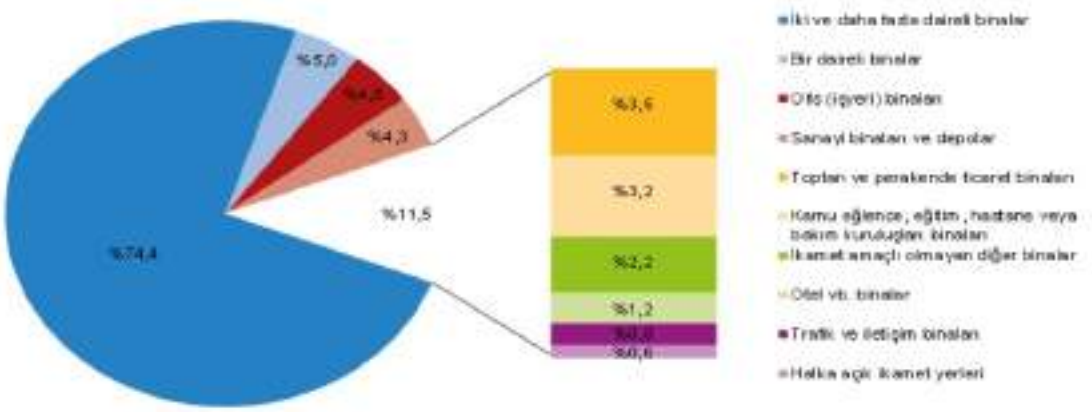
En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

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



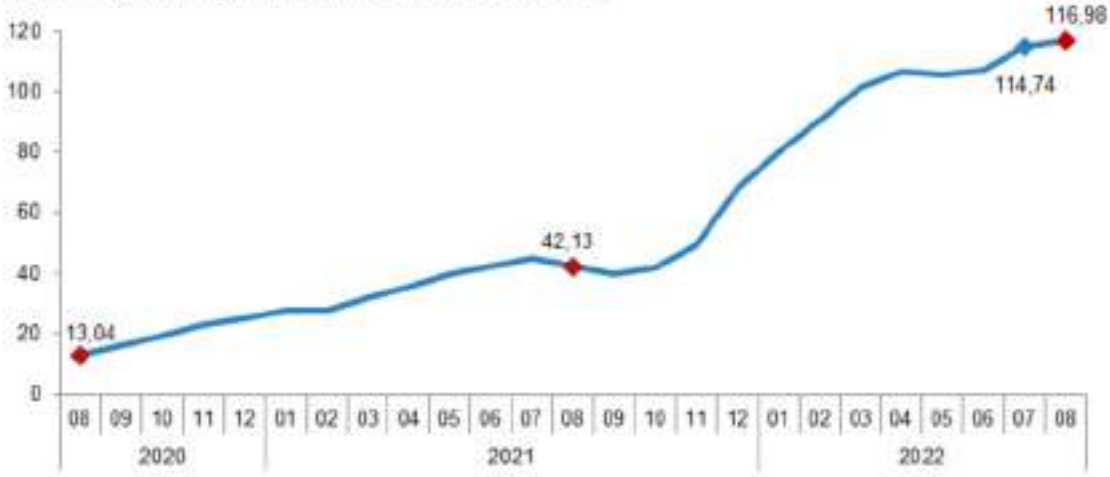
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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

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

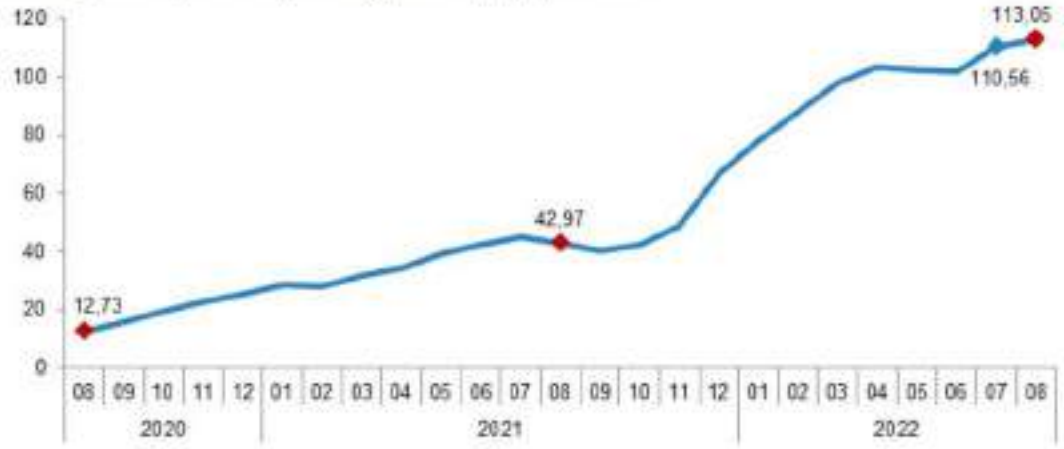
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,36, işçilik endeksi %83,97 arttı.

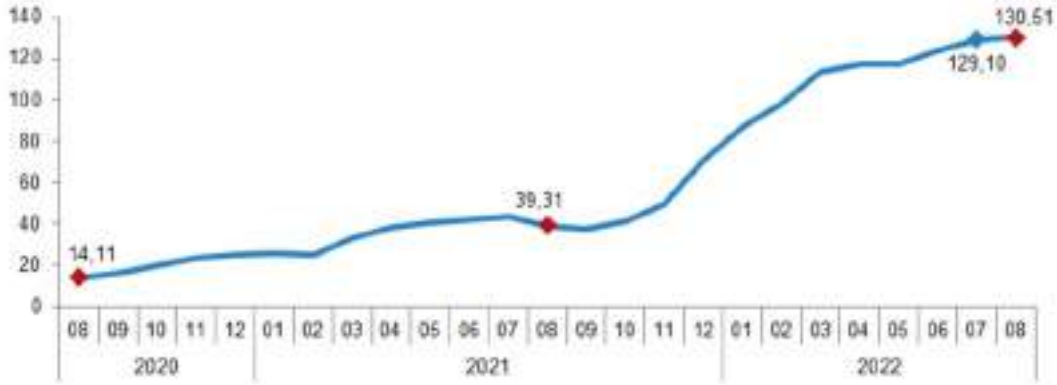
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



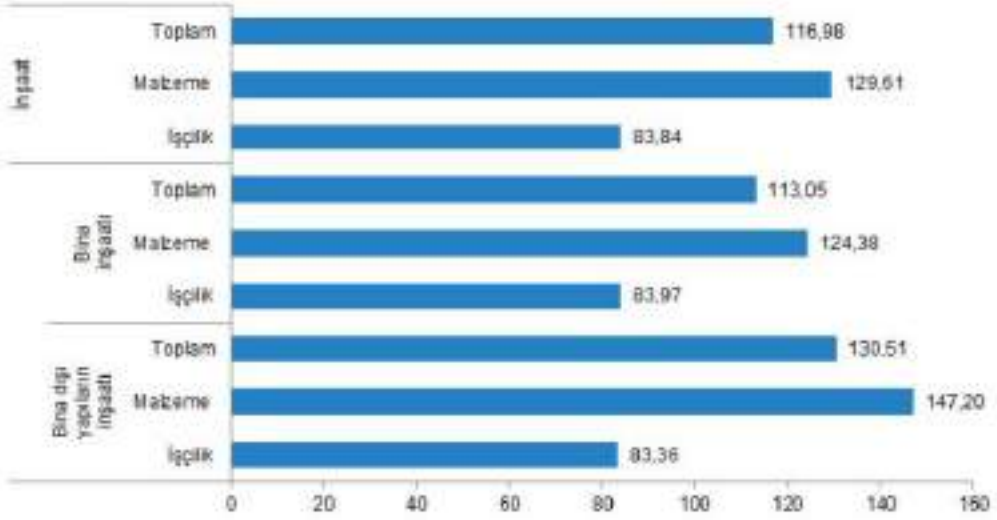
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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

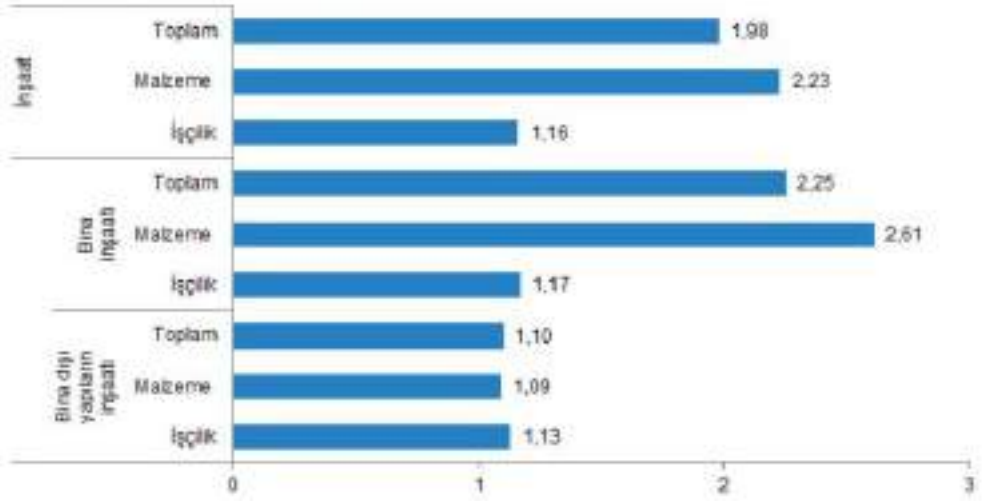
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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



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

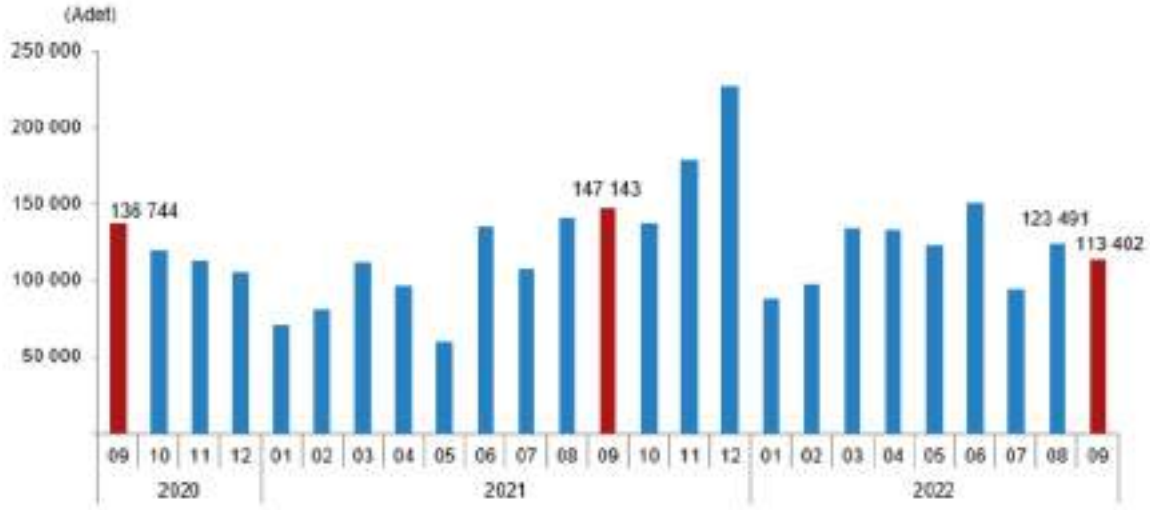


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

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

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

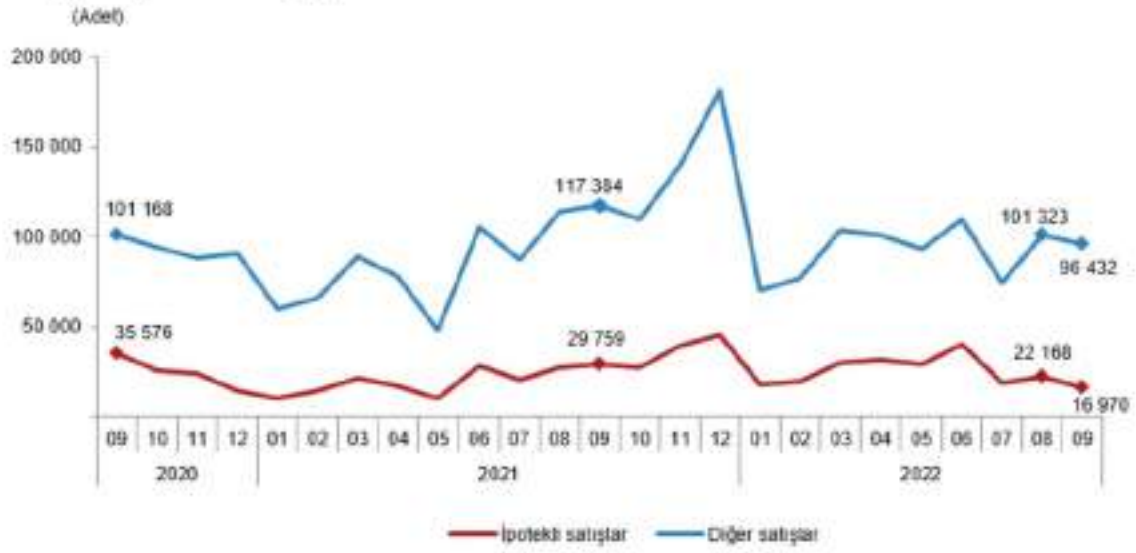
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

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

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

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

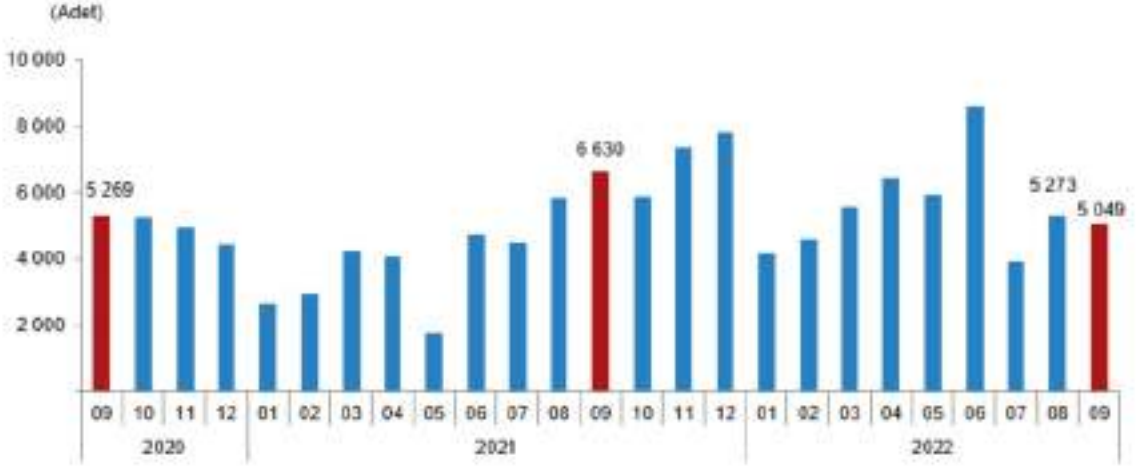
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

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

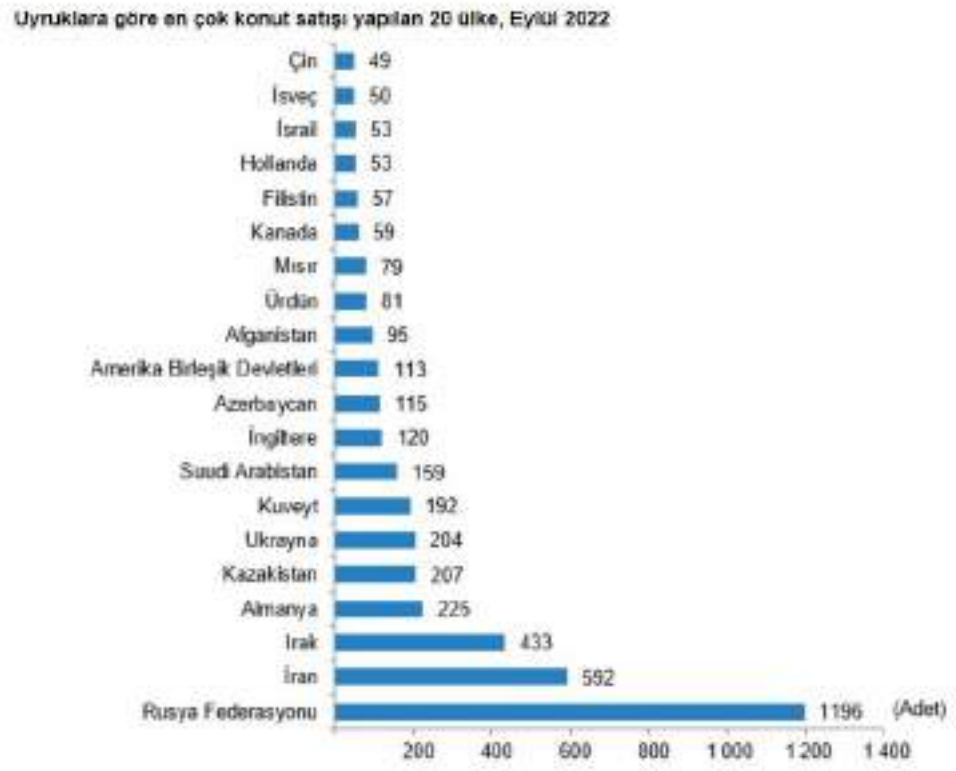
Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

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

Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

Ekonomi:

Tarım: Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvecilik pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyveler yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür.

Hayvancılık: Ankara hayvancılık bakımından önemli bir ilimizdir. Tiftik keçisinin diğer bir ismi de "Ankara keçisidir". Tiftik keçisinin anavatanı Ankara'dır. Amerika ve Afrika'ya Ankara'dan gitmiştir. Yünü makbul olan Ankara keçisi, dünyaca üne sahiptir. Ankara ilinde tiftik keçisi, kıl keçisi, koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tarımda motorlu araçların artışı yüzünden at ve manda sayısı gittikçe azalmaktadır. Kümes hayvanı yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Ankara'nın balı da çok meşhurdur ve üretimi yüksektir.

Madenler: Madencilik bakımından pek zengin sayılmaz. Buna rağmen bazı madenler vardır. Nallıhan'da çıkarılan linyit 150 bin tona yaklaşmıştır. Bala, Beypazarı civarında demir, Nallıhan ve Beypazarı'nda linyit; Ayaş ve Bala'da alçı taşı, Çubuk ve Nallıhan'da mermer; Haymana, Kalecik ve Polatlı civarında manganez mevcuttur. İl dâhilinde molibden, volfram, bentonit, trona, feldispat, kil, manyezit, perlit, tuz, pomza taşı vardır.

Sanayi: Sanayi ve ticaret bakımından memleketimizin başta gelen merkezlerindendir. Sanayi, imalat ve gıda kolunda oldukça gelişmiştir. Un, makarna, şeker, yağ, dokuma fabrikaları, süt, tereyağı, et kombinaları, deri ve trikotaj tesisleri vardır. Çimento, tuğla, kiremit ve inşaat makinaları imal eden fabrikalar hızla artmaktadır. Merkezi ve ilçelerinde fabrika sayısı oldukça fazladır. Şehir, 1956'dan bu yana "Enterkonnekte" enerji sistemine bağlıdır. İlin enerji ihtiyacının çoğu Hirfanlı, Sarıyar, Kesikköprü, Çatalağzı ve Çayırhan hidroelektrik santrallarından karşılanır. Ankara ilinde tehlikeli boyutlara ulaşan hava kirliliği son yıllarda alınan tedbirlerle

azaltılmıştır.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

4.2.2 Gölbaşı İlçesi

Konum:

Gölbaşı, Ankara il merkezine 20 km uzaklıkta, 970 m rakımlı ve İç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, batısında Yenimahalle, güneyinde Haymana ve kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır. Gölbaşı ilçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km^2 dır. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km^2'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.

Sosyo-Ekonomik Yapı:

Gölbaşı, 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile ilçe olmuş ve 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Cevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edilmiştir. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır. Günümüzde, Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 130.363 nüfusu ve 1.300 km^2'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

Ulaşım:

Gölbaşı Ankara İli sınırları içerisinde merkezden yaklaşık 20 km güneyde, Konya Karayolu üzerinde yer alır. Gölbaşı ilçesine toplu taşıma araçları ulaşım mümkündür.



4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Ana taşınmaz, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Kızılcaşar İmar Mahallesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde yer alan 7 kapı numaralı Bulvar Loft projesidir.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

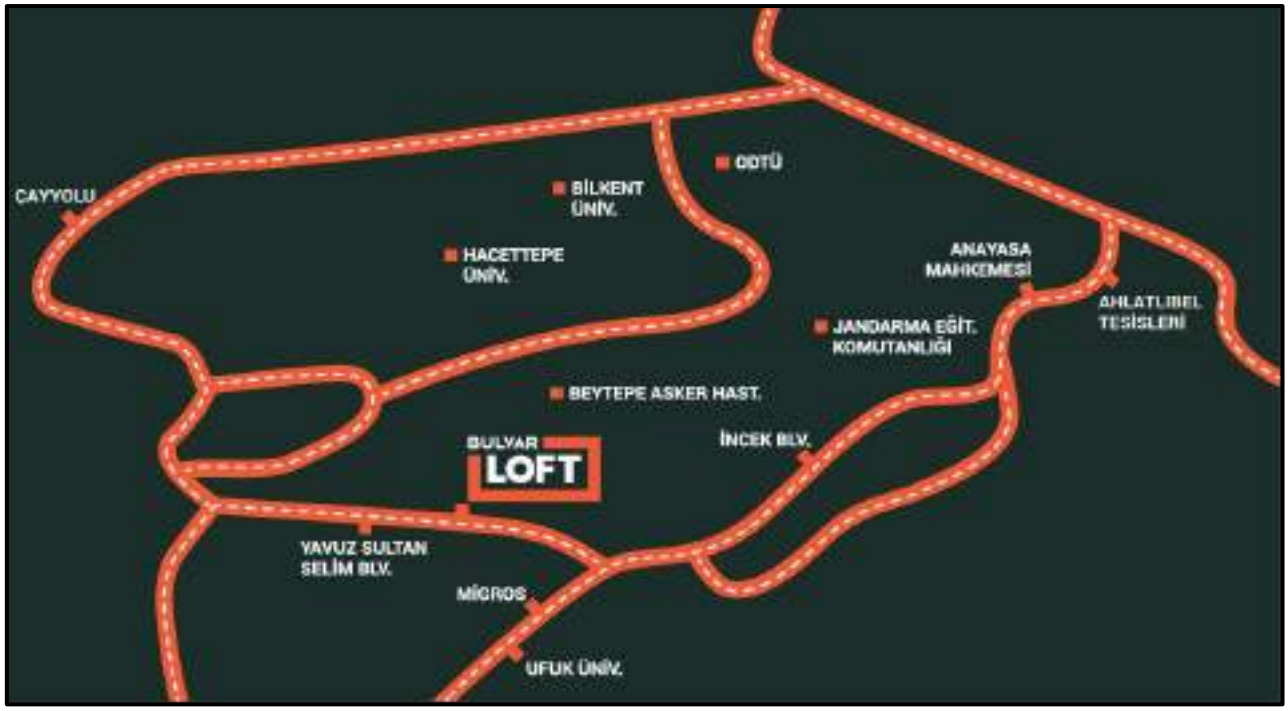
Taşınmazın bulunduğu Kızılcaşar Mahallesi, Gölbaşı'nın en eski mahallelerindendir. Ankara-Konya karayoluna 8 km, Gölbaşı ilçe merkezine ise 10 km uzaklıkta olup, İncek, Taşpınar, Hacılar ve Beytepe mahalleleri ile komşudur. Arazisinin bir kısmı Gölbaşı Özel Çevre Koruma Alanı içinde yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde İncek Life, İncek Prestij, Vista İncek, Duru Beytepe gibi birçok inşaat projesinin yanı sıra, iç kısımlarda müstakil ve villa tipi yapılaşmalar bulunmaktadır.

Maya Koleji, Doğa Okulları, Bahçeşehir Okulları ve Atılım Üniversitesi ile Lösante Hastanesi ve Beytepe Murat Erdi Eker Devlet Hastanesi'ne yakın konumda bulunan ana taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Üst yapı çevre düzenlemeleri devam etmektedir. Bölgede çok sayıda boş arsa ve yapımı devam eden inşaat yer almaktadır.



YAKIN ÇEVREDE BULUNAN ÖNEMLİ NİRENGİ NOKTALARI VE PROJELER



4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri;

- Parselin yüzölçümü 36.947,00 m^2'dir.
- Parsel düze yakın hafif eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsel düzgün olmayan çokgen geometrik yapıya sahiptir.

- Bölgede alt yapı imkanları tamamlanmış durumdadır.
- Parsel üzerinde hâlihazırda yapımı devam eden Bulvar Loft projesi yer almaktadır.

Proje Bilgileri;

Projenin inşaatı, 120573 ada 1 parsel üzerinde her blokta iki bodrum kat, zemin kat ve üzeri paratonerli ve asansörlü kat sayısı A1, A2 bloklarda 23 kat, C blokta 24 kat, D blokta 19 kat, E blokta 25 kat olmak üzere 6 blokta ayrık nizam, 5/A yapı sınıfında, betonarme karkas yapı olarak inşa edilmiştir.

120573 ada, 1 no.lu parsel üzerinde A1, A2, B, C, D ve E olmak üzere toplam 6 blok için 04.05.2016 tarih ve sırasıyla 395-396-397-398-399-400/2016 sayılı tadilat yapı ruhsatları alınmıştır.

- Projeye ait son alınan yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Ruhsat Bilgileri					
Blok	**Ruhsat Tarihi**	**Ruhsat No**	**Bağımsız Bölüm Sayısı**	**Yapı İnşaat Alanı**	**Yapı Sınıfı**
A1 Blok	04.05.2016	395/2016	184	30.881,45	V-A
A2 Blok	04.05.2016	396/2016	183	28.138,46	V-A
B Blok	04.05.2016	397/2016	92	27.544,43	V-A
C Blok	04.05.2016	398/2016	144	27.040,37	V-A
D Blok	04.05.2016	399/2016	100	23.815,51	V-A
E Blok	04.05.2016	400/2016	150	32.283,10	V-A

- Proje bünyesindeki konut ve ticari birimlerin bloklara göre dağılımına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir:

Konut ve Ticari Alan Dağılımı			
Blok	**Ticari**	**Konut**	**Toplam**
A1 Blok	16	168	184
A2 Blok	15	168	183
B Blok	-	92	92
C Blok	-	144	144
D Blok	-	100	100
E Blok	-	150	150
Toplam	**31**	**822**	**853**

- Projedeki satılabilir alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Satılabilir Alan Dağılımı			
Blok	**Ticari (m^2)**	**Konut (m^2)**	**Toplam (m^2)**
A1 Blok	3.741,36	13.446,51	17.187,87
A2 Blok	2.179,43	13.481,76	15.661,19
B Blok	0,00	15.330,54	15.330,54
C Blok	0,00	15.049,92	15.049,92
D Blok	0,00	13.255,14	13.255,14
E Blok	0,00	17.968,00	17.968,00
Toplam	**5.920,79**	**88.531,87**	**94.452,66**

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Bulvar üzerinde konumlu olması	Şehir merkezine nispeten uzak konumda olması
Bölge altyapısının tamamlanmış olması	Yakın çevrede alternatif projelerin olması
Çevrede prestijli konut projelerinin olması	
Gelişme konut alanında yer alması	
Yakın çevresinde özel hastaneler, özel okullar ve üniversiteler bulunması	
Şehir merkezine uzak konumda olmasına rağmen ulaşım probleminin olmaması	
Şehir merkezine uzak konumda olmasına rağmen bölge içinde tercih edilen bir konumda olması	
Proje içerisinde ticari alanların olması	
Proje içerisinde farklı tip ve büyüklükte konut seçeneklerinin bulunması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	• Arsanın büyük olması, • Yavuz Sultan Selim Bulvarı'na cepheli olması, • İncek Bulvarı'na yakın olması, • Proje kapsamında farklı kullanıcı gruplarına hitap edebilecek tip ve kullanım alanına sahip konutların yer alması, • Kapalı havuz, kapalı otopark ve cep sinema salonu, hobi atölyeleri, çocuk oyun alanları ve çeşitli spor olanaklarını içeren sosyal tesis alanlarının olması, • Proje içerisinde ticari birimlerin olması, • Peyzaj alanlarının fazla olması, • Lüks residence projelerinde 6.000-9.500.- TL/m² civarındabirim fiyatların olması	**ZAYIF YANLAR**	• Proje içinde yer alan bağımsız bölüm sayısının fazla olmasından dolayı uzun satış süresi, • Ortak kullanım alanlarının fazla olması nedeniyle maliyetin yüksek olması, • Değerlemeye konu taşınmazlar ve ortak alan imalatlarının henüz tamamlanmamış olması, • Konumu itibarı ile dükkânlara ulaşımın ve tabela görünürlüğünün kısmen sınırlı olması,	**İÇ ETKENLER**

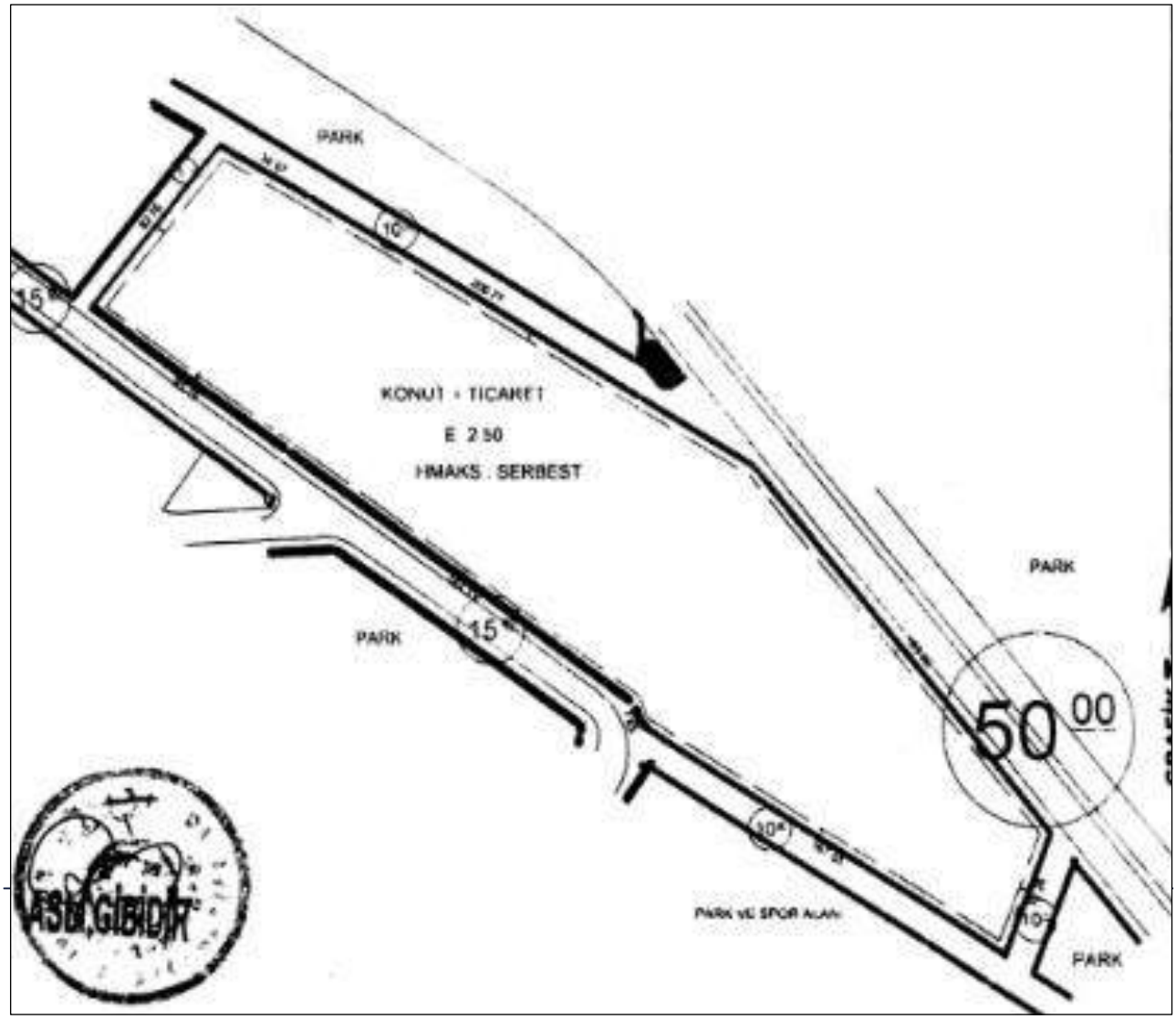
FIRSATLAR	• Ana bulvar üzerinde olması, • Çayyolu bölgesini Çankaya ile bağlayan bulvarların kesişim noktasında yer alması, • Gelişme konut alanı içinde, prestijli projelere yakın konumda yer alması, • Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması, • Yakın çevresinde üniversiteler, özel hastane ve özel okullar olması	**TEHDİTLER**	• Bölgede yapımı devam eden benzer nitelikteki projelerin, farklı seçenekler oluşturması, • Ekonomik gelişmeler ve gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk sebebiyle gayrimenkule olan talebin düşmesi, • Proje bölgesinin ana bulvar sonunda yer alması, • Işıklı kavşak noktasına çok yakın olması	**DIŞ ETKENLER**

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TASINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

Gölbaşı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilen bilgi ve belgelere göre, Kızılcaşar_3_24 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 31.07.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 120573 ada, 1 parsel "**Konut+Ticaret Alanı"**nda kalmaktadır.



Yapılaşma koşulları ve plan notları aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000	**Lejant**	Ticaret+Konut Alanı
İnşaat Nizamı	Ayrık	**H max**	Serbest
TAKS	-	**KAKS (Emsal)**	2,5
Diğer	Tüm cephelerden 5 m çekme mesafesi vardır.		
Plan Notları	Kızılcaşar_3_24 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Notları (Plan Onay Tarihi:31.07.2013) **1. Parselasyon Plan Yapımı** 1.1. Kızılcaşar Kadastro 844 no.lu parselin imarından oluşacak olan parseller konut+ticaret, resmi kurum ve dini tesis alanlarında yer alacaktır. 1.2. Kızılcaşar 429 ada 1 parsel ve 430 ada 1 parsel alan büyüklüğü korunarak ticaret alanında yeniden düzenlemeye konu olacaktır. **2. Ticaret ve Konut+Ticaret Alanları, Resmi Kurum ve Dini Tesis Alanları** 2.1.Maksimum inşaat emsali aşılmamak şartıyla ada bazı uygulama yapılan konut+ticaret ve ticaret adalarında değişik büyüklük, yükseklik ve nitelikte birimler yer alabilir. 2.2.Konut+ticaret ve ticaret alanlarında çatı eğimi serbesttir. Çatı arası bağımsız bölüm yapılmamak ve inşaat m^2 'si içinde kalmak şartıyla iskan edilebilir. 2.3. Konut+ticaret adalarında, 2.3.1. Minimum parsel büyüklüğü:1000 m^2, E:2,5, Hmax:Serbest'tir. 2.3.2.Konut+ticaret alanlarında farklı büyüklüklerde birim (rezidans, konut, ofis, büro, ticarethane vb.) inşa ve iskan edilebilir. 2.4. Ticaret adalarında, 2.4.1. Min. parsel büyüklüğü:1000 m^2, E:2,5, Hmax:Serbest'tir. 2.4.2.Ticaret alanlarında farklı büyüklüklerde birim (ofis, büro, ticarethane, restoran, spor salonu, sinema vb.) inşa ve iskan edilebilir. 2.5. Resmi kurum alanlarında, 2.5.1. Min parsel büyüklüğü:4000 m^2, E:1,50, Hmax:Serbest'tir. 2.6. Dini tesis alanlarında, 2.6.1. Min parsel büyüklüğü:3000 m^2, E:1,00, Hmax:Serbest'tir. 2.7.Ticaret ve ticaret+konut alanlarında; Ahlatlıbel Hava Radar Komutanlığının koruma ve güvenliği açısından Milli Savunma Bakanlığı'ndan uygun görüş olmadan uygulamaya geçilmez. **3. Yapı Yaklaşma Mesafeleri** 3.1. Adaların parsellenmesi halinde parsel sınırlarına yapı yaklaşma mesafesi min. 5 m' dir. 3.2. Bir parsele birden fazla yapı yapılması halinde parsel sınırlarına yapı yaklaşma mesafesi 5 m olup yapılar arasında h/2 kadar mesafe bırakılacaktır. 3.3. Ada bazı uygulamalarda plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Dubleks konut alanlarında yapılar arasında h kadar mesafe bırakılacaktır. 3.4.Ada bazı uygulamalarda, farklı yükseklikte kitle düzenlenmesi halinde yapılar arası mesafe yüksek kitlenin yüksekliğinin yarısından az olamaz. 3.5. Mevcut bulunan ve bu plan kararları ile getirilen yapı yaklaşma mesafelerini ihlal eden yapılarda mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde plan koşullarına uyulacaktır. **4. ± 0.00 Kotunun Belirlenmesi** 4.1. Konut+ticaret ve ticaret alanlarında ± 0.00 kotu 50 metrelik bulvardan kotlandırılacaktır. 4.2. Kot farklılığı olması durumunda bulvara bakan köşe noktalarının bulvar izdüşümündeki ortalaması alınır. 4.3. Su basman kotu ± metreye kadar düzenlenebilir. Arazinin max. ± 2.00 m'ye kadar kazı ve dolgu yapılarak düzenlenmesine izin verilebilir. 4.4. Otopark, sığınak, depo vb. ±0.00 kotunun altında inşa edilecektir. **5.Planda belirtilmeyen hususlarda Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat geçerlidir.**		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Gölbaşı Tapu Müdürlüğü ve Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmazlara etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmazlar için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı görülmüştür.

