlemede tapu takyidatı dikkate alınmamıştır.

Takyidatdetay bilgileri için mal sahibinin başvurusu gerekmektedir.

## **5.c)İmar Durumu**

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

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

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

.Taşınmazı oluşturan 2 adet yurt binası için 05.11.2013 tarih ve 12 nolu yapı ruhsatı (1.902.40m<sup>2</sup>)-13.11.2013 tarih ve 13 nolu yapı ruhsatı (12.814m<sup>2</sup>) alınmıştır.

.Onaylı mimari proje üzerinde yapılan incelemeler neticesinde her bir bloğun toplam net inşaat alanı 11.469.23 m<sup>2</sup> ve toplam brüt inşaat alanında 13.316.80m<sup>2</sup> olduğu incelenen yapı ruhsatlarında sehven yazım hatasının yapıldığı tespit edilmiştir.

.Değerlemede, toplam Pazar/Devir değerinin tespitinde toplam inşaat alanı olarak iki bloğun toplam inşaat alanı olan **26.633.60 m<sup>2</sup>** alan dikkate alınmıştır.

## **6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU**

### **6.a) Taşınmazın çevre ve Konumu**

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

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

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

### **Taşınmazın merkez olan bölgelere yaklaşık uzaklıkları**

Eskişehir Yolu.....: 3 km

Bahçelievler.....: 13km

Kızılay.....: 14km

Ulus.....: 16 km

Esenboğa Havalimanı.....:41 km

## **6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri**

**.Tabloda gösterilmiştir.**

SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ M2
1	9 67.985	
2	10 119.567	
	<b>TOPLAM</b>	<b>187.552</b>

.Birbirlerine bitişik konumdadırlar

.Fiziksel özellikleri aynıdır.

.Düz ve kısmen eğimli topografik yapıdadırlar

.9. parsel üzerinde 2 adet bina yer almaktadır.

.Açık alanların zeminleri kilitli parke taşıdır.

.4. dereceden deprem bölgesidir.

.Her türlü alt yapısı mevcuttur.

## **6. c) Taşınmazın genel özellikleri**

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

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

#### **6.d)Taşınmazın inşaat Özellikleri**

.Taşınmaz 2 adet yurt binasından oluşmaktadır.

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

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

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

. Her blokta 312 adet konaklama odası mevcuttur.

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

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

#### **7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

##### **7.a) En verimli ve En iyi kullanım analizi**

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

##### **7.b)Mevut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi**

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

.Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik standartlarını yükseltmiştir.

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

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



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

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

### **7.c) Bölge Analizi**

#### **Ankara İli ve İl Merkezindeki Gayrimenkul Piyasası**

Ankara

Yüzölçümü: 24.521 km<sup>2</sup>

**Toplam Nüfusu:**5.503.985 (2018)

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

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

Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür.

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

İklimi: Güneyde İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

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

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

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

### **Eskişehir Yolu Aksı:**

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

## **İstanbul Yolu Aksı:**

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

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

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

## **Çankaya İlçesi**

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

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

.Üst ve orta gelir gelir grubu ikamet etmektedir.

.Ana arterlerde trafik yoğunlu yaşanmaktadır.

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

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

## **7.d)Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler**

### **Olumlu etkenler**

.Konumu,

.Ulaşım kolaylığı,

.Hacettepe Üniversitesi Kampüsünde konumlu olması

.Bölgede yurt vasıflı taşınmazlara talebin olması

.Tamamlanmış altyapı

.Ruhsatlarının alınmış olması

### **Olumsuz etkenler**

₂Herhangi bir olumsuz etken bulunmamaktadır.

## **8. DEĞERLEME SÜRECİ**

### **8.a) Değerleme yöntemleri**

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

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

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

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

### **8.b) Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan Yöntemler**

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

## **9. TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR/DEVİR DEĞERİNİN TESPİTİ**

### **9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç**

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

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

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

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

### **Yöntemin uygulanması**

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

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

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

### **1-Arsaların Üst Hakkı Pazar/Devir Değeri**

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

### **2-İnşaat Yatırımlarının Pazar/devir değeri**

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> bedelleri,binaların yapılış tarz ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

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

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

NOT: Yapıların sınıfı ve mevcut durumları ile 2021 yılı inşaat maliyet verileri ve özel yapım bir bina olması nedeni ile Akfen Holding A.Ş inşaat gurubundan yurt binasının inşaat aşamasındaki keşif bedeli ve harcamalar ile ilgili bilgi ve belge istenmiş bu maliyetler dikkate alınarak dikkate alınarak yapıların ortalama giydirilmiş m<sup>2</sup> birim değeri 5460.TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.Yurt binası ile ilgili harcama detay tabloları rapor ekinde sunulmuştur.

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

#### **Uygulanan değerlendirme yöntemi ile ulaşılan sonuç**

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

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

#### **9.b)Gelir yöntemi ve ulaşılan sonuç**

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

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

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

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

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

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

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

#### HACETTEPE OPERASYONEL VARSAYIMLAR KYK

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





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

## **10.SONUÇ**

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

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

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

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

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

Takdirlerimiz taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İş bu rapor, tek orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur: 31 Aralık 2021

Saygılarımızla,

DEĞERLEME UZMANI      SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Ulvi Barkın ŞENSES      Şeref EMEN

## EKLER

.Konum Krokisi

.Tapu suretleri ve tapu kayıtları

.Üst Hakkı sözleşmesi, ilgili kararlar ve yazışmalar

.Yapı ruhsatları, imar durumu kat planları

.Yer görme fotoğrafları

.Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi

