

**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**

Son üç yıllık dönemde taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamakta olup finansal kiralama işlemi dolayısıyla 20.01.2023 tarihli malik değişimi gerçekleşmiştir.

**3.5 Gayrimenkulün 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 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkuller için Gölbaşı Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerlemeye konu taşınmazların tamamının Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. ile finansal kiralama sözleşmesi olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 10 no'lu taşınmazın Migros ile kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.

**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**

Değerleme konusu taşınmazların Gölbaşı Belediyesinde dosyası incelenmiş olup R1 Blok için 17.08.2015 tarih 741/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R2 Blok için 17.08.2015 tarih 742/2015 numaralı tadilat ruhsatı R3 Blok için 17.08.2015 tarih 743/2015 nolu tadilat ruhsatı, R4 Blok için 17.08.2015 tarih 744/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R6 Blok için 17.08.2015 tarih 746/2015 numaralı tadilat ruhsatı ve 26.04.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gölbaşı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde her 1. Etap A, B, E ve F Bloklar için 2. Etap C, D, G, H ve R Bloklar için 29.01.2015 tarihli mimari projesi (tadilat) bulunmaktadır.

**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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimini 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 istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Değerlemeye konu taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır. Herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu gayrimenkullere ait B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

#### 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 ildir. 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. Yüzdölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ildir. 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 eğitilmiş 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, çiğdem, 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 Müdürlüğüne 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.

22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı.

Bugün Gölbaşı İlçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır. Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

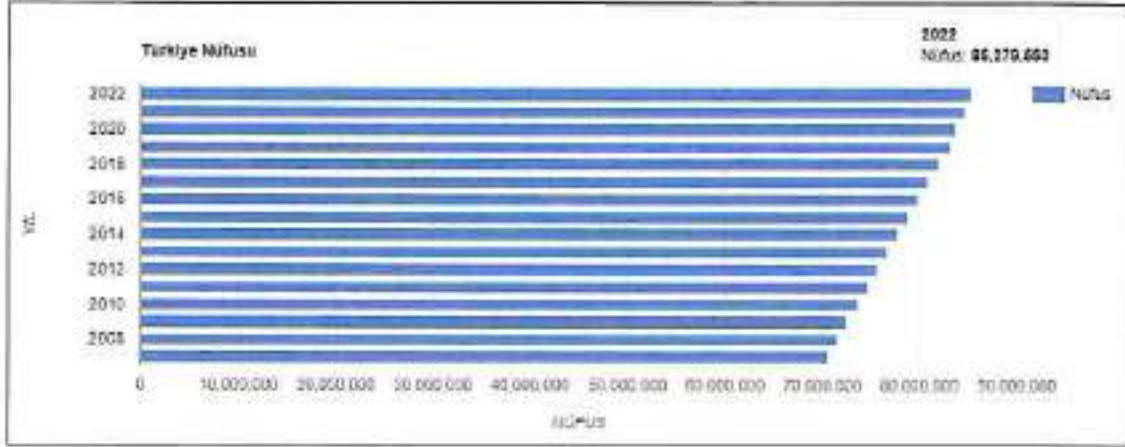
Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km<sup>2</sup> dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km<sup>2</sup>'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.

Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dir. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik alanlarda farklı bitki toplulukları bulunmaktadır. Ormanlık alanlar daha çok Eymir gölüne bakan dik yamaçlı platolarda, Beynam ormanlarında ve yeni ağaçlandırma yapılan alanlarda yer almaktadır. (Beynam ormanları Balâ ilçesi sınırları içinde yer almaktadır.) Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete olmak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbaşını sembolize eden değerlerden biri olan Sevgi Çiçeği (Centuarea Tchihatcheffii) Türkiye'de yetişen 179 Centaurea türünden biri olup sadece Gölbaşı'nda Mogan Gölü, Hacı Hasan Mahallesi civarında yetişen bir endemiktir. Sevgi Çiçeğinin çiçeklenmesi Nisan ayının son haftasından başlayıp, Temmuz ayının ilk haftasına kadar devam eder.

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

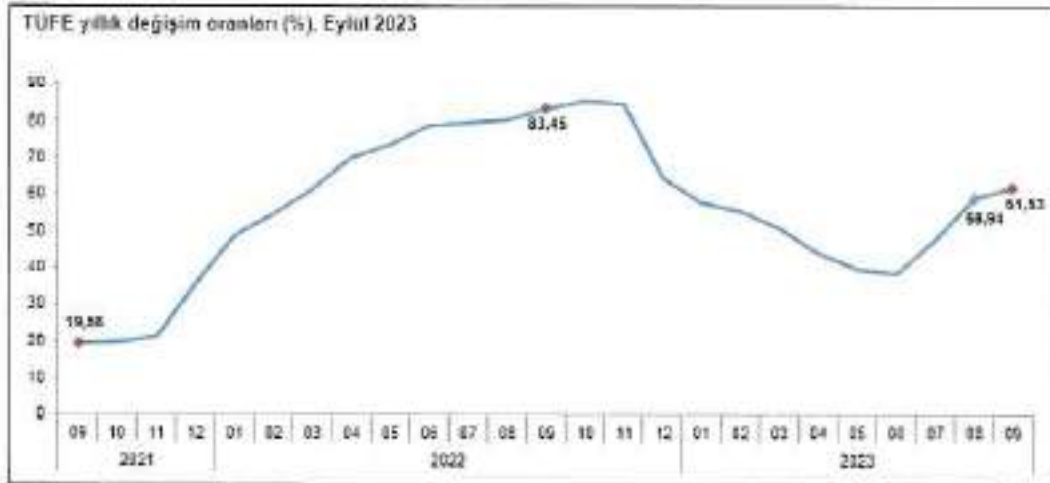
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ 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:

