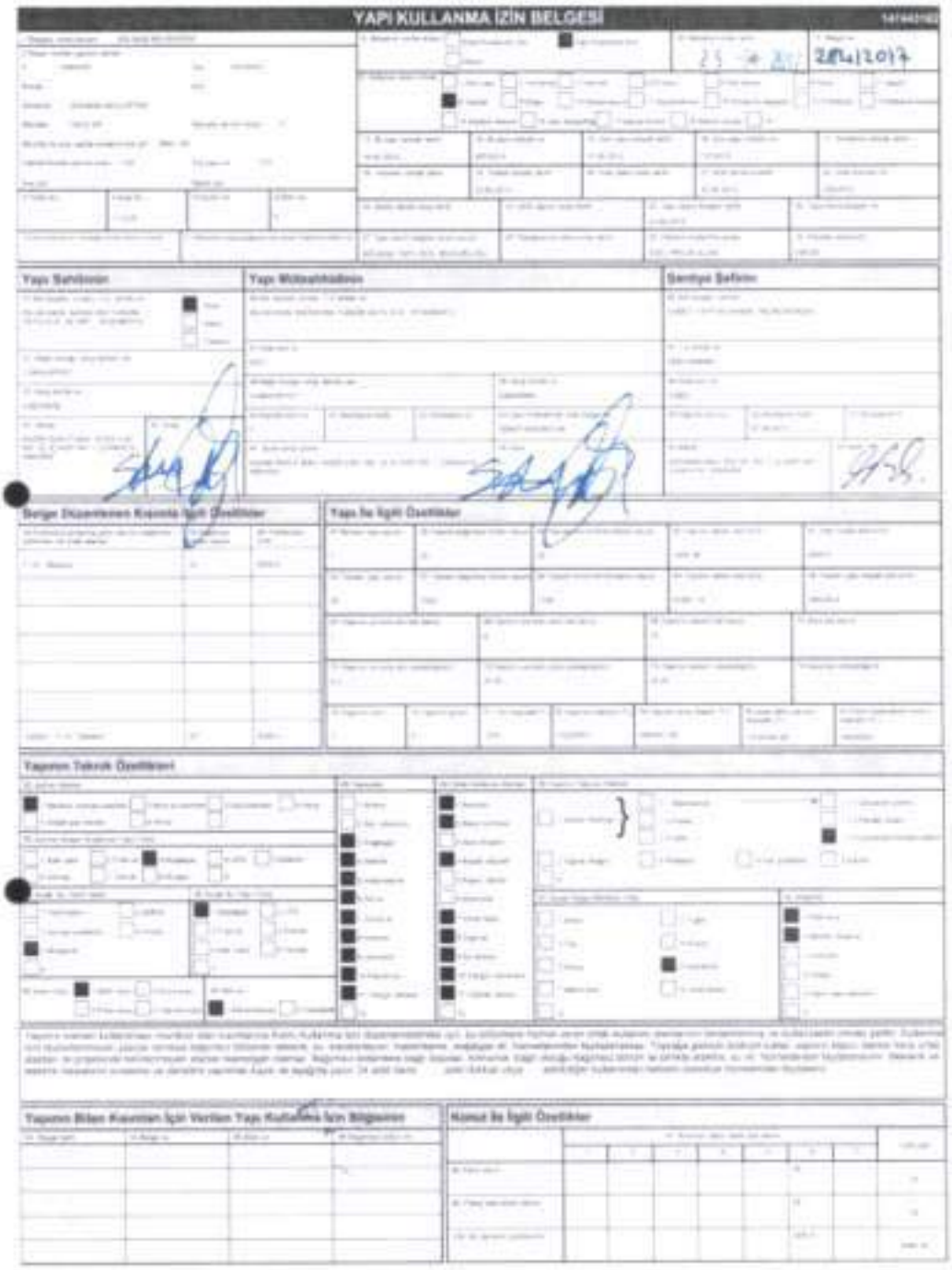


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifika Sahibi

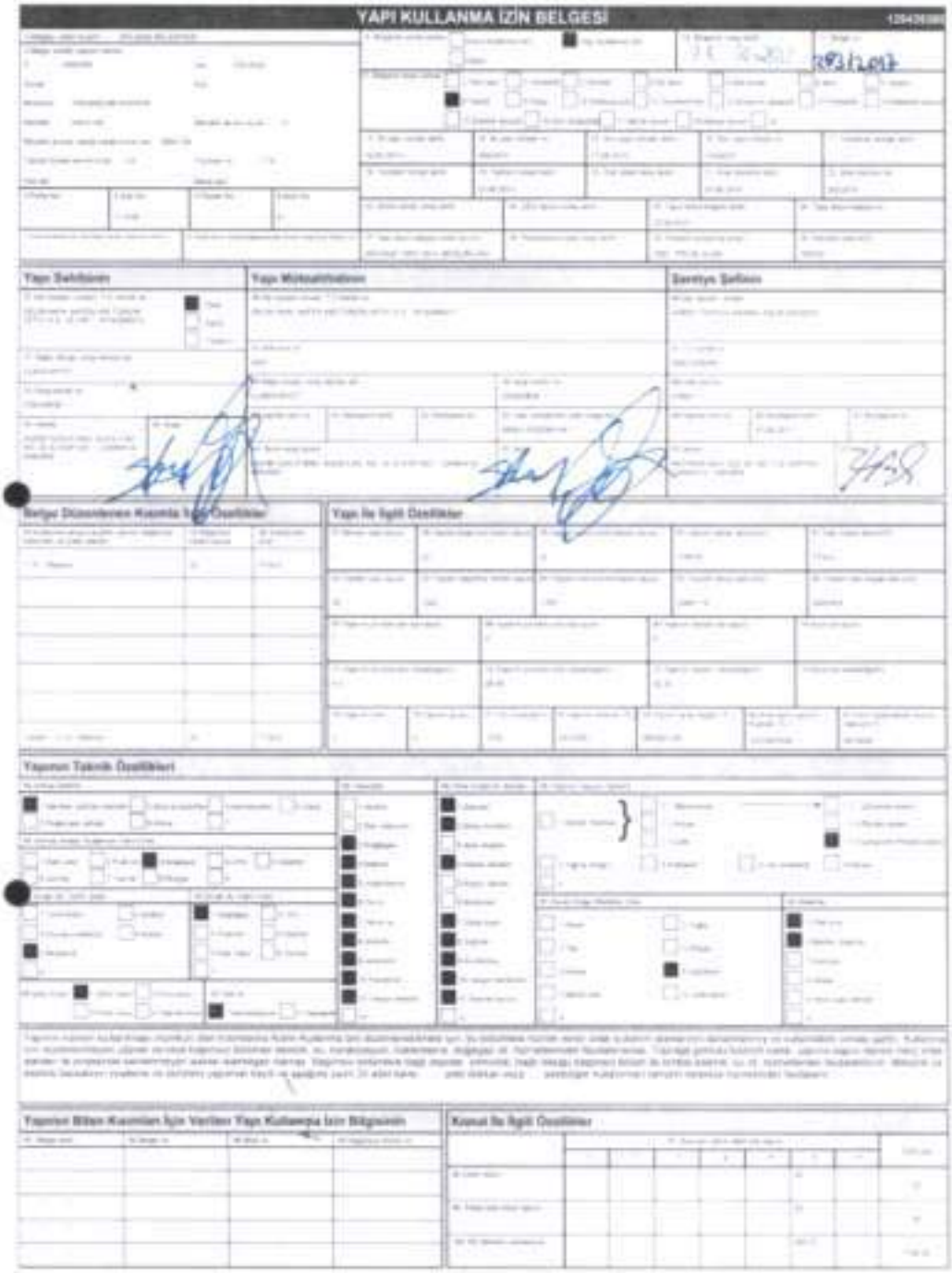
Belgeyi Düzenleyen Kuruma İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilen Kurumun İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Serviye Şefinin

Yapıyı Düzenlenen Kısmına Ait Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin | Kısmat İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifika Sahibi

Belge Düzenlenmesi Kısmında İlgili Hususlar

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitme Kısmının İşin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Kısmı İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Kısmı İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

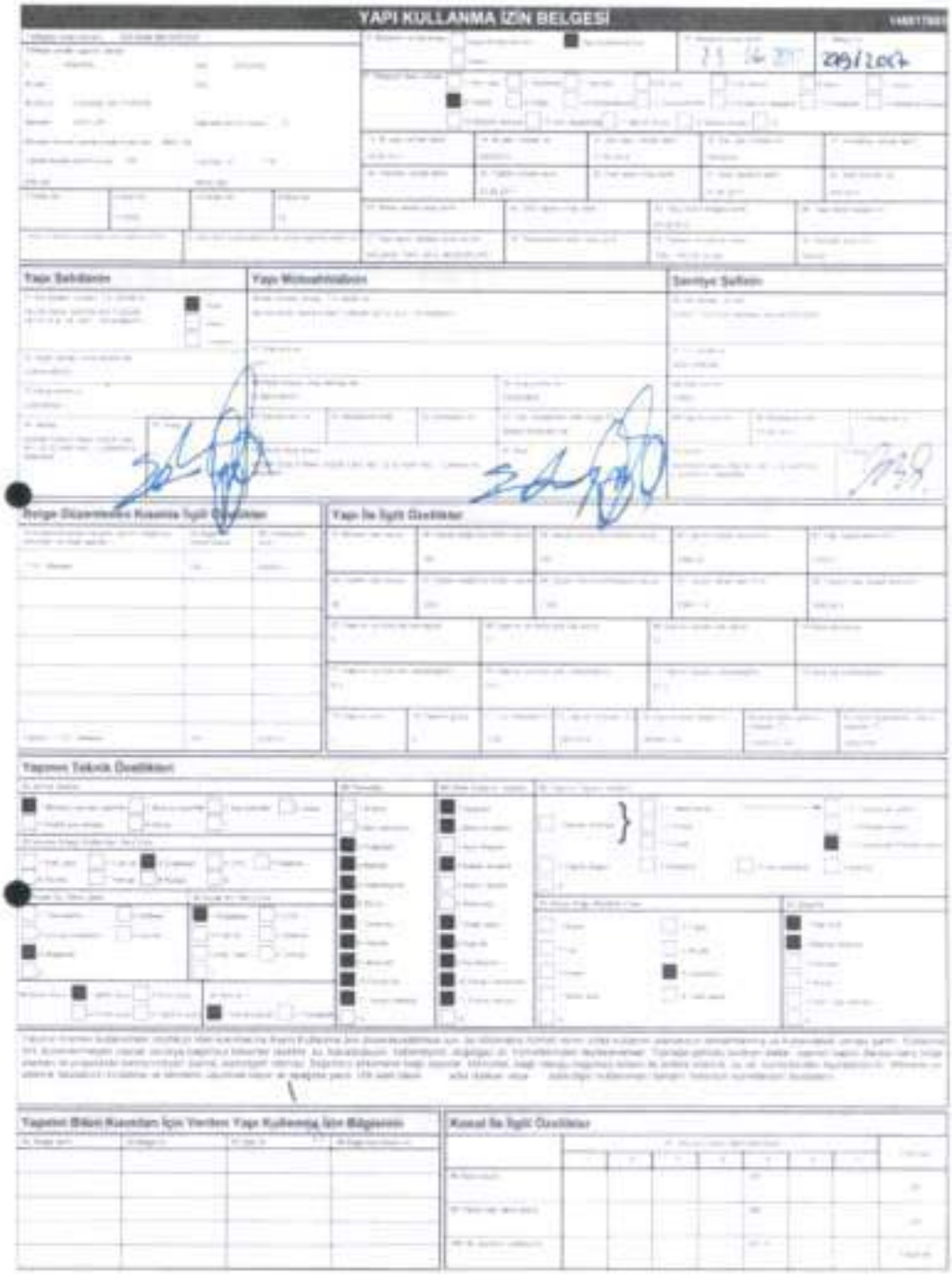
Belge Düzenlenen Konuda İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Kanal İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetim Şeflerin

Yapıya İlişkin Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapılan İlave Kısımlar İçin Yeniden Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Kısmi İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetim Şeflerinin

Belgesi Düzenlenen Kısmına Ait Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

29/12/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Ölçüler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İşlet Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	: Apartmanı
İnşaat Yılı	:
Kapalı Kullanma Alanı	: 11.768,00
Ada, Parsel	: 111 [illegible] / 1
Adresi	: Hacı Bayram Mah. 1886/1 Sk. No: 1-1 Çankaya/ANKARA

Bina Sahibinin

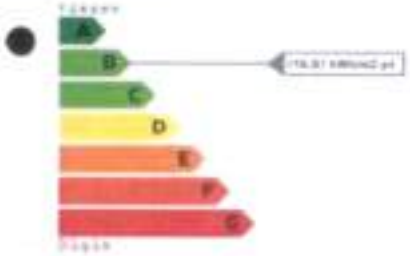
Adı Soyadı	: Selim Alan Akfen İnş.Tur.ve Tic.A.Ş. ve Dri. İnş.ve İşl.A.Ş.Bşk
Adresi	: Çankaya/ANKARA

Müşterek Tesisatların Sahibi (varsa)

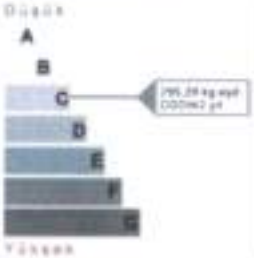
Adı Soyadı	:
Adresi	:

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		[illegible]	[illegible]	[illegible]	
TOPLAM		8.437.325,59	9.118.500,07	716,97	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	A B C D E F G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Sistemi	189.111,36	189.111,36	16,07	A B C D E F G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi, Soğutma Sist	422.807,41	997.825,49	33,93	A B C D E F G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Floresan, Kompakt floresan	78.056,18	184.212,58	6,63	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası	: 53479 LİBACA7
Veriliş Tarihi	: 23.07.2016
Son Geçerlilik Tarihi	: 24.07.2026

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	: AHMED SAMİ ORAN
Firması	: HASAN Erdoğan
Oda Sicil Numarası	: MMO-41-6238

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SAHA GÖRÜNTÜLERİ

LOFT
iNCEK

LOFT
iNCEK

LOFT
NCEK
LOFT
iNCEK

LOFT
iNCEK

LOFT
iNCEK

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039125440 - Lisans No: 401419)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43931302100 - Lisans No: 404022)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.2399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20600771448 - Lisans No: 411340)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1676

Aralık, 2023

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1676
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft, No:1, 111328 Ada 1 Parsel de konumlu 147 adet bağımsız bölümün (konut) güncel piyasa değeri tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

↗ İş bu rapor, Yüz On Dört (114) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 4

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5

1.2 Değerlemenin Amacı 5

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 6

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 6

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 6

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6

2.4 İşin Kapsamı 6

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 7

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 12

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 12

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 12

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 14

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkinaçıklama 14

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 15

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 25
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 25
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 31
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 31
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 32
5.1 Pazar Yaklaşımı 34
5.2 Maliyet Yaklaşımı 41
5.3 Gelir Yaklaşımı 42
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 46
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 47
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 47
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 47
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 47
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 47
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 47
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 47
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 47
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 47
7. SONUÇ 48
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 48
7.2 Nihai Değer Takdiri 48
8. UYGUNLUK BEYANI 49
9. RAPOR EKLERİ 49

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1676 / 29.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan 147 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (147 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 147 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmazlar mahallinde konut olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**1.330.864.000,00-TL** **Bir Milyar Üç Yüz Otuz Milyon Sekiz Yüz Altmış Dört Bin Türk Lirası**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**1.464.297.000,00-TL**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüş ve iç hacimleri incelenerek ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 22.12.2023 itibariyle başlanmış 28.12.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1676 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde, 111328 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan 147 adet bağımsız bölümün tapuda niteliği "Konut" ve "Dubleks Konut" olan taşınmazların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 22.12.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından Özel 2023-1282 numaralı, 02.10.2023 rapor tarihli, 29.09.2023 değer tarihli değerleme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye :	14.000.000-TL
Ticaret Sicil :	256696
Telefon :	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web :	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres :	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı :	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Şirket Adresi :	Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı :	Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi :	569.742.750,00 TL
Telefon :	0312 408 10 00
E-Posta :	akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada, 1 Parsel, 147 adet bağımsız bölümün mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 ada 1 parsel üzerinde yer alan İncek Loft projesinde yer alan 147 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazlara ulaşmak için bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı ile kesişen 986/1 Sokak üzerinden güney istikametinde ~2 km ilerledikten sonra sağ kolda değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 111328 ada 1 parsele ulaşılır. Bölge mesken fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgedir. Üst gelir grubuna hitap etmekte olan bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Taşınmaza ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, özel araçlarla kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın çevresinde İncek Loft projesine benzer yüksek katlı konut kullanımlı binalar, müstakil villalar, okul, park, cami ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal alanlar bulunmaktadır.

Koordinatlar: Enlem: 39,7918 - Boylam: 32.7082

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU			
İL	ANKARA	AT YÜZÖLÇÜM(m2)	108326,00
İLÇE	GÖLBAŞI	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı mesken,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofs ve İş Yer
MAHALLE	HACILAR		
ADA-PARSEL	111328-1		

SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
1	93744841	5	472	A1	Zemin Kat- 1. Kat	1	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
2	93745161	5	473	A1	Zemin Kat	2	107/108326	Konut	20.07.2016	14040
3	93745162	5	474	A1	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
4	93745163	5	475	A1	Zemin Kat- 1. Kat	4	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
5	93745164	Z	476	A1	Zemin Kat- 1. Kat	5	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
6	93745171	5	483	A1	2.Kat	12	43/108326	Konut	20.07.2016	14040
7	93745179	5	491	A1	3.Kat	20	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
8	93745180	5	492	A1	3.Kat	21	96/108326	Konut	20.07.2016	14040
9	93745328	7	641	A1	20.Kat	169	149/108326	Konut	20.07.2016	14040
10	93745330	7	643	A2	Zemin Kat- 1. Kat	1	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
11	93745332	7	645	A2	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
12	93745333	7	646	A2	Zemin Kat	4	110/108326	Konut	20.07.2016	14040
13	93745334	7	647	A2	1.Kat	5	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
14	93745336	7	649	A2	2.Kat	7	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
15	93745341	7	654	A2	3.Kat	12	169/108326	Konut	20.07.2016	14040
16	93745348	7	661	A3	Zemin Kat	3	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
17	93745350	7	663	A3	Zemin Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
18	93745352	7	665	A3	1.Kat	7	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
19	93745356	7	669	A3	2.Kat-Çatı Katı	11	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
20	93745362	7	670	A3	2.Kat-Çatı Katı	12	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
21	93745367	7	671	A3	2.Kat-Çatı Katı	13	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
22	93745368	7	672	A3	2.Kat-Çatı Katı	14	188/108526	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
23	93745370	7	674	A4	Zemin Kat	2	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
24	93745371	7	675	A4	Zemin Kat	3	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
25	93745372	7	676	A4	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
26	93745375	7	677	A4	Zemin Kat	5	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
27	93745377	7	679	A4	1.Kat	7	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
28	93745378	7	680	A4	1.Kat	8	117/108526	Konut	20.07.2016	14040
29	93745380	7	682	A4	2.Kat-Çatı Katı	10	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
30	93745383	7	685	A4	2.Kat-Çatı Katı	13	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
31	93745384	7	686	A4	3.Kat-Çatı Katı	14	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
32	93745385	7	687	A4	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
33	93745388	7	688	B1	Zemin Kat- 1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
34	93745390	7	690	B1	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
35	93745391	7	691	B1	Zemin Kat- 1. Kat	4	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
36	93745394	8	692	B1	Zemin Kat	5	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
37	93745395	8	694	B1	1.Kat	7	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
38	93745396	8	695	B1	1.Kat	8	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
39	93745399	8	698	B1	2.Kat	11	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
40	93745400	8	699	B1	2.Kat-3.Kat	12	84/108326	Konut	20.07.2016	14040
41	93745401	8	700	B1	2.Kat-3.Kat	13	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
42	93745403	8	702	B1	2.Kat-3.Kat	15	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
43	93745404	8	703	B1	2.Kat-3.Kat	16	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
44	93745405	8	704	B1	2.Kat-3.Kat	17	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
45	93745406	8	705	B1	2.Kat-3.Kat	18	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
46	93745408	8	707	B1	3.Kat	20	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
47	93745409	8	708	B1	4.Kat	21	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
48	93745410	8	709	B1	4.Kat	22	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
49	93745411	8	710	B1	4.Kat	23	96/108326	Konut	20.07.2016	14040

