

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

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

### **DEĞERLEMESİ YAPILAN**

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

**RAPOR TALEP TARİHİ** :09.12.2022

**RAPOR NO** :2022/154

**RAPOR TARİHİ** : 31.12.2022

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

**RAPORU HAZIRLAYANLAR:** Yusuf YAYLALI( SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı /920058)-Şeref EMEN(Sorumlu Değerleme Uzmanı/401854)

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

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

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit ve benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.

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

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

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

Bu 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.

## **5.b)Tapu Kayıt İncelemesi**

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

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

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

### **Beyanlar Hanesinde**

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

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

#### **Beyanlar bölümü:**

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

SPOR BAKANLIĞI SPOR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1460037091

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

**Not:** İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir satış işlemi görmediği imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı tespit edilmiştir

Takyidat detay bilgileri için mal sahibinin başvurusu gerekmektedir.

## **5.c)İmar Durumu**

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

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

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

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

.Onaylı mimari proje üzerinde yapılan incelemeler neticesinde her bir bloğun toplam net inşaat alanı 11.469.23 m2 ve toplam brüt inşaat alanınınında13.316.80m2 olduğu incelenen yapı ruhsatlarında sehven yazım hatasının yapıldığı tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

Eskişehir Yolu.....: 3 km

Bahçelievler.....: 13km

Kızılay.....: 14km

Ulus.....: 16 km

Esenboğa Havalimanı.....:41 km

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

**Tabloda gösterilmiştir.**

SIRA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ M2
1	9	67.985
2	10	119.567
	<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**

2.Taşınmaz 2 adet yurt binasından oluşmaktadır.

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

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

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

. Her blokta 312 adet konaklama odası mevcuttur.

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

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

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

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

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

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

**Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022**

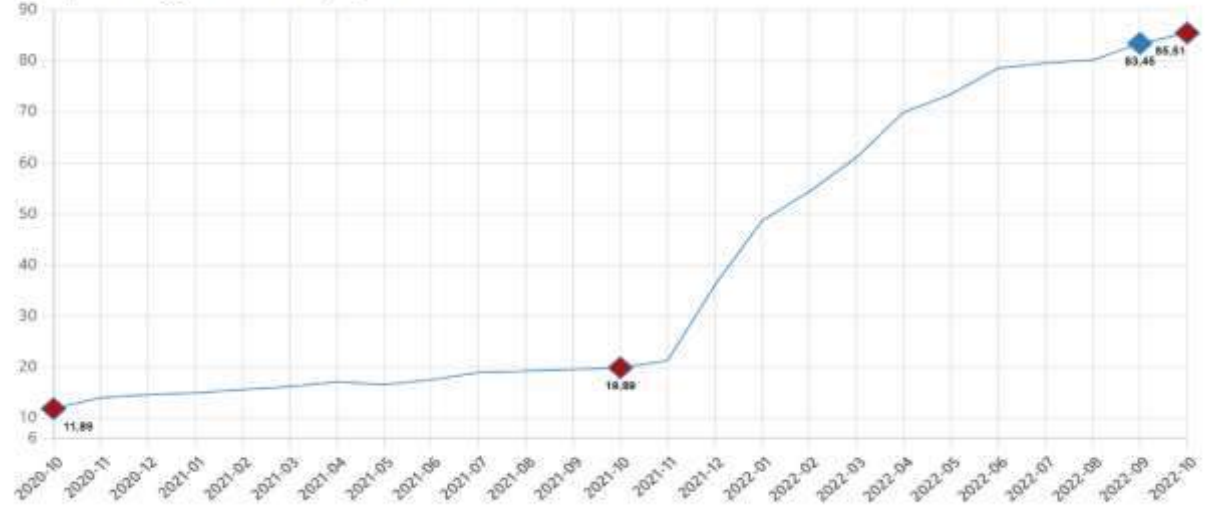
**Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu**

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

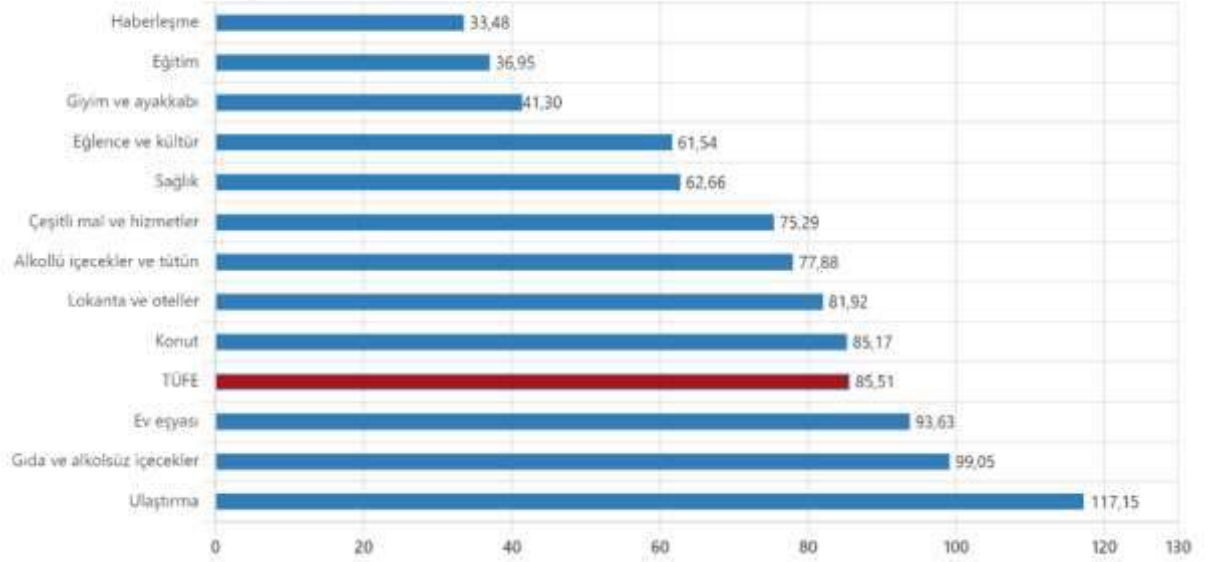
### TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

### TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



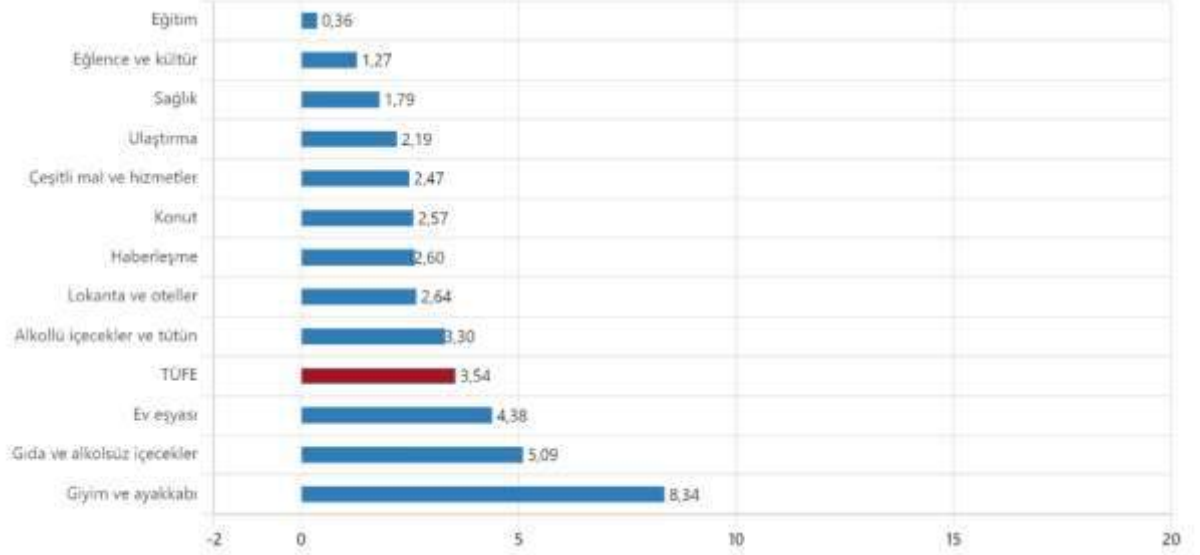
### TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022





Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

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

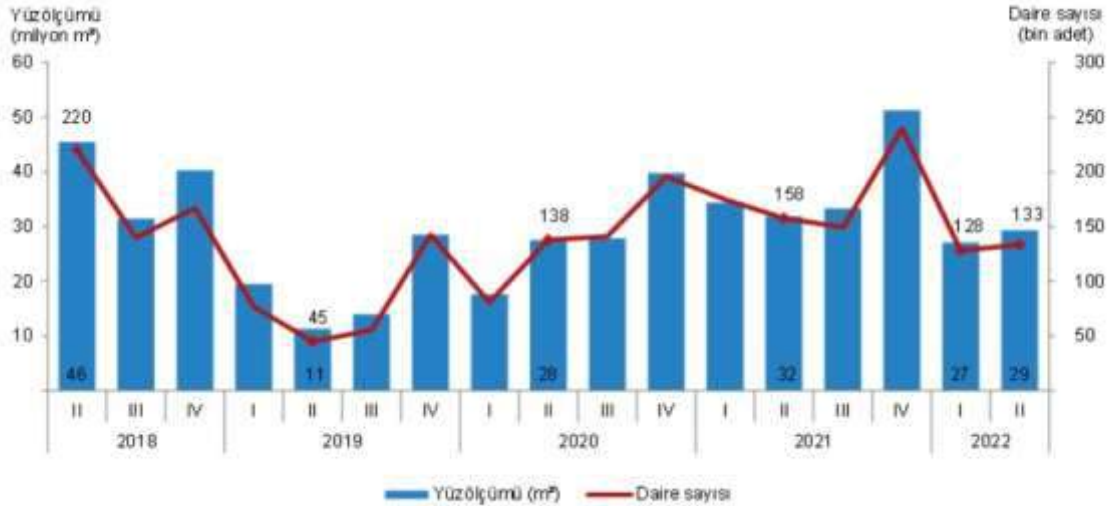


#### Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

##### Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

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

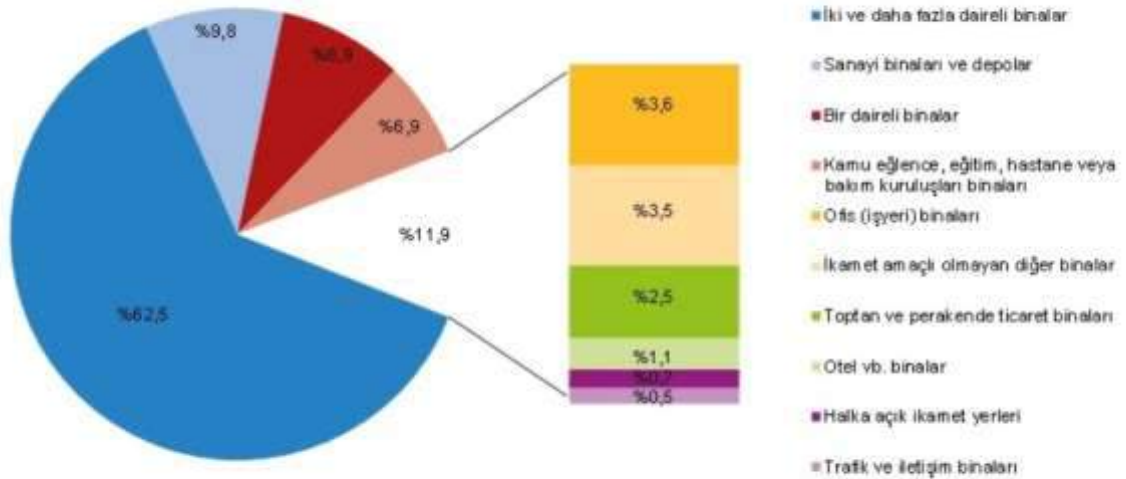
##### Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



## Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

## Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

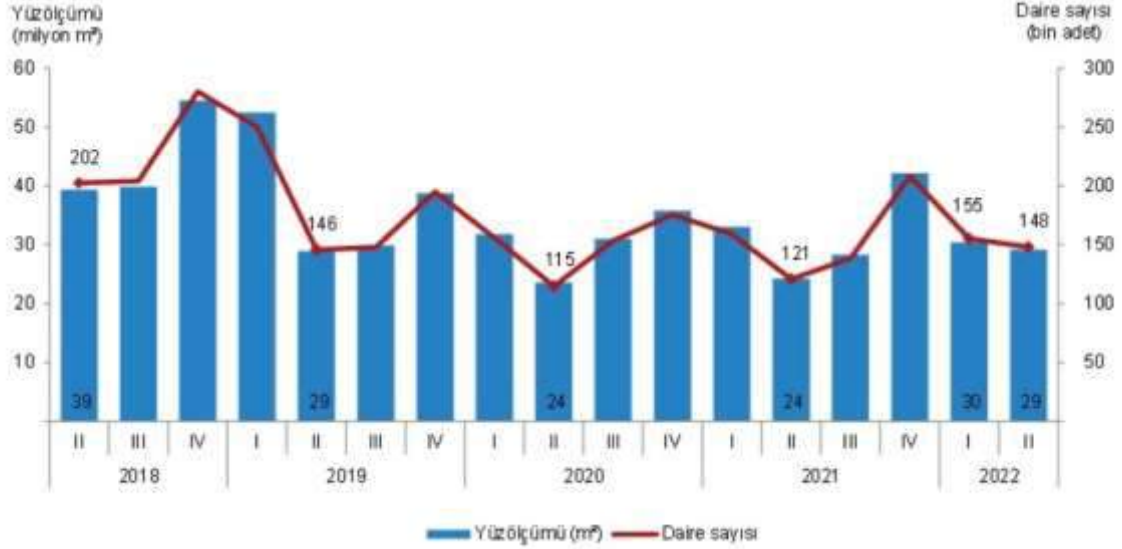


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

## Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



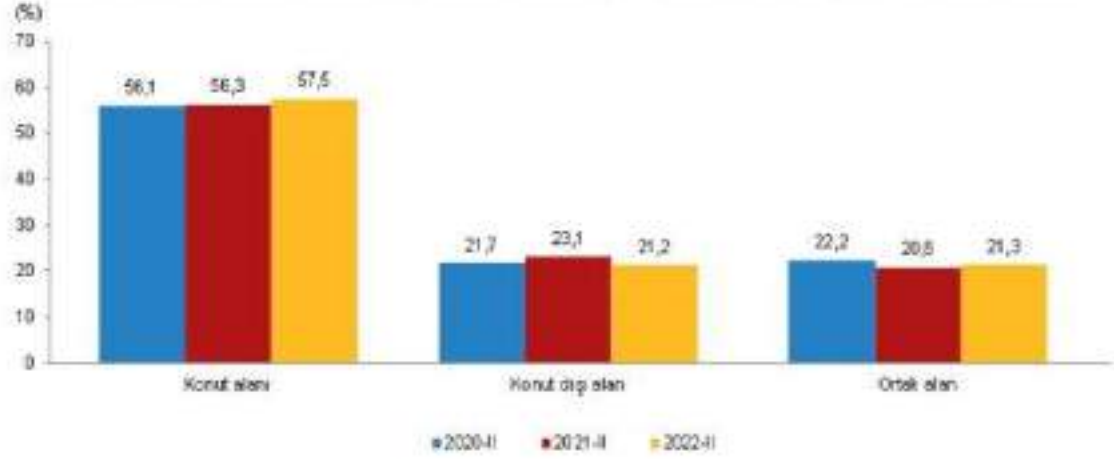
### Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

## Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

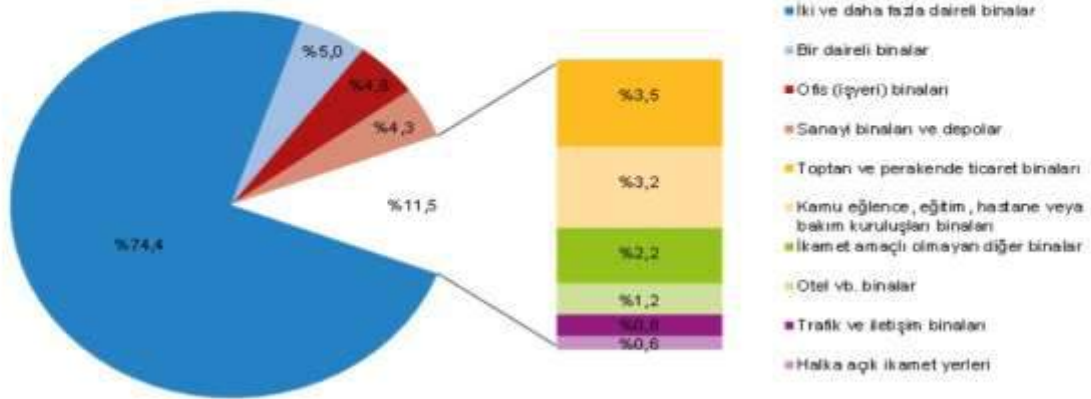
### Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



### En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



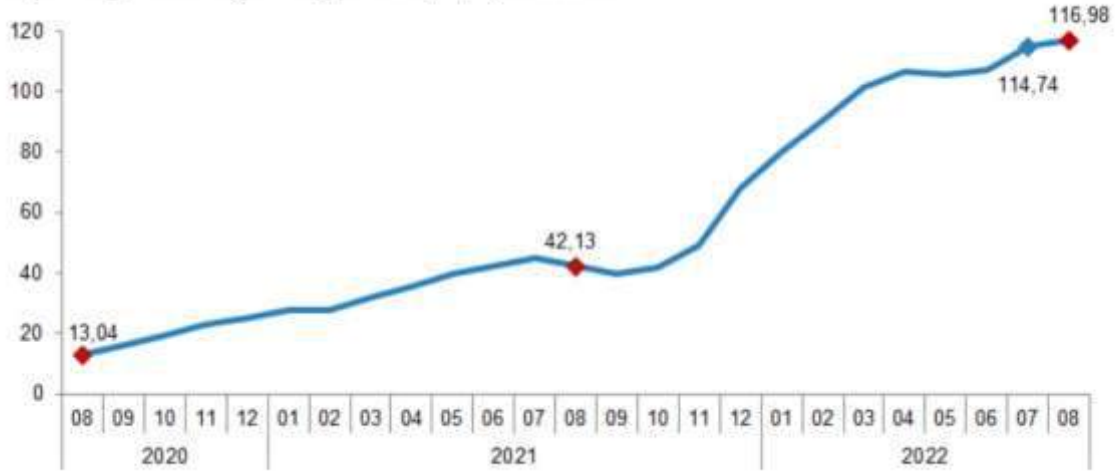
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

## İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

### İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

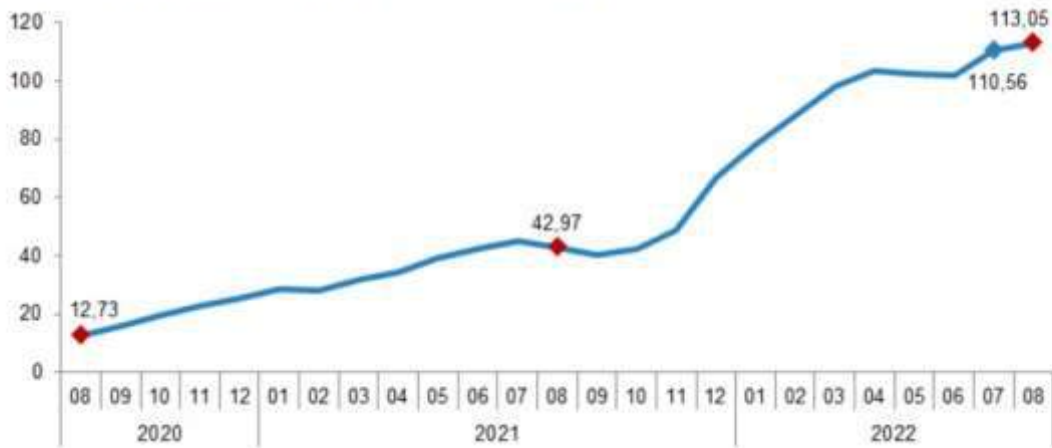
### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

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

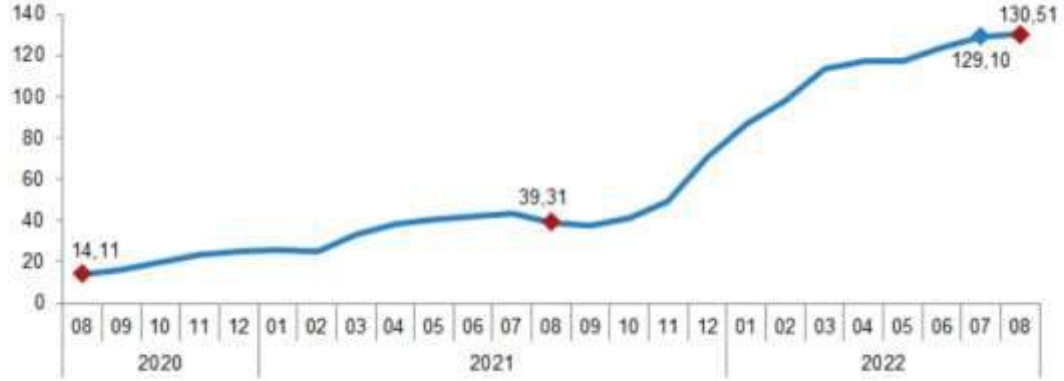




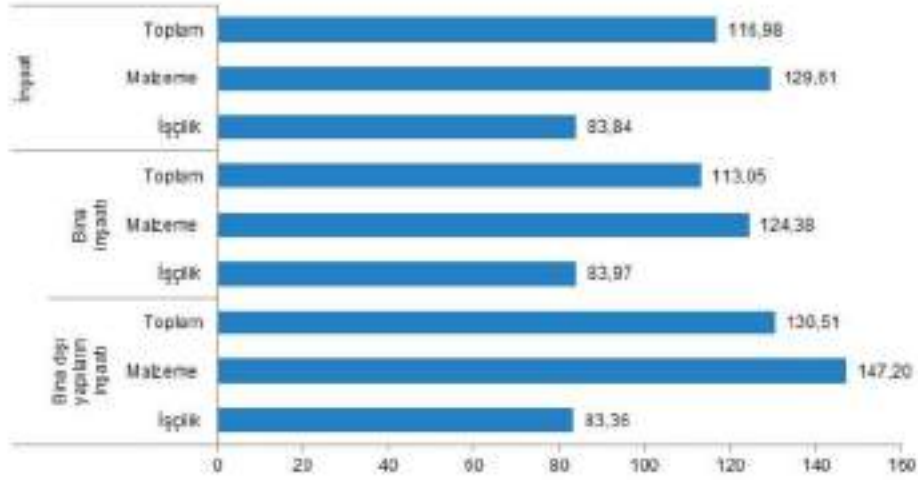
## Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

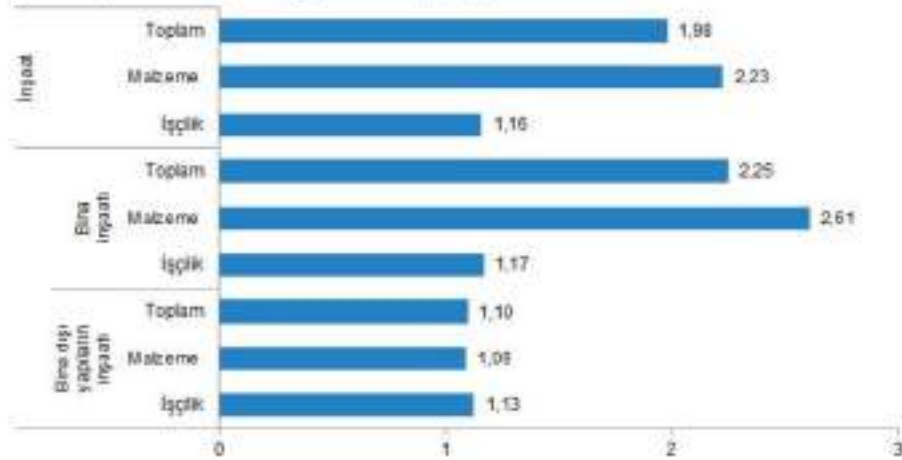
### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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



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



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMT

## **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 kışlık erzakın muhafaza edildiği kiler bulunurdu. Ankara yemekleri oldukça çeşitlidir. Çorbalar; aş, dutmaç, keşkek, miyane, sütlü, tarhana ve toyga çorbaları, et yemekleri; Ankara tavası, alabörtme, calla, çoban kavması, ilişik, kapama, orman kebabı, patlıcanlı et, sızgıç, siyel, siper, pilavlar; bici, bulgur pilavı, oğmaç aş, pıt pıt pilavı, dolmalar; efelek dolması, mantı, şirden dolması (humbar), yalancı dolma, börekler- çörekler; alt-üst böreği, ay böreği, bohça, entekke böreği, hamman, kaha, kol böreği, papaç, Pazar böreği, tandır böreği ve yalkı yemeklerden bazılarıdır.Ne Alınır: Ankara'da alışveriş merkezleri Ulus, Kızılay ve Kavaklıdere' de yoğunlaşmıştır. Ankara'yı ziyaret edenlerin gezmekten hoşlandıkları bir yer, Ulus yakınlarındaki Çıkırıkçılar Yokuşu ve buradaki dükkanlardır.Ulus Kale çevresi, Samanpazarı ve Çıkırıkçılar Yokuşu kesimlerinde dokuma, bakır, çömlek, hasır, deri gibi geleneksel el sanatları ürünleri, çeşitli takı, süs, hediyelik ürünler ve her türlü antika eşyanın satıldığı alışveriş mekanları bulunmaktadır.Bakırcılar Çarşısı' nda bir sürü eski ve yeni eşya, bakırın ve mücevheratın yanı sıra giysiler antikalar ve süs eşyaları bulunabilir. Kale kapısına yapılan yürüyüş sonundabaharat, kurutulmuş meyve, kuruyemiş ve diğer birçok ürünün satıldığı tezgahlara gelinir.Modern alışveriş bölgeleri genelde Kızılay' da, Tunalı Hilmi Caddesi' nde ve Çankaya Atakule' de yer alır. 125 m. yüksekliği ile Atakule şehrin tümüne hakimdir; döner lokantası tüm şehrin görüntüsünü gözler önüne serer. Kavaklıdere' deki Karum alışveriş merkezinde Türkiye' nin en seçkin mağazaları yer alır. Ayrıca, yeme-içme, eğlence tesisleriyle alışveriş dışında rekreasyon olanakları sunmaktadır.Ankara' ya nasıl gidilir?Karayolu: Ankara' dan Türkiye'nin her tarafına otobüsle ulaşım olanağı vardır.Havayolu: Uluslararası Ankara Esenboğa Havalimanı, şehir merkezine 25 km. mesafededir. Ulaşım HAVAŞ servisleriyle sağlanmaktadır.Demiryolu:Ankara-İstanbul, Ankara-İzmir, Ankara-Balıkesir, Ankara-Isparta-Burdur, Ankara-Zonguldak, Ankara-Adana, Ankara-Elazığ-Diyarbakır güzergahlarında trenle ulaşım mevcuttur.

### **Eskişehir Yolu Aksı:**

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

### **İstanbul Yolu Aksı:**

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

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



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

### **Cankaya 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.

.Ankara'nın simgeleri Anıtkabir, Atakule, Kuğulu park, Seymenler parkı bu bölgede yer almaktadır.

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

#### **Olumlu etkenler**

.Konumu,

.Ulaşım kolaylığı,

.Hacettepe Üniversitesi Kampüsünde konumlu olması

.Bölgede yurt vasıflı taşınmazlara talebin olması

.Tamamlanmış altyapı

.Ruhsatlarının alınmış olması

#### **Olumsuz etkenler**

Herhangi bir olumsuz etken bulunmamaktadır.