5.3 TASINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

- Taşınmaza ait 15.04.2016 onay tarihli mimari projesi görülmüştür. Bina vaziyet planına ve imar paftasına göre konumu yerinde yapılan incelemelere göre uygun olduğu tespit edilmiştir. Mimari projesine göre bağımsız bölüm dağılımının yapılmış olduğu görülmüş olup kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.
- Bloklara ait 04.05.2016 tarih ve 395-396-397-398-399-400/2016 sayılı tadilat Yapı Ruhsatları görülmüştür.

Taşınmazların yasal ve mevcut durum analizi;

Tüm bağımsız bölümlerin mimari özelliklerinin projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER

Değerleme konusu projenin, İller Bankası A.Ş. ile yapılan hasılat paylaşımı modeli ile inşa edilmesi sebebi ile İller Bankası A.Ş. kontrolör konumunda olup söz konusu proje yapı denetimden muaftır.

5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme kapsamındaki taşınmazların tamamının mülkiyeti Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş Birinci Yatırım Fonu'na aittir. Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayıt tespit edilmemiştir.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi

gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

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

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

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

6.1 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.3 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

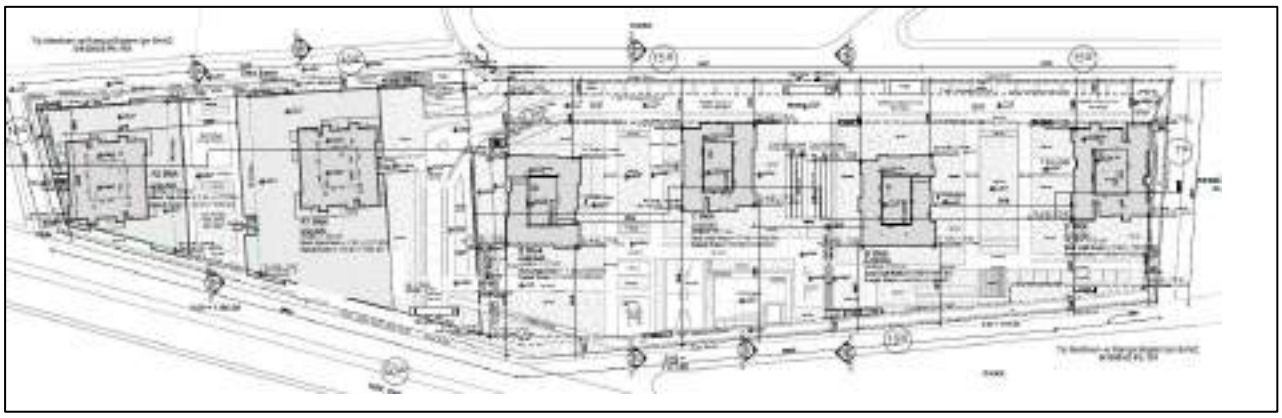
TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	**Su**	✓
Kanalizasyon	✓	**Isıtma Sistemi**	✓
Asansör	✓	**Klima Sistemi**	
Kapalı Otopark	✓	**Yangın Merdiveni**	✓
Jeneratör	✓	**Kapalı Devre Kamera Sistemi**	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	✓	**Sosyal Tesis**	✓
Diğer Özellikler:			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

Bulvar Loft projesi içerisinde A1, A2, B, C, D ve E blok olmak üzere toplam 6 blok bulunmaktadır.

Site içerisinde basketbol sahası, cep sinema salonu, hobi atölyesi, yürüyüş parkuru, çocuk oyun alanı ve kapalı yüzme havuzu gibi sosyal alanlar ile blokların altında 2 katlı kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Kapalı otopark alanının; A1 ve A2 bloklar için bir ortak giriş, B ve C bloklar için bir ortak giriş ve D ve E bloklar için bir ortak giriş olmak üzere toplam 3 adet girişi bulunmaktadır. Sitede bloklar Yavuz Sultan Selim Bulvarı'na cepheli olarak konumlanmıştır. Bloklarda sıcak su ve ısıtma ihtiyacı; kapalı devre sistem, yer tipi çelik kazanlı, kat istasyonu ile sağlanacaktır. Proje içinde toplam 8 adet betonarme su deposu bulunmaktadır. Su depolarının kapasiteleri 440 m³, 436 m³, 225 m³, 233 m³, 329 m³, 430 m³, 271 m³ ve 224 m³ şeklindedir.





A1 Blok; 2 bodrum, zemin, asma ve 21 normal kat olmak üzere toplam 25 kattan oluşmaktadır. A1 Blokun zemin ve asma katında 169-184 bağımsız bölüm numaralarında toplam 16 adet dükkan, 1. normal kattan 21. normal kata kadar her katta farklı tiplerde 8'er adet daire olmak üzere 1-168 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 168 konut bulunmaktadır. A1 bloktaki toplam bağımsız bölüm sayısı 184'tür.

A2 Blok; 2 bodrum, zemin, asma ve 21 normal kat olmak üzere toplam 25 kattan oluşmaktadır. A2 Blokun zemin ve asma katında 169-183 bağımsız bölüm numaralarında toplam 15 adet dükkan, 1. normal kattan 21. normal kata kadar her katta farklı tiplerde 8'er adet daire olmak üzere 1-168 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 168 konut bulunmaktadır. A2 bloktaki toplam bağımsız bölüm sayısı 183'tür.

B Blok; 2 bodrum, zemin ve 22 normal kat olmak üzere toplam 25 kattan oluşmaktadır. B Blokun zemin ve normal katlarının her birinde farklı tiplerde 4'er adet daire olmak üzere 1-92 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 92 adet konut bulunmaktadır.

C Blok; 2 bodrum, zemin ve 23 normal kat olmak üzere toplam 26 kattan oluşmaktadır. C Blokun zemin ve normal katlarının her birinde farklı tiplerde 6'şar adet daire olmak üzere 1-144 bağımsız bölüm numaralarına sahip toplam 144 adet konut bulunmaktadır.

D Blok; 2 bodrum, zemin ve 18 normal kat olmak üzere toplam 21 kattan oluşmaktadır. D Blokun zemin ve 1. normal katında 1'den 10'a kadar numaralandırılmış 5'er adet daire, 2. normal kattan 6. normal kata kadar olan katlarda 11'den 40'a kadar numaralandırılmış 6'şar adet daire, 7. normal kattan 18. normal kata kadar olan katlarda 41'den 100'e kadar numaralandırılmış 5'er adet daire bulunmaktadır. D blokta toplam 100 adet konut mevcuttur.

E Blok; 2 bodrum, zemin ve 24 normal kat olmak üzere toplam 27 kattan oluşmaktadır. E Blokun zemin ve normal katlarının her birinde 6'şar adet olmak üzere 1'den 150'ye kadar numaralandırılmış toplam 150 adet konut bulunmaktadır.

- Projedeki daire tiplerinin dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Daire Tiplerinin Bloklara Göre Dağılımı							
	A1	A2	B	C	D	E	Toplam
1+1	84	84	-	48	18	50	284
2+1	42	42	3	50	25	50	212
3+1	42	42	45	46	45	2	222
4+1	-	-	44	-	-	48	92
5+1	-	-	-	-	12	-	12
Toplam	**168**	**168**	**92**	**144**	**100**	**150**	**822**

DAİRE TİP DAĞILIMI							
	A1	A2	B	C	D	E	Toplam
1A	40	40	-	-	-	-	80
1A-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
1B	40	40	-	-	-	-	80
1B-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
1C	-	-	-	46	-	-	46
1C-BAHÇE	-	-	-	2	-	-	2
1D-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
1E	-	-	-	-	17	-	17
1F	-	-	-	-	-	48	48
1F-BAHÇE	-	-	-	-	-	2	2
2A	26	26	-	-	-	-	52
2A-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
2B	14	14	-	-	-	-	28
2C	-	-	1	-	-	-	1
2C-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
2D-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
2E	-	-	-	46	-	-	46
2E-BAHÇE	-	-	-	2	-	-	2
2F	-	-	-	1	-	-	1
2F-BAHÇE	-	-	-	1	-	-	1
2G	-	-	-	-	2	-	2
2G-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
2H	-	-	-	-	18	-	18
2J	-	-	-	-	4	-	4
2K	-	-	-	-	-	48	48

2K-BAHÇE	-	-	-	-	-	2	2
3A	26	26	-	-	-	-	52
3A-TERAS	2	2	-	-	-	-	4
3B	14	14	-	-	-	-	28
3C	-	-	22	-	-	-	22
3C-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
3D	-	-	22	-	-	-	22
3E	-	-	-	23	-	-	23
3E-BAHÇE	-	-	-	1	-	-	1
3F	-	-	-	22	-	-	22
3G	-	-	-	-	18	-	18
3G-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
3H	-	-	-	-	18	-	18
3H-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
3J	-	-	-	-	2	-	2
3J-BAHÇE	-	-	-	-	1	-	1
3K	-	-	-	-	4	-	4
3L	-	-	-	-	-	1	1
3L-BAHÇE	-	-	-	-	-	1	1
4A	-	-	21	-	-	-	21
4A-BAHÇE	-	-	1	-	-	-	1
4B	-	-	22	-	-	-	22
4C	-	-	-	-	-	31	31
4C-BAHÇE	-	-	-	-	-	1	1
4D	-	-	-	-	-	16	16
5A	-	-	-	-	9	-	9
5B	-	-	-	-	3	-	3
Toplam	**168**	**168**	**92**	**144**	**100**	**150**	**822**

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin bulunduğu kat, brüt alanı, var ise eklenti alanını içerir tablo aşağıda yer almaktadır.

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN (m^2)	EKLENTİ ALANI (m^2)	EKLENTİ DAHİL TOPLAM ALAN (m^2)
C	Z	**2**	Konut		1 9 / 36947	45		45

6.4 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akısı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnsa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.5 DEĞERLEME İSLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SECİLME NEDENLERİ

Bu değerleme çalışmasında,

(i) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki toplam pazar değerinin hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazların serbest piyasa koşullarında alım-satıma konu olması ve bölgede alım-satım değerine ilişkin yeterli veriye ulaşılabiliyor olması göz önünde Pazar Değeri Analizi; konut ve dükkan niteliğinde olan değerlemeye konu taşınmazların aynı zamanda kira getirisi potansiyeli olması dikkate alınarak Gelir İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemleri kullanılmıştır.

(ii) Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mevcut inşaat seviyesine göre pazar değerinin belirlenmesinde Maliyet Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

(iii) Değerlemeye konu "konut" nitelikli bağımsız bölümlerin toplu satışa konu edilmesi durumunda iskontolu pazar değerinin belirlenmesinde Pazar Değeri Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

6.6 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017'de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerleme konusu 1 adet taşınmazın tamamı için "Konut" amaçlı kullanım en etkinve verimli kullanımdır.

6.7 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan araştırmalarda değerlemeye konu taşınmazlara emsal oluşturabilecek aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

6.8.1 Konut Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 13. katta yer alan 157 m^2 alanlı, 3+1 konut pazarlıklı 3.295.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 20987 TL/m^2)
- **Emsal 2:** Taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3. katta yer alan 47 m^2 alanlı, 1+1 konut pazarlıklı 2.137.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 45468 TL/m^2)

- **Emsal 3:** Taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 3. katta yer alan 47 m^2 alanlı, 1+1 konut pazarlıklı 2.207.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 46957 TL/m^2)

- **Emsal 4:** Taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 1.katta yer alan 157 m^2 alanlı, 3+1 konut pazarlıklı 3.545.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 22579 TL/m^2)

- **Emsal 5:** Taşınmazların bulunduğu site içerisinde, 12.katta yer alan 157 m^2 alanlı, 3+1 konut pazarlıklı 3.895.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 24808 TL/m^2)

Emsallerin Değerlendirilmesi:

Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölge özellikle son 5 yıllık süreçte Ankara'nın en önemli gelişme konut alanlarından biri olup bölgede genellikle sosyal tesisleri içinde barındıran lüks konut ve villa projeleri geliştirilmektedir.

Bulvar Loft projesi, Yavuz Sultan Selim Bulvarı üzerinde yer almakta ve güneyinde bulunan Şehit Savcı Mehmet Selim Kiraz Bulvarı'na (İncek Bulvarı) çok yakın konumdadır. Bahsi geçen bulvarlar, bölgenin ana arterleri konumunda olup, projenin bulunduğu söz konusu bölgeyi yaklaşık 10 dk'lık sürüş mesafesi ile doğu yönünde Çankaya-Oran bölgesine, kuzeybatı Çayyolu-Ümitköy lokasyonlarına bağlamaktadır. Bu nedenle bulunduğu bölgede konum avantajına sahiptir.

Bulvar Loft Projesi'nin bulunduğu Yavuz Sultan Selim Bulvarı ve burayı Çayyolu'na bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde inşa edilen ya da yapımı devam eden benzer niteliklere sahip projelerin satış ofisleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile görüşmeler yapılmıştır. Bölgede bulunan konut projelerinde konum, manzara, cephe özellikleri, kullanım alanının büyüklüğü ve fonksiyonel olması, otopark alanı gibi etmenlerin yanında yeşil alan varlığı, spor tesisi ve farklı kullanıcılara hitap edebilecek sosyal tesis olanaklarının da birim değerlere etki ettiği görülmüştür. Bölgede 1+1 tipi konutların 45.000-47.000 TL/ m², 2+1 ve 3+1 tipi konutların 20.000-25.000 TL/m², daha büyük kullanım alanına sahip konutların 20.000-23.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Değerlendirme:

Değerleme raporunun sonuç bölümünde Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş mülkiyetinde bulunan 1 adet "konut" nitelikli taşınmazlarım değer tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, bulundukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, eklenti nitelikleri, bağımsız bölüm konumları vb kriterleri ile birlikte taşınmazların değerine etki edebilecek diğer dışsal faktörler (ekonomik konjonktür, çevresel faktörler) dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.Pazar Değeri Analizi'ne göre konu taşınmazların değertablosu aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME DETAYI

SIRA NO	BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	TAŞINMAZIN DEĞERİ(TL)
1	C	Z	**2**	Konut	45,00	44.444	2.000.000
	GENEL TOPLAM						2.000.000

6.8 NAKİT AKISI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların kiralanabilir nitelikte olması ve bölgede emsal kira verilerine ulaşılmış olması dikkate alınarak direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde emsal nitelikteki taşınmazların satış

bedelleri ile kira gelirleri incelenmiş ve aşağıdaki formül kullanılarak yaklaşık kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmaz Değeri

Kapitalizasyon Oranının Tespiti:

Taşınmazlara yakın konumda benzer niteliklere sahip konut projesinde yer alan 45 m² brüt alanlı konut için talep edilen kira bedeli 5.000 TL/ay olup, taşınmazın 2.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı = 5.000 TL / Ay x 12 ay / 2.000.000 TL = 0,03

Buna göre, yapılan emsal incelemeleri neticesinde **konutlar** için kapitalizasyon oranının %2-3 aralığında olduğu görülmüş, değerlemede %3 olarak kabul edilmiştir.

Yukarıda tespit edilen kapitalizasyon oranları kullanılarak elde edilen değer tablosu aşağıda yer almaktadır. Bu yöntemde değerleme konusu taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri tespit edilmiştir.

DEĞERLEME DETAYI

BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m2)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/m2)	AYLIK KİRA(TL/ay)	KAP ORANI(%)	TAŞINMAZIN DEĞERİ(TL)
C	-	**2**	Konut	45,00	110	4950	%3	1.980.000
GENEL TOPLAM								1.980.000

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Bulvar Loft Projesi'nde yer alan 1 adet bağımsız bölüm olup bu değerleme raporunda arsa ve/veya proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerleme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müsterek veya Bölünmüs Kısımların Değerleme Analizi

Ana taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup değerlemeye konu taşınmazların tamamı Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'ne aittir.Değerleme bağımsız bölüm bazında yapılmış, proje kapsamındaki ortak alan kullanımları bağımsız bölüm değerlerine yansıtılmıştır.

6.10. TAŞINMAZIN GAYRİMENKUL YATIRIM FONU PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Cercevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüs:

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 120573 ada 1 parseldeki bloklara ait 15.04.2016 tarihli mimari proje ve blok bazında düzenlenen 04.05.2016 tarihli tadilat ruhsatları ve 07.03.2019- 76 /2019 numaralı, **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır.

Yapılan incelemelerde inşaat faaliyetlerinin ruhsat ,iskan ve eklerine uygun olarak devam ettiği gözlenmiştir.

28 Mayıs 2013/28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VI, No: 26)"in 9. Maddesinin 1. fıkrası

“Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmaması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyünde konut olarak bulunmasında yasal bir engel bulunmamaktadır.

7. DEĞERLENDİRME

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematiği, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerleme raporunda taşınmazların değer tespiti için Pazar Değeri Analizi ve Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi kullanılmıştır. Bu yöntemlere göre elde edilen toplam değerleri gösterir çizelge aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM DEĞER (TL)
Pazar Değeri Analizi	**2.000.000.-TL**
Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi	**1.980.000.-TL**

Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki projelerde yer alan taşınmazların boşluk oranının düşük ve bölge ihtiyacına nazaran arzın yüksek düzeyde olması, ayrıca doluluk boşluk oranından dolayı kira değerlerinin yükselişte olması nedenleriyle nihai değer takdirinde Nakit Akışı Analizi kullanılmıştır.

Nihai Değer Takdiri

TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
Konutlar Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	2.000.000.-TL

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
1 Adet Konut (Portföyde Bulunan)	2.000.000.-	2.020.000.-

(*) KDV bedelinin hesaplanmasında 26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesi dikkate alınmıştır. Buna göre, dükkanlarda ve net alanı 150 m²'nin üzerindeki konutlarda KDV oranı %8, diğer konutlarda ise %1 olarak uygulanmıştır.
Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı
Yusuf YAYLALI
Lisans No: 920058

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şeref Emen
Lisans No: 401584

- İşbu rapor, Akfen Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.




LOFT









ADA	120573	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	KIZILCAŞAR	
YAPI SAHİBİ		İLLER BANKASI
İMAR ÇAPI		25.04.2016 TARİH 221/16 SAYI
YOL KOTU		25.04.2016 TARİH 113/16 SAYI
BAĞ. BÖL. LİSTE BEYANI		02.05.2016 TARİH 14200 SAĞT.
TAPU TESCİL		03.[illegible].2016

MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI
25 / 01 / 2016 TARİHLİ ONAYLI PROJE	

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	03.[illegible].2016 Selcan TURŞAKÖZ Mimar Oda No: [illegible]	03.[illegible].2016 Şadettin TARAÇBAŞI İmar ve Şehircilik Müdürü

Manisa Kotu Genelkurmay Başkanlığı 13 Ocak 2016 46008895-3270-5814-16 yazısına göre değerlendirilmiştir.

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

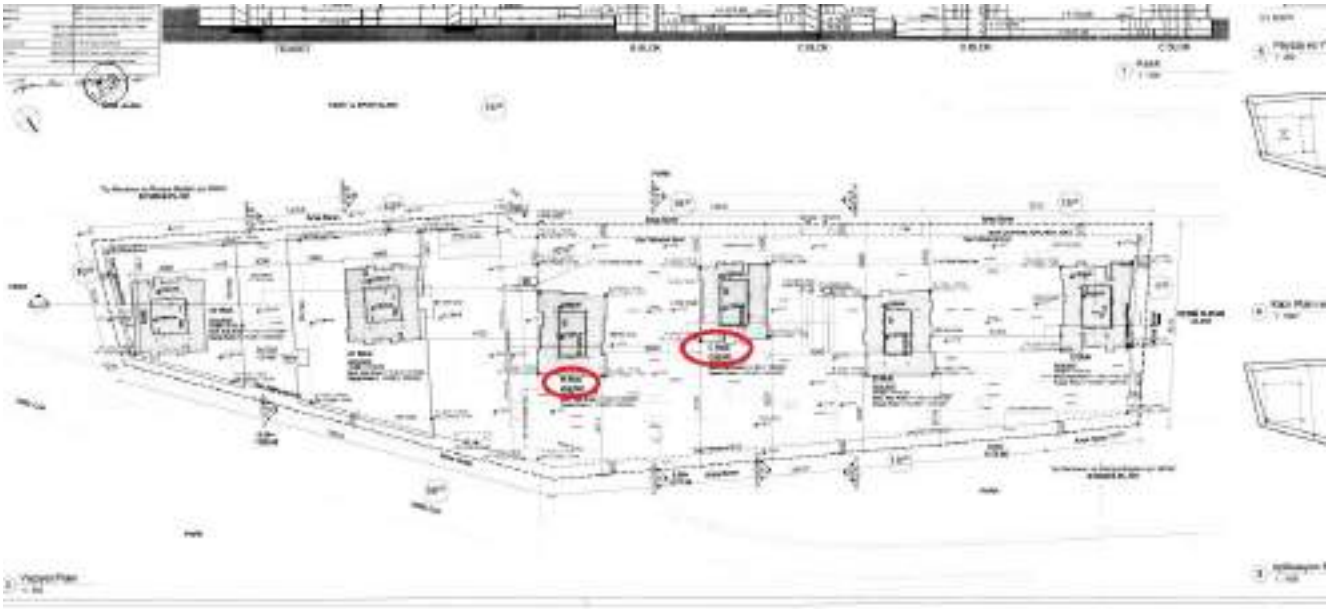
- 3.00 M Yİ GEÇEN İSTİNAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.

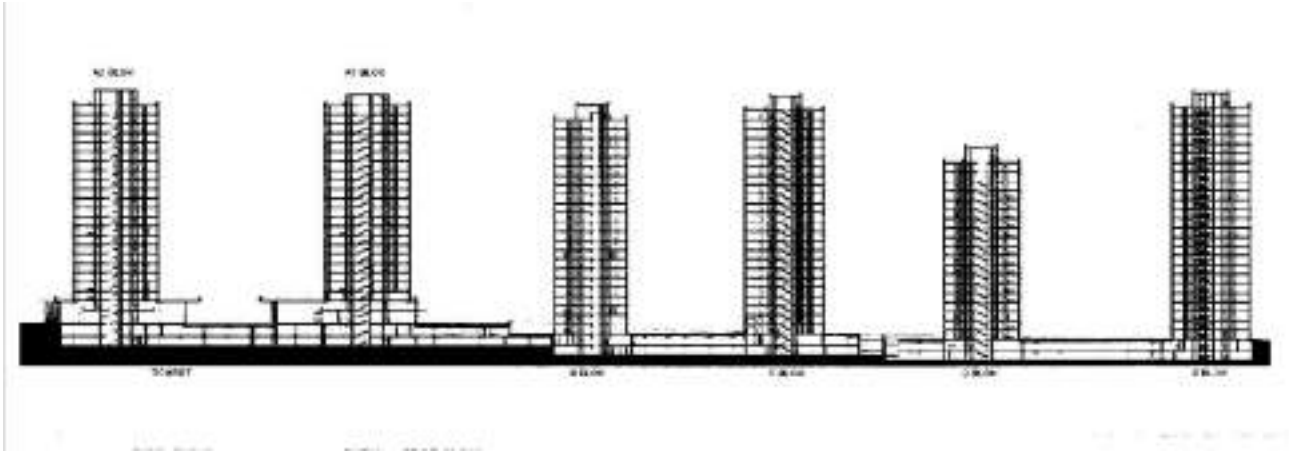
- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ YAPILACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHÜTNAME BELGESİ İSTENECEKTİR.

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

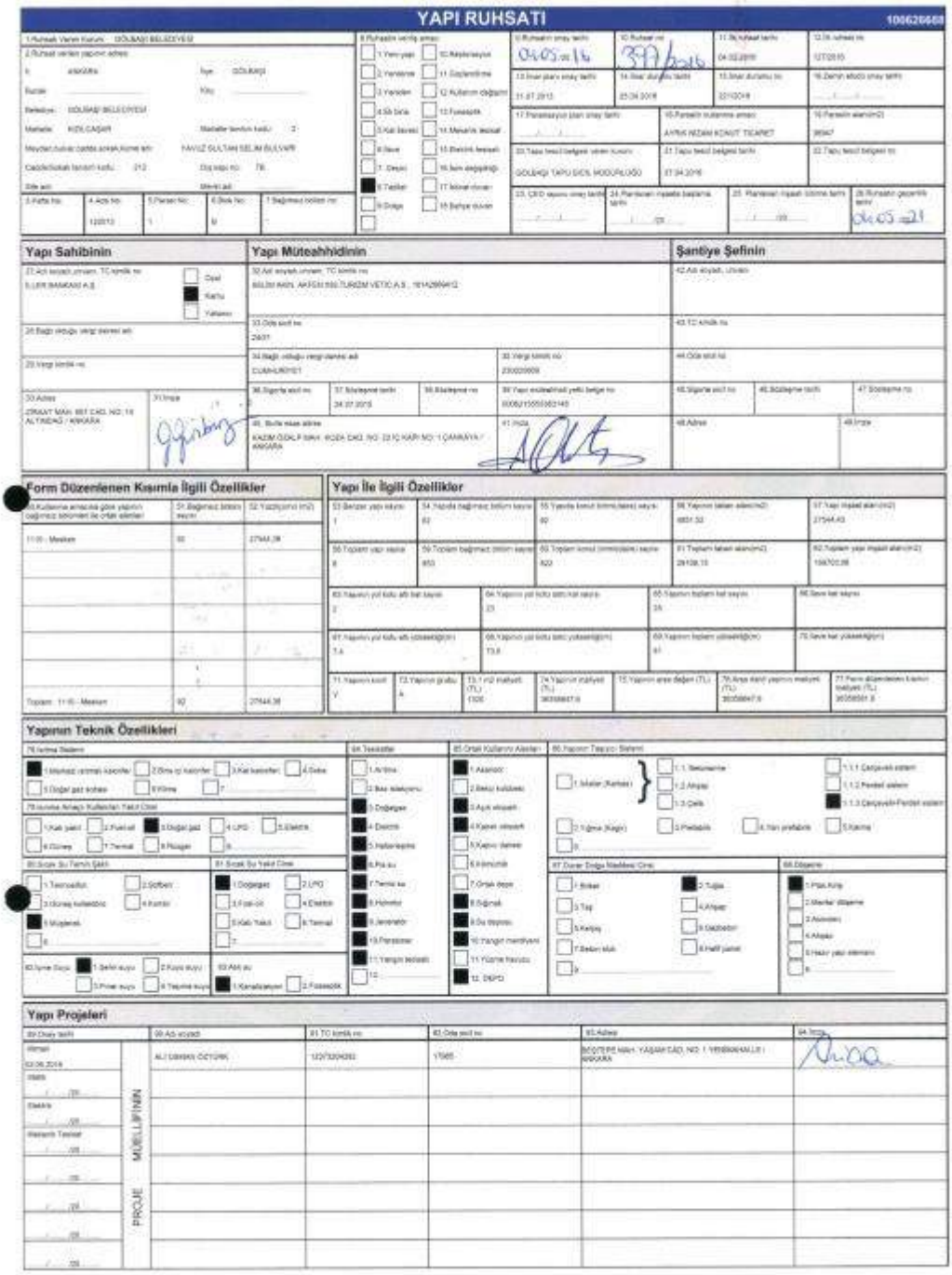





C BLOK GİRİŞ


BAHÇE
BAHÇE TERASI
C0036
EBEVEYN Y.O.
11.00 m²
C0042
MUTFAK
10.58 m²
C0054
SALON
C0032
HOL
1.65 m²
C0038
BANYO
4.60 m²
C0033
ÇAM.
C0028
MUTFAK
5.09 m²
C0026
SALON
14.85 m²
C0014
ANTRE
C0012
MUTFAK
C0003
SALON
35.88 m²
C0041
ANTRE
4.93 m²
C0052
ÇAM.
1.25 m²
C0049
HOL
3.57 m²
C0059
VESTİYER
C01
C0031
ELEKTRİK ODASI
10.40 m²
C0066
Y.K.K.
8.25 m²
C0011
ANTRE
5.30 m²
SAFT


C BLOK GİRİŞ



YAPI RUHSATI

100626668

1-Ruhsatı Veren Kurum : GÖLBAŞI BELEDİYESİ

2-Ruhsat verilen yapının adresi

İli : ANKARA İlçe : GÖLBAŞI

Bucak : Köy :

Belediye : GÖLBAŞI BELEDİYESİ

Mahalle : KIZILCAŞAR Mahalle kentsel kodu : 0

Meydan,cadde,sokak,kırsal mevki adı : HAYUZ SULTANI SELİM BULVARI

Cadde/sokak kentsel kodu : 312 Dış kapı no : 78

Site adı : Blok/Ada :

3-Parsel No	4-Ada No	5-Pafta No	6-Blok No	7-Bağımsız bölüm no
	120513	1	9	-

8-Ruhsatın verildiği amaç: 1-Yeni yapı; 2-Yenileme; 3-Yeniden; 4-Sökme; 5-Kat ilavesi; 6-İlave; 7-Onarım; 8-Tadilat; 9-Diğer; 10-Restorasyon; 11-Güçlendirme; 12-Kullanım değişimi; 13-Ruhsatsız; 14-Menafi ile ilgisiz; 15-Elektrik tesisatı; 16-Isıtma değiştirme; 17-Mimari projesiz; 18-Diğer

9-Ruhsatın onay tarihi	10-Ruhsat no	11-İlk ruhsat tarihi	12-İlk ruhsat no
04.05.2016	397/2016	04.02.2010	127/2010

13-İmar planı onay tarihi	14-İmar durumu tarihi	15-İmar durumu no	16-Zemin etüdü onay tarihi
31.07.2013	25.04.2016	2210/24	

17-Parselasyon plan onay tarihi	18-Parselin malikinin adı-soyadı	19-Parselin ada/no(m2)
	AYFER NEZAH KONUT TİCARET	9/647

20-Tapu tescil belgesini veren kurum	21-Tapu tescil belgesi tarihi	22-Tapu tescil belgesi no
GÖLBAŞI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	27.04.2016	

23-CİD yapının onay tarihi	24-Parselasyon inşaatın başlama tarihi	25-Parselasyon inşaatı bitirme tarihi	26-Ruhsatın geçerlilik tarihi
			04.05.2021

Yapı Sahibinin

27-Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: İLLER BANKASI A.Ş.