TAPU TABLOSU										
İL		ANKARA			AT YÜZÖLÇÜM(m2)		108326,00			
İLÇE		GÖLBAŞI			ANA TAŞINMAZ NİTELİK		30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 1 katlı Ofs ve İş Yer					
MAHALLE		HACILAR								
ADA-PARSEL		111328-1								
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
50	93745514	9	803	B1	19.Kat	116	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
51	93745536	9	824	B1	24.Kat	137	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
52	93745539	9	827	B2	Zemin Kat- 1. Kat	2	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
53	93745540	9	828	B2	Zemin Kat	3	105/108326	Konut	20.07.2016	14040
54	93745545	9	831	B2	Zemin Kat- 1. Kat	6	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
55	93745547	9	833	B2	Zemin Kat	8	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
56	93745551	9	837	B2	1.Kat	12	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
57	93745557	9	843	B2	2.Kat	18	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
58	93745565	9	850	B2	3.Kat	25	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
59	93745568	9	853	B2	4.Kat	28	115/108326	Konut	20.07.2016	14040
60	93745580	9	861	B3	Zemin Kat- 1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
61	93745581	9	862	B3	Zemin Kat- 1. Kat	2	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
62	93745583	9	864	B3	Zemin Kat- 1. Kat	4	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
63	93745587	9	868	B3	2.Kat-3.Kat	8	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
64	93745592	9	872	B3	2.Kat-3.Kat	12	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
65	93745595	9	875	B3	4.Kat	15	95/108326	Konut	20.07.2016	14040
66	93745618	10	893	B3	7.Kat	33	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
67	93745679	10	899	B3	8.Kat	39	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
68	93745681	10	928	B3	12.Kat	68	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
69	93745683	10	929	B3	12.Kat	69	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
70	93745733	10	977	B3	20.Kat	117	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
71	93745735	10	979	B3	20.Kat	119	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
72	93745738	10	982	B3	21.Kat	122	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
73	93745762	11	1001	B3	26.Kat	141	310/108326	Konut	20.07.2016	14040
74	93745798	11	1003	B4	Zemin Kat	2	110/108326	Konut	20.07.2016	14040
75	93745828	11	1004	B4	1.Kat	3	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
76	93745896	11	1037	C2	2.Kat-3.Kat	8	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
77	93745901	11	1042	C2	4.Kat	13	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
78	93745962	13	1204	C3	1.Kat	11	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
79	93746187	13	1210	C3	2.Kat-3.Kat	17	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
80	93746214	13	1230	C4	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
81	93746216	13	1233	C4	Zemin Kat- 1. Kat	6	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
82	93746219	13	1234	C4	1.Kat	7	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
83	93746224	13	1238	C4	2.Kat	11	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
84	93746226	13	1240	C4	2.Kat-3.Kat	13	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
85	93746392	14	1353	C4	20.Kat	126	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
86	93746438	14	1376	D1	1.Kat	4	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
87	93746468	15	1387	D2	Zemin Kat- 1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
88	93746469	15	1388	D2	Zemin Kat	2	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
89	93746474	15	1389	D2	Zemin Kat	3	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
90	93746475	15	1390	D2	Zemin Kat- 1. Kat	4	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
91	93746476	15	1391	D2	1.Kat	5	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
92	93746477	15	1392	D2	1.Kat	6	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
93	93746478	15	1393	D2	1.Kat-2.Kat	7	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
94	93746479	15	1394	D2	1.Kat-2.Kat	8	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
95	93746480	15	1395	D2	2.Kat	9	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
96	93746481	15	1396	D2	2.Kat	10	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
97	93746486	15	1399	D2	3.Kat	13	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
98	93746487	15	1400	D2	3.Kat	14	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
99	93746597	15	1455	D2	12.Kat	69	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
100	93746611	15	1462	D2	13.Kat	76	155/108326	Konut	20.07.2016	14040

TAPU TABLOSU										
İL		ANKARA			AT YÜZÖLÇÜMü(m2)		108326,00			
İLÇE		GÖLBAŞI			ANA TAŞINMAZ NİTELİK		30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,RS 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofs ve İş Yer				
MAHALLE		HACILAR								
ADA-PARSEL		111328-1								
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
101	93746631	15	1467	D2	14.Kat	81	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
102	93746690	16	1490	D2	20.Kat	104	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
103	93746694	16	1494	D3	1.Kat	3	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
104	93746696	16	1496	D3	2.Kat	5	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
105	93746725	16	1505	D4	Zemin Kat	2	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
106	93746726	16	1506	D4	Zemin Kat	3	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
107	93746728	16	1508	D4	Zemin Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
108	93746731	16	1511	D4	1.Kat	8	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
109	93746732	16	1512	D4	1.Kat	9	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
110	93746733	16	1513	D4	2.Kat	10	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
111	93746735	16	1515	D4	2.Kat-Çatı Katı	12	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
112	93746740	16	1516	D4	2.Kat	13	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
113	93746741	16	1517	D4	3.Kat-Çatı Katı	14	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
114	93746742	16	1518	D4	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
115	93746744	16	1520	D5	Bodrum Kat	2	81/108326	Konut	20.07.2016	14040
116	93746747	16	1521	D5	Zemin Kat	3	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
117	93746754	16	1522	D5	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
118	93746757	16	1525	D5	1.Kat	7	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
119	93746761	16	1529	D5	2.Katı-Çatı Katı	11	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
120	93746762	16	1530	D5	2.Katı-Çatı Katı	12	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
121	93746763	16	1531	D5	2.Katı-Çatı Katı	13	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
122	93746764	16	1532	D5	2.Katı-Çatı Katı	14	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
123	93746768	16	1536	D6	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
124	93746775	16	1543	D6	2.Kat-Çatı Katı	11	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
125	93746808	16	1547	D6	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
126	93746809	16	1548	D6	3.Kat-Çatı Katı	16	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
127	93746876	16	1553	E1	1.Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
128	93746887	16	1558	E1	2.Kat	10	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
129	93746950	16	1567	E1	5.Kat-Çatı Katı	19	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
130	93746952	16	1568	E1	5.Kat-Çatı Katı	20	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
131	93746961	16	1569	E1	5.Kat-Çatı Katı	21	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
132	93746962	16	1570	E1	5.Kat-Çatı Katı	22	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
133	93746968	16	1574	E2	2.Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
134	93746973	16	1576	E2	3.Kat	6	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
135	93746975	16	1578	E2	4.Kat-Çatı Katı	8	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
136	93747033	17	1599	F	5.Kat-Çatı Katı	20	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
137	93747035	17	1600	F	5.Kat-Çatı Katı	21	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
138	93747039	17	1602	F	6.Kat-Çatı Katı	23	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
139	93747160	17	1622	G	5.Kat-Çatı Katı	19	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
140	93747173	17	1626	G	6.Kat-Çatı Katı	23	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
141	93747187	17	1631	H1	1.Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
142	93747192	17	1635	H1	2.Kat	8	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
143	93747206	17	1643	H1	4.Kat-Çatı Katı	16	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
144	93747212	17	1648	H1	6.Kat-Çatı Katı	21	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
145	93747213	17	1649	H1	6.Kat-Çatı Katı	22	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
146	93747269	17	1669	H2	5.Kat-Çatı Katı	20	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
147	93747282	17	1671	H2	5.Kat-Çatı Katı	22	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş adına kayıtlıdır.

3.3 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Web Tapu Portal üzerinden alınan Takbis Belgesine göre rapora konu taşınmazın üzerinde

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 08/06/2016 (20.07.2016 tarih, 14040 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

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

** Değerleme tarihi itibariyle taşınmazlar üzerinde satışını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

** Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait takbis belgeleri rapor içerisinde geniş bir alanı kapladığı için bir adet bağımsız bölüme ait takbis belgesi eklenmiştir. Talep edilmesi durumunda şirket arşivinde takbis belgeleri temin edilebilir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında, yapılaşma koşullarında ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazların ada parsel bazında konumunun doğruluğu ilgili belediyede görülen imar paftası örneği ve CBS (Coğrafi Bilgi Sistemleri) yardımıyla tespit edilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu taşınmazlar için Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemede 29.01.2015 tarihli tadilat mimari projesi incelenmiştir.

Yapılan incelemelerde belediye dosyasında verilen belgelere ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	Mesken	170	23004,4	24	26.04.2017	295/2017	S/A
2	A2	Mesken	16	3899,8	8	26.04.2017	296/2017	S/A
3	A3	Mesken	14	4930	5	26.04.2017	297/2017	S/A
4	A4	Mesken	15	5340,5	6	26.04.2017	298/2017	S/A
5	B1	Mesken	138	28747,8	28	25.04.2017	286/2017	S/A
6	B2	Mesken	35	8399,8	10	25.04.2017	287/2017	S/A
7	B3	Mesken	141	28950,2	29	25.04.2017	288/2017	S/A
8	B4	Mesken	9	2551	6	26.04.2017	299/2017	S/A
9	C1	Mesken	19	4838,2	9	26.04.2017	300/2017	S/A
10	C2	Mesken	164	33851,9	33	26.04.2017	301/2017	S/A
11	C3	Mesken	34	8377,5	10	25.04.2017	277/2017	S/A
12	C4	Mesken	145	30009,89	26	26.04.2017	302/2017	S/A
13	D1	Mesken	14	4045,5	9	25.04.2017	278/2017	S/A
14	D2	Mesken	105	23433,2	23	25.04.2017	279/2017	S/A
15	D3	Mesken	12	3595,7	12	25.04.2017	280/2017	S/A
16	D4	Mesken	15	5340,3	6	25.04.2017	281/2017	S/A
17	D5	Mesken	14	4925	5	25.04.2017	282/2017	S/A
18	D6	Mesken	16	5554,7	6	26.04.2017	303/2017	S/A
19	E1	Mesken	22	7734,6	9	25.04.2017	283/2017	S/A
20	E2	Mesken	9	3238,4	8	26.04.2017	304/2017	S/A
21	F	Mesken	24	8369,4	10	25.04.2017	284/2017	S/A
22	G	Mesken	24	8369,4	10	25.04.2017	285/2017	S/A
23	H1	Mesken	22	7736,3	10	26.04.2017	305/2017	S/A
24	H2	Mesken	22	7734,6	9	26.04.2017	306/2017	S/A

YAPI TADİLAT RUHSATI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	Mesken	170	23004,4	24	17.08.2015	717/2015	S/A
2	A2	Mesken	16	3899,8	8	17.08.2015	718/2015	S/A
3	A3	Mesken	14	4930	5	17.08.2015	719/2015	S/A
4	A4	Mesken	15	5340,5	6	17.08.2015	720/2015	S/A
5	B1	Mesken	138	28747,8	28	17.08.2015	721/2015	S/A
6	B2	Mesken	35	8399,8	10	17.08.2015	722/2015	S/A
7	B3	Mesken	141	28950,2	29	17.08.2015	723/2015	S/A
8	B4	Mesken	9	2551	6	17.08.2015	724/2015	S/A
9	C1	Mesken	19	4838,2	9	17.08.2015	725/2015	S/A
10	C2	Mesken	164	33851,9	33	17.08.2015	726/2015	S/A
11	C3	Mesken	34	8377,5	10	17.08.2015	727/2015	S/A
12	C4	Mesken	145	30009,89	26	17.08.2015	728/2015	S/A
13	D1	Mesken	14	4045,5	9	17.08.2015	729/2015	S/A
14	D2	Mesken	105	23433,2	23	17.08.2015	730/2015	S/A
15	D3	Mesken	12	3595,7	12	17.08.2015	731/2015	S/A
16	D4	Mesken	15	5340,3	6	17.08.2015	732/2015	S/A
17	D5	Mesken	14	4925	5	17.08.2015	733/2015	S/A
18	D6	Mesken	16	5554,7	6	17.08.2015	734/2015	S/A
19	E1	Mesken	22	7734,6	9	17.08.2015	735/2015	S/A
20	E2	Mesken	9	3238,4	8	17.08.2015	736/2015	S/A
21	F	Mesken	24	8369,4	10	17.08.2015	737/2015	S/A
22	G	Mesken	24	8369,4	10	17.08.2015	738/2015	S/A
23	H1	Mesken	22	7736,3	10	17.08.2015	739/2015	S/A
24	H2	Mesken	22	7734,6	9	17.08.2015	740/2015	S/A

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Yapı-Tek Yapı Denetim A.Ş. - Sancak Mahallesi, Kondrad Adenauer Caddesi, Aksoy Apartmanı Blok No:3 İç Kapı No:2 Çankaya / Ankara tarafından yapılmıştır.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konuşu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu taşınmazlar konut olarak kullanılmaktadır. Herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.
Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km² dır. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrahor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

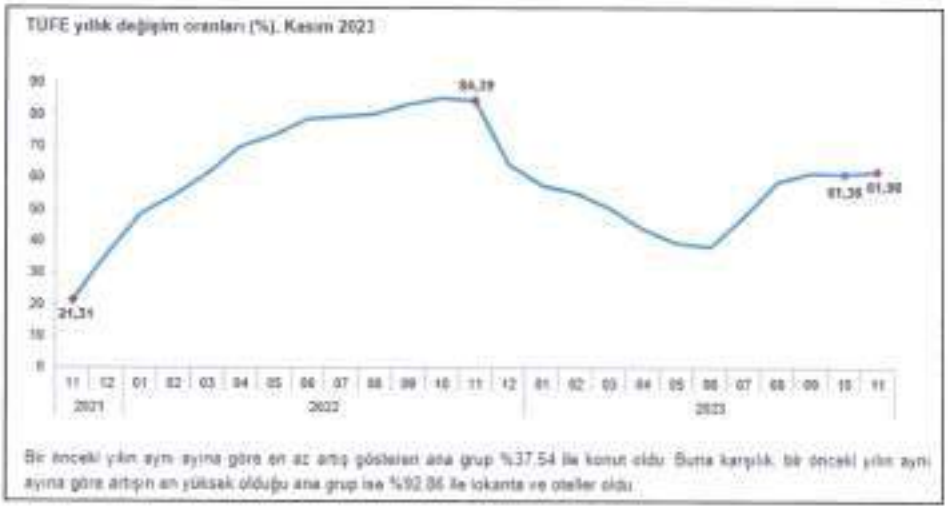
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

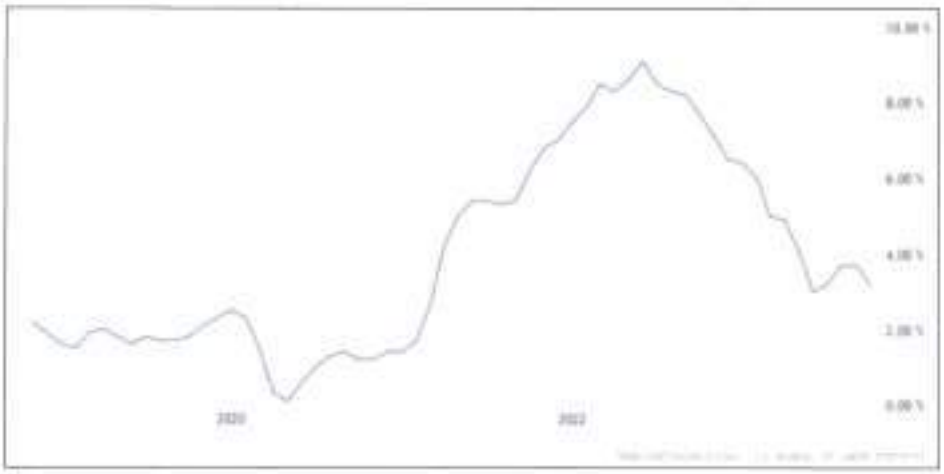
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %-0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TUİK)

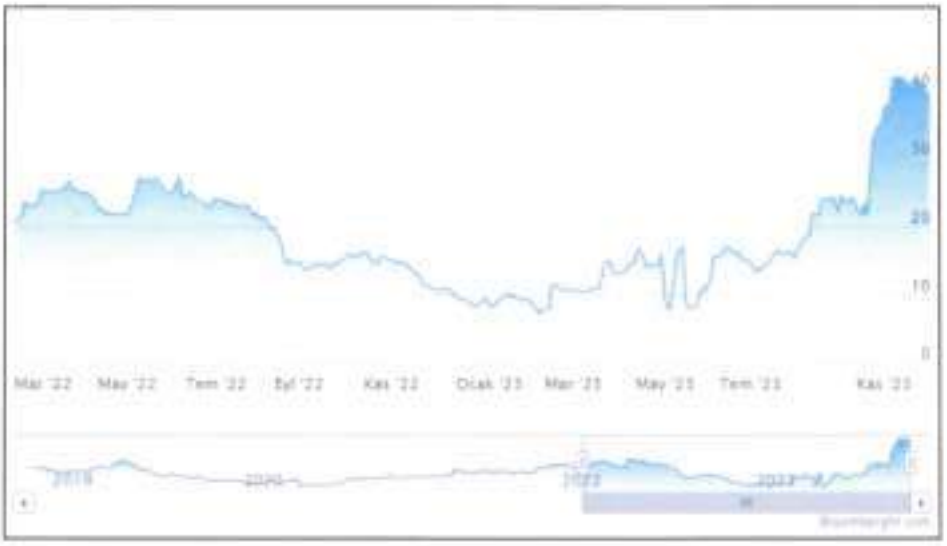


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

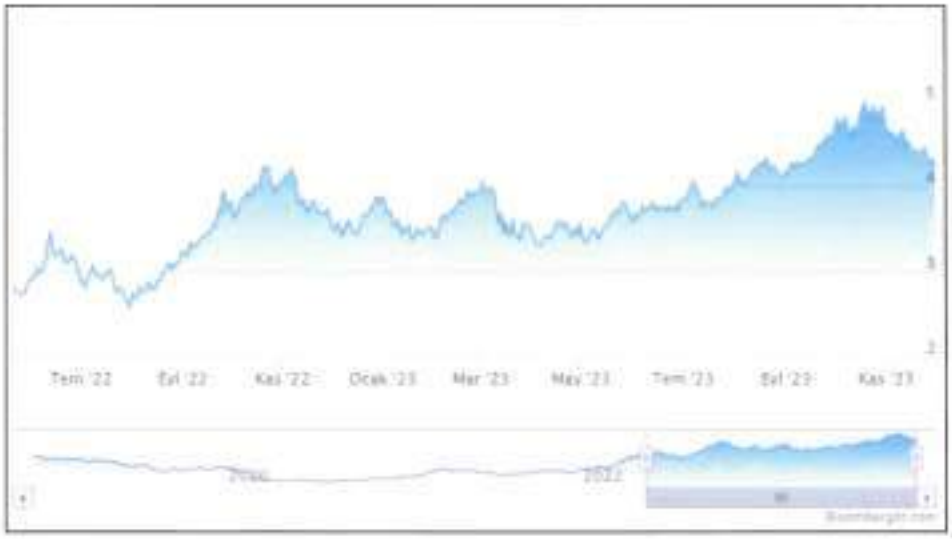
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artığı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

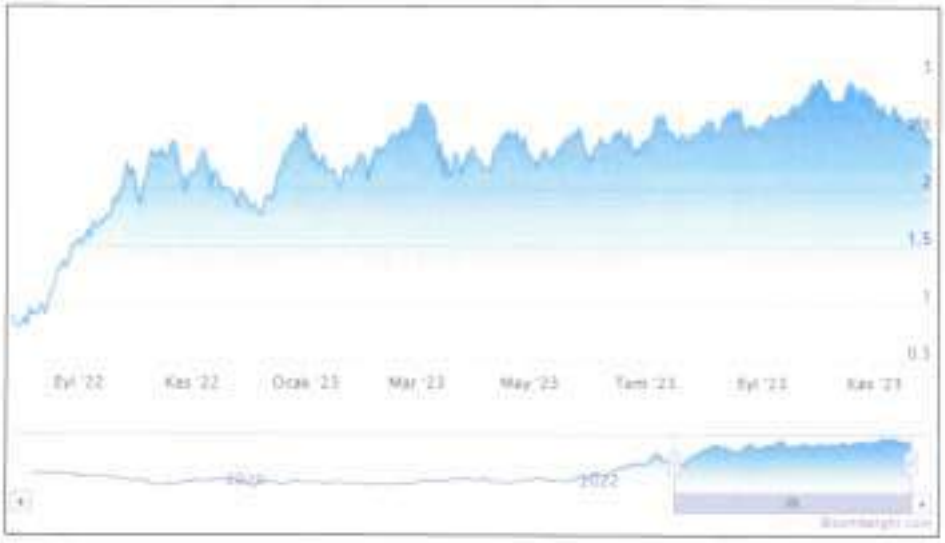
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %25,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

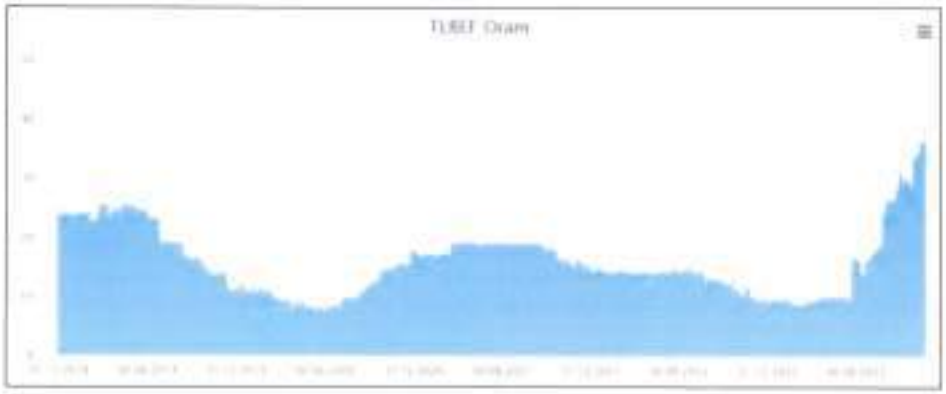


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

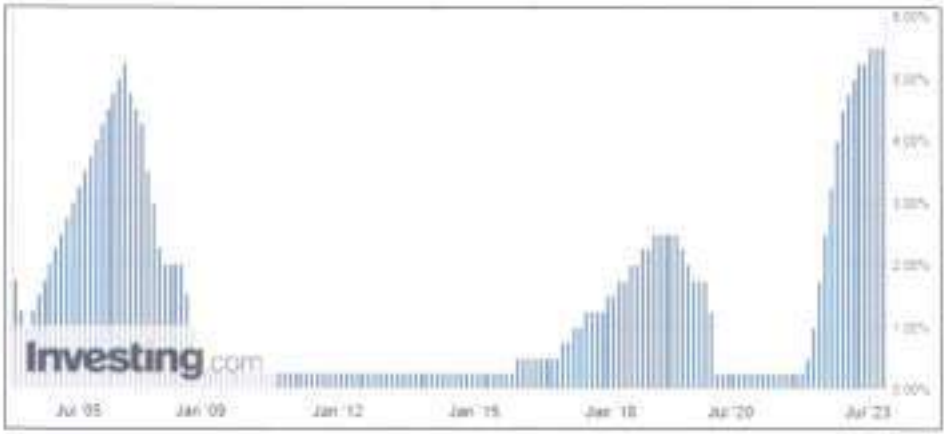


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %42 civarındadır.