### **8. DEĞERLEME SÜRECİ**

#### **8.a) Değerleme yöntemleri**

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.Yaklaşımında 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 deyişli 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 bilmeseye 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.Parsel üzerindeki yapı Akfen Holding A.Ş iştiraki olan Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından yapılmış olup Parsel mülkiyet olarak Hacettepe Üniversitesine aittir 49 yıl süre ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.'ne tahsis etmiştir.Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. de bu üst hakkını, aynı bedel ve süreyle Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş'ne tahsis etmiştir.Maliyet Değeri hesabında yapı değeri takdiri yapılmış olup Arsa değeri takdiri parsellerin yapılaşma şartları ile aynı bölgede arsa emsalleri tespit edilememiş bu nedenle Parselin üst hakkı arsa bedeli tespiti yapılmamış ve yapı değeri hesap edilip maliyet değeri takdiri yapılmıştır

### İnşaat Yatırımlarının Pazar/devir değeri

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

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

YAPI ADI	İNŞAAT TARZI	YAPI SINIFI	TOPLAM İNŞAAT ALANI(M <sup>2</sup> )	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ ORTALAMA M <sup>2</sup> DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ(TL)
2 adet yurt binası	Betonarme prefabrik	4-C	26.663,60	7000	186.645.200

NOT: Yapıların sınıfı ve mevcut durumları ile 2022 yılı inşaat maliyet verileri ve özel yapım bir bina olması nedeni ile Akfen Holding A.Ş inşaat gurubundan yurt binasının inşaat aşamasındaki keşif bedeli ve harcamalar ile ilgili bilgi ve belge istenmiş bu maliyetler dikkate alınarak dikkate alınarak yapıların ortalama giydirilmiş m<sup>2</sup> birim değeri 7000.TL/m2 olarak takdir edilmiştir.

### Uygulanan değerleme yöntemi ile ulaşılan sonuç

İnşaat yatırımlarının Pazar/devir değeri	186.645.200
	<b>TOPLAM Yaklaşık 186.645.200TL</b>

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

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

Parsel zerindeki yapı Akfen Holding A.ř iştiraki olan Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.ř tarafından yapılmış olup Parsel mülkiyet olarak Hacettepe niversitesine aittir 49 yıl süre ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.ř.'ne tahsis etmiştir.Hacettepe niversitesiTeknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.ř. de bu üst hakkını, aynı bedel ve süreyle Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.ř'ne tahsis etmiştir.Parsel zerindeki yapı Akfen Holding A.ř iştiraklerinden biri olan Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.ř tarafından Yurt binası olarak inşa edilmiş ve KYK 'na kiraya verilerek Gelir elde edilmektedir

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

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

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

Yurt projesinin yatak fiyatlarının; KYK sözleşmesinin devrede olduğu 2022 Haziran sonuna kadar sözleşmede yer alan tutara uygun olarak artacağı bu dönemden sonra özel yurt olarak işletilmeye başlanması ile birlikte yatak kapasitesi ve lokasyon olarak niversite alanı

içerisinde olması varsayımı ile 550– 650 TL/ay (2022 yılı fiyatları ile) arasında olacağı öngörülmüştür.

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

İşletme giderleri; KYK'ya 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) - 2023 Reel	622,00
Yıllık Oper. Gider (TL) - 2023 Reel	125.000

MAKROEKONOMİK VARSAYIMLAR		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029+							
TL Enflasyon (TÜFE)		50,0%	35,0%	25,0%	20,0%	17,0%	14,0%	11,0%							
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034			
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034			
TL Enflasyon - TÜFE	50,0%	35,0%	25,0%	20,0%	17,0%	14,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%			
	1,00	1,50	2,03	2,53	3,04	3,55	4,05	4,50	4,99	5,54	6,15	6,83			
Hacettepe Yurt Geliri	16.898.387	25.347.581	34.219.234	42.774.043	51.328.852	60.054.756	68.462.422	75.993.289	84.352.550	93.631.331	103.930.777	115.363.163			
Giderler	125.000	187.500	253.125	316.406	379.688	444.234	506.427	562.134	623.969	692.606	768.792	853.359			
EBITDA	16.773.387	25.160.081	33.966.109	42.457.637	50.949.164	59.610.522	67.955.995	75.431.154	83.728.581	92.938.725	103.161.985	114.509.803			
EBITDA Margin (%)	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%			
EBITDA	16.773.387	25.160.081	33.966.109	42.457.637	50.949.164	59.610.522	67.955.995	75.431.154	83.728.581	92.938.725	103.161.985	114.509.803			
Time	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00			
Time Value of %23	13.636.900	16.630.366	18.252.841	18.549.635	18.097.205	17.214.414	15.954.823	14.398.255	12.993.547	11.725.884	10.581.895	9.549.515			
31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046				
2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046				
11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%				
7,58	8,41	9,34	10,36	11,50	12,77	14,17	15,73	17,46	19,38	21,52	23,88				
128.053.111	142.138.953	157.774.238	175.129.404	194.393.638	215.776.938	239.512.402	265.858.766	295.103.230	327.564.585	363.596.690	403.592.326				
947.229	1.051.424	1.167.081	1.295.459	1.437.960	1.596.136	1.771.710	1.966.599	2.182.925	2.423.046	2.689.581	2.985.435				
127.105.882	141.087.529	156.607.157	173.833.944	192.955.678	214.180.803	237.740.691	263.892.167	292.920.306	325.141.539	360.907.108	400.606.890				
99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%				
127.105.882	141.087.529	156.607.157	173.833.944	192.955.678	214.180.803	237.740.691	263.892.167	292.920.306	325.141.539	360.907.108	400.606.890				
13,00	14,00	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00	24,00				
8.617.855	7.777.089	7.018.349	6.333.632	5.715.716	5.158.085	4.654.858	4.200.725	3.790.898	3.421.055	3.087.293	2.786.094				
31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	31.12.2060	31.12.2061	15.03.2062
2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
26,51	29,43	32,66	36,26	40,25	44,67	49,59	55,04	61,09	67,82	75,27	83,56	92,75	102,95	114,27	126,84
447.987.481	497.266.104	551.965.376	612.681.567	680.076.540	754.884.959	837.922.304	930.093.758	1.032.404.071	1.145.968.519	1.272.025.056	1.411.947.812	1.567.262.072	1.739.660.900	1.931.023.599	434.559.667
3.313.833	3.678.355	4.082.974	4.532.101	5.030.632	5.584.001	6.198.242	6.880.048	7.636.854	8.476.907	9.409.367	10.444.398	11.593.281	12.868.542	14.284.082	3.214.505
444.673.648	493.587.750	547.882.402	608.149.466	675.045.908	749.300.957	831.724.063	923.213.710	1.024.767.218	1.137.491.612	1.262.615.689	1.401.503.415	1.555.668.790	1.726.792.357	1.916.739.517	431.345.161
99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%
444.673.648	493.587.750	547.882.402	608.149.466	675.045.908	749.300.957	831.724.063	923.213.710	1.024.767.218	1.137.491.612	1.262.615.689	1.401.503.415	1.555.668.790	1.726.792.357	1.916.739.517	431.345.161
25,00	26,00	27,00	28,00	29,00	30,00	31,00	32,00	33,00	34,00	35,00	36,00	37,00	38,00	39,00	40,00
2.514.280	2.268.984	2.047.620	1.847.852	1.667.574	1.504.884	1.358.066	1.225.572	1.106.004	998.101	900.725	812.850	733.547	661.982	597.398	109.300

<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>23,00%</b>
<b>NPV</b>	<b>260.501.668</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.

**Nihai Değer Takdiri:** Parsel üzerinde yer alan Yurt Binası Gelir getirici bir mülk olup yapılan değer takdirlerinden Gelir Yöntemi göre tespit edilen değer olan 260.501.668.TL nihai değer takdiri olarak tespit edilmiştir

<b>Maliyet Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri</b>	<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EURO</b>
	<b>186.645.200</b>	<b>10.007.785</b>	<b>9.398.046</b>
<b>Gelir Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri</b>	<b>260.501.668</b>	<b>13.967.917</b>	<b>13.116.901</b>
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>260.501.668</b>	<b>13.967.917</b>	<b>13.116.901</b>

**Not:1)** Değerleme günü itibariyle 1,-USD= 18,65 -TL- 1,EURO= 19,86- 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: 31.12.2022

Saygılarımızla,

DEĞERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI/920058

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN/401584

EKLER

.Konum Krokisi

.Tapu suretleri ve tapu kayıtları

.Üst Hakkı sözleşmesi, ilgili kararlar ve yazışmalar

.Yapı ruhsatları, imar durumu kat planları

.Yer görme fotoğrafları

.Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi















Antara

Çankaya

Lodumu (m):

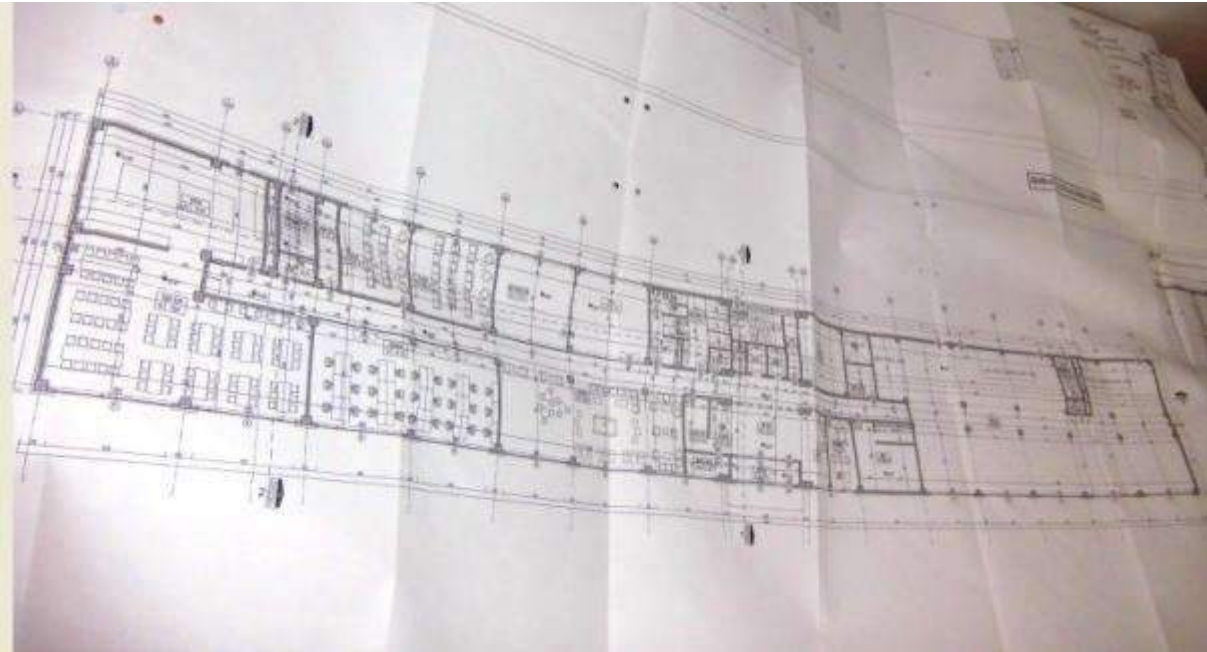
2004

9

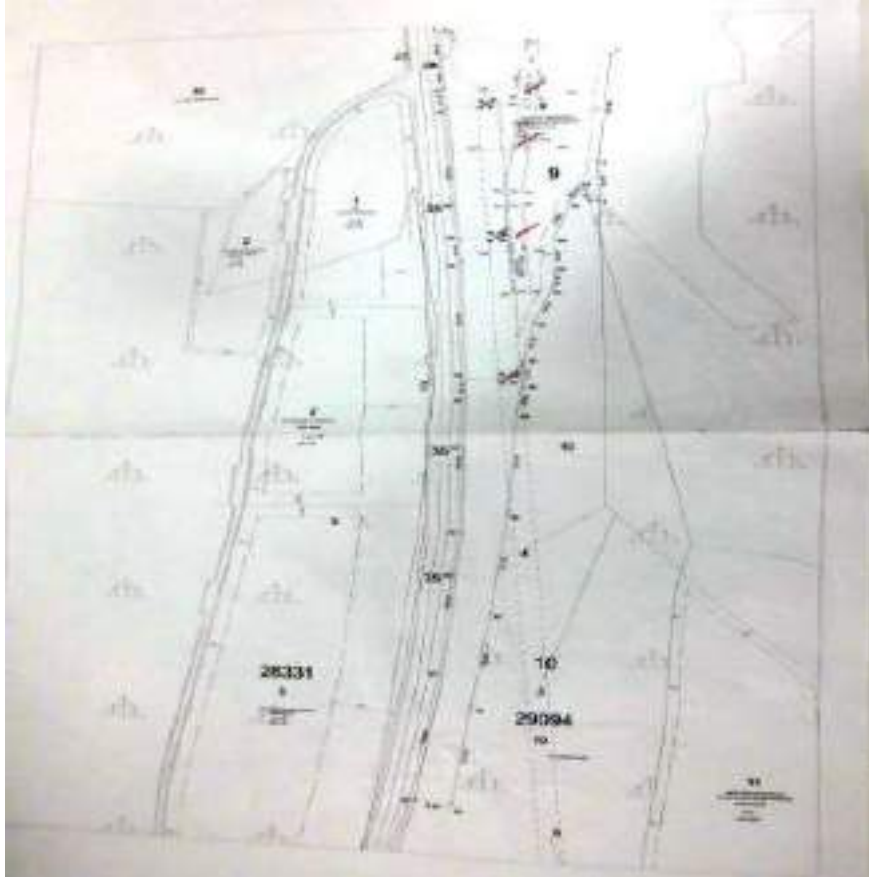
Sorgula











HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ					
YAPININ KULLANIM AMACI: ÜSTÜN SEKACILAR KOLEJİ VE YAPISALLARI					
YAPININ SAHİBİ HACETTEPE TEKNİKENT A.Ş.					
YÜKLENİCİNİN ADI SOYADI		HACETTEPE EĞİTİM VE HİZMET ARAŞTIRMALARI			
VERGİ DAİRESİ VE NO		454 054 3642			
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALESİ	PAFTA NO	ADA NO
	ANKARA	BEYTEPE			29094
PARSEL NO 9-10					
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ					
PAFTA ADI	ÖLÇEK	PAFTA NO	TOPLAM PAFTA	TARİHİ	
VAZİYET PLANI	1/1000	1	16	21.02.2013	
MİMARİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA	
STATİK	M. TAYFUN TULGAN	MİMAR	26509	<i>M. Tayfun Tugan</i>	
MEKANİK TESİSAT					
ELEKTRİK TESİSATI					
JEOLOJİK RAPOR					
NOT: İŞE BAŞLAMADAN ÖNCE PROJELER KONTROL EDİLİP VARSA HATALAR İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR. İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYGUN OLUĞU PROJE MÜELLİFİNCE KABUL EDİLMİŞTİR.					
KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ		YÖNETİCİ ŞİRKET		
					
BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ					







## TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

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

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



3 / 3

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3



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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

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

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



3 / 3

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

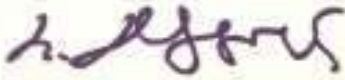
Belge No: 920058

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

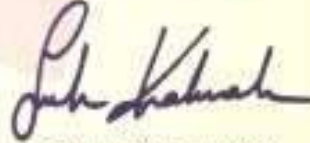
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

**YUSUF YAYLALI**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABAÇAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.02.2022

Belge No: 2022-01.1342

**Sayın Yusuf YAYLALI**

(T.C. Kimlik No: 14141568404 - Lisans No: 920058)

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan

## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**İlkyay ARIKAN**  
GENEL SEKRETER



**E.Nevzat ÖZTANGUT**  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

**Sayın Şeref EMEN**

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan





**AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİCARET A.Ş**  
**HACILAR MAH. 986/1 SOKAK, İNCEK LOFT NO: 1**  
**GÖLBAŞI / ANKARA**  
**111328 ADA 1 PARSEL 39 ADET İŞYERİ VASIFLI**  
**TAŞINMAZLAR**

**EKSPERTİZ RAPORU**

**RAPOR NO: 2022-0155**

## İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri,
2. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri,
3. Taşınmazın Tapu Tetkiki,
4. Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler,
5. Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,
  - 5.1- Mevcut Ekonomik Koşullar
  - 5.2- Değerlemeye Etken Faktörler
6. Taşınmazın Teknik Özellikleri
  - 6.1- Taşınmazın Yeri, Konumu
  - 6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapının Özellikleri
  - 6.3.Taşınmazın Mahal Özellikleri
7. Teknik Özelliklerin Değerlendirilmesinde baz alınan veriler
  - 7.1 Değerleme işleminde Kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri
    - 7.1.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı ,Varsayımları ve nedenleri
    - 7.1.2 Nakit/Gelir Akımları Analizi
    - 7.1.3 Maliyet Oluşumları Analizi
    - 7.1.4 Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
    - 7.1.5.Maliyet Oluşumları Analizine göre elde edilen veriler,
8. Satış Değeri Tespiti
  - 8.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer Tespiti
  - 8.2 Maliyet Oluşumları Analizi ile değer tespiti
    - 8.2.1Maliyet Oluşumları yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve hesaplamalar
9. Değerleme ve Sonuç
  - 9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının uyumlaştırılması ve Bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması
- 10.Ekler

## **1- Rapor Bilgileri**

Ekspertizi Talep Eden : Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.

Talep Yazısı : 09.12.2022 Tarihli ekspertiz talebiniz.

Gayrimenkulün Adresi : Hacılar Mah. 986/1 Sokak İncek Loft No: 1  
Gölbaşı - Ankara

Ekspertiz Tarihi : 25.12.2022

Ekspertizin Konusu : Ankara ili, Gölbaşı ilçesi,111328 ada 1 Parselde yer alan  
39 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin tespiti.

Rapor Tarihi : 30.12.2022

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

## 2- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)		BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ARSA ALANI (M2)	ANA GAYRİMENKUL VASFI						
1	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-001	İŞYERİ	125 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
2	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328		108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - I. KAT	T-002	İŞYERİ	410 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
3	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-003	İŞYERİ	168 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
4	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-004	İŞYERİ	85 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
5	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - I. KAT	T-005	İŞYERİ	213 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
6	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-006	İŞYERİ	92 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
7	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-008	İŞYERİ	50 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
8	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-009	İŞYERİ	51 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
9	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-010	İŞYERİ	469 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
10	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-011	İŞYERİ	50 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
11	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-012	İŞYERİ	39 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
12	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-013	İŞYERİ	62 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
13	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-014	İŞYERİ	51 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
14	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-015	İŞYERİ	49 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
15	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-016	İŞYERİ	50 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

16	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - I. KAT	T-017	İŞYERİ	208 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
17	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-018	İŞYERİ	107 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
18	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-019	İŞYERİ	121 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
19	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-020	İŞYERİ	104 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
20	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-021	İŞYERİ	53 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
21	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - I. KAT	T-022	İŞYERİ	264 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
22	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-023	İŞYERİ	56 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
23	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-024	İŞYERİ	99 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
24	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-025	İŞYERİ	176 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
25	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-027	İŞYERİ	51 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
26	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-028	İŞYERİ	177 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
27	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-029	İŞYERİ	47 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
28	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-031	İŞYERİ	53 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
29	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-033	İŞYERİ	181 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
30	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-034	İŞYERİ	181 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
31	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-035	İŞYERİ	47 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
32	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-036	İŞYERİ	54 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
33	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-037	İŞYERİ	177 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
34	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-038	İŞYERİ	54 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
35	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-039	İŞYERİ	44 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

33	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-040	İŞYERİ	172 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
37	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-041	İŞYERİ	107 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
38	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	1. KAT	T-042	İŞYERİ	137 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
39	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT- BODRUM KAT	R6-001	İŞYERİ	926 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)



#### **4- Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler**

\*Tapu kayıtlarına göre söz konusu 111328 Ada 1 Parselde kalan ticari taşınmazlar “Ofis ve işyeri” niteliğindedir.

\* Değerleme konusu taşınmazların Gölbaşı Belediyesinde dosyası incelenmiş olup R1 Blok için 17.08.2015 tarih 741/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R2 Blok için 17.08.2015 tarih 742/2015 numaralı tadilat ruhsatı R3 Blok için 17.08.2015 tarih 743/2015 nolu tadilat ruhsatı, R4 Blok için 17.08.2015 tarih 744/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R6 Blok için 17.08.2015 tarih 746/2015 numaralı tadilat ruhsatı ve 26.04.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

\* Gölbaşı Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde her 1. Etap A, B, E ve F Bloklar için 2. Etap C, D, G, H ve R Bloklar için 29.01.2015 tarihli mimari projesi (tadilat) bulunmaktadır.

\* Gölbaşı Belediyesinde incelenen dosyasında taşınmaza ait herhangi bir cezai tutanak ve zabıt bulunmamaktadır.

\* Taşınmazların yer aldığı parselin konum doğrulaması, imar ve kadastral paftalar üzerinden yapılmıştır. Taşınmaza ilişkin Gölbaşı Belediyesi imar biriminden parsel sorgulaması-bina konum tespiti de yapılmış olup, taşınmazın gerek parselasyon tespitinde gerekse bina kat-konum tespitinde yasal belgelerine uygun olduğu gözlemlenmiştir. Gölbaşı Belediyesinden alınan bilgiye göre 111328 ada 1 parsel için onaylı İmar Planı kapsamında, en çok yükseklik: Serbest, Emsal: 1,40 yapılanma şartlarında Özel Proje Alanları içerisinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin herhangi bir yola terki bulunmamaktadır.

#### **5-Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabilitesi,**

**Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022**

**Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu**

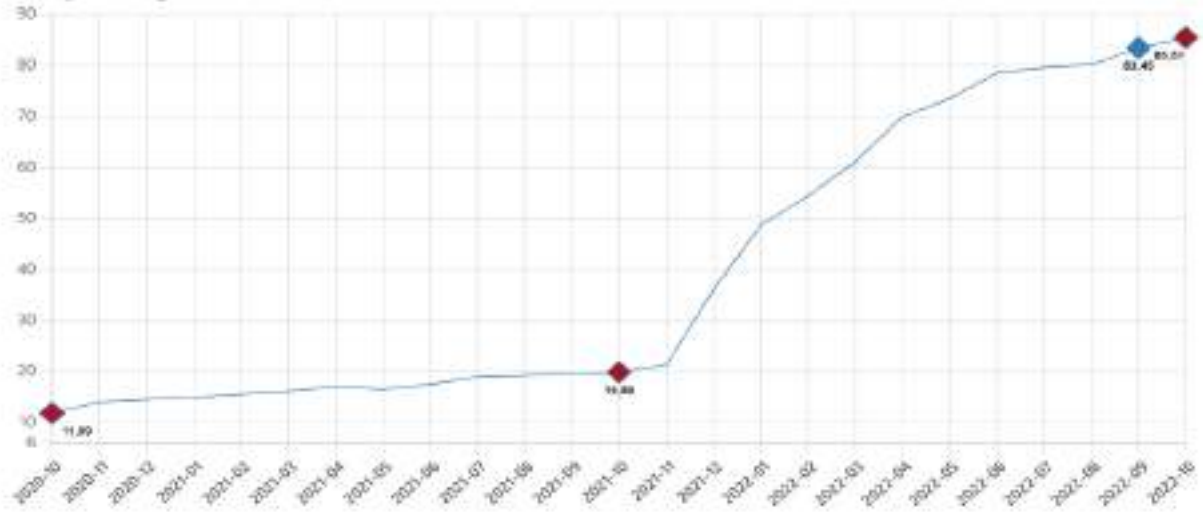
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.



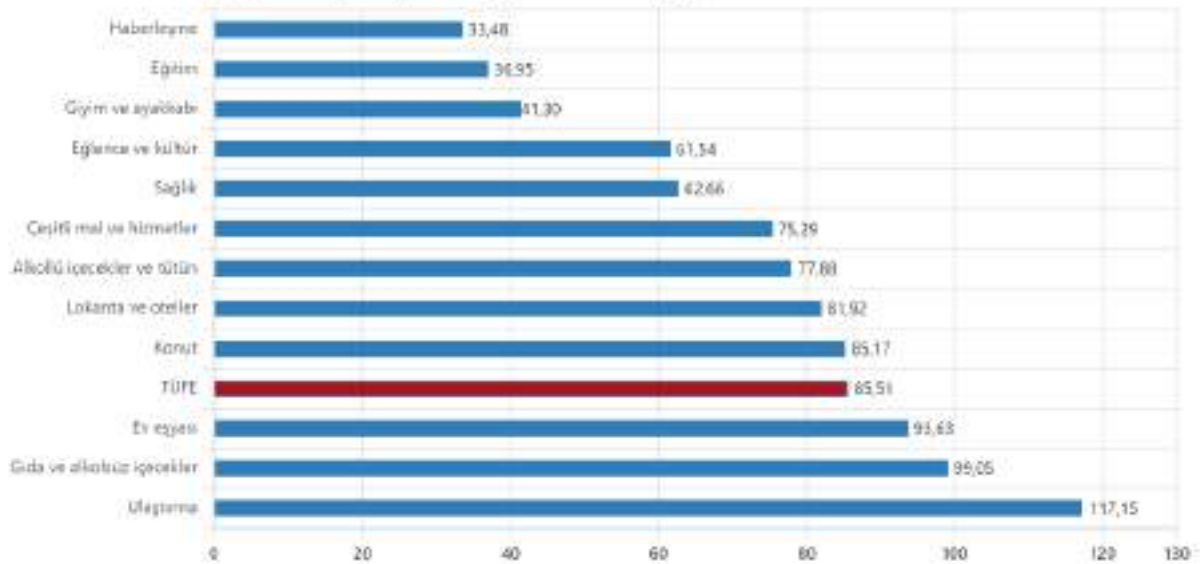
### TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

### TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

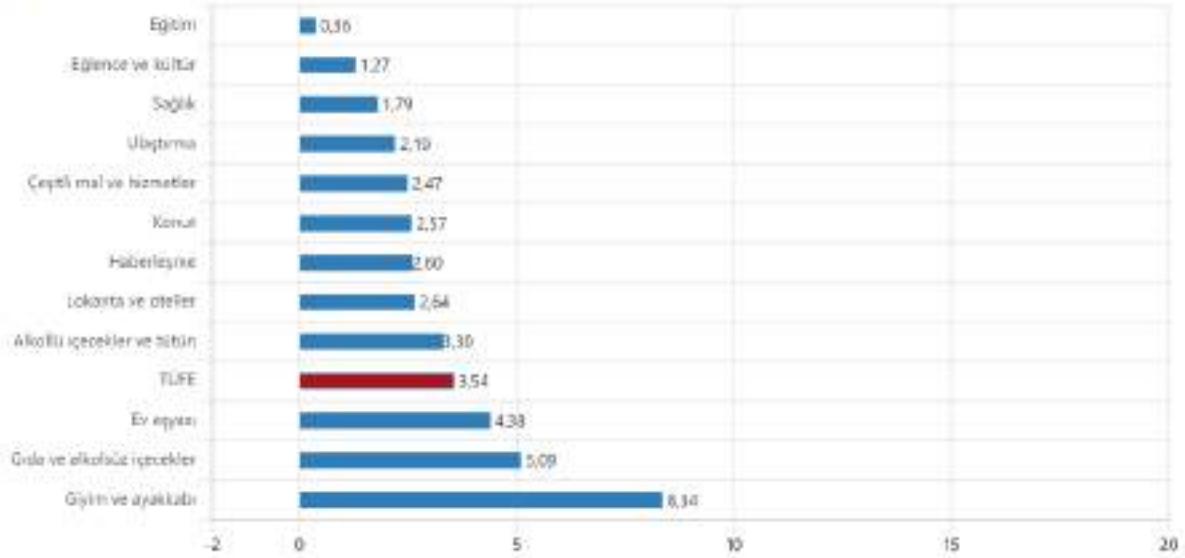


### TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir).

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

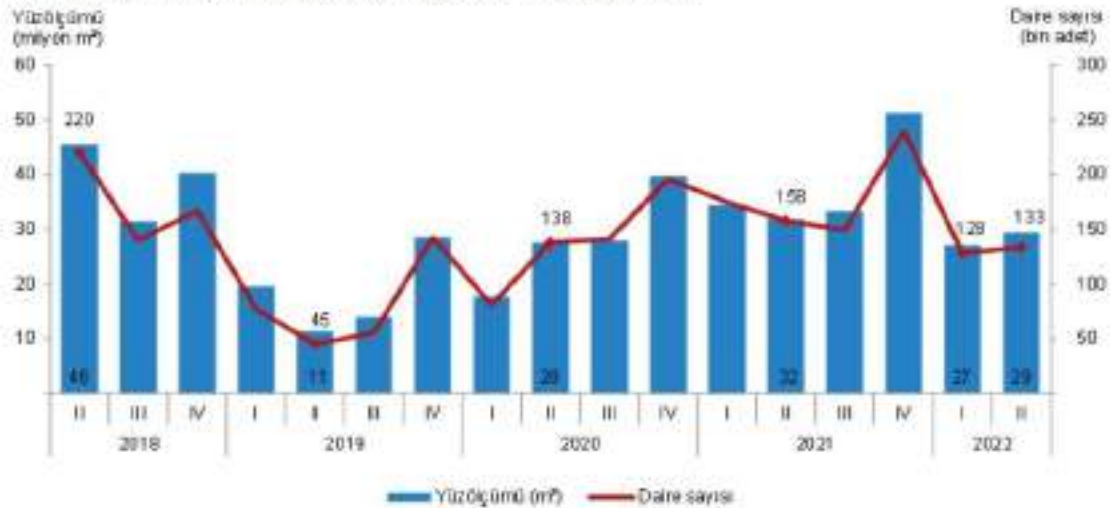


#### Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

##### Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

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

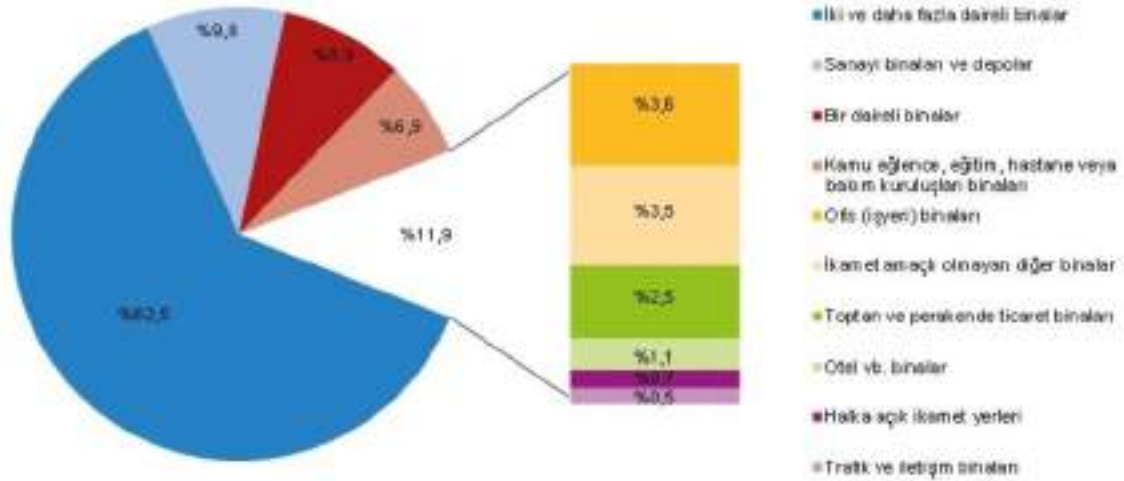
##### Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