Özel / Kamu / Yabancı

28-Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29-Vergi kimlik no:

30-Adres: ZİRAAT MAH. 661 CAD. NO: 19 ALTINDAĞ / ANKARA

31-İmza:

Yapı Müteahhidinin

32-Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: BİLİŞİM MADN. AKŞEH İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş. , 1614286940

33-Oda sicil no: 23431

34-Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET

35-Vergi kimlik no: 2300209009

36-Sigorta sicil no	37-Sözleşme tarihi	38-Sözleşme no	39-Yapı müteahhitlik yetki belge no
	24.07.2015		60082155503602140

40-Şirkte imza adresi: KAZIM ÖZALP MAH. KOZA CAD. NO: 22/C KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA

41-İmza:

Şantiye Şefinin

42-Adı soyadı, Unvanı:

43-TC kimlik no:

44-Oda sicil no:

45-Sigorta sicil no	46-Sözleşme tarihi	47-Sözleşme no

48-Adres:

49-İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50-Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51-Bağımsız bölüm sayısı	52-Yüz(ölçümü m2)
11100 - Mesken	92	27544,39
Toplam 11100 - Mesken	92	27544,39

Yapı İle İlgili Özellikler

53-Bahçe yapı sayısı	54-Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55-Yapıda konut (mm/adet) sayısı	56-Yapının taban alanı(m2)	57-Yapı inşaat alanı(m2)
1	92	92	6851,52	27544,43

58-Toplam yapı sayısı	59-Toplam bağımsız bölüm sayısı	60-Toplam konut (mm/adet) sayısı	61-Toplam taban alanı(m2)	62-Toplam yapı inşaat alanı(m2)
8	853	823	28108,15	156703,98

63-Yapının yol kotu altı kat sayısı	64-Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65-Yapının toplam kat sayısı	66-Servis kat sayısı
2	23	25	

67-Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68-Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69-Yapının toplam yüksekliği(m)	70-Servis kat yüksekliği(m)
7,4	73,6	81	

71-Yapının sınıfı	72-Yapının grubu	73-1 m2 maliyeti (TL)	74-Yapının maliyeti (TL)	75-Yapının arsa değeri (TL)	76-Arsa hariç yapının maliyeti (TL)	77-Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	4	1100	30338667,9		30338667,9	30338667,9

Yapının Teknik Özellikleri

78-Isıtma Sistemi: 1-Merkezi ısıtma kaloriferi; 2-Sıhhi ısı kaloriferi; 3-Kat kaloriferi; 4-Soba; 5-Doğal gaz sobası; 6-Klima; 7-

79-Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1-Kok yakıt; 2-Fuel-oil; 3-Doğal gaz; 4-LPG; 5-Elektrik; 6-Güneş; 7-Termal; 8-Rüzgar; 9-

80-Sıcak Su Temin Şekli: 1-Termosifon; 2-Sofben; 3-Güneş kolektörü; 4-Kombi; 5-Müştereken; 6-

81-Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1-Doğalgaz; 2-LPG; 3-Fuel-oil; 4-Elektrik; 5-Katı Yakıt; 6-Termal; 7-

82-Isıtma Suyu: 1-Şehir suyu; 2-Kuyu suyu; 3-Pınar suyu; 4-Taşınır suyu

83-Atık su: 1-Kanalizasyon; 2-Foseptik

84-Tesisatlar: 1-Asansör; 2-Bina süpürgesi; 3-Doğalgaz; 4-Duş-lu; 5-Hidroforlu; 6-Pis su; 7-Telefon; 8-Hortum; 9-Jeneratör; 10-Paratoner; 11-Yangın tesisatı; 12-

85-Ortak Kullanım Alanları: 1-Asansör; 2-Bekçi kulübesi; 3-Açık otopark; 4-Kapalı otopark; 5-Kapıcı dairesi; 6-Kamelya; 7-Ortak depo; 8-Sığınak; 9-Su deposu; 10-Yangın merdiveni; 11-Yüzme havuzu; 12-DKPD

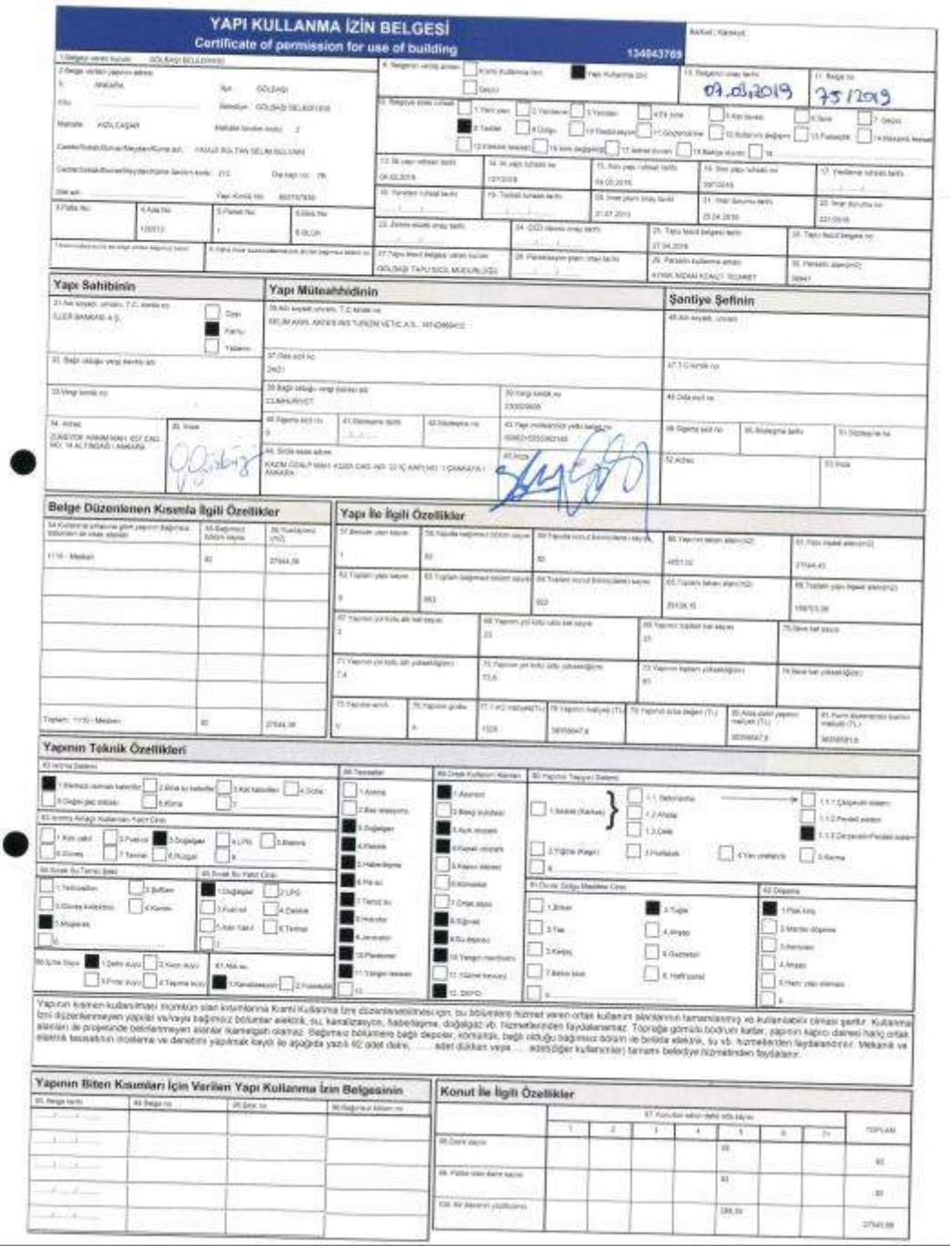
86-Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1-İskeler (Kafesler): 1.1-Betonarme; 1.2-Ahşap; 1.3-Çelik; 1.1.1-Çerçeveli sistem; 1.1.2-Perdeli sistem; 1.1.3-Çerçeveli-Perdeli sistem; 2-Tığlama (Kagir); 3-Prefabrik; 4-Yığma prefabrik; 5-Karma

87-Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1-Briket; 2-Tuğla; 3-Taş; 4-Ahşap; 5-Kerpiç; 6-Gazbeton; 7-Beton blok; 8-Hafif panel

88-Döşeme: 1-Plak-Kiriş; 2-Mantar döşeme; 3-Asmolen; 4-Ahşap; 5-Hazır yapı elemanı

Yapı Projeleri

89-Onay tarihi		90-Adı soyadı	91-TC kimlik no	92-Oda sicil no	93-Adres	94-İmza
Mimari 02.06.2016	MÜELLİFİNİN PROJE	ALİ OSMAN OCTÜRK	12273304350	17565	BAĞTEPE MAH. YAŞAM CAD. NO: 1 YENİMAHALLE / ANKARA	
Statik / / 19						
Elektrik / / 19						
Mekanik Tesisat / / 19						
/ / 19						
/ / 19						
/ / 19						
/ / 19						



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

134843769

Barkod / Karekod

1 Belgeyi veren kurum: GOLBAŞI BELEDİYESİ

2 Belge verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: GOLBAŞI Köy: Belediye: GOLBAŞI BELEDİYESİ Mahalle: KIZILCAŞAR Mahalle Sokak Adı(s): 2 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume adı: YAVUZ SULTAN SELİM BULVARI Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kume Sokak Adı: 215 Dış kapı no: 76 Site adı: Yapı Kimlik No: 800757830

3 Pafta No. | 4 Ada No. 105513 | 5 Parsel No. 1 | 6 Blok No. B BLOK

7 Önceki ruhsat ve bu belge yerine geçecek belgenin türü: | 8 Yapı (Ana) kullanmalarının, ayrıca bağımsız bölümlerin ne olduğu:

9 Belgenin verildiği yer: Kamu Kullanma İzni / Yapı Kullanma İzni / Geçici

10 Belgenin verildiği tarih: 09.03.2019

11 Belge no: 75/2019

12 Belgeye konu ruhsat: 1. Yeni yapı / 2. Yenileme / 3. Yeniden / 4.Fen. tevsi / 5. Kat ilavesi / 6. Tevsi / 7. Değişiklik / 8. Tadilat / 9. Onarım / 10. Restorasyon / 11. Güçlendirme / 12. Kullanım değişikliği / 13. Parselasyon / 14. Ihtisas imar / 15. Elektrik tesisatı / 16. İskân değişikliği / 17. Ilhak (Kısmi) / 18. Belediye ilhakı / 19.

13. Bu yapı ruhsatı tarihi	14. Bu yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
04.02.2019	1213/2018	09.05.2018	2007/2018	

18. Tevkifat ruhsatı tarihi	19. Tevkifat ruhsatı no	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. Tapu durumu no
		21.07.2015	25.04.2018	221/2018

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. OSD ibraz onay tarihi	25. Tapu fesih belgesi tarihi	26. Tapu fesih belgesi no
		27.04.2018	

27. Tapu İmar Belgesi veren kurum: GOLBAŞI TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ | 28. Parselasyon planı onay tarihi | 29. Parselin kullanma amacı: KİYMA, NİŞASI KONUT, TİCARET | 30. Parselin alanı(m2): 36941

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İLLER BANKASI A.Ş. | Özel / Kamu / Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

33. Vergi kimlik no:

34. Adresi: ÜNİVERSİTE HAMAM MAH. 657 SAĞ. NO: 18 ALTINDAĞ / ANKARA | 35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SELİM KAHN, AKYEŞİL İNŞ.TURİZM VE TİC.A.Ş. , 1410290402

37. Oda sicil no: 2421

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇUBUKVUCT

39. Vergi kimlik no: 3300035000

40. Ehliyet sicil no | 41. Ehliyet sınıfı | 42. Müteahhitlik no

43. Yapı müteahhidinin yetki belgesi no: 03662+0000362165

44. İnşa edilen adres: KAZIM ÖZALP MAH. KUBA CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA | 45. İmza

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı:

47. T.C kimlik no:

48. Oda sicil no:

49. Ehliyet sicil no | 50. Ehliyet sınıfı | 51. Ehliyet no

52. Adresi | 53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma onayına göre yapının bağımsız bölümleri ve ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1110 - Müstakil	02	27944.36
Toplam: 1100 - Müstakil	02	27944.36

Yapı ile İlgili Özellikler

57. Blokdaki yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda inşaat alanı(m2)	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı toplam alanı(m2)
1	02	02	4851.02	27944.43

62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam inşaat alanı(m2)	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı ihtaat alanı(m2)
1	063	012	25126.15	156753.58

67. Yapının yer altında ait kat sayısı	68. Yapının yer altı katı adet sayısı	69. Yapının bodrum kat sayısı	70. Ilave kat sayısı
2	23	01	

71. Yapının yer altı kat(lar) alanı(m2)	72. Yapının yer altı katı alanı(m2)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. Ilave kat yüksekliği(m)
7.4	73.6	01	

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyet(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının sözle değeri (TL)	80. Arsa payına yapının maliyeti (TL)	81. Fenni müteahhidin kârının maliyeti (TL)
V	A	1520	38155647.8		3815564.7.8	3815564.8

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi: ısıtmalı kalorifer / 2. Bina içi kalorifer / 3. Kat kaloriferi / 4. Soba / 5. Doğal gaz sobası / 6. Klima / 7.

83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Kömür yakıt / 2. Fuel-oil / 3. Doğalgaz / 4. LPG / 5. Elektrik / 6. Güneş / 7. Termal / 8. Rüzgar / 9.

84. Sıcak Su Tahrik Şekli: 1. Termosifon / 2. Şofben / 3. Güneş kolektörü / 4. Kombi / 5. Müştereken / 6.

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz / 2. LPG / 3. Fuel-oil / 4. Elektrik / 5. Kömür Yakıt / 6. Termal / 7.

86. İçme Suyu: 1. Şehir suyu / 2. Kuyu suyu / 3. Pınar suyu / 4. Taşıma suyu

87. Atık su: 1. Kanalizasyon / 2. Foseptik

88. Taşıyıcılar: 1. Ahşap / 2. Bac sistemi / 3. Duğalgar / 4. Betonarme / 5. Hafif beton / 6. Prefabrik / 7. Çelik / 8. Yığma / 9. Su / 10. Yerinde dökme betonarme / 11. Yığma / 12. DEPO

89. Ünite Kullanım Kamları: 1. Apartman / 2. Betonarme / 3. Apartman / 4. Müstakil / 5. Kapalı otopark / 6. Kapalı otopark / 7. Açık otopark / 8. Kömürlük / 9. Sığınak / 10. Su deposu / 11. Yangın merdiveni / 12. Yangın merdiveni / 13. Güvenlik kulesi / 14. DEPO

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme / 1.1. Betonarme / 1.1.1 Çerçeveli sistem / 1.1.2 Perdeli sistem / 1.1.3 Çerçeve+Perdeli sistem / 1.2 Ahşap / 1.3 Çelik / 2. Yığma / 2.1 Yığma / 2.2 Prefabrik / 3. Karma / 4. Yapı mühendisliği

91. Önceki Doğal Maddesi Cinsi: 1. Briket / 2. Taş / 3. Tuğla / 4. Ahşap / 5. Kerpiç / 6. Betonarme / 7. Betonarme / 8. Hafif beton / 9.

92. Dışarıda: 1. Plak kiriş / 2. Merdiven döşeme / 3. Konsollar / 4. Ahşap / 5. Hafif beton / 6.

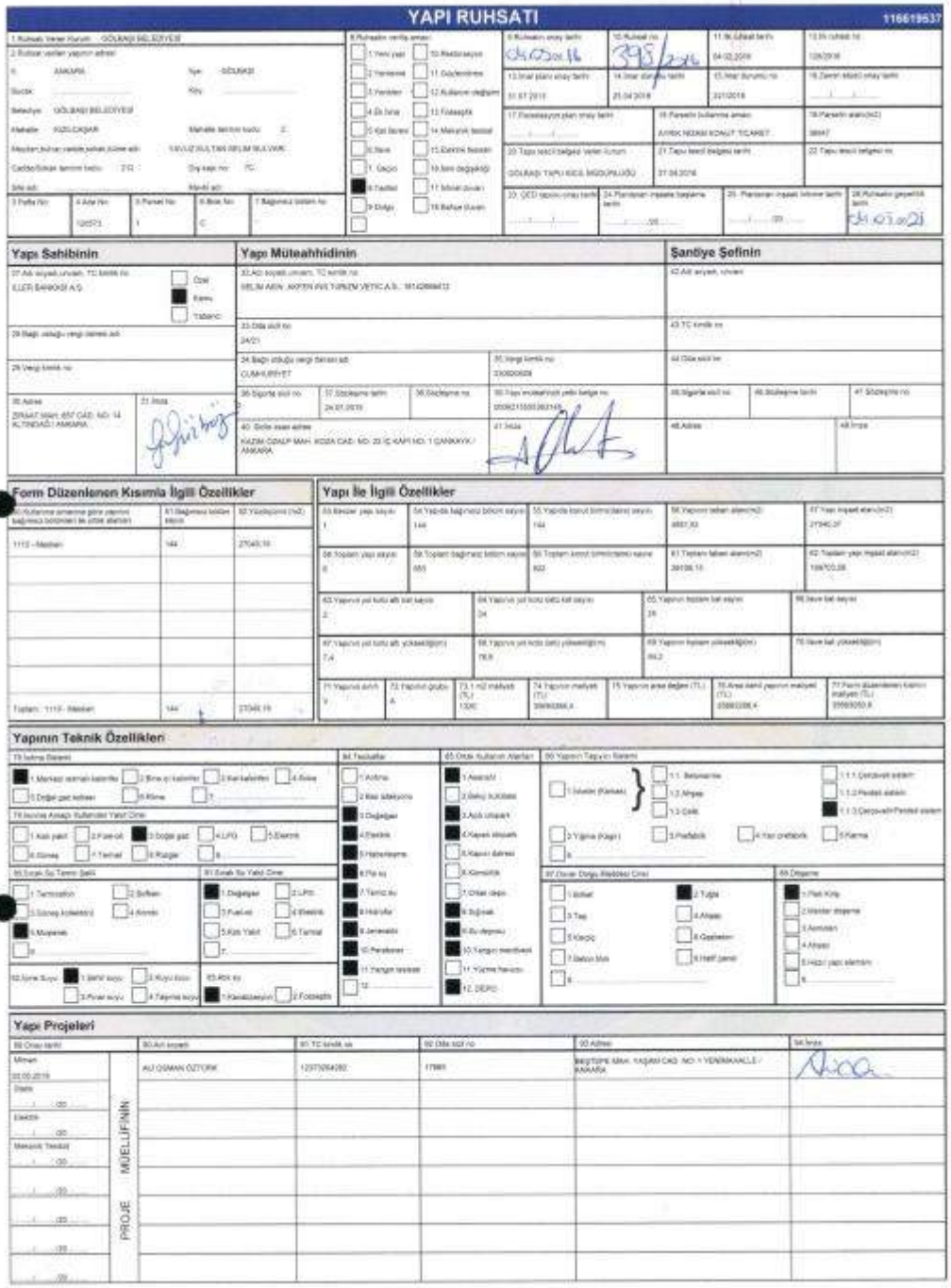
Yapının kısmen kullanılmayı mümkün olan kısımlarına Kısmi kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları da projesinde belirlenmeyen alanlar ilişiksiz olarak, Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 02 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının İlişken Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sahip olduğu oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı					02			02
99. Fiilen oturulan daire sayısı					02			02
100. Alt alanının yüzölçümü					156.39			27943.99



YAPI RUHSATI

116619537

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

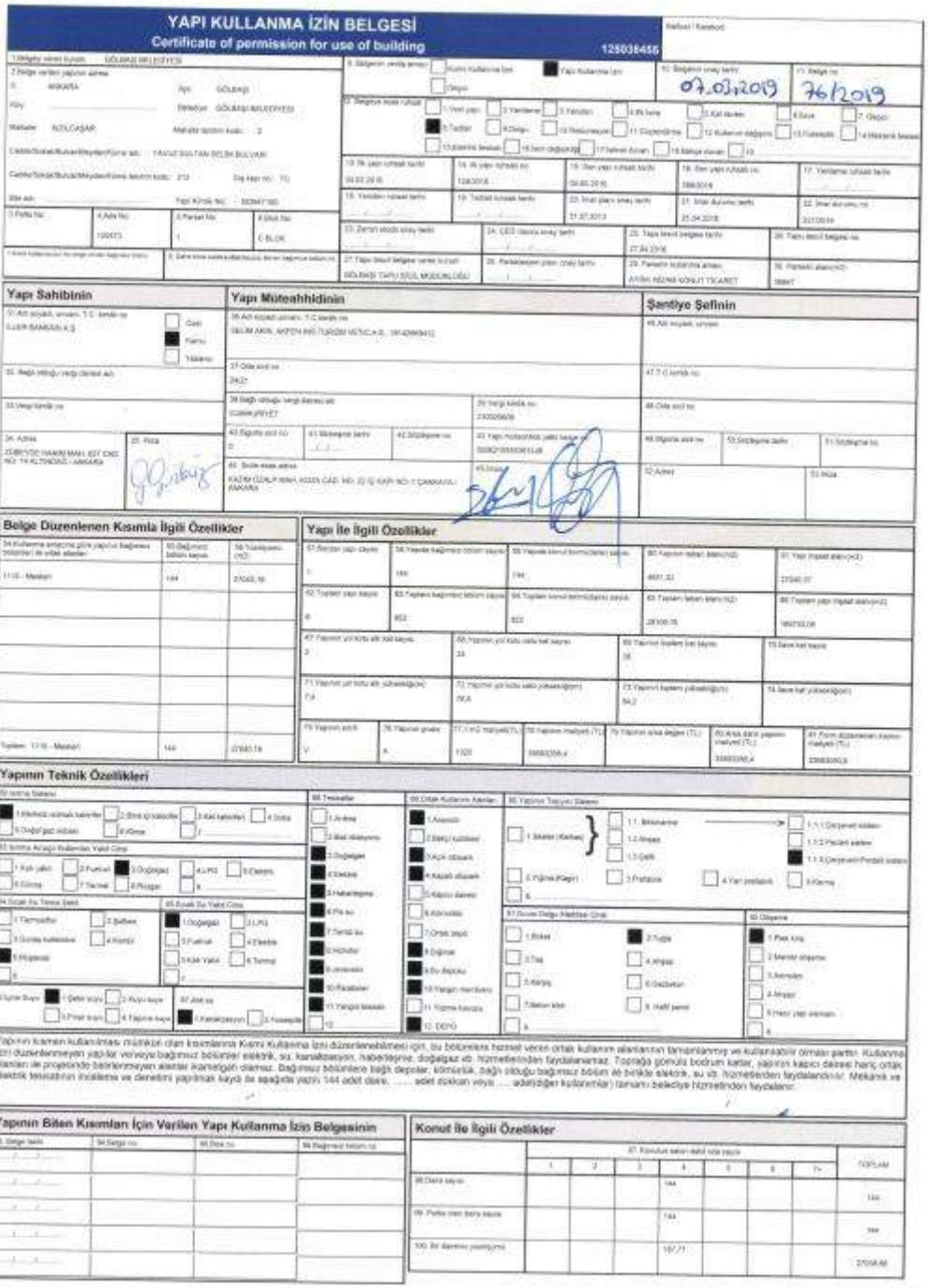
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

125038455

Belge / Karekod

10. Belgenin onay tarihi: 07.03.2019

11. Belge no: 76/2019

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veriliş bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Topoğa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kullanılan olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 144 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamlı bitlikliye (hizmetlerden faydalanır.

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	92960744
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KIZILCAŞAR-İMAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	20/1907
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	120573/1
AT Yüzölçümü(m2):	36947.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//2
Arsa Pay/Payda:	19/36947
Ana Taşınmaz Nitelik:	24 KATLI A1,A2 BLOKLAR MESKEN, OFİS VE İŞYERİ 25 KATLI B BLOK 26 KATLI C BLOK, 21 KATLI D BLOK VE 27 KATLI E BLOK LARDAN OLUŞAN BETONARME MESKEN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gölbaşı(ANKARA)	-

			- 17-06-2019 13:24 - 12735	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gölbaşı(ANKARA) - 17-06-2019 13:24 - 12735	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.05.2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 13-05-2019 16:36 - 10190	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
521455794	(SN:5822959) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 13-03-2020 8689	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 19/01/2018 tarihinden başlamak üzere 99 yıl süreyle kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8206302) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Gölbaşı(ANKARA) - 30-04-2018 11:15 - 9349	

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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Eğitim Kurumu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- 13527
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Kasım 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

SPK YETKİ YAZIMIZ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116 15/02/2010
Konu : 1394

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

ANKARA İLİ
GÖLBAŞI İLÇESİ
KARAOĞLAN MAHALLESİ
113654 Ada, 1 Parsel,
114054 Ada, 2 Parsel,
124955 Ada, 14 Parsel,(2077)
113712 Ada, 1 Parsel
110006 Ada, 4 Parsel,
110006 Ada, 5 Parsel,
110006 Ada, 6 Parsel,
110006 Ada, 7 Parsel,
110006 Ada, 8 Parsel,
110006 Ada, 9 Parsel,
110006 Ada, 10 Parsel,
numaralı
TAŞINMAZLARIN
" DEĞERLEME RAPORU"

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 3
2. RAPOR BİLGİLERİ 3
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER 5
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 5
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 5
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 17
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, ... 17
5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ 17
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 18
5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ 18
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ 18
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ 18
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI 18
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR 19
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ 19
5.3.2.1. İMAR DURUMU 19
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 20
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR 20
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI 20
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM 20
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE 20
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI 21
6.1. DEĞERLEME ÇELIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER 21
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER 21
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER 21
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 22
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI 22
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ 24
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ 24
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ 24
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ 24
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 24
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 24
6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 24
6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 24
6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 24
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 24
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 24
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 24
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 24
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....
8. SONUÇ 24
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 24
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, 113654 Ada, 1 Parsel, 114054 Ada, 2 Parsel, 124955 Ada 14 Parsel, 113712 Ada, 1 Parsel 110006 Ada, 4 Parsel, 110006 Ada, 5 Parsel, 110006 Ada, 6 Parsel, 110006 Ada, 7 Parsel, 110006 Ada, 8 Parsel, 110006 Ada, 9 Parsel, 110006 Ada, 10 Parsel taşınmazların güncel satış değerlerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, **113712 Ada, 1 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 11680 m² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. **113654 Ada, 1 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 2781 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **114054 Ada, 2 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 29584 m² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. **124955 Ada 14 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 5100 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 4 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 3695 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 5 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 6 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 7 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 8 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 9 Parsel;** Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. **110006 Ada, 10 Parsel** Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	31.12.2022
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	**44.018.500.TL**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ **:** 31.12.2022

RAPORUN NUMARASI **:** 2022_150

DEĞERLEME TARİHİ **:** 25.12.2022

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ **:** Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	**:**	İş bu değerleme raporu; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, 113712 Ada, 1 Parsel, 113654 Ada, 1 Parsel, 114054 Ada, 2 Parsel, 124955 Ada 14 Parsel, 110006 Ada, 4 Parsel, 110006 Ada, 5 Parsel, 110006 Ada, 6 Parsel, 110006 Ada, 7 Parsel, 110006 Ada, 8 Parsel, 110006 Ada, 9 Parsel, 110006 Ada, 10 Parsel no.lu taşınmazların güncel satış değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYAN	**:**	**Yusuf Yaylalı** Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	**:**	**Şeref Emen** Sorumlu Değerleme Uzman
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	**:**	Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce 02.11.2020 tarihinde değerleme yapılmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	**:**	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	**:**	Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	**:**	AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİCARET A.Ş
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	**:**	İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA İLİ



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri. Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeyine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir.

Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve E skişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur.

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

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler 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 ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

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

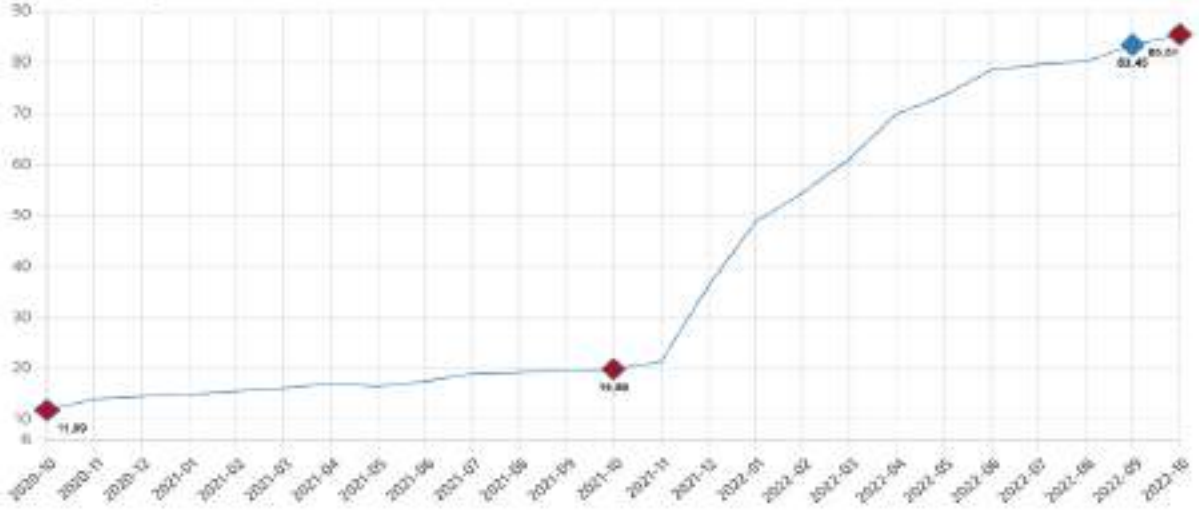
Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

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

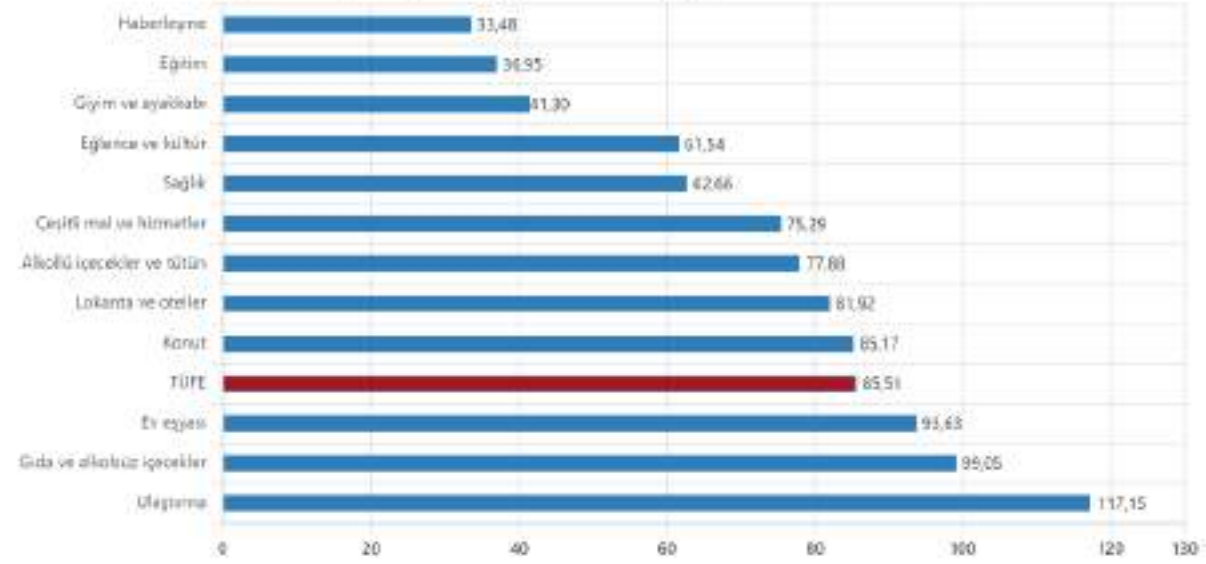
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

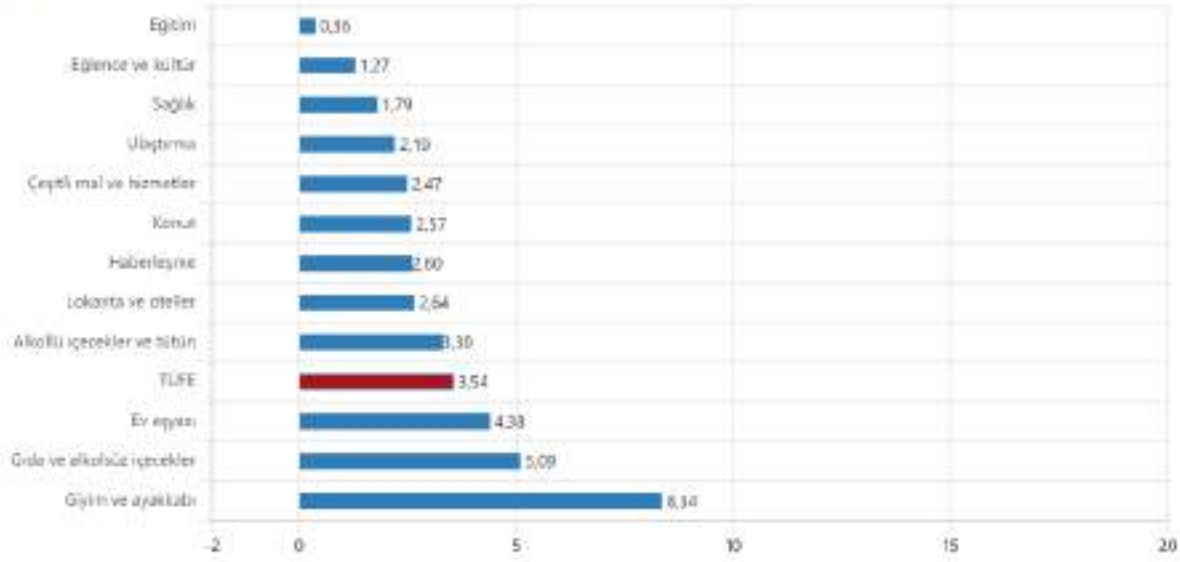


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



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

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



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

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

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

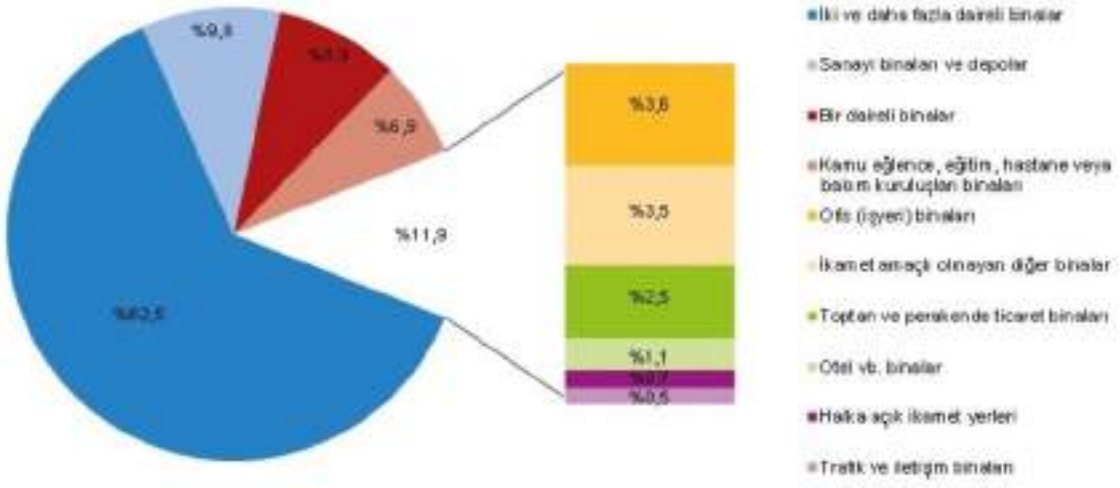
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		**96 241**	**72,7**	**555 397**	**73,7**	**112 742 419**	**53,7**
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		**138 309**	**43,7**	**721 257**	**29,9**	**150 847 787**	**33,8**
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

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

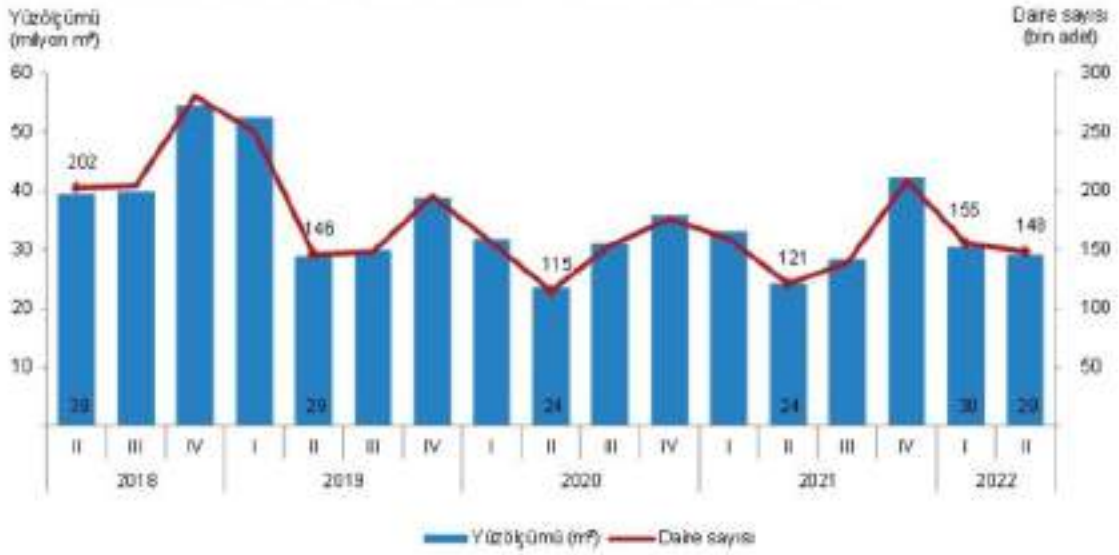


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

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

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



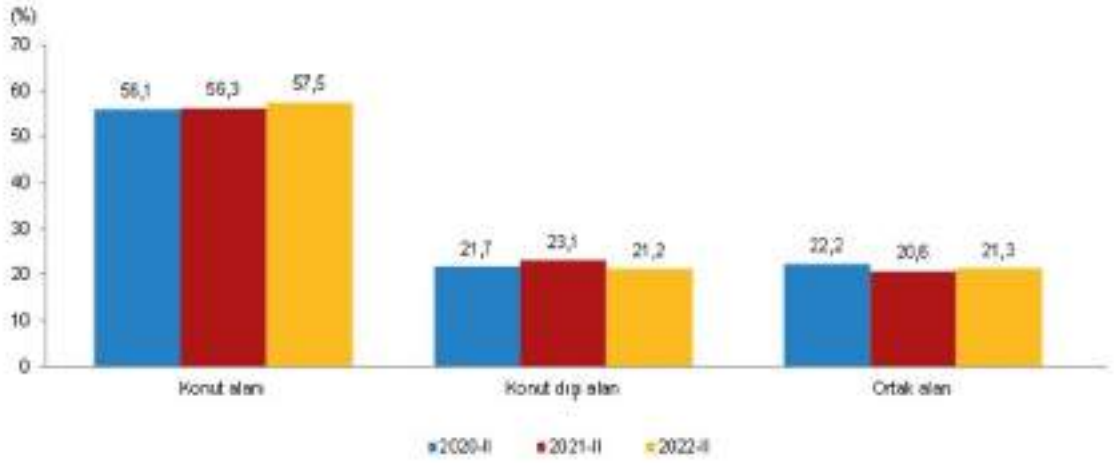
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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

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

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

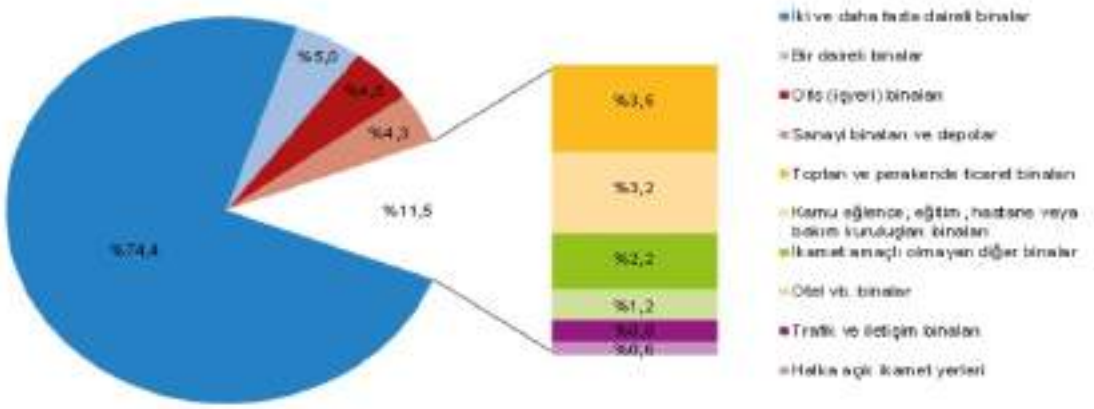
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

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



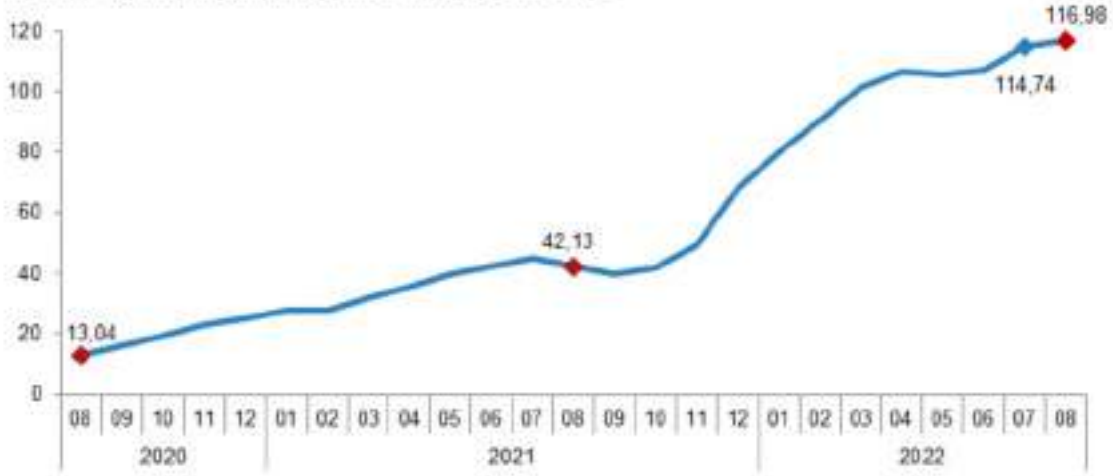
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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

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

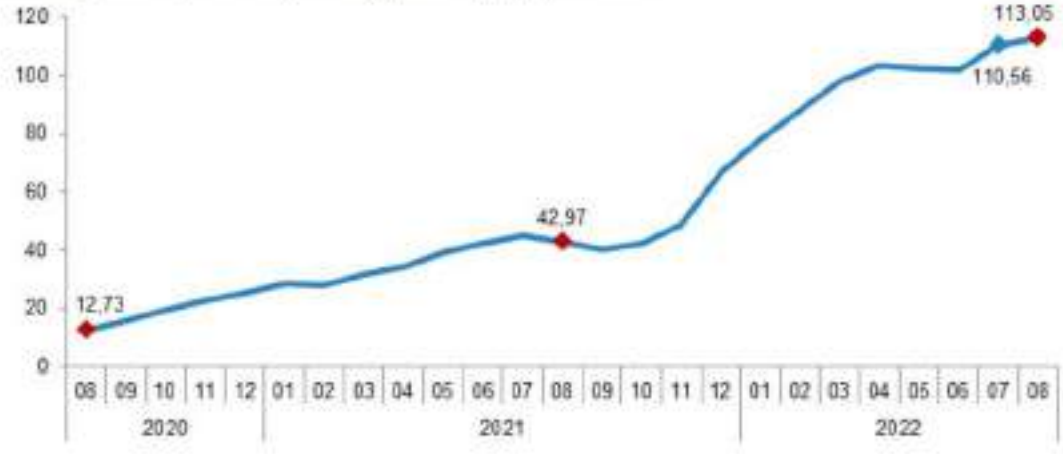
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2.25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,36, işçilik endeksi %83,97 arttı.