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,33 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %40 seviyesine gelmiştir.

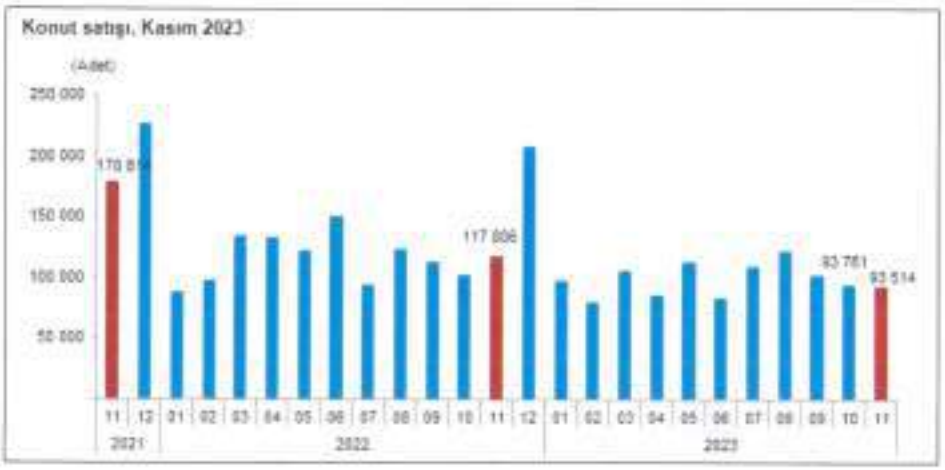


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 azalarak 93 bin 761 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 941 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 394 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 5 bin 192 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 80 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

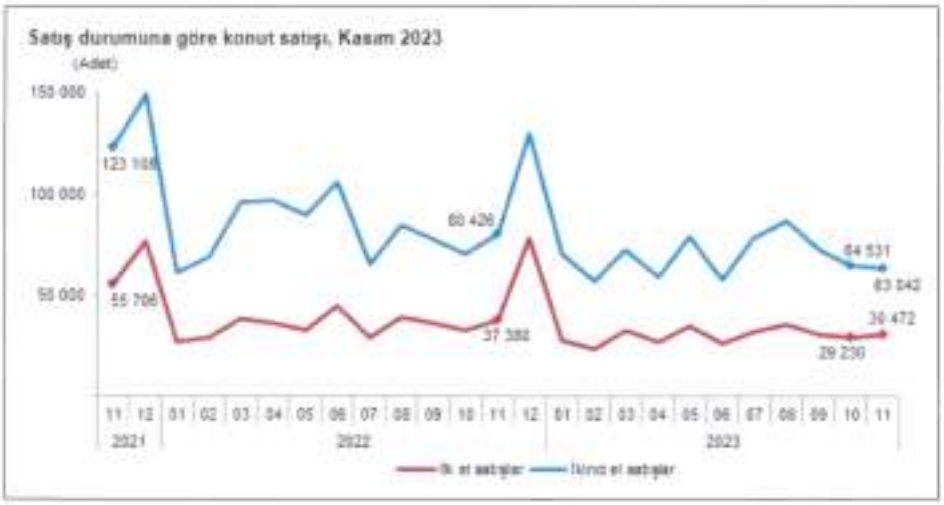


Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**93 514**	**117 806**	**-20,6**	**1 087 349**	**1 277 659**	**-14,9**
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	**93 514**	**117 806**	**-20,6**	**1 087 349**	**1 277 659**	**-14,9**
İlk el satış	30 472	37 389	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

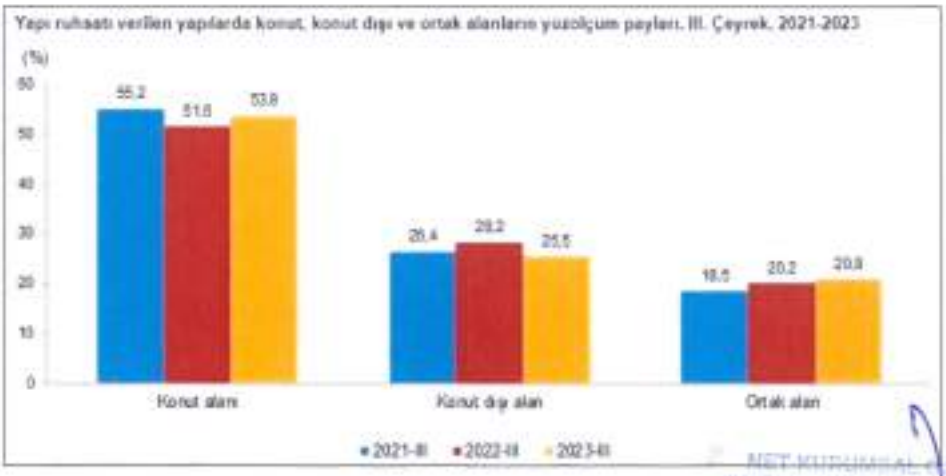
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. (TUİK)

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)

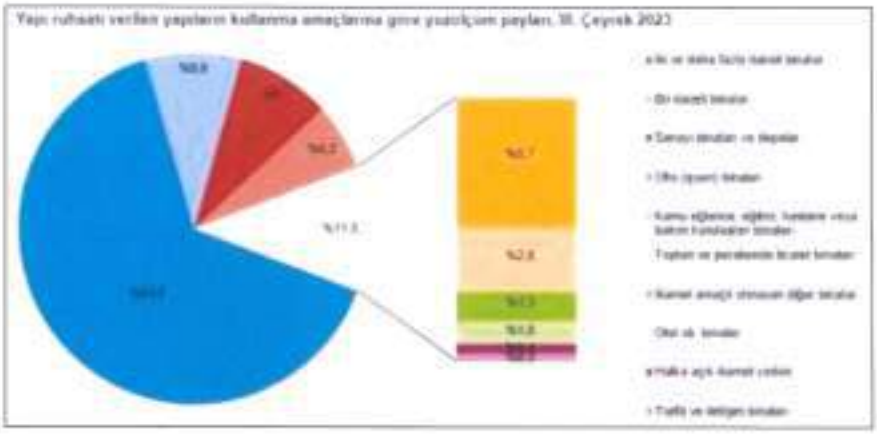


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)

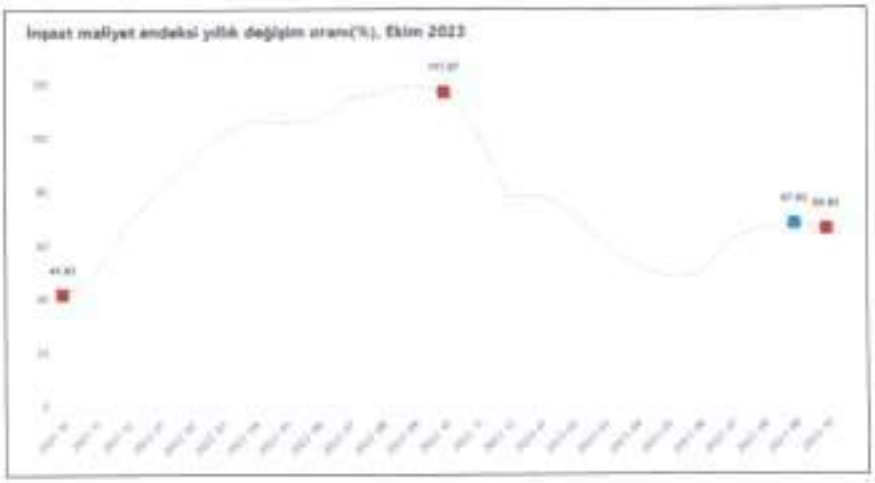
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		**138 522**	**44,0**	**725 294**	**30,7**	**151 362 144**	**34,4**
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 700 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022		**127 831**	**-7,7**	**695 864**	**-4,1**	**145 745 708**	**-3,7**
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 376	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 567	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
2023	I	23 887	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 868	21,7

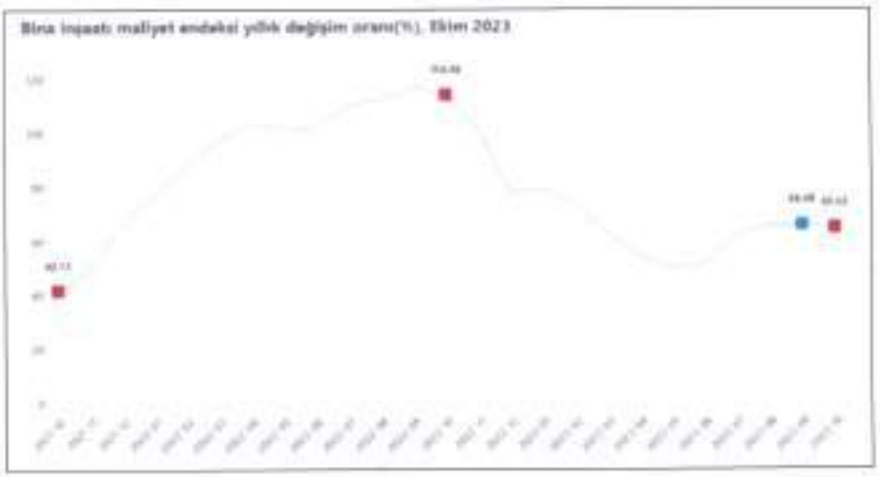
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)

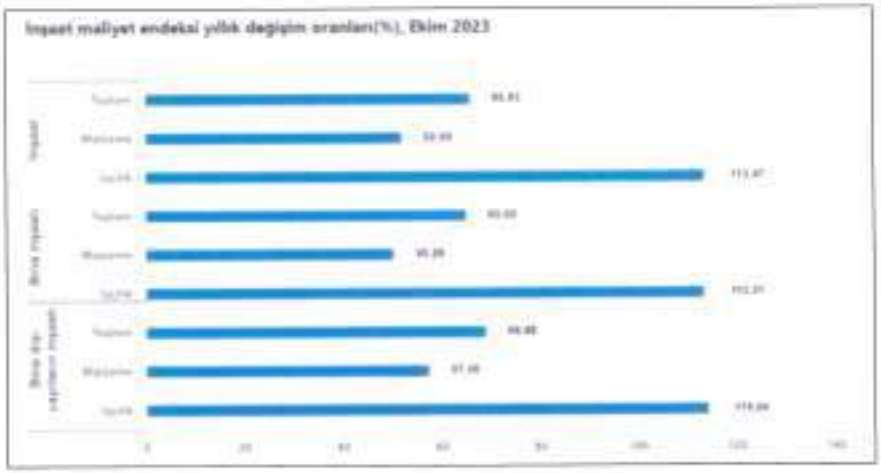


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı. (TUİK)





4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana Gayrimenkuller: Ana taşınmazlar 108.326,00 m² yüzölçümüne sahip 111328 ada 1 parselde kayıtlı, 30 adet blok olarak tasarlanmış sitedir. Site içerisinde Basketbol sahası, tenis kortu, gözlem evi, yürüyüş yolları, açık ve kapalı otoparklar, alışveriş kanyonu, market ve kapalı yüzme havuzu gibi eğlen-dinlen alanları ve günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana gayrimenkuller aşağıda detaylı bir şekilde açıklanmıştır. Ayrıca bağımsız bölümlerin özelliklerini anlatan tablo da eklenmiştir.

A1 Blok; Söz 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 profiller 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; Söz 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 profiller 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; Söz 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 profiller 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; Söz 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 profiller 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; Söz konusu ana taşınmaz, 3 Bodrum + Zemin + 24 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 138 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller 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; Söz 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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 profiller 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.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ						
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KONUT TİPOLOJİLERİ	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT M2 ALAN
1	A1	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
2	A1	2	3,5+1	Zemin Kat	Konut	149
3	A1	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
4	A1	4	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
5	A1	5	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
6	A1	12	1+1	2.Kat	Konut	67
7	A1	20	3+1	3.Kat	Konut	123
8	A1	21	3+1	3.Kat	Konut	132
9	A1	169	4+1	21.Kat	Konut	207
10	A2	1	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	134
11	A2	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
12	A2	4	4+1	Zemin Kat	Konut	153
13	A2	5	2,5+1	1.Kat	Konut	149
14	A2	7	2,5+1	2.Kat	Konut	149
15	A2	12	5+1	3.Kat	Konut	235
16	A3	3	3,5+1	Zemin Kat	Konut	163
17	A3	5	4+1	Zemin Kat	Konut	163
18	A3	7	3,5+1	1.Kat	Konut	160
19	A3	11	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
20	A3	12	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
21	A3	13	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
22	A3	14	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
23	A4	2	4+1	Zemin Kat	Konut	163
24	A4	3	3,5+1	Zemin Kat	Konut	165
25	A4	4	3,5+1	Zemin Kat	Konut	153
26	A4	5	4+1	Zemin Kat	Konut	165
27	A4	7	3,5+1	1.Kat	Konut	164
28	A4	8	3,5+1	1.Kat	Konut	160
29	A4	10	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
30	A4	13	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
31	A4	14	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
32	A4	15	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
33	B1	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
34	B1	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
35	B1	4	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
36	B1	5	2,5+1	Zemin Kat	Konut	149
37	B1	7	3,5+1	1.Kat	Konut	149
38	B1	8	2,5+1	1.Kat	Konut	149
39	B1	11	3,5+1	2.Kat	Konut	149
40	B1	12	2+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	116

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ						
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KONUT TİPOLOJİLERİ	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT M2 ALAN
41	B1	13	2+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	116
42	B1	15	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	132
43	B1	16	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	132
44	B1	17	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	132
45	B1	18	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	132
46	B1	20	2,5+1	3.Kat	Konut	123
47	B1	21	3+1	4.Kat	Konut	123
48	B1	22	3+1	4.Kat	Konut	123
49	B1	23	3+1	4.Kat	Konut	132
50	B1	116	5,5+1	19.Kat	Konut	215
51	B1	137	4+1	24.Kat	Konut	209
52	B2	2	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
53	B2	3	2,5+1	Zemin Kat	Konut	146
54	B2	6	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	134
55	B2	8	2,5+1	Zemin Kat	Konut	157
56	B2	12	2,5+1	1.Kat	Konut	160
57	B2	18	2,5+1	2.Kat	Konut	156
58	B2	25	2,5+1	3.Kat	Konut	156
59	B2	28	4+1	4.Kat	Konut	160
60	B3	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
61	B3	2	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
62	B3	4	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
63	B3	8	2+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	116
64	B3	12	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	132
65	B3	15	3+1	4.Kat	Konut	132
66	B3	33	3+1	7.Kat	Konut	123
67	B3	39	3+1	8.Kat	Konut	123
68	B3	68	3+1	12.Kat	Konut	123
69	B3	69	3+1	12.Kat	Konut	123
70	B3	117	5,5+1	20.Kat	Konut	215
71	B3	119	3,5+1	20.Kat	Konut	164
72	B3	122	5,5+1	21.Kat	Konut	215
73	B3	141	6,5+1	26.Kat	Konut	431,6
74	B4	2	2,5+1	Zemin Kat	Konut	154
75	B4	3	2,5+1	1.Kat	Konut	149
76	C2	8	2+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	116
77	C2	13	3+1	4.Kat	Konut	123
78	C3	11	2,5+1	1.Kat	Konut	156
79	C3	17	2+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	125
80	C4	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
81	C4	6	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
82	C4	7	2,5+1	1.Kat	Konut	149
83	C4	11	2,5+1	2.Kat	Konut	149
84	C4	13	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	116
85	C4	126	5,5+1	20.Kat	Konut	215

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ						
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KONUT TİPOLOJİLERİ	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT M2 ALAN
86	D1	4	5+1	1.Kat	Konut	220
87	D2	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
88	D2	2	4+1	Zemin Kat	Konut	210
89	D2	3	4+1	Zemin Kat	Konut	210
90	D2	4	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
91	D2	5	4+1	1.Kat	Konut	220
92	D2	6	4+1	1.Kat	Konut	220
93	D2	7	3+1	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	132
94	D2	8	3+1	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	132
95	D2	9	4+1	2.Kat	Konut	220
96	D2	10	4+1	2.Kat	Konut	220
97	D2	13	3+1	3.Kat	Konut	123
98	D2	14	3+1	3.Kat	Konut	123
99	D2	69	3+1	12.Kat	Konut	123
100	D2	76	5,5+1	13.Kat	Konut	215
101	D2	81	5,5+1	14.Kat	Konut	215
102	D2	104	4+1	20.Kat	Konut	209
103	D3	3	5+1	1.Kat	Konut	220
104	D3	5	5+1	2.Kat	Konut	220
105	D4	2	3,5+1	Zemin Kat	Konut	165
106	D4	3	4+1	Zemin Kat	Konut	163
107	D4	5	3,5+1	Zemin Kat	Konut	163
108	D4	8	4+1	1.Kat	Konut	164
109	D4	9	3,5+1	1.Kat	Konut	160
110	D4	10	3,5+1	2.Kat	Konut	164
111	D4	12	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
112	D4	13	3,5+1	2.Kat	Konut	160
113	D4	14	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
114	D4	15	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
115	D5	2	2,5+1	Bodrum Kat	Konut	113
116	D5	3	3,5+1	Zemin Kat	Konut	165
117	D5	4	3,5+1	Zemin Kat	Konut	163
118	D5	7	3,5+1	1.Kat	Konut	164
119	D5	11	5,5+1	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
120	D5	12	5,5+1	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
121	D5	13	5,5+1	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
122	D5	14	5,5+1	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
123	D6	4	3,5+1	Zemin Kat	Konut	163
124	D6	11	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
125	D6	15	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
126	D6	16	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
127	E1	5	3,5+1	1.Kat	Konut	160
128	E1	10	3,5+1	2.Kat	Konut	164
129	E1	19	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ						
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KONUT TİPOLOJİLERİ	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT M2 ALAN
130	E1	20	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
131	E1	21	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
132	E1	22	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
133	E2	4	3,5+1	2.Kat	Konut	160
134	E2	6	3,5+1	3.Kat	Konut	160
135	E2	8	3,5+1	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
136	F	20	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
137	F	21	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
138	F	23	5,5+1	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
139	G	19	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
140	G	23	5,5+1	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
141	H1	4	3,5+1	1.Kat	Konut	160
142	H1	8	3,5+1	2.Kat	Konut	160
143	H1	16	5,5+1	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
144	H1	21	5,5+1	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
145	H1	22	5,5+1	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
146	H2	20	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
147	H2	22	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların yer görme işlemi yapılırken onaylı tadilat mimari projesine aykırı bir durum tespit edilmemiştir ve iç hacimler onaylı projesine uygun olarak tasarlanmıştır. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar hâlihazırda konut olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katında konumlu, 150 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 dubleks mesken 8.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 543 852 37 01