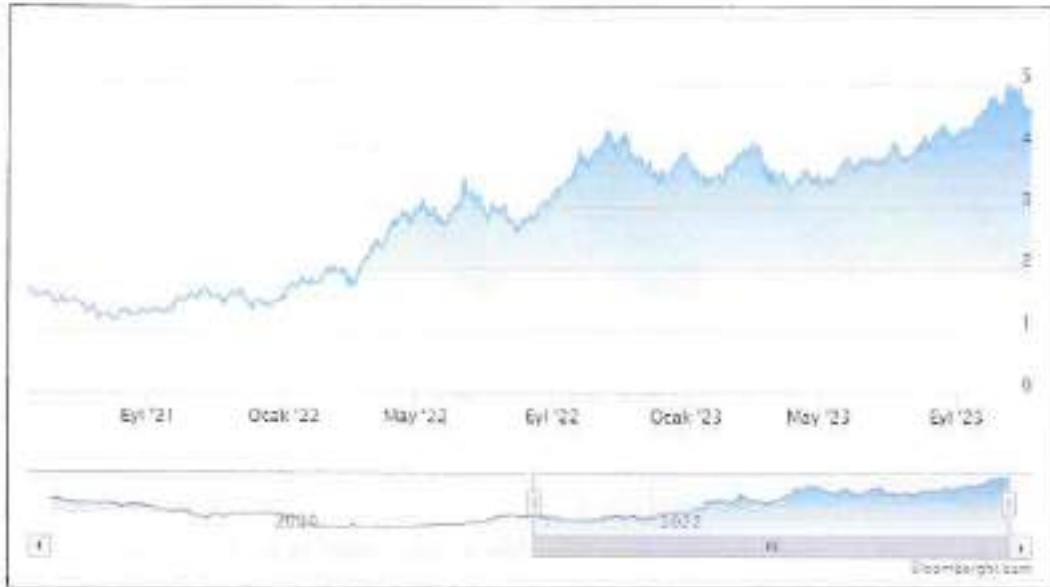


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

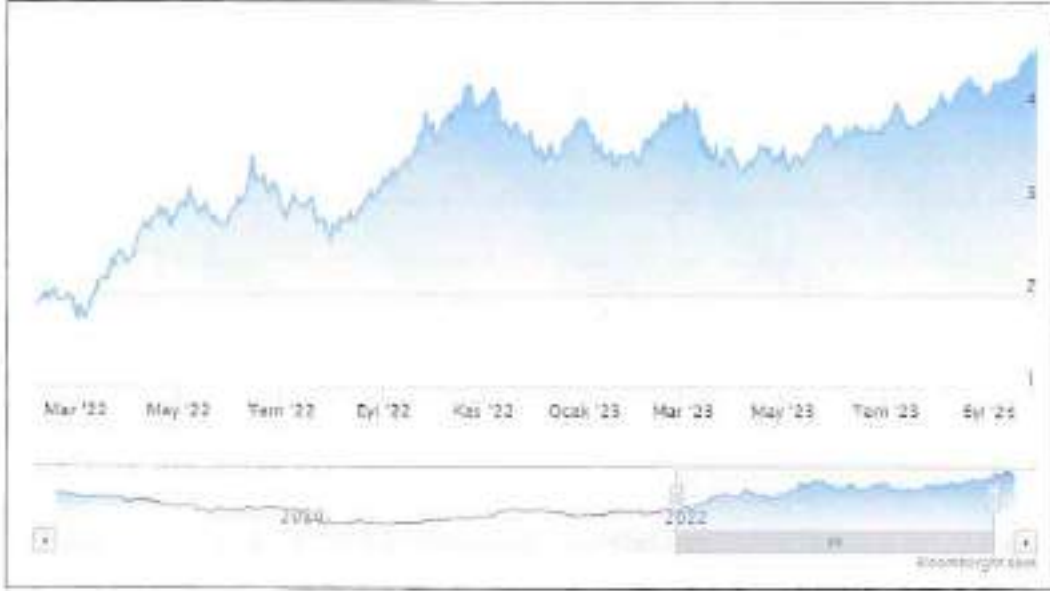




Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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

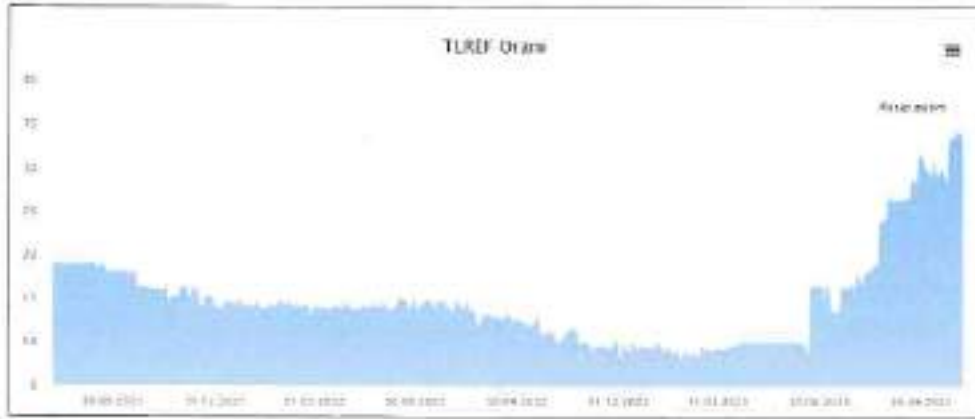


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil'i 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 itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi

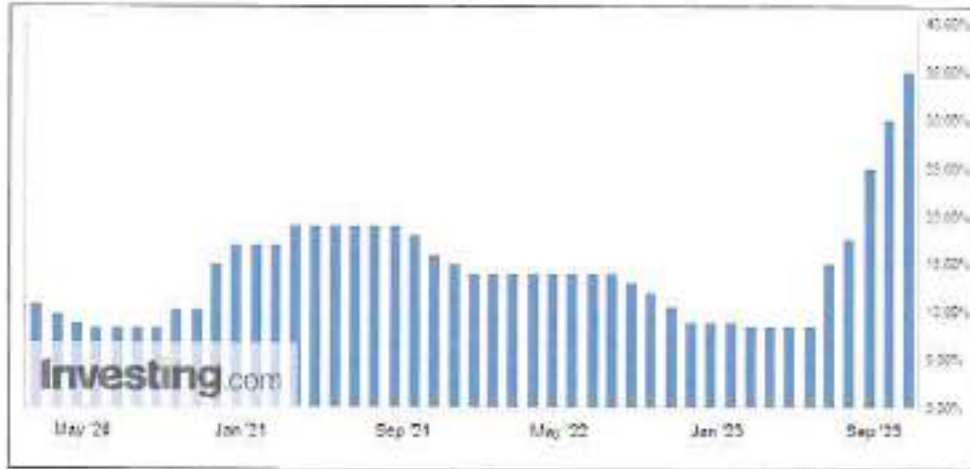


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %26,49 civarındadır.

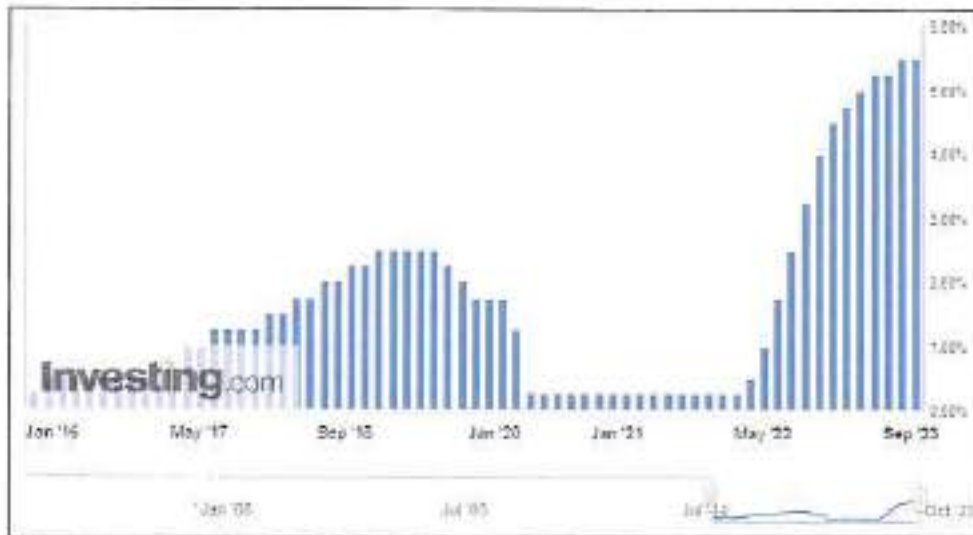


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,30 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 itibarıyla %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 itibarı ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