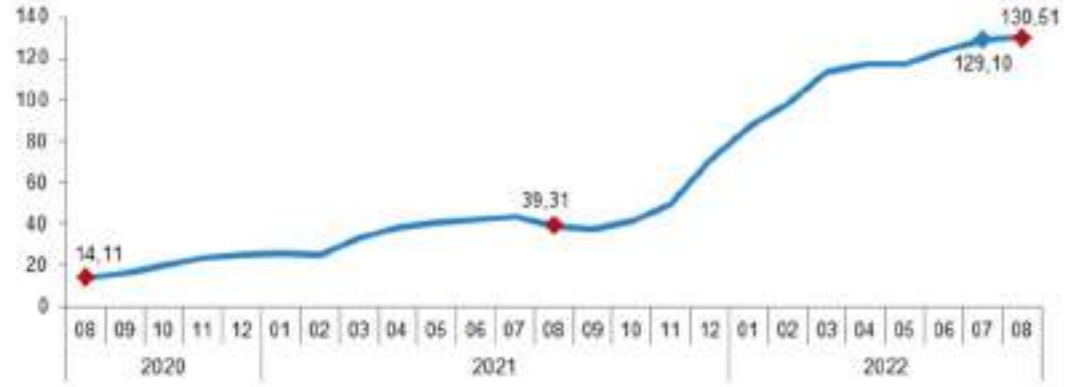
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



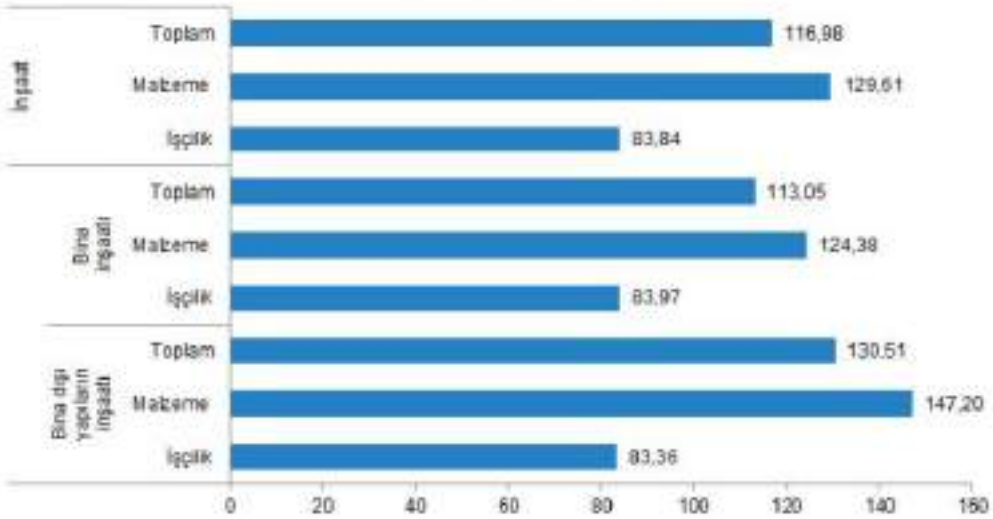
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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

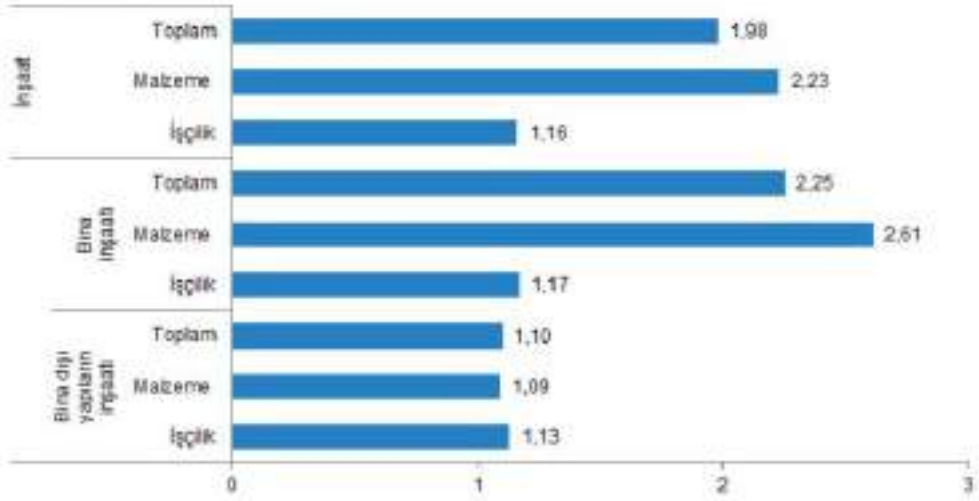
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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



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

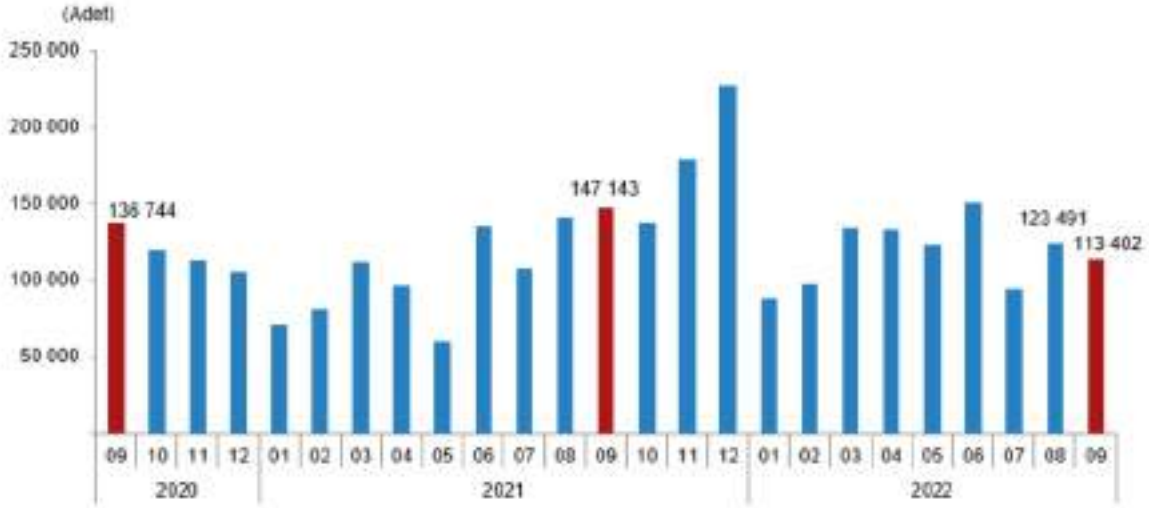


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

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

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 866	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 263	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

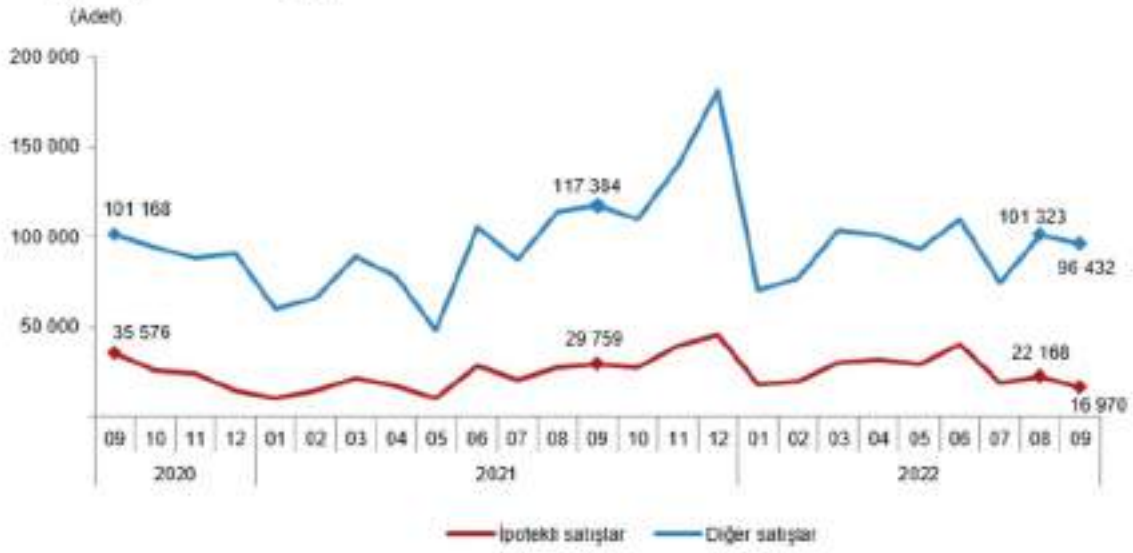
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

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

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

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

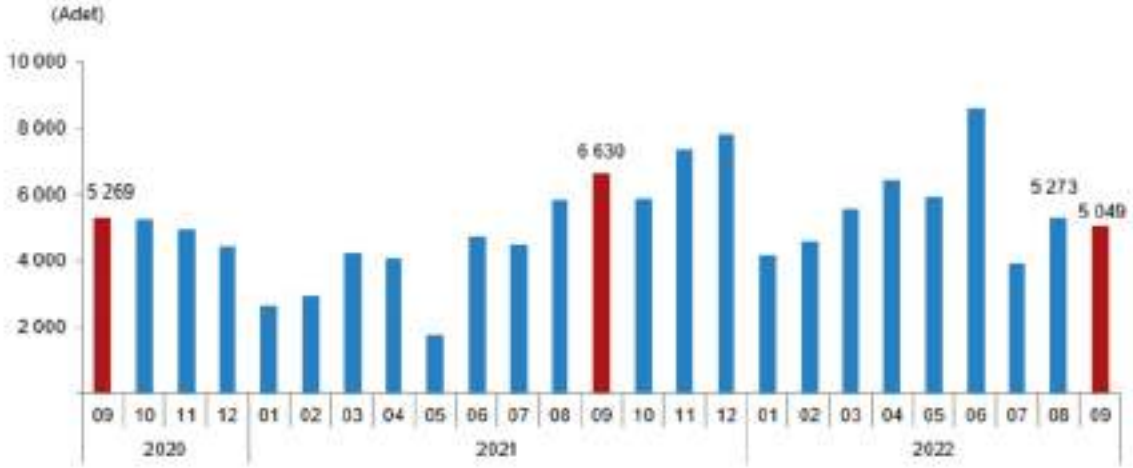
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

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

Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

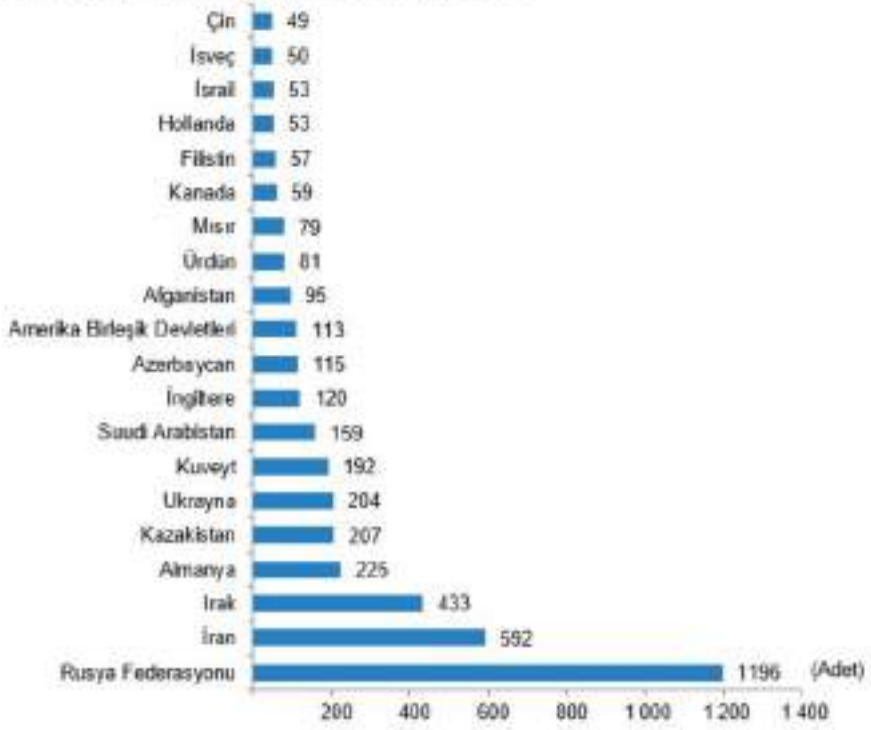
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u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

Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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

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



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

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

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

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmazlar; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, 113712 Ada, 1 Parsel, 113654 Ada, 1 Parsel, 114054 Ada, 2 Parsel, 124955 Ada 14 Parsel, , 110006 Ada, 4 Parsel, 110006 Ada, 5 Parsel, 110006 Ada, 6 Parsel, 110006 Ada, 7 Parsel, 110006 Ada, 8 Parsel, 110006 Ada, 9 Parsel, 110006 Ada, 10 Parsellerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların çevresinde benzer nitelikte tarım ve bahçe amaçlı kullanılan çok sayıda imarlı ve imarsız taşınmazlar mevcuttur. Bölgede yatırım amaçlı olarak tercih edilmesi nedeni ile bölgede alım satım oranları düşük seviyededir.



TAŞINMAZIN GÖLBAŞILERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Kızılay	~ 27 km	**Gölbaşı Şehir Merkezi**	~ 10 km
Ulus	~ 30 km	**Gölbaşı Adliyesi**	~ 30 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi,

113712 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel 11680 m² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 2-3 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde konut amaçlı olarak inşa edilmiş müstakil yapı inşa edilmiş olup; özellik ve alan tespiti yapılamamıştır. Parselin çevresi beton duvar ile çevrilidir.

113654 Ada, 1 Parsel; Değerlemeye konu parsel 2781 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

114054 Ada, 2 Parsel; Değerlemeye konu parsel 29584 m² alana sahip olup; geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 2-3 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde 1 adet müstakil yapı ve 1 adet ahıl inşa edilmiş olup; özellik ve alan tespiti yapılamamıştır. Parselin çevresi tel ile çevrilidir.

124955 Ada 14 Parsel; Değerlemeye konu parsel 5100 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; Parselin çevresi tel ile çevrilidir.(Parsel eski numarası 2077 Ada)
110006 Ada, 4 Parsel; Değerlemeye konu parsel 3695 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
110006 Ada, 5 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
110006 Ada, 6 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
110006 Ada, 7 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
110006 Ada, 8 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
110006 Ada, 9 Parsel; Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
110006 Ada, 10 Parsel Değerlemeye konu parsel 1500 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-6 olduğu, düzgün bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan Karaoğlan Mahallesi, 113654 Ada, 1 Parsel, 124955 Ada 14 Parsel, 110006 Ada, 4 Parsel, 110006 Ada, 5 Parsel, 110006 Ada, 6 Parsel, 110006 Ada, 7 Parsel, 110006 Ada, 8 Parsel, 110006 Ada, 9 Parsel, 110006 Ada, 10 Parsel no.lu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir. 113712 Ada, 1 Parsel, üzerinde konut amaçlı olarak inşa edilmiş müstakil yapı inşa edilmiş olup; özellik ve alan tespiti yapılamamıştır. 114054 Ada, 2 Parsel, üzerinde 1 adet müstakil yapı ve 1 adet ahıl inşa edilmiş olup; özellik ve alan tespiti yapılamamıştır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	**:**	ANKARA
İLÇESİ	**:**	GÖLBAŞI
MAHALLESİ	**:**	KARAOĞLAN

KÖYÜ	**:**	-
SOKAĞI	**:**	-
MEVKİİ	**:**	-
SINIRI	**:**	-
PAFTA NO	**:**	-
ADA NO	**:**	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
PARSEL NO	**:**	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
YÜZÖLÇÜMÜ	**:**	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
NİTELİĞİ	**:**	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
B. BÖLÜM NO	**:**	-
BLOK NO	**:**	-
B.B NİTELİĞİ	**:**	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
ARSA PAYLARI	**:**	-
YEVMİYE NO	**:**	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
CİLT NO	**:**	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
SAHİFE NO	**:**	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
EDİNİM TAR.	**:**	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
MALİK	**:**	TAKBİS KAYDINDA BİLGİ VERİLMİŞTİR
TAPU CİNSİ	**:**	Ana Taşınmaz

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 25.12.2022 tarihinde alınan ı tapu takyidat belgesine göre, taşınmazlar üzerinde kayıtlı bilgiler resim eklerinde takbis belgelerinde sunulmuştur.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

25.12.2022 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

114054 Ada 2 parsel nolu taşınmaz;

- Ticari Alan Toplu İşyerleri
- **2077 Parsel nolu taşınmazlar; (124955 ada 14 parsel)**
- Plansız alanda kalmaktadır.

113654 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz;

- 1/1000 ölçekli GÖL ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI "Kültürel Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.

113712 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz;

- 1/1000 ölçekli İMAR PLANI "Gelişme Konut Alanları" lejantında kalmakta olup; Emsal:0,20, h(max):6,50, Yoldan 5-10 metre, komşu parsellerden 5'er metre çekme mesafelidir.

110006 Ada 4,5,6,7,8,9,10 Parsel nolu taşınmazlar;

- 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI'nda "Gelişmekte Olan Konut Alanı" lejantında kalmakta olup; Emsal:0,15, h(max):6,50 çekme mesafelidir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

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

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

Karaoğlan Mahallesi, 113654 Ada, 1 Parsel, 2077 Parsel, 110006 Ada, 4 Parsel, 110006 Ada, 5 Parsel, 110006 Ada, 6 Parsel, 110006 Ada, 7 Parsel, 110006 Ada, 8 Parsel, 110006 Ada, 9 Parsel, 110006 Ada, 10 Parsel no.lu taşınmazların ile ilgili olarak Gölbaşı Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

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

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

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Taşınmazlar üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇELIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Şehir merkezine uzak konumlu olması.
  - Benzer nitelikteki taşınmazların çok sayıda olması.
  - Gelişimini tamamlayamamış bölgede olması.

- Alt yapı ve ulaşımda eksiklikler olması.

- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Yatırım amaçlı olarak tercih edilen bölgede yer alması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerin test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların raporda detayları verilen yapılanma hakkı ve fonksiyon doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

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

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

Değerlemeye konu taşınmazların imar durumları aşağıdaki gibidir:

114054 Ada 2 parsel nolu taşınmaz;

- Plan iptali söz konusu olup; mevcutta plansız alanda kalmaktadır.(K.D.K.Ç.A. Eski E=0.50, hmax=9.50)

2077 Parsel nolu taşınmazlar;(124955 ada 14 parsel)

- Plansız alanda kalmaktadır.

113654 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz;

- 1/1000 ölçekli GÖL ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI "Spor Tesis Alanı" "Dini Tesisler Alanı" lejantında kalmaktadır.(Parselasyon iptali kararı bulunmaktadır.)

113712 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz;

- 1/1500 ölçekli KÖY İÇİ İMAR PLANI "Gelişme Konut Alanları" lejantında kalmakta olup; Emsal:0,20, h(max):6,50, Yoldan 5-10 metre, komşu parsellerden 5'er metre çekme mesafelidir.

110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Parsel nolu taşınmazlar;

- 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI'nda "Gelişmekte Olan Konut Alanı " lejantında kalmakta olup; Emsal:0,15, h(max):6,50 çekme mesafelidir.

EMSALLERİ:

Emsal 1: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede 110006 Ada 4,5,6,7,8,9,10 parsel nolu taşınmazlara yakın mevkide 5635 m² alana sahip, konut alanı lejantında yer alan E:0,15 yapım koşullarındaki parsel 10.200.000-TL fiyatla satılıktır. (1810-TL/m²)MİREM EMLAK: 0 (530) 527 61 68

Emsal 2: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede 110006 Ada 4,5,6,7,8,9,10 parsel taşınmazlara yakın mevkide 10.000 m² alana sahip konut alanı lejantında yer alan E:0,35 yapım koşullarındaki parsel 19.950.000-TL fiyatla satılıktır. (1995-TL/m²) FREKANS GAYRİMENKUL: 0 (545) 306 09 29

Emsal 3: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede daha iyi konumda taşınmazlara yakın mevkide 4952 m² alana sahip konut alanı lejantında yer alan E:0,15 yapım koşullarındaki parsel 3.750.000-TL fiyatla satılıktır. (757-TL/m²)-MERT EMLAK: 0 (533) 604 22 04

Emsal 4: Rapora konu 124955 Ada 14 Parsel taşınmaza yakın konumda tarla vasıflı 1178 m2 taşınmaz pazarlıklı olarak 1.200.000TL bedel fiyatla satılıktır. (1019-TL/m²) KARAOĞLAN EMLAK 0 (530) 143 91 06

Emsal 5: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlara yakın mevkide 4750 m² alana sahip köy yerleşimi içinde konut alanı lejantında yer alan E:0,30 yapım koşullarındaki parsel 3.750.000-TL fiyatla satılıktır. (790-TL/m²) REMAX VIP 0 (532) 237 00 01

Emsal 6: Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlara yakın mevkide 2259 m² alana sahip K.D.K.Ç.A. alanı lejantında yer alan E:0,50 saçak seviyesi 9.50m yapım koşullarındaki parsel 1.450.000-TL fiyatla satılıktır. (642-TL/m²) KORAY GAYRİMENKUL 0 (533) 313 17 17

Gölbaşı Belediyesi'nden alınan bilgilere istinaden yasal rayiç değeri 230-TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	**Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller**					
		1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Birim Fiyatı (TL/m²)**	**1810**	**1995**	**757**	**1019**	**790**	**642**
	Pazarlık Payı	-15%	-20%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		**1538**	**1596**	**681**	**917**	**711**	**577**

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlardan **110006 Ada 4,5,6,7,8,9,10 Parsel nolu taşınmazlar** 1/1000 ölçekli UYGULAMA İMAR PLANI'nda "Gelişmekte Olan Konut Alanı " lejantında kalmakta olup taşınmazların yakın çevresinde aynı yapılaşma şartlarına sahip satılık emsal tespit edilememiştir. Emsal tablosundaki bilgiler ışığında taşınmazların imar durumun konut imarlı taşınmazlardan daha iyi olması göz önünde bulundurulmuş ve, taşınmazlar 1500.TL/m2 değer üzerinden değerleme işlemine alınmıştır . **113654 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz**; 1/1000 ölçekli GÖL ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI "Kültürel Tesis Alanı" lejantında **114054 Ada 2 parsel mevcutta Toplu işyerleri Alanında** kalmakta olduğu için **550.TL/m2 ve 2077 parselin plansız alanda kalması göz önünde bulundurulmuş ve 650.TL/m2 değer üzerinden değerleme işlemine alınmıştır**

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede benzer nitelikte taşınmazların kısıtlı olması nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların bakım durumu konumu ve inşa özellikleri gör önüne alınarak maliyet yöntemi kullanılmıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların getirisi bulunmamaktadır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların kira getirisi bulunmamaktadır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmaktadır.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti ana taşınmazların tamamı için yapılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

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

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" analizi kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Taşınmazlardan bazı ada ve parsellerin hisseli olduğu görülmüş olup, değerleme tamamı üzerinden yapılmıştır. Taşınmazların üzerinde bulunan takyidatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde taşınmazların;

113712 ADA-1 PARSEL= 11680m² x 550 TL/m2 = ~6.425.000 TL.

124955 ADA 14 PARSEL (2077) PARSEL= 5100 m² x 647 TL/m2 = 3.300.000 TL.

114054 ADA-2 PARSEL= 29584 m² x 550 TL/m2 = ~16.250.000 TL.

113654 ADA-1 PARSEL= 2781 m² x 593.TL/m2 = ~1.650.000 TL.

110006 ADA-4 PARSEL= 1929 m² x 1500 TL/m2 = ~2.893.500 TL.

110006 ADA-5 PARSEL 1500 m² x 1500 TL/m2 = 2.250.000 TL.

110006 ADA-6 PARSEL= 1500 m² x 1500 TL/m2 = 2.250.000 TL.

110006 ADA-7 PARSEL = 1500 m² x 1500 TL/m2 = 2.250.000 TL.

110006 ADA-8 PARSEL =1500 m² x 1500 TL/m2 = 2.250.000 TL.

110006 ADA -9 PARSEL=1500 m² x 1500 TL/m2 = 2.250.000 TL.

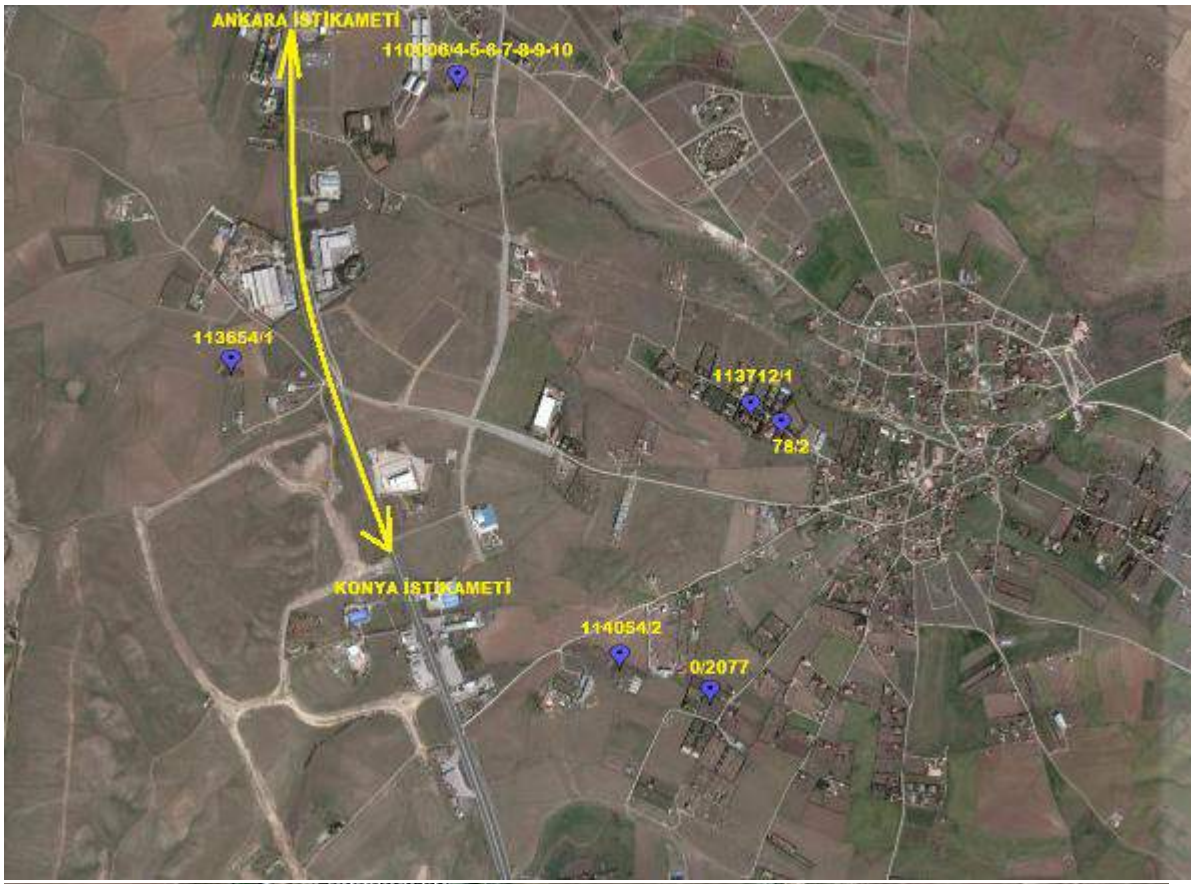
110006 ADA -10 PARSEL=1500 m² x 1500 TL/m2 = 2.250.000 TL.

GENEL TOPLAM: 44.018.500TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

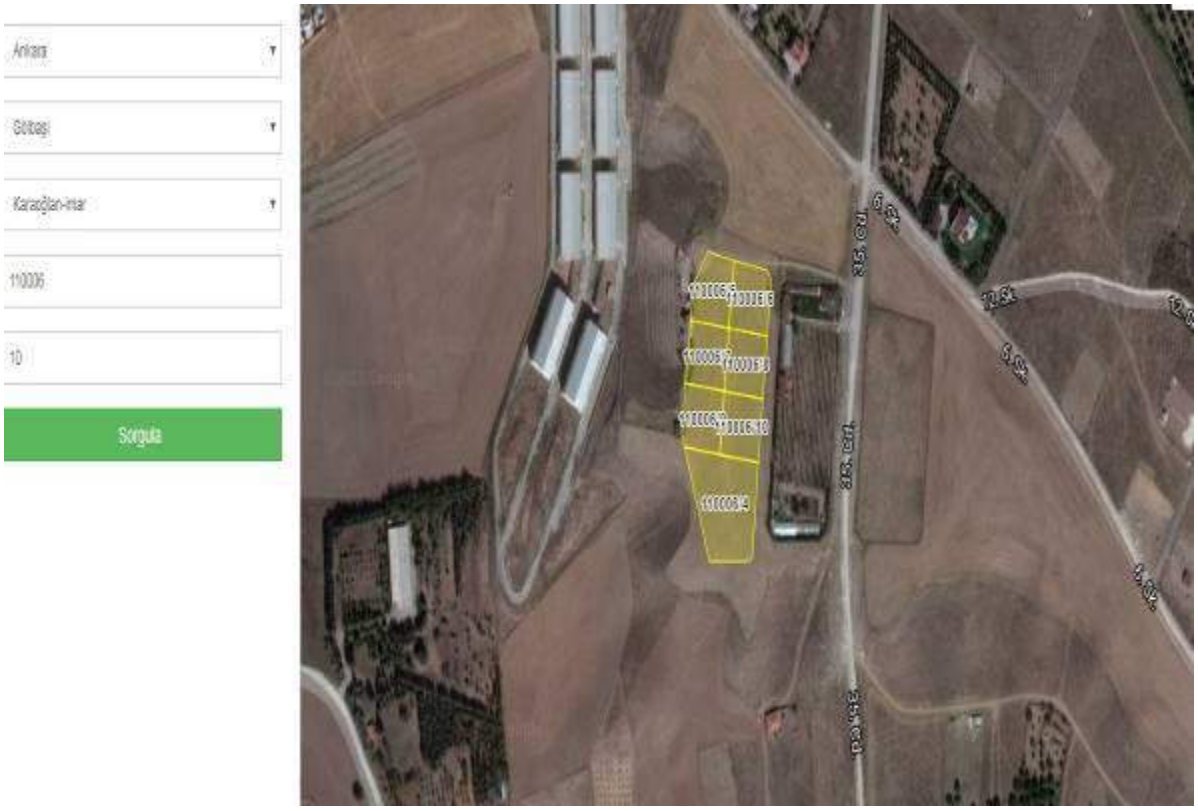
GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI
Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME UZMANI
Şeref Emen
Sorumlu Değerleme Uzmanı

KONUM KROKİSİ







TAKBİS BELGELERİ:

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	114054/2
Taşınmaz Kimlik No:	51886420	AT Yüzölçüm(m2):	29584.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BB No:	
Cilt/Sayfa No:	15/1455	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420569	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29584.00	29584.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

1 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	103029735
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	27/3186
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	124955/14
AT Yüzölçümü(m2):	5051.67
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Paydası:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Gölbaşı(ANKARA) - 03-12-2018 11:25 - 25428	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
459007573	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5051.67	5051.67	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 03-12-2018 25428	-

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	103029743
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	27/3216
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	124956/27
AT Yüzölçümü(m2):	2120.66
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Gölbaşı(ANKARA) - 03-12-2018 11:25 - 25428	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

DİLOİ AMELİDİR

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
459007586	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2120.66	2120.66	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 03-12-2018 25428	

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	242432
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	15/2024
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/1791
AT Yüzölçümü(m2):	1080.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarım Arazisi - Susuz Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)		Gölbaşı(ANKARA) - 09-11-2012 13:08 - 15077	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
359256379	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1080.00	1080.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 20-10-2016 19881	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	ANKARA 8. NOT. 21/10/1998 TARİH 56512 SAYILI SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ GEREĞİNCE 58 200 000 000 TL BEDELLE AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. YE SATIŞ VAADİ OLUNMUŞTUR 21/10/1998 YEV:4887	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0290020609	Gölbaşı(ANKARA) - 21-10-1998 00:00 - 4887	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müştereksi Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	20000000000.00 ETL	akdi	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 19-06-2004 15:09 - 4007

İpoteğin Konuduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KARAOĞLAN Mah. - (Aktif) - 1791 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000000.00 ETL	Gölbaşı(ANKARA) - 19-06-2004 15:09 - 4007	-

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	625602
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	7/685
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/4
AT Yüzölçüm(m2):	3695.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
2155191	(SN:1332918) MÜCAHİDDİN KÖSE : NECİP Oğlu	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar Uygulaması (KM) 15-06-2005 5435	-
2155192	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar Uygulaması (KM)	-

1 / 2

						15-06-2005 5435	
60028382	(SN:5202) GÖLBAŞI BELEDİYESİ - (ANKARA) V	-	31/3695	31.00	3695.00	Satış 15-02-2008 2236	-
242866575	(SN:157949) İBRAHİM KISACIK : OSMAN Oğlu	-	1041/3695	1041.00	3695.00	Satış 11-07-2013 11389	-
370420562	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1929/3695	1929.00	3695.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436068
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/710
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/5
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Paydası:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420563	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436069
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/711
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/6
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Paydası:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420565	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

BİLGİ MÜKELLİDİR

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436190
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/712
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/7
AT Yüzölçüm(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420566	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436191
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/713
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/8
AT Yüzölçüm(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420567	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436212
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-IMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/714
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/9
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420568	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436213
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-IMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/715
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/10
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420561	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	51886420
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/1455
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	114054/2
AT Yüzölçümü(m2):	29584.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
379420569	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29584.00	29584.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

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

İMAR DURUMLARI
114054 ADA 2 PARSEL



Bu sayfadaki bilgiler resmi imar durumu olmayıp bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Belediyemizden alınacak onaylı imar durumu belgesi dışında bu sayfadaki bilgilerin herhangi bir amaçla kullanımından Belediyemiz sorumlu tutulamaz.

