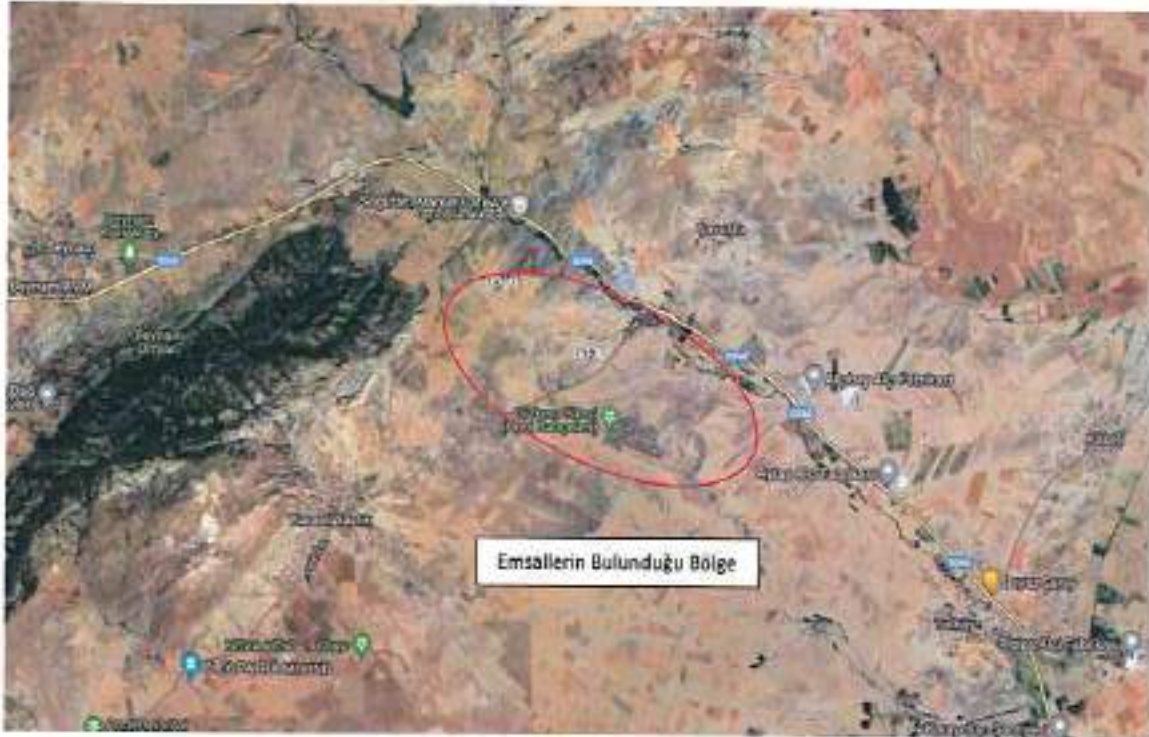


EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	21.000,00m ²		3.084,00m ²		1.250,00m ²		2.279,00m ²		1.074,00m ²	
Satış fiyatı	16.800.000 TL		2.750.000 TL		1.475.000 TL		3.250.000 TL		1.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	800 TL		892 TL		1.180 TL		1.426 TL		931 TL	
Pazarlık	15%	-	20%	-	25%	-	30%	-	20%	-
Konum ve diğer şerefiye	15%	-	10%	-	15%	-	10%	-	10%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	10%	+	5%	-	10%	-	10%	-	10%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	640 TL		580 TL		590 TL		713 TL		559 TL	
Ortalama Birim Fiyat	616TL/m ²									

Emsal düzeltme tablosu hazırlanırken 761 Ada 1 Parsel dikkate alınmıştır.

Δ Kullanılan Emsallerin Şanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. 3442 Sok. No:1211 SAKARYA ALI İBRAHİM
34 0532 017 00 01 T.C. 0532 22 51
www.netkurumsal.com.tr Etiler/Beşiktaş/İstanbul/TL
Tic.Sic.No:290957/Şifre:306 No:01000000000
Büyükdere Mahallesi Büyükdere Sok. No:1211/18 34098

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 satılık konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, 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 mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda 761 ada 1 parsel için arsa birim m² değerinin 600,00-TL ile 700,00-TL aralığında, olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölge konut fonksiyonlu gelişmekte olup çevre emsallerin tamamı bu niteliktedir. 761 Ada 1 Parsel için taşınmazın imar durumu, yüz ölçümü, şekli ve bulunduğu konum dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar, bölge incelemeleri ve görüşülen emlakçı beyanları doğrultusunda ilanda bulunan çoğu emsalın yakın çevresinde yapılacak olan proje dolayısıyla fiyatlarının yüksek olduğu fakat projenin henüz kesinlik kazanmadığı, ilandaki fiyatlar üzerinden alıcı bulunamadığı ve uzun zamandır ilanda olan emsallerin bulunması dolayısıyla fiyatların yüksek olduğuna kanaat getirilmiştir. 799 Ada 1 Parsel değerlendirme konusu diğer taşınmaza göre konum ve yola yakınlığı bakımından avantajlı olup imar durumu yönünden kamulaştırılacak alan içerisinde kalması ve halihazırda kamu dışında yapılaşma izninin olmaması sebebiyle dezavantajlıdır. Tüm bu sebepler göz önünde bulundurulduğunda 761 ada 1 parsel için takdir edilen birim değer %30 indirgenerek 799 Ada 1 Parsel için takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikte arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Verilen emsaller lokasyon, arazi yapısı, yüzölçümü, yapılaşma şekli, imar durumu vb. durumlara göre değişiklik göstermektedir. Bölge villa ve hobi bahçesi fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parsel bu bilgiler doğrultusunda birim değer takdir edilmiştir.

AKFEN İNŞAAT HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ				
SIRA	ADA/PARSEL	AKFEN İNŞAAT HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER
1	761 ADA 1 PARSEL	12.366,00	606,50 ₺	7.500.000,00 ₺
2	799 ADA 1 PARSEL	5.894,00	424,16 ₺	2.500.000,00 ₺
TOPLAM				10.000.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) 10.000.000,00- TL takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Etiler, Çiğdem Caddesi No: 117 Kat: 9 Beşiktaş / İstanbul
 Tel: 0212 447 99 00 Faks: 0212 447 99 01
 www.netkurumsal.com.tr E-posta: info@netkurumsal.com.tr
 Tic. Sic. No: 282976 Şirket Sic. No: 282976 Mers: 08100012829760000001
 Kurumun Vergi Dairesi: G21 Etiler / Beşiktaş / İstanbul

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

Ekspertize konu taşınmaz arsa vasfı ile değerlendirilmiştir. Arsa değerlerine pazar yaklaşımı ve pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılmıştır.

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

Rapora konu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir. Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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 dayanarak 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 (İndirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. 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 gelinine 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 durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkuller gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması piyasa değer tespitine yönelik olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazlar için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parseller değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müsterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

Tapu Kaydı

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	761/1
Taşınmaz Kimlik No:	85540538	AT Yüzölçümü(m2):	12366.00
İl/İlçe:	ANKARA/BALA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bala	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2944	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrakare	Totlam Metrakare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
366718009	(SN 5822959) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12366.00	12366.00	Satış 21-12-2016 5975	