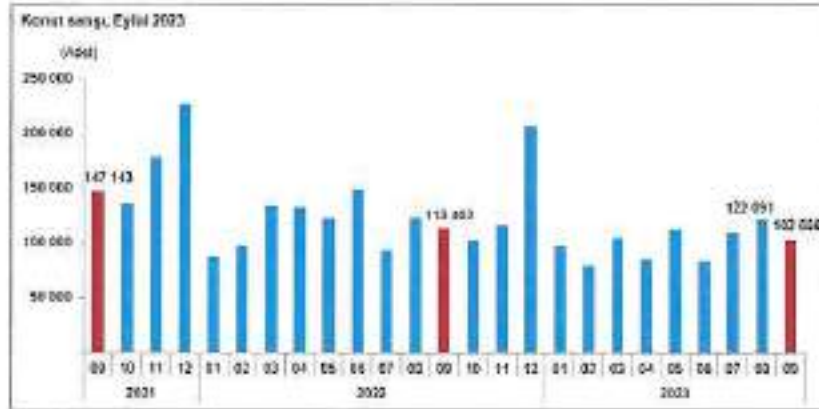


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibarıyla %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.



### Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

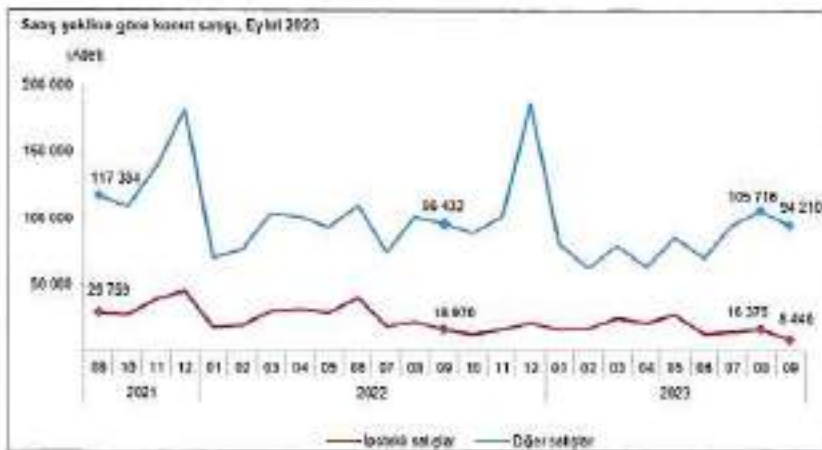
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



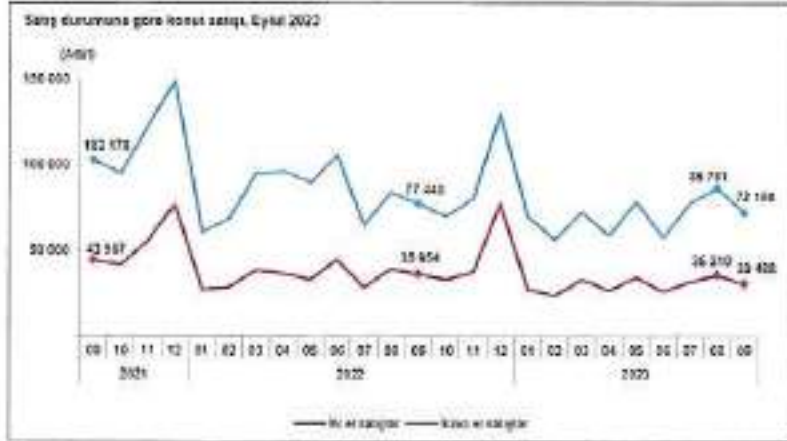
Konut satış sayıları, Eylül 2023

	Eylül		Değişim (%)	Ocak - Eylül		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış peşin ve ara fazları satış	182.656	113.402	-6,5	900.874	1.657.600	-44,8
İpotekli satış	8.446	16.970	-50,2	160.884	228.601	-29,6
Diğer satış	84.210	96.432	-12,3	739.990	828.999	-10,8
Satış durumuna göre olmayan satış	182.656	113.402	-6,5	900.874	1.657.600	-44,8
İlk el satış	35.488	35.954	-13,0	205.597	312.110	-33,9
İkinci el satış	72.168	77.448	-6,8	694.477	745.075	-15,2

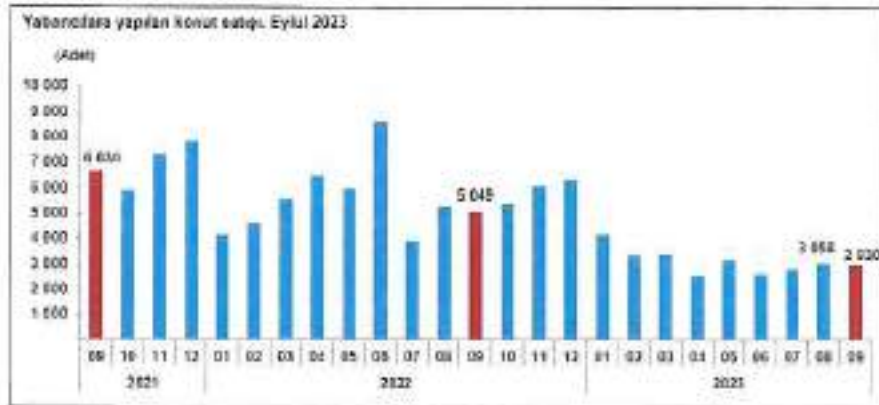
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TÜİK)



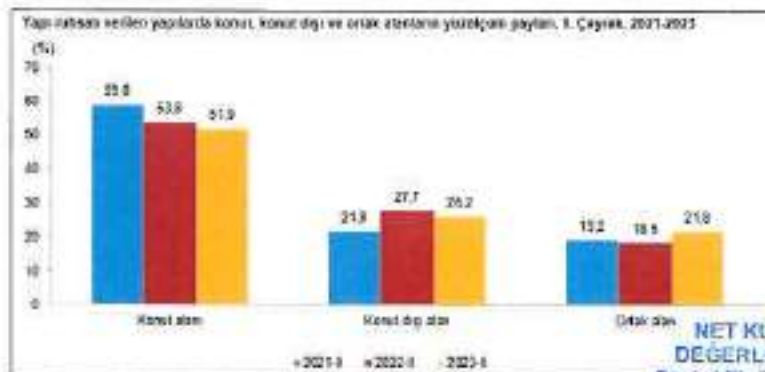
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 20,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