Mahalle	KARAOĞLAN MAHALLESİ	Onaylayan Kurum	-
Ada	114054	Onay Tarihi	-
Parsel	2	Plan No	-
Alan	29584.00 m²	PIN	-

Plan Kararı	TOPLU İŞYERLERİ				
Ön Bahçe	-	Yapı Nizamı	-	Kat Sayısı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	-	HMAX	-
Arka Bahçe	-	KAKS (Emsal)	-	Açıklama	-

113 ADA 712 PARSEL

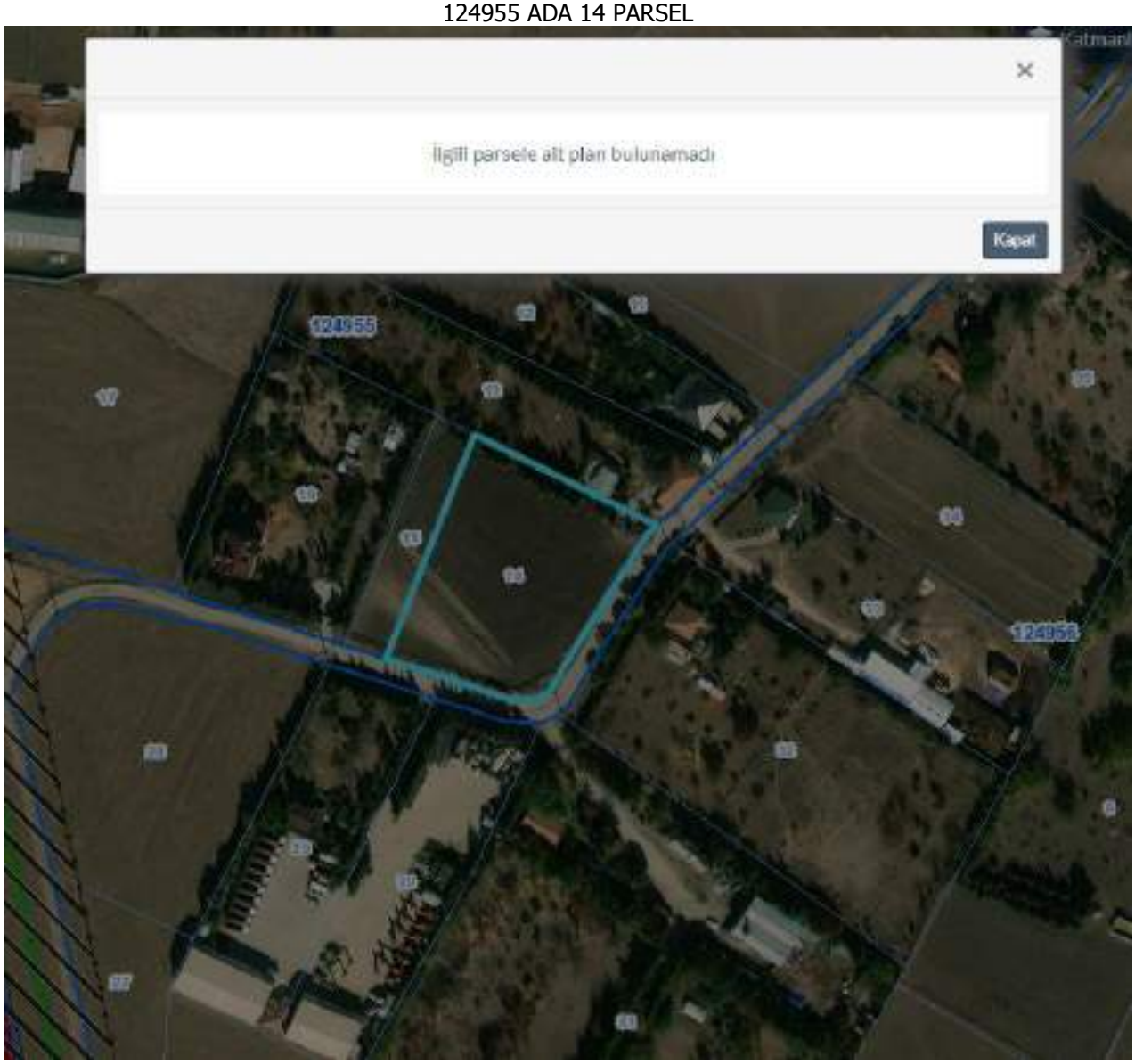


Bu sayfadaki bilgiler resmi imar durumu olmayıp bilgilendirme amaçlıdır. Resmi İşlemlerde kullanılamaz. Belediyemizden alınacak onaylı imar durumu belgesi dışında bu sayfadaki bilgilerin herhangi bir amaçla kullanımından Belediyemiz sorumlu tutulamaz.

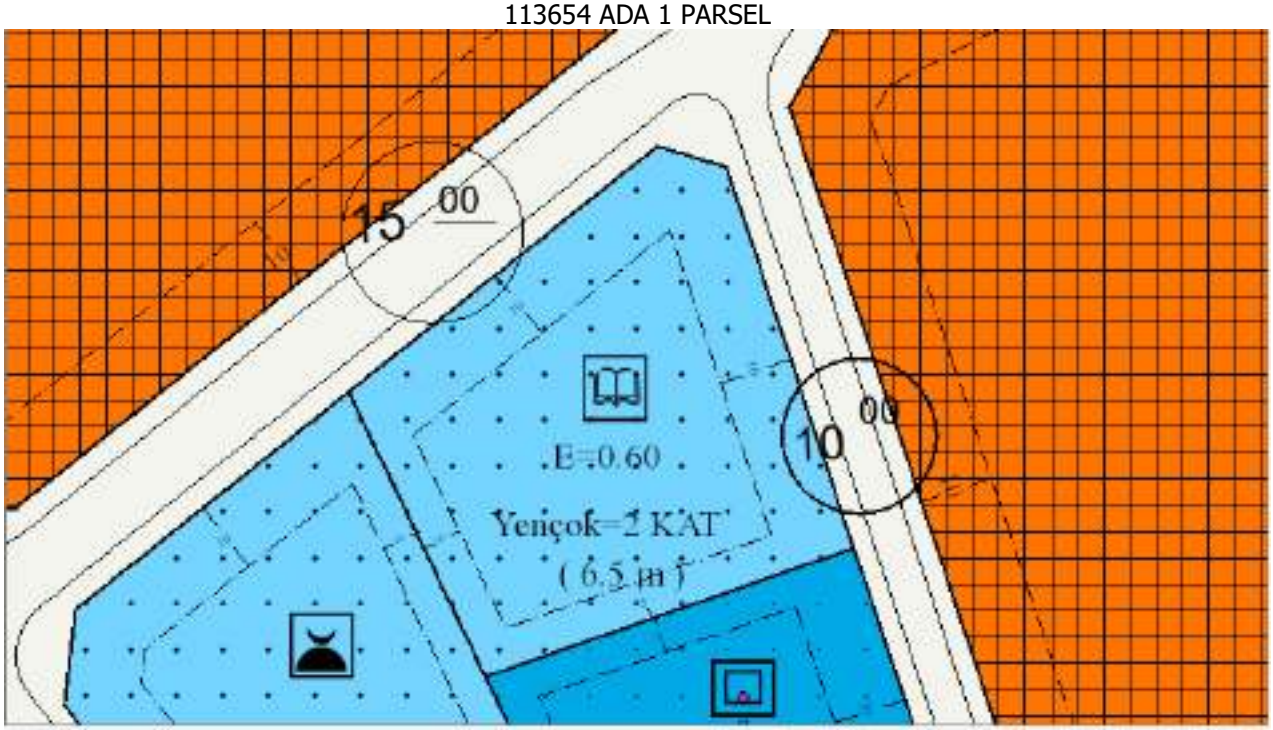
Mahalle	KARAOĞLAN MAHALLESİ	**Onaylayan Kurum**	ÖÇKK
Ada	113712	**Onay Tarihi**	27/7/2010
Parsel	1	**Plan No**	KARAOGLAN_44_1
Alan	11690.32 m²	**PIN**	UIP-13933

Plan Kararı	GELİŞME KONUT ALANI				
Ön Bahçe	-	**Yapı Nizamı**		**Kat Sayısı**	-
Yan Bahçe	-	**TAKS**	-	**HMAX**	Yençok=2 Kat
Arka Bahçe	-	**KAKS (Emsal)**	0.2	**Açıklama**	-

124955 ADA 14 PARSEL



113654 ADA 1 PARSEL



Bu sayfadaki bilgiler resmi imar durumu olmayıp bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Belediyemizden alınacak onaylı imar durumu belgesi dışında bu sayfadaki bilgilerin herhangi bir amaçla kullanımından Belediyemiz sorumlu tutulamaz.

Mahalle	GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ	Onaylayan Kurum	-
Ada	113654	Onay Tarihi	-
Parsel	1	Plan No	-
Alan	2781.00 m²	PIN	-

Plan Kararı	KÜLTÜREL TESİS ALANI				
Ön Bahçe	-	Yapı Nizamı	-	Kat Sayısı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	-	HMAX	-
Arka Bahçe	-	KAKS (Emsal)	-	Açıklama	-

110006 ADA 4,5,6,8,9,10 PARSELLER




113554/1


113554 ada 1 parsel


114054 ada 2
parsel


114054 ada 2
parsel


114054 ada 2
parsel


124955 ada 14
parsel


124955 ada 14 parsel


124955 ada 14
parsel


113712/1





UZMAN LİSANSLARI



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BDDK YETKİ YAZISI

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- 13527
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Kasım 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

SPK YETKİ YAZISI

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116 15/02/2010
Konu : 1394

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

31.12.2022

ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş

İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ
MERDİVENKÖY MAHALLESİ

737 ADA 15 PARSEL 28-40-41-42 NOLU TAŞINMAZLAR
DEĞERLEME RAPORU

ARALIK 2022

RAPOR NO:2022-151

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

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

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
4. 9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

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

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu değerleme raporu 09.12.2022 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 737 ada 15 parselde 10.kat 28, 14.kat 40,41, ve 42 numaralı "Daire'' vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 25.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu 30.11.2022 tarihli firma talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde tanzim edilmiştir.

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

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

BÖLÜM 2
ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ,DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

2.3- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, 737 ada 15 parselde 10.kat 28, 14.kat 40,41, ve 42 numaralı "Daire'' vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL . BİLGİLER

3. l-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy mahallesi Nazenin Sok. No:9 D: 28-40-41-42 adresinde, merkezi konumda yer almaktadırlar.

UAVT Kodu: 1528085796 (28 nolu bb)

UAVT Kodu: 1024401174 (40 nolu bb)

UAVT Kodu: 1062499643 (41 nolu bb)

UAVT Kodu: 1286292329 (42 nolu bb)

Ana taşınmazın bulunduğu bölge konut bölgesidir.Taşınmazın hemen yakınında konumlu olan Şair Ayşi caddesi üzerinden civar yerlee gerek toplu taşıma gerekse şahsi ulaşım mümkündür.Ana taşınmaz İstanbul un ana arterlerinden olan D 100 çevre yoluna yaklaşık 500 m mesafededir.Yakın çevresinde ticari işletmeler,eğitim kuruluşları,cem evi,aile sağlığı merkezi,eczaneler ve sosyal alanlar yer almaktadır. Bölgenin yol, su, elektrik, kanalizasyon vb. teknik altyapısı ile sosyal altyapısı mevcuttur.

Kroki



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Mahallesi	: Mecidiyeköy
Pafta No	: -
Ada No	: 737
Parsel No	: 15
Arsa Yüzölçümü	: 1894,00 m²
Ana Gayr. Vasfı	: 17 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Arsa Payı	: 51200/2400000(28-35-38-40-41-42
Bağ. Böl. Niteliği	: Daire
Kat	:10-12-13-14
Bağ. Böl. No	: 28-40-41-42
Malik	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ1/1
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 52796
Cilt No	: 297-298
Sayfa No	: 29606-29614-29615-29616
Tapu Tarihi	: 27.12.2019

3.3-GAYRIMENKULÜN TAPU TETKİKİ

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

Beyan: KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) 25-09-2018 12:07 - 32615
Beyan: Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 04-01-2017 16:39 - 381

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

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

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

15.12.2022 tarihinde Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın yer aldığı 737 ada 15 parselin;

- Şifahen alınan bilgiye göre taşınmaz parseli 21.02.2017 tarihli Uygulama İmar Planında, E: 2,07 taks :0,35 h max:15 kat önden 5 m yan ve arkadan 4 m ayrık nizam yapılanma şartlarında KONUT alanında kalmaktadır.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve ilgili gayrimenkulun fona devreldilmesinde her hangi bir kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan yapı 04.11.2016 tarihinde 000873-16 belge numarasıyla alınan yapı ruhsatı ile inşa edilmeye başlandığından 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe Girdikten sonra inşa edildiğinden yapı denetimine tabidir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu 1894,00 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2016'lı yıllarda 2 Bodrum + zemin + 14 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kadıköy Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir. Taşınmazın TKGM ve Kadıköy Belediyesi sistemindeki mimari projesi görülmüştür. TKGM ve belediye sisteminde incelenen 20/06/2016 tarih 2016/2521900 numaralı onaylı projesine göre değerlemeye konu 10.katta yer alan 28 bb no.lu,14.katta yer alan 40 ve 42 b.b nolu "daire" vasıflı gayrimenkuller ilgilisinin talebi üzerne dışarıdan ekspertiz ile

tamamlanmıştır. 41 nolu bağımsız bölümün içine girilerek yerinde tespit yapılmıştır.

Mimari projesine göre 28 nolu bb bina girişine göre sağ yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 90 m², ve 41 nolu bbler bina girişine göre sol yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 88 er m², 40 nolu bb bina girişine göre sağ yan/arka kısımda yer alıp brüt yaklaşık 88 m² ve 42 nolu bb bina girişine göre ön kısımda yer alıp brüt yaklaşık 90 m² kullanım alanlıdır. 41 nolu bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerde projesine uygun olduğu görülmüştür.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRIMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



İstanbul

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

Şehir, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlere ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir

mozaik halini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi bulunmaktadır. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu verilere göre Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

4.2.MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

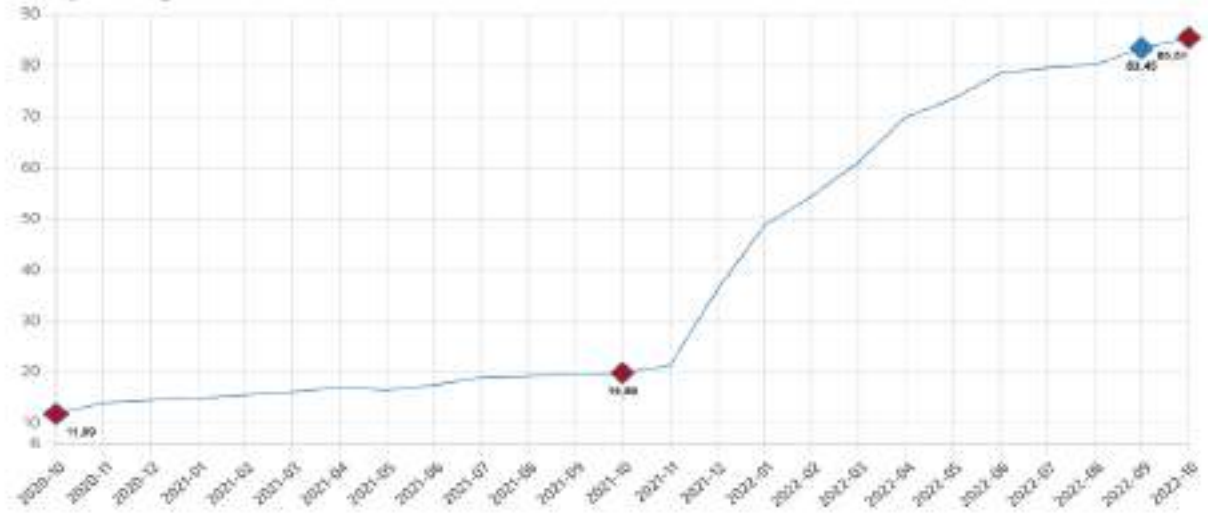
Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

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

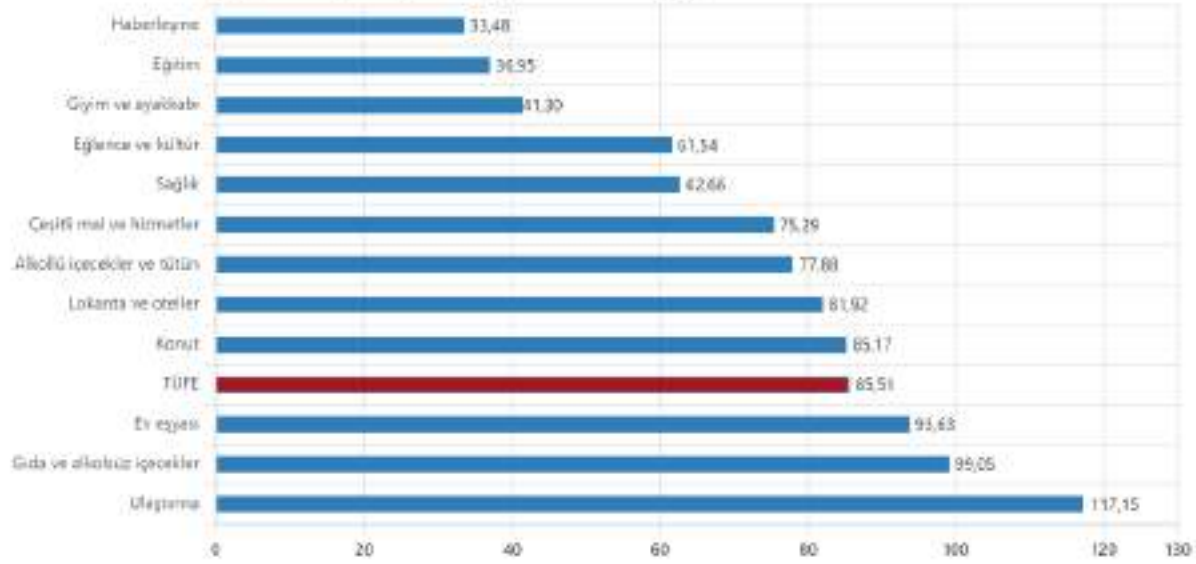
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

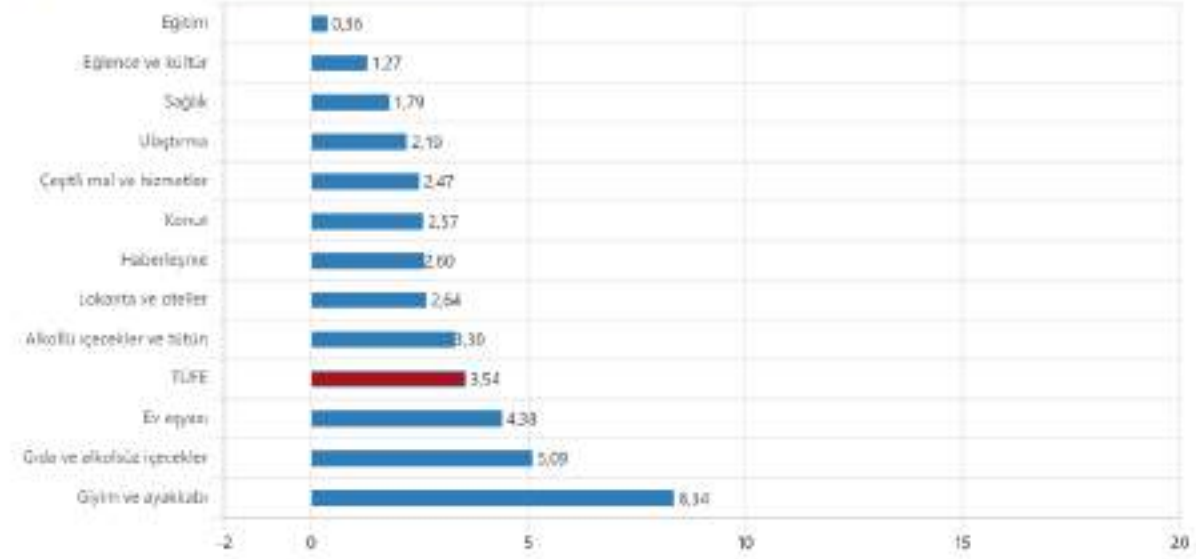


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



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

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

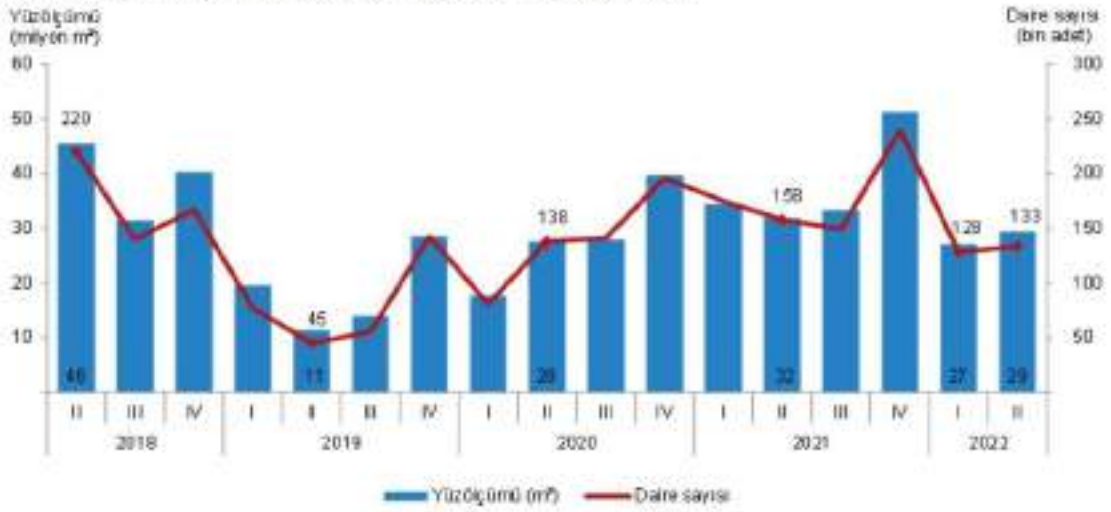


Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

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

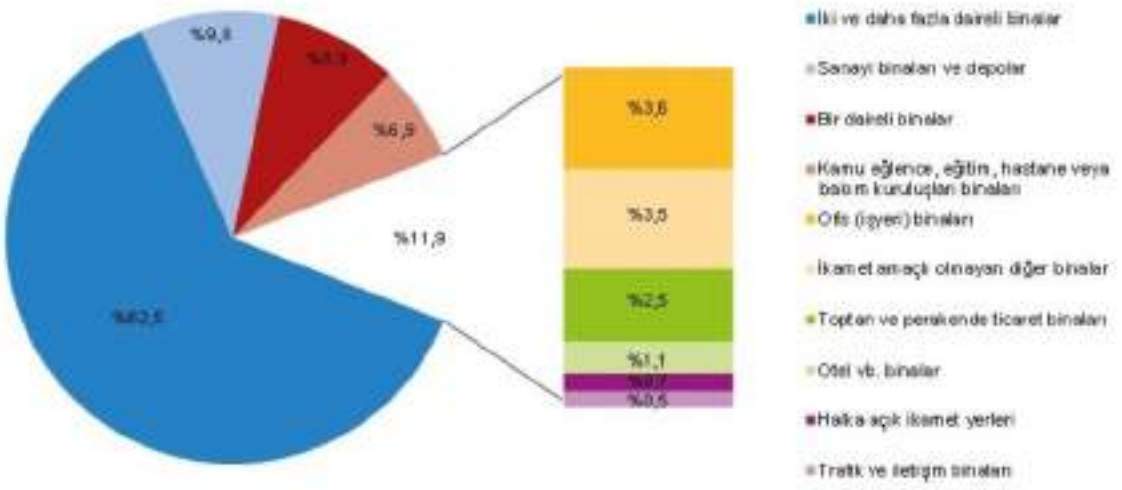
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		**96 241**	**72,7**	**555 397**	**73,7**	**112 742 419**	**53,7**
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		**138 309**	**43,7**	**721 257**	**29,9**	**150 847 787**	**33,8**
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

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

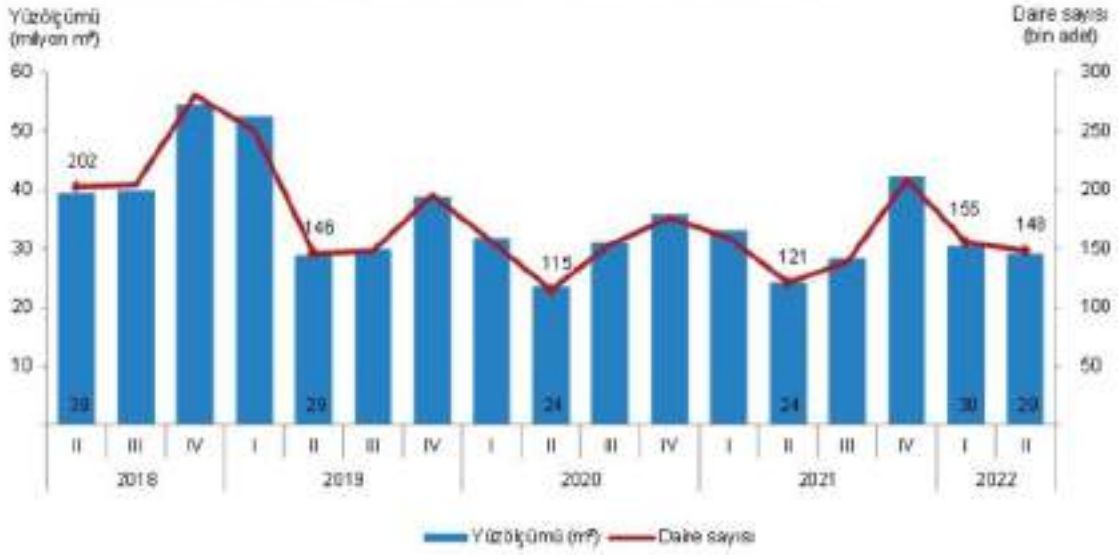


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

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

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



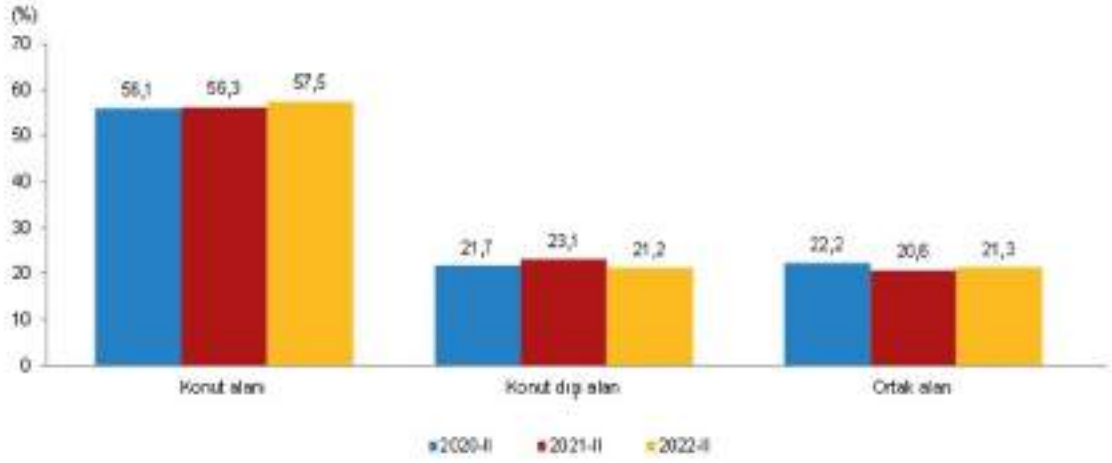
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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

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

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

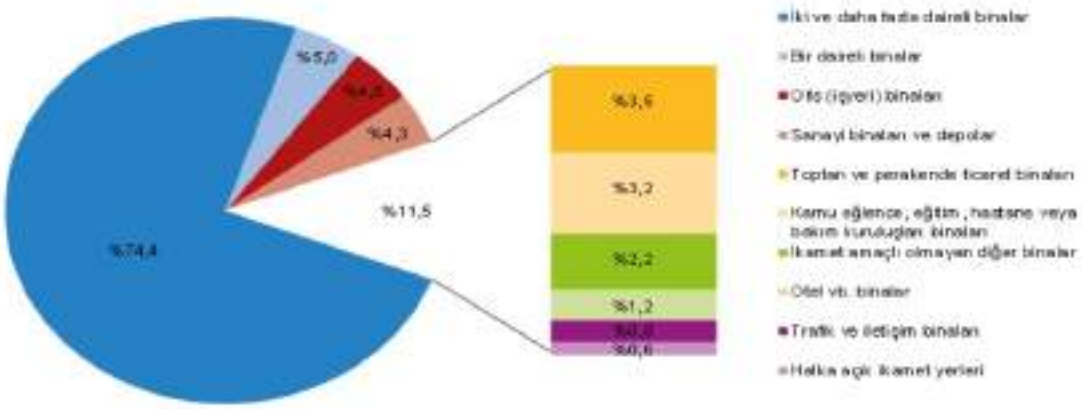
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

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



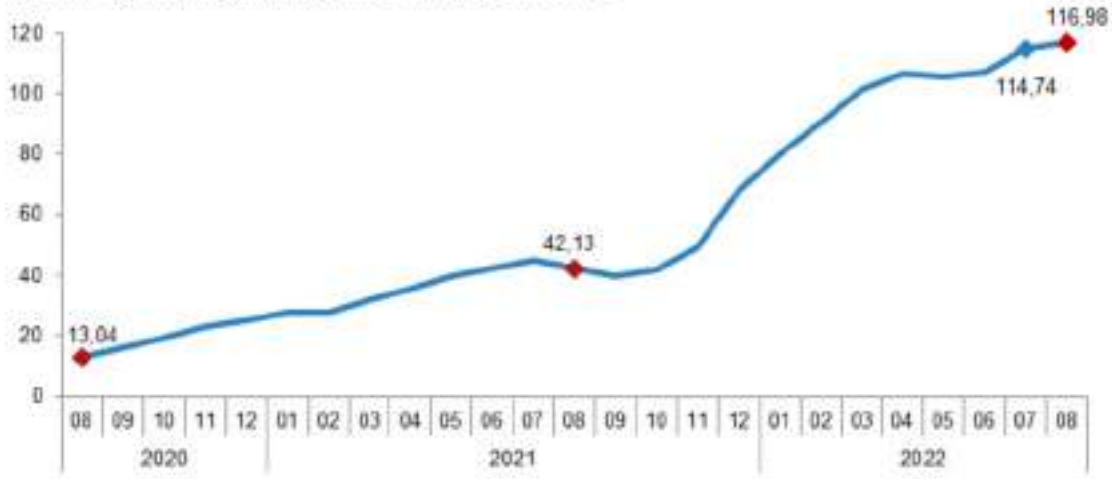
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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

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

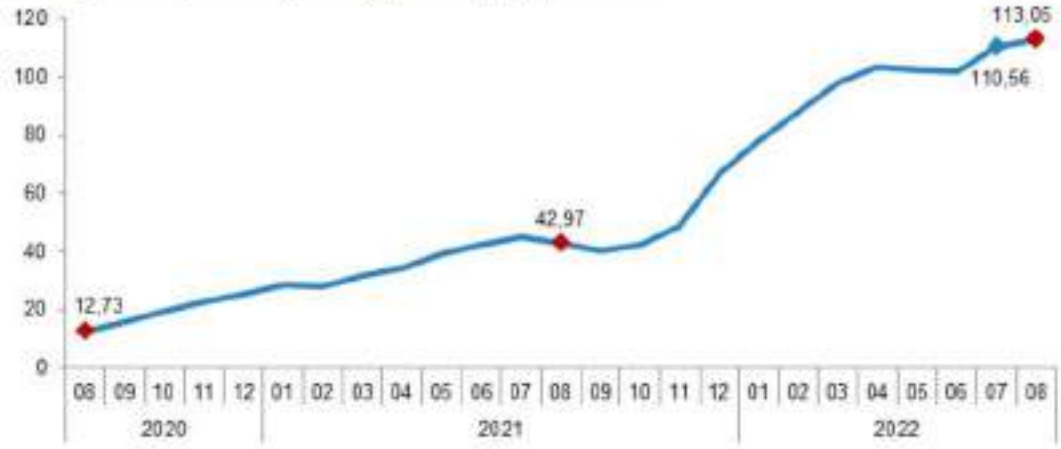
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,36, işçilik endeksi %83,97 arttı.