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

1 / 2

webtapu

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

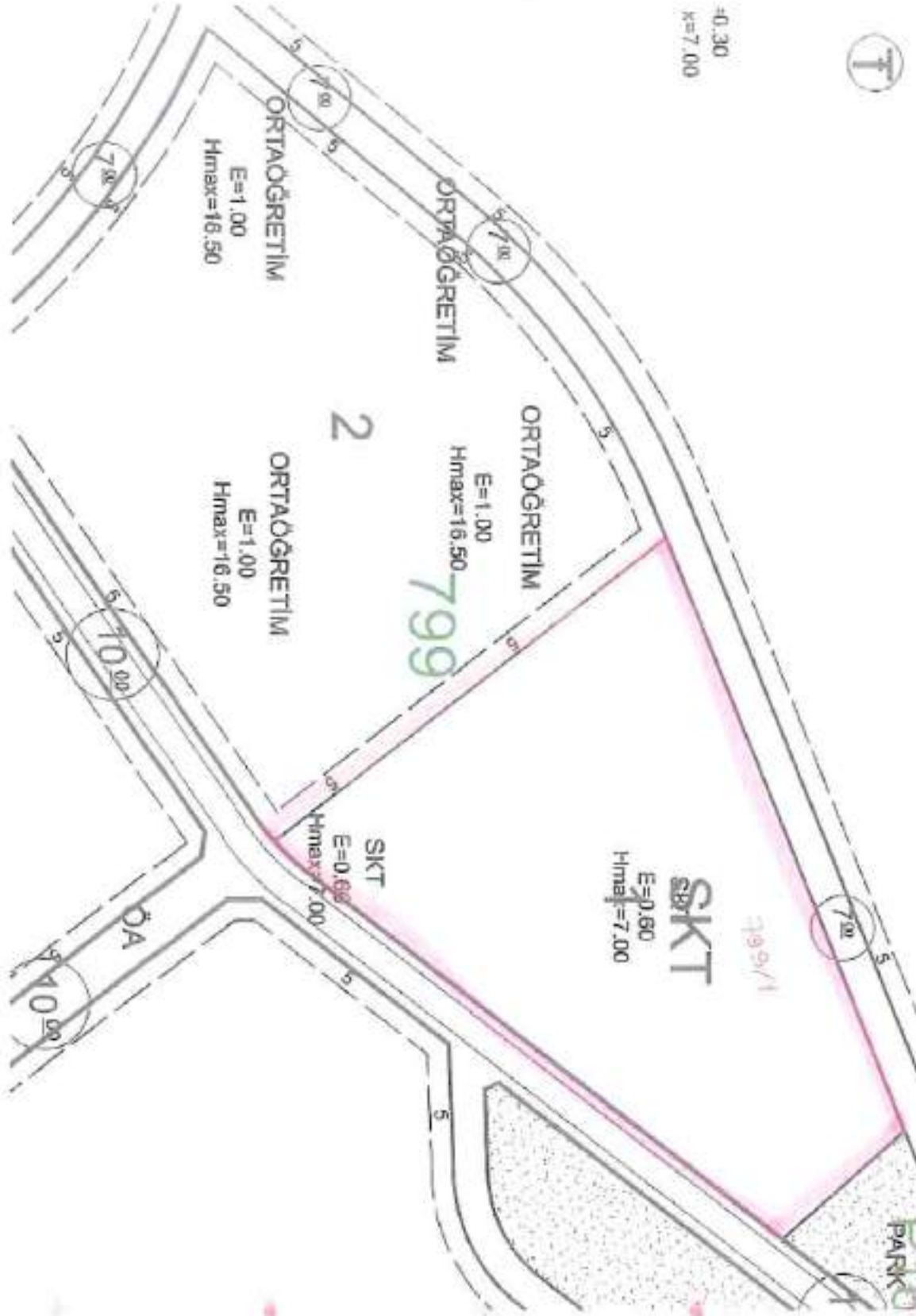
Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

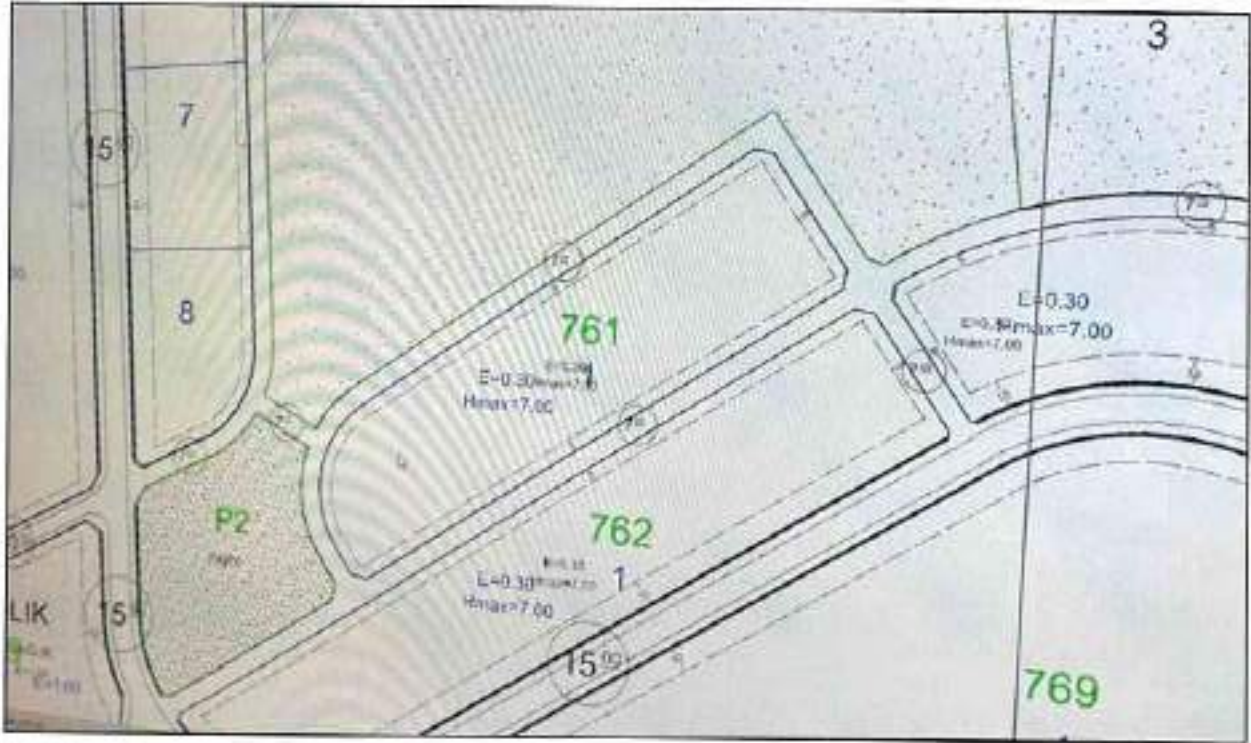
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	799/1
Taşınmaz Kimlik No:	85540712	AT Yüzölçümü(m2):	10251.00
İl/İlçe:	ANKARA/BALA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bala	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3119	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EY 1952 SENESİNDE MAHMUT OĞLU HALİL KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EY 1953 SENESİNDE ALİ OĞLU HAYATI KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EY 1933 SENESİNDE HÜSEYİN OĞLU			