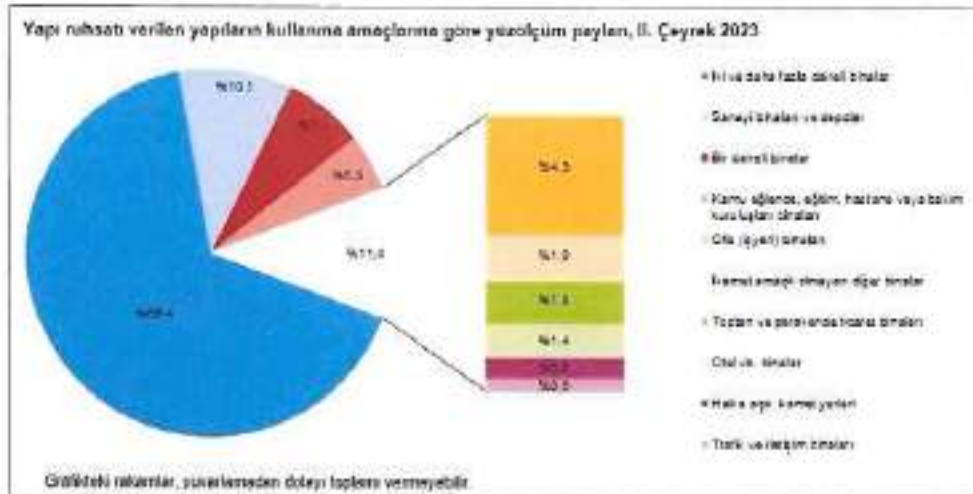
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)



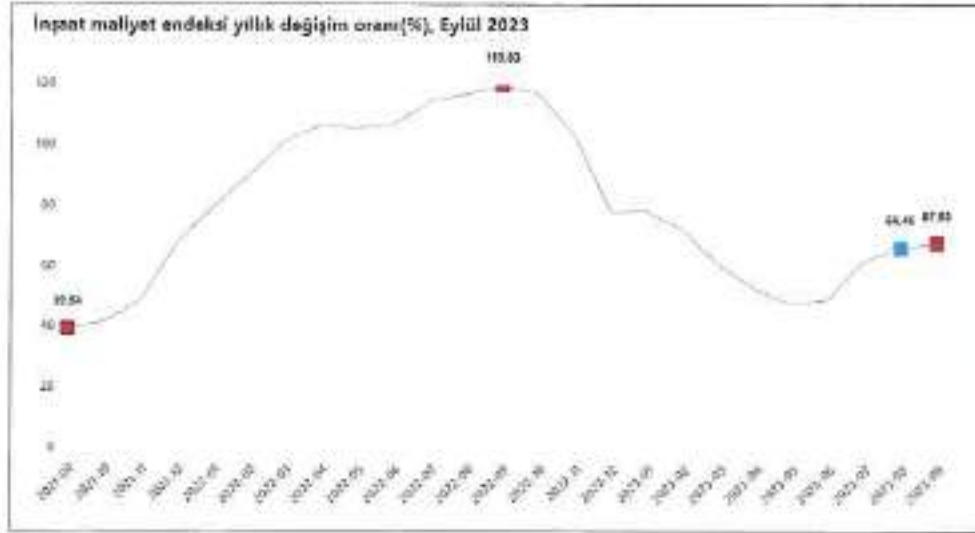
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yükseklik değişim (%)	Daire sayısı	Yükseklik değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yükseklik değişim (%)
2021	I	130 558	44,1	724 544	30,5	151 320 137	34,4
2021	II	33 507	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
2021	III	30 535	55,7	157 606	14,4	21 782 225	15,6
2021	IV	30 438	28,3	148 589	0,0	33 316 744	19,5
2021	IV	43 996	18,7	242 626	23,9	51 660 668	30,6
2022	I	127 746	-7,8	608 248	-4,0	148 675 756	-3,8
2022	II	25 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
2022	III	29 965	-8,8	142 760	-8,8	30 712 702	-3,4
2022	IV	25 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 128	-3,8
2022	IV	44 267	0,8	216 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	25 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,0
2023	II	30 712	5,7	160 740	31,3	30 572 850	25,6

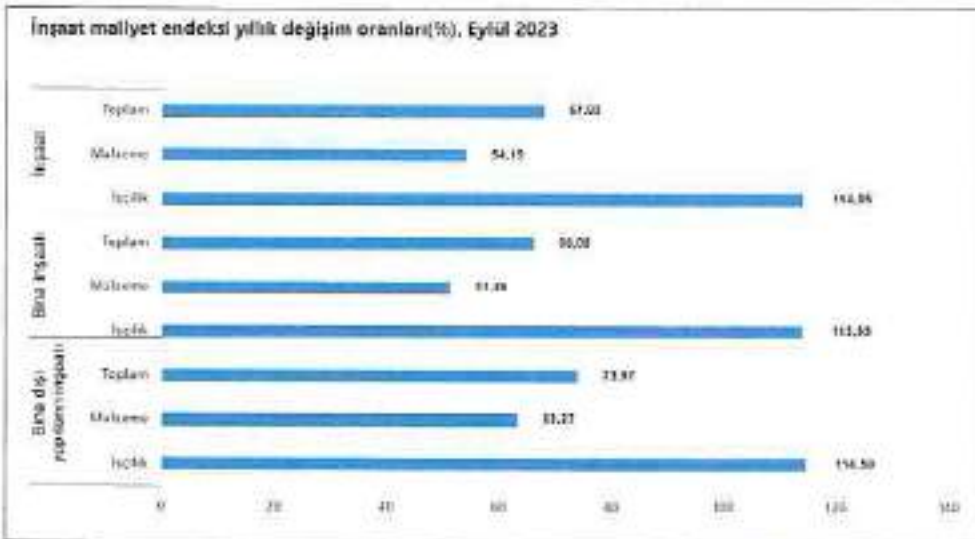
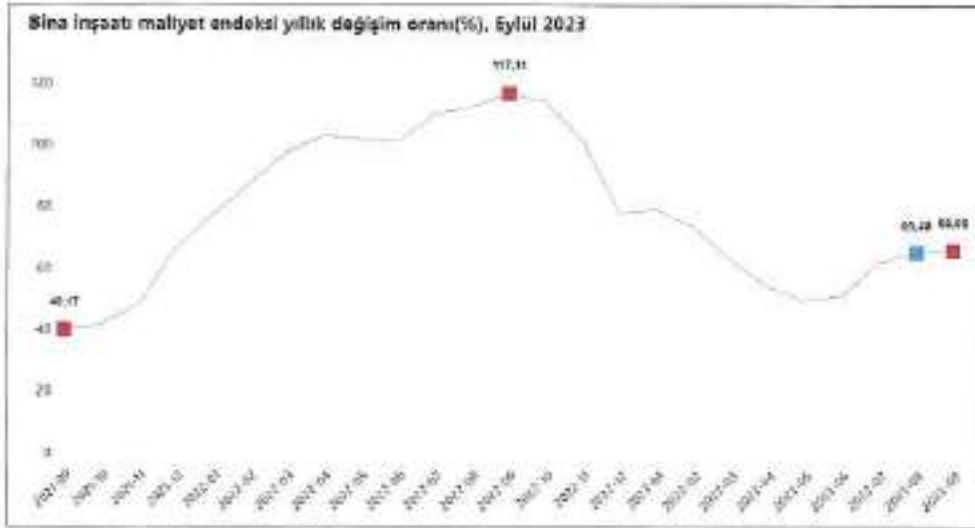
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %14,05 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