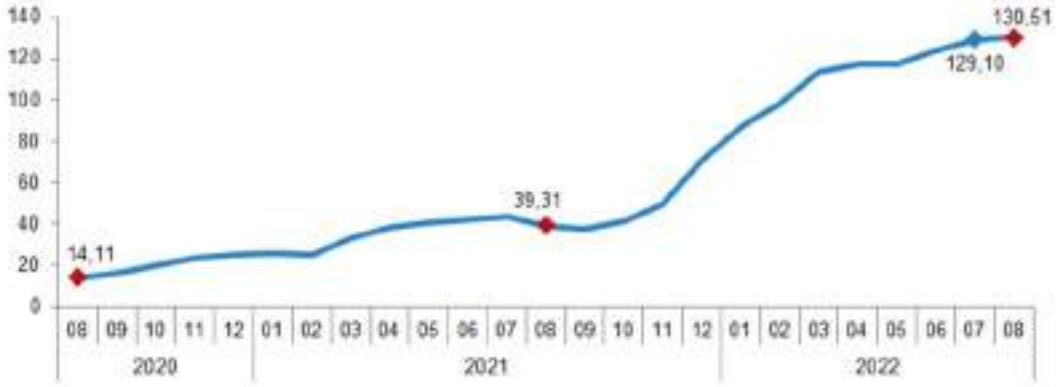
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



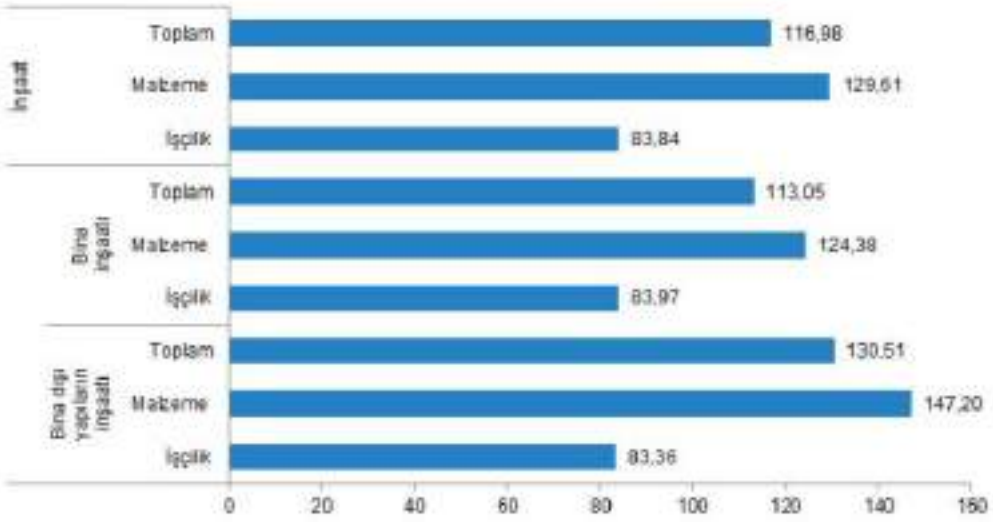
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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

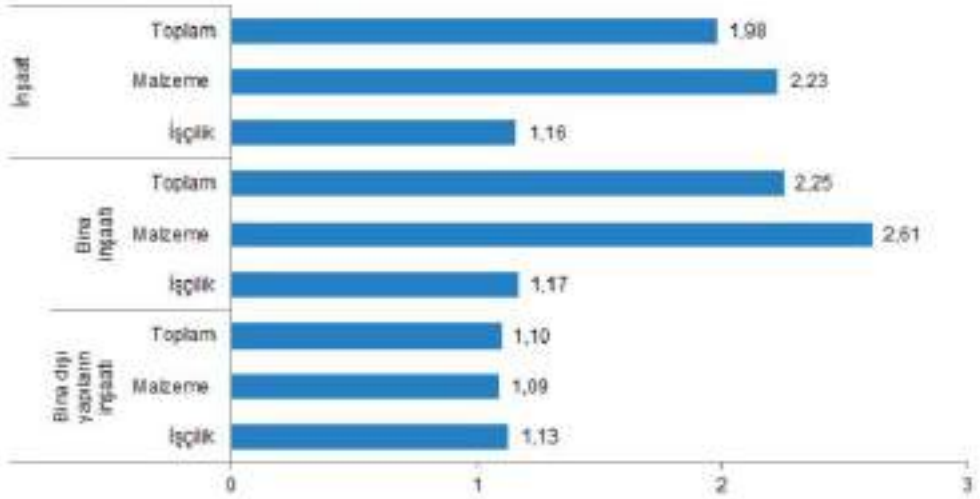
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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



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

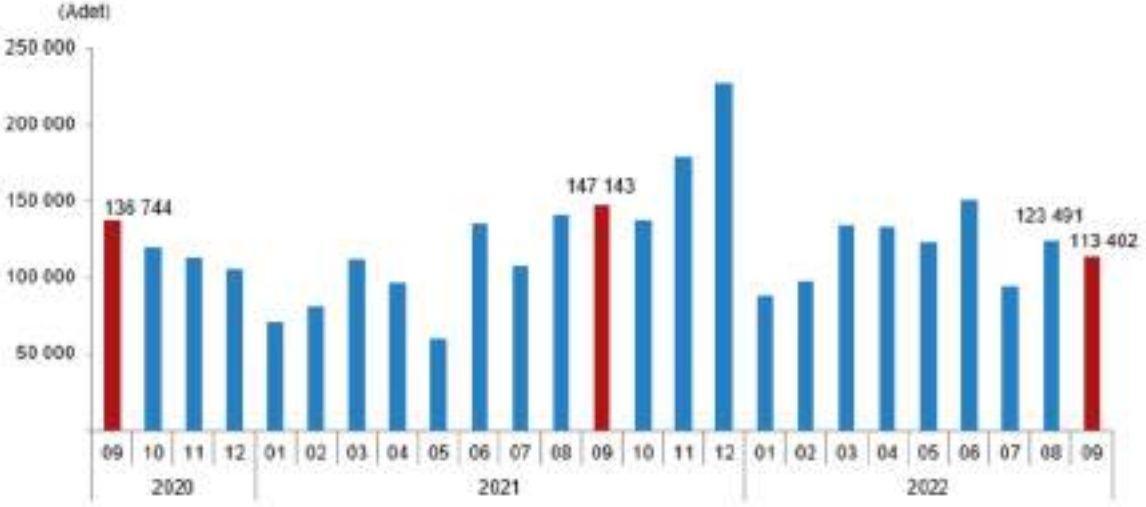


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

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

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,9	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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

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

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

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

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

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

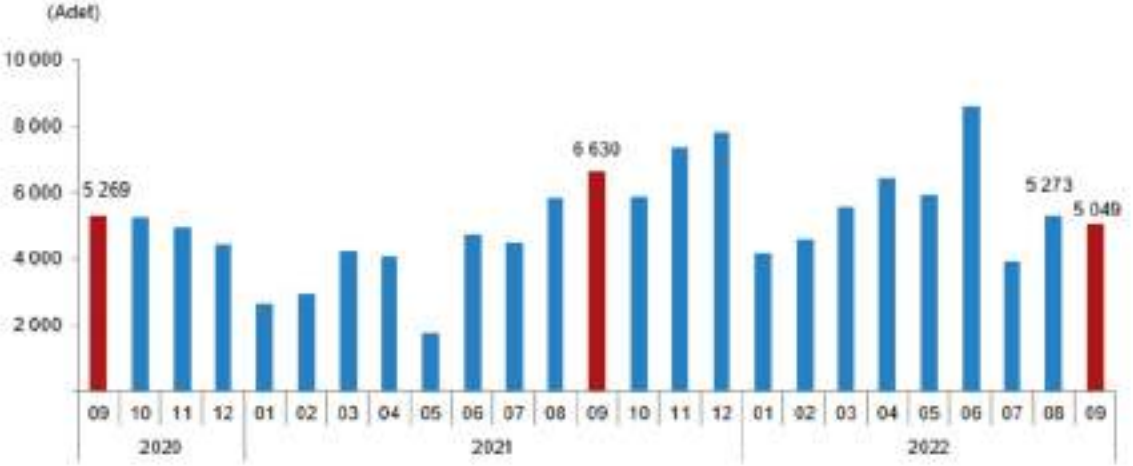
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

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

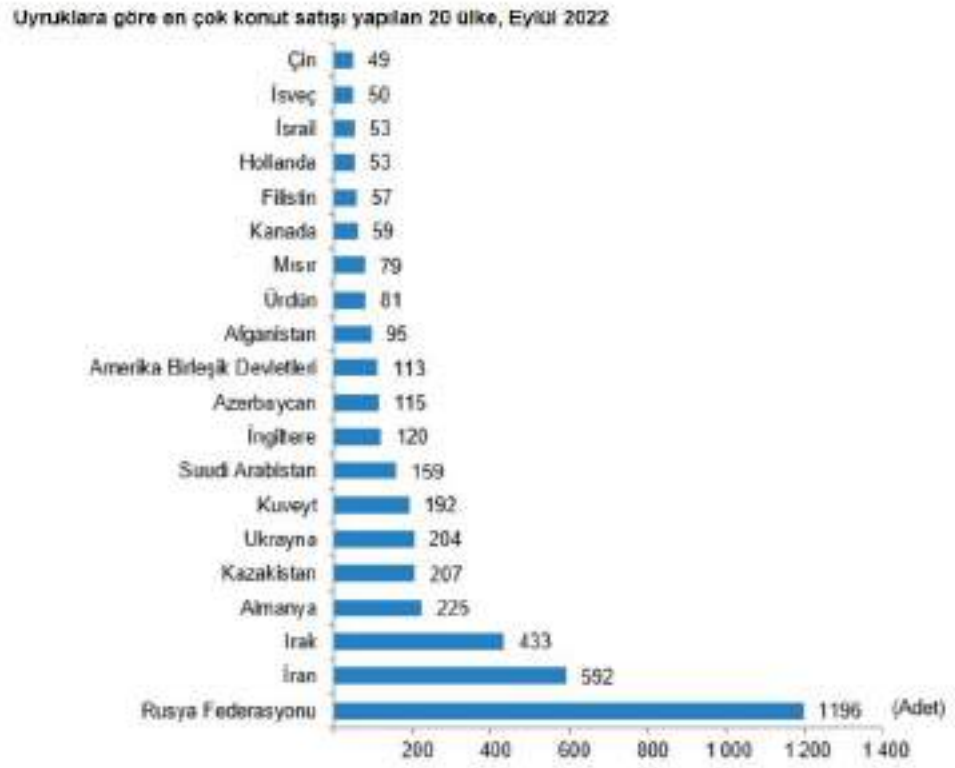
Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

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

Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

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

düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

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

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

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

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

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

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 1894,00 m² yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 2016'lı yıllarda ayrık nizamda, 2 Bodrum + zemin + 14 Normal kat şeklinde planlanıp inşa edilmiştir. 2.Bodrum katında sığınak,kazan dairesi,su deposu,1.bodrum katında otopark, zemin katında 6 adet dükkan, depo,kapıcı dairesi ve normal katların her birinde 3 er adet daire olmak üzere toplam 48 bağımsız bölümden oluşmaktadır.Tarafımızda bulunan tapular ile ilgili bilgilerle, değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kadıköy Belediyesi'nce onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan kadastral sınırlardan, tespit edilmiştir.

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

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

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

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

4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

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

4.8.2.Nakit / Gelir Akımları Analizi,

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

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

4.8.3.Maliyet Oluşumları Analizi,

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

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

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

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

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

Emsal 1 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 15 katlı yeni binanın 6. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 120 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 5.100.000 TL olduğu görüşülmüştür. (JOKER EMLAK 0 (533) 350 51 24 – 42.500.TL/m2

Emsal 2 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 12 katlı yeni binanın 7. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 100 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 3.950.000 TL olduğu görüşülmüştür. (FİDAN EMLAK 0 (507) 452 81 09- 39.500.TL/m2

Emsal 3 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 14 katlı yeni binanın 4. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 105 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 3.850.000 TL olduğu görüşülmüştür. (ALP EMLAK 0 (506) 827 11 49- 36.666.TL/m2

Emsal 4 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 16 katlı yeni binanın 11. Katında konumlu 3+1 yaklaşık 120 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 5.250.000 TL olduğu görüşülmüştür. (FİDAN EMLAK 0 (507) 261 27 54- 43.750.TL/m2

Emsal 5 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 11 katlı yaklaşık 7 yıllık binanın 1. Katında konumlu 4+1 yaklaşık 135 m² kullanım alanına sahip daire için istenilen fiyatın 4.650.000 TL olduğu görüşülmüştür. (ADA EMLAK 0 (551) 247 63 11 – 34.444.TL/m2)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	42500	39500	36666	43750	34444
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-5%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	20%	20%	20%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	10%	10%	15%	0%	15%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		50490	49533	48069	47250	45156

4.10.1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın konumlandığı bölgede Araştırılan emsaller analiz edildiğinde, pazarlanan alanların büyüklüğü ve küçüklüğü de dikkate alınarak birim değerleri 45.156.TL-50.490 TL aralığında daireler bulunmaktadır. Tespit edilen bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

737 ADA 15 PARSEL 28-40 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZLAR YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
28 NOLU 90 M2 DAİRE	50000	4.500.000
35 NOLU 88 M2 DAİRE	50000	4.400.000

737 ADA 15 PARSEL 41-42 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU TAŞINMAZLAR YASAL VE MEVCUT DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	DEĞER,TL
41 NOLU 88 M2 DAİRE	50000	4.400.000
42 NOLU 90 M2 DAİRE	50000	4.500.000

GENEL TOPLAM (YASAL DEĞER)=17.800.000.TL

GENEL TOPLAM (MEVCUT DEĞER)=17.800.000.TL

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

Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

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

Nakit / Gelir Akımları Analizi Yntemi kullanılmamıştır.

4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamının mülkiyeti "Hamdi Akın"a aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde ekspertize konu bağımsız bölümler ile ilgili herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

4.15- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu gayrimenkuller için "Piyasa Değeri Yaklaşımı" yöntemi ile nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 Ada, 15 Parselde kayıtlı "17 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz dahilindeki 28-35-38-40-41-42 bağımsız bölüm nolu dairelerin değerlemesinde;

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

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

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

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

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

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

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

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

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir. İlgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve ilgili gayrimenkulun fona devreldilmesinde her hangi bir kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

"İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir" (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerleme konusu taşınmaz, satışı halinde KDV'ye tabidir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı,

inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet

düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan ‘‘Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı’’ analiz edilerek gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;Taşınmazların mevcut alanları yapı kayıt belgeleri esas alınarak yapılmıştır

Mülkiyeti AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ’ne ait, tapu kütüğünde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 parsel üzerindeki ana taşınmaz üzerinde yer alan 28,40,41,42 nolu taşınmazlar için toplam yasal ve mevcut durum değeri 17.800.000 TL kıymet değer ve takdir edilmiştir.

Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

-Mimari Proje (Kat Planları),

-Yapı ruhsatı Belgeleri,

-Fotoğraflar,
-Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

RESİMLER

ANA GAYRİMENKULÜN DIŞ CEPHE FOTOĞRAFLARI





31.12.2022

ANA GAYRİMENKULÜN İÇ FOTOĞRAFLARI







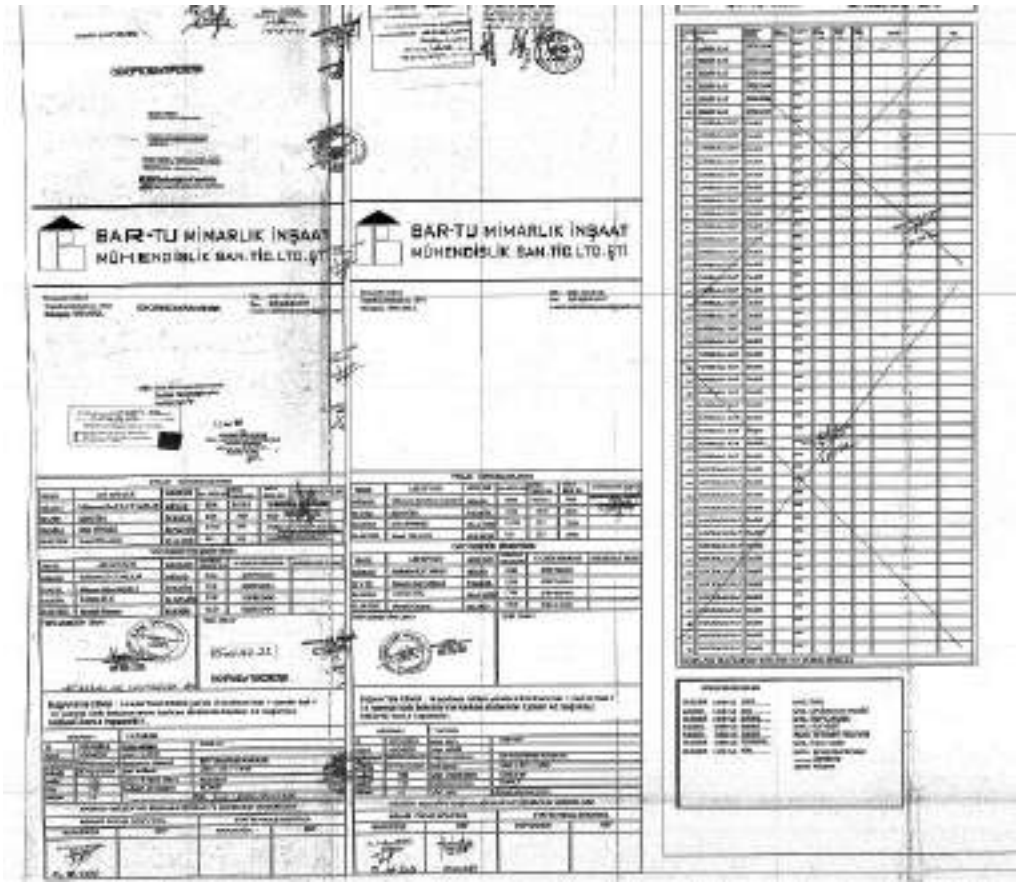
31.12.2022

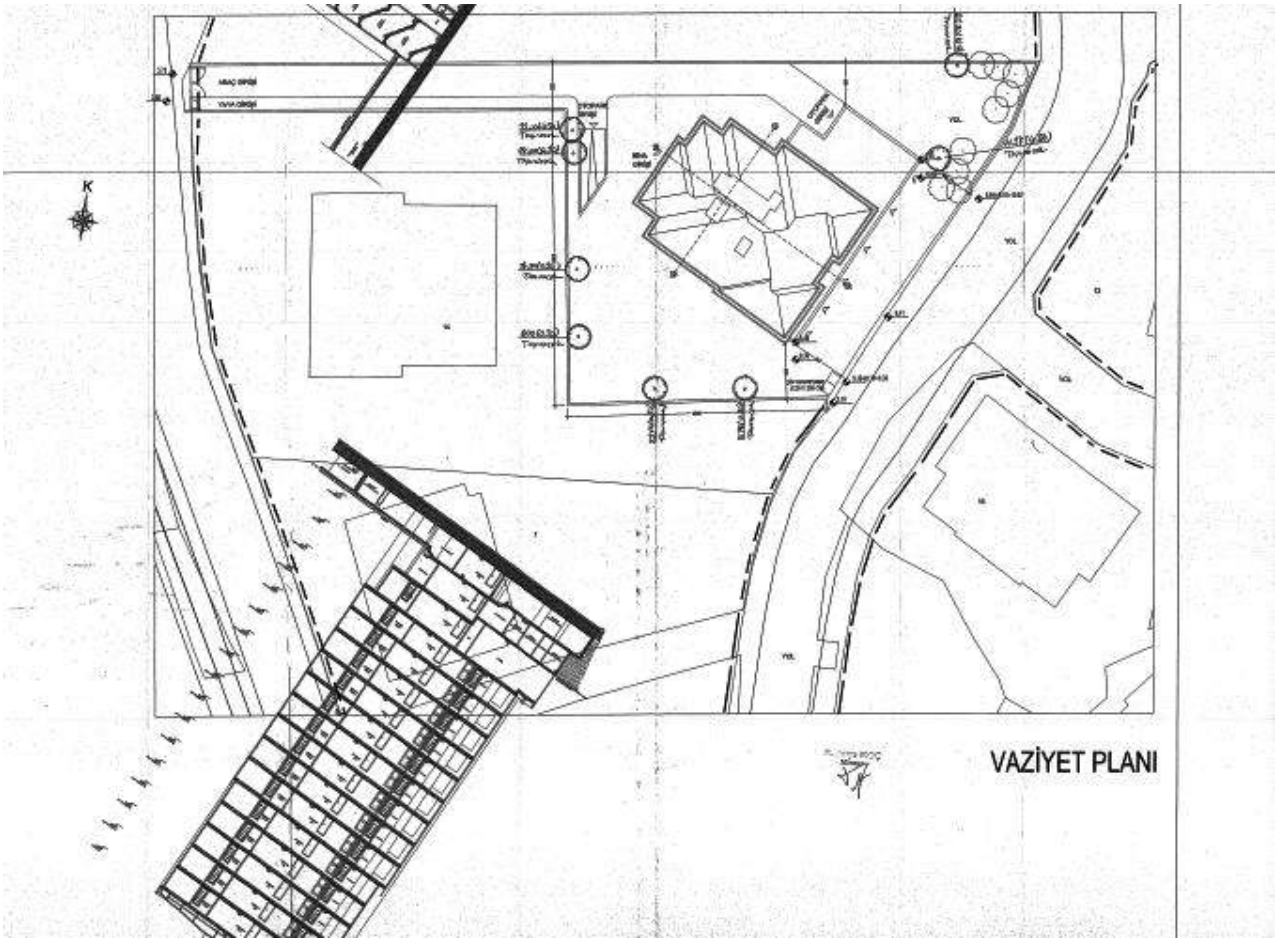
RUHSATLAR

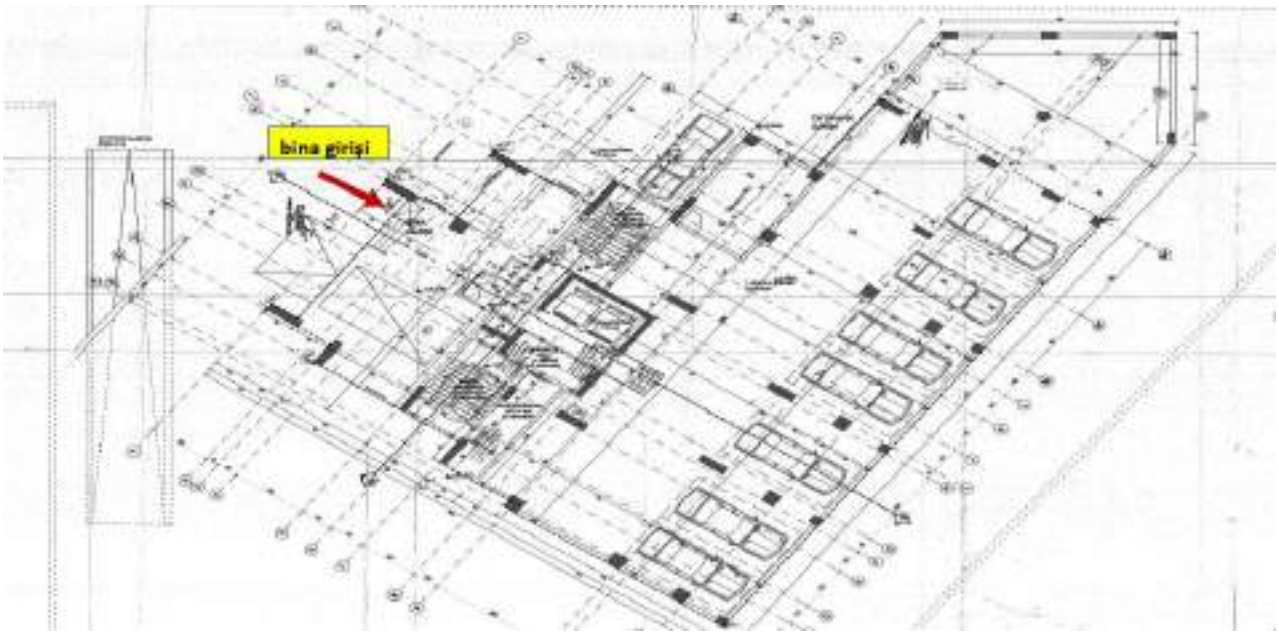


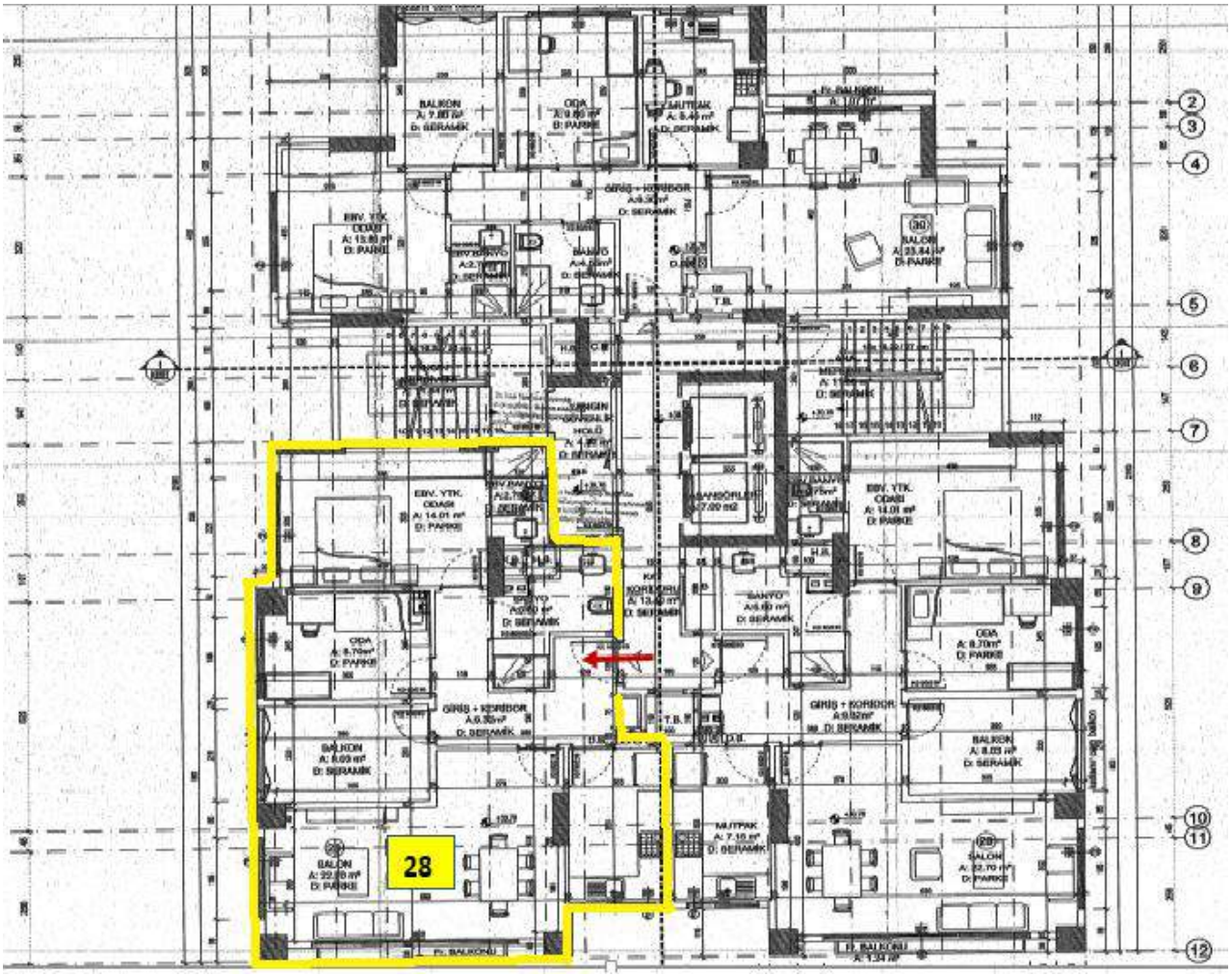


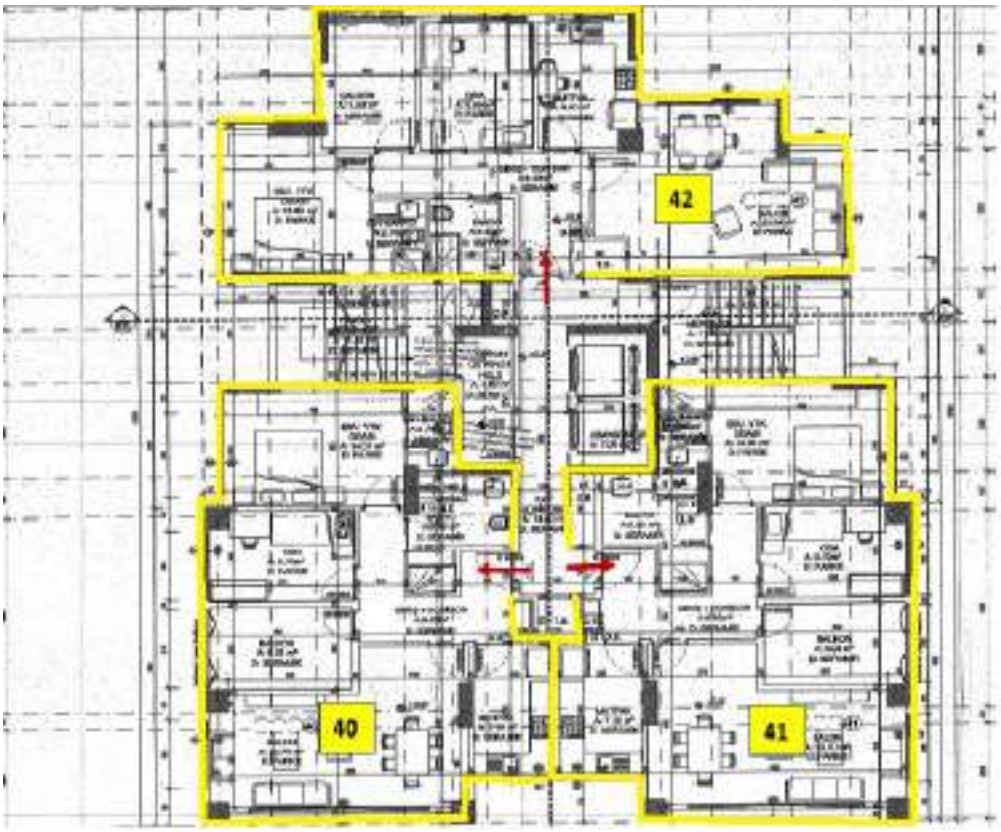
PROJE FOTOĞRAFLARI




K
VAZİYET PLANI


bina girişi


28


42
40
41

Adres:
MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 28
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:
9

Bu adrese ait adres kodu:

1528085796

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres:
MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 40
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:
9

Bu adrese ait adres kodu:

1024401174

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres:
MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 41
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:
9

Bu adrese ait adres kodu:

1062499643

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres:
MERDİVENKÖY Mah. NAZENİN Sok. No: 9 / 42
KADIKÖY / İSTANBUL

Bina Kodu:
9

Bu adrese ait adres kodu:

1286292329

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

TAKBİSLER

28

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95064954
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	297/29602
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	737/15
AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/10/28
Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643105	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

40

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95064977
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	298/29614
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	737/15
AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14,/40
Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643120	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

41

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95064978
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	298/29615
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	737/15
AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DA/RE
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14//41
Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazınız KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643122	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

42

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	950649 79
İl/İlçe:	ISTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	298/29616
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	737/15
AT Yüzölçüm(m2):	1894.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DA/RE
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14//42
Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazınız KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 04-01-2017 16:39 - 381	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643124	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 27-12-2019 52796	-

UZMAN LİSANS BİLGİLERİ



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- 13527
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Kasım 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

31.12.2022

SPK YETKİ YAZIMIZ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116 15/02/2010
Konu : 1394

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Hadiye Mah. Askeriocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.

Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyü,
799 Ada 1 ve 761 Ada 1 Parsel Arsalar

Bala /ANKARA

EKSPERTİZ RAPORU

EKSPERTİZ RAPOR NO:2022/ADIM - 0153

.

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

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

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,
4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,
4.8.4.Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,

4.9- Kullanılan Değerleme Yöntemleri
4.10- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
4.13- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
4.14- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.15- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

6.1-Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

.

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde, Adım-0153 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; tapu kütüğünde Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyü, 799,761 ada 1 parsel " Arsa ", vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 12.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 31.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu rapor; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. şifahi talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde, Adım-0153 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

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

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

.

BÖLÜM 2- ŞİRKET MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

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

2.3- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.

- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3. l-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

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

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

KROKİ



.

3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	761
Parsel	1
Niteliği	Arsa
Alanı	12366 m²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-TAM
Yevmiye	5975
Cilt	30
Sahife	2944
Tapu Tarihi	21.12.2016
İli	Ankara
İlçesi	Bala
Mahallesi	--
Köyü	Beynam-İmar
Mevkii	--
Pafta	--
Ada	799
Parsel	1
Niteliği	Arsa

.

Alanı	10251 m²
Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 5894/10251 hisse
Yevmiye	5975
Cilt	32
Sahife	3119
Tapu Tarihi	21.12.2016

3.3-GAYRIMENKULÜN TAPU TETKİKİ

12.12.2022 tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden alınan ve ekte sunulan taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazları tapu kaydı üzerinden taşınmazın tasarrufunu engelleyici bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri.

3.5-GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU

- Ankara ili, Bala ilçesi Tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemede rapora konu taşınmazların mevcut imar durumları ile ilgili mahkemenin sonuçlandığı mevcut imar planının durdurulması kararının çıktığı fakat Ankara Büyükşehir Belediyesinden öğrenileceği belirtilmiştir. Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemeler neticesinde taşınmaza ait ekte belirtilen mahkeme kararına ulaşılmış olup “Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, karın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi’ne itiraz yolu açık olmak üzere 14/05/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.” İbaresinin olduğu görülmüştür. Ankara Büyükşehir Belediyesince mahkeme kararındaki aykırılıklar göz önüne alınarak yeni düzenlemeler yapıldığı anlaşılmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar servisinden alınan bilgiye göre özel proje alanı, 761/1 ada ve parsel E:0,30, hmax:7 m olarak öğrenilmiştir. Diğer 799/1 ada ve parsel sağlık, SKT ve rekreasyon alanı imarlıdır. Bala Tapu kadastro müdürlüğünde 12.12.2022 tarihinde yapılan incelemede taşınmazın vasfının " Arsa " olduğu tespit edilmiştir.

.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar servisinden alınan bilgiye göre özel proje alanı, E:0,30, hmax:7 m olarak öğrenilmiştir Bala Tapu kadastro müdürlüğünde 12.12.2022 tarihinde yapılan incelemede taşınmazın vasfının " Arsa " olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulle ilgili herhangi bir mahkeme sürecinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

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

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

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRIMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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

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

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

İlçeye Bala ismi verilirken Bozulus aşireti isiminden esinlenerek verilmiştir.

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

İlçenin 2011 belediye tüzüğünde 33 köyü 1 beldesi bulunmaktadır.

.