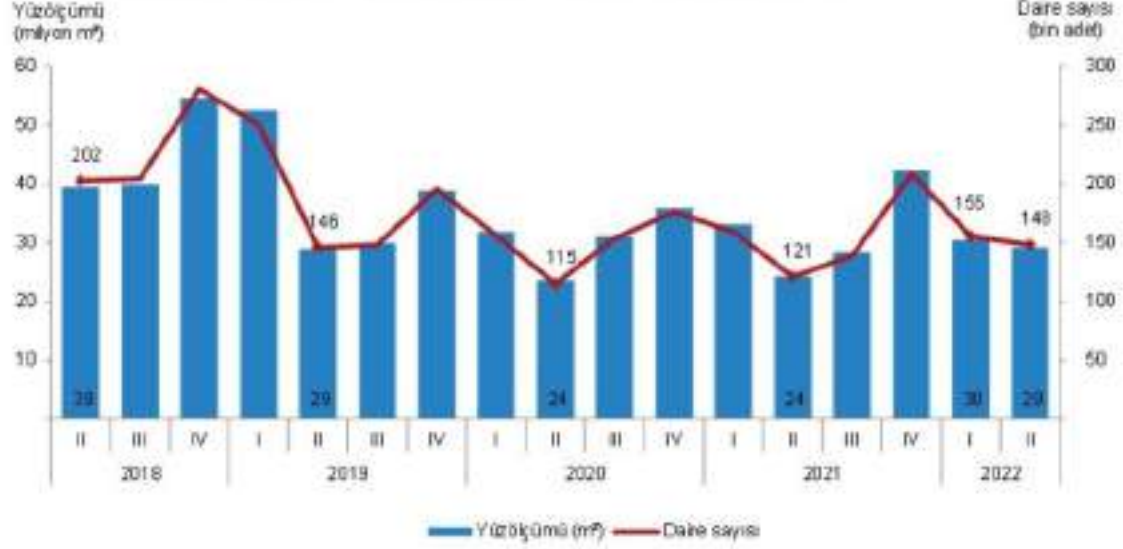


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

## Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



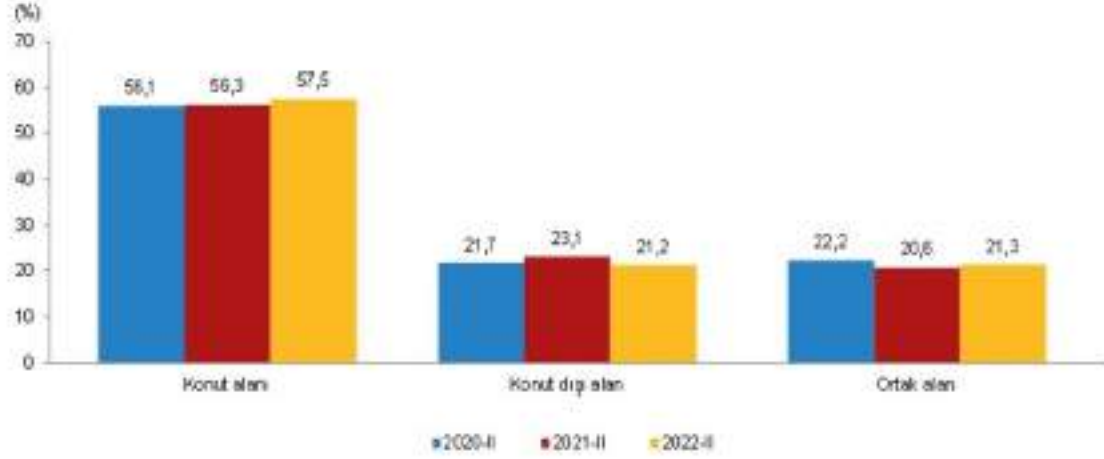
### Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
2021	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
2022	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 155 737	17,8
	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

## Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

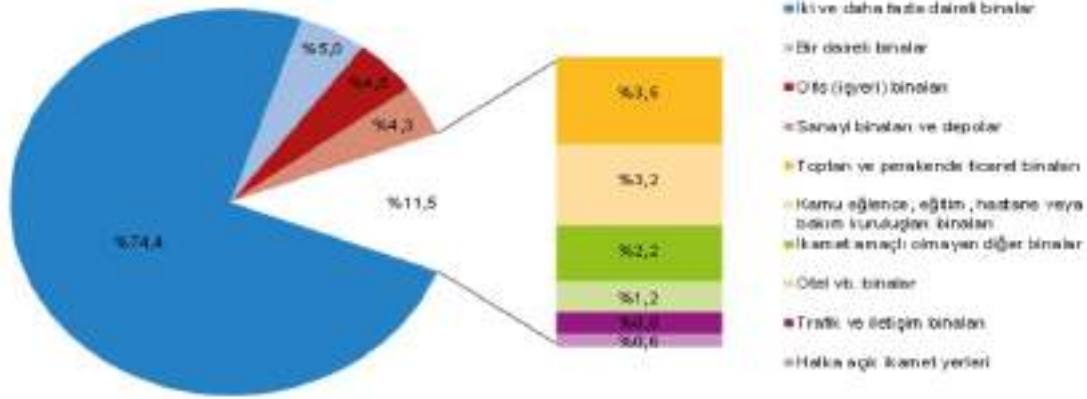
### Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



### En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunun 1,4 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

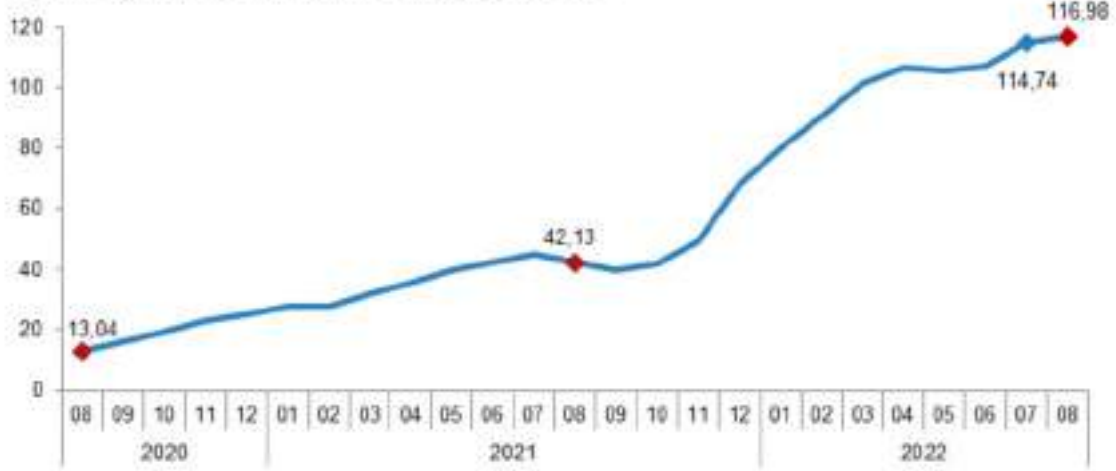


## İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

### İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

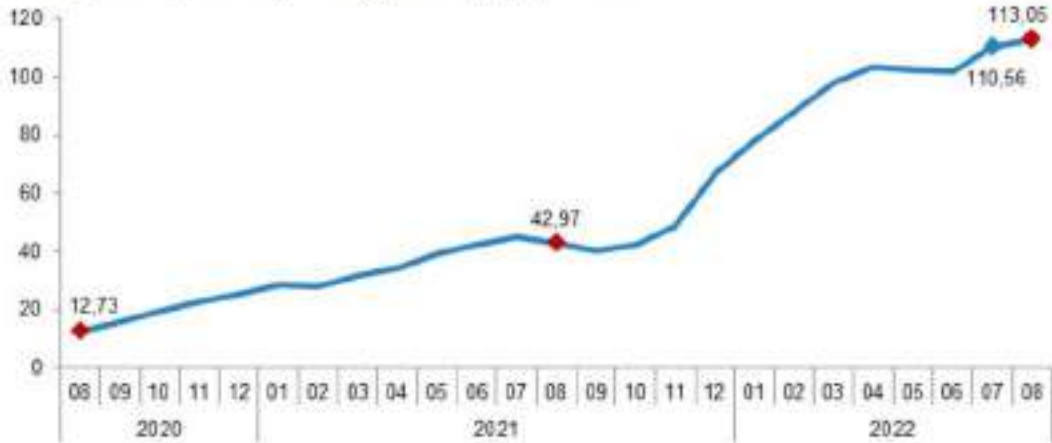
#### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

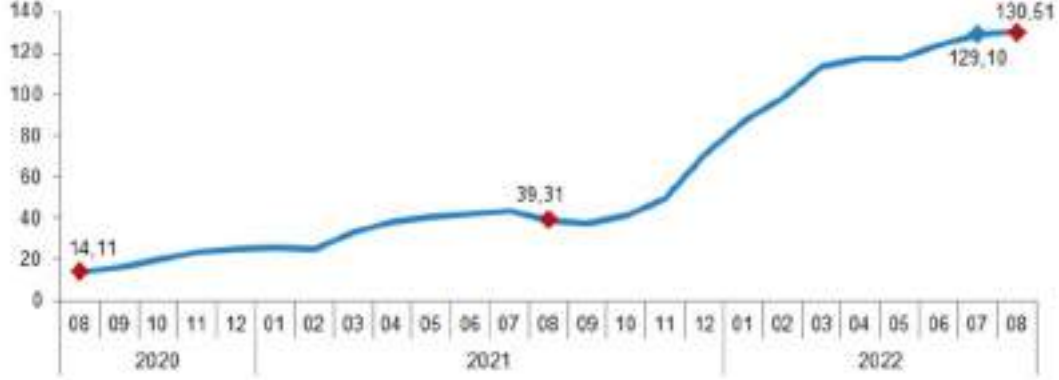
#### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



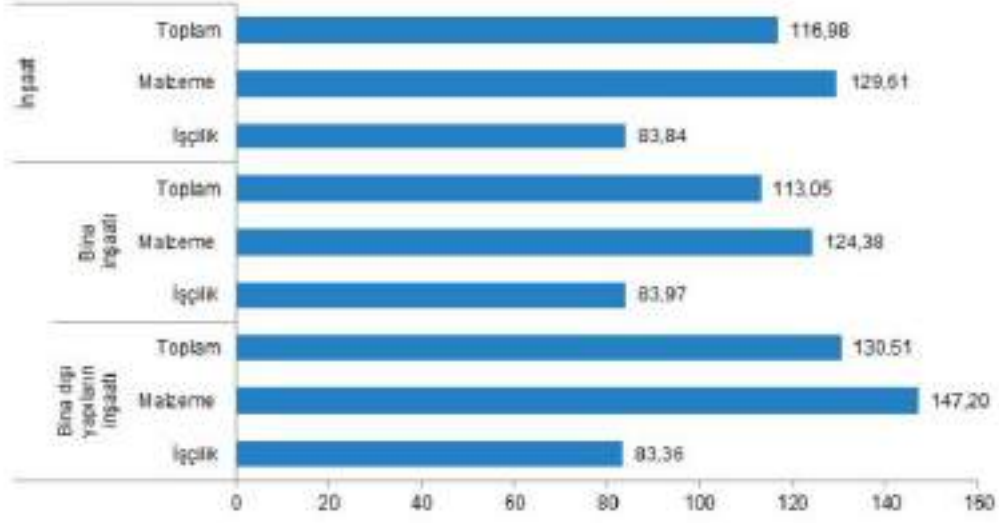
### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

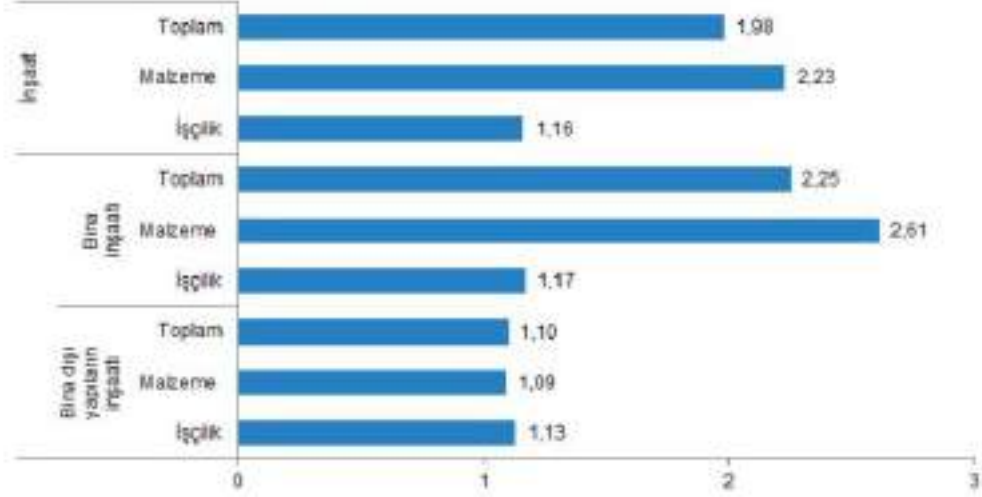
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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



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



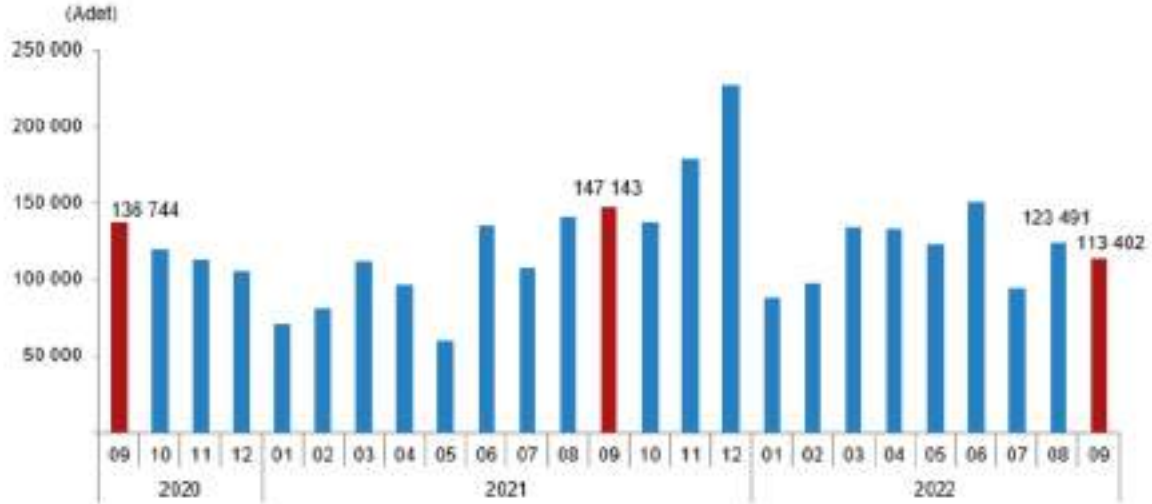


## Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

### Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

### Konut satışı, Eylül 2022



### Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>113 402</b>	<b>147 143</b>	<b>-22,9</b>	<b>1 057 193</b>	<b>949 138</b>	<b>11,4</b>
İpotekli satış	16 970	20 750	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 394	-17,8	828 592	767 283	8,0
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>113 402</b>	<b>147 143</b>	<b>-22,9</b>	<b>1 057 193</b>	<b>949 138</b>	<b>11,4</b>
İlk el satış	35 954	43 957	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

### İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

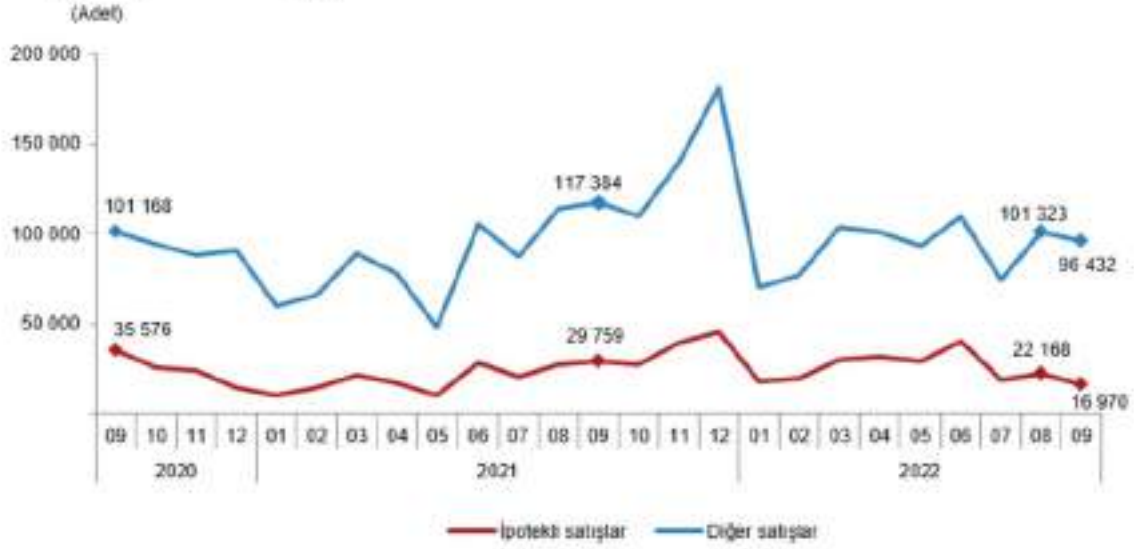
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



### İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

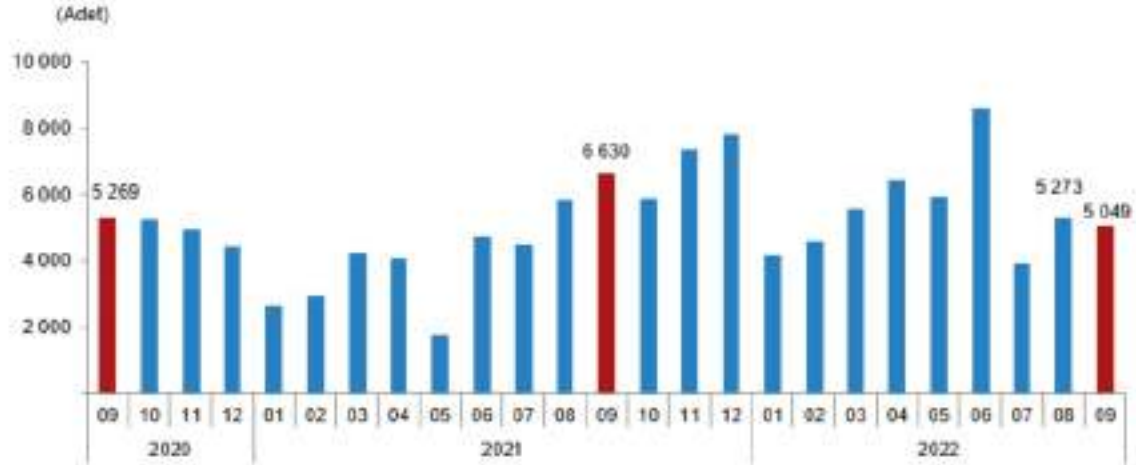
### İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

## Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

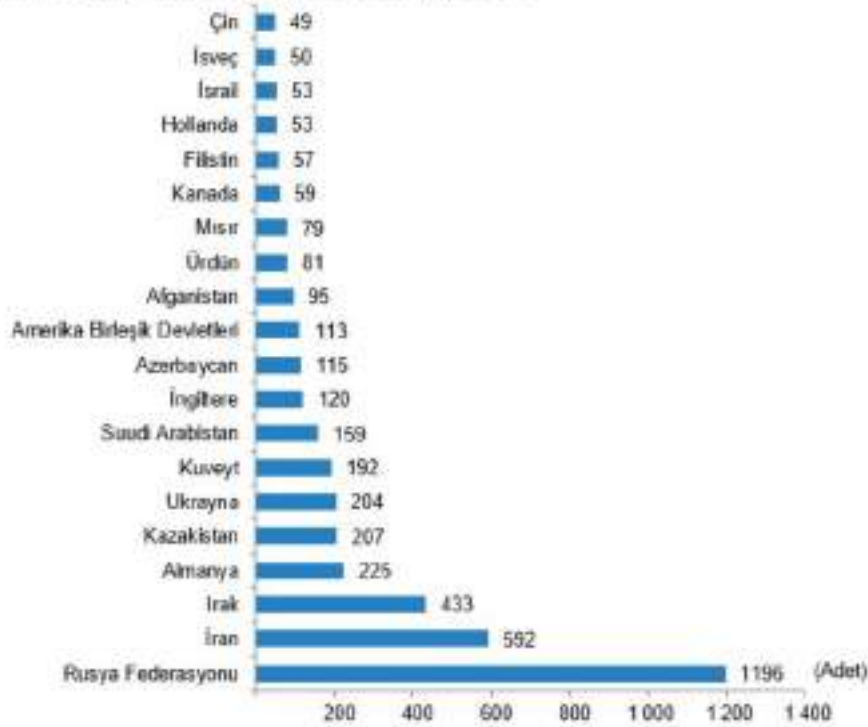
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbulu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

### Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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

### Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

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

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

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 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.

### **5.1-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kapiliyeti**

Söz konusu gayrimenkuller, Ankara ili, Gölbaşı İlçesine bağlı Hacılar Mahallesiinde, konut alanlarının azınlıkta olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede talep-arzın dengeli olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar satılabilir özelliklere sahiptir.

### **5.2-Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler**

- Taşınmazın yer aldığı binanın yapım yılı,
- Yapıların inşaat kalitesi
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanan bir mevkiide bulunması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu,
- Taşınmazların alanı ve cephesi
- Taşınmazın yasal belge ve evrakının tam olması
- Site içerisinde yer alması
- Yakın çevresinde çok sayıda boş parselin bulunması
- Merkezi konuma uzak olması

### **6- Taşınmazın Teknik Özellikleri**

<b>111328 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERİN TEKNİK BİLGİLERİ</b>			
<b>Yapı Cinsi</b>	<b>Betonarme</b>	<b>Kullanım Durumu</b>	<b>Boş</b>
<b>Şehir Suyu</b>	<b>Var</b>	<b>İşçilik</b>	<b>İyi</b>
<b>Elektrik</b>	<b>Var</b>	<b>Malzeme</b>	<b>İyi</b>
<b>Kanalizasyon</b>	<b>Var</b>	<b>Yaşı (Apartman Kaç Yıllık)</b>	<b>2</b>
<b>Binanın Rengi</b>	<b>Gri</b>	<b>Sitede İşyeri Varmı?</b>	<b>Evet</b>
<b>Asansör</b>	<b>Var</b>	<b>Yapı Sınıfı</b>	<b>5A</b>
<b>Otopark</b>	<b>Var</b>	<b>Deprem Hasar Durumu</b>	<b>Tutanak Yok</b>
<b>Güvenlik</b>	<b>Var</b>	<b>Kat Sayısı (Temel Dahil)</b>	<b>24</b>

<b>Yangın Merdiveni</b>	<b>Var</b>	<b>Tapu Türü</b>	<b>Kat İrtifakı</b>
<b>Isınma Sistemi</b>	<b>Merkezi Sistem</b>	<b>Yakıt Türü</b>	<b>Doğalgaz</b>
<b>İşyeri Alanı</b>	<b>Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.</b>	<b>Bulunduğu Kat</b>	<b>Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.</b>
<b>Mevcut Kullanım</b>	<b>Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.</b>	<b>İskan Durumu</b>	<b>Yok</b>

### **6.1.Taşınmazın Yeri, Konumu**

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 ada 1 parsel üzerindeki 986/1 Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde konut tarzı yapılar, çok sayıda boş parseller, Ankara Çevre Yolu, Turgut Özal Bulvarı, eğitim kurumları, AVM ve rekreasyon alanları yer almaktadır.

**Koordinat Bilgisi: 39.793199-32.710748**



### **6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapı Özellikleri**

**A1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müştemilatlar, zemin katında 4'ü dubleks mesken olmak üzere 5 konut, 1. Katında 4 konut, 2. Kat ile 5. Kat arasında her katta 8'er konut, 6 ve 7. Katlarda 10 ar konut, 8. Katta 8 konut, 9. Kat ile 15. Kat arasında her katında 10 ar konut, 16. Katında 5 konut 17. Ve 20. Kat arasında her katında 6 şar konut, 21. Katında 2 konut yer almakta olup ana



taşınmazda toplam 170 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**A2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müstemilatlar, zemin katında 2 tanesi dubleks mesken olmak üzere 4 konut, 1. Katında 2 konut, 2. Katında 5 konut, 3. Katında 1 konut, 4. Katında 2 konut, 5. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**A3 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 5 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 2 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4 er adet mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**A4 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 3 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 1 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4 er adet konut, 3. Katında 2 dubleks mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**B1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 3 Bodrum + Zemin + 24 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 138 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**B2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 35 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**B3 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 26 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 141 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**B4 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**C1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 19 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**C2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 30 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 164 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**C3 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 34 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**C4 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 25 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 145 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**D1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.



**D2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 20 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 105 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**D3 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**D4 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 15 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**D5 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**D6 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**E1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**E2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**F Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**G Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**H1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**H2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**R1-R2-R3-R4 ve R6 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 1 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 42 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişleri site içerisinde zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

### 6.3.Taşınmazların Mahal Özellikleri

Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Bulunduğu Kat	Kullanım Amacı	Brüt m2 Alanı
111328	1	T	1	ZEMİN	Dükkan	175,00
111328	1	T	2	ZEMİN	Dükkan	570,00
111328	1	T	3	ZEMİN	Dükkan	220,00
111328	1	T	4	ZEMİN	Dükkan	120,00
111328	1	T	5	ZEMİN	Dükkan	290,00
111328	1	T	6	ZEMİN	Dükkan	130,00
111328	1	T	8	ZEMİN	Dükkan	70,00
111328	1	T	9	ZEMİN	Dükkan	65,00
111328	1	T	10	ZEMİN	Dükkan	655,00
111328	1	T	11	ZEMİN	Dükkan	70,00
111328	1	T	12	ZEMİN	Dükkan	55,00
111328	1	T	13	ZEMİN	Dükkan	90,00
111328	1	T	14	ZEMİN	Dükkan	65,00
111328	1	T	15	ZEMİN	Dükkan	70,00
111328	1	T	16	ZEMİN	Dükkan	70,00
111328	1	T	17	ZEMİN	Dükkan	290,00
111328	1	T	18	ZEMİN	Dükkan	150,00
111328	1	T	19	ZEMİN	Dükkan	163,00
111328	1	T	20	ZEMİN	Dükkan	135,00
111328	1	T	21	ZEMİN	Dükkan	75,00
111328	1	T	22	ZEMİN	Dükkan	353,00
111328	1	T	23	ZEMİN	Dükkan	80,00
111328	1	T	24	ZEMİN	Dükkan	140,00
111328	1	T	25	ZEMİN	Dükkan	245,00
111328	1	T	27	ZEMİN	Dükkan	80,00
111328	1	T	28	ZEMİN	Dükkan	245,00
111328	1	T	29	ZEMİN	Dükkan	65,00
111328	1	T	31	ZEMİN	Dükkan	80,00
111328	1	T	33	ZEMİN	Dükkan	250,00
111328	1	T	34	ZEMİN	Dükkan	250,00
111328	1	T	35	ZEMİN	Dükkan	65,00
111328	1	T	36	ZEMİN	Dükkan	80,00
111328	1	T	37	ZEMİN	Dükkan	250,00
111328	1	T	38	ZEMİN	Dükkan	80,00
111328	1	T	39	ZEMİN	Dükkan	60,00
111328	1	T	40	ZEMİN	Dükkan	235,00
111328	1	T	41	ZEMİN	Dükkan	165,00
111328	1	T	42	ZEMİN	Dükkan	165,00
111328	1	R6	1	ZEMİN	Dükkan	1.285

Değerleme konusu işyeri nitelikli taşınmazların zeminleri mahallerinin döşemeleri şap kaplı, duvarları sıva kaplıdır. Taşınmazların dış cepheleri tamamlanmış iç mekanlar kullanıcı niteliğine göre dekorasyon edilecektir.