**A1 Blok;** Söz konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müstemilatlar, zemin katında 4'ü dubleks mesken olmak üzere 5 konut, 1. Katında 4 konut, 2. Kat ile 5. Kat arasında her katta 8'er konut, 6 ve 7. Katlarda 10'er konut, 8. Katta 8 konut, 9. Kat ile 15. Kat arasında her katında 10'er konut, 16. Katında 5 konut 17. Ve 20. Kat arasında her katında 6 şar konut, 21. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 170 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir 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 müstemilatlar, zemin katında 2 tanesi dubleks mesken olmak üzere 4 konut, 1. Katında 2 konut, 2. Katında 5 konut, 3. Katında 1 konut, 4. Katında 2 konut, 5. Katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir 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.



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

**4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Mahallinde yapılan incelemede yapının mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla, 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 Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

**4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla 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 dükkan 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 artırılmış 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 değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer 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 değerlendirme 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 asil 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 değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş 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, değerlendirme 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 kullanımınıdır. 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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaları *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. 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*.

➤ Değerleme yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme 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.



### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**[E:1 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 170 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 18.900.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0533 140 50 89

**[E:2 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 100 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 10.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0505 466 30 52

**[E:3 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 4.250.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0533 140 50 89

**[E:4 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 5.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0532 710 02 67

**[E:5 Satılık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 75 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 9.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0536 072 83 07

EMSALE DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	170,00m <sup>2</sup>		100,00m <sup>2</sup>		50,00m <sup>2</sup>		50,00m <sup>2</sup>		75,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	18.900.000 TL		10.000.000 TL		4.250.000 TL		5.500.000 TL		9.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	111.176 TL		100.000 TL		85.000 TL		110.000 TL		120.000 TL	
Pazarlık	15%	-	15%	-	10%	-	15%	-	15%	-
Konum ve diğer gerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Cadde şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	72.265 TL		65.000 TL		59.500 TL		71.500 TL		78.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	69.253TL/m <sup>2</sup>									

**[E:1 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 125 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 38.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 371 40 09

**[E:2 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 15.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır.

İlgilisi : 0545 831 55 43

**[E:3 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 184 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 75.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır.

İlgilisi : 0554 112 30 14

**[E:4 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 150 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 45.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 404 22 58

**[E:5 Kiralık Dükkan]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 130 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 27.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 404 22 58

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	125,00m <sup>2</sup>		59,00m <sup>2</sup>		184,00m <sup>2</sup>		150,00m <sup>2</sup>		130,00m <sup>2</sup>	
Kira fiyatı	38.000 TL		15.000 TL		75.000 TL		45.000 TL		27.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	304 TL		254 TL		408 TL		300 TL		208 TL	
Pazarlık	10%	-	5%	-	15%	-	10%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Cadde şerefiyesi	10%	-	5%	-	10%	-	10%	-	5%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	243 TL		229 TL		306 TL		240 TL		187 TL	
Ortalama Birim fiyat	241TL/m <sup>2</sup>									

### Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, 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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda ve benzer imar durumunda olan dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak taşınmazların lokasyonu, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve kullanım alanları göz önünde bulundurulduğunda dükkan birim m<sup>2</sup> satış değerinin 60.000 TL -70.000 TL aralığında dükkan kira birim değerinin ise 200-TL ile 275-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, bulunduğu konumun tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazların site içerisinde yer alması ve taşınmazların alanları dikkate alınarak ayrı ayrı değer takdirinde bulunulmuştur.

### 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, ticari yapıların cephe ve reklam kabiliyetleri vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlere ait değer detayı aşağıda gösterilmiştir.

SIRA NO	B.B NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )
1	1	175	₺65.000,00	₺11.375.000,00
2	2	570	₺60.000,00	₺34.200.000,00
3	3	220	₺62.500,00	₺13.750.000,00
4	4	120	₺65.000,00	₺7.800.000,00
5	5	290	₺62.500,00	₺18.125.000,00
6	6	130	₺65.000,00	₺8.450.000,00
7	8	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
8	9	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
9	10	655	₺60.000,00	₺39.300.000,00
10	11	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
11	12	55	₺70.000,00	₺3.850.000,00
12	13	90	₺70.000,00	₺6.300.000,00
13	14	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
14	15	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
15	16	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
16	17	290	₺62.500,00	₺18.125.000,00
17	18	150	₺65.000,00	₺9.750.000,00
18	19	165	₺65.000,00	₺10.725.000,00
19	20	135	₺65.000,00	₺8.775.000,00
20	21	75	₺70.000,00	₺5.250.000,00
21	22	353	₺60.000,00	₺21.180.000,00
22	23	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
23	24	140	₺65.000,00	₺9.100.000,00
24	25	245	₺62.500,00	₺15.312.500,00
25	27	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
26	28	245	₺62.500,00	₺15.312.500,00
27	29	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
28	31	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
29	33	250	₺62.500,00	₺15.625.000,00
30	34	250	₺62.500,00	₺15.625.000,00
31	35	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
32	36	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
33	37	250	₺62.500,00	₺15.625.000,00
34	38	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
35	39	60	₺70.000,00	₺4.200.000,00
36	40	235	₺62.500,00	₺14.687.500,00
37	41	165	₺65.000,00	₺10.725.000,00
38	42	165	₺65.000,00	₺10.725.000,00
39	R6	1285	₺50.000,00	₺64.250.000,00
<b>TOPLAM</b>				<b>₺473.942.500,00</b>

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) ~473.943.000,00- 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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 değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer 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 değerlendirme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazların dükkan niteliğinde olması nedeni ile değerlendirme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

### Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların dükkan niteliğinde olması nedeni ile değerlendirme 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 değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. 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 değerlendirme 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 *çerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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 değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer 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 gelirin 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

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde nakit akışı analizi bulunmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

### 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 200 TL/m<sup>2</sup> ile 275 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği görülmektedir.