[E:2 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katta konumlu, 124 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dubleks mesken 8.050.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 441 80 61

[E:3 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 150 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 dubleks mesken 9.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 537 667 12 58

[E:4 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 220 m² brüt kullanım alanına sahip, 3,5+1 mesken 11.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 505 806 25 28

[E:5 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, site içerisinde, bahçe katı konumlu, 78 m² brüt kullanım alanına sahip, 1+1 mesken 2.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 539 308 97 87

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (DUBLEKS MESKEN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	150,00m²		124,00m²		150,00m²		220,00m²		78,00m²	
Satış fiyatı	₺8.100.000,00		₺8.050.000,00		₺9.000.000,00		11.000.000 TL		2.750.000 TL	
m² birim fiyatı	54.000 TL		64.919 TL		60.000 TL		50.000 TL		35.256 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	+	0%	+	0%	-	30%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	48.600 TL		58.427 TL		54.000 TL		45.000 TL		42.308 TL	
Ortalama Birim fiyat	49.667TL/m²									

[E:6 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 29 katta konumlu, 140 m² brüt kullanım alanına sahip, 3,5+1 mesken 8.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 530 101 04 19

[E:7 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 191 m² brüt kullanım alanına sahip, 3,5+1 mesken 9.697.750 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 635 80 84

[E:8 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 160 m² brüt kullanım alanına sahip, 4+1 mesken 9.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 530 566 00 08

[E:9 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 243 m² brüt kullanım alanına sahip, 5+1 mesken 10.769.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 543 344 70 72

[E:10 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 1 katta konumlu, 160 m² brüt kullanım alanına sahip, 4+1 mesken 8.699.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0543 344 70 72

** Değerleme konusu taşınmazlar için yukarıdaki emsallerden yola çıkılarak konum ve diğer şerefiye, yüzölçüm ve kat vb. düzeltmeler yapılmıştır.*

*** Gayrimenkul piyasasındaki gerçekleşen durgunluktan dolayı pazarlık payı yüksek tutulmuştur.*

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KATTA MESKEN)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Yüzölçüm (m²)	140,00m²		191,00m²		160,00m²		243,00m²		160,00m²	
Satış fiyatı	68.500.000,00		69.697.750,00		69.000.000,00		10.769.000 TL		8.699.000 TL	
m² birim fiyatı	60.714 TL		50.774 TL		56.250 TL		44.317 TL		54.369 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	54.643 TL		45.696 TL		50.625 TL		39.885 TL		48.932 TL	
Ortalama Birim fiyat	47.956TL/m²									

[E:11 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 4. katta konumlu, 176 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 4+1 mesken 38.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 533 570 28 53

[E:12 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 16. katta konumlu, 71 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 1+1 mesken 15.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 507 199 03 48

[E:13 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 16. katta konumlu, 110 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 2+1 mesken 28.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 553 909 20 70

[E:14 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 6. katta konumlu, 140 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 3+1 mesken 35.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 257 14 74

[E:15 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 29. katta konumlu, 140 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 3,5+1 mesken 30.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 530 101 04 19

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK MESKEN)										
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15	
Yüzölçüm (m²)	176,00m²		71,00m²		110,00m²		140,00m²		140,00m²	
Satış fiyatı	₺38.000,00		₺15.000,00		₺28.000,00		35.000 TL		30.000 TL	
m² birim fiyatı	216 TL		211 TL		255 TL		250 TL		214 TL	
Pazarlık	7%	-	7%	-	7%	-	7%	-	7%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	201 TL		196 TL		237 TL		233 TL		199 TL	
Ortalama Birim fiyat	213TL/m²									

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili bölgede yapılan incelemeler sonucunda aynı/farklı site içerisinde (İncek Loft) benzer nitelikte ve farklı katlarda bulunan emsaller bulunmuştur. Taşınmazların bulunduğu proje içerisinde bahçe katı konumlu bağımsız bölümlerin daha çok talep görmesi ve bahçe kullanımı olanağı sağlamasından dolayı %15 kat şerefiyesi uygulanmıştır. Normal katlarda bulunan bağımsız bölümler için kat şerefiyesi %2 ila %10 arasında uygulanmıştır. Manzara şerefiyesi olarak Mogan Gölü'ne cepheli bağımsız bölümler için %10 şerefiye uygulanmıştır. Peyzaj gören bağımsız bölümlere %5, peyzaj ve şehir gören bağımsız bölümlere %3 uygulanmıştır. Alan şerefiyesi açısından da yüzölçümüne bağlı olarak -%15 ila %10 aralığında bağımsız bölümlerin birim fiyatına şerefiye uygulanmıştır. Ayrıca taşınmazlar için emsal araştırılması yapılırken bahçe katta dubleks yapıya sahip bağımsız bölümler için ayrı, normal katlarda bulunan bağımsız bölümler için de ayrı bir emsal araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de yapılan araştırmalar sonucunda bağımsız bölümlerin birim satış fiyatları 45.000 TL/m² ile 55.000 TL/m² arasında birim kira değerleri ise 185 TL ile 235 TL arasında değişmektedir. Birim fiyatların değişiklik göstermesinin sebebi bulunduğu kat, manzarası, yapı tipolojisi, kullanım alanı ve bahçe kullanımı gibi özelliklere sahip bağımsız bölümlerin bulunmasıdır. Ham birim değeri 48.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. Ara katlarda bulunan dubleks taşınmazların, tek katta bulunan bağımsız bölümlere göre daha az talep görmesi açısından birim değeri yaklaşık %3 daha az olduğu tespit edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar ile ilgili yapı kalitesi, bina yaşı, konumu, bulunduğu site içerisinde bulunan eğlen-dinlen alanları, günlük ihtiyaçların karşılanması için ticari yapılar, kapalı havuz, site içerisindeki peyzaj alanları, parklar, yürüyüş yolları gözlem evi ve fitness salonu vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlere ait değer detayı aşağıda gösterilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER LİSTESİ

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN	Alan Şerefiyesi	Dubleks Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Manzara Şerefiyesi	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	HAM BİREM DEĞER(TL)	BİREM DEĞER(TL)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV DAHİL)
1	A1	1	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	180	8,00%	-3,00%	15,00%	3,00%	111,00%	640.000,00	652.700,00	67.526.400,00	67.601.864,80
2	A1	2	Zemin Kat	Konut	1,5+1	Peyzaj	140	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	125,00%	640.000,00	655.200,00	68.224.800,00	68.307.648,80
3	A1	3	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	640.000,00	656.960,00	67.030.080,00	67.098.208,80
4	A1	4	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	640.000,00	656.960,00	67.030.080,00	67.098.208,80
5	A1	5	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-6,00%	15,00%	5,00%	111,00%	640.000,00	653.760,00	67.526.400,00	67.601.864,80
6	A1	12	3.Kat	Konut	1+1	Şehir	87	10,00%	0,00%	2,00%	0,00%	112,00%	640.000,00	658.760,00	61.401.920,00	61.457.558,20
7	A1	20	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	128	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	105,00%	640.000,00	652.400,00	66.139.200,00	66.202.292,80
8	A1	21	3.Kat	Konut	3+1	Mogan Göl	130	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	640.000,00	655.200,00	67.286.400,00	67.358.264,80
9	A1	169	15.Kat	Konut	4+1	Mogan Göl	207	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	640.000,00	653.280,00	111.038.960,00	111.134.752,00
10	A2	1	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	184	0,00%	-5,00%	15,00%	5,00%	117,00%	640.000,00	656.960,00	67.525.440,00	67.600.698,80
11	A2	3	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	1+1	Peyzaj	125	0,00%	-6,00%	15,00%	5,00%	117,00%	640.000,00	656.960,00	67.030.080,00	67.098.208,80
12	A2	4	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	153	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	640.000,00	655.200,00	68.445.600,00	68.530.056,80
13	A2	5	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	148	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	640.000,00	651.360,00	67.652.640,00	67.728.366,40
14	A2	7	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	148	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	640.000,00	651.360,00	67.652.640,00	67.728.366,40
15	A2	12	3.Kat	Konut	3+1	Mogan Göl	198	-10,00%	0,00%	5,00%	10,00%	105,00%	640.000,00	650.400,00	61.344.000,00	61.412.800,00
16	A3	1	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	640.000,00	654.240,00	68.841.120,00	68.919.531,20
17	A3	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	640.000,00	654.240,00	68.841.120,00	68.919.531,20
18	A3	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	160	-7,00%	0,00%	2,00%	3,00%	98,00%	640.000,00	647.040,00	67.526.400,00	67.601.664,80
19	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	266	-12,00%	-4,00%	2,00%	5,00%	91,00%	640.000,00	644.160,00	61.481.600,00	61.577.920,00
20	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	640.000,00	644.160,00	61.369.920,00	61.465.904,00
21	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Göl	268	-12,00%	-4,00%	2,00%	10,00%	97,00%	640.000,00	645.560,00	62.105.600,00	62.206.720,00
22	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Göl	262	-12,00%	-4,00%	2,00%	10,00%	97,00%	640.000,00	645.560,00	62.198.720,00	62.298.464,00
23	A4	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	640.000,00	654.240,00	68.841.120,00	68.919.531,20
24	A4	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	640.000,00	654.240,00	68.549.600,00	68.628.066,00
25	A4	4	Zemin Kat	Konut	4,5+1	Peyzaj	159	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	640.000,00	655.200,00	68.445.600,00	68.530.056,00
26	A4	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	640.000,00	654.240,00	68.549.600,00	68.628.066,00
27	A4	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	164	-7,00%	0,00%	2,00%	3,00%	98,00%	640.000,00	647.040,00	67.714.560,00	67.791.705,60
28	A4	8	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Göl	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	640.000,00	650.400,00	68.264.000,00	68.344.640,00
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	266	-12,00%	-4,00%	2,00%	5,00%	92,00%	640.000,00	644.160,00	61.481.600,00	61.577.920,00
30	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-4,00%	2,00%	5,00%	92,00%	640.000,00	644.160,00	61.369.920,00	61.465.904,00
31	A4	14	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	282	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	640.000,00	646.080,00	62.032.640,00	62.097.152,00
32	A4	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Göl	280	-12,00%	-4,00%	6,00%	10,00%	100,00%	640.000,00	648.480,00	62.684.800,00	62.751,760,00
33	B1	1	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	640.000,00	653.760,00	67.580.160,00	67.655.561,60
34	B1	3	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	640.000,00	656.160,00	67.028.800,00	67.098.200,00
35	B1	4	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-4,00%	15,00%	5,00%	117,00%	640.000,00	656.160,00	67.028.800,00	67.098.200,00
36	B1	5	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	640.000,00	655.200,00	68.316.800,00	68.397.648,00
37	B1	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Göl	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	640.000,00	651.360,00	67.652.640,00	67.728.366,40
38	B1	8	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	640.000,00	651.360,00	67.652.640,00	67.728.366,40
39	B1	11	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Göl	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	640.000,00	651.360,00	67.652.640,00	67.728.366,40
40	B1	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	126	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	640.000,00	647.520,00	65.512.320,00	65.587.443,20
41	B1	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	126	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	640.000,00	647.520,00	65.512.320,00	65.587.443,20
42	B1	15	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Göl	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	640.000,00	652.320,00	66.906.240,00	66.975.302,40
43	B1	16	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Göl	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	640.000,00	652.320,00	66.906.240,00	66.975.302,40
44	B1	17	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Göl	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	640.000,00	652.320,00	66.906.240,00	66.975.302,40
45	B1	18	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Göl	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	640.000,00	652.320,00	66.906.240,00	66.975.302,40
46	B1	19	4.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	123	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	640.000,00	655.200,00	66.789.600,00	66.857.496,00
47	B1	21	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	640.000,00	650.880,00	66.258.240,00	66.326.832,40
48	B1	22	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	640.000,00	650.880,00	66.258.240,00	66.326.832,40
49	B1	23	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Göl	132	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	640.000,00	656.640,00	67.349.760,00	67.419.257,60
50	B1	110	19.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Göl	219	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	112,00%	640.000,00	653.760,00	111.558.400,00	111.670.080,00
51	B1	137	24.Kat	Konut	4+1	Mogan Göl	300	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	640.000,00	653.280,00	111.135.520,00	111.247.624,00
52	B2	2	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	640.000,00	653.760,00	67.580.160,00	67.655.561,60
53	B2	3	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	186	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	640.000,00	655.200,00	68.059.200,00	68.139.792,00
54	B2	6	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	134	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	640.000,00	656.160,00	67.525.440,00	67.600.694,40
55	B2	8	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	137	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	640.000,00	655.200,00	68.446.400,00	68.516.864,00
56	B2	12	1.Kat	Konut	1,5+1	Mogan Göl	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	640.000,00	650.400,00	68.064.000,00	68.144.640,00
57	B2	18	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	158	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	640.000,00	651.360,00	68.013.760,00	68.092.281,60
58	B2	25	3.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	158	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	110,00%	640.000,00	652.800,00	68.216.800,00	68.416.168,00
59	B2	28	4.Kat	Konut	4+1	Mogan Göl	160	-7,00%	0,00%	6,00%	10,00%	109,00%	640.000,00	652.320,00	68.371.200,00	68.454.912,00
60	B3	1	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	640.000,00	653.760,00	67.526.400,00	67.601.864,80
61	B3	2	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	640.000,00	656.160,00	67.028.800,00	67.098.200,00
62	B3	4	Zemin Kat-1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	640.000,00	653.760,00	67.580.160,00	67.655.561,60
63	B3	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	118	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	95,00%	640.000,00	647.520,00	65.512.320,00	65.587.443,20
64	B3	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Göl	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	640.000,00	652.320,00	66.906.240,00	66.975.302,40
65	B3	15	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Göl	132	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	640.000,00	656.640,00	67.349.760,00	67.419.257,60
66	B3	33	7.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	8,00%	0,00%	108,00%	640.000,00	651.840,00	66.376.320,00	66.440.880,20
67	B3	39	9.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	8,00%	0,00%	108,00%	640.000,00	651.840,00	66.376.320,00	66.440.880,20
68	B3	68	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	640.000,00	652.800,00	66.494.400,00	66.559.344,80
69	B3	69	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	640.000,00	652.800,00	66.494.400,00	66.559.344,80
70	B3	117	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Göl	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	640.000,00	653.280,00	111.455.280,00	111.746.240,00
71	B3	119	20.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Göl	164	-7,00%	0,00%	11,00%	10,00%	114,00%	640.000,00	656.720,00	68.974.080,00	69.063.820,80
72	B3	122	21.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Göl	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	640.000,00	653.280,00	111.455.280,00	111.746.240,00
73	B3	161	28.Kat	Konut	6,5+1	Mogan Göl	431,6	-10,00%	0,00%	11,00%	8,00%	109,00%	640.000,00	649.920,00	621.545.472,00	625.054.586,48
74	B4	1	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	154	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	640.000,00	655.200,00	68.500.800,00	68.589.408,00
75	B4	3	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Göl	148	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	640.000,00	651.360,00	67.652.640,00	67.728.366,40