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

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

### **7-1.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.**

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

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

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

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

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

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

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

#### **7.1.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,**

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

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

#### **7.1.3.Maliyet Oluşumları Analizi,**

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

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

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir

##### **SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulvar üzerinde yer alan zemin katta brüt: 85 m2 kullanım alanlı içi yapılı dükkan pazarlıklı 6.500.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (76.471 TL/m2)

KALYON EMLAK 0532 1631155

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde yer alan zemin katta 60 m2 kullanım alanlı içi yapılı dükkan pazarlıklı 5.000.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (83.333 TL/m2)

MAVİ TUNA EMLAK 0312 346 59 26

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde yer alan zemin katta 110 m2 kullanım alanlı içi yapılı dükkan pazarlıklı 9.000.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (81.818 TL/m2)

İNAN EMLAK0545 915 54 44

**Emsal 4:**Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde üzerinde yer alan zemin katta 200 m2 kullanım alanlı içi yapılı dükkan pazarlıklı 15.000.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (75.000 TL/m2)

İNAN EMLAK 0545 915 54 44

**Emsal 5:**Değerleme konusu taşınmazın benzer bölgede bulvar üzerinde yer alan zemin katta brüt: 575 m2 kullanım alanlı içi yapılı dükkan pazarlıklı 45.000.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (78.261 TL/m2)

ENBATI EMLAK 0552 759 7544

## KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım- Satım Yönelik	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	76471	83333	81818	75000	78261
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-15%	15%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-40%	-50%	-40%	-50%	-50%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	-20%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		29731	21599	30043	22950	22642

**Satış Koşulları :**Emsal Satışlar eğer gerçekleşirse Genelde rayiç bedel üzerinden satılmakta olup bu bedel üzerinden tapu harcı çıkmaktadır Değerleme konusu taşınmazlar şirket malı olması nedeni ile ekspertiz değeri üzerinden ve +%18 Kdv ile fatura edileceği için satış aşamasında alıcı tarafına ekstra bir bedel çıkacak olması negatif yönde şerefiye uygulanmıştır

**Konum:**Değerleme konusu taşınmazlar site içinde olup ticari aktivitenin cadde ve bulvar konumlarına göre daha düşük olması nedeni ile negatif yönde şerefiye uygulanmıştır

**Fiziksel Özellikler:**Değerleme konusu taşınmazlar uzun zamandır boş durumda olup kiralayan veya satın alan tarafından iç mekan özellikleri yapılacağı için negatif yönde şerefiye uygulanmıştır

Yukarıdaki şerefiye açıklamaları pazarlık payları göz önünde bulundurulmuş ve yukarıdaki düzeltilmiş m2 birim değerleri tespit edilmiştir

### 8. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

#### 8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan ve raporun 7.1.4 maddesinde belirtilen emsaller analiz edilerek değer takdiri yapılmıştır. 111328 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmazlar konum olarak emsaller ile aynı konumda olup taşınmazların kat ve konumuna göre şerefiye uygulanarak değerlendirilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Bulunduğu Kat	Kullanım Amacı	Satışa Esas Brüt m2 Alanı	m2 Birim Değeri	Satış Fiyatı Kdv Hariç/TL
111328	1	T	1	ZEMİN	Dükkan	175	20201	3.535.133
111328	1	T	2	ZEMİN	Dükkan	570	17553	10.005.080



## **9- Değerleme ve Sonuc**

### **9.1. FARKLI DEğERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUçLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAçLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AçIKLAMASI**

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin değer tespitine ilişkin olarak 111328 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

**Değerleme konusu taşınmazların toplam değeri 154.902.000 TL olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.**

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

**TOPLAM SATIŞ BEDELİ: 154.902.000 -TL**

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

Yusuf YAYLALI  
920058  
Değerleme Uzmanı

Şeref Emen  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



## DIŞ MEKAN FOTOĞRAFLARI















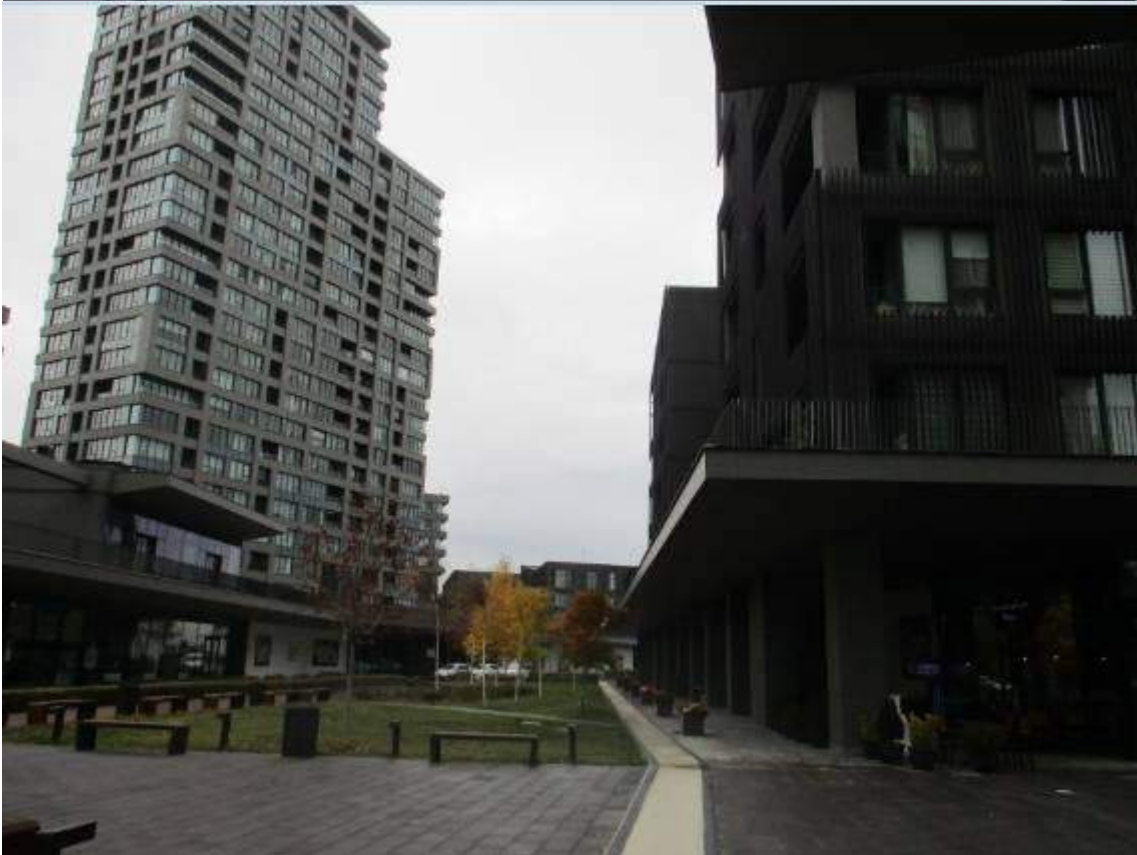












# YAPI RUHSATI BELGELERİ

YAPI RUHSATI										T18370018			
<b>1. Genel Bilgiler</b> 1.1 Adres: ... 1.2 İlçe: ... 1.3 İl: ... 1.4 Mülkiyet Durumu: ... 1.5 Tapu No: ... 1.6 Kat Sayısı: ... 1.7 İnşaat Alanı: ... 1.8 İnşaat Yüksekliği: ... 1.9 İnşaat Başlangıç Tarihi: ... 1.10 İnşaat Bitiş Tarihi: ...				<b>2. Ruhsat Türü</b> 2.1 Yapı Türü: ... 2.2 Kullanım Amacı: ... 2.3 İnşaat Türü: ... 2.4 İnşaat Yeri: ... 2.5 İnşaat Alanı: ... 2.6 İnşaat Yüksekliği: ... 2.7 İnşaat Başlangıç Tarihi: ... 2.8 İnşaat Bitiş Tarihi: ...				<b>3. Ruhsatın Verildiği Tarih</b> 3.1 Ruhsatın Verildiği Tarih: ... 3.2 Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: ...		<b>4. Ruhsatın Verildiği Yere</b> 4.1 Ruhsatın Verildiği Yere: ... 4.2 Ruhsatın Verildiği Yere: ...		<b>5. Ruhsatın Verildiği Şehre</b> 5.1 Ruhsatın Verildiği Şehre: ... 5.2 Ruhsatın Verildiği Şehre: ...	
<b>Yapı Sınıflandırması</b> 6.1 Yapı Türü: ... 6.2 Kullanım Amacı: ... 6.3 İnşaat Türü: ... 6.4 İnşaat Yeri: ... 6.5 İnşaat Alanı: ... 6.6 İnşaat Yüksekliği: ... 6.7 İnşaat Başlangıç Tarihi: ... 6.8 İnşaat Bitiş Tarihi: ...			<b>Yapı Mülkiyet Durumu</b> 7.1 Mülkiyet Türü: ... 7.2 Mülkiyet Durumu: ... 7.3 Mülkiyet Durumu: ... 7.4 Mülkiyet Durumu: ... 7.5 Mülkiyet Durumu: ... 7.6 Mülkiyet Durumu: ... 7.7 Mülkiyet Durumu: ... 7.8 Mülkiyet Durumu: ... 7.9 Mülkiyet Durumu: ... 7.10 Mülkiyet Durumu: ...			<b>Sarıya Belirli</b> 8.1 Sarıya Belirli: ... 8.2 Sarıya Belirli: ... 8.3 Sarıya Belirli: ... 8.4 Sarıya Belirli: ... 8.5 Sarıya Belirli: ... 8.6 Sarıya Belirli: ... 8.7 Sarıya Belirli: ... 8.8 Sarıya Belirli: ... 8.9 Sarıya Belirli: ... 8.10 Sarıya Belirli: ...							
<b>Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler</b> 9.1 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 9.2 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 9.3 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 9.4 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 9.5 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 9.6 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 9.7 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 9.8 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 9.9 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 9.10 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ...			<b>Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler</b> 10.1 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 10.2 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 10.3 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 10.4 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 10.5 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 10.6 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 10.7 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 10.8 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 10.9 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ... 10.10 Yapı İşleri İçin İhtiyaç Olan Belgeler: ...										
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 11.1 Yapının Teknik Özellikleri: ... 11.2 Yapının Teknik Özellikleri: ... 11.3 Yapının Teknik Özellikleri: ... 11.4 Yapının Teknik Özellikleri: ... 11.5 Yapının Teknik Özellikleri: ... 11.6 Yapının Teknik Özellikleri: ... 11.7 Yapının Teknik Özellikleri: ... 11.8 Yapının Teknik Özellikleri: ... 11.9 Yapının Teknik Özellikleri: ... 11.10 Yapının Teknik Özellikleri: ...													
<b>Yapı Projesi</b> 12.1 Yapı Projesi: ... 12.2 Yapı Projesi: ... 12.3 Yapı Projesi: ... 12.4 Yapı Projesi: ... 12.5 Yapı Projesi: ... 12.6 Yapı Projesi: ... 12.7 Yapı Projesi: ... 12.8 Yapı Projesi: ... 12.9 Yapı Projesi: ... 12.10 Yapı Projesi: ...													

TARANLIOĞLU

Mühür ve İmza Alanları

Mühür ve İmza Alanları

Mühür ve İmza Alanları

Mühür ve İmza Alanları

Mühür ve İmza Alanları

Mühür ve İmza Alanları





YAPI RUHSATI										10710001			
<b>1. Genel Bilgiler</b> Proje Adı: ... Mülk No: ... Mülk Sahibi: ... Mülk Yüzölçümü: ... Mülk Durumu: ... Mülk No: ... Mülk Sahibi: ... Mülk Yüzölçümü: ... Mülk Durumu: ...				<b>2. Ruhsat Türü</b> <input type="checkbox"/> 1. Katmanlı <input type="checkbox"/> 2. Katmanlı <input type="checkbox"/> 3. Katmanlı <input type="checkbox"/> 4. Katmanlı <input type="checkbox"/> 5. Katmanlı <input type="checkbox"/> 6. Katmanlı <input type="checkbox"/> 7. Katmanlı <input type="checkbox"/> 8. Katmanlı <input type="checkbox"/> 9. Katmanlı <input type="checkbox"/> 10. Katmanlı		<b>3. Ruhsatın İçeriği</b> 3.1. Katmanlı yapı 3.2. Katmanlı yapı 3.3. Katmanlı yapı 3.4. Katmanlı yapı 3.5. Katmanlı yapı 3.6. Katmanlı yapı 3.7. Katmanlı yapı 3.8. Katmanlı yapı 3.9. Katmanlı yapı 3.10. Katmanlı yapı		<b>4. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi</b> 4.1. Ruhsatın başlangıç tarihi: ... 4.2. Ruhsatın bitiş tarihi: ... 4.3. Ruhsatın süresi: ... 4.4. Ruhsatın yenileme tarihi: ... 4.5. Ruhsatın iptal tarihi: ...		<b>5. Ruhsatın Durumu</b> <input type="checkbox"/> 1. Ruhsatın başlangıç tarihi <input type="checkbox"/> 2. Ruhsatın bitiş tarihi <input type="checkbox"/> 3. Ruhsatın süresi <input type="checkbox"/> 4. Ruhsatın yenileme tarihi <input type="checkbox"/> 5. Ruhsatın iptal tarihi		<b>6. Ruhsatın İçeriği</b> 6.1. Katmanlı yapı 6.2. Katmanlı yapı 6.3. Katmanlı yapı 6.4. Katmanlı yapı 6.5. Katmanlı yapı 6.6. Katmanlı yapı 6.7. Katmanlı yapı 6.8. Katmanlı yapı 6.9. Katmanlı yapı 6.10. Katmanlı yapı	
<b>7. Yapı Bilgileri</b> 7.1. Yapı Adı: ... 7.2. Yapı Türü: ... 7.3. Yapı Yüzölçümü: ... 7.4. Yapı Durumu: ... 7.5. Yapı No: ... 7.6. Yapı Sahibi: ... 7.7. Yapı Yüzölçümü: ... 7.8. Yapı Durumu: ...			<b>8. Yapı Mülkiyeti</b> 8.1. Mülk No: ... 8.2. Mülk Sahibi: ... 8.3. Mülk Yüzölçümü: ... 8.4. Mülk Durumu: ... 8.5. Mülk No: ... 8.6. Mülk Sahibi: ... 8.7. Mülk Yüzölçümü: ... 8.8. Mülk Durumu: ...			<b>9. Şantiye Bilgileri</b> 9.1. Şantiye Adı: ... 9.2. Şantiye Türü: ... 9.3. Şantiye Yüzölçümü: ... 9.4. Şantiye Durumu: ... 9.5. Şantiye No: ... 9.6. Şantiye Sahibi: ... 9.7. Şantiye Yüzölçümü: ... 9.8. Şantiye Durumu: ...							
<b>10. Form Değerlendirme</b> 10.1. Form Adı: ... 10.2. Form Türü: ... 10.3. Form Yüzölçümü: ... 10.4. Form Durumu: ... 10.5. Form No: ... 10.6. Form Sahibi: ... 10.7. Form Yüzölçümü: ... 10.8. Form Durumu: ...			<b>11. Yapı İçerik Değerlendirme</b> 11.1. İçerik Adı: ... 11.2. İçerik Türü: ... 11.3. İçerik Yüzölçümü: ... 11.4. İçerik Durumu: ... 11.5. İçerik No: ... 11.6. İçerik Sahibi: ... 11.7. İçerik Yüzölçümü: ... 11.8. İçerik Durumu: ...										
<b>12. Diğer Bilgiler</b> 12.1. Diğer Bilgi 1: ... 12.2. Diğer Bilgi 2: ... 12.3. Diğer Bilgi 3: ... 12.4. Diğer Bilgi 4: ... 12.5. Diğer Bilgi 5: ... 12.6. Diğer Bilgi 6: ... 12.7. Diğer Bilgi 7: ... 12.8. Diğer Bilgi 8: ... 12.9. Diğer Bilgi 9: ... 12.10. Diğer Bilgi 10: ...													
<b>13. Proje Bilgileri</b> 13.1. Proje Adı: ... 13.2. Proje Türü: ... 13.3. Proje Yüzölçümü: ... 13.4. Proje Durumu: ... 13.5. Proje No: ... 13.6. Proje Sahibi: ... 13.7. Proje Yüzölçümü: ... 13.8. Proje Durumu: ...													

**TABANLIOĞLU**  
 Mühür ve Çizim  
 İnşaat Şirketi  
 İmza







**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

1033207

1. Başvuru tarihi: 2019/04/15		2. Başvuru saati: 14:30		3. Başvuru yeri: 60000		4. Başvuru türü: 1		5. Başvuru konusu: 2-5-100-017		6. Başvuru durumu: 005 (Kısmi)	
7. Başvuru tarihi: 2019/04/15		8. Başvuru saati: 14:30		9. Başvuru yeri: 60000		10. Başvuru türü: 1		11. Başvuru konusu: 2-5-100-017		12. Başvuru durumu: 005 (Kısmi)	
13. Başvuru tarihi: 2019/04/15		14. Başvuru saati: 14:30		15. Başvuru yeri: 60000		16. Başvuru türü: 1		17. Başvuru konusu: 2-5-100-017		18. Başvuru durumu: 005 (Kısmi)	
19. Başvuru tarihi: 2019/04/15		20. Başvuru saati: 14:30		21. Başvuru yeri: 60000		22. Başvuru türü: 1		23. Başvuru konusu: 2-5-100-017		24. Başvuru durumu: 005 (Kısmi)	

<b>Yapı Sahibi</b> 1. Adı Soyadı: ... 2. Doğum Tarihi: ... 3. Kimlik No: ... 4. İmza: ...		<b>Yapı Müşahidi</b> 1. Adı Soyadı: ... 2. Doğum Tarihi: ... 3. Kimlik No: ... 4. İmza: ...		<b>Şantiye Şefi</b> 1. Adı Soyadı: ... 2. Doğum Tarihi: ... 3. Kimlik No: ... 4. İmza: ...	
---	--	---	--	--	--

Başlangıç Tarihi İçin Ölçüler			Yapı İle İlgili Ölçüler		
1. Alan (m <sup>2</sup> ):	2. Çevre (m):	3. Yükseklik (m):	4. Zemin alanı (m <sup>2</sup> ):	5. Zemin çevresi (m):	6. Zemin yüksekliği (m):
7. Alan (m <sup>2</sup> ):	8. Çevre (m):	9. Yükseklik (m):	10. Zemin alanı (m <sup>2</sup> ):	11. Zemin çevresi (m):	12. Zemin yüksekliği (m):
13. Alan (m <sup>2</sup> ):	14. Çevre (m):	15. Yükseklik (m):	16. Zemin alanı (m <sup>2</sup> ):	17. Zemin çevresi (m):	18. Zemin yüksekliği (m):

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 1. Kat Sayısı: ... 2. Kat Yüksekliği: ... 3. Kat Alanı: ... 4. Kat Çevresi: ... 5. Kat Yüksekliği: ... 6. Kat Alanı: ... 7. Kat Çevresi: ... 8. Kat Yüksekliği: ... 9. Kat Alanı: ... 10. Kat Çevresi: ...		11. Kat Alanı: ... 12. Kat Çevresi: ... 13. Kat Yüksekliği: ... 14. Kat Alanı: ... 15. Kat Çevresi: ... 16. Kat Yüksekliği: ... 17. Kat Alanı: ... 18. Kat Çevresi: ... 19. Kat Yüksekliği: ... 20. Kat Alanı: ...	
--	--	---	--

Yapının teknik özellikleri, inşaat denetimleri, inşaat izinleri ve diğer teknik özellikler için, bu belgenin bir kopyası inşaat denetimleri ve diğer teknik özellikler için hazırlanmıştır. Bu belge, inşaat denetimleri ve diğer teknik özellikler için hazırlanmıştır. Bu belge, inşaat denetimleri ve diğer teknik özellikler için hazırlanmıştır. Bu belge, inşaat denetimleri ve diğer teknik özellikler için hazırlanmıştır.

Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgeleri				Kısmi İle İlgili Ölçüler									
1. Alan (m <sup>2</sup> ):	2. Çevre (m):	3. Yükseklik (m):	4. Zemin alanı (m <sup>2</sup> ):	5. Ölçüler: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12									
6. Alan (m <sup>2</sup> ):	7. Çevre (m):	8. Yükseklik (m):	9. Zemin alanı (m <sup>2</sup> ):	10. Ölçüler: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12									
11. Alan (m <sup>2</sup> ):	12. Çevre (m):	13. Yükseklik (m):	14. Zemin alanı (m <sup>2</sup> ):	15. Ölçüler: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12									

















KOORDİNATLARI K.B.E.F. BLOKLARI PLANI VE GÖRÜNÜMLERİ TOPLAM PAFTA: 003

## 111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

HAL YATIRIMININ KALAN KISMI  
 BELİRSİZLİK ARDINDA KALAN KISIM  
 YAPILAN KALAN KISIM  
 YAPILANIN DEĞİŞTİRİLMİŞ KALAN KISMI

1. KISIM MİMARİ PROJE  
(Tutarı: 2Kisim)

ADA	111328	PAFTA	003
PARSEL	1	İL	ANKARA
MÜHÜRLEME TARİHİ	GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İNŞAAT VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		
YAPILANIN ADI	KONUT BİNA PROJESİ VE İNŞAAT A.S. VE ÖZELLİKLERİ		
İNŞAAT NO	11.001/2014	TARİHİ	19.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014

MÜHÜRLEME TARİHİ: 06.12.2014

PROJEYİ ÇİZEN	PROJEYİ İZLEYEN	İNŞAAT VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

1. KISIM MİMARİ PROJE (Tutarı: 2Kisim) - 111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

KOORDİNATLARI K.B.E.F. BLOKLARI PLANI VE GÖRÜNÜMLERİ TOPLAM PAFTA: 003

## 111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

HAL YATIRIMININ KALAN KISMI  
 BELİRSİZLİK ARDINDA KALAN KISIM  
 YAPILAN KALAN KISIM  
 YAPILANIN DEĞİŞTİRİLMİŞ KALAN KISMI

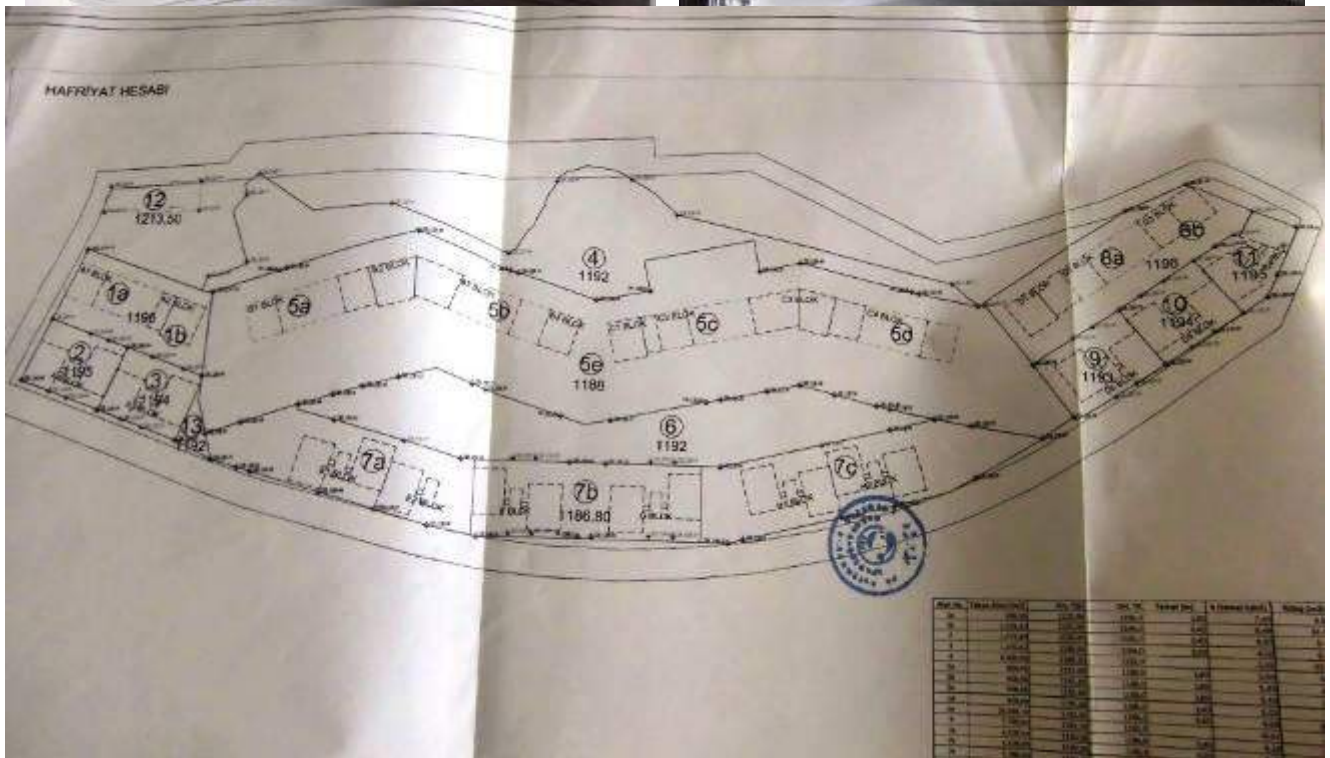
1. KISIM MİMARİ PROJE  
(Tutarı: 2Kisim)

ADA	111328	PAFTA	003
PARSEL	1	İL	ANKARA
MÜHÜRLEME TARİHİ	GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İNŞAAT VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		
YAPILANIN ADI	KONUT BİNA PROJESİ VE İNŞAAT A.S. VE ÖZELLİKLERİ		
İNŞAAT NO	11.001/2014	TARİHİ	19.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014
YAPILANIN ADI	11.001/2014	TARİHİ	06.12.2014