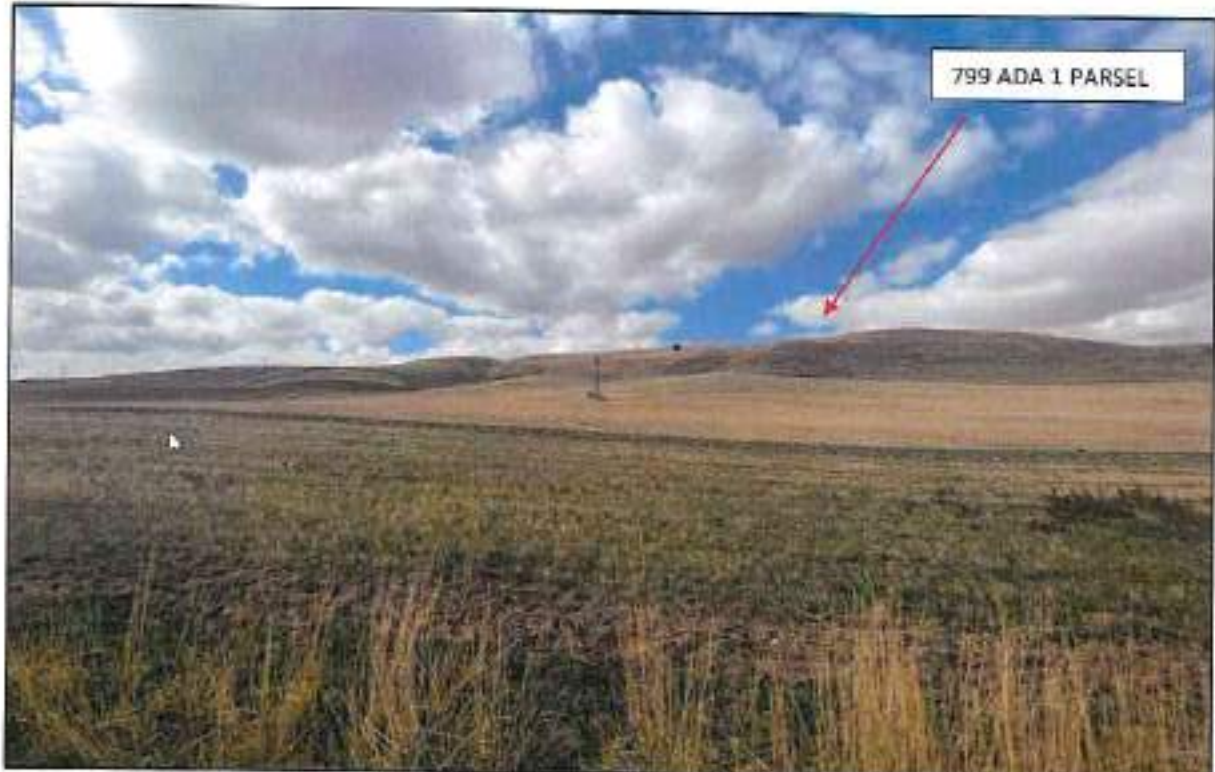
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekçi Yolu, 34060 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 272190 / Mersis: 34010102721900001
www.akfeninsoy.com.tr / 0212 250 00 00
Yatırım Menajerliği A.Ş. / 0212 250 00 00
Nispetiye Vaputulan V. / 34390



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Mah. No: 34 Kat: 10/10 Akfen Plaza
T: +90 212 477 20 00 F: +90 212 477 20 01
www.akfeninsozlesim.com.tr E-Posta: net@akfen.com.tr
MERSİ No: 23040010000000000000000000000000
Büyükdere Yolu Kat: 10/10 Akfen Plaza



SAHA GÖRÜNTÜLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Meydanı No: 24 Kat: 17/17 Çarşı Mahallesi
Dış Bakiye No: 24 Kat: 17/17 Çarşı Mahallesi
www.netkurumsal.com.tr Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 274980 Şişli No: 274980/19
Muhasebe Sicil No: 274980/19



Formülasyon Tarihi: 02.06.2023 Bölge No: 10111

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Devlet Planlama Bakanlığı VE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA Bakanlığı ile Yatırım Yatırımları ve İnşaat Yatırımları ile İlgili Hizmetleri ve Kurumları İçin Kurulan Teşkilatıdır.

ÖZKAN TOSUN

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Kurul Başkanı

Özgür Akın
Yatırım Yatırımları ve İnşaat Yatırımları ile İlgili Hizmetleri ve Kurumları İçin Kurulan Teşkilatıdır.

Özgür Akın
Yatırım Yatırımları ve İnşaat Yatırımları ile İlgili Hizmetleri ve Kurumları İçin Kurulan Teşkilatıdır.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancaktepe Mah. 5449 Sok. No: 10 Kat: 10/10 Sancaktepe/Beşiktaş
Tel: 0212 457 10 54 E-posta: info@netkurumsal.com.tr
www.netkurumsal.com.tr Santral: 0212 457 10 54 TL
Yatırım Yatırımları ve İnşaat Yatırımları ile İlgili Hizmetleri ve Kurumları İçin Kurulan Teşkilatıdır.
Bilgiye Sunma Tarihi: 02.06.2023



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdentiz BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 20020108140 - Lisans No: 401412)

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

Dursun KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.02.2019

Belge No: 2019-01.1006

Sayın Raci Gökcehan SONER
(T.C. Kimlik No: 4302002190 - Lisans No: 404622)

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

Dursun KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3339

Sayın Mehmet AKBALIK
(T.C. Kimlik No: 50600721448 - Lisans No: 511343)

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

Dursun KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1282

Ekim, 2023





Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1282
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 148 adet bağımsız(konut) bölümlerin güncel piyasa değeri tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme 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 Raporlarının Hazırlanması İçin Olunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. TANIMLI
Tic. Sic. No: 256006 İhtisarı: 4470000000 TL
Maltapa Yerli Dairesi 413 054 9389

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 ile 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 ile 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 ile 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	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14

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	32
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
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.....	32
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	35
5.2	Maliyet Yaklaşımı	42
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	43
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	47
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle 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 Gereklere 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 İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	48
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.....	48
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	48
7.	SONUÇ	49
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	49
7.2	Nihal Değer Takdiri.....	49
8.	UYGUNLUK BEYANI	50
9.	RAPOR EKLERİ	50

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1182 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan 148 adet bağımsız gayrimenkullerin değerlendirme 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 (148 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 148 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	1.170.648.000,00 TL (Bir Milyar Yüz Yetmiş Milyon Altı Yüz Kırk Sekiz Bin Türk Lirası)
KDV Dahil Piyasa Değeri	1.287.463.909,20-TL
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüş ve iç hacimleri incelenerek ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, 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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1282 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 148 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 11.09.2023 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 SOMER 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 daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye _____ :	6.000.000-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, 148 adet bağımsız bölümlerin 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 değerlendirme 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 ilçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 ada 1 parsel üzerinde yer alan İncek Loft projesinde yer alan 148 adet bağımsız bölümlerdir. 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 parsel 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.



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 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 ,D3 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D4 4 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 3 katlı Ofis ve İş Yer			
MAHALLE		HAÇILAR								
ADA-PARSEL		111328-1								
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE
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	2	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	188/108326	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	117/108326	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	199/108326	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
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	93745541	9	829	B2	Zemin Kat- 1. Kat	4	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
55	93745545	9	831	B2	Zemin Kat- 1. Kat	6	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
56	93745547	9	833	B2	Zemin Kat	8	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
57	93745551	9	837	B2	1. Kat	12	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
58	93745557	9	843	B2	2. Kat	18	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
59	93745565	9	850	B2	3. Kat	25	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
60	93745568	9	853	B1	4. Kat	28	115/108326	Konut	20.07.2016	14040
61	93745580	9	861	B3	Zemin Kat- 1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
62	93745581	9	862	B3	Zemin Kat- 1. Kat	2	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
63	93745583	9	864	B3	Zemin Kat- 1. Kat	4	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
64	93745587	9	868	B3	2. Kat-3. Kat	8	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
65	93745592	9	872	B3	2. Kat-3. Kat	12	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
66	93745595	9	875	B3	4. Kat	15	95/108326	Konut	20.07.2016	14040
67	93745618	10	893	B3	7. Kat	33	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
68	93745679	10	899	B3	8. Kat	39	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
69	93745681	10	928	B3	12. Kat	68	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
70	93745683	10	929	B3	12. Kat	69	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
71	93745733	10	977	B3	20. Kat	117	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
72	93745735	10	979	B3	20. Kat	119	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
73	93745738	10	982	B3	21. Kat	122	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
74	93745762	11	1001	B3	26. Kat	141	310/108326	Konut	20.07.2016	14040
75	93745798	11	1003	B4	Zemin Kat	2	110/108326	Konut	20.07.2016	14040
76	93745828	11	1004	B4	1. Kat	3	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
77	93745896	11	1037	C2	2. Kat-3. Kat	8	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
78	93745901	11	1042	C2	4. Kat	13	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
79	93745962	13	1204	C3	1. Kat	11	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
80	93746187	13	1210	C3	2. Kat-3. Kat	17	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
81	93746214	13	1230	C4	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
82	93746216	13	1233	C4	Zemin Kat- 1. Kat	6	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
83	93746219	13	1234	C4	1. Kat	7	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
84	93746224	13	1238	C4	2. Kat	11	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
85	93746226	13	1240	C4	2. Kat-3. Kat	13	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
86	93746392	14	1353	C4	20. Kat	126	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
87	93746438	14	1376	D1	1. Kat	4	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
88	93746468	15	1387	D2	Zemin Kat- 1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
89	93746469	15	1388	D2	Zemin Kat	2	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
90	93746474	15	1389	D2	Zemin Kat	3	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
91	93746475	15	1390	D2	Zemin Kat- 1. Kat	4	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
92	93746476	15	1391	D2	1. Kat	5	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
93	93746477	15	1392	D2	1. Kat	6	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
94	93746478	15	1393	D2	1. Kat-2. Kat	7	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
95	93746479	15	1394	D2	1. Kat-2. Kat	8	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
96	93746480	15	1395	D2	2. Kat	9	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
97	93746481	15	1396	D2	2. Kat	10	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
98	93746486	15	1399	D2	3. Kat	13	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
99	93746487	15	1400	D2	3. Kat	14	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
100	93746597	15	1455	D2	12. Kat	69	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
101	93746611	15	1462	D2	13. Kat	76	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
102	93746631	15	1467	D2	14. Kat	81	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
103	93746690	16	1490	D2	20. Kat	104	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
104	93746694	16	1494	D3	1. Kat	3	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
105	93746696	16	1496	D3	2. Kat	5	159/108326	Konut	20.07.2016	14040