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAP. ORANI	PIYASA DEĞERİ
1	T	1	Zemin	175	280,00 ₺	49.000,00 ₺	588.000,00 ₺	/	5,20%	11.307.692,31 ₺
2	T	2	Zemin	570	260,00 ₺	148.200,00 ₺	1.778.400,00 ₺	/	5,20%	34.200.000,00 ₺
3	T	3	Zemin	220	270,00 ₺	59.400,00 ₺	712.800,00 ₺	/	5,20%	18.707.692,31 ₺
4	T	4	Zemin	120	280,00 ₺	33.600,00 ₺	403.200,00 ₺	/	5,20%	7.753.846,15 ₺
5	T	5	Zemin	290	270,00 ₺	78.300,00 ₺	939.600,00 ₺	/	5,20%	18.069.230,77 ₺
6	T	6	Zemin	130	280,00 ₺	36.400,00 ₺	436.800,00 ₺	/	5,20%	8.400.000,00 ₺
7	T	8	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
8	T	9	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
9	T	10	Zemin	655	260,00 ₺	170.300,00 ₺	2.043.600,00 ₺	/	5,20%	39.300.000,00 ₺
10	T	11	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
11	T	12	Zemin	55	300,00 ₺	16.500,00 ₺	198.000,00 ₺	/	5,20%	3.807.692,31 ₺
12	T	13	Zemin	90	300,00 ₺	27.000,00 ₺	324.000,00 ₺	/	5,20%	6.230.769,23 ₺
13	T	14	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
14	T	15	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
15	T	16	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
16	T	17	Zemin	290	270,00 ₺	78.300,00 ₺	939.600,00 ₺	/	5,20%	18.069.230,77 ₺
17	T	18	Zemin	150	280,00 ₺	42.000,00 ₺	504.000,00 ₺	/	5,20%	9.692.307,69 ₺
18	T	19	Zemin	165	280,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,20%	10.661.538,46 ₺
19	T	20	Zemin	135	280,00 ₺	37.800,00 ₺	453.600,00 ₺	/	5,20%	8.723.076,92 ₺
20	T	21	Zemin	75	300,00 ₺	22.500,00 ₺	270.000,00 ₺	/	5,20%	5.192.307,69 ₺
21	T	22	Zemin	353	280,00 ₺	91.780,00 ₺	1.101.360,00 ₺	/	5,20%	21.180.000,00 ₺
22	T	23	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
23	T	24	Zemin	140	280,00 ₺	39.200,00 ₺	470.400,00 ₺	/	5,20%	9.046.153,85 ₺
24	T	25	Zemin	245	270,00 ₺	66.150,00 ₺	793.800,00 ₺	/	5,20%	15.265.384,62 ₺
25	T	27	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
26	T	28	Zemin	245	270,00 ₺	66.150,00 ₺	793.800,00 ₺	/	5,20%	15.265.384,62 ₺
27	T	29	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
28	T	31	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
29	T	33	Zemin	250	270,00 ₺	67.500,00 ₺	810.000,00 ₺	/	5,20%	15.576.923,08 ₺
30	T	34	Zemin	250	270,00 ₺	67.500,00 ₺	810.000,00 ₺	/	5,20%	15.576.923,08 ₺
31	T	35	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
32	T	36	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
33	T	37	Zemin	250	270,00 ₺	67.500,00 ₺	810.000,00 ₺	/	5,20%	15.576.923,08 ₺
34	T	38	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
35	T	39	Zemin	60	300,00 ₺	18.000,00 ₺	216.000,00 ₺	/	5,20%	4.153.846,15 ₺
36	T	40	Zemin	235	270,00 ₺	63.450,00 ₺	761.400,00 ₺	/	5,20%	14.642.307,69 ₺
37	T	41	Zemin	165	280,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,20%	10.661.538,46 ₺
38	T	42	Zemin	165	280,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,20%	10.661.538,46 ₺
39	T	R6	Zemin	1285	220,00 ₺	282.700,00 ₺	3.392.400,00 ₺	/	5,20%	65.238.461,54 ₺
<b>TOPLAM</b>										<b>473.037.692,31 ₺</b>

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~473.050.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Dükkanlar için aylık birim kira değeri 220 TL/m<sup>2</sup> ile 300 TL/m<sup>2</sup> arasında değişiklik göstermektedir. Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazların yüzölçümleri, 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 değerlendirilmesi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme 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, büyüklüğü, yaşı, bağlantı yollarına yakınlığı ve sosyal donatı alanları ile peyzaj yapıları vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmazlar değerlendirilmiştir.

### 6.2 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm aşgari 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 ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar 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

Taşınmazların 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 dükkan olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

### 6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Söz konusu değerlendirme 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 39 adet "işyeri" vasıflı bağımsız bölümün piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında aşgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul 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 merkezi ile bölgesindeki merkezi 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 bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

### 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 piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımına göre takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **473.943.000,00-TL** ve Yazıyla; **Dört Yüz Yetmiş Üç Milyon Dokuz Yüz Kırk Üç Bin Türk Lirası**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 568.731.600,00-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 itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 27,3767 dir.

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda 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 ilgilimiz 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 Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri









TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/Makûl için Detaylı - Şİİ var)			
Zemin Tipi	: Katlı/Altın	Akit/Permit	: 111210
Zemin No	: 4370124	Yatırım	: 100.000.000 TL
E-İçer	: ANKARA/ÖZBEKİYE	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Konut Adı	: GÖKSUN/ÖZBEKİYE	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Makûl/veya Akit	: 01/24.01.2018	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Yatırım	: 100.000.000 TL	Yerleşim	: 100.000.000 TL
E-İçer	: 100.000.000 TL	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Kayıt Durumu	: Şİİ	Yerleşim	: 100.000.000 TL

**TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İHTİPAK**

SERHİ	Akıl Durumu	Makûl / Yatırım	Tarih - Tutar	Tarife/Notlar - Tarih - Yıl
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL

**MÜLKİYET BEĞERİŞİ**

Sıra No	Makûl	Etiler No	Yatırım/Permit	Makûl	Etiler No	Tarih - Yıl	Tarife/Notlar - Tarih - Yıl
01/01/2018	TAŞINMAZ SERHİ KAYITINDA Şİİ	100				10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL
SERHİ	Akıl Durumu	Makûl / Yatırım	Tarih - Tutar	Tarife/Notlar - Tarih - Yıl			
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL			
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL			
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL			
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL			
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL			
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL			
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL			

Kayıt Tarihi: 10/07/2018

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/Makûl için Detaylı - Şİİ var)			
Zemin Tipi	: Katlı/Altın	Akit/Permit	: 111210
Zemin No	: 4370124	Yatırım	: 100.000.000 TL
E-İçer	: ANKARA/ÖZBEKİYE	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Konut Adı	: GÖKSUN/ÖZBEKİYE	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Makûl/veya Akit	: 01/24.01.2018	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Yatırım	: 100.000.000 TL	Yerleşim	: 100.000.000 TL
E-İçer	: 100.000.000 TL	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Kayıt Durumu	: Şİİ	Yerleşim	: 100.000.000 TL

**TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İHTİPAK**

SERHİ	Akıl Durumu	Makûl / Yatırım	Tarih - Tutar	Tarife/Notlar - Tarih - Yıl
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL

**MÜLKİYET BEĞERİŞİ**

Sıra No	Makûl	Etiler No	Yatırım/Permit	Makûl	Etiler No	Tarih - Yıl	Tarife/Notlar - Tarih - Yıl
01/01/2018	TAŞINMAZ SERHİ KAYITINDA Şİİ	100				10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL
SERHİ	Akıl Durumu	Makûl / Yatırım	Tarih - Tutar	Tarife/Notlar - Tarih - Yıl			
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL			
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL			