4.2-MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

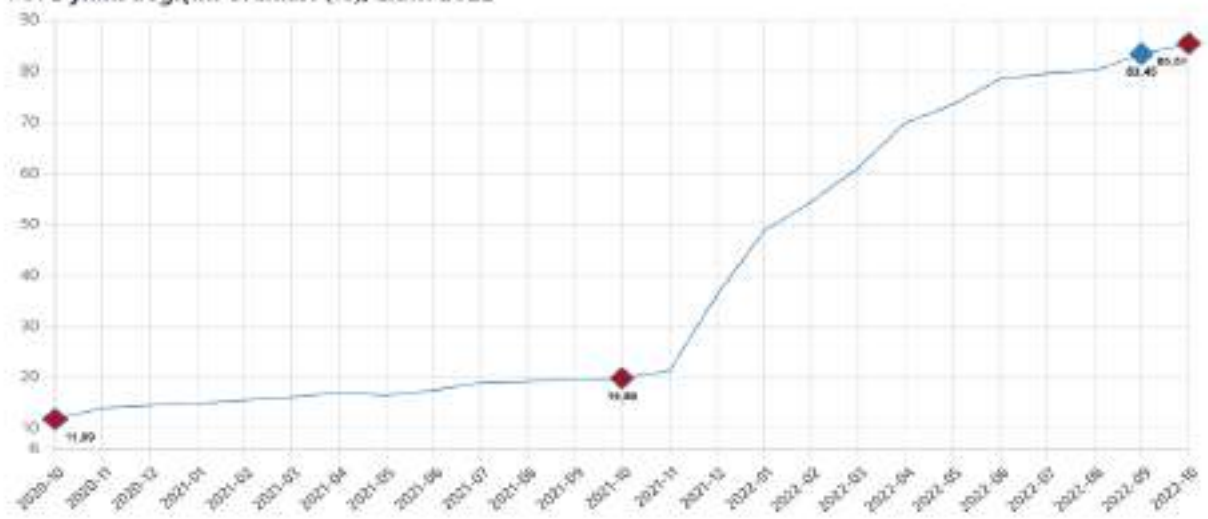
Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

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

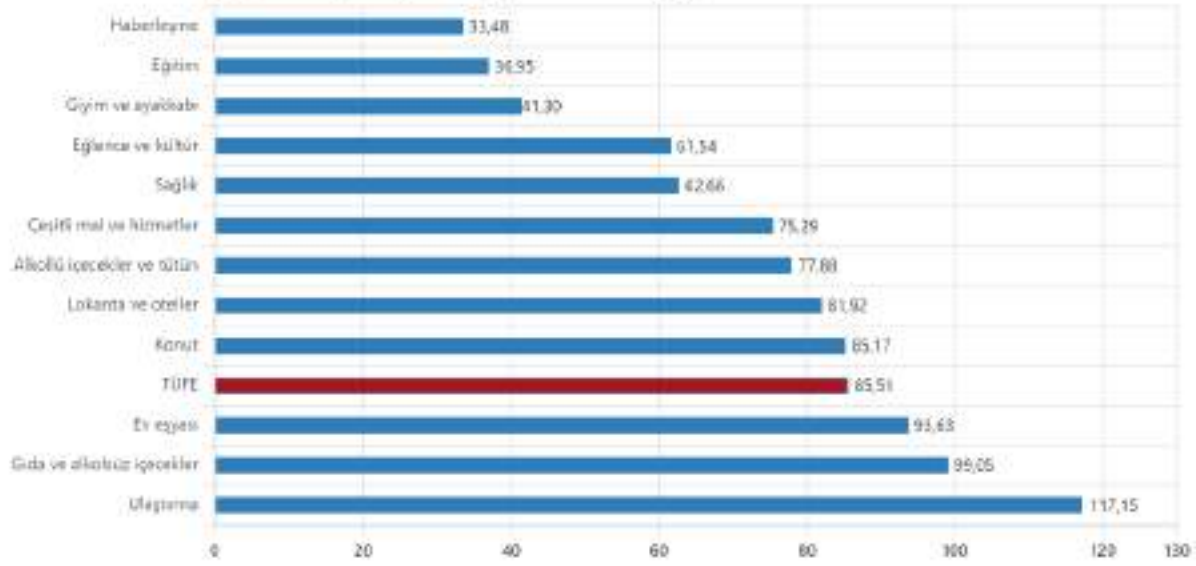
TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

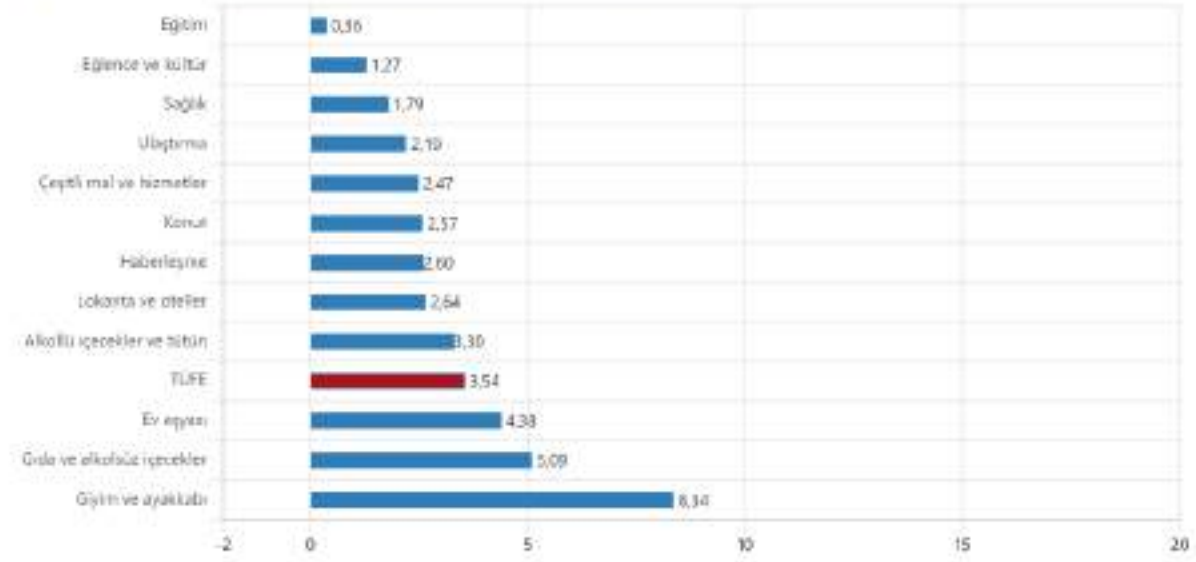


TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



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

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



.

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

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

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

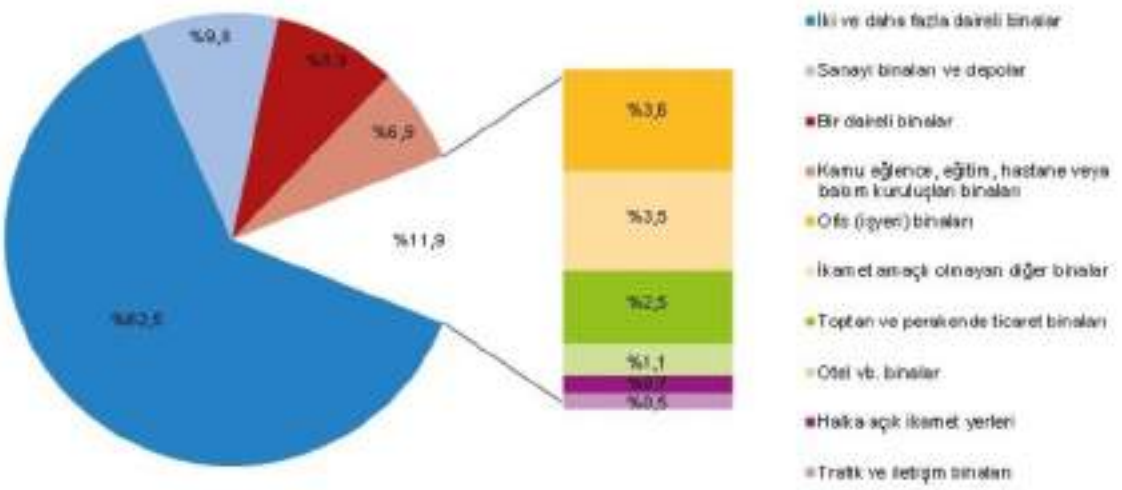
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		**96 241**	**72,7**	**555 397**	**73,7**	**112 742 419**	**53,7**
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		**138 309**	**43,7**	**721 257**	**29,9**	**150 847 787**	**33,8**
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

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

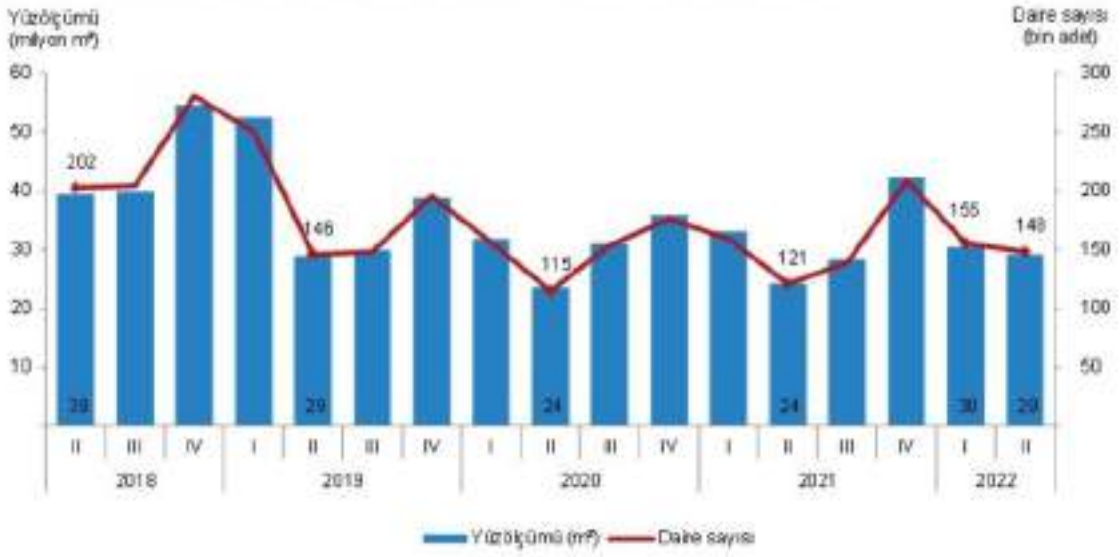


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

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

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



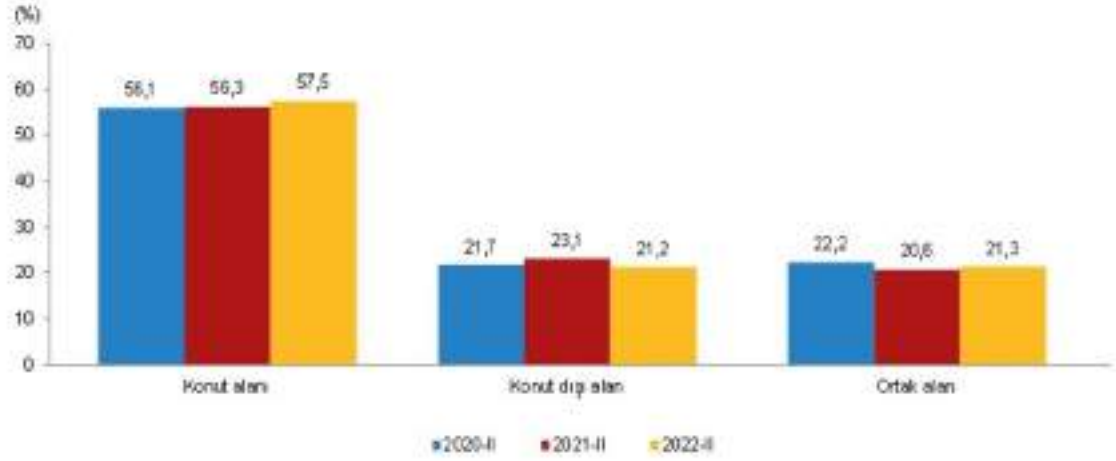
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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

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

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

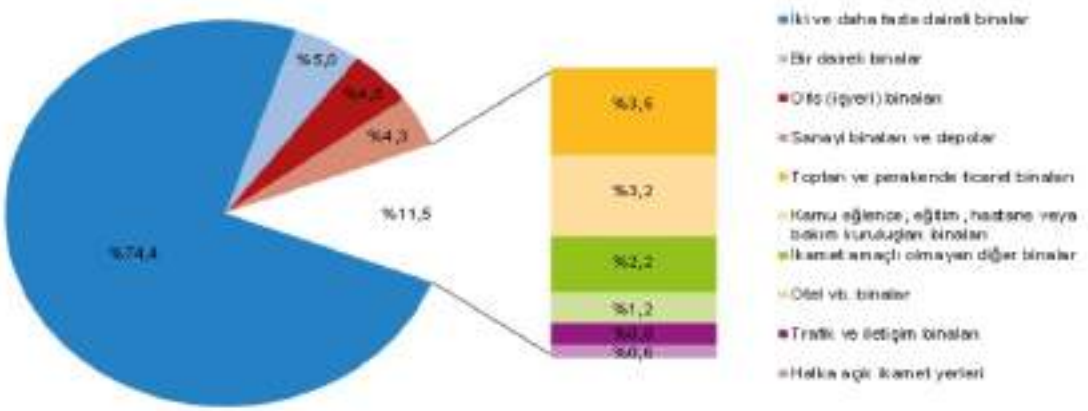
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

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



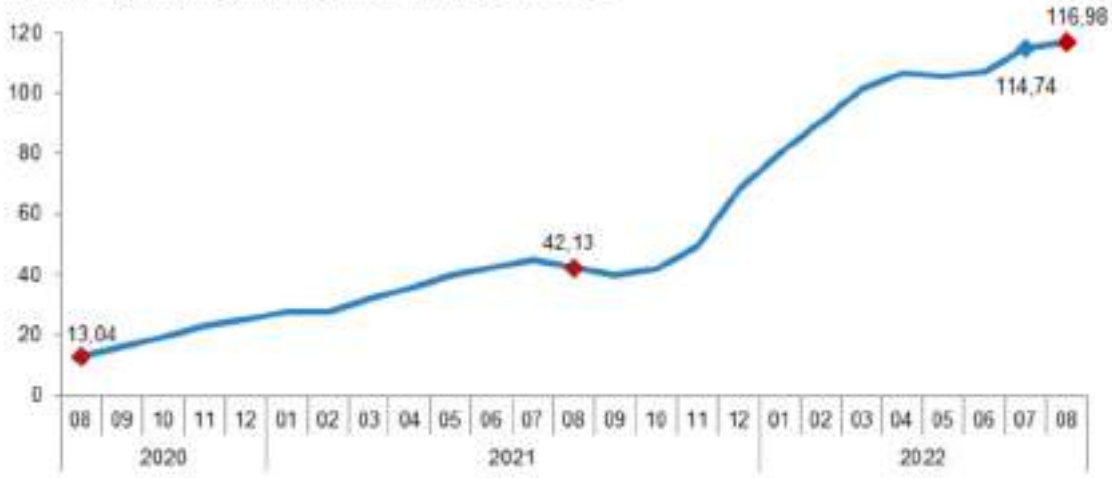
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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

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

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

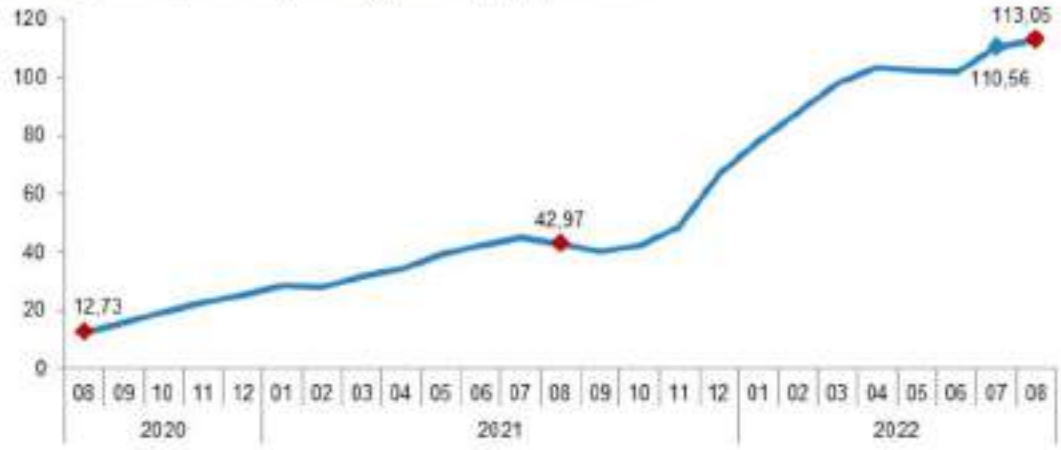


.

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

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

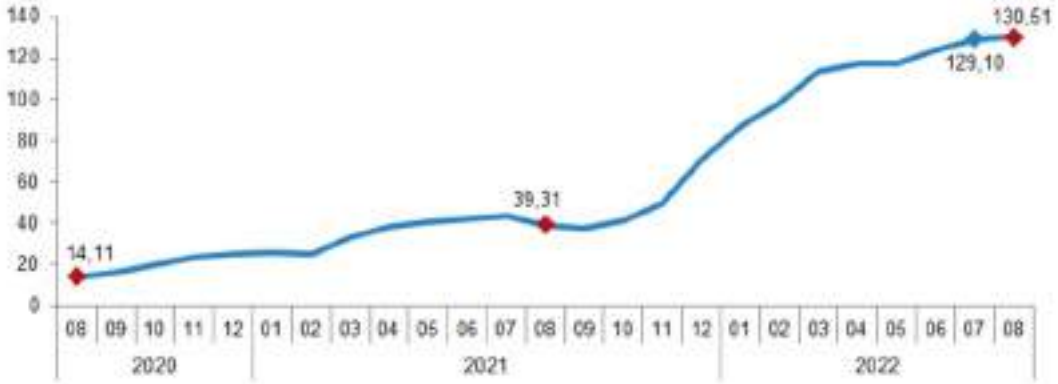
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

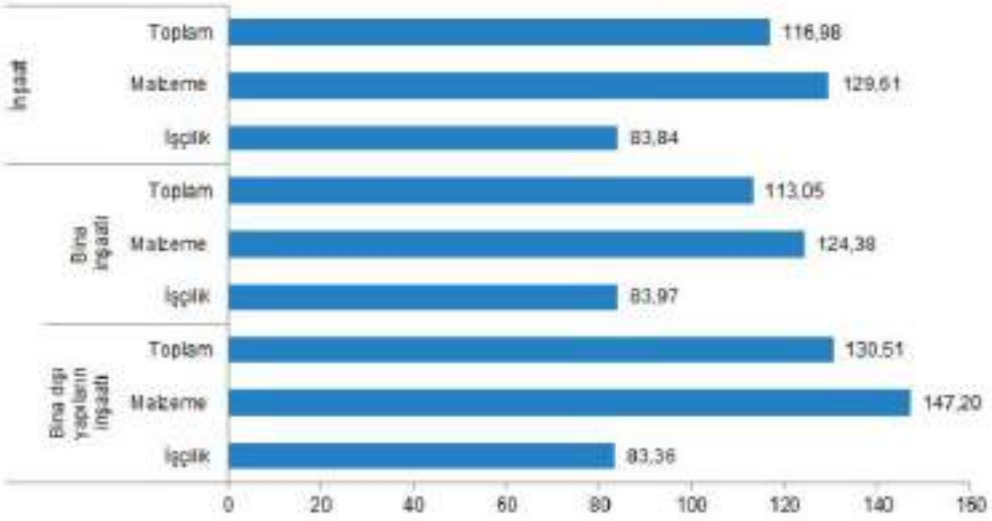
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

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

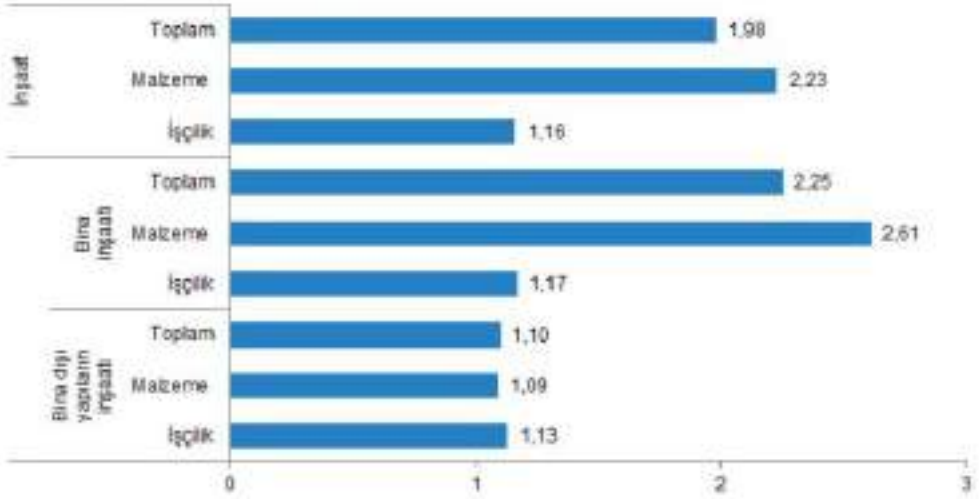


.

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



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



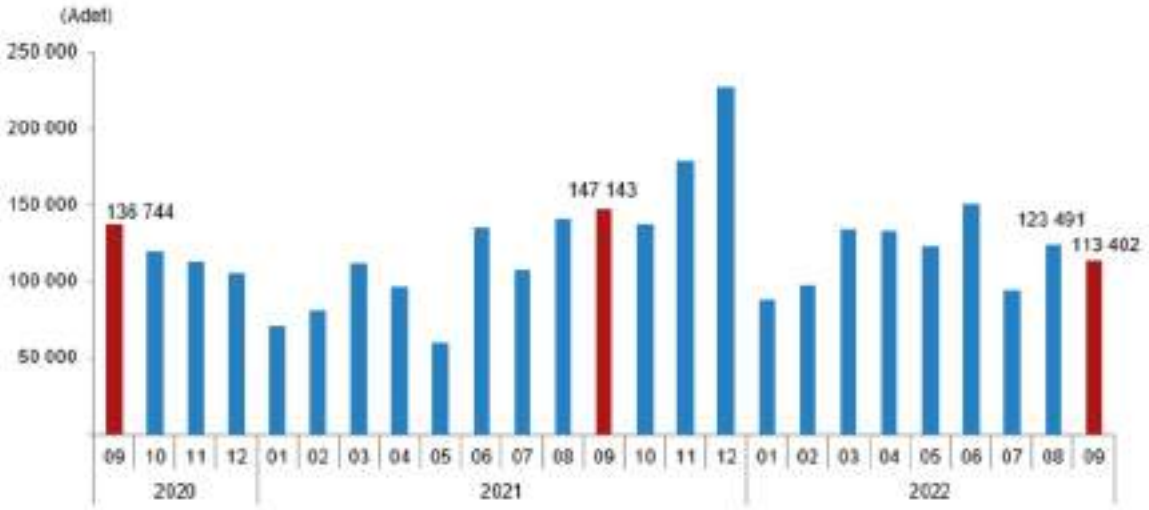
.

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

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

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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

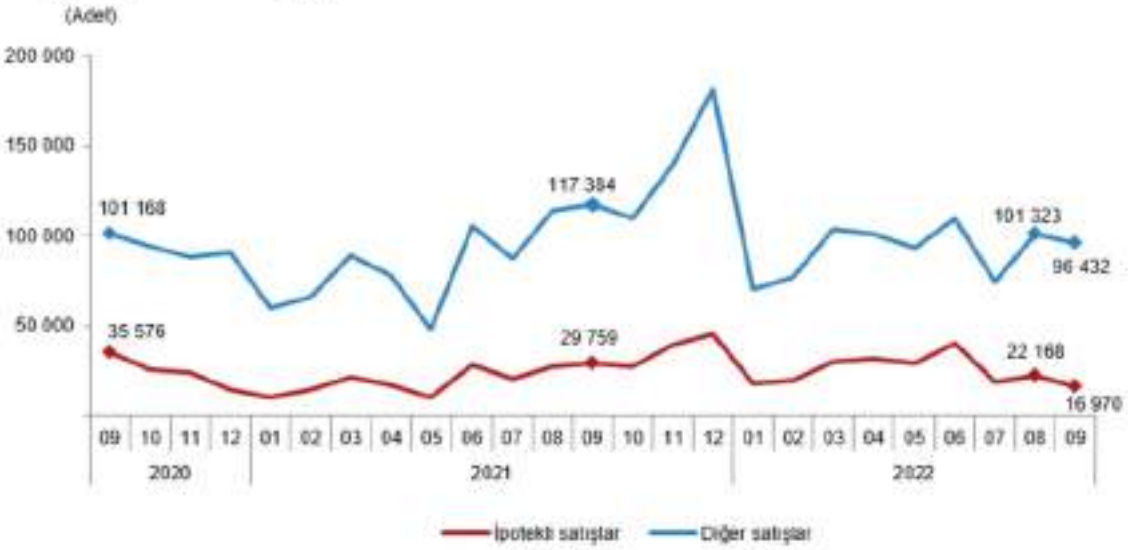
Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

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

.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022



İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti

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

İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

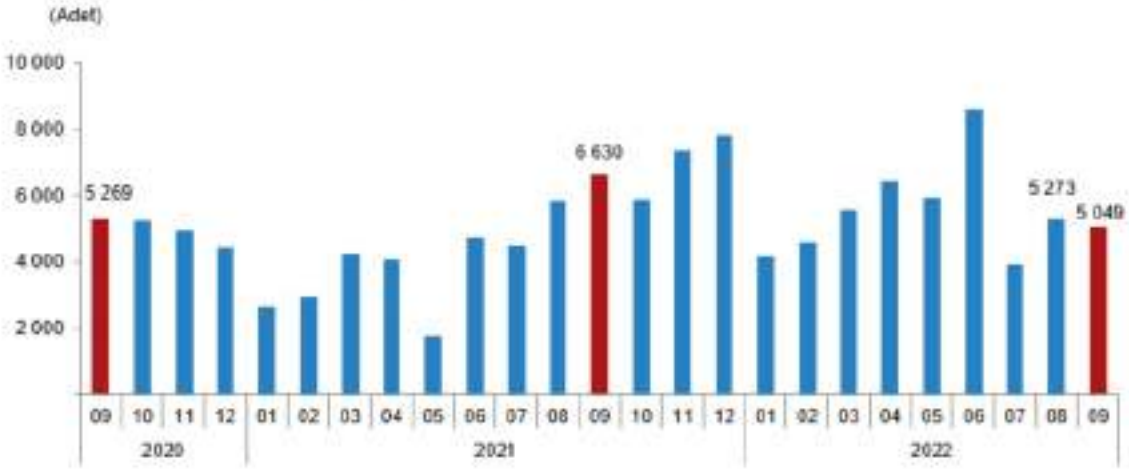
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla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

.

Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

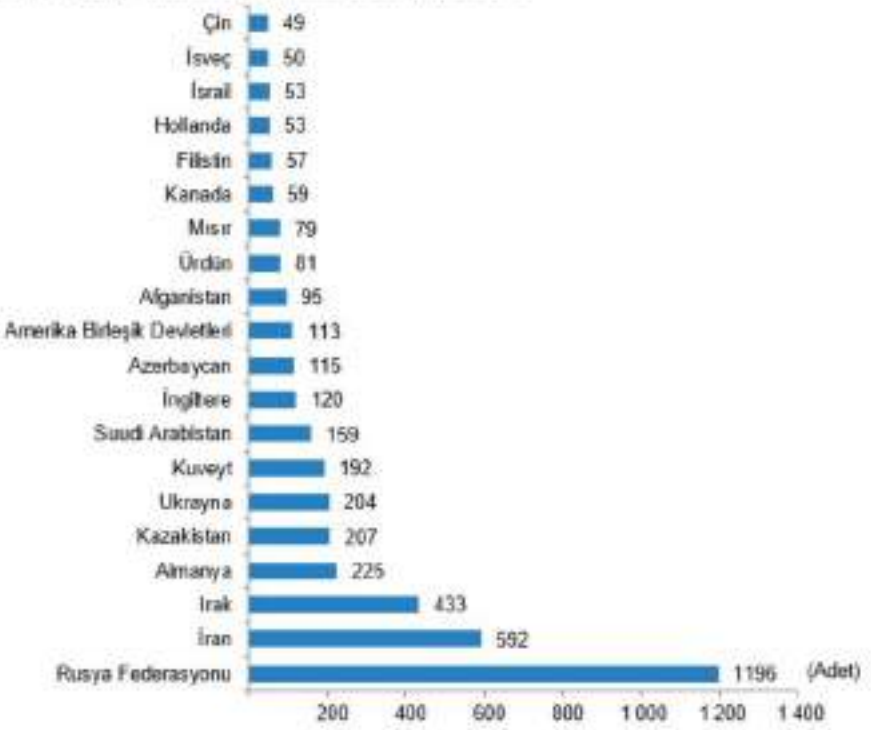
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u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

Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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

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



Kaynak:-TCMB,TÜİK,GMTR

.

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

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

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

.

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

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

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Anayola cepheli olmaması,

- 12.12.2022 tarihinde Ankara Büyük Şehir Belediyesi ve Bala Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmazlar üzerinde mevcut imar planına yönelik mahkeme tarafından durdurma kararının olduğu bilgisi edinilmiş olup Büyükşehir belediyesinde yapılan araştırmada 5. İdare Mahkemesinin “Hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, karın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi’ne itiraz yolu açık olmak üzere 14/05/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.” Kararının olduğu görülmüştür. Karar doğrultusunda imar değişikliği yapılmasının zaman alması sonucu yapılaşmanın başlamaması etkili olmaktadır.
- Hâlihazırda taşınmazın yer aldığı bölgenin teknik altyapısının tamamlanmamış olup, arsa sahibi tarafından boş olarak bekletilmektedir.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

.

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

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

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

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

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

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

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

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

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

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

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

.

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

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

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

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

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

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Gölbaşı Er Emlak: 0 (532) 790 04 41 Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 3.784 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 3.200.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=846TL.)

2- Pala Emlak 0532 355 65 70 Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 1.200 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 385.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~321TL.)

3- Özgür Emlak 0532 743 85 45 Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 1.200 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 525.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~438TL.)

4- Mavi Tuna Emlak 0505 549 48 70 Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 10.836 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 2.950.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=272TL.)

.

5-Sahibinden 0535 748 56 27 Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 9.838 m2 2 katlı imarlı villa parselinin 2.300.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=~233TL.)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	846	321	438	272	233
	Pazarlık Payı	-25%	-10%	-15%	--10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-35%	-10%	-20%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		338	256	284	244	210

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

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

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

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

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

- Arsa Bedelinin Belirlenmesi;

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların m² arsa bedeli imar planının durdurma kararı sonrası karara göre yapılan revize sonrası 200-350 TL/m² kabul edilmiştir.

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

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

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

.

makul seviyededir.

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

4.12.1- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

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

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

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

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımı analizine göre elde edilen değerlerden yaralanılarak değerleme konusu Ankara İli Bala İlçesi Beynam Köyünde imar durumu

.

göz önünde bulundurularak günümüz piyasa koşullarında KDV hariç toplam bedel **4.525.000 TL** olarak kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

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

BÖLÜM 6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME

6.1. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumunda yaşanan olumsuzluk, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" analizi kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar servisinden alınan bilgiye göre özel proje alanı, 761/1 ada ve parsel E:0,30, hmax:7 m olarak öğrenilmiştir. 799/1 ada ve parsel sağlık, SKT ve rekreasyon alanı imarlıdır.

ADA	PARSEL	M2	BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	TOPLAM-TL
761	1	12366	200	2473200
799	1	5894	350	2060200
			TOPLAM	**4533400**
YUVARLATILMIŞ TOPLAM =				**~4.535.000.TL**

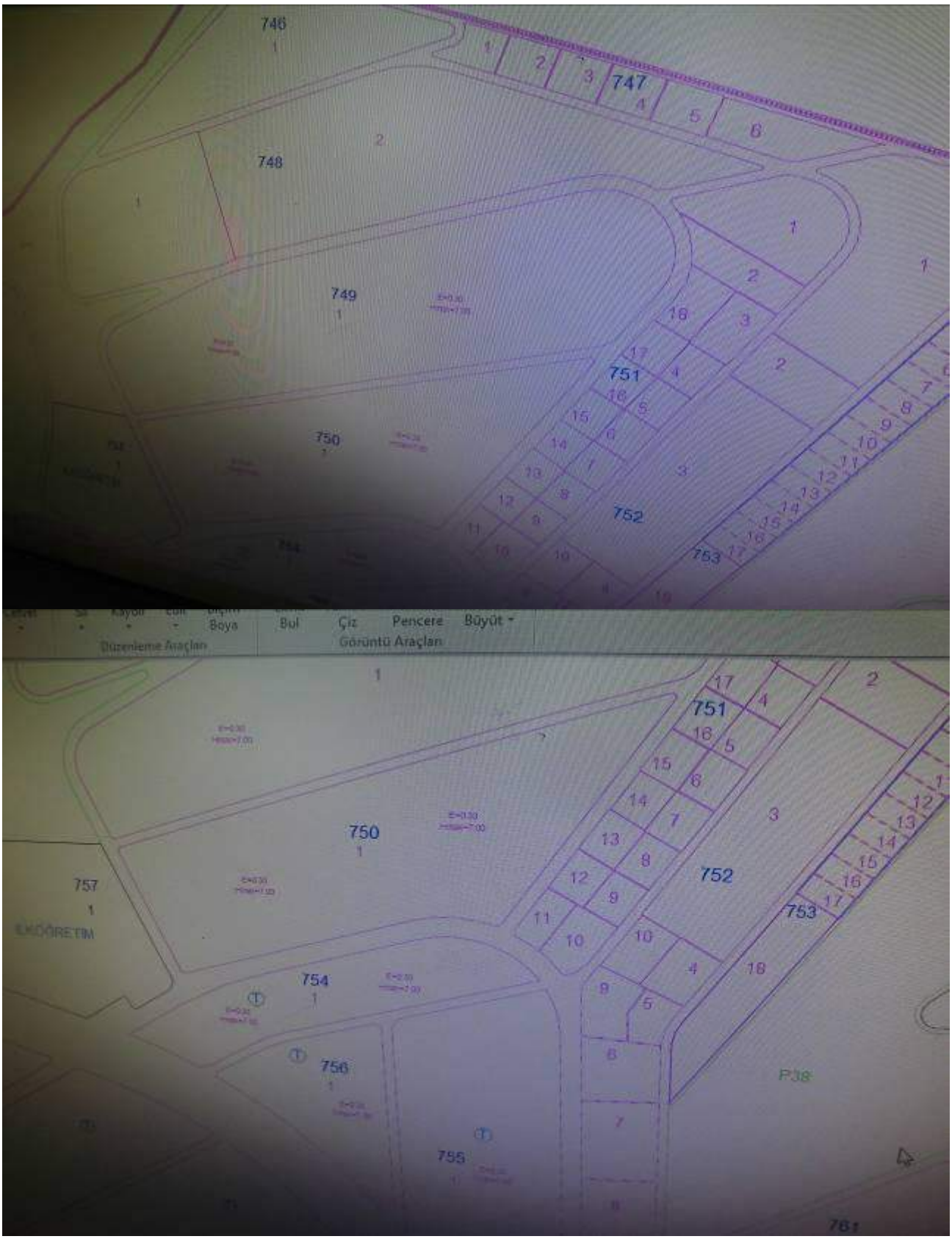
Tapu kütüğünde Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam Köyünde kayıtlı " Arsa " vasıflı gayrimenkullerin tamamına tarafımızca KDV hariç **4.535.000 –TL** değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir. 31.12.2022

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Yusuf Yaylalı
920058
Değerleme Uzmanı

Şeref Emen
Sorumlu Değerleme Uzmanı

.


746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
Boya
Bul
Çiz
Pencere
Büyüt
Düzenleme Araçları
Görüntü Araçları
EKÖĞRETİM
PJ8

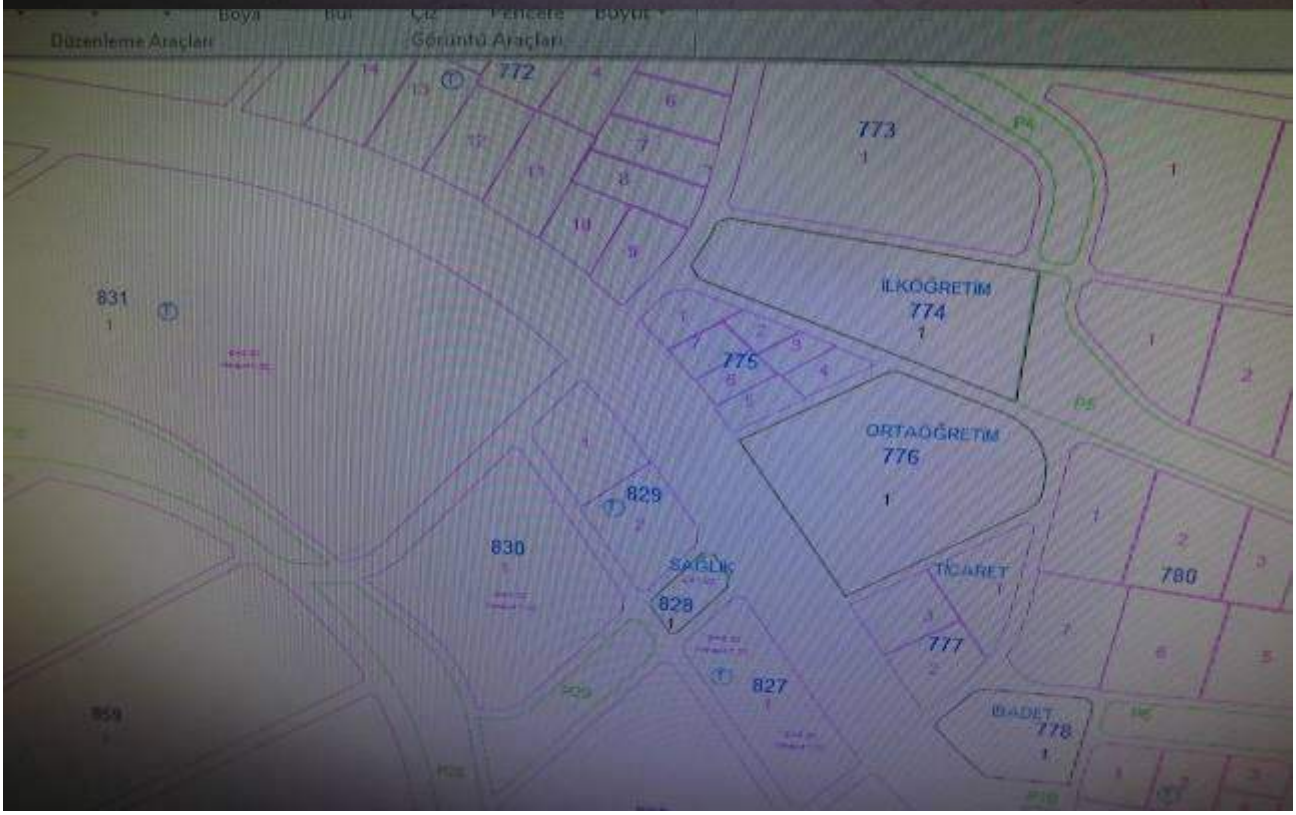
.