106	93746725	16	1505	D4	Zemin Kat	2	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
107	93746726	16	1506	D4	Zemin Kat	3	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
108	93746728	16	1508	D4	Zemin Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
109	93746731	16	1511	D4	1.Kat	8	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
110	93746732	16	1512	D4	1.Kat	9	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
111	93746733	16	1513	D4	2. Kat	10	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
112	93746735	16	1515	D4	2.Kat-Çatı Katı	12	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
113	93746740	16	1516	D4	2. Kat	13	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
114	93746741	16	1517	D4	3.Kat-Çatı Katı	14	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
115	93746742	16	1518	D4	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
116	93746744	16	1520	D5	Bodrum Kat	2	81/108326	Konut	20.07.2016	14040
117	93746747	16	1521	D5	Zemin Kat	3	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
118	93746754	16	1522	D5	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
119	93746757	16	1525	D5	1. Kat	7	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
120	93746761	16	1529	D5	2.Kat-Çatı Katı	11	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
121	93746762	16	1530	D5	2. Kat-Çatı Katı	12	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
122	93746763	16	1531	D5	2. Kat-Çatı Katı	13	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
123	93746764	16	1532	D5	2. Kat-Çatı Katı	14	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
124	93746768	16	1536	D6	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
125	93746775	16	1543	D6	2. Kat-Çatı Katı	11	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
126	93746808	16	1547	D6	3. Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
127	93746809	16	1548	D6	3. Kat-Çatı Katı	16	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
128	93746876	16	1553	E1	1. Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
129	93746887	16	1558	E1	2. Kat	10	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
130	93746950	16	1567	E1	5. Kat-Çatı Katı	19	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
131	93746952	16	1568	E1	5. Kat-Çatı Katı	20	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
132	93746961	16	1569	E1	5. Kat-Çatı Katı	21	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
133	93746962	16	1570	E1	5. Kat-Çatı Katı	22	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
134	93746968	16	1574	E2	2. Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
135	93746973	16	1576	E2	3. Kat	6	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
136	93746975	16	1578	E2	4. Kat-Çatı Katı	8	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
137	93747033	17	1599	F	5. Kat-Çatı Katı	20	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
138	93747035	17	1600	F	5. Kat-Çatı Katı	21	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
139	93747039	17	1602	F	6. Kat-Çatı Katı	23	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
140	93747160	17	1622	G	5. Kat-Çatı Katı	19	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
141	93747173	17	1626	G	6. Kat-Çatı Katı	23	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
142	93747187	17	1631	H1	1.Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
143	93747192	17	1635	H1	2. Kat	8	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
144	93747206	17	1643	H1	4. Kat-Çatı Katı	16	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
145	93747212	17	1648	H1	6. Kat-Çatı Katı	21	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
146	93747213	17	1649	H1	6. Kat-Çatı Katı	22	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
147	93747269	17	1669	H2	5. Kat-Çatı Katı	20	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
148	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 ile 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 itibarıyla 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 ile 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 değerlendirme 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 ile 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 (m ²)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	Mesken	170	23004,4	24	26.04.2017	295/2017	5/A
2	A2	Mesken	16	3899,8	8	26.04.2017	296/2017	5/A
3	A3	Mesken	14	4930	5	26.04.2017	297/2017	5/A
4	A4	Mesken	15	5340,5	6	26.04.2017	298/2017	5/A
5	B1	Mesken	138	28747,8	28	25.04.2017	286/2017	5/A
6	B2	Mesken	35	8399,8	10	25.04.2017	287/2017	5/A
7	B3	Mesken	141	28950,2	29	25.04.2017	288/2017	5/A
8	B4	Mesken	9	2551	6	26.04.2017	299/2017	5/A
9	C1	Mesken	19	4838,2	9	26.04.2017	300/2017	5/A
10	C2	Mesken	164	33851,9	33	26.04.2017	301/2017	5/A
11	C3	Mesken	34	8377,5	10	25.04.2017	277/2017	5/A
12	C4	Mesken	145	30009,89	26	26.04.2017	302/2017	5/A
13	D1	Mesken	14	4045,5	9	25.04.2017	278/2017	5/A
14	D2	Mesken	105	23433,2	23	25.04.2017	279/2017	5/A
15	D3	Mesken	12	3595,7	12	25.04.2017	280/2017	5/A
16	D4	Mesken	15	5340,3	6	25.04.2017	281/2017	5/A
17	D5	Mesken	14	4925	5	25.04.2017	282/2017	5/A
18	D6	Mesken	16	5554,7	6	26.04.2017	303/2017	5/A
19	E1	Mesken	22	7734,6	9	25.04.2017	283/2017	5/A
20	E2	Mesken	9	3238,4	8	26.04.2017	304/2017	5/A
21	F	Mesken	24	8369,4	10	25.04.2017	284/2017	5/A
22	G	Mesken	24	8369,4	10	25.04.2017	285/2017	5/A
23	H1	Mesken	22	7736,3	10	26.04.2017	305/2017	5/A
24	H2	Mesken	22	7734,6	9	26.04.2017	306/2017	5/A

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara alt B sınıfı enerji verimlilik sertifikası 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 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 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, 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.

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.

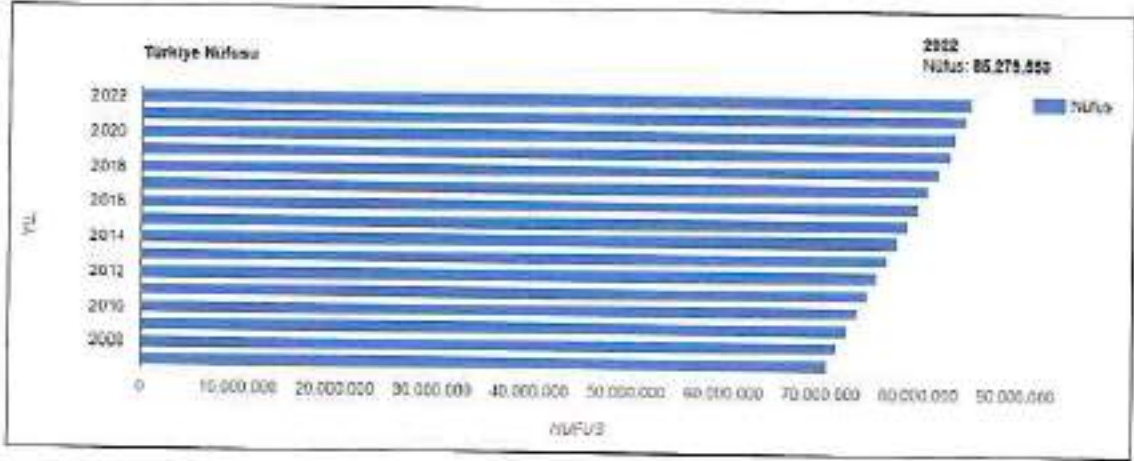
Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır. Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, 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 km² 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 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.