76	C3	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116	0,00%	-5,00%	2,00%	0,00%	99,00%	648.000,00	647.520,00	65.512.520,00	65.567.440,20
77	C3	15	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	106,00%	648.000,00	650.880,00	68.298.240,00	68.320.822,40
78	C3	31	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156	-5,00%	0,00%	2,00%	30,00%	107,00%	648.000,00	651.360,00	68.012.160,00	68.092.281,60
79	C3	17	2.Kat-4.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	125	0,00%	-5,00%	2,00%	0,00%	99,00%	648.000,00	647.520,00	65.948.000,00	65.999.400,00
80	C4	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	131	0,00%	-5,00%	15,00%	5,00%	117,00%	648.000,00	656.280,00	67.918.900,00	67.990.300,00
81	C4	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	-5,00%	-5,00%	15,00%	5,00%	112,00%	648.000,00	654.720,00	67.688.160,00	67.859.951,60
82	C4	7	1. Kat	Konut	2,5+1	Şehir	149	-5,00%	0,00%	2,00%	0,00%	97,00%	648.000,00	646.560,00	66.937.440,00	67.006.814,40
83	C4	11	2. Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	30,00%	107,00%	648.000,00	651.360,00	67.852.640,00	67.729.166,40
84	C4	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	116	0,00%	-5,00%	2,00%	0,00%	99,00%	648.000,00	647.520,00	65.512.520,00	65.567.440,20
85	C4	126	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215	-10,00%	0,00%	31,00%	30,00%	111,00%	648.000,00	651.240,00	111.494.300,00	111.746.240,00
86	D1	4	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	30,00%	102,00%	648.000,00	648.960,00	110.771.200,00	112.925.440,00
87	D1	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-5,00%	15,00%	5,00%	112,00%	648.000,00	651.360,00	67.528.400,00	67.601.664,00
88	D2	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	648.000,00	652.800,00	111.088.000,00	113.585.680,00
89	D2	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	648.000,00	652.800,00	111.088.000,00	113.585.680,00
90	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-5,00%	15,00%	5,00%	112,00%	648.000,00	652.760,00	67.526.400,00	67.601.664,00
91	D2	5	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	30,00%	102,00%	648.000,00	648.960,00	110.771.200,00	112.925.440,00
92	D2	6	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	30,00%	102,00%	648.000,00	648.960,00	110.771.200,00	112.925.440,00
93	D2	7	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-5,00%	2,00%	30,00%	109,00%	648.000,00	652.320,00	86.906.240,00	88.975.832,40
94	D2	8	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-5,00%	2,00%	30,00%	109,00%	648.000,00	652.320,00	86.906.240,00	88.975.832,40
95	D2	9	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	30,00%	102,00%	648.000,00	648.960,00	110.771.200,00	112.925.440,00
96	D2	10	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	30,00%	102,00%	648.000,00	648.960,00	110.771.200,00	112.925.440,00
97	D2	13	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	648.000,00	649.920,00	66.168.160,00	66.202.561,60
98	D2	14	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	648.000,00	649.920,00	66.148.160,00	66.201.561,60
99	D2	69	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	648.000,00	652.800,00	66.494.400,00	66.559.344,00
100	D2	76	15.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	213	-10,00%	0,00%	10,00%	30,00%	110,00%	648.000,00	652.800,00	111.331.000,00	113.622.480,00
101	D2	81	16.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	213	-10,00%	0,00%	10,00%	30,00%	110,00%	648.000,00	652.800,00	111.331.000,00	113.622.480,00
102	D2	104	20.Kat	Konut	6+1	Mogan Gölü	209	-10,00%	0,00%	11,00%	30,00%	111,00%	648.000,00	653.280,00	111.135.520,00	113.362.624,00
103	D3	3	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	30,00%	102,00%	648.000,00	648.960,00	110.771.200,00	112.925.440,00
104	D3	4	2.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	30,00%	102,00%	648.000,00	648.960,00	110.771.200,00	112.925.440,00
105	D4	1	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	648.000,00	654.240,00	68.948.600,00	69.039.096,00
106	D4	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	648.000,00	654.240,00	68.842.120,00	68.929.531,20
107	D4	5	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	648.000,00	654.240,00	68.842.120,00	68.929.531,20
108	D4	8	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	164	-7,00%	0,00%	2,00%	30,00%	105,00%	648.000,00	650.400,00	68.265.600,00	68.348.216,00
109	D4	9	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	30,00%	105,00%	648.000,00	650.400,00	68.064.000,00	68.144.640,00
110	D4	30	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	648.000,00	648.000,00	67.872.000,00	67.960.720,00
111	D4	33	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-11,00%	-5,00%	2,00%	30,00%	97,00%	648.000,00	646.560,00	112.188.720,00	114.618.864,00
112	D4	34	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	30,00%	105,00%	648.000,00	650.400,00	68.064.000,00	68.144.640,00
113	D4	34	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-11,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	648.000,00	648.080,00	113.072.960,00	114.487.552,00
114	D4	35	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-11,00%	-5,00%	6,00%	30,00%	101,00%	648.000,00	648.480,00	112.684.800,00	115.125.760,00
115	D5	2	Bodrum Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	113	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	105,00%	648.000,00	650.400,00	45.695.200,00	45.751.152,00
116	D5	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	648.000,00	654.240,00	68.948.600,00	69.039.096,00
117	D5	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	648.000,00	654.240,00	68.842.120,00	68.929.531,20
118	D5	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	648.000,00	648.000,00	67.872.000,00	67.960.720,00
119	D5	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-11,00%	-5,00%	2,00%	5,00%	92,00%	648.000,00	644.160,00	111.589.920,00	113.883.904,00
120	D5	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-11,00%	-5,00%	2,00%	5,00%	92,00%	648.000,00	644.160,00	111.481.600,00	113.777.920,00
121	D5	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-11,00%	-5,00%	2,00%	30,00%	97,00%	648.000,00	646.560,00	112.188.720,00	114.618.864,00
122	D5	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-11,00%	-5,00%	2,00%	30,00%	97,00%	648.000,00	646.560,00	112.185.600,00	114.516.736,00
123	D6	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	648.000,00	654.240,00	68.948.600,00	69.039.096,00
124	D6	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-11,00%	-5,00%	2,00%	5,00%	92,00%	648.000,00	644.160,00	111.589.920,00	113.883.904,00
125	D6	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-11,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	648.000,00	646.080,00	111.080.960,00	114.376.960,00
126	D6	16	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-11,00%	-5,00%	6,00%	30,00%	101,00%	648.000,00	648.480,00	112.701.760,00	115.242.112,00
127	E1	1	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	30,00%	105,00%	648.000,00	650.400,00	68.064.000,00	68.144.640,00
128	E1	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	164	-7,00%	0,00%	2,00%	30,00%	105,00%	648.000,00	650.400,00	68.265.600,00	68.348.216,00
129	E1	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-11,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	648.000,00	646.080,00	111.080.800,00	114.376.864,00
130	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-11,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	648.000,00	646.080,00	112.072.960,00	114.487.552,00
131	E1	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-11,00%	-5,00%	6,00%	30,00%	101,00%	648.000,00	648.480,00	112.604.800,00	115.125.760,00
132	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-11,00%	-5,00%	6,00%	30,00%	101,00%	648.000,00	648.480,00	112.701.760,00	115.242.112,00
133	E2	8	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	648.000,00	648.000,00	67.680.000,00	67.766.800,00
134	E2	9	3.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	8,00%	5,00%	102,00%	648.000,00	649.920,00	67.833.600,00	67.931.936,00
135	E2	18	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-11,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	648.000,00	646.080,00	111.080.800,00	114.376.864,00
136	F	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-11,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	648.000,00	646.080,00	111.080.800,00	114.376.864,00
137	F	21	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-11,00%	-5,00%	6,00%	30,00%	101,00%	648.000,00	648.480,00	112.701.760,00	115.242.112,00
138	F	22	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-11,00%	-5,00%	8,00%	5,00%	98,00%	648.000,00	647.040,00	112.374.480,00	114.789.376,00
139	G	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-11,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	648.000,00	646.080,00	111.080.800,00	114.376.864,00
140	G	23	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-11,00%	-5,00%	8,00%	5,00%	98,00%	648.000,00	647.040,00	112.374.480,00	114.789.376,00
141	H1	4	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	648.000,00	648.000,00	67.680.000,00	67.766.800,00
142	H1	8	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	648.000,00	648.000,00	67.680.000,00	67.766.800,00
143	H1	18	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-11,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	648.000,00	646.080,00	111.888.800,00	114.376.960,00
144	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-11,00%	-5,00%	8,00%	5,00%	98,00%	648.000,00	647.040,00	112.374.480,00	114.789.376,00
145	H1	22	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-11,00%	-5,00%	8,00%	30,00%	103,00%	648.000,00	649.440,00	112.854.400,00	115.425.280,00
146	H2	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-11,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	648.000,00	646.080,00	111.888.800,00	114.376.960,00
147	H2	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-11,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	648.000,00	646.080,00	111.888.800,00	114.376.960,00
TOPLAM															61.330.863.552,00	61.464.297.124,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara (K.D.V hariç) **1.330.864.000,00-TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında gelir yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Bölgede yer alan mesken nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 185 TL/m² ile 235 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	B.B. BRÜT ALANI	Alan Şerefiyesi	Dubleks Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Manzara Şerefiyesi	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	HAM BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ
1	A1	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.360,00 ₺	376.320,00 ₺	/	5,10%	7.378.823,53 ₺
2	A1	2	Zemin Kat	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	280,00 ₺	34.270,00 ₺	411.240,00 ₺	/	5,10%	8.063.529,41 ₺
3	A1	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	334,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
4	A1	4	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	334,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
5	A1	5	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.360,00 ₺	376.320,00 ₺	/	5,10%	7.378.823,53 ₺
6	A1	12	2.Kat	67	10,00%	0,00%	2,00%	0,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	15.008,00 ₺	180.096,00 ₺	/	5,10%	3.531.294,12 ₺
7	A1	20	3.Kat	122	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	105,00%	280,00 ₺	293,00 ₺	35.830,00 ₺	429.960,00 ₺	/	5,10%	8.077.647,06 ₺
8	A1	21	3.Kat	132	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	125,00%	280,00 ₺	293,00 ₺	38.640,00 ₺	464.520,00 ₺	/	5,10%	7.143.529,41 ₺
9	A1	169	21.Kat	207	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	121,00%	280,00 ₺	222,00 ₺	45.954,00 ₺	551.448,00 ₺	/	5,10%	10.812.705,88 ₺
10	A2	1	Zemin Kat- 1. Kat	146	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	334,00 ₺	31.456,00 ₺	376.272,00 ₺	/	5,10%	7.377.882,35 ₺
11	A2	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	334,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
12	A2	8	Zemin Kat	151	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	280,00 ₺	35.280,00 ₺	423.360,00 ₺	/	5,10%	8.300.000,00 ₺
13	A2	9	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
14	A2	7	2.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
15	A2	12	3.Kat	235	-10,00%	0,00%	3,00%	10,00%	105,00%	280,00 ₺	210,00 ₺	49.350,00 ₺	592.200,00 ₺	/	5,10%	11.611.764,71 ₺
16	A3	4	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	280,00 ₺	226,00 ₺	36.838,00 ₺	442.056,00 ₺	/	5,10%	8.667.764,71 ₺
17	A3	5	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	280,00 ₺	226,00 ₺	36.838,00 ₺	442.056,00 ₺	/	5,10%	8.667.764,71 ₺
18	A3	7	1.Kat	140	-7,00%	0,00%	2,00%	0,00%	98,00%	280,00 ₺	196,00 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.456.470,59 ₺
19	A3	11	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	0,00%	2,00%	5,00%	92,00%	280,00 ₺	184,00 ₺	47.840,00 ₺	574.080,00 ₺	/	5,10%	11.256.470,59 ₺
20	A3	12	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	280,00 ₺	184,00 ₺	48.208,00 ₺	578.496,00 ₺	/	5,10%	11.343.058,82 ₺
21	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	280,00 ₺	194,00 ₺	50.440,00 ₺	605.280,00 ₺	/	5,10%	11.868.235,29 ₺
22	A3	14	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	280,00 ₺	194,00 ₺	50.828,00 ₺	609.936,00 ₺	/	5,10%	11.959.529,41 ₺
23	A4	2	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	280,00 ₺	226,00 ₺	36.838,00 ₺	442.056,00 ₺	/	5,10%	8.667.764,71 ₺
24	A4	3	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	280,00 ₺	226,00 ₺	37.290,00 ₺	447.480,00 ₺	/	5,10%	8.774.117,65 ₺
25	A4	4	Zemin Kat	155	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	35.190,00 ₺	422.280,00 ₺	/	5,10%	8.280.000,00 ₺
26	A4	5	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	280,00 ₺	226,00 ₺	37.290,00 ₺	447.480,00 ₺	/	5,10%	8.774.117,65 ₺
27	A4	7	1.Kat	184	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	98,00%	280,00 ₺	196,00 ₺	32.144,00 ₺	385.728,00 ₺	/	5,10%	7.563.294,12 ₺
28	A4	8	1.Kat	180	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	280,00 ₺	210,00 ₺	33.600,00 ₺	403.200,00 ₺	/	5,10%	7.905.882,35 ₺
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	280,00 ₺	184,00 ₺	47.840,00 ₺	574.080,00 ₺	/	5,10%	11.256.470,59 ₺
30	A4	15	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	280,00 ₺	184,00 ₺	48.208,00 ₺	578.496,00 ₺	/	5,10%	11.343.058,82 ₺
31	A4	14	3.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	280,00 ₺	192,00 ₺	50.304,00 ₺	603.648,00 ₺	/	5,10%	11.836.235,29 ₺
32	A4	15	3.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	280,00 ₺	202,00 ₺	52.520,00 ₺	630.240,00 ₺	/	5,10%	12.357.647,06 ₺
33	B1	1	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.584,00 ₺	378.408,00 ₺	/	5,10%	7.421.529,41 ₺
34	B1	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	234,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
35	B1	4	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	234,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
36	B1	5	Zemin Kat	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	34.270,00 ₺	411.240,00 ₺	/	5,10%	8.063.529,41 ₺
37	B1	7	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
38	B1	8	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
39	B1	11	2.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
40	B1	12	2.Kat-3.Kat	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	280,00 ₺	198,00 ₺	22.968,00 ₺	275.616,00 ₺	/	5,10%	5.404.235,29 ₺
41	B1	13	2.Kat-3.Kat	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	280,00 ₺	198,00 ₺	22.968,00 ₺	275.616,00 ₺	/	5,10%	5.404.235,29 ₺
42	B1	15	2.Kat-3.Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
43	B1	16	2.Kat-3.Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
44	B1	17	2.Kat-3.Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
45	B1	18	2.Kat-3.Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
46	B1	20	3.Kat	123	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	28.290,00 ₺	339.480,00 ₺	/	5,10%	6.656.470,59 ₺
47	B1	21	4.Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	280,00 ₺	212,00 ₺	26.076,00 ₺	312.912,00 ₺	/	5,10%	6.135.529,41 ₺
48	B1	22	4.Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	280,00 ₺	212,00 ₺	26.076,00 ₺	312.912,00 ₺	/	5,10%	6.135.529,41 ₺
49	B1	23	4.Kat	122	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	280,00 ₺	232,00 ₺	30.624,00 ₺	367.488,00 ₺	/	5,10%	7.205.647,06 ₺
50	B1	116	19.Kat	216	-10,00%	0,00%	12,00%	10,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	48.160,00 ₺	577.920,00 ₺	/	5,10%	11.331.764,71 ₺
51	B1	137	24.Kat	209	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	280,00 ₺	222,00 ₺	46.398,00 ₺	556.776,00 ₺	/	5,10%	10.917.176,47 ₺
52	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.584,00 ₺	378.408,00 ₺	/	5,10%	7.421.529,41 ₺
53	B2	3	Zemin Kat	146	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	33.580,00 ₺	402.960,00 ₺	/	5,10%	7.901.176,47 ₺
54	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	134	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	234,00 ₺	31.356,00 ₺	376.272,00 ₺	/	5,10%	7.377.882,35 ₺
55	B2	8	Zemin Kat	157	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	36.110,00 ₺	433.320,00 ₺	/	5,10%	8.496.470,59 ₺
56	B2	12	1.Kat	168	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	280,00 ₺	210,00 ₺	35.280,00 ₺	423.360,00 ₺	/	5,10%	7.905.882,35 ₺
57	B2	18	2.Kat	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	33.384,00 ₺	400.608,00 ₺	/	5,10%	7.855.058,82 ₺
58	B2	25	3.Kat	156	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	110,00%	280,00 ₺	220,00 ₺	34.320,00 ₺	411.840,00 ₺	/	5,10%	8.075.294,12 ₺
59	B2	28	4.Kat	160	-7,00%	0,00%	6,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	34.880,00 ₺	418.560,00 ₺	/	5,10%	8.207.058,82 ₺
60	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-5,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.360,00 ₺	376.320,00 ₺	/	5,10%	7.378.823,53 ₺
61	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	234,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
62	B3	6	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.584,00 ₺	378.408,00 ₺	/	5,10%	7.421.529,41 ₺
63	B3	8	2.Kat-3.Kat	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	280,00 ₺	198,00 ₺	22.968,00 ₺	275.616,00 ₺	/	5,10%	5.404.235,29 ₺
64	B3	12	2.Kat-3.Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
65	B3	15	6.Kat	132	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	280,00 ₺	232,00 ₺	30.624,00 ₺	367.488,00 ₺	/	5,10%	7.205.647,06 ₺
66	B3	13	7.Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	280,00 ₺	212,00 ₺	26.076,00 ₺	312.912,00 ₺	/	5,10%	6.135.529,41 ₺
67	B3	19	9.Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	280,00 ₺	212,00 ₺	26.076,00 ₺	312.912,00 ₺	/	5,10%	6.135.529,41 ₺
68	B3	88	12.Kat	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	280,00 ₺	220,00 ₺	27.060,00 ₺	324.720,00 ₺	/	5,10%	6.367.058,82 ₺
69	B3	69	12.Kat	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	280,00 ₺	220,00 ₺	27.060,00 ₺	324.720,00 ₺	/	5,10%	6.367.058,82 ₺
70	B3	117	18.Kat	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	280,00 ₺	222,00 ₺	47.730,00 ₺	572.760,00 ₺	/	5,10%	11.230.588,24 ₺
71	B3	119	18.Kat	164	-7,00%	0,00%	11,00%	10,00%	114,00%	280,00 ₺	228,00 ₺	37.392,00 ₺	448.704,00 ₺	/	5,10%	8.798.117,65 ₺
72	B3	122	21.Kat	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	280,00 ₺	222,00 ₺	47.730,00 ₺	572.760,00 ₺	/	5,10%	11.230.588,24 ₺
73	B3	161	26.Kat	431,6	-15,00%	0,00%	11,00%	0,00%	106,00%	280,00 ₺	208,00 ₺	89.772,80 ₺	1.077.273,60 ₺	/	5,10%	21.123.011,76 ₺
74	B4	2	Zemin Kat	154	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	35.420,00 ₺	425.040,00 ₺	/	5,10%	8.334.117,65 ₺
75	B4	3	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺

76	C2	8	2.Kat-3.Kat	116	8,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	200,00 ₺	198,00 ₺	22.968,00 ₺	275.616,00 ₺	/	5,10%	5.404.255,29 ₺
77	C2	13	4.Kat	122	8,00%	0,00%	6,00%	0,00%	104,00%	200,00 ₺	212,00 ₺	26.000,00 ₺	312.312,00 ₺	/	5,10%	6.125.529,41 ₺
78	C3	11	1.Kat	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	200,00 ₺	214,00 ₺	33.384,00 ₺	400.608,00 ₺	/	5,10%	7.855.058,82 ₺
79	C3	17	2.Kat-3.Kat	125	8,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	200,00 ₺	198,00 ₺	24.750,00 ₺	297.000,00 ₺	/	5,10%	5.825.529,41 ₺
80	C4	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	8,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	200,00 ₺	234,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
81	C4	6	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	8,00%	15,00%	5,00%	112,00%	200,00 ₺	224,00 ₺	31.584,00 ₺	378.908,00 ₺	/	5,10%	7.431.529,41 ₺
82	C4	7	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	8,00%	97,00%	200,00 ₺	194,00 ₺	28.906,00 ₺	346.872,00 ₺	/	5,10%	6.801.411,76 ₺
83	C4	11	2.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	200,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
84	C4	13	2.Kat-3.Kat	126	8,00%	-3,00%	2,00%	8,00%	99,00%	200,00 ₺	198,00 ₺	22.968,00 ₺	275.616,00 ₺	/	5,10%	5.404.235,29 ₺
85	C4	126	10.Kat	235	-10,00%	8,00%	11,00%	10,00%	111,00%	200,00 ₺	222,00 ₺	47.730,00 ₺	572.760,00 ₺	/	5,10%	11.230.588,24 ₺
86	D1	4	1.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
87	D2	3	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	200,00 ₺	224,00 ₺	31.360,00 ₺	376.320,00 ₺	/	5,10%	7.376.823,53 ₺
88	D2	2	Zemin Kat	210	-10,00%	8,00%	15,00%	5,00%	120,00%	200,00 ₺	240,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,10%	10.870.588,24 ₺
89	D2	3	Zemin Kat	210	-10,00%	8,00%	15,00%	5,00%	120,00%	200,00 ₺	240,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,10%	10.870.588,24 ₺
90	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	200,00 ₺	224,00 ₺	31.360,00 ₺	376.320,00 ₺	/	5,10%	7.376.823,53 ₺
91	D2	5	1.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
92	D2	6	1.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
93	D2	7	1.Kat-2.Kat	133	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	200,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
94	D2	8	1.Kat-2.Kat	133	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	200,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
95	D2	9	2.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
96	D2	10	2.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
97	D2	13	3.Kat	123	0,00%	8,00%	4,00%	0,00%	104,00%	200,00 ₺	208,00 ₺	25.584,00 ₺	307.008,00 ₺	/	5,10%	6.019.764,71 ₺
98	D2	14	3.Kat	123	0,00%	8,00%	4,00%	0,00%	104,00%	200,00 ₺	208,00 ₺	25.584,00 ₺	307.008,00 ₺	/	5,10%	6.019.764,71 ₺
99	D2	88	32.Kat	123	0,00%	8,00%	10,00%	0,00%	110,00%	200,00 ₺	220,00 ₺	27.060,00 ₺	324.720,00 ₺	/	5,10%	6.367.058,82 ₺
100	D2	98	35.Kat	215	-10,00%	8,00%	10,00%	10,00%	110,00%	200,00 ₺	220,00 ₺	47.300,00 ₺	567.600,00 ₺	/	5,10%	11.129.411,76 ₺
101	D2	81	36.Kat	215	-10,00%	8,00%	10,00%	10,00%	110,00%	200,00 ₺	220,00 ₺	47.300,00 ₺	567.600,00 ₺	/	5,10%	11.129.411,76 ₺
102	D2	108	20.Kat	208	-10,00%	-3,00%	11,00%	10,00%	111,00%	200,00 ₺	222,00 ₺	46.208,00 ₺	554.496,00 ₺	/	5,10%	10.917.176,47 ₺
103	D3	3	1.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
104	D3	5	2.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
105	D4	2	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	200,00 ₺	226,00 ₺	37.290,00 ₺	447.480,00 ₺	/	5,10%	8.774.117,65 ₺
106	D4	4	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	200,00 ₺	226,00 ₺	36.838,00 ₺	442.056,00 ₺	/	5,10%	8.667.764,71 ₺
107	D4	5	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	114,00%	200,00 ₺	228,00 ₺	36.898,00 ₺	442.776,00 ₺	/	5,10%	8.681.882,35 ₺
108	D4	8	1.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	200,00 ₺	210,00 ₺	34.440,00 ₺	413.280,00 ₺	/	5,10%	8.103.529,41 ₺
109	D4	9	1.Kat	168	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	200,00 ₺	210,00 ₺	33.600,00 ₺	403.200,00 ₺	/	5,10%	7.905.882,35 ₺
110	D4	10	2.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	200,00 ₺	200,00 ₺	32.800,00 ₺	393.600,00 ₺	/	5,10%	7.717.647,06 ₺
111	D4	12	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	200,00 ₺	194,00 ₺	50.828,00 ₺	609.936,00 ₺	/	5,10%	11.959.529,41 ₺
112	D4	13	2.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	200,00 ₺	210,00 ₺	33.600,00 ₺	403.200,00 ₺	/	5,10%	7.905.882,35 ₺
113	D4	14	3.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	50.304,00 ₺	603.648,00 ₺	/	5,10%	11.836.235,29 ₺
114	D4	15	3.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	200,00 ₺	202,00 ₺	52.520,00 ₺	630.240,00 ₺	/	5,10%	12.357.647,06 ₺
115	D5	2	Bodrum Kat	113	8,00%	0,00%	8,00%	5,00%	108,00%	200,00 ₺	216,00 ₺	24.792,00 ₺	284.760,00 ₺	/	5,10%	5.583.529,41 ₺
116	D5	3	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	200,00 ₺	226,00 ₺	37.290,00 ₺	447.480,00 ₺	/	5,10%	8.774.117,65 ₺
117	D5	4	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	200,00 ₺	226,00 ₺	36.838,00 ₺	442.056,00 ₺	/	5,10%	8.667.764,71 ₺
118	D5	7	1.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	200,00 ₺	200,00 ₺	32.800,00 ₺	393.600,00 ₺	/	5,10%	7.717.647,06 ₺
119	D5	11	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	200,00 ₺	184,00 ₺	48.208,00 ₺	578.496,00 ₺	/	5,10%	11.343.058,82 ₺
120	D5	12	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	200,00 ₺	184,00 ₺	47.840,00 ₺	574.080,00 ₺	/	5,10%	11.256.470,59 ₺
121	D5	13	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	200,00 ₺	194,00 ₺	50.828,00 ₺	609.936,00 ₺	/	5,10%	11.959.529,41 ₺
122	D5	14	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	200,00 ₺	194,00 ₺	50.440,00 ₺	605.280,00 ₺	/	5,10%	11.868.235,29 ₺
123	D6	4	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	114,00%	200,00 ₺	228,00 ₺	36.898,00 ₺	442.776,00 ₺	/	5,10%	8.681.882,35 ₺
124	D6	11	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	200,00 ₺	184,00 ₺	48.208,00 ₺	578.496,00 ₺	/	5,10%	11.343.058,82 ₺
125	D6	15	3.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
126	D6	16	3.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	200,00 ₺	202,00 ₺	52.924,00 ₺	635.088,00 ₺	/	5,10%	12.452.705,88 ₺
127	E1	5	1.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	200,00 ₺	210,00 ₺	33.600,00 ₺	403.200,00 ₺	/	5,10%	7.905.882,35 ₺
128	E1	10	2.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	200,00 ₺	210,00 ₺	34.440,00 ₺	413.280,00 ₺	/	5,10%	8.103.529,41 ₺
129	E1	19	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
130	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	50.304,00 ₺	603.648,00 ₺	/	5,10%	11.836.235,29 ₺
131	E1	21	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	200,00 ₺	202,00 ₺	52.520,00 ₺	630.240,00 ₺	/	5,10%	12.357.647,06 ₺
132	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	200,00 ₺	202,00 ₺	52.924,00 ₺	635.088,00 ₺	/	5,10%	12.452.705,88 ₺
133	E2	4	2.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	200,00 ₺	200,00 ₺	32.000,00 ₺	384.000,00 ₺	/	5,10%	7.529.411,76 ₺
134	E2	6	3.Kat	160	-7,00%	0,00%	6,00%	5,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	32.640,00 ₺	391.680,00 ₺	/	5,10%	7.680.000,00 ₺
135	E2	8	4.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
136	F	20	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
137	F	21	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	200,00 ₺	202,00 ₺	52.924,00 ₺	635.088,00 ₺	/	5,10%	12.452.705,88 ₺
138	F	23	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	8,00%	5,00%	98,00%	200,00 ₺	196,00 ₺	51.352,00 ₺	616.224,00 ₺	/	5,10%	12.082.823,53 ₺
139	G	19	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
140	G	23	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	8,00%	5,00%	98,00%	200,00 ₺	196,00 ₺	51.352,00 ₺	616.224,00 ₺	/	5,10%	12.082.823,53 ₺
141	H1	4	1.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	200,00 ₺	200,00 ₺	32.000,00 ₺	384.000,00 ₺	/	5,10%	7.529.411,76 ₺
142	H1	8	2.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	200,00 ₺	200,00 ₺	32.000,00 ₺	384.000,00 ₺	/	5,10%	7.529.411,76 ₺
143	H1	16	4.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
144	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	8,00%	5,00%	98,00%	200,00 ₺	196,00 ₺	51.352,00 ₺	616.224,00 ₺	/	5,10%	12.082.823,53 ₺
145	H1	22	6.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	8,00%	10,00%	103,00%	200,00 ₺	206,00 ₺	53.560,00 ₺	642.720,00 ₺	/	5,10%	12.603.352,94 ₺
146	H2	20	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
147	H2	22	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
TOPLAM												5.545.264,80 ₺	66.543.177,60 ₺			1.304.768.188,24 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~1.304.768.000,00** değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bağımsız bölümler için aylık birim kira değeri 185 TL/m² ile 235 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan şerefiye çalışması ayrıntıları raporun ilgili yerlerinde verilmiştir. Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazların kullanım alanları, mimari tipleri, kat planı ve cepheleri göz önünde bulundurularak aylık birim kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında değerler tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazlar hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazların mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar mesken olarak kullanılmakta olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda mesken nitelikli emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın yapı kalitesi, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı ve sosyal donatı alanları ile peyzaj yapıları vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmazlar değerlendirilmiştir.