MÜHÜRLEME TARİHİ: 06.12.2014

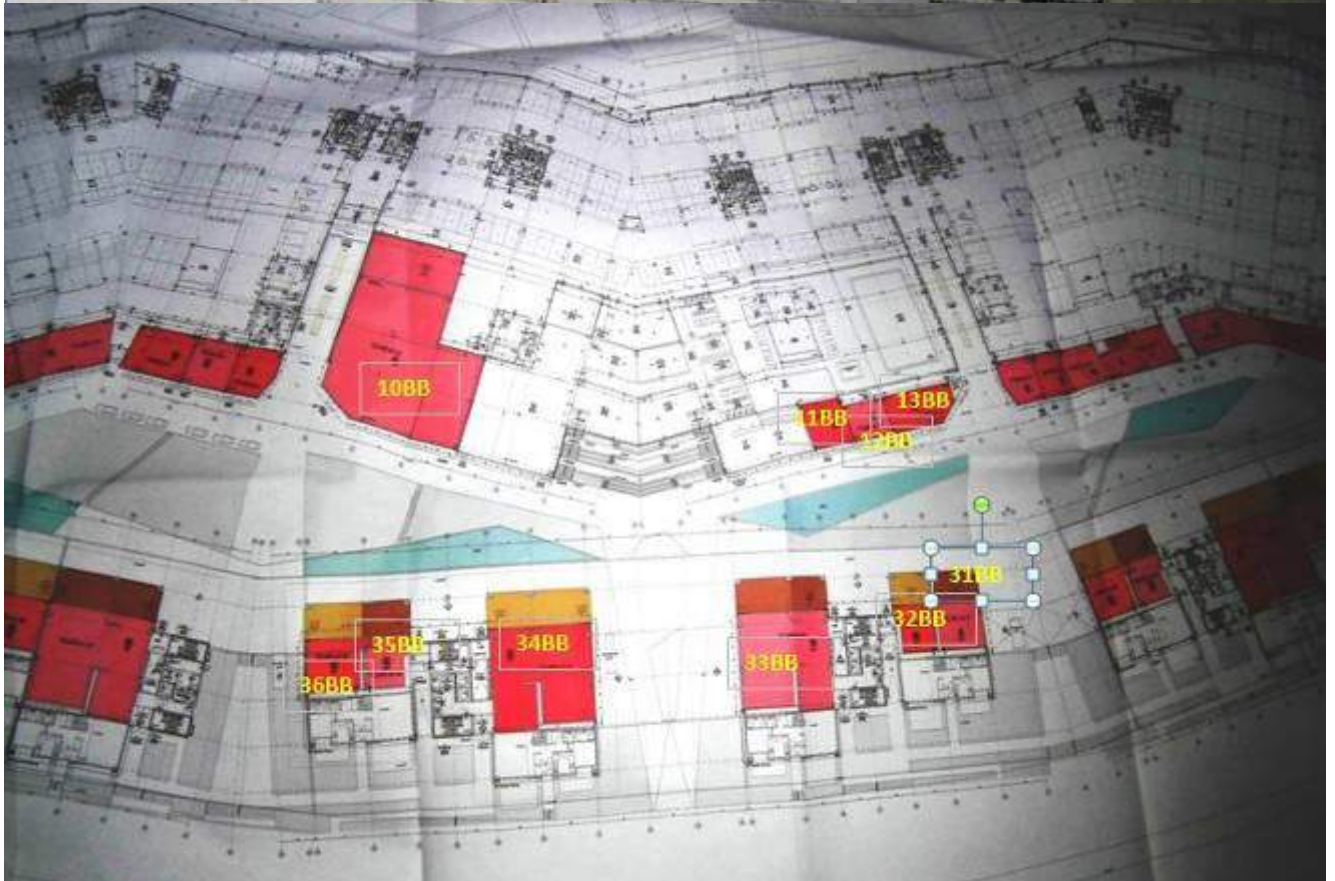
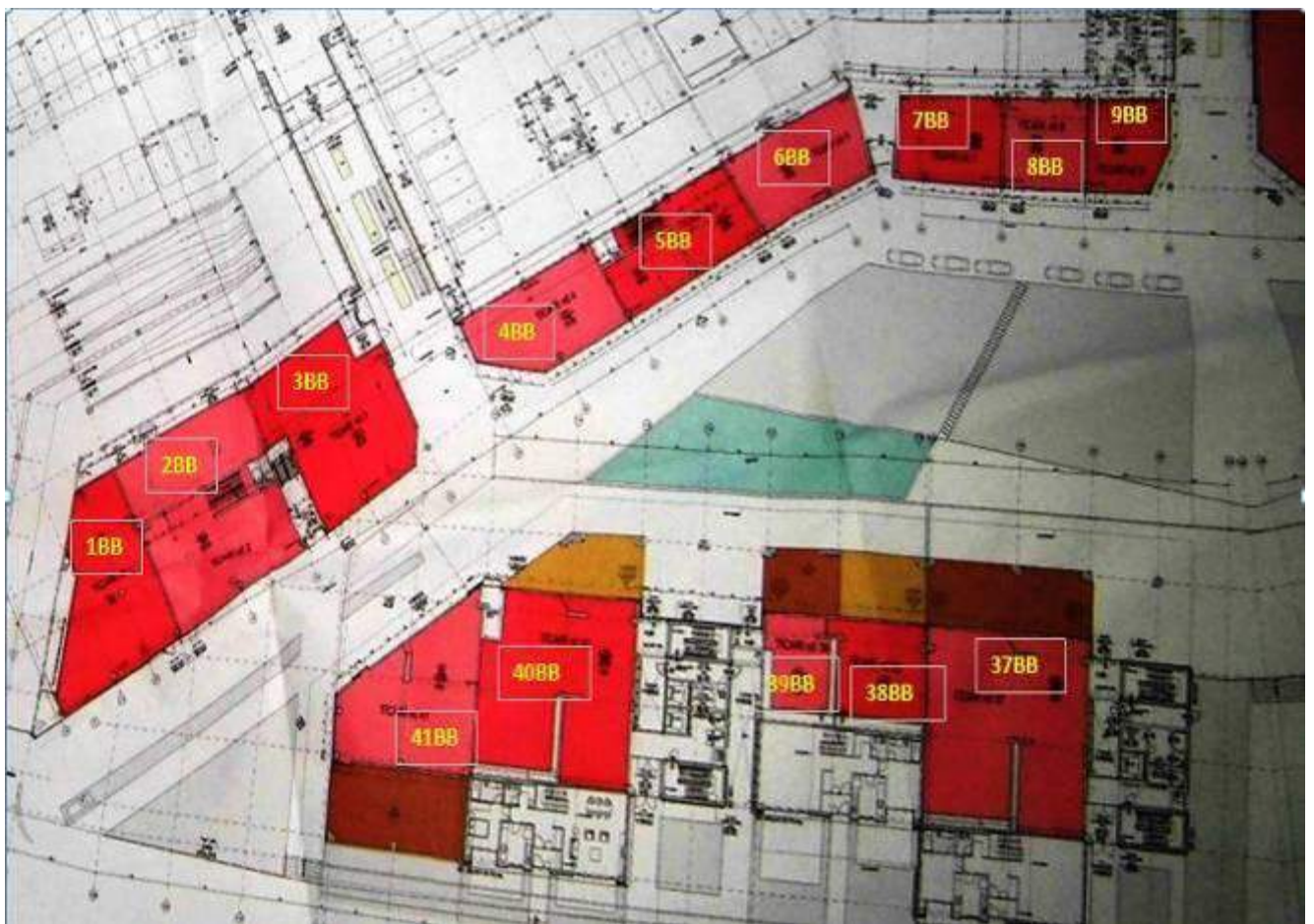
PROJEYİ ÇİZEN	PROJEYİ İZLEYEN	İNŞAAT VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

1. KISIM MİMARİ PROJE (Tutarı: 2Kisim) - 111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ













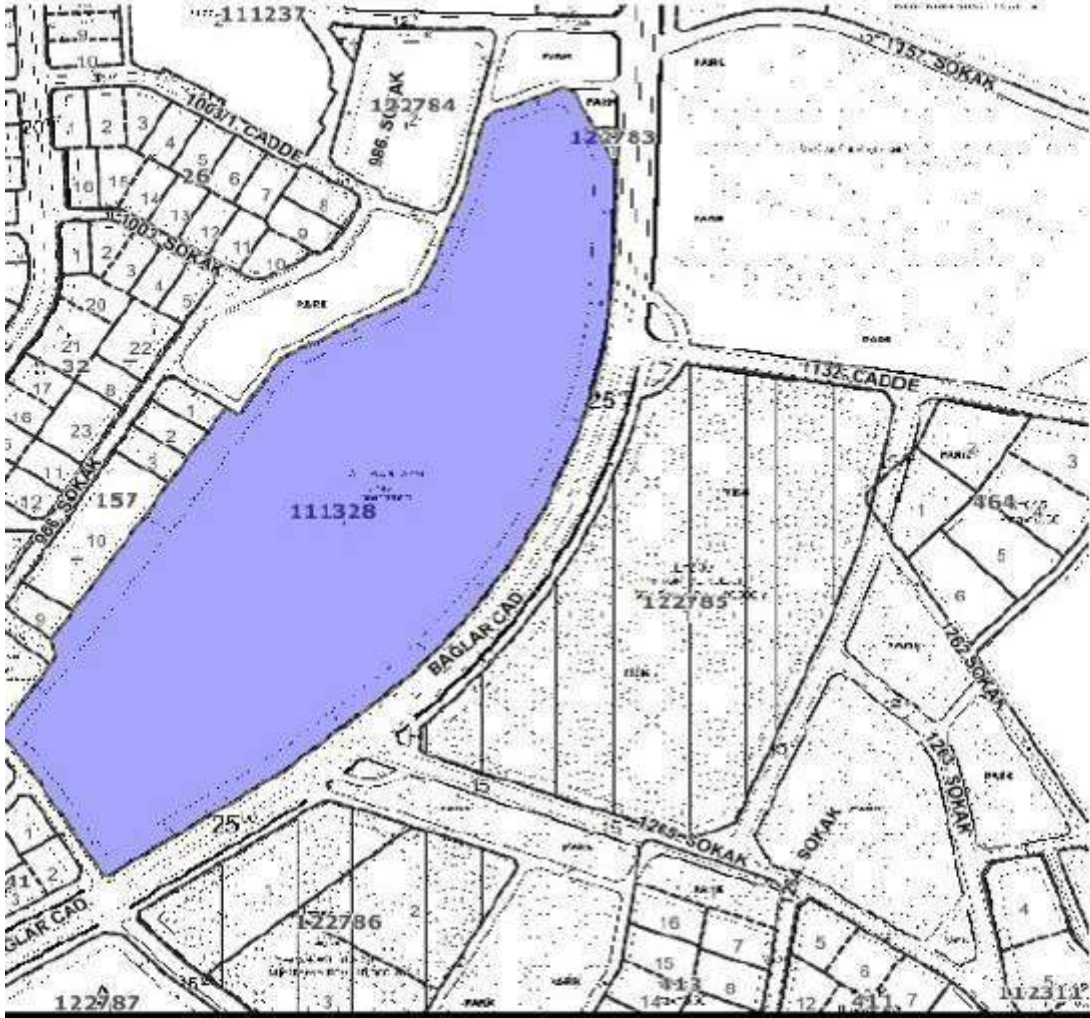


1198	3. KAT	TCAR KAT	H2-121	0000000000	197,1	200,3	0,0	20,7	154,8	350,9	1089,4		
1199	5. KAT	TCAR 5. KAT	H2-122	0000000000	187,3	173,6	0,0	13,7	9,9	1288,4	447,4		
1200	ZEMIN KAT		T001	TCAR	187,3	0,0	0,0	0,0	21,3	447,4	236,1		
1201	ZEMIN KAT - 1. KAT		T002	TCAR	241,9	0,0	0,0	0,0	107,9	236,1	88,8		
1202	ZEMIN KAT		T003	TCAR	222,9	0,0	0,0	0,0	270,9	568,8	344,3		
1203	ZEMIN KAT		T004	TCAR	113,8	0,0	0,0	0,0	118,2	344,3	177,3		
1204	ZEMIN KAT - 1. KAT		T005	TCAR	210,9	0,0	0,0	0,0	118,9	177,3	134,0		
1205	ZEMIN KAT		T006	TCAR	122,2	0,0	0,0	0,0	84,5	134,0	136,8		
1206	ZEMIN KAT		T007	TCAR	96,5	0,0	0,0	0,0	64,0	136,8	134,0		
1207	ZEMIN KAT		T008	TCAR	67,2	0,0	0,0	0,0	64,0	134,0	134,0		
1208	ZEMIN KAT		T009	TCAR	67,2	0,0	0,0	0,0	64,0	134,0	134,0		
1209	ZEMIN KAT		T010	TCAR	637,9	0,0	0,0	0,0	662,2	1347,8	1347,8		
1210	ZEMIN KAT		T011	TCAR	85,0	0,0	0,0	0,0	63,4	134,0	134,0		
1211	ZEMIN KAT		T012	TCAR	30,9	0,0	0,0	0,0	64,0	134,0	134,0		
1212	ZEMIN KAT		T013	TCAR	82,0	0,0	0,0	0,0	64,0	134,0	134,0		
1213	ZEMIN KAT		T014	TCAR	67,2	0,0	0,0	0,0	64,0	134,0	134,0		
1214	ZEMIN KAT		T015	TCAR	67,2	0,0	0,0	0,0	64,0	134,0	134,0		
1215	ZEMIN KAT		T016	TCAR	67,2	0,0	0,0	0,0	64,0	134,0	134,0		
1216	ZEMIN KAT - 1. KAT		T017	TCAR	253,9	0,0	0,0	0,0	140,0	136,0	285,1		
1217	ZEMIN KAT		T018	TCAR	144,4	0,0	0,0	0,0	144,4	149,0	221,7		
1218	ZEMIN KAT		T019	TCAR	183,3	0,0	0,0	0,0	144,4	131,8	276,2		
1219	ZEMIN KAT		T020	TCAR	134,4	0,0	0,0	0,0	116	67,2	140,9		
1220	ZEMIN KAT		T021	TCAR	96,0	0,0	0,0	0,0	73,6	2,0	702,6		
1221	ZEMIN KAT - 1. KAT		T022	TCAR	343,8	0,0	0,0	0,0	367,3	335,3	147,8		
1222	ZEMIN KAT		T023	TCAR	72,8	0,0	0,0	0,0	72,8	147,8	147,8		
1223	ZEMIN KAT		T024	TCAR	132,0	0,0	0,0	0,0	132,0	124,5	262,9		
1224	ZEMIN KAT		T025	TCAR	229,1	0,0	0,0	0,0	244,4	223,1	467,9		
1225	ZEMIN KAT		T026	TCAR	48,3	0,0	0,0	0,0	48,3	21,1	121,1		
1226	ZEMIN KAT		T027	TCAR	62,2	0,0	0,0	0,0	71,2	136,2	136,2		
1227	ZEMIN KAT		T028	TCAR	278,8	0,0	0,0	0,0	248,8	225,3	472,0		
1228	ZEMIN KAT		T029	TCAR	44,2	0,0	0,0	0,0	68,0	125,8	125,8		
1229	ZEMIN KAT		T030	TCAR	66,1	0,0	0,0	0,0	73,9	67,5	141,4		
1230	ZEMIN KAT		T031	TCAR	65,6	0,0	0,0	0,0	73,0	139,6	139,6		
1231	ZEMIN KAT		T032	TCAR	48,5	0,0	0,0	0,0	66,2	126,5	126,5		
1232	ZEMIN KAT		T033	TCAR	236,4	0,0	0,0	0,0	263,3	230,3	482,6		
1233	ZEMIN KAT		T034	TCAR	236,8	0,0	0,0	0,0	261,6	229,7	481,2		
1234	ZEMIN KAT		T035	TCAR	48,2	0,0	0,0	0,0	64,7	58,1	123,7		
1235	ZEMIN KAT		T036	TCAR	65,8	0,0	0,0	0,0	74,6	65,1	142,6		
1236	ZEMIN KAT		T037	TCAR	239,6	0,0	0,0	0,0	246,0	224,8	470,7		
1237	ZEMIN KAT		T038	TCAR	64,4	0,0	0,0	0,0	66,9	144,4	144,4		
1238	ZEMIN KAT		T039	TCAR	45,1	0,0	0,0	0,0	65,9	117,1	117,1		
1239	ZEMIN KAT		T040	TCAR	223,7	0,0	0,0	0,0	238,7	218,9	458,6		
1240	ZEMIN KAT		T041	TCAR	144,0	0,0	0,0	0,0	149,1	136,1	285,1		
1241	ZEMIN KAT		T042	TCAR	185,3	0,0	0,0	0,0	190,0	173,5	363,5		
1242	1. KAT		T042	TCAR	185,3	0,0	0,0	0,0	190,0	173,5	363,5		
1242	ZEMIN KAT - BODURLI KAT		R6-081	TCAR	980,1	0,0	0,0	0,0	1287,9	1175,9	2463,8		
<b>TOPLAM</b>					<b>12991,1</b>	<b>0,0</b>	<b>12991,1</b>	<b>130388,4</b>	<b>3,8</b>	<b>19836,4</b>	<b>137948,4</b>	<b>288336,0</b>	<b>288336,0</b>









İÇİN LÜKTE	Bina Yüksekliği	---	KAKS	0	
	Kat Adedi	---		TAKS	0
	Bina Derinliği	0.0	İfraz Şartı	Cephe	0.0
	Ön Bahçe Mesafesi	0.0		Alanı	0.0
	Yan Bahçe Mesafesi	0.0		Derinlik	---
	Arka Bahçe Mesafesi	0.0	Emsal	1.4	
Kot Alınacak Nokta	---	Max.Konut Sayısı	0,00		
Alan	Nizam Durumu	---	Ort. Konut Alanı		
	İnşaat Şekli	---	Topl. İnşaat Alanı		
08326.0	Planda Tahsisli Alan	Özel Proje Alanları			

İdarece'nin .../.../... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır.  
Belediye'nin .../.../... gün ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

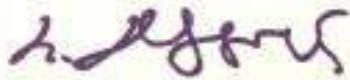
Belge No: 920058

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

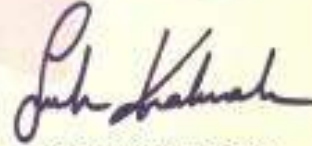
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**YUSUF YAYLALI**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**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.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Neval Öztangut*

E. Neval ÖZTANGUT  
BAŞKAN



**AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİCARET A.Ş**  
**HACILAR MAH. 986/1 SOKAK, İNCEK LOFT NO: 1**  
**GÖLBAŞI / ANKARA**  
**111328 ADA 1 PARSEL 171 ADET KONUT VASIFLI TAŞINMAZLAR**

**EKSPERTİZ RAPORU**

**RAPOR NO: 2022-0156**

## İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri,
2. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri,
3. Taşınmazın Tapu Tetkiki,
4. Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler,
5. Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,
  - 5.1- Mevcut Ekonomik Koşullar
  - 5.2- Değerlemeye Etken Faktörler
6. Taşınmazın Teknik Özellikleri
  - 6.1- Taşınmazın Yeri, Konumu
  - 6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapının Özellikleri
  - 6.3.Taşınmazın Mahal Özellikleri
7. Teknik Özelliklerin Değerlendirilmesinde baz alınan veriler
  - 7.1 Değerleme işleminde Kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri
    - 7.1.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı ,Varsayımları ve nedenleri
    - 7.1.2 Nakit/Gelir Akımları Analizi
    - 7.1.3 Maliyet Oluşumları Analizi
    - 7.1.4 Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
    - 7.1.5.Maliyet Oluşumları Analizine göre elde edilen veriler,
8. Satış Değeri Tespiti
  - 8.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer Tespiti
  - 8.2 Maliyet Oluşumları Analizi ile değer tespiti
    - 8.2.1 Maliyet Oluşumları yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve hesaplamalar
9. Değerleme ve Sonuç
  - 9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının uyumlaştırılması ve Bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması
- 10.Ekler

## **1- Rapor Bilgileri**

Ekspertizi Talep Eden : Akfen İnşaat Turizm Ticaret A.Ş.

Talep Yazısı : 09.12.2022 Tarihli ekspertiz talebiniz.

Gayrimenkulün Adresi : Hacılar Mah. 986/1 Sokak İncek Loft No: 1  
Gölbaşı - Ankara

Ekspertiz Tarihi : 25.12.2022

Ekspertizin Konusu : Ankara ili, Gölbaşı ilçesi 111328 ada 1 Parselde yer alan  
171 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin tespiti.

Rapor Tarihi : 31.12.2022

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

## 2- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)		BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ARSA ALANI (M2)	ANA GAYRİMENKUL VASFI						
1	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-001	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
2	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	ZEMİN KAT	A1-002	Konut	107/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
3	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-003	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
4	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-004	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
5	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-005	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
6	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	2.KAT	A1-012	Konut	43/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
7	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	3.KAT	A1-020	Konut	88/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
8	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	3.KAT	A1-021	Konut	96/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
9	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	3.KAT	A1-024	Konut	47/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
10	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	14.KAT	A1-125	Konut	47/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
11	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A1	21.KAT	A1-169	Konut	149/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
12	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-001	Dubleks Konut	90/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
13	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-003	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
14	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	ZEMİN KAT	A2-004	Konut	110/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
15	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	1. KAT	A2-005	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
16	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	2. KAT	A2-007	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)



17	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A2	3. KAT	A2-012	Konut	169/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
18	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	BODRUM KAT	A3 - 001	Konut	81/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
19	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	ZEMİN KAT	A3 - 003	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
20	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	ZEMİN KAT	A3 - 005	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
21	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	1.KAT	A3 - 007	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
22	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 011	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
23	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 012	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
24	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 013	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
25	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 014	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
26	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	ZEMİN KAT	A4 - 002	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
27	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	ZEMİN KAT	A4 - 003	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
28	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	ZEMİN KAT	A4 - 004	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
29	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	ZEMİN KAT	A4 - 005	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
30	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	1.KAT	A4 - 007	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
31	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	1.KAT	A4 - 008	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
32	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	2.KAT-ÇATI KATI	A4 - 010	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
33	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	2.KAT-ÇATI KATI	A4 - 013	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
34	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	3.KAT- ÇATI KATI	A4 - 014	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
35	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	A4	3.KAT- ÇATI KATI	A4 - 015	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
36	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	ZEMİN KAT -	B1-001	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM

									1.KAT				ŞİRKETİ (TAM)
37	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-003	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
38	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-004	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
39	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	ZEMİN KAT	B1-005	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
40	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-006	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
41	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	1.KAT	B1-007	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
42	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	1.KAT	B1-008	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
43	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT	B1-011	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
44	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-012	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
45	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-013	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
46	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-015	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
47	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-016	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
48	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-017	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
49	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-018	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
50	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	3.KAT	B1-020	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
51	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	4.KAT	B1-021	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
52	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	4.KAT	B1-022	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
53	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	4.KAT	B1-023	Konut	96/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
54	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	17.KAT	B1-106	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
55	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	19.KAT	B1-116	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
56	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B1	19.KAT	B1-118	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

57	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-001	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
58	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-002	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
59	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT	B2-003	Konut	105/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
60	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-004	Dubleks Konut	90/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
61	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-006	Dubleks Konut	90/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
62	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	ZEMİN KAT	B2-008	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
63	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	1. KAT	B2-011	Konut	105/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
64	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	1. KAT	B2-012	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
65	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	2. KAT	B2-018	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
66	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	2. KAT	B2-020	Konut	63/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
67	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	2. KAT - 3.KAT	B2-023	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
68	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	3. KAT	B2-025	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
69	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B2	4. KAT	B2-028	Konut	115/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
70	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-001	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
71	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-002	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
72	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-004	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
73	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-008	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
74	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-009	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
75	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-010	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
76	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-012	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

77	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	4.KAT	B3-015	Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
78	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	7.KAT	B3-033	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
79	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	8.KAT	B3-039	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
80	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	12.KAT	B3-068	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
81	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	12.KAT	B3-069	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
82	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	20.KAT	B3-117	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
83	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	20.KAT	B3-119	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
84	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	21.KAT	B3-122	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
85	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B3	26.KAT	B3-141	Konut	310/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
86	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B4	ZEMİN KAT	B4-001	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
87	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B4	ZEMİN KAT	B4-002	Konut	110/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
88	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B4	1. KAT	B4-003	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
89	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	B4	2. KAT	B4-005	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
90	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C2	2.KAT - 3.KAT	C2-008	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
91	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C2	4.KAT	C2-013	Konut	88/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
92	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C3	1. KAT	C3-011	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
93	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C3	2. KAT - 3.KAT	C3-015	Dubleks Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
94	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C3	2. KAT - 3.KAT	C3-017	Dubleks Konut	90/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
95	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C3	3. KAT	C3-023	Konut	113/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
96	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	ZEMİN KAT - 1.KAT	C4-003	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

97	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	ZEMİN KAT - 1.KAT	C4-006	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
98	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	1.KAT	C4-007	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
99	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	2.KAT	C4-011	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
100	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	2.KAT -3.KAT	C4-013	Dubleks Konut	84/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
101	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	3.KAT	C4-019	Konut	108/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
102	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	4.KAT	C4-022	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
103	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	C4	20.KAT	C4-126	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
104	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D1	1. KAT	D1-004	Konut	159/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
105	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D1	2. KAT	D1-006	Konut	159/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
106	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	ZEMİN KAT - 1.KAT	D2-001	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
107	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	ZEMİN KAT	D2-002	Konut	150/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
108	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	ZEMİN KAT	D2-003	Konut	150/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
109	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	ZEMİN KAT - 1.KAT	D2-004	Dubleks Konut	95/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
110	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	1.KAT	D2-005	Konut	158/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
111	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	1.KAT	D2-006	Konut	158/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
112	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	1.KAT - 2.KAT	D2-007	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
113	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	1.KAT - 2.KAT	D2-008	Dubleks Konut	94/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
114	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	2.KAT	D2-009	Konut	158/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
115	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	2.KAT	D2-010	Konut	158/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
116	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	3.KAT	D2-013	Konut	88/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)



117	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	3.KAT	D2-014	Konut	88/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
118	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	12.KAT	D2-069	Konut	89/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
119	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	12.KAT	D2-071	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
120	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	13.KAT	D2-076	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
121	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	14.KAT	D2-081	Konut	155/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
122	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D2	20.KAT	D2-104	Konut	150/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
123	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D3	1. KAT	D3-003	Konut	159/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
124	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D3	2. KAT	D3-005	Konut	159/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
125	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	ZEMİN KAT	D4 - 002	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
126	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	ZEMİN KAT	D4 - 003	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
127	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	ZEMİN KAT	D4 - 005	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
128	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	1.KAT	D4 - 008	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
129	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	1.KAT	D4 - 009	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
130	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	2.KAT	D4 - 010	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
131	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	2.KAT - ÇATI KATI	D4 - 012	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
132	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	2.KAT	D4 - 013	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
133	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	3.KAT - ÇATI KATI	D4 - 014	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
134	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D4	3.KAT - ÇATI KATI	D4 - 015	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
135	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	BODRUM KAT	D5 - 002	Konut	81/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

136	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	ZEMİN KAT	D5 - 003	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
137	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	ZEMİN KAT	D5 - 004	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
138	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	1.KAT	D5 - 007	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
139	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 011	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
140	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 012	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
141	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 013	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
142	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 014	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
143	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D6	ZEMİN KAT	D6 - 004	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
144	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D6	2.KAT - ÇATI KATI	D6 - 011	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
145	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D6	2.KAT	D6 - 012	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
146	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D6	3.KAT - ÇATI KATI	D6 - 015	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
147	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	D6	3.KAT - ÇATI KATI	D6 - 016	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
148	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E1	1.KAT	E1 - 005	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
149	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 019	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
150	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 020	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
151	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 021	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
152	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 022	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
153	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	1.KAT	E2 - 002	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
154	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	1.KAT	E2 - 003	Konut	118/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

155	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	2.KAT	E2 - 004	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
156	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	3.KAT	E2 - 006	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
157	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	4.KAT - ÇATI KATI	E2 - 008	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
158	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	E2	4.KAT - ÇATI KATI	E2 - 009	Dubleks Konut	188/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
159	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	F	5.KAT - ÇATI KATI	F - 020	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
160	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	F	5.KAT - ÇATI KATI	F - 021	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
161	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	F	6.KAT - ÇATI KATI	F - 023	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
162	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	F	6.KAT - ÇATI KATI	F - 024	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
163	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	G	5.KAT - ÇATI KATI	G - 019	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
164	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	G	6.KAT - ÇATI KATI	G - 023	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
165	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H1	1.KAT	H1 - 004	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
166	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H1	2.KAT	H1 - 008	Konut	117/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
167	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H1	4.KAT - ÇATI KATI	H1 - 016	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
168	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H1	6.KAT - ÇATI KATI	H1 - 021	Dubleks Konut	189/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
169	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H1	6.KAT - ÇATI KATI	H1 - 022	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
170	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H2	5.KAT-ÇATI KATI	H2 - 020	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
171	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	H2	5.KAT-ÇATI KATI	H2 - 022	Dubleks Konut	187/108326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

### **3- Taşınmazın Tapu Tetkiki**

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

<b>SIRA NO</b>	<b>BLOK NO</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	<b>REHİNLER HANESİ</b>
1	A1	01	Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
2	A1	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 367000,00 1.0 2.12.2016 - 23256
3	A1	03	ŞEKERBANK T.A.Ş. 288000,00 1.0 2.12.2016 - 23251
4	A1	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
5	A1	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
6	A1	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
7	A1	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
8	A1	10	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
9	A1	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 147000,00 1.0 2.12.2016 - 23267
10	A1	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 147000,00 1.0 2.12.2016 - 23270
11	A1	15	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
12	A1	16	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
13	A1	20	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23272
14	A1	21	ŞEKERBANK T.A.Ş. 324000,00 1.0 2.12.2016 - 23213
15	A1	27	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
16	A1	28	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
17	A2	01	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
18	A2	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 389000,00 1.0 2.12.2016 - 23291
19	A2	03	ŞEKERBANK T.A.Ş. 288000,00 1.0 2.12.2016 - 23150
20	A2	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
21	A2	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
22	A2	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
23	A2	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
24	A3	02	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
25	A3	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
26	A3	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 423000,00 1.0 2.12.2016 - 23152
27	A3	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
28	A3	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
29	A3	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 353000,00 1.0 2.12.2016 - 23228
30	A3	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