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 almak 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.

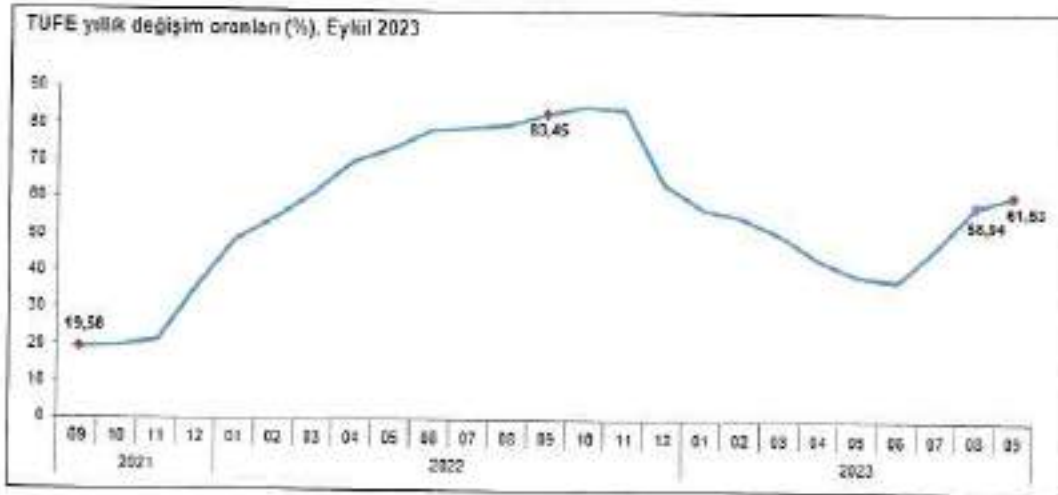
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:

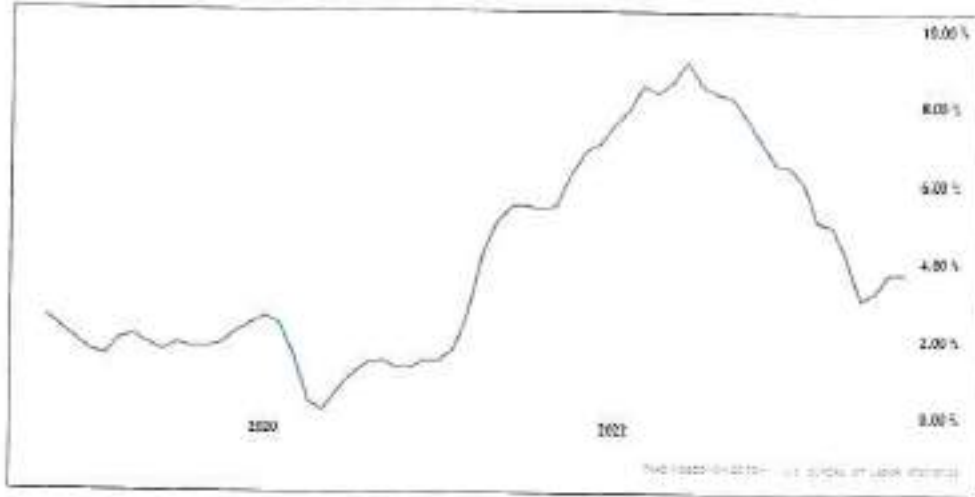


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

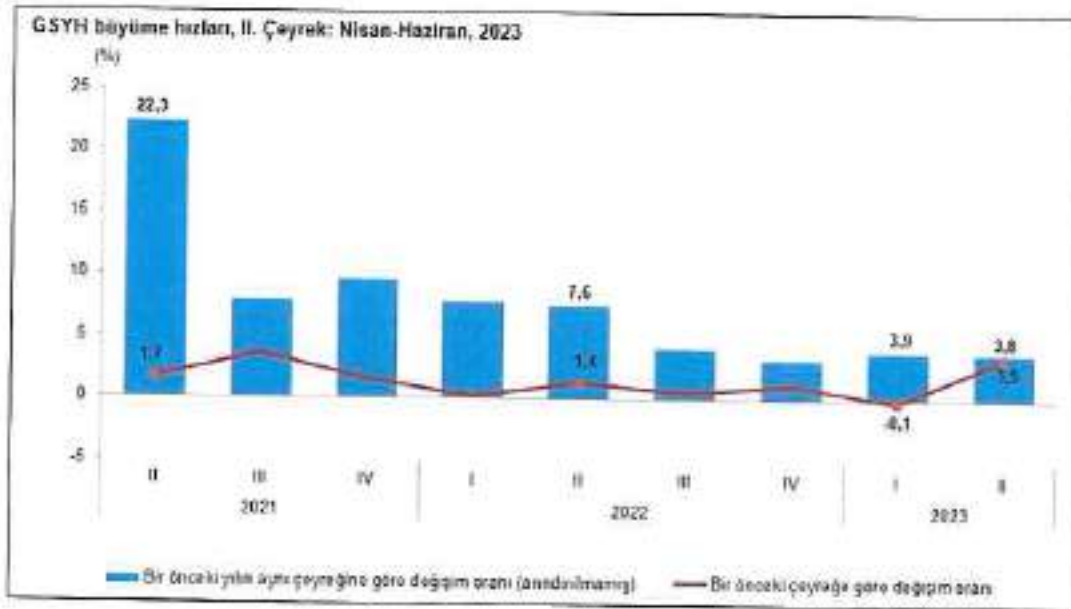


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut 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. (TUIK.)



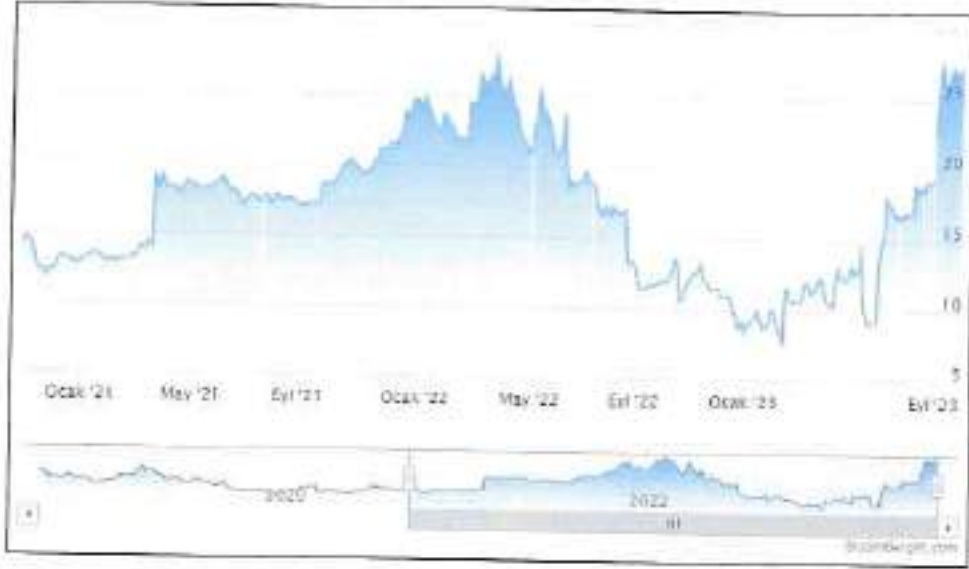
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