Yapılan detaylı pazar araştırması sonucunda satılık emsallerin daha sağlıklı olması dolayısıyla nihai değer takdirinin pazar yaklaşımına göre verilmesi uygun bulunmuştur.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların resmi evraklar konusunda herhangi bir eksik belgesi bulunmamaktadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın tapu kaydı ile ilgili bilgiler raporun 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar mesken olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme çalışması ilgili gayrimenkullerin güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 ada 1 parselde yer alan 147 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir ile bölgesindeki konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.330.864.000,00-TL** ve Yazıyla; **Bir Milyar Üç Yüz Otuz Milyon Sekiz Yüz Altmış Dört Bin Türk Lirası**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.464.297.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 29.4382 dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Kaydı Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93746764
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	16/1532
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Niteliği:	DUBLEKS KONUT
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Birlş/BBNo:	05/2 KAT-ÇATI KATI/214
Arsa Pay/Payda:	187/108326
Ana Taşınmaz Niteliği:	30 adet betonarme,A1 24 katlı mesken ,A2 8 katlı mesken,A3 5 katlı mesken,A4 6 katlı mesken, B1 28 katlı mesken,B2 10 katlı mesken,B3 29 katlı mesken,B4 6 katlı mesken ,C1 9 katlı mesken C2 33 katlı mesken,C3 10 katlı mesken ,C4 28 katlı mesken,D1 9 katlı mesken,D2 23 katlı mesken,D3 8 katlı

1 / 3

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
350476050	(SN 6405) AKFEN INŞAAT TURIZM VE TICARET ANONIM ŞIRKETI V	-	1/1	187	187	Kat İrtifakı Tesisi 20-07-2016 14040	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

		Soyad			Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN 7650026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013297	Gölbaşı(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu tarataraK

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **98GA2u6O_Al** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-30149 07.11.2023

Konu : Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan Muhtelif Parsellere İlişkin

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

İlgi : Akfen İnşaat Turizm ve Tic.A.Ş.'nin 01.11.2023 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan muhtelif parsellerin güncel imar durum bilgisi talep edilmiştir.

Yazınızın istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

a) Karaoğlan Mahallesi 113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parselasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/486 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarihli ve 7635357 sayılı Oluru ile onaylanan *"Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"* kapsamında kaldığı, bahsi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibariyle çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,

b) Karaoğlan Mahallesi 1791 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile mükerrer olduğu dolayısıyla parsele ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,

c) Karaoğlan Mahallesi 110006 ada 4-5-6-7-8-9-10 numaralı parsellerin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Oluru ile onaylanan *Bahçelievler-Karaoğlan Mahalleleri Kanyon Tolu Doğusu Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* kapsamında "Toplu İşyeri Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,

ç) Karaoğlan Mahallesi 124955 ada 14 parsel ve 124956 ada 27 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunmadığı,

d) İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,

e) İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 8A1D0933-4BE9-414D-8089-D82283727708 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ebys
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sabit Caddesi No: 3 PK 06065
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Bilge DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1.40, Yençok:26 Kat olduğu,

g) Kızılcaşar Mahallesi 120573 ada 1 parselin "Konut+Ticaret Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:2.50, Yençok:25 Kat olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Adresi: https://www.nilüfer.gov.tr/gelberi-elgri
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sakıl Caddesi No: 3 PK 06065
0312 485 2553
KEP Adresi: [illegible]
Bilgi için:Bilgin DURMAZ
Şehir Plancısı

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR BÜROSU

KROKİ EKTEDİR

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KONU:	PAFTA 1 : VAZİYET OTOPARK PLANLARI KESİT VE GÖRÜNÜŞLER EMSAL HESABI KAZI HESABI BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ BİNA KÖŞE KOORDİNATLARI A,B,E,F BLOKLAR PLAN KESİT VE GÖRÜNÜŞLER	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	001
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL
MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

- ☐ MAL SAHİBİNDE KALACAK SURET
- ☐ BELEDİYEDE ARŞİVİNDE KALACAK SURET
- ☐ TAPUDA KALACAK SURET
- ☐ YAPI DENETİM ŞİRKETİNDE KALACAK SURET

1.KISIM MİMARİ PROJE
(TADİLAT: 2KISIM)

6994

ADA	111328	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	Hacılar	
YAPI SAHİBİ		AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI
İMAR ÇAPI		21 /01 /2014 TARİH 136 / 14 SAYILI
YOL KOTU		06 /01 /2015 TARİH 06 / 15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU		2 Şubat 2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE ERVANI		27 / 01 / 2015 TARİH 03621 SAYILI
VEKALETNAME		Vekaletler

MÜKTESİBİNİN	ENCÜMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...../...../.....	2 Şubat 2015
	Sakan BURSAKÖZ İmar Müdürü	

SUFLARDA YAPILMASI İMKANSIZ İSE; AÇMA VE İŞLETME KONSOLÜ YERİNDE KÜRÜLEBİLİRCİNDA DÖVME ÖNEKLERİNİ TAMİRİ YAPILACAKTIR.

- İNŞAAT AŞAMASINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE DEPO YAPILAMAMALI ALINACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA ÇEVRE İZİNİ YAPILACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA YALITIM PROJESİ HİZMET İÇİNDE DÜZENLENECEKTİR.

Mimar Melisa TARANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje müellifi Erol ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Plastik Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları, dikkatlerde ve inşa sahibinin yetkili temsilcisinin, eşliğinin ve çizim doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gözden kaçırılan ilgili uygulama sırasında oluşabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğurması veyahut vermeyecek şekilde ilgili mevzuatın veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü bilgilendirmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KONU:	PAFTA 2 : C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6 G, H1, H2, R6 BLOKLAR MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	002
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL
MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

- ☐ MAL SAHİBİNDE KALACAK SURET
- ☐ BELEDİYEDE ARŞİVİNDE KALACAK SURET
- ☐ TAPUDA KALACAK SURET
- ☐ YAPI DENETİM ŞİRKETİNDE KALACAK SURET

(Tamamı 2 Kısım)
2.KISIM
MİMARİ PROJE

6994

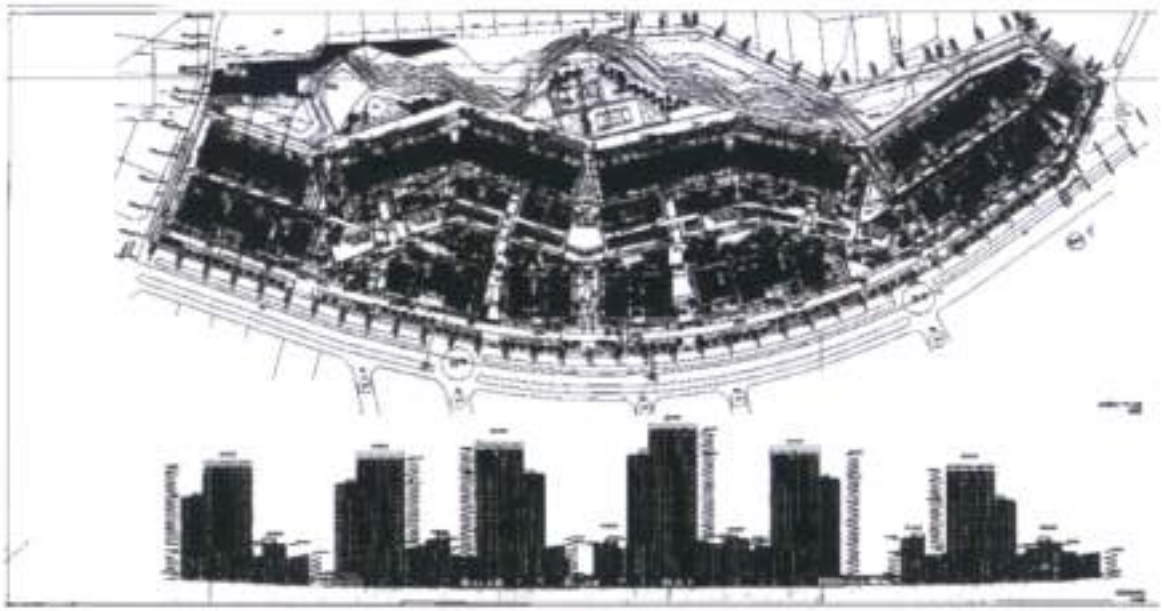
ADA	111328	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	Hacılar	
YAPI SAHİBİ		AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI
İMAR ÇAPI		21 / 02 / 2014 TARİH 116 / 14 SAYILI
YOL KOTU		06 / 01 / 2015 TARİH 06 / 15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU		22 Ocak /2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE BEYANI		27/01/2015 TARİH 03629 SAYILI
VEKALETNAME		Vekaletler

MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
/ /	/ / Selcen TURŞAKÖZ İmar Müdürü	23 Ocak 2015

BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ, AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLECEK KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GEÇERLİDİR.

- 3.00 M'Yİ GEÇEN İSTİNAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHÜTNAME BELGESİ İSTENECEKTİR.

Mimar Melkan TABANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje denetçisi Erol ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve inşa sahibinin yetkisi tetkik edilerek , aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gönden kaçabilen inşaat uygulaması sırasında oluşabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan vermeyecek şekilde fenni mesulün veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

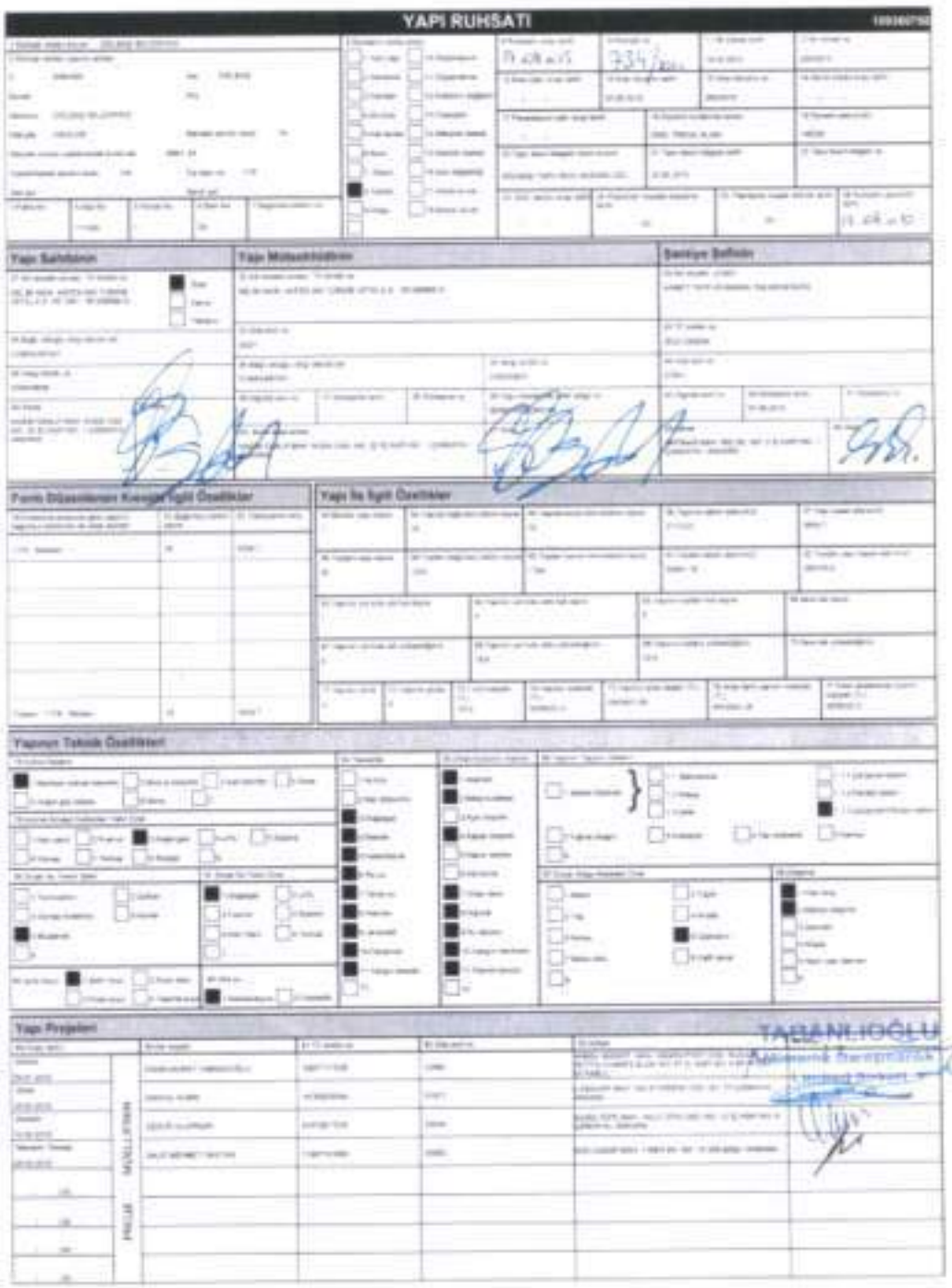
Yapı Müteahhitinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

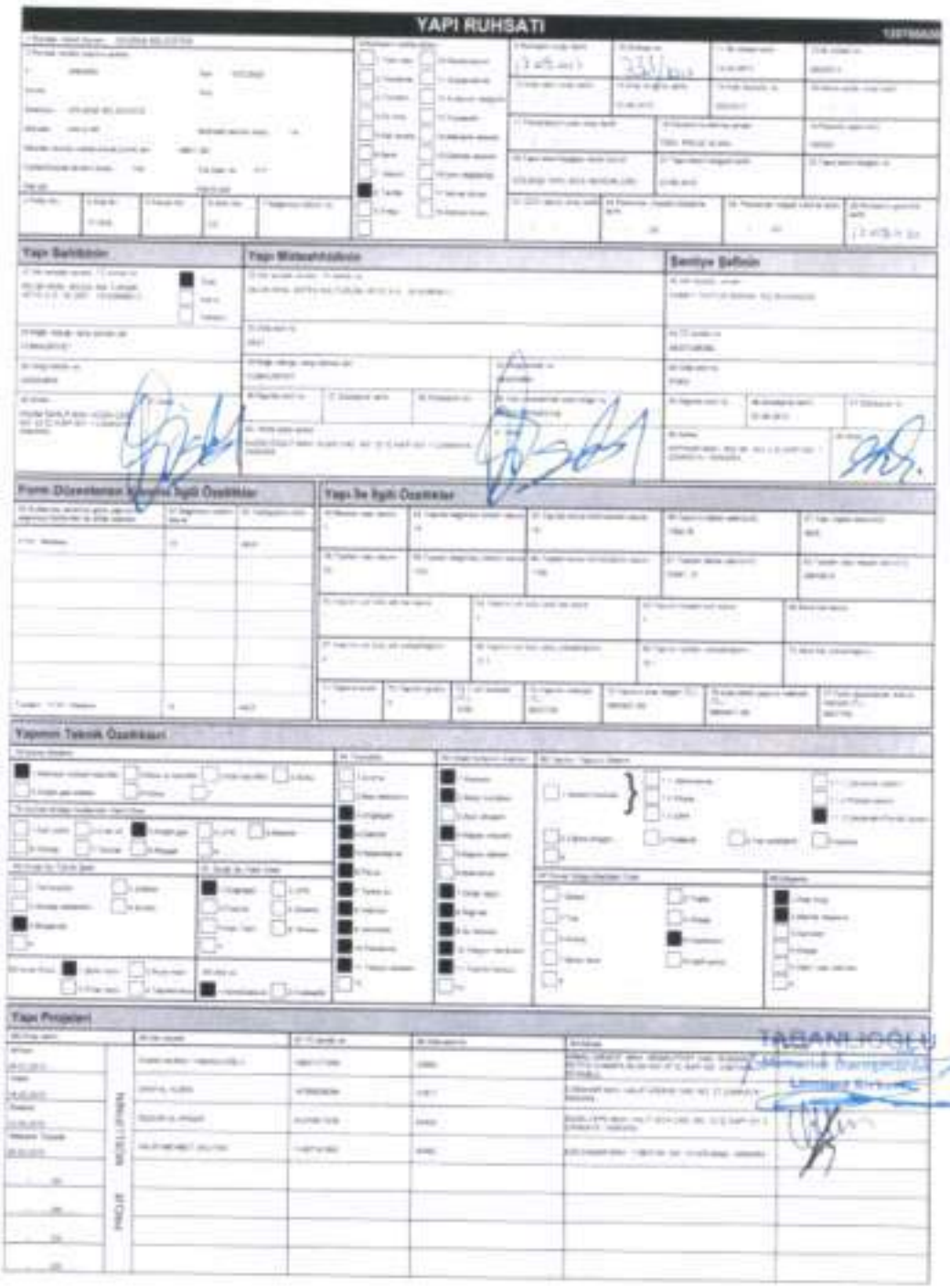
Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