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/Makûl için Detaylı - Şİİ var)			
Zemin Tipi	: Katlı/Altın	Akit/Permit	: 111210
Zemin No	: 4370124	Yatırım	: 100.000.000 TL
E-İçer	: ANKARA/ÖZBEKİYE	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Konut Adı	: GÖKSUN/ÖZBEKİYE	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Makûl/veya Akit	: 01/24.01.2018	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Yatırım	: 100.000.000 TL	Yerleşim	: 100.000.000 TL
E-İçer	: 100.000.000 TL	Yerleşim	: 100.000.000 TL
Kayıt Durumu	: Şİİ	Yerleşim	: 100.000.000 TL

**TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İHTİPAK**

SERHİ	Akıl Durumu	Makûl / Yatırım	Tarih - Tutar	Tarife/Notlar - Tarih - Yıl
Şİİ	Yatırım/Permit	100.000.000 TL	10/07/2018 - 100.000.000 TL	20/07/2018 - 100.000.000 TL

Kayıt Tarihi: 10/07/2018

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
 Enerjiçet Mh. Sımsık Sok. No: 17/5 Beşiktaş/İSTANBUL  
 Tel: 0212 457 90 80 F: 0212 457 92 24  
 www.netkurumsal.com.tr E-posta: 14.000.000.00 TL  
 Tic. Sic. No: 275500 Mersis No: 0833004917500019  
 Mahpey Vardi Dairesi 631 054 9308















BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2023-16:00

webtopu  
EMLAK VE İŞTİRAKLER

tt

Kayıd Oluşturan: SELİM AKIN ( AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kayıt/Mülkiyetli	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747373	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÜLBAŞI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Göbeği(ANKARA)	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kel/Giriş/BENo:	T/ZEMİN/29
Cilt/Sayfa No:	18/1701	Arsa Pay/Payda:	47/108326
Kayıt Durum:	Julid	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 5 katlı meskn, 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

1 / 3

	meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R5 3 katlı Ofis ve İç Yeri
--	--

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/06/2016( Şöblen: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Göbeği(ANKARA) - 20-07-2016 15.13.14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebepi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye
701501909	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	47	47	6361 S.Y.Görev Devreden Adına Devir 24-10-2022 46011	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kirah Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi	Terkin
-------	----------	-------------	--------------	--------------------	--------

2 / 3

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebabi- Tarih- Yevmiye
Serhi	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL dan kira şartı )	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN 7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKNB790013297	Golbaşı(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 14807	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4tyr15Wx85 kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.













BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2023-16:00

weblapu  
MÜHÜR - FİKRİ MÜLKİYET

H

Kayıdı Oluşturan: SELİM AKIN ( AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Mallıklar için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747499	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAĞI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	İç Yer
Kurum Adı:	Göbbağı(ANKARA)	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	R6/ZEMİN KAT-BODRUM KAT/1
Cit/Sayfa No:	17/1672	Arsa Payı/Payda:	851/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 23 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

	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 3 katlı Ofis ve İç Yer
--	---

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Bilimne Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
393729585	(SN:5405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	851	851	Kat Karşılığı Tamim 17-08-2016 15988	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 4



		Soyad		Tarih- Yerliyi
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yılına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira gerhi )	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Göbeği(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yılına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira gerhi )	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Göbeği(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yılına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira gerhi )	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Göbeği(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yılına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira gerhi )	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Göbeği(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yılına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira gerhi )	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Göbeği(ANKARA) - 24-07-2015 09:54 - 14407

İmar Çapı ve CBS Krokisi



- f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1.40, Yüksek:26 Kat olduğu.
- g) Kızılcasür Mahallesi 120573 ada 1 parselin "Konsol+Tienret Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:2.50, Yüksek:25 Kat olduğu hususları tespit edilmiştir.
- Bilgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Da belge, dijital elektronik imza ile onaylanmıştır.  
Değerleme Kodu: 881D0931-61E9-474D-9018-D63213727704 Değerleme Adresi: <https://www.netija.gov.tr/godlasi-ebys>  
Özel Güven Payı Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:04065 Bilgi İşlem Bölümü DURMAZ  
0312 485 5333 Şehit Fıratlar  
SEF Adresi: [sef@netija.gov.tr](mailto:sef@netija.gov.tr)





KONU:	PAFTA 1 : VAZİYET OTOYOL PLANLARI KESİT VE GÖRÜNÜŞLER EMSAL HESABI KAZI MESAFİ 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 SAHİNİNDE KALACAK SURET  
 BELEDİYEDE ARŞİVİNDE KALACAK SURET  
 TAPUDA KALACAK SURET  
 YAPİ DENETİM ŞİRKETİNDE KALACAK SURET

1.KISIM MİMARİ PROJE  
(Tamamı 2Kısım)

6994

ADA	111328	T.C.	
PARSEL	1	GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
MAMALLESİ	Hacı	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
YAPİ SAHİBİ	AKFEN İNŞAAT YATIRIM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI		
İMAR ÇAPI	21 /01 /2014 TARİHİ	116 /14 SAYILI	
YCE KOTU	06 /01 /2015 TARİHİ	06 /15 SAYILI	
TAPU TESCİL DURUMU	2-2-01-1/2015 TARİHİ		
BAĞ BÖL. LİSTE RAYANI	22 /01 /2015 TARİHİ	03629 SAYILI	
VEKALETNAME	Vekâletir		
MÜHTESİPLER		ENCÜMEN KARARI	
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ	
	Selçuk TURŞAKOZ	2-2-01-1/2015	

DUTLARDA TAĞUL MARMERİZASYON,  
AÇMA VE İYİLEŞTİRME VE GİÇEK  
KİMLİKLERİNİN DA ÜYÜLÜM GÖRÜLÜŞÜ  
TANILANLARIN KİMLİKLERİ