31	A3	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
32	A3	11	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
33	A3	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 555000,00 1.0 2.12.2016 - 23151
34	A3	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
35	A3	14	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
36	A4	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 454000,00 1.0 2.12.2016 - 23248
37	A4	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
38	A4	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
39	A4	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
40	A4	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
41	A4	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
42	A4	10	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
43	A4	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 350000,00 1.0 2.12.2016 - 23224
44	A4	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
45	A4	14	ŞEKERBANK T.A.Ş. 553000,00 1.0 2.12.2016 - 23223
46	B1	01	ŞEKERBANK T.A.Ş. 310000,00 1.0 2.12.2016 - 23280
47	B1	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
48	B1	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 288000,00 1.0 2.12.2016 - 23145
49	B1	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
50	B1	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
51	B1	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 378000,00 1.0 2.12.2016 - 23240
52	B1	08	ŞEKERBANK T.A.Ş. 381000,00 1.0 2.12.2016 - 23203
53	B1	102	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
54	B1	106	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
55	B1	11	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
56	B1	116	ŞEKERBANK T.A.Ş. 508000,00 1.0 2.12.2016 - 23206
57	B1	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 288000,00 1.0 2.12.2016 - 23222
58	B1	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
59	B1	14	ŞEKERBANK T.A.Ş. 381000,00 1.0 2.12.2016 - 23217
60	B1	15	ŞEKERBANK T.A.Ş. 302000,00 1.0 2.12.2016 - 23295
61	B1	16	ŞEKERBANK T.A.Ş. 302000,00 1.0 2.12.2016 - 23252
62	B1	17	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
63	B1	18	ŞEKERBANK T.A.Ş. 302000,00 1.0 2.12.2016 - 23257
64	B1	20	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
65	B1	21	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23249



66	B1	22	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23258
67	B1	23	ŞEKERBANK T.A.Ş. 336000,00 1.0 2.12.2016 - 23268
68	B1	35	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
69	B1	36	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
70	B1	64	ŞEKERBANK T.A.Ş. 327000,00 1.0 2.12.2016 - 23235
71	B1	65	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
72	B1	71	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
73	B1	76	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
74	B1	96	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
75	B2	01	ŞEKERBANK T.A.Ş. 310000,00 1.0 2.12.2016 - 23212
76	B2	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
77	B2	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 291000,00 1.0 2.12.2016 - 23277
78	B2	05	ŞEKERBANK T.A.Ş. 291000,00 1.0 2.12.2016 - 23201
79	B2	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
80	B2	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 291000,00 1.0 2.12.2016 - 23160
81	B2	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
82	B2	10	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
83	B2	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 350000,00 1.0 2.12.2016 - 23161
84	B2	12	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
85	B2	14	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
86	B2	15	ŞEKERBANK T.A.Ş. 268000,00 1.0 2.12.2016 - 23162
87	B2	16	ŞEKERBANK T.A.Ş. 250000,00 1.0 20.12.2016 - 24716
88	B2	17	ŞEKERBANK T.A.Ş. 255000,00 1.0 20.12.2016 - 24719
89	B2	18	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
90	B2	20	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
91	B2	21	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
92	B2	22	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
93	B2	23	ŞEKERBANK T.A.Ş. 300000,00 1.0 2.12.2016 - 23196
94	B2	24	ŞEKERBANK T.A.Ş. 350000,00 1.0 2.12.2016 - 23210
95	B3	01	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
96	B3	02	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
97	B3	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 310000,00 1.0 2.12.2016 - 23204
98	B3	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
99	B3	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
100	B3	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

101	B3	10	ŞEKERBANK T.A.Ş. 302000,00 1.0 2.12.2016 - 23227
102	B3	11	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
103	B3	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 290000,00 1.0 20.12.2016 - 24706
104	B3	122	ŞEKERBANK T.A.Ş. 508000,00 1.0 2.12.2016 - 23237
105	B3	13	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23157
106	B3	18	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
107	B3	27	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
108	B3	28	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
109	B3	33	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23164
110	B3	34	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
111	B3	39	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
112	B3	40	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
113	B3	68	ŞEKERBANK T.A.Ş. 327000,00 1.0 2.12.2016 - 23225
114	B3	69	ŞEKERBANK T.A.Ş. 327000,00 1.0 2.12.2016 - 23158
115	B3	74	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
116	B3	75	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
117	B3	79	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
118	B3	98	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
119	B4	02	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
120	B4	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
121	B4	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
122	B4	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
123	B4	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
124	C2	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
125	C2	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
126	C2	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
127	C2	10	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
128	C2	11	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
129	C2	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 266000,00 1.0 20.12.2016 - 24708
130	C2	13	ŞEKERBANK T.A.Ş. 313000,00 1.0 2.12.2016 - 23226
131	C2	14	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
132	C2	15	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
133	C2	35	ŞEKERBANK T.A.Ş. 301000,00 1.0 20.12.2016 - 24718
134	C2	36	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
135	C2	41	ŞEKERBANK T.A.Ş. 290000,00 1.0 20.12.2016 - 24724

136	C2	45	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
137	C2	50	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
138	C2	51	ŞEKERBANK T.A.Ş. 327000,00 1.0 2.12.2016 - 23214
139	C3	01	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
140	C3	02	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
141	C3	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
142	C3	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 375000,00 1.0 2.12.2016 - 23230
143	C3	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
144	C3	15	ŞEKERBANK T.A.Ş. 268000,00 1.0 2.12.2016 - 23238
145	C3	16	ŞEKERBANK T.A.Ş. 258000,00 1.0 20.12.2016 - 24714
146	C3	17	ŞEKERBANK T.A.Ş. 268000,00 1.0 2.12.2016 - 23232
147	C4	03	ŞEKERBANK T.A.Ş. 293000,00 1.0 2.12.2016 - 23283
148	C4	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
149	C4	06	ŞEKERBANK T.A.Ş. 324000,00 1.0 2.12.2016 - 23243
150	C4	07	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
151	C4	102	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
152	C4	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 339000,00 1.0 2.12.2016 - 23168
153	C4	12	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
154	C4	13	ŞEKERBANK T.A.Ş. 265000,00 1.0 2.12.2016 - 23165
155	C4	15	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
156	C4	16	ŞEKERBANK T.A.Ş. 305000,00 1.0 2.12.2016 - 23200
157	C4	17	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
158	C4	18	ŞEKERBANK T.A.Ş. 305000,00 1.0 2.12.2016 - 23247
159	C4	19	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
160	C4	22	ŞEKERBANK T.A.Ş. 301000,00 1.0 20.12.2016 - 24722
161	C4	43	ŞEKERBANK T.A.Ş. 301000,00 1.0 20.12.2016 - 24720
162	C4	84	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
163	D1	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 493000,00 1.0 2.12.2016 - 23234
164	D1	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
165	D1	06	ŞEKERBANK T.A.Ş. 468000,00 1.0 2.12.2016 - 23159
166	D2	01	ŞEKERBANK T.A.Ş. 330000,00 1.0 2.12.2016 - 23219
167	D2	02	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
168	D2	03	ŞEKERBANK T.A.Ş. 468000,00 1.0 2.12.2016 - 23229
169	D2	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
170	D2	05	ŞEKERBANK T.A.Ş. 468000,00 1.0 2.12.2016 - 23176

171	D2	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
172	D2	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 316000,00 1.0 2.12.2016 - 23216
173	D2	08	ŞEKERBANK T.A.Ş. 316000,00 1.0 2.12.2016 - 23155
174	D2	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
175	D2	10	ŞEKERBANK T.A.Ş. 493000,00 1.0 2.12.2016 - 23183
176	D2	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
177	D2	14	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
178	D2	15	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
179	D2	33	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
180	D2	34	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
181	D2	38	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
182	D2	76	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
183	D2	81	ŞEKERBANK T.A.Ş. 502000,00 1.0 2.12.2016 - 23171
184	D3	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
185	D3	05	ŞEKERBANK T.A.Ş. 477000,00 1.0 2.12.2016 - 23173
186	D3	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
187	D4	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 417000,00 1.0 2.12.2016 - 23239
188	D4	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
189	D4	05	ŞEKERBANK T.A.Ş. 429000,00 1.0 2.12.2016 - 23278
190	D4	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
191	D4	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23260
192	D4	08	ŞEKERBANK T.A.Ş. 380000,00 1.0 2.12.2016 - 23261
193	D4	09	ŞEKERBANK T.A.Ş. 375000,00 1.0 2.12.2016 - 23262
194	D4	10	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23180
195	D4	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 558000,00 1.0 2.12.2016 - 23178
196	D4	12	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
197	D4	14	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
198	D4	15	ŞEKERBANK T.A.Ş. 558000,00 1.0 2.12.2016 - 23199
199	D5	01	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
200	D5	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
201	D5	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 417000,00 1.0 2.12.2016 - 23205
202	D5	06	ŞEKERBANK T.A.Ş. 420000,00 1.0 2.12.2016 - 23188
203	D5	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23194
204	D5	08	ŞEKERBANK T.A.Ş. 370000,00 1.0 2.12.2016 - 23190
205	D5	10	ŞEKERBANK T.A.Ş. 370000,00 1.0 2.12.2016 - 23197

206	D5	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 544000,00 1.0 2.12.2016 - 23202
207	D5	12	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
208	D5	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
209	D5	14	ŞEKERBANK T.A.Ş. 558000,00 1.0 2.12.2016 - 23207
210	D6	03	ŞEKERBANK T.A.Ş. 409000,00 1.0 2.12.2016 - 23211
211	D6	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 409000,00 1.0 2.12.2016 - 23189
212	D6	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
213	D6	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23264
214	D6	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
215	D6	11	ŞEKERBANK T.A.Ş. 564000,00 1.0 2.12.2016 - 23266
216	D6	12	ŞEKERBANK T.A.Ş. 392000,00 1.0 2.12.2016 - 23144
217	D6	15	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
218	D6	16	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
219	E1	04	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
220	E1	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
221	E1	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23290
222	E1	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
223	E1	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
224	E1	13	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
225	E1	15	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23292
226	E1	19	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
227	E1	20	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
228	E1	21	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
229	E1	22	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
230	E2	02	ŞEKERBANK T.A.Ş. 392000,00 1.0 2.12.2016 - 23285
231	E2	03	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
232	E2	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 392000,00 1.0 2.12.2016 - 23193
233	E2	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
234	E2	06	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
235	E2	08	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
236	E2	09	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
237	F	05	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
238	F	07	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23282
239	F	08	ŞEKERBANK T.A.Ş. 395000,00 1.0 2.12.2016 - 23148
240	F	12	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
241	F	16	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
242	F	21	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
243	F	23	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
244	G	19	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
245	G	23	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
246	H1	04	ŞEKERBANK T.A.Ş. 392000,00 1.0 2.12.2016 - 23307
247	H1	16	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
248	H2	19	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
249	H2	20	ŞEKERBANK T.A.Ş. 550000,00 1.0 2.12.2016 - 23287
250	H2	22	ŞEKERBANK T.A.Ş. 479000,00 1.0 2.12.2016 - 23288



**\*\*\* Ayrıca Bütün taşınmazların tapu kayıtlarında;**

**Beyanlar Hanesinde:**

\* BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTİFAK HAKKI SAHİBİNDEN KAMULAŞTIRMA YOLU İLE ALINMIŞ SAYILIR VE DEVİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ. AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE, 23. MADDE UYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR. BELEDİYEYE SATIŞINDA VE BALEDİYECE 3. KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK, DEFTERDARLIĞA BİLGİ VERİLECEK.

\*TAŞINMAZIN EL DEĞİŞTİRMESİ HALİNDE DEFTERDARLIĞA BİLGİ VERİLECEKTİR. (23/10/2000 Y:5704)

\* Yönetim Planı : 08/06/2016 20.07.2016 – 14040

**Serhler Hanesinde:**

\* 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi ) 24.07.2015 - 14407

**4- Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler**

\*Tapu kayıtlarına göre söz konusu 111328 Ada 1 Parselde kalan taşınmazlar “konut, ve dubleks konut” niteliğindedir.

\* Değerleme konusu taşınmazların Gölbaşı Belediyesinde dosyası incelenmiş olup A1 Blok için 14.03.2013 tarih 247/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 717/2015 nolu tadilat ruhsatı, A2 Blok için 14.03.2013 tarih 248/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 718/2015 nolu tadilat ruhsatı, A3 Blok için 14.03.2013 tarih 249/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 719/2015 nolu tadilat ruhsatı, A4 Blok için 14.03.2013 tarih 250/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 720/2015 nolu tadilat ruhsatı, B1 Blok için 14.03.2013 tarih 251/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 721/2015 nolu tadilat ruhsatı, B2 Blok için 14.03.2013 tarih 252/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 722/2015 nolu tadilat ruhsatı, B3 Blok için 14.03.2013 tarih 253/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 723/2015 nolu tadilat ruhsatı, B4 Blok için 14.03.2013 tarih 254/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 724/2015 nolu tadilat ruhsatı, C1 Blok için 14.03.2013 tarih 255/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 725/2015 nolu tadilat ruhsatı, C2 Blok için 14.03.2013 tarih 256/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 726/2015 nolu tadilat ruhsatı, C3 Blok için 14.03.2013 tarih 257/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 727/2015 nolu tadilat ruhsatı, C4 Blok için 14.03.2013 tarih 258/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 728/2015 nolu tadilat ruhsatı, D1 Blok için 14.03.2013 tarih 259/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 729/2015 nolu tadilat ruhsatı, D2 Blok için 14.03.2013 tarih 260/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 730/2015 nolu tadilat ruhsatı, D3 Blok için 14.03.2013 tarih 261/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih

731/2015 nolu tadilat ruhsatı, D4 Blok için 14.03.2013 tarih 262/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 732/2015 nolu tadilat ruhsatı, D5 Blok için 14.03.2013 tarih 263/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 733/2015 nolu tadilat ruhsatı, D6 Blok için 14.03.2013 tarih 264/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 734/2015 nolu tadilat ruhsatı, E1 Blok için 14.03.2013 tarih 265/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 735/2015 nolu tadilat ruhsatı, E2 Blok için 14.03.2013 tarih 266/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 736/2015 nolu tadilat ruhsatı, F Blok için 14.03.2013 tarih 267/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 737/2015 nolu tadilat ruhsatı, G Blok için 14.03.2013 tarih 268/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 738/2015 nolu tadilat ruhsatı, H1 Blok için 14.03.2013 tarih 269/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 739/2015 nolu tadilat ruhsatı, H2 Blok için 14.03.2013 tarih 270/2013 nolu ilk yapı ruhsatı belgesi, 17.08.2015 tarih 740/2015 nolu tadilat ruhsatı belgesi bulunmaktadır.

\* Gölbaşı Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde her 1. Etap A, B, E ve F Bloklar için 2. Etap C, D, G, H ve R Bloklar için 29.01.2015 tarihli mimari projesi (tadilat) bulunmaktadır.

\* Gölbaşı Belediyesinde incelenen dosyasında taşınmaza ait herhangi bir cezai tutanak ve zabıt bulunmamaktadır.

\* Taşınmazların yer aldığı parselin konum doğrulaması, imar ve kadastral paftalar üzerinden yapılmıştır. Taşınmaza ilişkin Gölbaşı Belediyesi imar biriminden parsel sorgulaması-bina konum tespiti de yapılmış olup, taşınmazın gerek parselasyon tespitinde gerekse bina kat-konum tespitinde yasal belgelerine uygun olduğu gözlemlenmiştir. Gölbaşı Belediyesinden alınan bilgiye göre 111328 ada 1 parsel için onaylı İmar Planı kapsamında, hmax: Serbest, Emsal: 1,40 yapılanma şartlarında Özel Proje Alanları içerisinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin herhangi bir yola terki bulunmamaktadır.

## 5-Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kapiliyeti,

### Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

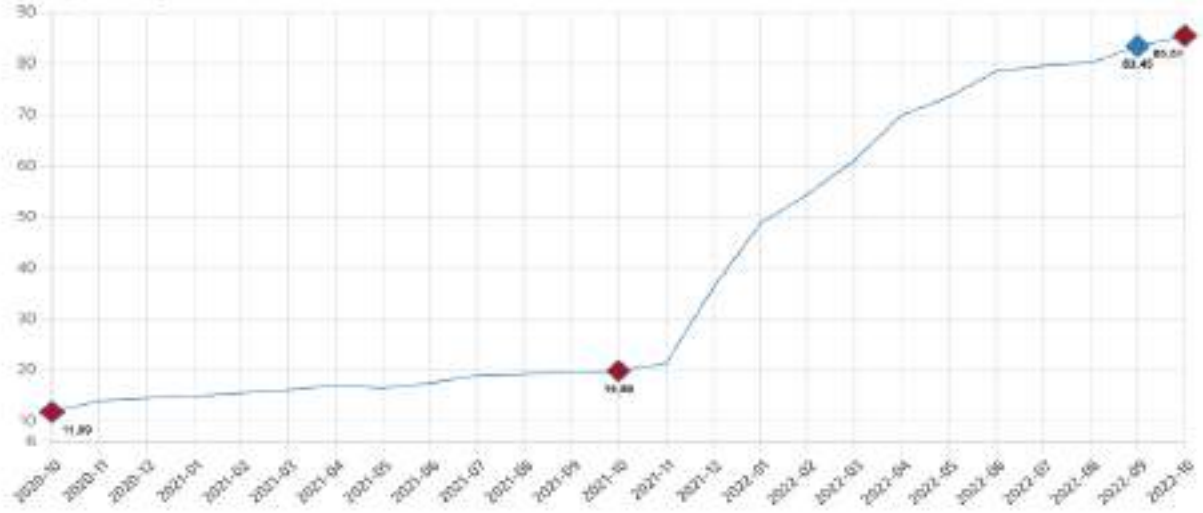
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

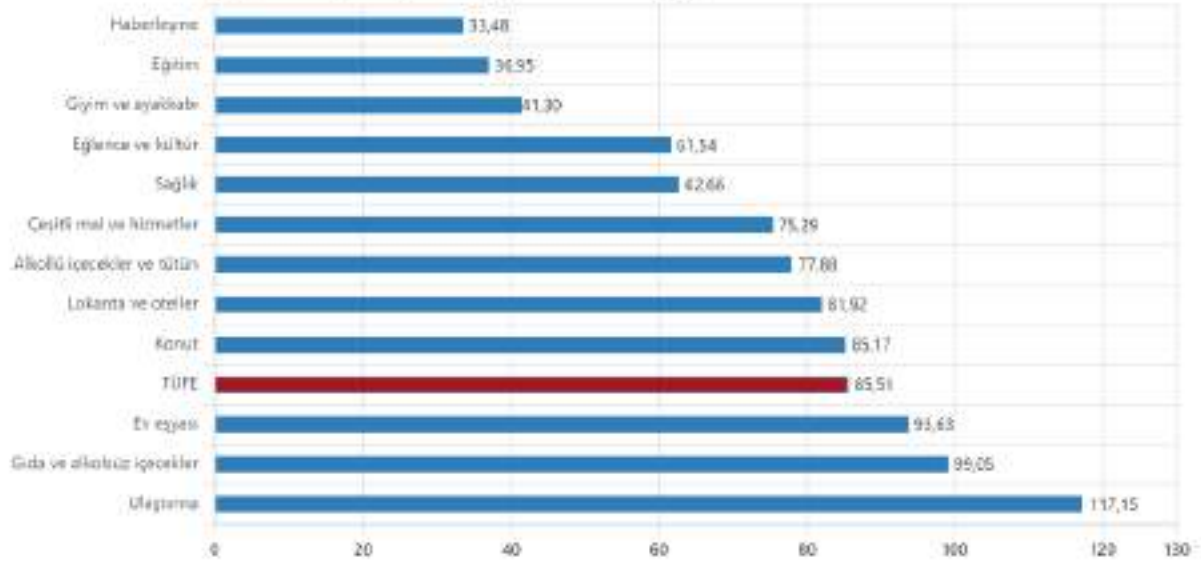
#### TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

#### TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

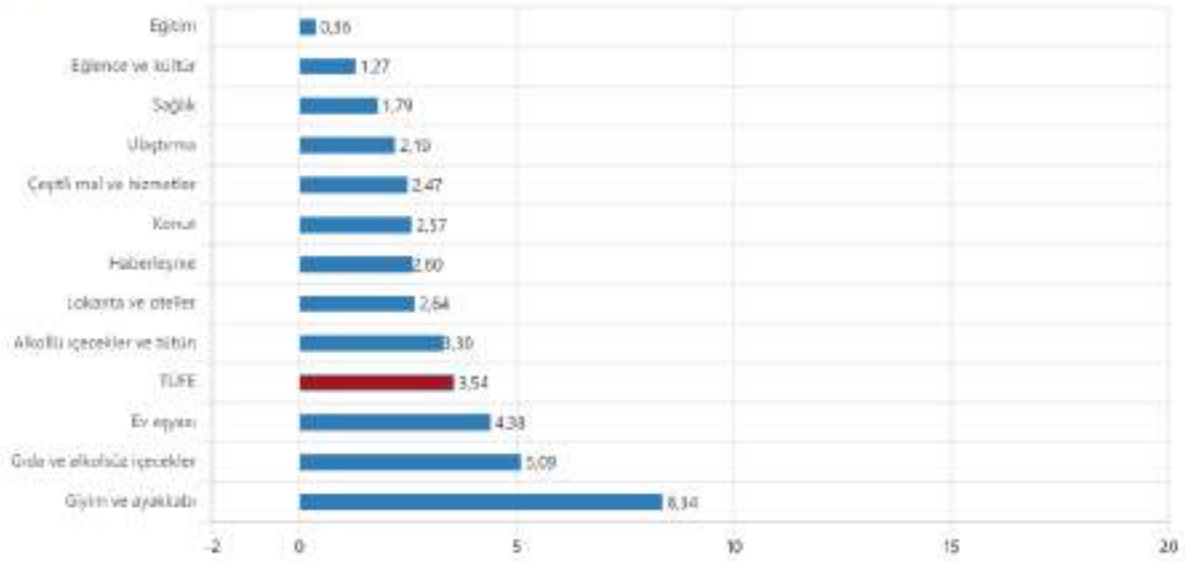


### TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (*ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir*).

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

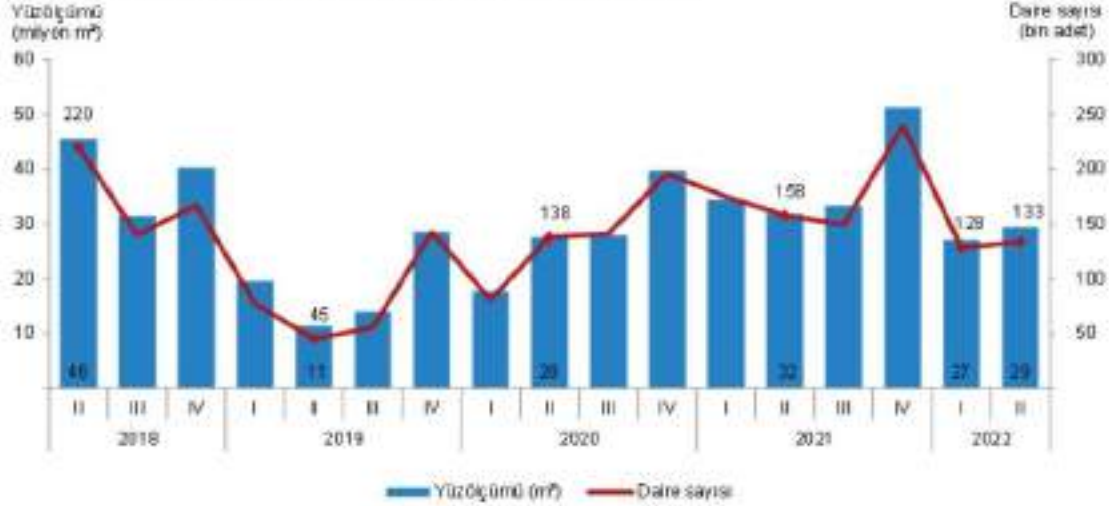


## Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

### Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

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

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

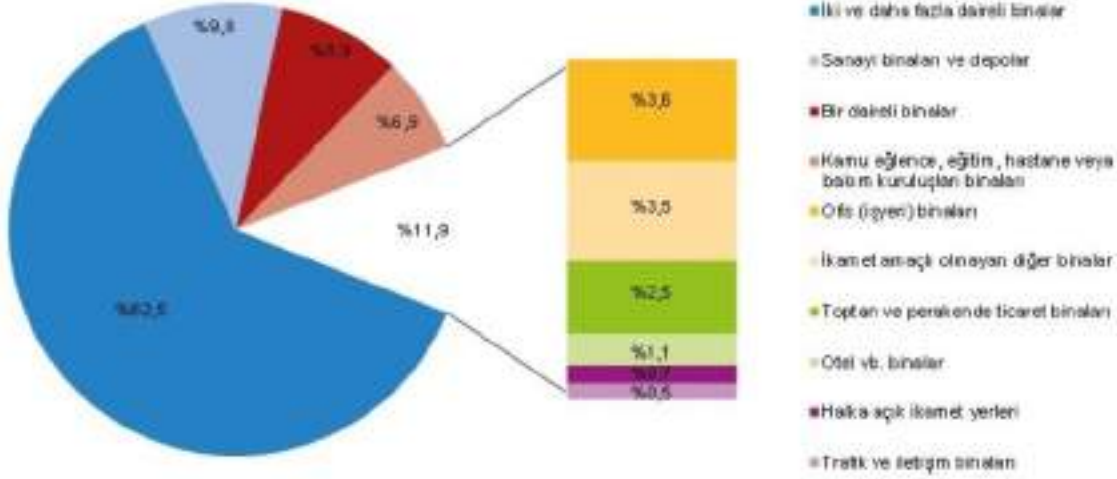


### Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 470	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8



### Yapı ruhsat verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

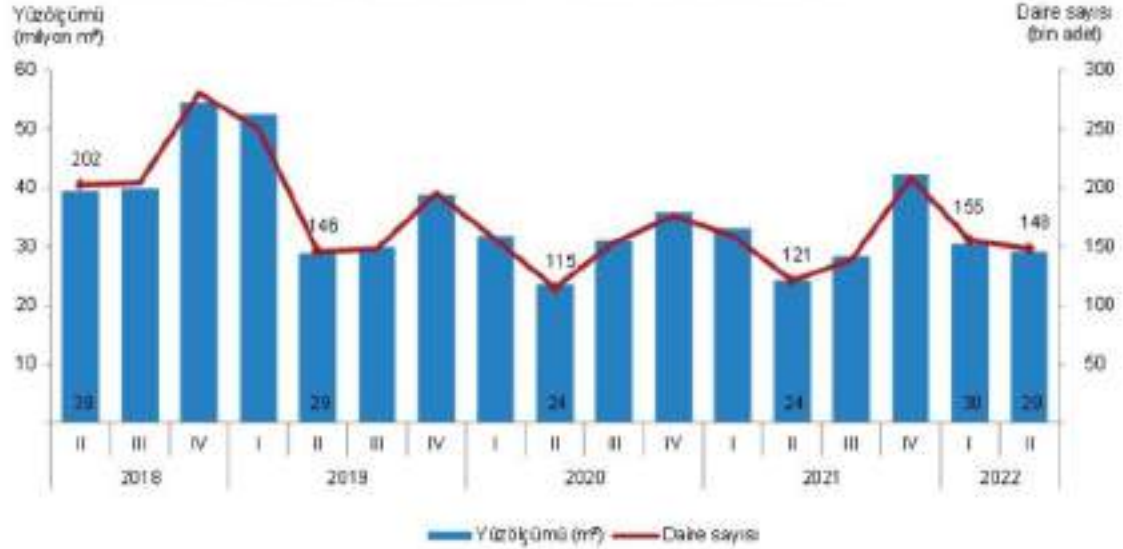


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



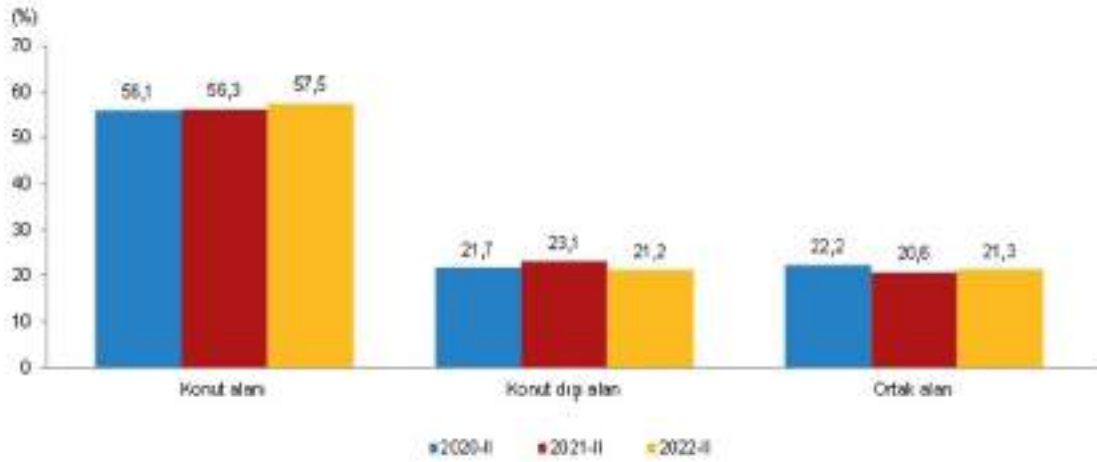
#### Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

#### Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

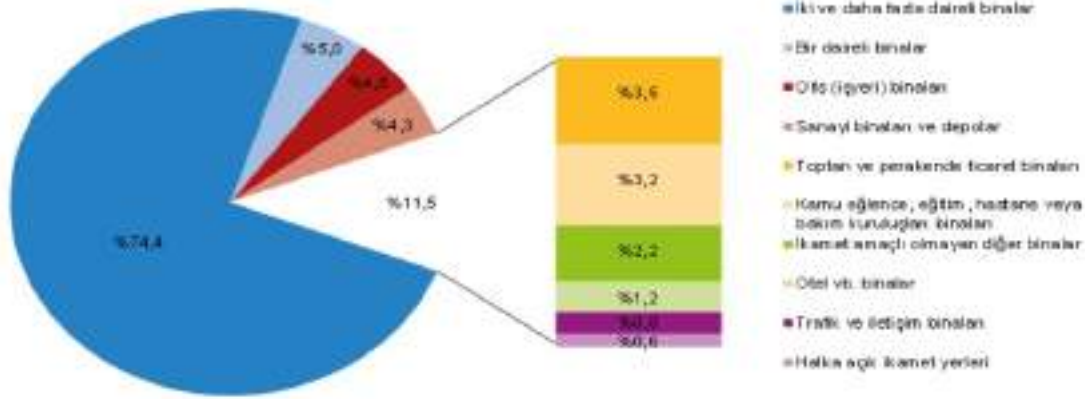
#### Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



## En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla dairesel binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla dairesel (kamel amaçlı) binalar sahip oldu. Bunun 1,4 milyon m<sup>2</sup> ile bir dairesel ikamet amaçlı binalar izledi.

### Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



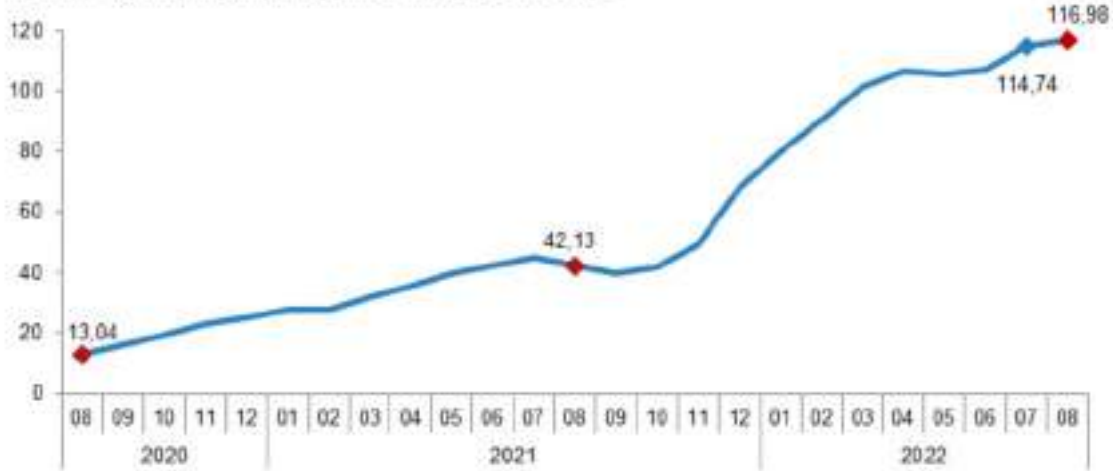
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

## İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

### İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

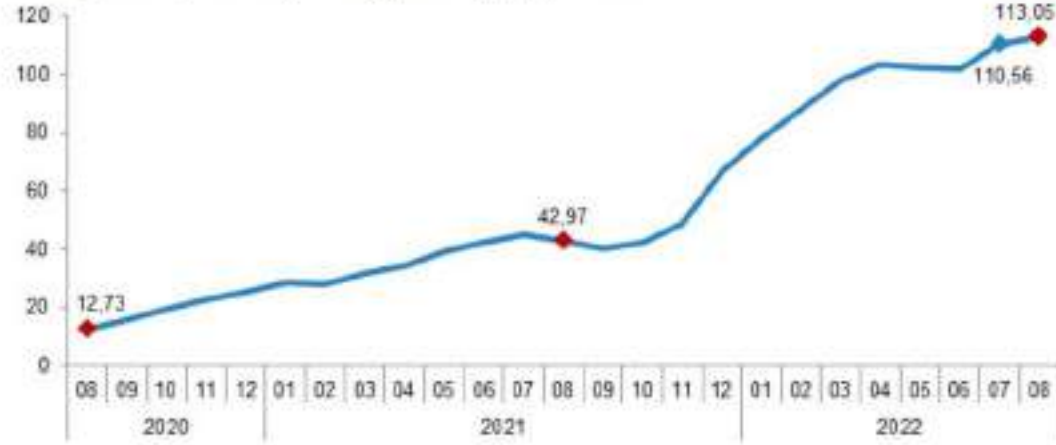
### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



### Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

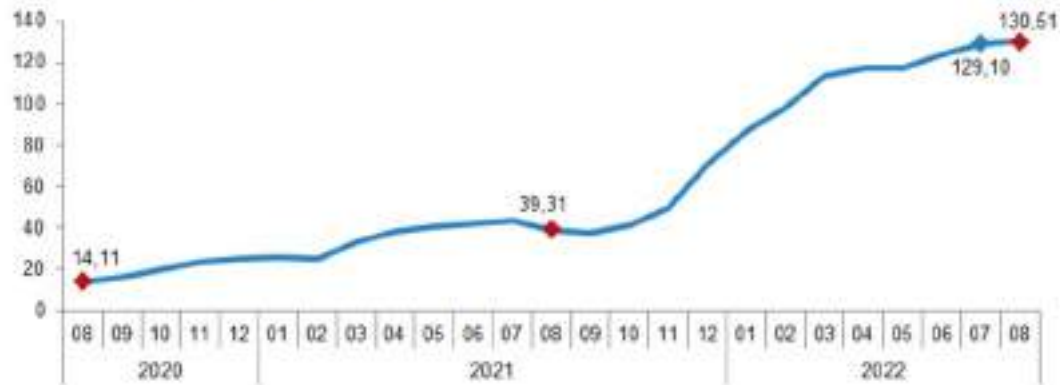
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



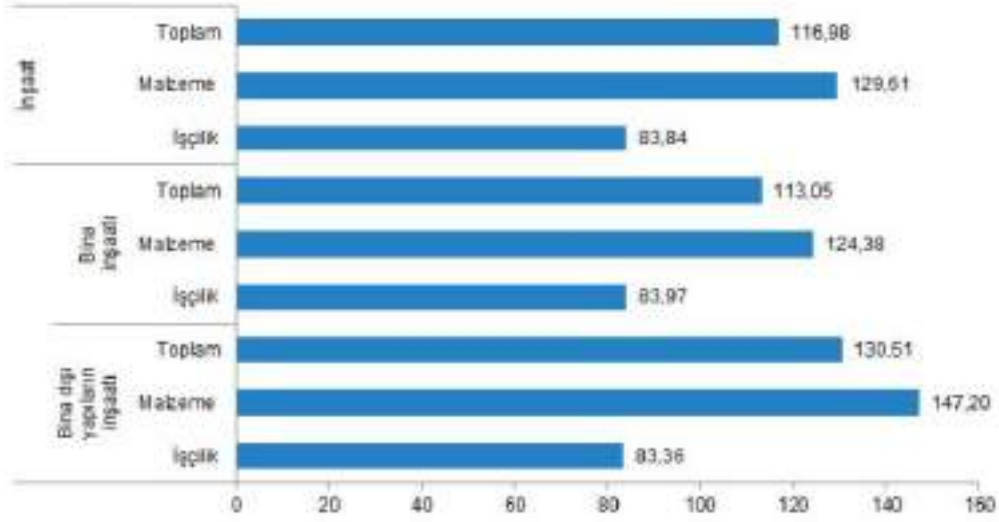
### Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

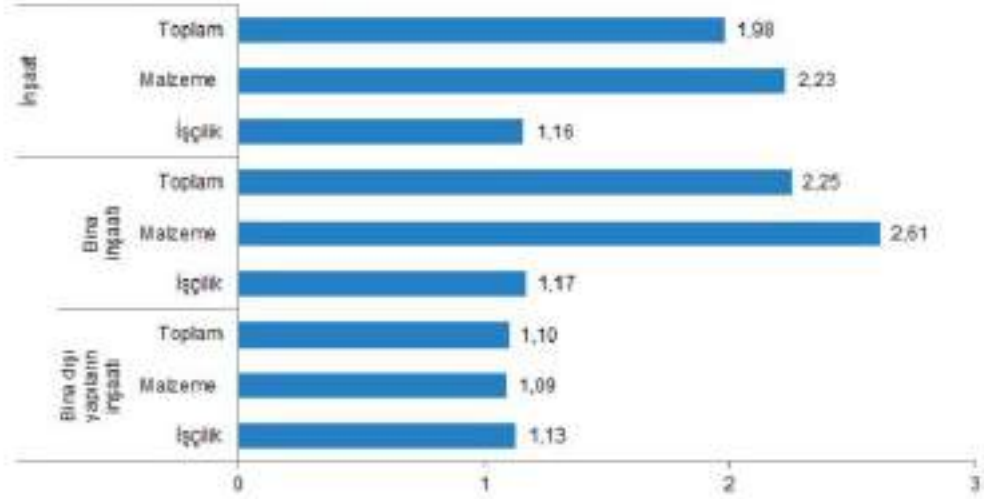
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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



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



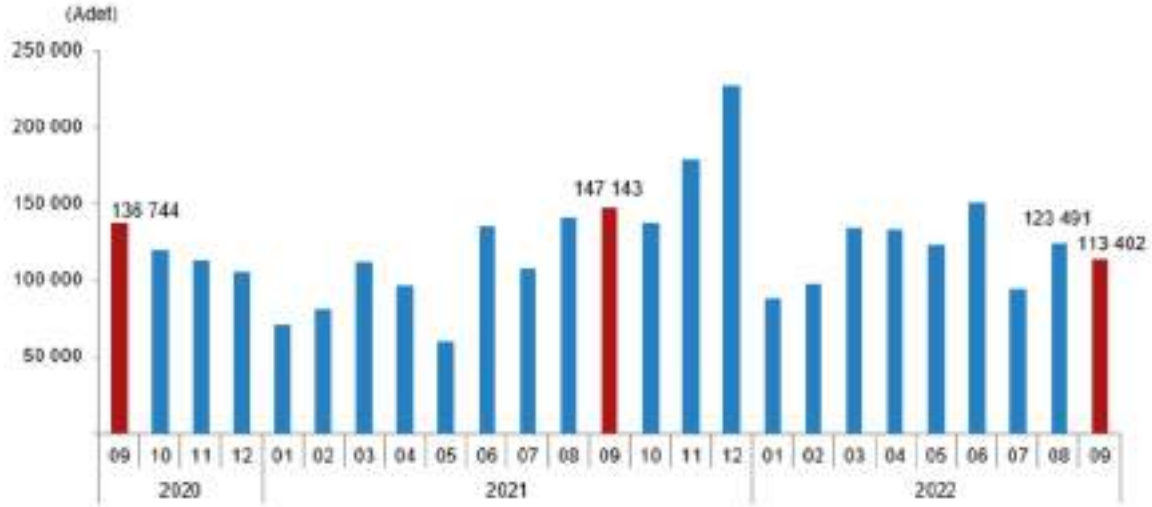


## Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

### Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

### Konut satışı, Eylül 2022



### Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>113 402</b>	<b>147 143</b>	<b>-22,9</b>	<b>1 057 193</b>	<b>949 138</b>	<b>11,4</b>
İpotekli satış	16 970	29 750	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 394	-17,8	828 592	767 283	8,0
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>113 402</b>	<b>147 143</b>	<b>-22,9</b>	<b>1 057 193</b>	<b>949 138</b>	<b>11,4</b>
İlk el satış	35 954	43 907	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

### İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

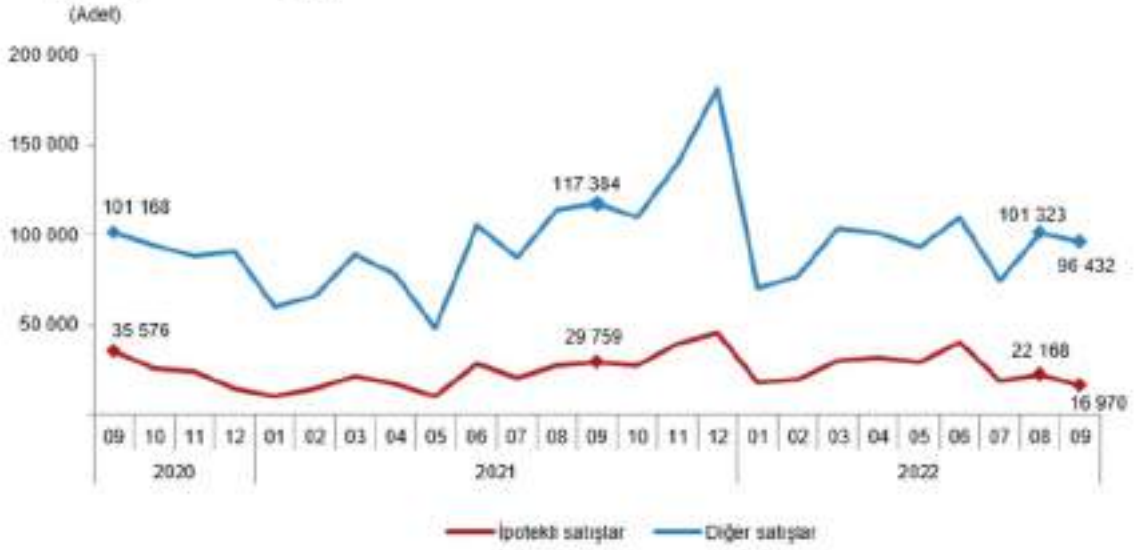
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

### Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

### Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



### İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

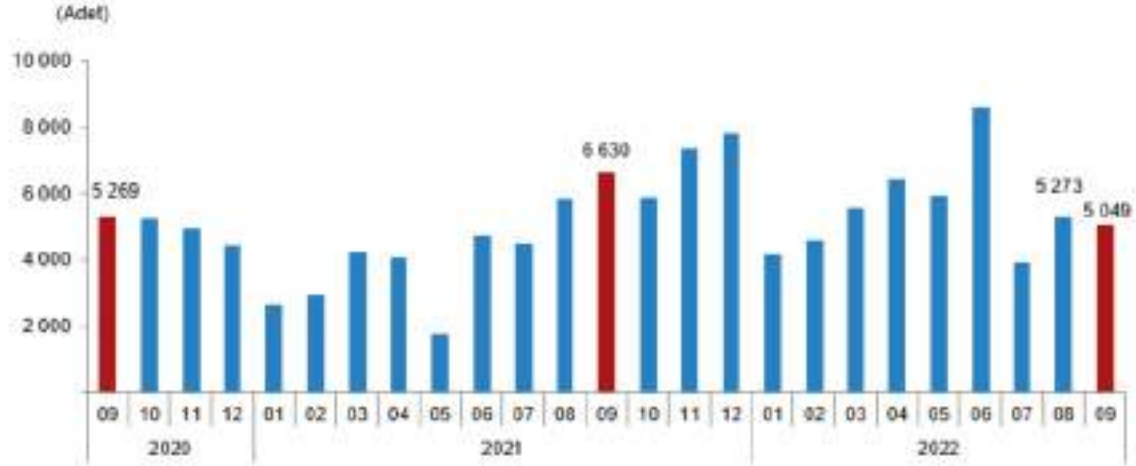
### İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

## Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

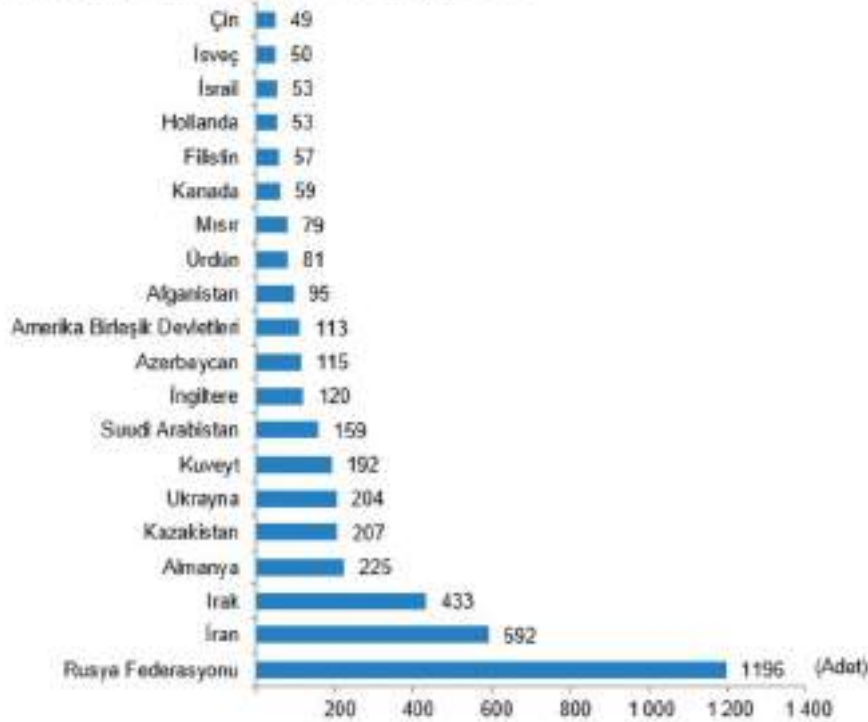
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbulu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

### Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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

### Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



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

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

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

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

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

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

### **5.1-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti**

Söz konusu gayrimenkuller, Ankara ili, Gölbaşı İlçesine bağlı Hacılar Mahallesinde, konut alanlarının azınlıkta olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede talep-arzın dengeli olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar satılabilir özelliklere sahiptir.

### **5.2-Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler**

- Taşınmazın yer aldığı binanın yapım yılı,
- Yapıların inşaat kalitesi
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanan bir mevkiide bulunması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu,
- Taşınmazların alanı ve cephesi
- Taşınmazın yasal belge ve evrakının tam olması
- Site içerisinde yer alması
- Yakın çevresinde çok sayıda boş parselin bulunması
- Merkezi konuma uzak olması

### **6- Taşınmazın Teknik Özellikleri**

<b>111328 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERİN TEKNİK BİLGİLERİ</b>			
<b>Yapı Cinsi</b>	<b>Betonarme</b>	<b>Kullanım Durumu</b>	<b>Boş</b>
<b>Şehir Suyu</b>	<b>Var</b>	<b>İşçilik</b>	<b>İyi</b>
<b>Elektrik</b>	<b>Var</b>	<b>Malzeme</b>	<b>İyi</b>
<b>Kanalizasyon</b>	<b>Var</b>	<b>Yaşı (Apartman Kaç Yıllık)</b>	<b>2</b>
<b>Binanın Rengi</b>	<b>Gri</b>	<b>Sitede İşyeri Varmı?</b>	<b>Evet</b>
<b>Asansör</b>	<b>Var</b>	<b>Yapı Sınıfı</b>	<b>5A</b>
<b>Otopark</b>	<b>Var</b>	<b>Deprem Hasar</b>	<b>Tutanak Yok</b>



		Durumu	
Güvenlik	Var	Kat Sayısı (Temel Dahil)	24
Yangın Merdiveni	Var	Tapu Türü	Kat İrtifakı
Isınma Sistemi	Merkezi Sistem	Yakıt Türü	Doğalgaz
Dairelerin Alanı	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.	Bulunduğu Kat	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.
Mevcut Kullanım	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.	İskan Durumu	Yok

### **6.1. Taşınmazın Yeri, Konumu**

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 ada 1 parsel üzerindeki 986/1 Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde konut tarzı yapılar, çok sayıda boş parseller, Ankara Çevre Yolu, Turgut Özal Bulvarı, eğitim kurumları, AVM ve rekreasyon alanları yer almaktadır.

**Koordinat Bilgisi: 39.793199-32.710748**



## **6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapı Özellikleri**

**A1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müştemilatlar, zemin katında 4'ü dubleks mesken olmak üzere 5 konut, 1. Katında 4 konut, 2. Kat ile 5. Kat arasında her katta 8'er konut, 6 ve 7. Katlarda 10'er konut, 8. Katta 8 konut, 9. Kat ile 15. Kat arasında her katında 10'er konut, 16. Katında 5 konut 17. Ve 20. Kat arasında her katında 6 şar konut, 21. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 170 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**A2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müştemilatlar, zemin katında 2 tanesi dubleks mesken olmak üzere 4 konut, 1. Katında 2 konut, 2. Katında 5 konut, 3. Katında 1 konut, 4. Katında 2 konut, 5. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**A3 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 5 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 2 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4'er adet mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**A4 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, Bodrum + Zemin + 3 + çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 1 konut, zemin kat ile 2. Kat arasında her katında 4'er adet konut, 3. Katında 2 dubleks mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**B1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 3 Bodrum + Zemin + 24 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 138 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör

bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**B2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 35 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**B3 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 26 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 141 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**B4 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**C1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 19 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**C2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 30 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 164 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**C3 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 34 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**C4 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 25 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 145 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör

bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**D1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**D2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 20 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 105 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**D3 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**D4 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 15 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**D5 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**D6 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**E1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör

bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**E2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**F Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**G Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**H1 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

**H2 Blok;** Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

### **6.3.Taşınmazların Mahal Özellikleri**

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MAHAL LİSTESİ					
SIRA NO	BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ALAN/M2
1	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-001	Dubleks Konut	131,2



2	A1	ZEMİN KAT	A1-002	Konut	149,2
3	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-003	Dubleks Konut	116,5
4	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-004	Dubleks Konut	116,5
5	A1	ZEMİN KAT - 1.KAT	A1-005	Dubleks Konut	131,2
6	A1	2.KAT	A1-012	Konut	59,5
7	A1	3.KAT	A1-020	Konut	123,1
8	A1	3.KAT	A1-021	Konut	132,9
9	A1	3.KAT	A1-024	Konut	64,8
10	A1	14.KAT	A1-125	Konut	65,4
11	A1	21.KAT	A1-169	Konut	207,4
12	A2	ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-001	Dubleks Konut	125,4
13	A2	ZEMİN KAT - 1.KAT	A2-003	Dubleks Konut	116,8
14	A2	ZEMİN KAT	A2-004	Konut	152,9
15	A2	1. KAT	A2-005	Konut	150
16	A2	2. KAT	A2-007	Konut	150
17	A2	3. KAT	A2-012	Konut	235,3
18	A3	BODRUM KAT	A3 - 001	Konut	112,1
19	A3	ZEMİN KAT	A3 - 003	Konut	162,51
20	A3	ZEMİN KAT	A3 - 005	Konut	162,95
21	A3	1.KAT	A3 - 007	Konut	162,51
22	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 011	Dubleks Konut	260,28
23	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 012	Dubleks Konut	262,39
24	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 013	Dubleks Konut	260,5
25	A3	2.KAT - ÇATI KATI	A3 - 014	Dubleks Konut	261,81
26	A4	ZEMİN KAT	A4 - 002	Konut	162,95
27	A4	ZEMİN KAT	A4 - 003	Konut	164,05
28	A4	ZEMİN KAT	A4 - 004	Konut	162,51
29	A4	ZEMİN KAT	A4 - 005	Konut	164,51
30	A4	1.KAT	A4 - 007	Konut	164,05
31	A4	1.KAT	A4 - 008	Konut	162,51
32	A4	2.KAT-ÇATI KATI	A4 - 010	Dubleks Konut	260,5
33	A4	2.KAT-ÇATI KATI	A4 - 013	Dubleks Konut	262,39
34	A4	3.KAT- ÇATI KATI	A4 - 014	Dubleks Konut	261,81
35	A4	3.KAT- ÇATI KATI	A4 - 015	Dubleks Konut	260,28
36	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-001	Dubleks Konut	132,1
37	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-003	Dubleks Konut	149,7
38	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-004	Dubleks Konut	116,8
39	B1	ZEMİN KAT	B1-005	Konut	116,8

40	B1	ZEMİN KAT - 1.KAT	B1-006	Dubleks Konut	150
41	B1	1.KAT	B1-007	Konut	132,2
42	B1	1.KAT	B1-008	Konut	149,6
43	B1	2.KAT	B1-011	Konut	150,6
44	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-012	Dubleks Konut	149,6
45	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-013	Dubleks Konut	116,9
46	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-015	Dubleks Konut	150,6
47	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-016	Dubleks Konut	131,1
48	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-017	Dubleks Konut	131,1
49	B1	2.KAT - 3.KAT	B1-018	Dubleks Konut	131,1
50	B1	3.KAT	B1-020	Konut	131,1
51	B1	4.KAT	B1-021	Konut	150,6
52	B1	4.KAT	B1-022	Konut	123,3
53	B1	4.KAT	B1-023	Konut	123,2
54	B1	17.KAT	B1-106	Konut	123,3
55	B1	19.KAT	B1-116	Konut	215,5
56	B1	19.KAT	B1-118	Konut	215,5
57	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-001	Dubleks Konut	131
58	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-002	Dubleks Konut	132,1
59	B2	ZEMİN KAT	B2-003	Konut	145,9
60	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-004	Dubleks Konut	125
61	B2	ZEMİN KAT - 1.KAT	B2-006	Dubleks Konut	124,6
62	B2	ZEMİN KAT	B2-008	Konut	156,8
63	B2	1. KAT	B2-011	Konut	145,8
64	B2	1. KAT	B2-012	Konut	156,7
65	B2	2. KAT	B2-018	Konut	156,7
66	B2	2. KAT	B2-020	Konut	87,6
67	B2	2. KAT - 3.KAT	B2-023	Dubleks Konut	132,5
68	B2	3. KAT	B2-025	Konut	156,7
69	B2	4. KAT	B2-028	Konut	160,4
70	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-001	Dubleks Konut	131,8
71	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-002	Dubleks Konut	116,8
72	B3	ZEMİN KAT - 1.KAT	B3-004	Dubleks Konut	132
73	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-008	Dubleks Konut	116,9
74	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-009	Dubleks Konut	131,1
75	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-010	Dubleks Konut	131,1
76	B3	2.KAT - 3.KAT	B3-012	Dubleks Konut	131,1
77	B3	4.KAT	B3-015	Konut	132,7
78	B3	7.KAT	B3-033	Konut	123,3
79	B3	8.KAT	B3-039	Konut	123,3
80	B3	12.KAT	B3-068	Konut	62,9
81	B3	12.KAT	B3-069	Konut	123,3
82	B3	20.KAT	B3-117	Konut	215,5
83	B3	20.KAT	B3-119	Konut	164,4
84	B3	21.KAT	B3-122	Konut	215,5
85	B3	26.KAT	B3-141	Konut	431,6