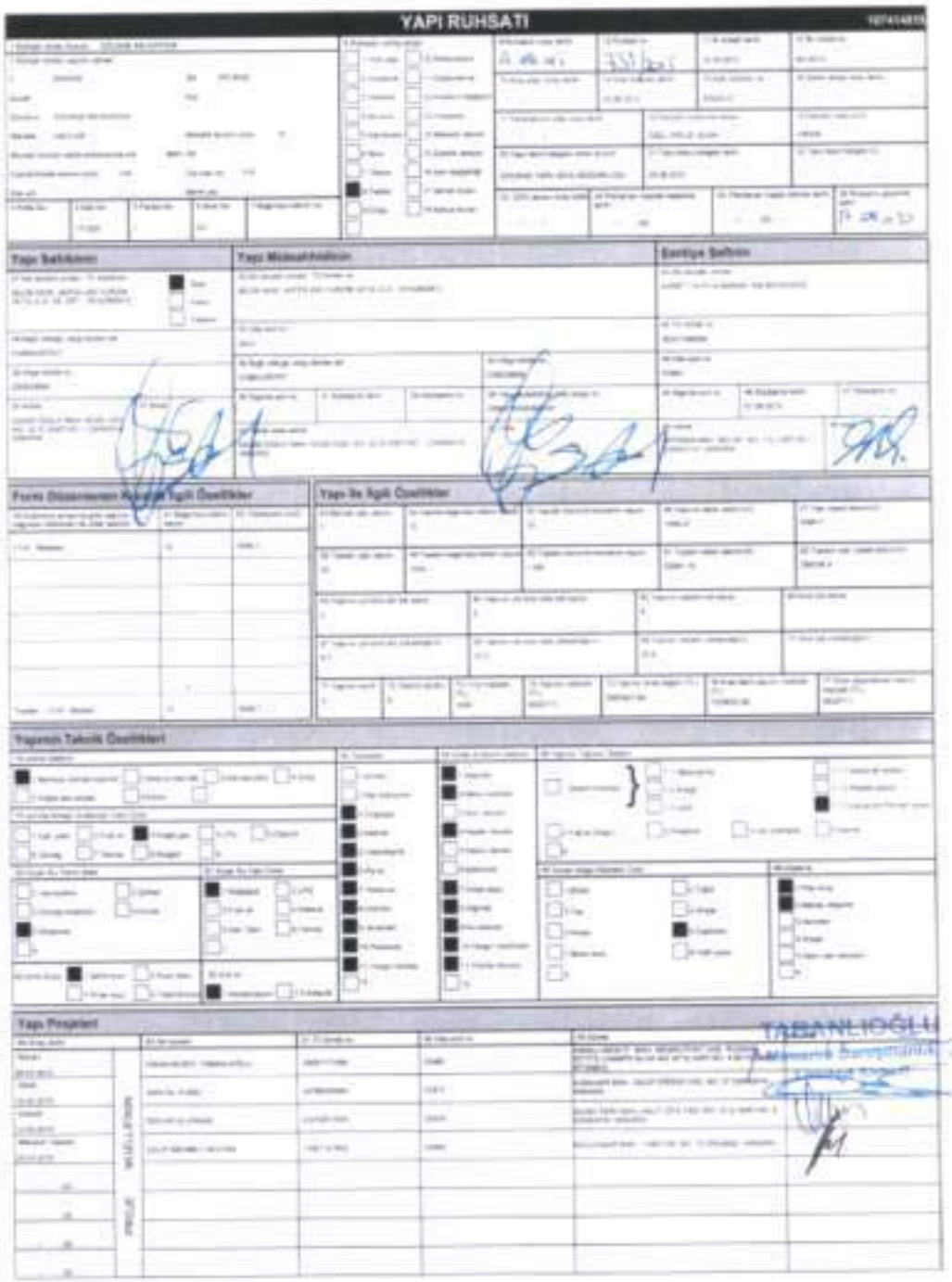
Form Düzenlenen Kurumsal İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞIANLI KÖYÜ



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Eserliğe Sahiptir

Form Düzenlenen Arsa/Araziye İlişkin Özellikler

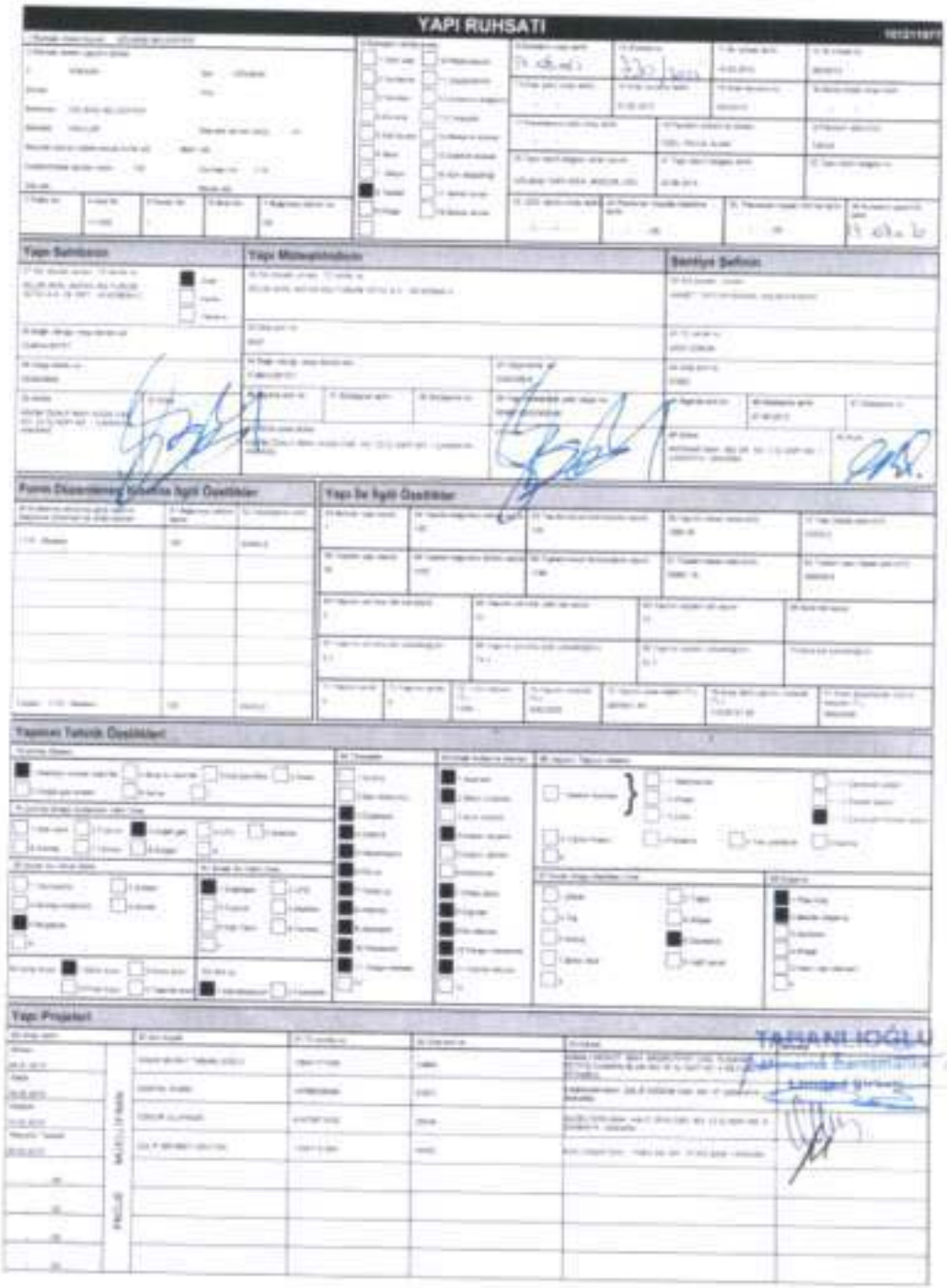
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Benliye Şeflinin

Fenn Disiplinlerinin Yıllarına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

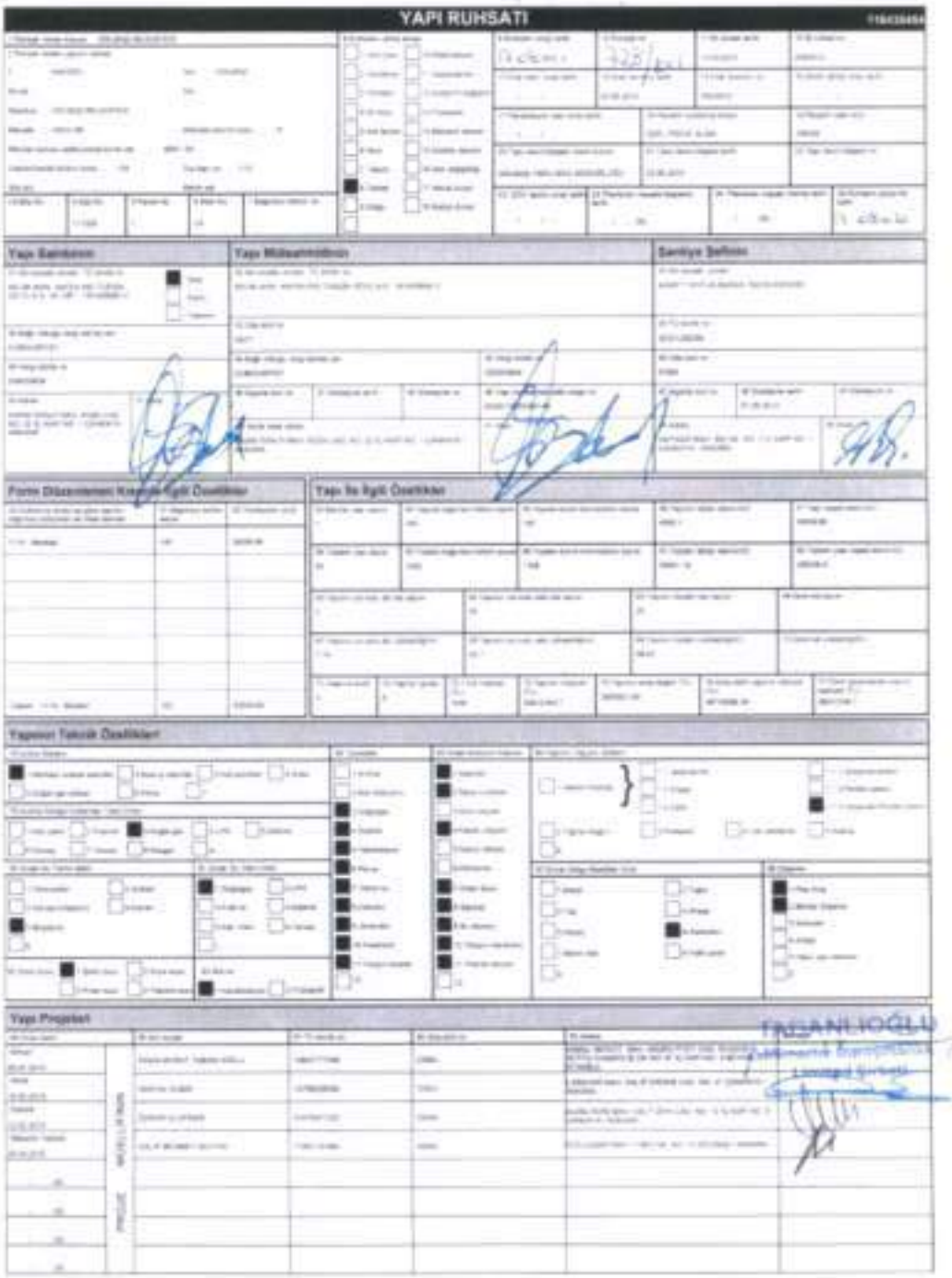
Proje Düzenlemesi Konusuyla İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

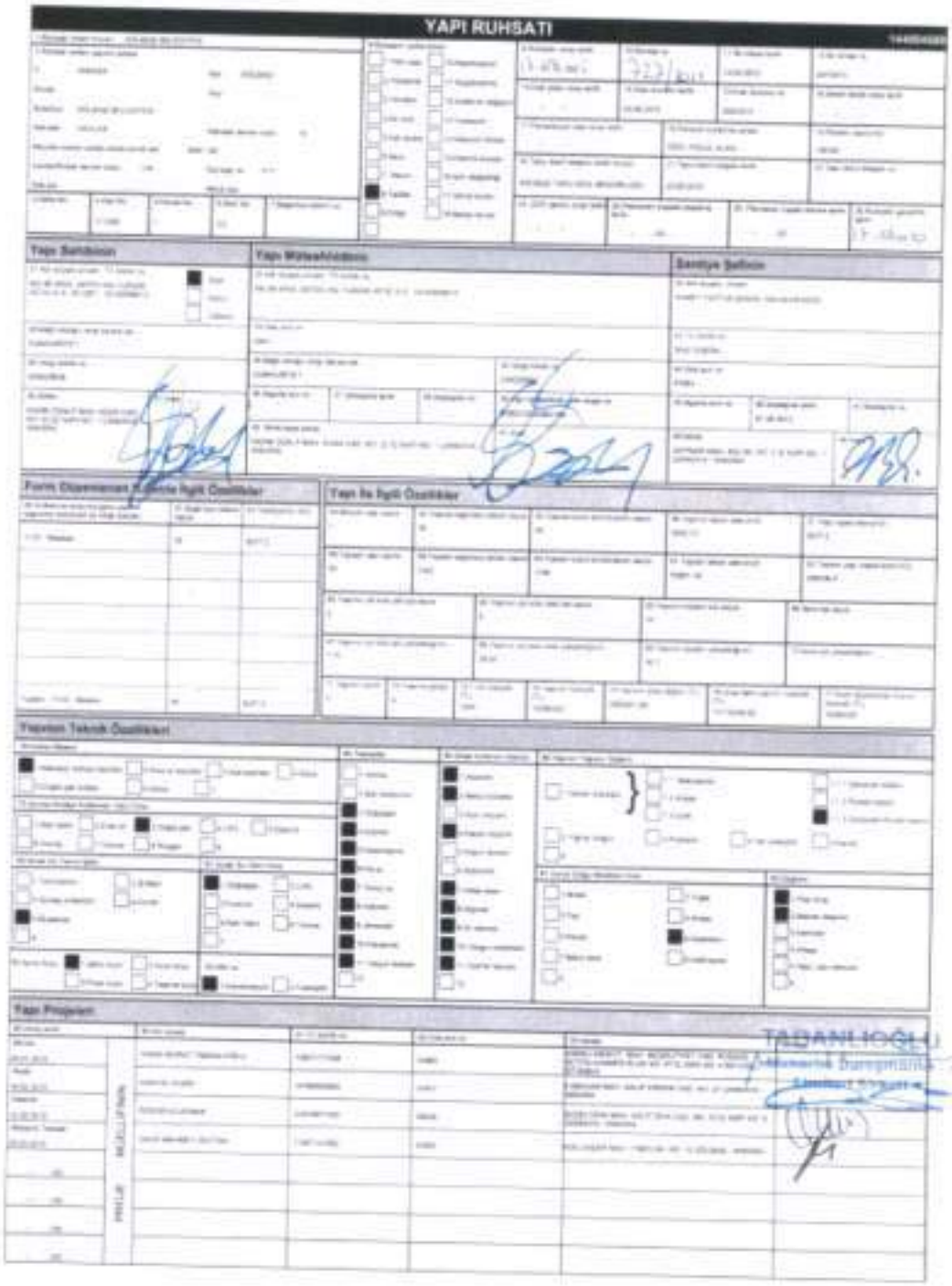
Form Düzenlemeyi Kontrole İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

İNSANLIOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TADANLIOĞLU

Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Şahıslara İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kullanılış İlgili Özellikler

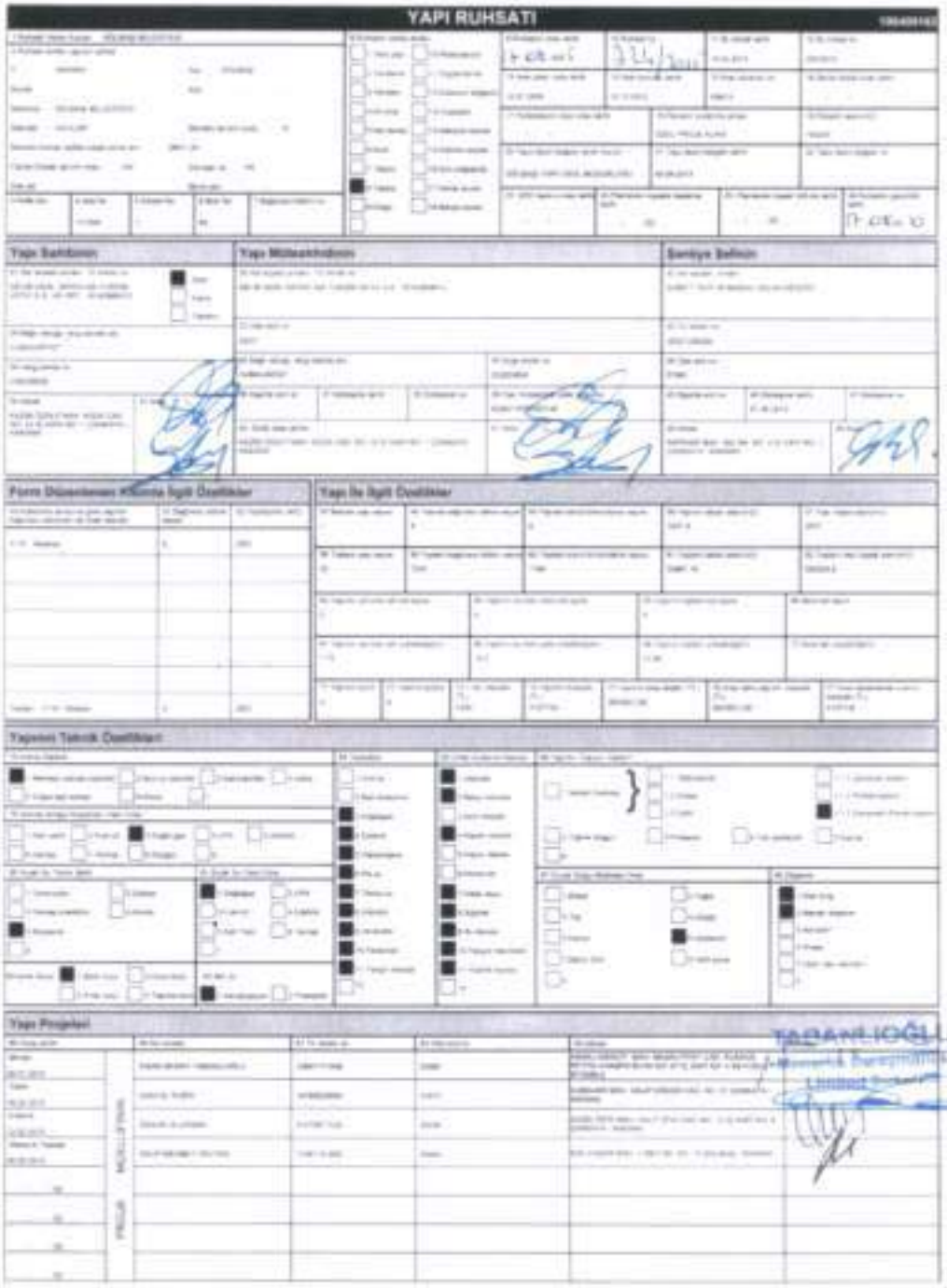
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TADANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