- BİNE MİYİ ÖZGEC İTİBAZ DUTLARININ  
İŞLİYİŞİNE ALINACAK ÖZGEC  
İŞLİYİŞİNE ALINACAK

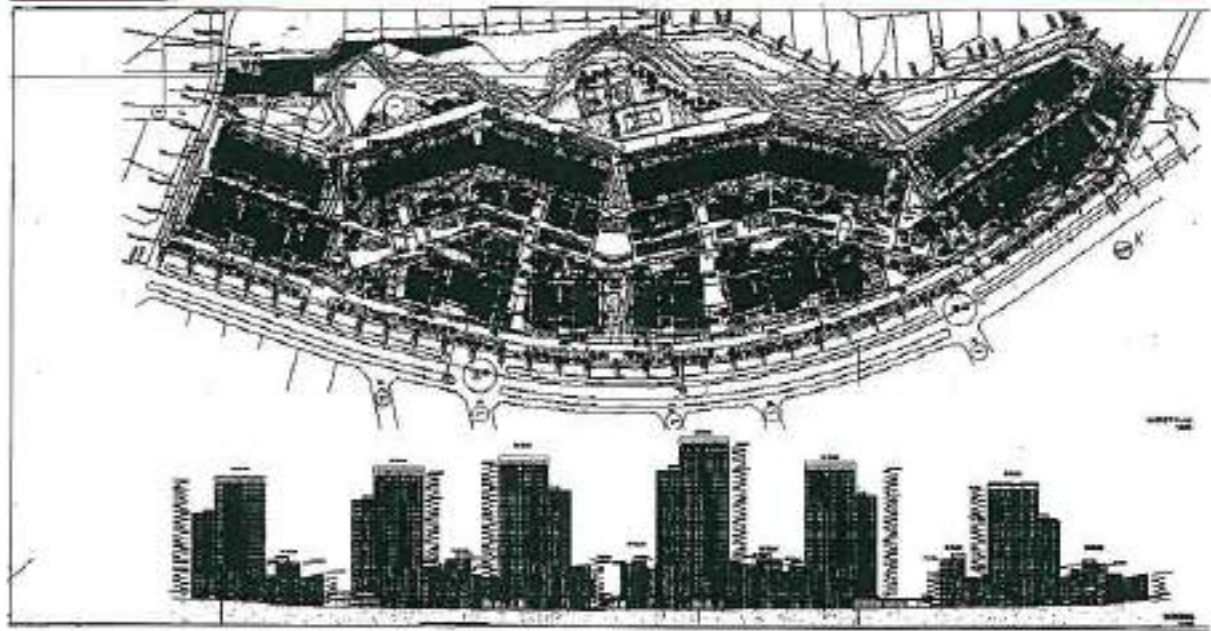
- MURAT ALIŞANININ İŞLİYİŞİNE  
ALINACAK

- MURAT ALIŞANININ YAKIN İŞLİYİŞİNE  
ALINACAK

- MURAT ALIŞANININ YAKIN İŞLİYİŞİNE  
ALINACAK

Mimar Meltem TABANLIOĞLU tarafından hazırlanan,  
proje danışmanı Emel ERCAN tarafından kontrol edilmiş, İmar  
Kazısı ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen  
uygun olarak hazırlanmış ve bu projenin, yapılan kontrolün  
gözetilerek uygulanabileceği, düzenli ve inşaat sahalarının yerli ve  
çalışkan, emlakçılar ve diğer işçilerin emsalleri gibi yapılmış  
olup, güden keşiflerin inşaat uygulanması sırasında oluşabilecek  
uygunluklar hakkında her neyse doğru olanı beyan ve tasdik  
gibi işleri yapmak veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik  
Mühürüyle inşaatın tamamını keşifleri yapılmış ve inşaatı yapılmıştır.







YAPI RUHSATI									
1. Proje Adı: ...		2. Proje No: ...		3. Proje Alanı: ...		4. Proje Durumu: ...		5. Proje Tarihi: ...	
6. Proje Sahibi: ...		7. Proje Yürütmeni: ...		8. Proje Mühürü: ...		9. Proje Durumu: ...		10. Proje Tarihi: ...	
11. Proje Alanı: ...		12. Proje Alanı: ...		13. Proje Alanı: ...		14. Proje Alanı: ...		15. Proje Alanı: ...	
16. Proje Alanı: ...		17. Proje Alanı: ...		18. Proje Alanı: ...		19. Proje Alanı: ...		20. Proje Alanı: ...	
21. Proje Alanı: ...		22. Proje Alanı: ...		23. Proje Alanı: ...		24. Proje Alanı: ...		25. Proje Alanı: ...	
26. Proje Alanı: ...		27. Proje Alanı: ...		28. Proje Alanı: ...		29. Proje Alanı: ...		30. Proje Alanı: ...	
31. Proje Alanı: ...		32. Proje Alanı: ...		33. Proje Alanı: ...		34. Proje Alanı: ...		35. Proje Alanı: ...	
36. Proje Alanı: ...		37. Proje Alanı: ...		38. Proje Alanı: ...		39. Proje Alanı: ...		40. Proje Alanı: ...	
41. Proje Alanı: ...		42. Proje Alanı: ...		43. Proje Alanı: ...		44. Proje Alanı: ...		45. Proje Alanı: ...	
46. Proje Alanı: ...		47. Proje Alanı: ...		48. Proje Alanı: ...		49. Proje Alanı: ...		50. Proje Alanı: ...	
51. Proje Alanı: ...		52. Proje Alanı: ...		53. Proje Alanı: ...		54. Proje Alanı: ...		55. Proje Alanı: ...	
56. Proje Alanı: ...		57. Proje Alanı: ...		58. Proje Alanı: ...		59. Proje Alanı: ...		60. Proje Alanı: ...	
61. Proje Alanı: ...		62. Proje Alanı: ...		63. Proje Alanı: ...		64. Proje Alanı: ...		65. Proje Alanı: ...	
66. Proje Alanı: ...		67. Proje Alanı: ...		68. Proje Alanı: ...		69. Proje Alanı: ...		70. Proje Alanı: ...	
71. Proje Alanı: ...		72. Proje Alanı: ...		73. Proje Alanı: ...		74. Proje Alanı: ...		75. Proje Alanı: ...	
76. Proje Alanı: ...		77. Proje Alanı: ...		78. Proje Alanı: ...		79. Proje Alanı: ...		80. Proje Alanı: ...	
81. Proje Alanı: ...		82. Proje Alanı: ...		83. Proje Alanı: ...		84. Proje Alanı: ...		85. Proje Alanı: ...	
86. Proje Alanı: ...		87. Proje Alanı: ...		88. Proje Alanı: ...		89. Proje Alanı: ...		90. Proje Alanı: ...	
91. Proje Alanı: ...		92. Proje Alanı: ...		93. Proje Alanı: ...		94. Proje Alanı: ...		95. Proje Alanı: ...	
96. Proje Alanı: ...		97. Proje Alanı: ...		98. Proje Alanı: ...		99. Proje Alanı: ...		100. Proje Alanı: ...	

















YAPI RUHSATI									
1. Adres: ANKARA, ÇEŞME MAHALLESİ, 15. KAT, 06100		2. Alan: 1000 m <sup>2</sup>		3. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		4. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		5. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
6. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		7. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		8. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		9. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		10. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
11. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		12. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		13. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		14. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		15. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
16. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		17. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		18. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		19. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		20. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
21. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		22. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		23. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		24. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		25. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
26. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		27. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		28. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		29. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		30. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
31. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		32. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		33. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		34. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		35. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
36. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		37. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		38. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		39. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		40. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
41. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		42. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		43. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		44. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		45. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
46. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		47. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		48. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		49. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		50. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
51. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		52. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		53. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		54. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		55. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
56. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		57. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		58. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		59. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		60. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
61. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		62. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		63. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		64. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		65. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
66. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		67. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		68. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		69. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		70. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
71. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		72. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		73. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		74. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		75. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
76. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		77. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		78. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		79. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		80. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
81. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		82. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		83. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		84. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		85. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
86. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		87. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		88. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		89. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		90. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
91. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		92. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		93. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		94. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		95. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	
96. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		97. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		98. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		99. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>		100. Alanın %'i: 1000 m <sup>2</sup>	