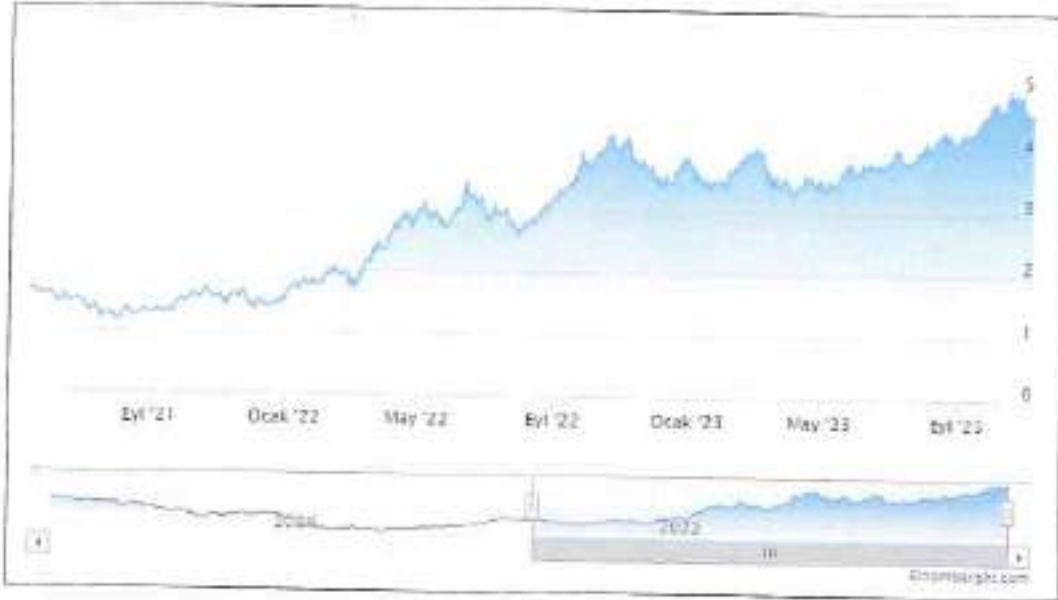


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYİH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artışı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUIK)

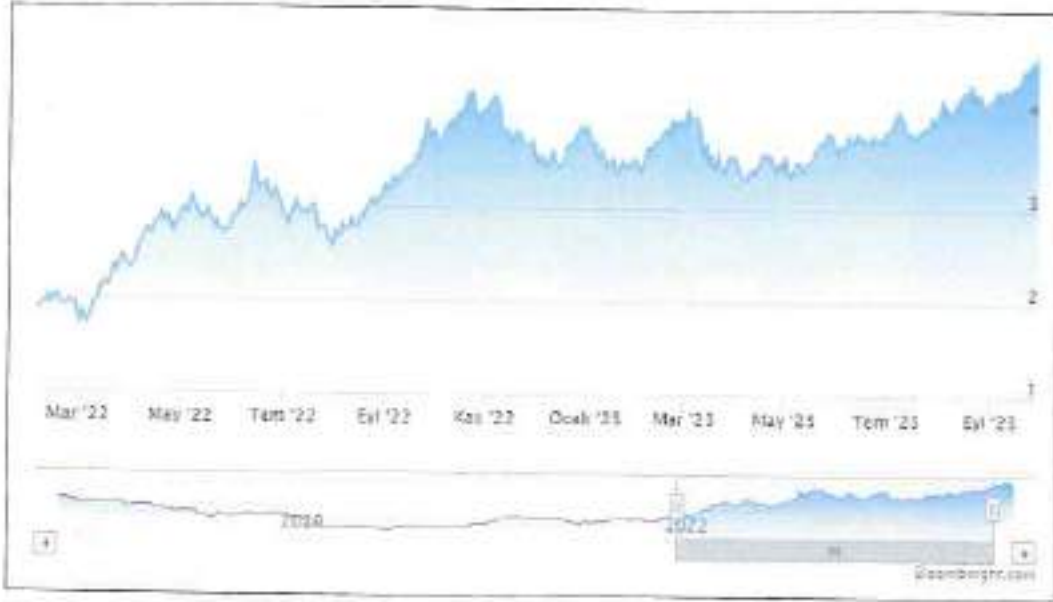
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi:



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 yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

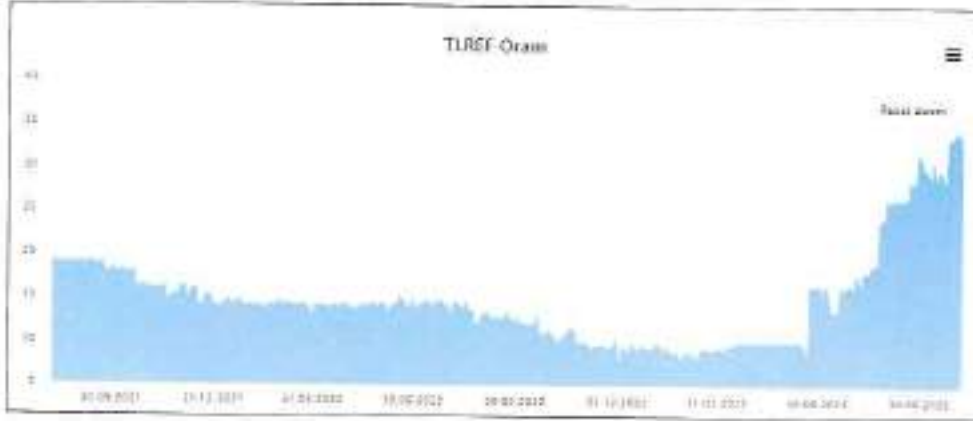


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

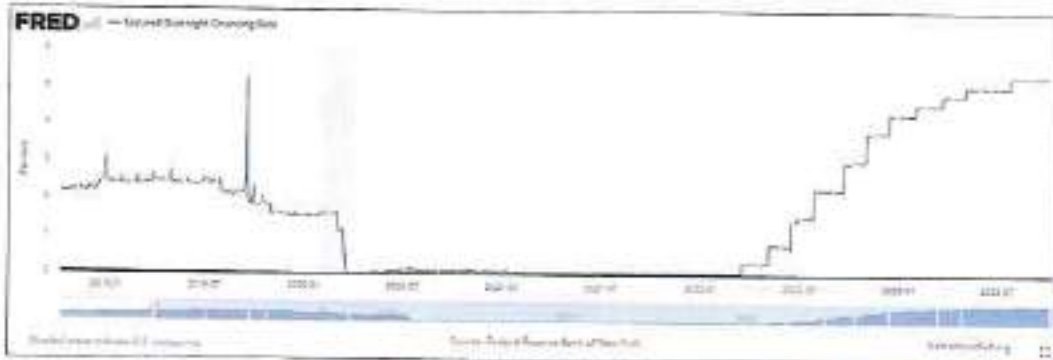


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

Referans Faiz Oran Değişimi

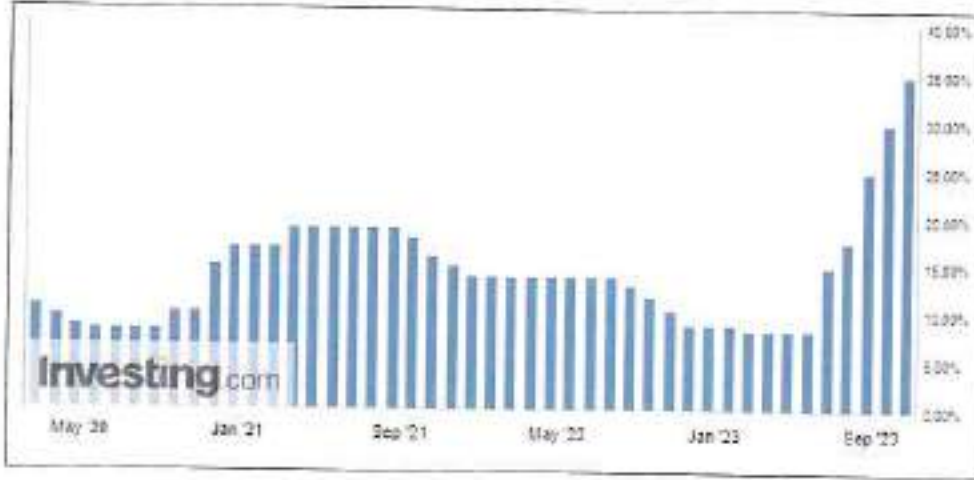


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile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