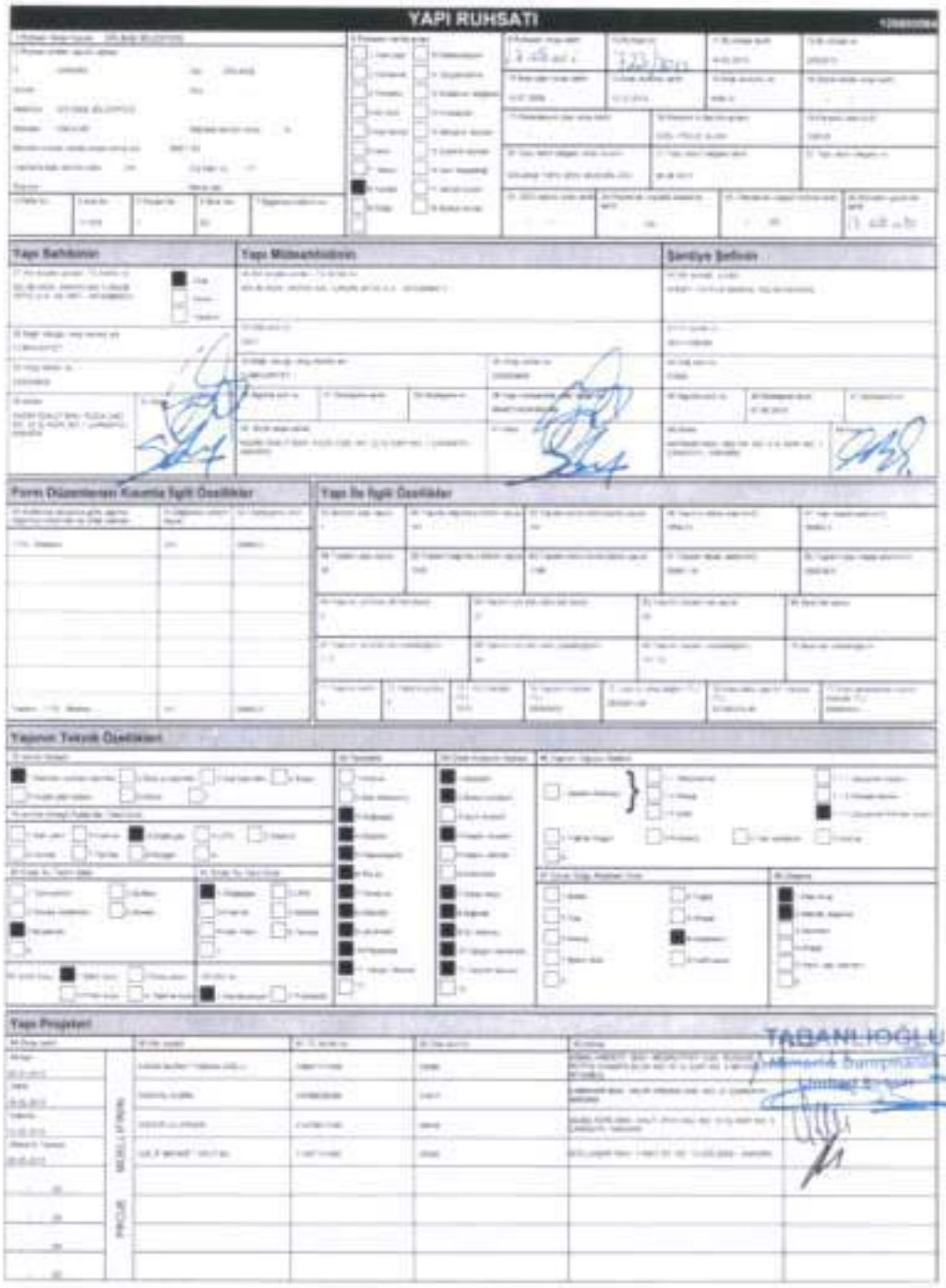
YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kişiye İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri | Yapı Müteahhitleri | Şantiye Şefleri

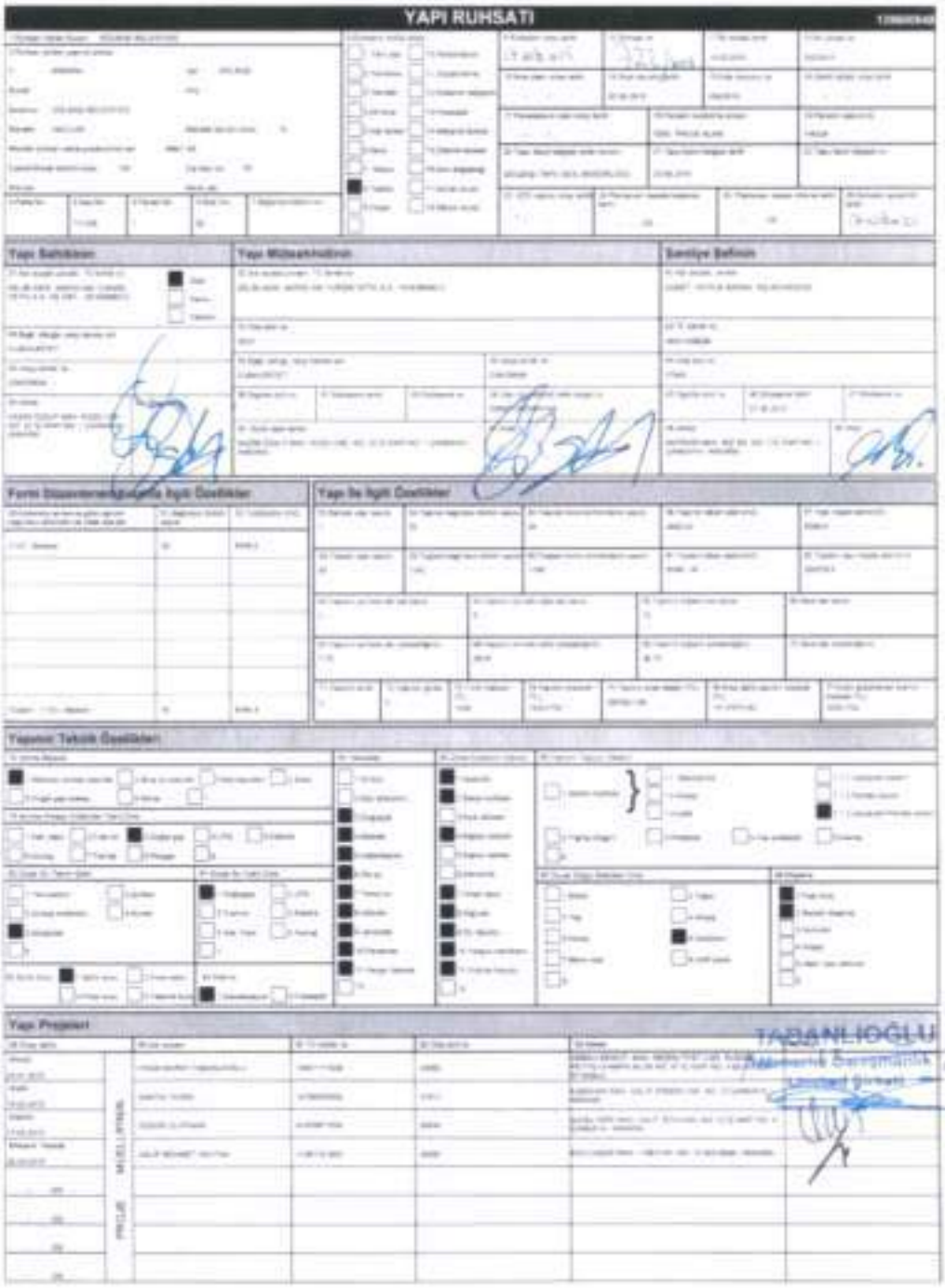
Formu Düzenleyen Kuruma İlişkin Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Formi Düzenlenmesinde İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

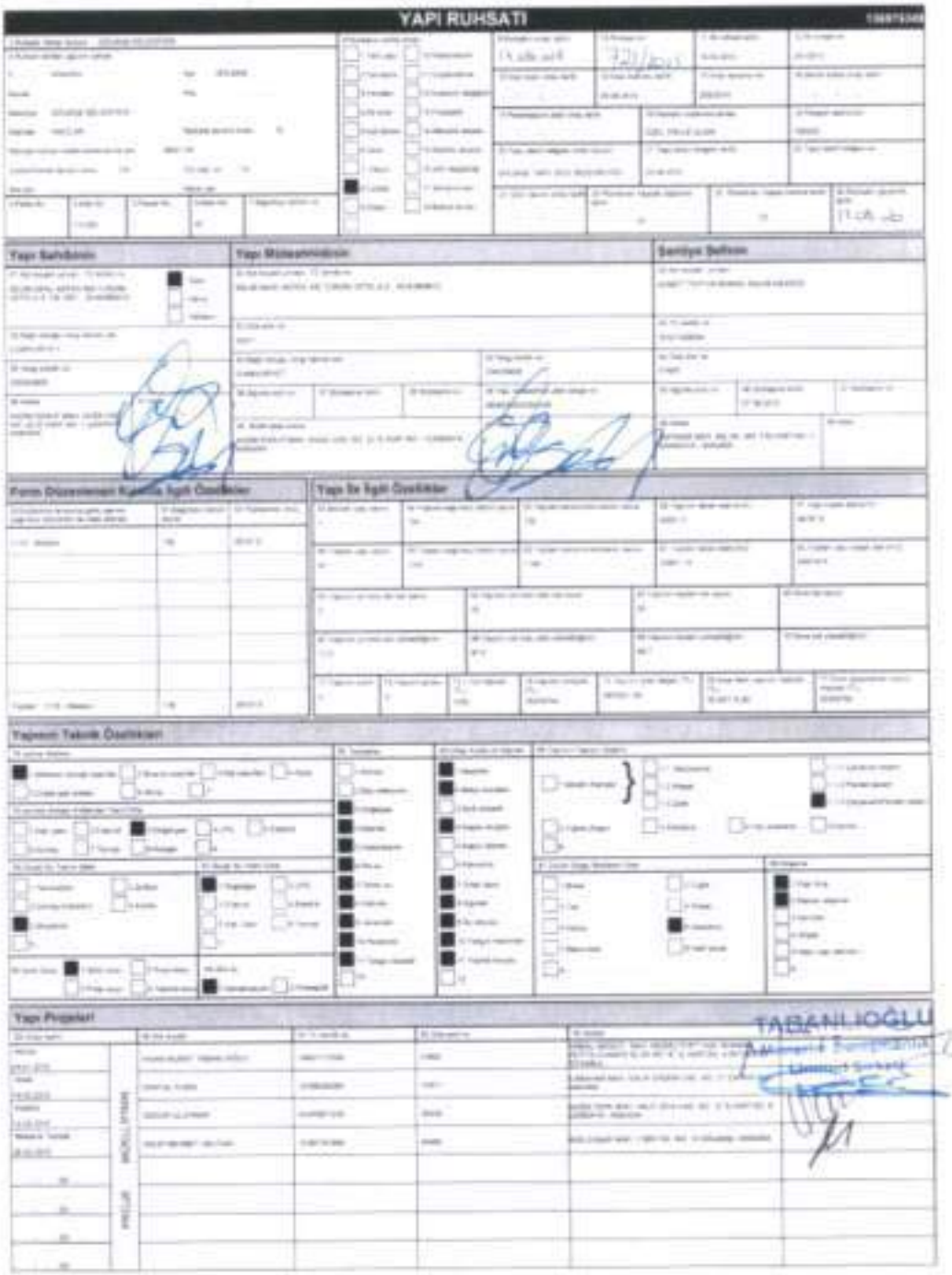
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

Mühendislik Danışmanlık

Uzman Ömer



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Sanliye Şefinin

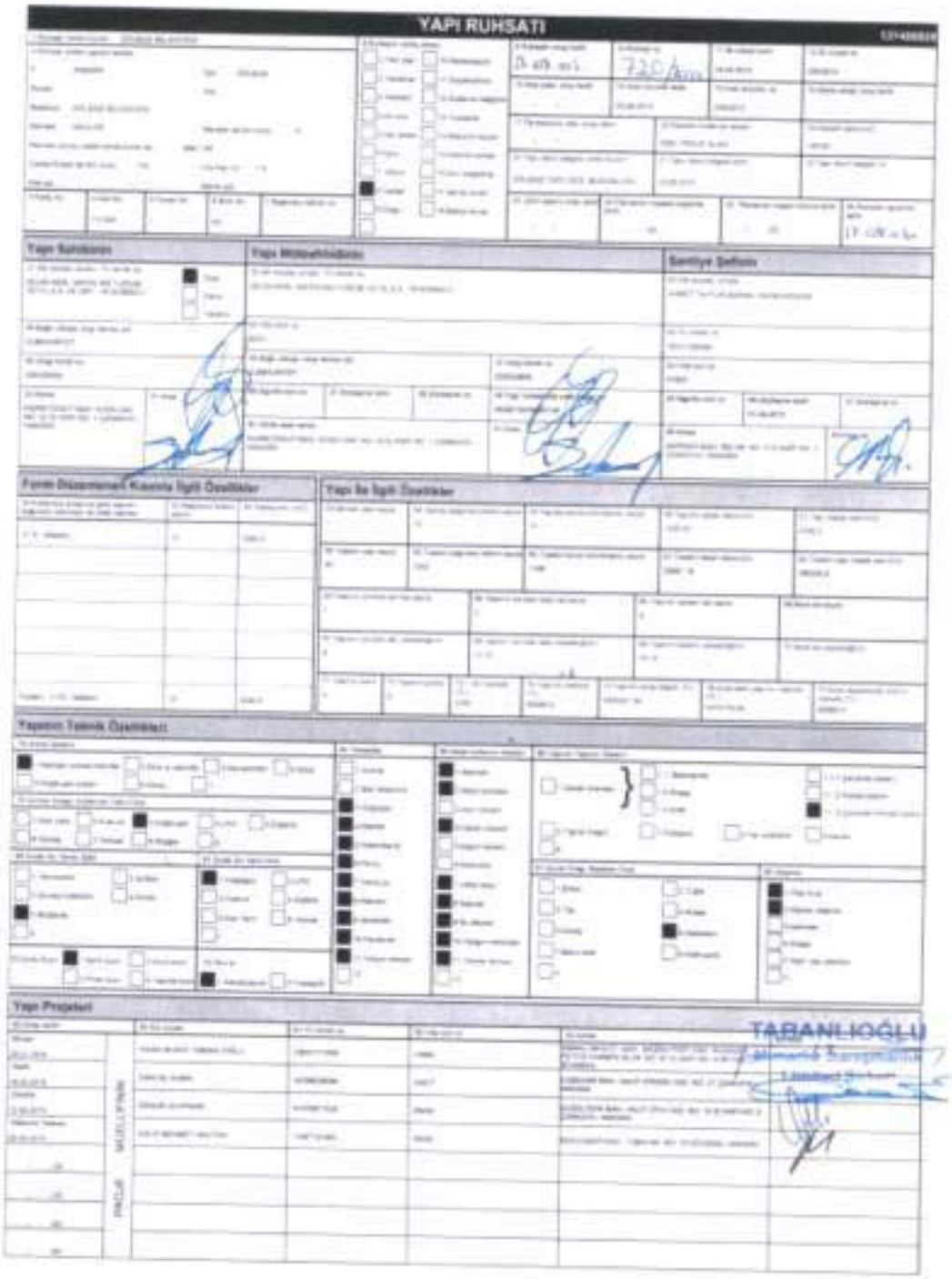
Form Düzenlemeye Esasta İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

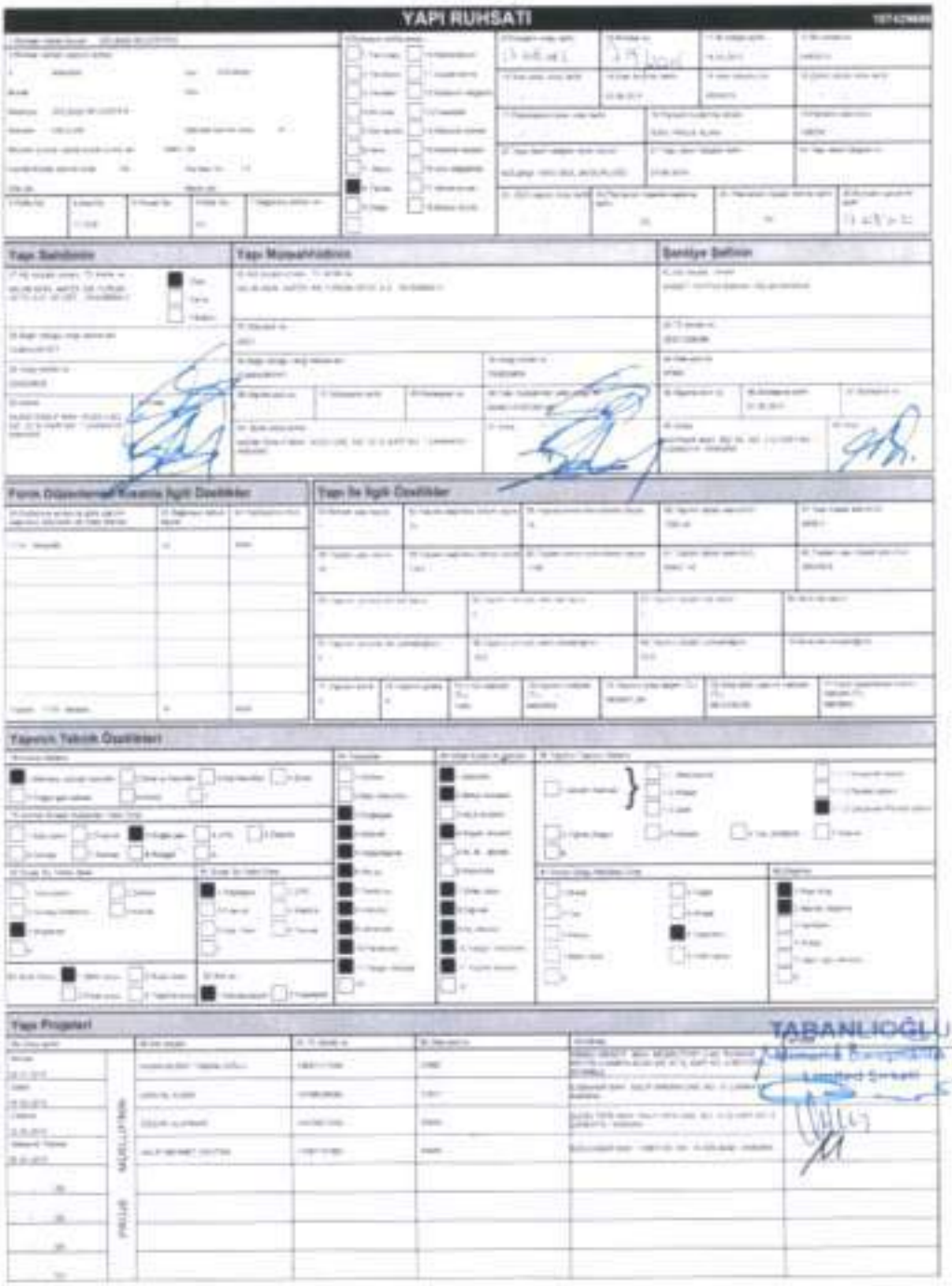
Form Düzenlemeye Esasla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenmesi Esasına İlişkin Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şeflerin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.