751
752
753
764
1
TA
REK-SPOR
1
763
3
2
REK-SPOR
765
1
761
1
762
768
REK-SPOR
766
1
767
769

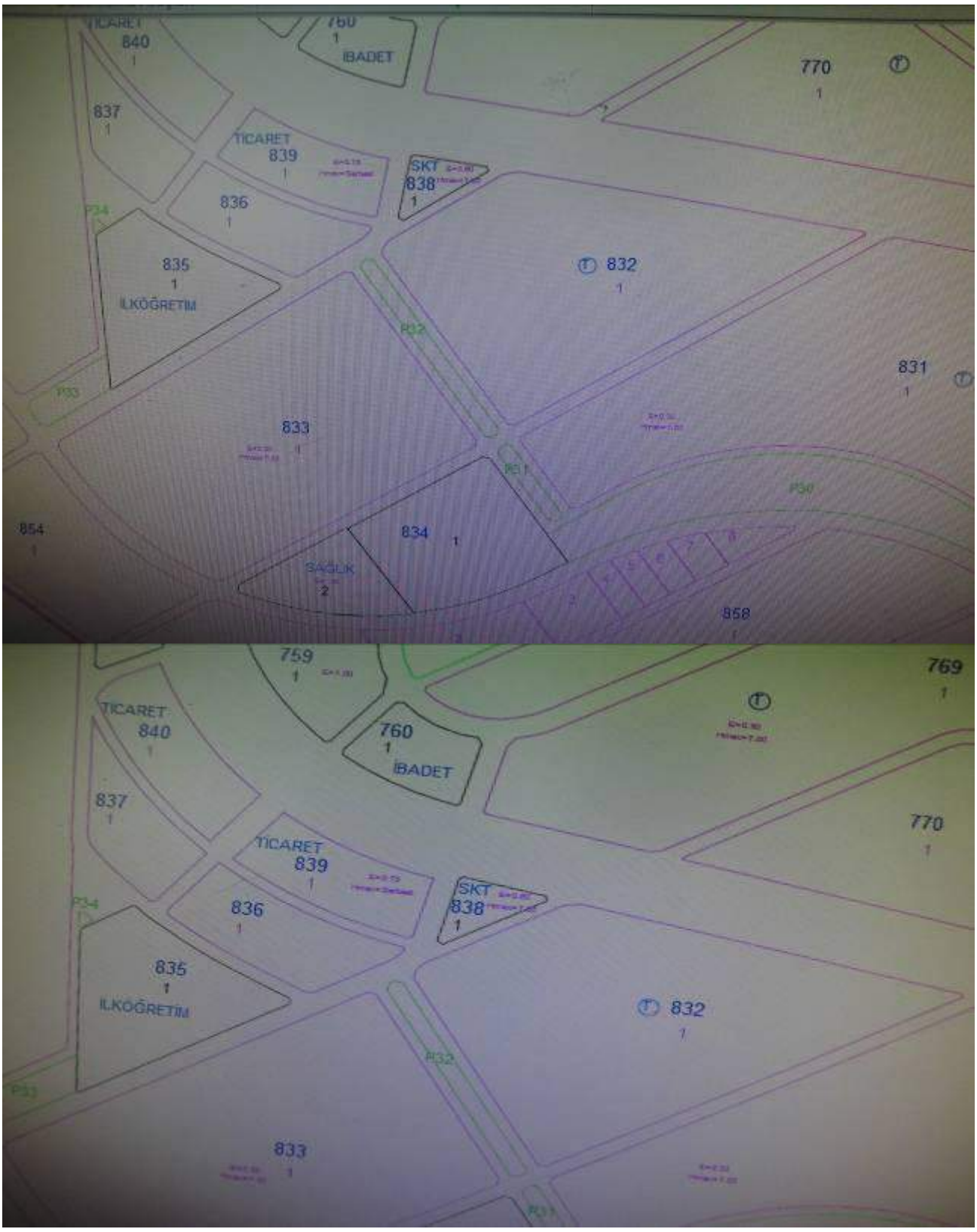

REK-SPOR
1
763
3
2
REK-SPOR
765
1
761
1
762
768
REK-SPOR
766
1
767
769
770
771
772

.

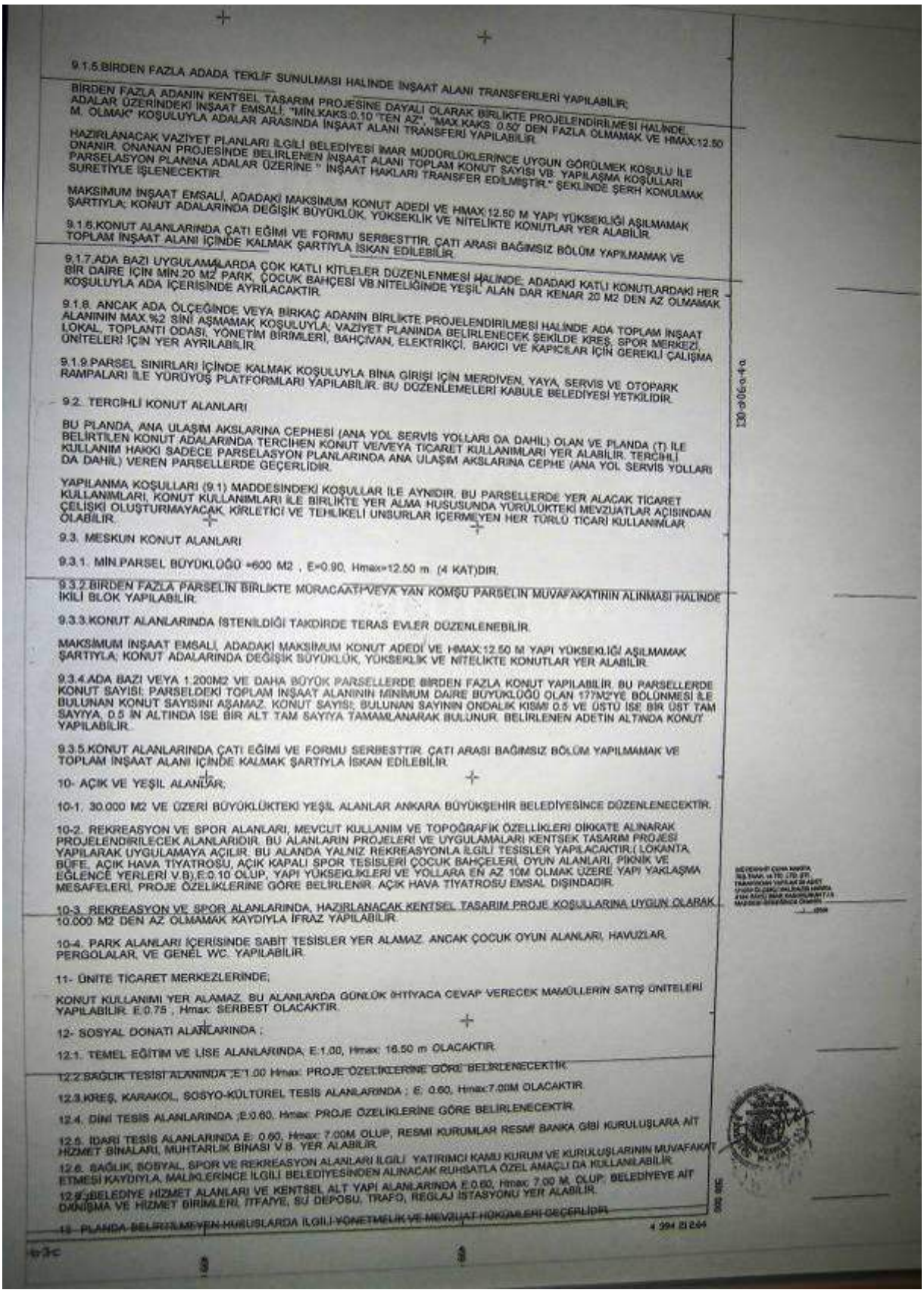

827
BADET
778
826
825
SKT
861
779
824
862
823
822


Düzenleme Araçları
Görüntü Araçları
772
773
831
ILKOGRETIM
774
775
ORTAOGRETIM
776
829
830
SAGLIK
828
TICARET
777
780
827
BADET
778

.


TICARET
840
1
760
1
IBADET
770
1
837
1
TICARET
839
1
SKT
838
1
836
1
835
1
ILKÖĞRETİM
832
1
831
1
833
1
834
1
SAGLIK
2
854
1
858
1
759
1
769
1
TICARET
840
1
760
1
IBADET
837
1
770
1
TICARET
839
1
SKT
838
1
836
1
835
1
ILKÖĞRETİM
832
1
833
1

.



9.1.5.BİRDEN FAZLA ADADA TEKLİF SUNULMASI HALİNDE İNŞAAT ALANI TRANSFERLERİ YAPILABİLİR;

BİRDEN FAZLA ADANIN KENTSEL TASARIM PROJESİNE DAYALI OLARAK BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE, ADALAR ÜZERİNDEKİ İNŞAAT EMSALİ; "MİN.KAKS:0.10 'TEN AZ", "MAX.KAKS: 0.50' DEN FAZLA OLMAMAK VE HMAX:12.50 M. OLMAK" KOŞULUYLA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

HAZIRLANACAK VAZİYET PLANLARI İLGİLİ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜKLERİNCE UYGUN GÖRÜLMEK KOŞULU İLE ONANIR. ONANAN PROJESİNDE BELİRLENEN İNŞAAT ALANI TOPLAM KONUT SAYISI VB. YAPILAŞMA KOŞULLARI PARSELASYON PLANINA ADALAR ÜZERİNE " İNŞAAT HAKLARI TRANSFER EDİLMİŞTİR." ŞEKLİNDE ŞERH KONULMAK SURETİYLE İŞLENECEKTİR.

MAKSİMUM İNŞAAT EMSALİ, ADADAKİ MAKSİMUM KONUT ADEDİ VE HMAX:12.50 M YAPI YÜKSEKLİĞİ AŞILMAMAK ŞARTIYLA; KONUT ADALARINDA DEĞİŞİK BÜYÜKLÜK, YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE KONUTLAR YER ALABİLİR.

9.1.6.KONUT ALANLARINDA ÇATI EĞİMİ VE FORMU SERBESTTİR. ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAMAK VE TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA İSKAN EDİLEBİLİR.

9.1.7.ADA BAZI UYGULAMALARDA ÇOK KATLI KİTLELER DÜZENLENMESİ HALİNDE; ADADAKİ KATLI KONUTLARDAKİ HER BİR DAİRE İÇİN MİN.20 M2 PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VB.NİTELİĞİNDE YEŞİL ALAN DAR KENAR 20 M2 DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA ADA İÇERİSİNDE AYRILACAKTIR.

9.1.8. ANCAK ADA ÖLÇEĞİNDE VEYA BİRKAÇ ADANIN BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE ADA TOPLAM İNŞAAT ALANININ MAX %2 SİNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA; VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK ŞEKİLDE KREŞ, SPOR MERKEZİ, LOKAL, TOPLANTI ODASI, YÖNETİM BİRİMLERİ, BAHÇIVAN, ELEKTRİKÇİ, BAKICI VE KAPICILAR İÇİN GEREKLİ ÇALIŞMA ÜNİTELERİ İÇİN YER AYRILABİLİR.

9.1.9 PARSEL SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA BİNA GİRİŞİ İÇİN MERDİVEN, YAYA, SERVİS VE OTOPARK RAMPALARI İLE YÜRÜYÜŞ PLATFORMLARI YAPILABİLİR. BU DÜZENLEMELERİ KABULE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

9.2. TERCİHLİ KONUT ALANLARI

BU PLANDA, ANA ULAŞIM AKSLARINA CEPHESİ (ANA YOL SERVİS YOLLARI DA DAHİL) OLAN VE PLANDA (T) İLE BELİRTİLEN KONUT ADALARINDA TERCİHEN KONUT VE/VEYA TİCARET KULLANIMLARI YER ALABİLİR. TERCİHLİ KULLANIM HAKKI SADECE PARSELASYON PLANLARINDA ANA ULAŞIM AKSLARINA CEPHE (ANA YOL SERVİS YOLLARI DA DAHİL) VEREN PARSELLERDE GEÇERLİDİR.

YAPILANMA KOŞULLARI (9.1) MADDESİNDEKİ KOŞULLAR İLE AYNIDIR. BU PARSELLERDE YER ALACAK TİCARET KULLANIMLARI, KONUT KULLANIMLARI İLE BİRLİKTE YER ALMA HUSUSUNDA YÜRÜLÜKTEKİ MEVZUATLAR AÇISINDAN ÇELİŞKİ OLUŞTURMAYACAK, KİRLETİCİ VE TEHLİKELİ UNSURLAR İÇERMEYEN HER TÜRLÜ TİCARİ KULLANIMLAR OLABİLİR.

9.3. MESKUN KONUT ALANLARI

9.3.1. MİN.PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ =600 M2 , E=0.90, Hmax=12.50 m (4 KAT)DIR.

9.3.2.BİRDEN FAZLA PARSELİN BİRLİKTE MÜRACAATI VEYA YAN KOMŞU PARSELİN MUVAFAKATININ ALINMASI HALİNDE İKİLİ BLOK YAPILABİLİR.

9.3.3.KONUT ALANLARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE TERAS EVLER DÜZENLENEBİLİR.

MAKSİMUM İNŞAAT EMSALİ, ADADAKİ MAKSİMUM KONUT ADEDİ VE HMAX:12.50 M YAPI YÜKSEKLİĞİ AŞILMAMAK ŞARTIYLA; KONUT ADALARINDA DEĞİŞİK BÜYÜKLÜK, YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE KONUTLAR YER ALABİLİR.

9.3.4.ADA BAZI VEYA 1.200M2 VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE BİRDEN FAZLA KONUT YAPILABİLİR. BU PARSELLERDE KONUT SAYISI; PARSELDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANININ MİNİMUM DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 17?M2'YE BÖLÜNMESİ İLE BULUNAN KONUT SAYISINI AŞAMAZ. KONUT SAYISI; BULUNAN SAYININ ONDALIK KISMI 0.5 VE ÜSTÜ İSE BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5 İN ALTINDA İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANARAK BULUNUR. BELİRLENEN ADETİN ALTINDA KONUT YAPILABİLİR.

9.3.5.KONUT ALANLARINDA ÇATI EĞİMİ VE FORMU SERBESTTİR. ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAMAK VE TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA İSKAN EDİLEBİLİR.

10- AÇIK VE YEŞİL ALANLAR;

10-1. 30.000 M2 VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKTEKİ YEŞİL ALANLAR ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE DÜZENLENECEKTİR.

10-2. REKREASYON VE SPOR ALANLARI, MEVCUT KULLANIM VE TOPOĞRAFİK ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK PROJELENDİRİLECEK ALANLARDIR. BU ALANLARIN PROJELERİ VE UYGULAMALARI KENTSEL TASARIM PROJESİ YAPILARAK UYGULAMAYA AÇILIR. BU ALANDA YALNIZ REKREASYONLA İLGİLİ TESİSLER YAPILACAKTIR.(LOKANTA, BÜFE, AÇIK HAVA TİYATROSU, AÇIK KAPALI SPOR TESİSLERİ ÇOCUK BAHÇELERİ, OYUN ALANLARI, PİKNİK VE EĞLENCE YERLERİ V.B),E:0.10 OLUP, YAPI YÜKSEKLİKLERİ VE YOLLARA EN AZ 10M OLMAK ÜZERE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, PROJE ÖZELİKLERİNE GÖRE BELİRLENİR. AÇIK HAVA TİYATROSU EMSAL DIŞINDADIR.

10-3. REKREASYON VE SPOR ALANLARINDA, HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJE KOŞULLARINA UYGUN OLARAK 10.000 M2 DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İFRAZ YAPILABİLİR.

10-4. PARK ALANLARI İÇERİSİNDE SABİT TESİSLER YER ALAMAZ. ANCAK ÇOCUK OYUN ALANLARI, HAVUZLAR, PERGOLALAR, VE GENEL WC. YAPILABİLİR.

11- ÜNİTE TİCARET MERKEZLERİNDE;

KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. BU ALANLARDA GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VERECEK MAMÜLLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ YAPILABİLİR. E:0.75 , Hmax: SERBEST OLACAKTIR.

12- SOSYAL DONATI ALANLARINDA ;

12.1. TEMEL EĞİTİM VE LİSE ALANLARINDA; E:1.00, Hmax: 16.50 m OLACAKTIR.

12.2.SAĞLIK TESİSİ ALANINDA ;E:1.00 Hmax: PROJE ÖZELİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

12.3.KREŞ, KARAKOL, SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA ; E: 0.60, Hmax:7.00M OLACAKTIR.

12.4. DİNİ TESİS ALANLARINDA ;E:0.60, Hmax: PROJE ÖZELİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

12.5. İDARİ TESİS ALANLARINDA E: 0.60, Hmax: 7.00M OLUP, RESMİ KURUMLAR RESMİ BANKA GİBİ KURULUŞLARA AİT HİZMET BİNALARI, MUHTARLIK BİNASI V.B. YER ALABİLİR.

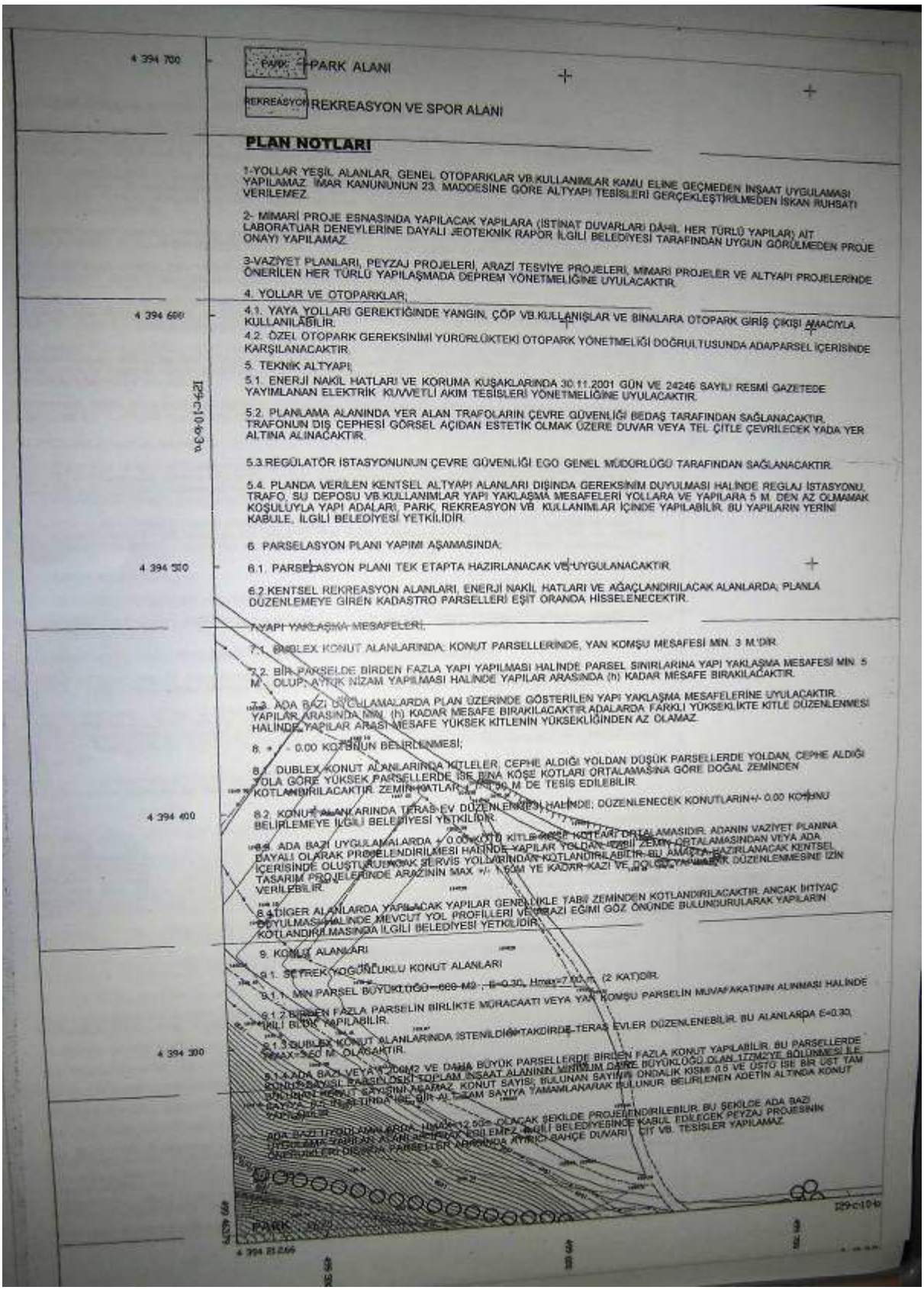
12.6. SAĞLIK, SOSYAL, SPOR VE REKREASYON ALANLARI İLGİLİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ MUVAFAKAT ETMESİ KAYDIYLA, MALİKLERİNCE İLGİLİ BELEDİYESİNDEN ALINACAK RUHSATLA ÖZEL AMAÇLI DA KULLANILABİLİR.

12.9.;BELEDİYE HİZMET ALANLARI VE KENTSEL ALT YAPI ALANLARINDA E:0.60, Hmax: 7.00 M. OLUP; BELEDİYEYE AİT DANIŞMA VE HİZMET BİRİMLERİ, İTFAİYE, SU DEPOSU, TRAFO, REGLAJ İSTASYONU YER ALABİLİR.

13- PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İLGİLİ YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4 394 B 2.64

.



PARK ALANI

REKREASYON VE SPOR ALANI

PLAN NOTLARI

1-YOLLAR YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR VB.KULLANIMLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İMAR KANUNUNUN 23. MADDESİNE GÖRE ALTYAPI TESİSLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

2- MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA (İSTİNAT DUVARLARI DAHİL HER TÜRLÜ YAPILAR) AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR İLGİLİ BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

3-VAZİYET PLANLARI, PEYZAJ PROJELERİ, ARAZİ TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

4. YOLLAR VE OTOPARKLAR;

4.1. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB.KULLANIŞLAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.

4.2. ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

5. TEKNİK ALTYAPI;

5.1. ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA 30.11.2001 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

5.2. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TRAFOLARIN ÇEVRE GÜVENLİĞİ BEDAŞ TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR. TRAFONUN DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VEYA TEL ÇİTLE ÇEVRİLECEK YADA YER ALTINA ALINACAKTIR.

5.3.REGÜLATÖR İSTASYONUNUN ÇEVRE GÜVENLİĞİ EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR.

5.4. PLANDA VERİLEN KENTSEL ALTYAPI ALANLARI DIŞINDA GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFO, SU DEPOSU VB.KULLANIMLAR YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE YAPILARA 5 M. DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA YAPI ADALARI, PARK, REKREASYON VB. KULLANIMLAR İÇİNDE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN YERİNİ KABULE, İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

6. PARSELASYON PLANI YAPIMI AŞAMASINDA;

6.1. PARSELASYON PLANI TEK ETAPTA HAZIRLANACAK VE UYGULANACAKTIR.

6.2.KENTSEL REKREASYON ALANLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI VE AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA; PLANLA DÜZENLEMEYE GİREN KADASTRO PARSELLERİ EŞİT ORANDA HİSSELENECEKTİR.

7.YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ;

7.1. DUBLEX KONUT ALANLARINDA; KONUT PARSELLERİNDE, YAN KOMŞU MESAFESİ MİN. 3 M'DİR.

7.2. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE PARSEL SINIRLARINA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ MİN. 5 M. OLUP, AYRIK NİZAM YAPILMASI HALİNDE YAPILAR ARASINDA (h) KADAR MESAFE BIRAKILACAKTIR.

7.3. ADA BAZI UYGULAMALARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. YAPILAR ARASINDA MİN. (h) KADAR MESAFE BIRAKILACAKTIR.ADALARDA FARKLI YÜKSEKLİKTE KİTLE DÜZENLENMESİ HALİNDE,YAPILAR ARASI MESAFE YÜKSEK KİTLENİN YÜKSEKLİĞİNDEN AZ OLAMAZ.

8. +/- 0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİ;

8.1. DUBLEX KONUT ALANLARINDA KİTLELER, CEPHE ALDIĞI YOLDAN DÜŞÜK PARSELLERDE YOLDAN, CEPHE ALDIĞI YOLA GÖRE YÜKSEK PARSELLERDE İSE BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINA GÖRE DOĞAL ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ZEMİN KATLAR 1.50 M. DE TESİS EDİLEBİLİR.

8.2. KONUT ALANLARINDA TERAS EV DÜZENLENMESİ HALİNDE; DÜZENLENECEK KONUTLARIN +/- 0.00 KOTUNU BELİRLEMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

8.3. ADA BAZI UYGULAMALARDA +/-0.00 KOTU KİTLE CEPHE KOTLARI ORTALAMASIDIR. ADANIN VAZİYET PLANINA DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE YAPILAR YOLDAN DOĞAL ZEMİN ORTALAMASINDAN VEYA ADA İÇERİSİNDE OLUŞTURULMUŞ SERVİS YOLLARINDAN KOTLANDIRILABİLİR. BU AMAÇLA HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE ARAZİNİN MAX +/- 1.50M YE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLEBİLİR.

8.4.DİĞER ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ANCAK İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE MEVCUT YOL PROFİLLERİ VE ARAZİ EĞİMİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK YAPILARIN KOTLANDIRILMASINDA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

9. KONUT ALANLARI

9.1. SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI

9.1.1. MİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=600 M2 , E=0.30, Hmax=7 KAT (2 KAT)DIR.

9.1.2 BİRDEN FAZLA PARSELİN BİRLİKTE MÜRACAATI VEYA YAN KOMŞU PARSELİN MUVAFAKATININ ALINMASI HALİNDE İKİLİ BLOK YAPILABİLİR.

9.1.3.DUBLEX KONUT ALANLARINDA İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE TERAS EVLER DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA E=0.30, MAX=9.50 M. OLABİLİR.

9.1.4.ADA BAZI VEYA 4.000M2 VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE BİRDEN FAZLA KONUT YAPILABİLİR. BU PARSELLERDE KONUT SAYISI; PARSELDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANININ MİNİMUM DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 172M2YE BÖLÜNMESİ İLE BULUNACAK NET SAYISINI AŞAMAZ. KONUT SAYISI; BULUNAN SAYININ ONDALIK KISMI 0.5 VE ÜSTÜ İSE BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5 İN ALTINDA İSE BİR ALT TAM SAYIYA TAMAMLANARAK BULUNUR. BELİRLENEN ADETİN ALTINDA KONUT YAPILAMAZ.

ADA BAZI TOPLULAMA ALANI, MİNİMUM 12.50 M OLACAK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLEBİLİR. BU ŞEKİLDE ADA BAZI TOPLULAMA ALANI OLUŞTURULMAK İSTENİLMEZ İSE İLGİLİ BELEDİYESİNCE KABUL EDİLECEK PEYZAJ PROJESİNİN UYGULAMA ZAMANINDA ALANI AŞMAMAK ÜZERE PARSELLER ARASINDA AYRICI BAHÇE DUVARI , ÇİT VB. TESİSLER YAPILAMAZ.

ADANIN DIŞ CEPHE PARSELLERİ ARASINDA AYRICI BAHÇE DUVARI , ÇİT VB. TESİSLER YAPILAMAZ.

PARK

4 394 700

4 394 600

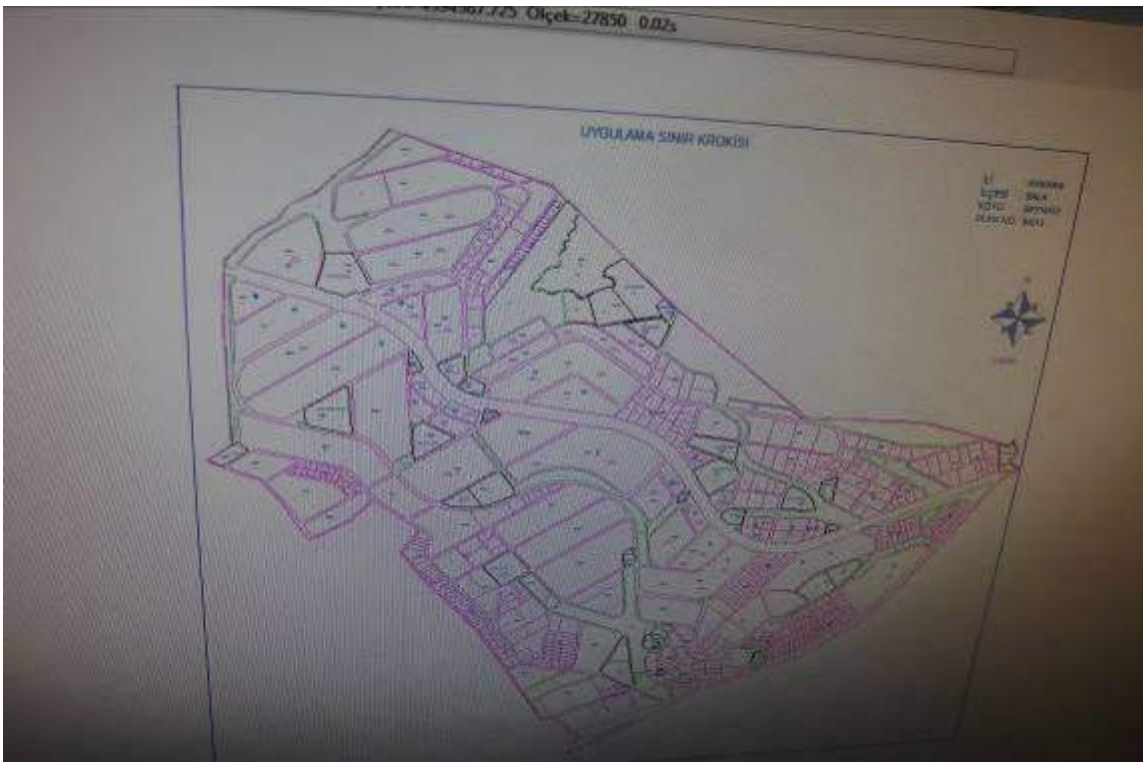
4 394 500

4 394 400

4 394 300

4 394 200

.


Ölçek=27850
UYGULAMA SINIR KROKİSİ





.







.









.







Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	85540538
İl/İlçe:	ANKARA/BALA
Kurum Adı:	Bala
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-IMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	30/2944
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	761/1
AT Yüzölçüm(m2):	12366.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	TAŞINMAZ MÜLKİYETİ İŞTİRAK HALİNDE OLDUĞUNDAN BALA ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/06/2008 tarih 2007/512 ESAS 2008/77 KARAR sayılı Mahkeme KARARI İŞTİRAKİN FESHİNDEN SONRA UYGULANACAKTIR(Şablon: Davalıdır Belirtmesi)	(SN:66999034) DEMET YILMAZ : İZZET KN:, (SN:66998840) MUZAFFER KUYRUKCU : HİKMET Oğlu KN:12121059966,	Bala - 13-01-2009 16:53 - 123	-

.

		MAHMUT Oğlu KN:11182991250		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
366718059	(SN:1822959) 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;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **X8wgiLsU-VM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	85540712
İl/İlçe:	ANKARA/BALA
Kurum Adı:	Bala
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	32/3119
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçümü(m2):	10251.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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	TAŞINMAZ MÜLKİYETİ İŞTİRAK HALİNDE OLDUĞUNDAN BALA ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/06/2008 tarih 2007/512 ESAS, 2008/77 KARAR sayılı Mahkeme KARARI İŞTİRAKİN FESHİNDEN SONRA UYGULANACAKTIR(Şablon: Davalılar Belirtmesi)	(SN:66999034) DEMET YILMAZ : İZZET KN: (SN:66998840) MUZAFFER KUYRUKCU : HİKMET Oğlu KN:12121059966,	Bala - 13-01-2009 16:53 - 123	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
272215856	(SN:179482) ŞAHVER AKKOYUNLU YURTBULMUŞ : ERDOĞAN Kızı	-	4357/10251	4357.00	10251.00	İmar (TSM) 28-06-2016 2306	
366718093	(SN:5822959) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5894/10251	5894.00	10251.00	Satış 21-12-2016 5975	-

.



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

SPL
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

.

BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- 13527
Konu: Değerleme Yetkisi

29 Kasım 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

.

SPK YETKİ YAZIMIZ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116 15/02/2010
Konu : 1394

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

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 00 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

ADIM
Gayrimenkul & Degerleme A.S.

DEĞERLEME RAPORU

ÇANKAYA/ANKARA (Yurt)



YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİC.A.Ş
Rapor Talep Tarihi	09.12.2022
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Üst Hakkı
Rapor Türü	Pazar/Devir Değeri tespiti
Rapor Tarihi	31.12.2022

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN

Adresi	Kredi Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu, Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü Çankaya/Ankara
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara-Çankaya İlçesi Lodumu (Me) Mahallesi 29094 Adada kayıtlı 67.895 m ² yüzölçümlü 9 'nolu parsel ve 119.567 m²yüzölçümlü 10 no'lu parsel.
Malik	Hacettepe Üniversitesi
Mevcut Kullanım	Kız Öğrenci Yurdu
Tapu İncelemesi	Parseller üzerinde beyan notları bulunmaktadır.
İmar Durumu	Ekte sunulmuştur.
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	187.552 m ²
Taşınmazın Toplam İnşaat Alanı	26.633,60 m ²
En iyi EN Verimli Kullanımı	Öğrenci Yurdu

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

	TL	**USD**	**EURO**
Maliyet Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri	**186.645.200**	**10.007.785**	**9.398.046**
Gelir Yöntemine Göre Adil Pazar Değeri	**260.501.668**	**13.967.917**	**13.116.901**
Nihai Değer Takdiri	**260.501.668**	**13.967.917**	**13.116.901**

İÇİNDEKİLER

1.Rapor Bilgileri

2. Şirket tanıtıcı Bilgileri

3.Değer Tanımı ve geçerlilik koşulları

4.Uygunluk Beyanı

5.Taşınmazın hukuki tanımı ve yapılan incelemeler

5.a) Mülkiyet Durumu

5.b) Tapu Kayıt incelemeleri

5.c)İmar durum incelemeleri

6.TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİLERİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

6.b)Parsellerin fiziksel özellikleri

6.c)Taşınmazın genel özellikleri

6.d)Taşınmazın inşaat özellikleri

7.PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a)En verimli ve en iyi kullanım analizi

7.b)Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

7.c)Bölge analizi

7.d) Taşınmazın değerine etki eden faktörler

8.DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme Yöntemleri

8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

9.TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR VE DEVİR DEĞERİNİN TESPİTİ

a)Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan Sonuç

10.SONUÇ