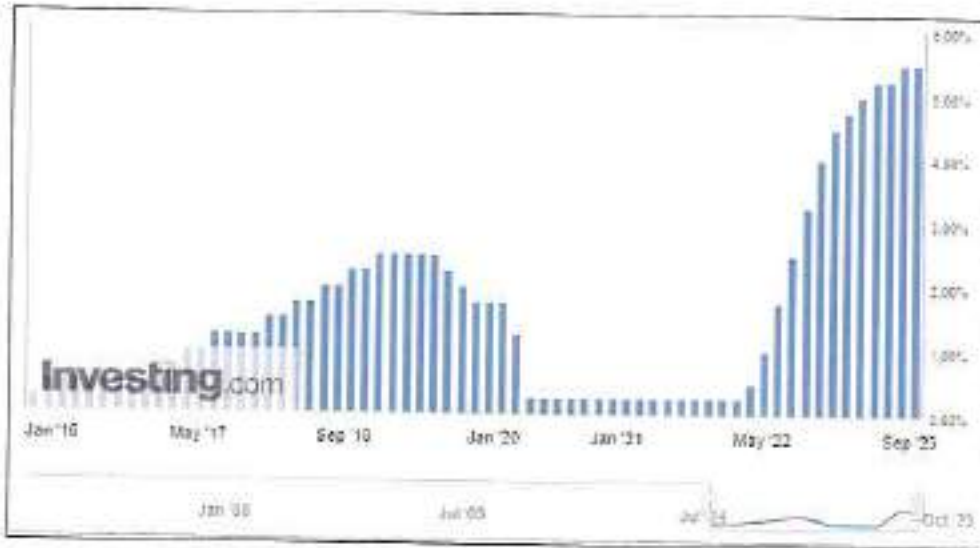


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

▲ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



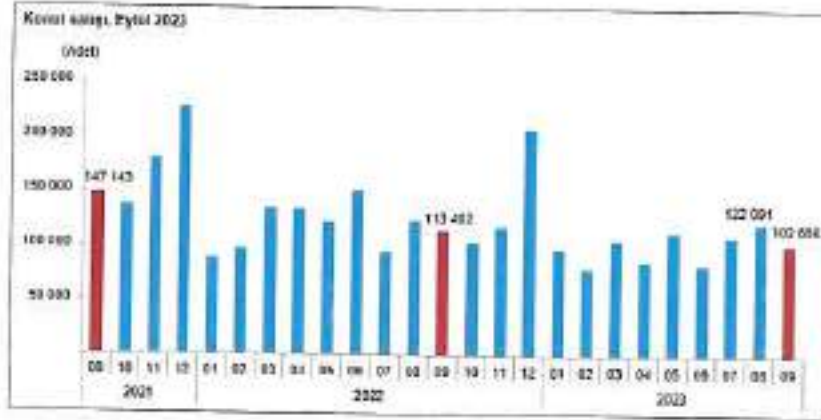
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren 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 %30 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 geçmiştir olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

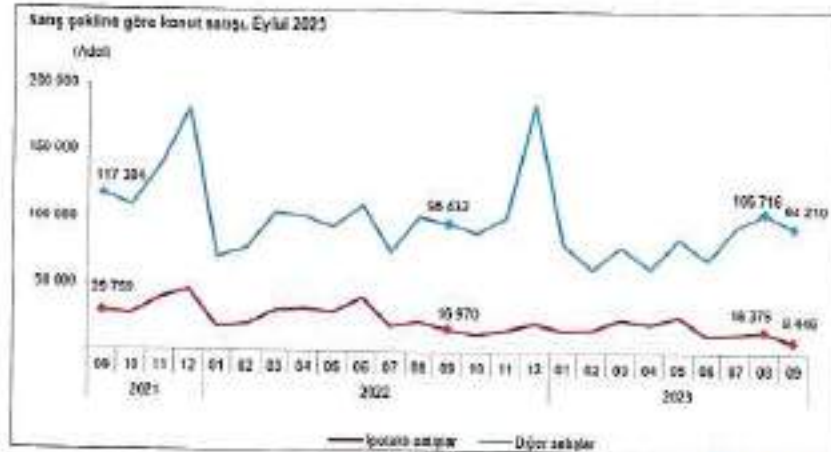
Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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. (TUIK)

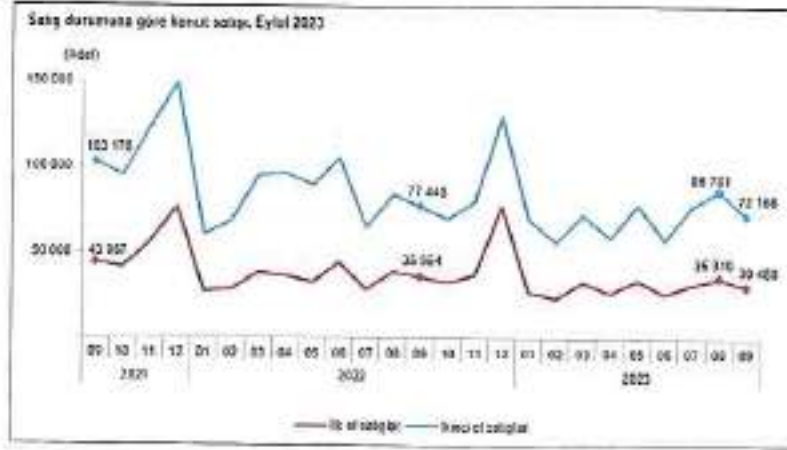


	Yıl		Değişim (%)	Ocak - Eylül		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
	Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 462	-9,5	900 874	1 007 993
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	328 001	-50,6
Diğer satış	94 210	96 492	-2,3	739 990	679 992	10,2
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 462	-9,5	900 874	1 007 993	-14,8
İlk el satış	20 400	25 054	-19,2	206 997	312 118	-33,8
İkinci el satış	72 156	77 448	-6,8	693 877	695 875	-0,1

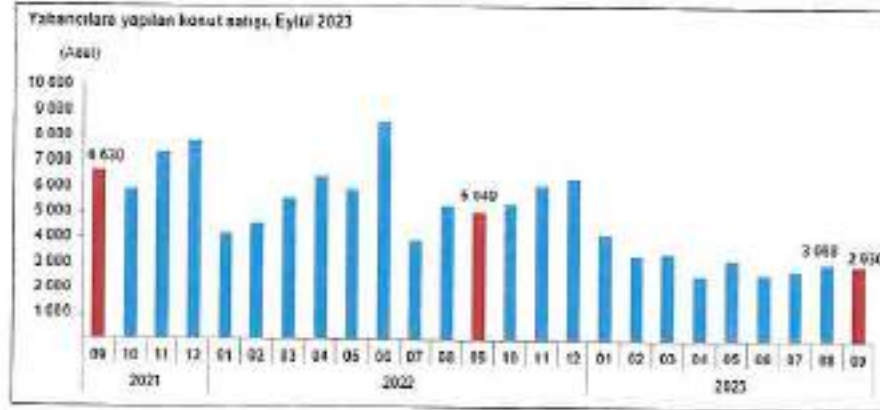
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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 %2,3 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. (TUIK)



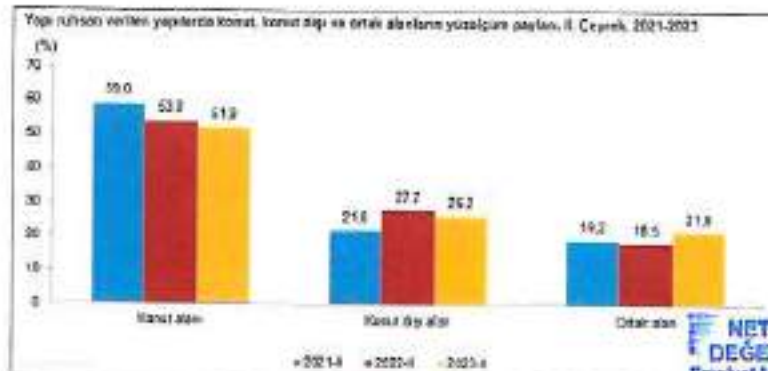
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 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. (TUİK)