86	B4	ZEMİN KAT	B4-001	Konut	150
87	B4	ZEMİN KAT	B4-002	Konut	153,1
88	B4	1. KAT	B4-003	Konut	150
89	B4	2. KAT	B4-005	Konut	150
90	C2	2.KAT - 3.KAT	C2-008	Dubleks Konut	116,9
91	C2	4.KAT	C2-013	Konut	123,1
92	C3	1. KAT	C3-011	Konut	156,7
93	C3	2. KAT - 3.KAT	C3-015	Dubleks Konut	124,4
94	C3	2. KAT - 3.KAT	C3-017	Dubleks Konut	125,3
95	C3	3. KAT	C3-023	Konut	156,7
96	C4	ZEMİN KAT - 1.KAT	C4-003	Dubleks Konut	116,8
97	C4	ZEMİN KAT - 1.KAT	C4-006	Dubleks Konut	132,1
98	C4	1.KAT	C4-007	Konut	150,6
99	C4	2.KAT	C4-011	Konut	150,6
100	C4	2.KAT -3.KAT	C4-013	Dubleks Konut	116,9
101	C4	3.KAT	C4-019	Konut	150,6
102	C4	4.KAT	C4-022	Konut	123,3
103	C4	20.KAT	C4-126	Konut	215,5
104	D1	1. KAT	D1-004	Konut	220,7
105	D1	2. KAT	D1-006	Konut	220,7
106	D2	ZEMİN KAT - 1.KAT	D2-001	Dubleks Konut	131,9
107	D2	ZEMİN KAT	D2-002	Konut	209,2
108	D2	ZEMİN KAT	D2-003	Konut	209,2
109	D2	ZEMİN KAT - 1.KAT	D2-004	Dubleks Konut	131,9
110	D2	1.KAT	D2-005	Konut	220,2
111	D2	1.KAT	D2-006	Konut	220,2
112	D2	1.KAT - 2.KAT	D2-007	Dubleks Konut	131,1
113	D2	1.KAT - 2.KAT	D2-008	Dubleks Konut	131,1
114	D2	2.KAT	D2-009	Konut	220,2
115	D2	2.KAT	D2-010	Konut	220,2
116	D2	3.KAT	D2-013	Konut	123,1
117	D2	3.KAT	D2-014	Konut	123,1
118	D2	12.KAT	D2-069	Konut	123,3
119	D2	12.KAT	D2-071	Konut	215,5
120	D2	13.KAT	D2-076	Konut	215,5
121	D2	14.KAT	D2-081	Konut	215,5
122	D2	20.KAT	D2-104	Konut	209,1
123	D3	1. KAT	D3-003	Konut	
124	D3	2. KAT	D3-005	Konut	220,7
125	D4	ZEMİN KAT	D4 - 002	Konut	164,05
126	D4	ZEMİN KAT	D4 - 003	Konut	162,95
127	D4	ZEMİN KAT	D4 - 005	Konut	162,51
128	D4	1.KAT	D4 - 008	Konut	164,51
129	D4	1.KAT	D4 - 009	Konut	162,51

130	D4	2.KAT	D4 - 010	Konut	164,05
131	D4	2.KAT - ÇATI KATI	D4 - 012	Dubleks Konut	262,39
132	D4	2.KAT	D4 - 013	Konut	162,51
133	D4	3.KAT - ÇATI KATI	D4 - 014	Dubleks Konut	261,81
134	D4	3.KAT - ÇATI KATI	D4 - 015	Dubleks Konut	260,28
135	D5	BODRUM KAT	D5 - 002	Konut	112,1
136	D5	ZEMİN KAT	D5 - 003	Konut	164,05
137	D5	ZEMİN KAT	D5 - 004	Konut	162,51
138	D5	1.KAT	D5 - 007	Konut	164,05
139	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 011	Dubleks Konut	261,81
140	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 012	Dubleks Konut	260,28
141	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 013	Dubleks Konut	261,81
142	D5	2.KAT- ÇATI KATI	D5 - 014	Dubleks Konut	260,28
143	D6	ZEMİN KAT	D6 - 004	Konut	162,51
144	D6	2.KAT - ÇATI KATI	D6 - 011	Dubleks Konut	262,39
145	D6	2.KAT	D6 - 012	Konut	162,51
146	D6	3.KAT - ÇATI KATI	D6 - 015	Dubleks Konut	260,28
147	D6	3.KAT - ÇATI KATI	D6 - 016	Dubleks Konut	261,81
148	E1	1.KAT	E1 - 005	Konut	162,51
149	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 019	Dubleks Konut	260,5
150	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 020	Dubleks Konut	261,81
151	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 021	Dubleks Konut	260,28
152	E1	5.KAT - ÇATI KATI	E1 - 022	Dubleks Konut	262,39
153	E2	1.KAT	E2 - 002	Konut	162,51
154	E2	1.KAT	E2 - 003	Konut	164,05
155	E2	2.KAT	E2 - 004	Konut	162,51
156	E2	3.KAT	E2 - 006	Konut	162,51
157	E2	4.KAT - ÇATI KATI	E2 - 008	Dubleks Konut	260,28
158	E2	4.KAT - ÇATI KATI	E2 - 009	Dubleks Konut	261,81
159	F	5.KAT - ÇATI KATI	F - 020	Dubleks Konut	260,5
160	F	5.KAT - ÇATI KATI	F - 021	Dubleks Konut	262,39
161	F	6.KAT - ÇATI KATI	F - 023	Dubleks Konut	262,39
162	F	6.KAT - ÇATI KATI	F - 024	Dubleks Konut	260,5
163	G	5.KAT - ÇATI KATI	G - 019	Dubleks Konut	260,5
164	G	6.KAT- ÇATI KATI	G - 023	Dubleks Konut	262,39
165	H1	1.KAT	H1 - 004	Konut	162,51
166	H1	2.KAT	H1 - 008	Konut	162,51

167	H1	4.KAT - ÇATI KATI	H1 - 016	Dubleks Konut	260,28
168	H1	6.KAT - ÇATI KATI	H1 - 021	Dubleks Konut	262,39
169	H1	6.KAT - ÇATI KATI	H1 - 022	Dubleks Konut	260,5
170	H2	5.KAT-ÇATI KATI	H2 - 020	Dubleks Konut	260,5
171	H2	5.KAT-ÇATI KATI	H2 - 022	Dubleks Konut	260,28

Değerleme konusu konut nitelikli taşınmazların salon ve oda mahallerinin döşemeleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Antre ve mutfak mahallerinin döşemeleri seramik kaplı olup duvarları saten boyalıdır. Mutfak mahallinde ankastre mutfak dolapları bulunmaktadır. Islak hacimlerin döşeme ve duvarları seramik kaplıdır. Taşınmazlar boş durumda olup ısıtma merkezi sistem kalorifer tesisatı ile sağlanmaktadır.

### **7.TEKNIK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

### **7-1.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.**

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

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

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

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

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

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

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



### **7.1.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,**

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

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

### **7.1.3.Maliyet Oluşumları Analizi,**

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

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

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir

#### **SATILIK KONUT EMSALLERİ**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 10. katta bulunan 2+1 brüt: 100 m2 kullanım alanı meskene pazarlıklı 2.500.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (25.000 TL/m2)

CA Mühendislik 0 (544) 889 06 44

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 16. katta bulunan 115 m2 kullanım alanı, 2+1 meskene pazarlıklı 3.700.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (32.170 TL/m2)

Kargalı Emlak 0 (531) 923 09 75

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan bahçe katında bulunan 2+1 brüt: 135 m2 kullanım alanı meskene pazarlıklı 3.700.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (27.407 TL/m2)

Turyap 0 (532) 596 46 28

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 6. katında bulunan 3+1 brüt: 135 m2 kullanım alanı meskene pazarlıklı 2.750.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (20.370 TL/m2)

İncek Moda Emlak Cep0 (553) 909 20 70

**Emsal 5:** : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 4. katında bulunan, 3+1 brüt: 120 m2 kullanım alanı meskene pazarlıklı 3.350.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (27.916 TL/m2)

IQ S2 Emlak 0 (532) 441 80 61

**Emsal 6:** : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 15. katında bulunan, 3+1 brüt: 135 m2 kullanım alanı meskene pazarlıklı 4.050.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (30.000 TL/m2)

Prestij06 Emlak 0 (546) 484 78 82

**Emsal 7:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 10. katında bulunan, 3+1 brüt: 135 m2 kullanım alanı meskene pazarlıklı 3.350.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (24.812 TL/m2)

YB 312 Emlak 0 (543) 344 70 72

**Emsal 8:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 6. katında bulunan, 1+1 brüt: 60 m2 kullanım alanlı meskene pazarlıklı 2.400.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (40.000 TL/m2)

Karaoğlu Yatırım 0 (546) 577 75 77

**Emsal 9:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde yer alan 12. katında bulunan, 1+1 brüt: 60 m2 kullanım alanlı meskene pazarlıklı 1.870.000 TL bedel istediklerini belirtmiştir. (31.116 TL/m2)

Bulvar Emlak 0 (505) 806 25 28

#### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	25000	32170	27407	20370
	Pazarlık Payı	-10%	-20%	-20%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		22500	25736	21925	19351

#### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		5	6	7	8	9
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	27916	30000	24812	40000	31116
	Pazarlık Payı	-20%	-20%	-10%	-20%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		22332	24000	22330	32000	28004

## **8. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ**

### **8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan ve raporun 7.1.4 maddesinde belirtilen emsaller analiz edilerek değer takdiri yapılmıştır. 111328 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmazlar konum olarak emsaller ile aynı konumda olup taşınmazların kat ve konumuna göre şerefiye uygulanarak değerlendirilmiştir. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN DEĞER HESAP TABLOSU								
Sıra No	Gayrimenkul Tipi	Blok No	Daire No	Kat	Brüt M2	Manzara	M2 BİRİM DEĞERİ/TL	Değer/TL
1	1+1	A1	12	2.KAT	73,20	ŞEHİR CEPHESİ	28.000	2.049.600,0
2	1+1	A1	24	3.KAT	87,40	MOGAN CEPHESİ	30.000	2.622.000,0
3	1+1	A1	125	14.KAT	86,30	MOGAN CEPHESİ	32.000	2.761.600,0
4	1+1	B2	20	2.KAT	114,10	MOGAN	30.000	3.423.000,0
5	2+1(D)	C3	15	2. Kat	146,20	ŞEHİR	20.000	2.924.000,0
6	2+1(D)	C3	17	2. Kat	147,30	ŞEHİR	20.000	2.946.000,0
7	2+1(D)	B3	08	2.KAT - 3.KAT	147,80	ŞEHİR	20.000	2.956.000,0
8	2+1(D)	C4	13	2.KAT	145,90	ŞEHİR	20.000	2.918.000,0
9	2+1(D)	C2	08	2.KAT	147,70	ŞEHİR	20.000	2.954.000,0
10	3+1	B1	21	4.KAT	150,90	ŞEHİR	21.000	3.168.900,0
11	3+1	C4	22	4.KAT	150,80	ŞEHİR	21.000	3.166.800,0
12	3+1	D2	69	12.KAT	151,50	ŞEHİR	22.000	3.333.000,0
13	3+1	B3	33	7.KAT	152,80	ŞEHİR	21.500	3.285.200,0
14	3+1	B3	39	8.KAT	152,80	ŞEHİR	21.500	3.285.200,0
15	3+1	B3	68	12.KAT	152,80	ŞEHİR	22.000	3.361.600,0
16	3+1	B3	69	12.KAT	152,80	ŞEHİR	22.000	3.361.600,0
17	3+1(D)	D2	07	1.KAT - 2.KAT	161,10	MOGAN	22.500	3.624.750,0
18	3+1(D)	D2	08	1.KAT - 2.KAT	161,10	MOGAN	22.500	3.624.750,0
19	2+1(D)	B1	12	2.KAT - 3.KAT	146,0	ŞEHİR	21.000	3.066.000,0
20	2+1(D)	B1	13	2.KAT - 3.KAT	146,0	ŞEHİR	21.000	3.066.000,0
21	3+1(D)	B2	23	2.KAT	156,70	MOGAN	21.500	3.369.050,0
22	3+1(D)	B3	09	2.KAT - 3.KAT	162,50	MOGAN	21.500	3.493.750,0
23	3+1(D)	B3	10	2.KAT - 3.KAT	162,50	MOGAN	21.500	3.493.750,0
24	3+1(D)	B3	12	2.KAT - 3.KAT	162,50	MOGAN	21.500	3.493.750,0
25	2,5+1	B2	11	1.KAT	175,10	MOGAN	21.000	3.677.100,0
26	2,5+1	D5	02	ZEMİN KAT	150,30	MOGAN	20.750	3.118.725,0
27	2+1(D)	A2	03	ZEMİN KAT	165,70	ŞEHİR CEPHESİ	20.000	3.314.000,0
28	2,5+1	B4	03	1.KAT	174,40	MOGAN	21.500	3.749.600,0

29	2,5+1	B4	05	2.KAT	174,40	ŞEHİR	22.000	3.836.800,0
30	2,5+1	A2	05	1.KAT	174,50	MOGAN CEPHESİ	21.500	3.751.750,0
31	2,5+1	A2	07	2.KAT	174,50	MOGAN CEPHESİ	21.500	3.751.750,0
32	2,5+1	C4	07	1.KAT	189,20	ŞEHİR	21.000	3.973.200,0
33	2,5+1	C3	11	1. Kat	185,0	MOGAN	22.000	4.070.000,0
34	2,5+1	C3	23	3. Kat	185,0	MOGAN	22.000	4.070.000,0
35	3+1(D)	B2	04	ZEMİN KAT	177,80	ŞEHİR	21.000	3.733.800,0
36	2+1(D)	C4	03	ZEMİN KAT	189,50	ŞEHİR	21.000	3.979.500,0
37	3+1(D)	B2	06	ZEMİN KAT	178,20	ŞEHİR	21.000	3.742.200,0
38	2,5+1	A3	01	BODRUM KAT	163,40	MOGAN	22.000	3.594.800,0
39	3+1	C2	13	4.KAT	200,80	ŞEHİR	21.500	4.317.200,0
40	3+1	D2	13	3.KAT	183,70	ŞEHİR	21.500	3.949.550,0
41	3+1	D2	14	3.KAT	183,70	ŞEHİR	21.500	3.949.550,0
42	2+1(D)	B1	03	ZEMİN KAT - 1.KAT	175,80	ŞEHİR	22.000	3.867.600,0
43	2+1(D)	B1	04	ZEMİN KAT - 1.KAT	175,80	ŞEHİR	22.000	3.867.600,0
44	2,5+1	C4	11	2.KAT	189,20	MOGAN	22.500	4.257.000,0
45	2,5+1	C4	19	3.KAT	189,20	MOGAN	22.500	4.257.000,0
46	3+1(D)	B1	15	2.KAT - 3.KAT	160,50	MOGAN	23.000	3.691.500,0
47	3+1(D)	B1	16	2.KAT - 3.KAT	160,50	MOGAN	23.000	3.691.500,0
48	3+1(D)	B1	17	2.KAT - 3.KAT	160,50	MOGAN	23.000	3.691.500,0
49	3+1(D)	B1	18	2.KAT - 3.KAT	160,50	MOGAN	23.000	3.691.500,0
50	2,5+1	B1	08	1.KAT	189,30	MOGAN	22.500	4.259.250,0
51	2,5+1	B1	20	3.KAT	189,30	MOGAN	22.500	4.259.250,0
52	2+1(D)	B3	02	ZEMİN KAT - 1.KAT	177,60	ŞEHİR	22.000	3.907.200,0
53	2,5+1	B2	12	1.KAT	185,70	MOGAN	22.500	4.178.250,0
54	2,5+1	B2	18	2.KAT	185,70	MOGAN	22.500	4.178.250,0
55	2,5+1	B2	25	3.KAT	185,70	MOGAN	22.500	4.178.250,0
56	3+1	B1	22	4.KAT	184,90	ŞEHİR	22.000	4.067.800,0
57	3+1	A1	20	3.KAT	187,0	ŞEHİR CEPHESİ	22.000	4.114.000,0
58	2+1(D)	A1	03	ZEMİN KAT	181,10	ŞEHİR CEPHESİ	21.000	3.803.100,0
59	2+1(D)	A1	04	ZEMİN KAT	181,10	ŞEHİR CEPHESİ	21.000	3.803.100,0
60	3,5+1	A3	07	1.KAT	191,90	SİTE İÇİ	20.000	3.838.000,0
61	3,5+1	A4	07	1.KAT	195,10	SİTE İÇİ	20.000	3.902.000,0
62	2+1(D)	A2	01	ZEMİN KAT	177,40	MOGAN CEPHESİ	21.500	3.814.100,0
63	3+1	A1	21	3.KAT	194,0	MOGAN CEPHESİ	22.500	4.365.000,0
64	3,5+1	B1	07	1.KAT	183,90	MOGAN	21.500	3.953.850,0
65	3,5+1	B1	11	2.KAT	183,90	MOGAN	22.000	4.045.800,0
66	3,5+1	H1	08	2.KAT	191,50	SİTE İÇİ	22.000	4.213.000,0
67	3,5+1	D6	12	3.KAT	191,50	SİTE İÇİ	22.000	4.213.000,0
68	3,5+1	D5	07	2.KAT	192,40	SİTE İÇİ	22.000	4.232.800,0
69	3,5+1	E2	04	2.KAT	199,50	SİTE İÇİ	22.000	4.389.000,0
70	3,5+1	E2	06	3.KAT	199,50	SİTE İÇİ	22.000	4.389.000,0
71	3,5+1	D4	10	3.KAT	195,90	SİTE İÇİ	22.000	4.309.800,0

72	3+1(D)	B2	01	ZEMİN KAT - 1.KAT	187,80	MOGAN	21.500	4.037.700,0
73	3+1(D)	D2	01	ZEMİN KAT - 1.KAT	194,90	MOGAN	21.500	4.190.350,0
74	3+1(D)	D2	04	ZEMİN KAT - 1.KAT	194,90	MOGAN	21.500	4.190.350,0
75	3+1(D)	A1	01	ZEMİN KAT	195,90	MOGAN CEPHESİ	21.500	4.211.850,0
76	3+1(D)	A1	05	ZEMİN KAT	195,90	MOGAN CEPHESİ	21.500	4.211.850,0
77	3+1	B1	23	4.KAT	201,40	MOGAN	22.500	4.531.500,0
78	3+1(D)	C4	06	ZEMİN KAT	194,90	MOGAN	21.500	4.190.350,0
79	3+1(D)	B2	02	ZEMİN KAT - 1.KAT	190,70	MOGAN	21.500	4.100.050,0
80	3+1(D)	B1	01	ZEMİN KAT - 1.KAT	189,30	MOGAN	21.500	4.069.950,0
81	3+1(D)	B1	06	ZEMİN KAT - 1.KAT	190,0	MOGAN	21.500	4.085.000,0
82	3,5+1	A4	08	1.KAT	193,40	MOGAN	21.500	4.158.100,0
83	3+1(D)	B3	04	ZEMİN KAT - 1.KAT	192,40	MOGAN	21.500	4.136.600,0
84	3+1(D)	B3	01	ZEMİN KAT - 1.KAT	194,30	MOGAN	21.500	4.177.450,0
85	3,5+1	D4	09	2.KAT	194,30	MOGAN	22.500	4.371.750,0
86	3,5+1	D4	13	3.KAT	194,30	MOGAN	22.500	4.371.750,0
87	4+1	D4	08	2.KAT	195,80	MOGAN	22.500	4.405.500,0
88	5+1	D1	04	1. Kat	257,50	MOGAN	21.000	5.407.500,0
89	5+1	D1	06	2. Kat	257,50	MOGAN	21.000	5.407.500,0
90	3,5+1	A4	03	ZEMİN KAT	249,10	SİTE İÇİ	20.500	5.106.550,0
91	3+1	B3	15	4.KAT	215,70	MOGAN	21.500	4.637.550,0
92	5+1	D3	03	1. Kat	258,40	MOGAN	21.000	5.426.400,0
93	5+1	D3	05	2. Kat	258,40	MOGAN	21.000	5.426.400,0
94	2,5+1	B2	03	ZEMİN KAT	217,40	MOGAN	21.000	4.565.400,0
95	4+1	A4	02	ZEMİN KAT	268,40	SİTE İÇİ	21.000	5.636.400,0
96	3,5+1	D5	03	1.KAT	231,40	SİTE İÇİ	21.500	4.975.100,0
97	3,5+1	A3	03	ZEMİN KAT	269,40	SİTE İÇİ	20.500	5.522.700,0
98	4+1	A3	05	ZEMİN KAT	230,20	MOGAN	21.000	4.834.200,0
99	3,5+1	A4	04	ZEMİN KAT	225,0	MOGAN	21.000	4.725.000,0
100	2,5+1	B4	01	ZEMİN KAT	212,40	MOGAN	21.000	4.460.400,0
101	3,5+1	E1	05	1.KAT	223,0	MOGAN	21.000	4.683.000,0
102	3,5+1	D4	02	1.KAT	234,90	SİTE İÇİ	20.500	4.815.450,0
103	4+1	A4	05	ZEMİN KAT	233,0	MOGAN	21.000	4.893.000,0
104	4+1	D4	03	1.KAT	240,20	SİTE İÇİ	21.000	5.044.200,0
105	3,5+1	H1	04	1.KAT	244,30	SİTE İÇİ	21.000	5.130.300,0
106	3,5+1	D4	05	1.KAT	225,20	MOGAN	21.000	4.729.200,0
107	3,5+1	D5	04	1.KAT	252,0	SİTE İÇİ	21.000	5.292.000,0
108	3,5+1	D6	04	1.KAT	252,70	SİTE İÇİ	21.000	5.306.700,0
109	5,5+1	D2	71	12.KAT	271,90	MOGAN	23.000	6.253.700,0
110	5,5+1	D2	76	13.KAT	271,90	MOGAN	23.000	6.253.700,0
111	3,5+1	B3	119	20.KAT	210,80	MOGAN	23.500	4.953.800,0
112	2,5+1	B1	05	ZEMİN KAT	222,90	MOGAN	21.000	4.680.900,0
113	3,5+1	E2	02	1.KAT	271,0	SİTE İÇİ	21.000	5.691.000,0
114	2,5+1	B2	08	ZEMİN KAT	226,90	MOGAN	21.500	4.878.350,0



115	3,5+1	E2	03	1.KAT	239,20	MOGAN	21.500	5.142.800,0
116	5,5+1	D2	81	14.KAT	271,90	MOGAN	22.500	6.117.750,0
117	4+1	D2	05	1.KAT	281,0	MOGAN	21.000	5.901.000,0
118	4+1	D2	06	1.KAT	281,0	MOGAN	21.000	5.901.000,0
119	4+1	D2	09	2.KAT	281,0	MOGAN	21.000	5.901.000,0
120	4+1	D2	10	2.KAT	281,0	MOGAN	21.000	5.901.000,0
121	5,5+1	C4	126	20.KAT	270,70	MOGAN	23.500	6.361.450,0
122	5,5+1	B1	106	17.KAT	270,80	MOGAN	23.000	6.228.400,0
123	4+1	B2	28	4.KAT	245,90	MOGAN	22.000	5.409.800,0
124	4+1	D2	104	20.KAT	266,20	MOGAN	23.500	6.255.700,0
125	5,5+1	B1	116	19.KAT	270,80	MOGAN	23.500	6.363.800,0
126	4+1	A2	04	ZEMİN KAT	236,50	MOGAN CEPHESİ	21.000	4.966.500,0
127	5,5+1	B3	117	20.KAT	274,10	MOGAN	23.000	6.304.300,0
128	5,5+1	B3	122	21.KAT	274,10	MOGAN	23.500	6.441.350,0
129	5,5+1 (D)	H1	16	4.KAT - ÇATI KATI	307,50	SİTE İÇİ	20.000	6.150.000,0
130	5,5+1 (D)	G	19	5.KAT - ÇATI KATI	301,70	SİTE İÇİ	20.000	6.034.000,0
131	5,5+1 (D)	D5	12	3.KAT- ÇATI KATI	306,40	SİTE İÇİ	20.000	6.128.000,0
132	5,5+1 (D)	H1	21	6.KAT - ÇATI KATI	304,60	SİTE İÇİ	21.000	6.396.600,0
133	5,5+1 (D)	D5	11	3.KAT- ÇATI KATI	307,80	SİTE İÇİ	20.000	6.156.000,0
134	5,5+1 (D)	A3	11	2.KAT	308,0	SİTE İÇİ	20.000	6.160.000,0
135	5,5+1 (D)	A3	12	2.KAT	302,90	SİTE İÇİ	20.000	6.058.000,0
136	5,5+1 (D)	A4	14	3.KAT	312,10	SİTE İÇİ	20.000	6.242.000,0
137	5,5+1 (D)	F	23	6.KAT	303,0	SİTE İÇİ	21.000	6.363.000,0
138	5,5+1 (D)	D4	14	4.KAT - ÇATI KATI	313,40	SİTE İÇİ	20.000	6.268.000,0
139	5,5+1 (D)	G	23	6.KAT- ÇATI KATI	303,70	SİTE İÇİ	21.000	6.377.700,0
140	4+1	B4	02	ZEMİN KAT	248,80	MOGAN	21.000	5.224.800,0
141	5,5+1 (D)	A4	10	2.KAT	303,20	SİTE İÇİ	20.000	6.064.000,0
142	5,5+1 (D)	D6	15	4.KAT - ÇATI KATI	307,60	SİTE İÇİ	21.000	6.459.600,0
143	5,5+1 (D)	F	20	5.KAT	301,0	SİTE İÇİ	21.000	6.321.000,0
144	5,5+1 (D)	E1	20	5.KAT	309,0	SİTE İÇİ	21.000	6.489.000,0
145	5,5+1 (D)	H2	20	5.KAT-ÇATI KATI	300,90	SİTE İÇİ	20.000	6.018.000,0
146	5,5+1 (D)	E1	19	5.KAT	300,10	SİTE İÇİ	20.000	6.002.000,0
147	4+1	B1	137	24.KAT	265,20	MOGAN	22.000	5.834.400,0
148	5,5+1 (D)	E2	08	4.KAT	320,10	SİTE İÇİ	21.500	6.882.150,0
149	5,5+1 (D)	D6	11	3.KAT - ÇATI KATI	304,70	SİTE İÇİ	21.500	6.551.050,0
150	5+1	A2	12	3.KAT	304,50	MOGAN CEPHESİ	21.500	6.546.750,0
151	5,5+1 (D)	H2	22	5.KAT-ÇATI KATI	305,80	MOGAN	21.500	6.574.700,0
152	5,5+1 (D)	D5	14	3.KAT- ÇATI KATI	306,40	MOGAN	21.500	6.587.600,0
153	5,5+1 (D)	D5	13	3.KAT- ÇATI KATI	307,80	MOGAN	21.500	6.617.700,0
154	5,5+1 (D)	E1	21	5.KAT	307,30	MOGAN	21.500	6.606.950,0
155	5,5+1 (D)	A3	14	2.KAT	309,70	MOGAN	21.500	6.658.550,0
156	5,5+1 (D)	A4	15	3.KAT	310,40	MOGAN	21.500	6.673.600,0
157	5,5+1 (D)	D6	16	4.KAT - ÇATI KATI	309,0	MOGAN	21.500	6.643.500,0

158	5,5+1 (D)	H1	22	6.KAT - ÇATI KATI	302,60	MOGAN	22.000	6.657.200,0
159	5,5+1 (D)	A3	13	2.KAT	300,80	MOGAN	21.000	6.316.800,0
160	4+1	A1	169	21.KAT	268,60	MOGAN CEPHESİ	22.500	6.043.500,0
161	5,5+1 (D)	D4	15	4.KAT - ÇATI KATI	311,90	MOGAN	21.000	6.549.900,0
162	5,5+1 (D)	F	24	6.KAT	301,0	MOGAN	21.000	6.321.000,0
163	3,5+1	A1	02	ZEMİN KAT	258,0	MOGAN CEPHESİ	21.500	5.547.000,0
164	5,5+1 (D)	E1	22	5.KAT	302,10	MOGAN	21.000	6.344.100,0
165	5,5+1 (D)	A4	13	2.KAT	305,30	MOGAN	21.000	6.411.300,0
166	5,5+1 (D)	F	21	5.KAT	303,0	MOGAN	21.000	6.363.000,0
167	5,5+1 (D)	D4	12	3.KAT - ÇATI KATI	309,10	MOGAN	21.000	6.491.100,0
168	5,5+1 (D)	E2	09	4.KAT	321,90	MOGAN	21.000	6.759.900,0
169	4+1	D2	02	ZEMİN KAT	322,40	MOGAN	21.000	6.770.400,0
170	4+1	D2	03	ZEMİN KAT	325,0	MOGAN	20.000	6.500.000,0
171	6,5+1	B3	141	26.KAT	568,60	MOGAN	19.350	11.002.410,0
							GENEL TOPLAM	828.295.435

828.295.000

## 9- Değerleme ve Sonuç

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

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin değer tespitine ilişkin olarak 111328 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

**Değerleme konusu taşınmazların toplam değeri 828.295.435 TL olarak hesaplanmış olup ~828.295.000 TL alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.**

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

**TOPLAM SATIŞ BEDELİ: 828.295.000,00-TL**

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

Yusuf YAYLALI  
920058  
Değerleme Uzmanı

Şeref Emen  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

## DIŞ MEKAN FOTOĞRAFLARI