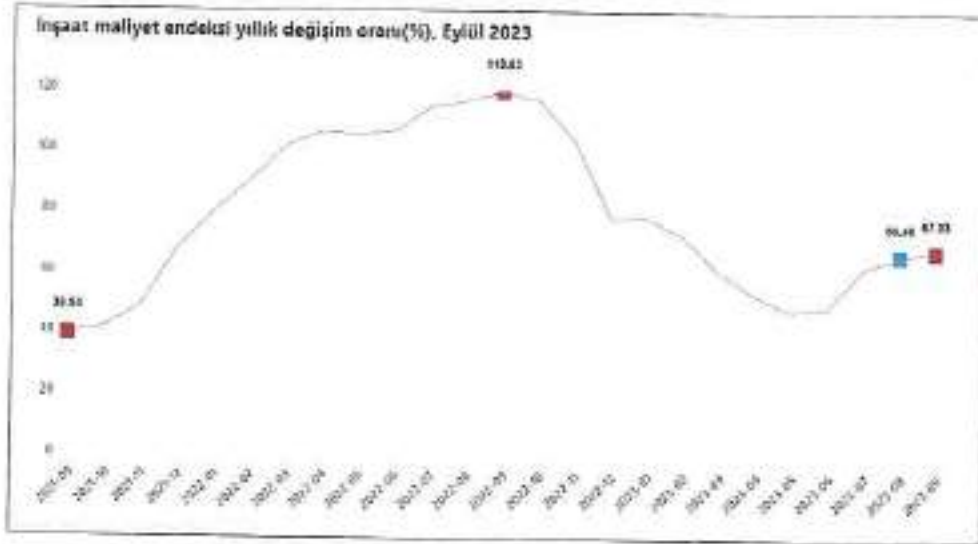


Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı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



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)





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

A 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 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 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 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.

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ							
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN
51	B1	137	24.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	209
52	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peşaj	141
53	B2	3	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peşaj	146
54	B2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peşaj	125
55	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peşaj	134
56	B2	8	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peşaj	157
57	B2	12	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	160
58	B2	18	2. Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156
59	B2	25	3. Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156
60	B2	28	4. Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	160
61	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peşaj	140
62	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peşaj	125
63	B3	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peşaj	141
64	B3	8	2. Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116
65	B3	12	2. Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
66	B3	15	4. Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	132
67	B3	33	7. Kat	Konut	3+1	Şehir	123
68	B3	39	8. Kat	Konut	3+1	Şehir	123
69	B3	68	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
70	B3	69	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
71	B3	117	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
72	B3	119	20.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	169
73	B3	122	21.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
74	B3	141	26.Kat	Konut	6,5+1	Mogan Gölü	431,6
75	B4	2	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peşaj	154
76	B4	3	1. Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
77	C2	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116
78	C2	13	4. Kat	Konut	3+1	Şehir	123
79	C3	11	1. Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156
80	C3	17	2.Kat-3. Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	125
81	C4	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peşaj	125
82	C4	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peşaj	141
83	C4	7	1. Kat	Konut	2,5+1	Şehir	149
84	C4	11	2. Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
85	C4	13	2. Kat-3. Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	116
86	C4	126	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
87	D1	4	1. Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220
88	D2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peşaj	140
89	D2	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peşaj	210
90	D2	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peşaj	210
91	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peşaj	140
92	D2	5	1. Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
93	D2	6	1. Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
94	D2	7	1. Kat-2. Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
95	D2	8	1. Kat-2. Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
96	D2	9	2. Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
97	D2	10	2. Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
98	D2	13	3. Kat	Konut	3+1	Şehir	123
99	D2	14	3. Kat	Konut	3+1	Şehir	123
100	D2	69	12. Kat	Konut	3+1	Şehir	123

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ							
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN
101	D2	76	13.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
102	D2	81	14.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
103	D2	104	20.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	209
104	D3	3	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220
105	D3	5	2.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220
106	D4	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165
107	D4	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163
108	D4	5	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163
109	D4	8	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	164
110	D4	9	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160
111	D4	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164
112	D4	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
113	D4	13	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160
114	D4	14	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
115	D4	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
116	D5	2	Bodrum Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	113
117	D5	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165
118	D5	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163
119	D5	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164
120	D5	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
121	D5	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
122	D5	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
123	D5	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
124	D6	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163
125	D6	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
126	D6	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
127	D6	16	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
128	E1	5	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160
129	E1	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	164
130	E1	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
131	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
132	E1	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
133	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
134	E2	4	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
135	E2	6	3.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
136	E2	8	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	3,5+1	Peyzaj	260
137	F	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
138	F	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
139	F	23	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
140	G	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
141	G	23	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
142	H1	4	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
143	H1	8	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
144	H1	16	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
145	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
146	H1	22	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
147	H2	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
148	H2	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 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

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili 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 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 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 görülmemeyen 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 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, filli 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, 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 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 hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *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*.

➤ Değerlemesi 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.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen 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 değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme 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) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme 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 değerlendirme 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 sayısalılaştırdıklarına 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.

A Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dupleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katında konumlu, 150 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 dupleks mesken 8.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker Pro: 0 543 852 37 01

[E:2 Satılık Dupleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katta konumlu, 130 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dupleks mesken 6.743.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
YB 312 Gayrimenkul Yatırım: 0 543 344 70 72

[E:3 Satılık Dupleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 193 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dupleks mesken 8.340.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir. Fakat yüzölçümü büyük olduğu için birim değerinde şerefiye uygulanmıştır.
Loft Trade: 0 535 342 84 43

[E:4 Satılık Dupleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 350 m² brüt kullanım alanına sahip, 6+1 mesken 14.450.775 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir. Fakat emsal taşınmazın bahçe kullanım alanı değerlendirme konusu taşınmazlara göre yüzölçümü büyük olduğu için birim değerinde şerefiye uygulanmıştır.
İlgilisi: 0 541 381 03 45

EMSA DÜZELTME TABLOSU (DUBLEKS MESKEN)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçüm (m ²)	150,00m ²		130,00m ²		193,00m ²		350,00m ²	
Satış fiyatı	₺8.150.000,00		₺6.743.000,00		₺8.340.000,00		₺14.450.775,00	
m ² birim fiyatı	54.333 TL		51.869 TL		43.212 TL		41.288 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	10%	+	20%	+
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	48.900 TL		46.682 TL		43.212 TL		45.417 TL	
Ortalama Birim fiyat								46.053TL/m ²

[E:5 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 65 m² brüt kullanım alanına sahip, 1+1 mesken 3.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker: 0 533 662 53 72

[E:6 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 13 katta konumlu, 120 m² brüt kullanım alanına sahip, 3,5+1 mesken 5.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
A Grup Gayrimenkul: 0 533 635 80 84

[E:7 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 1 katta konumlu, 114 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 mesken 5.685.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
IQ Gayrimenkul Danışmanlığı: 0 533 962 75 88

[E:8 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 110 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 mesken 5.686.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
İlgilisi: 0 537 912 57 32

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KATTA MESKEN)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Yüzölçüm (m ²)	65,00m ²		120,00m ²		114,00m ²		110,00m ²	
Satış fiyatı	63.450.000,00		65.800.000,00		65.685.000,00		65.686.000,00	
m ² birim fiyatı	53.077 TL		48.333 TL		49.868 TL		51.691 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	47.769 TL		43.500 TL		44.882 TL		46.522 TL	
Ortalama Birim fiyat	45.668TL/m ²							

[E:9 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 14. katta konumlu, 67 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 1+1 mesken 17.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker A Plus: 0 532 611 61 23

[E:10 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 12. katta konumlu, 120 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 2+1 mesken 25.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker Pro: 0 507 199 03 48

[E:11 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 13. katta konumlu, 130 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 3+1 mesken 28.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Remax Lot: 0 507 114 12 13

[E:12 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 17. katta konumlu, 110 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 3+1 mesken 30.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Edna Gayrimenkul: 0 532 739 37 93