

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 dahilinde 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 santrallerinden 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.

GÖLBAŞI

Gölbaşı ilçesi Türkiye’nin 81 ilinden 06 kod numarasıyla anılan Başkent Ankara’nın güneyinde merkez ilçelerindendir. Ankara il merkezine 20km. uzaklıktaki Gölbaşı ilçesinin yüzölçümü yaklaşık 1810 km². ve 2018 yılı nüfus sayımına göre toplam 134.378 kişilik nüfusa sahiptir.

İlçe Ankara’ nın mesire, sayfiye, turizm ve sanayi bölgesi durumundadır. Mogan ve Eymir Gölleri, doğal güzelliği, temiz havası ve balık üretimi ile ilçeye turistik bir değer kazandırmaktadır. Mogan gölü çevresinde, üçü turistik belgeli 22 adet dinlenme tesisi ve restoran mevcuttur. Un, makarna ve tuğla fabrikaları ile testi ocakları bulunmaktadır.

4.2-MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

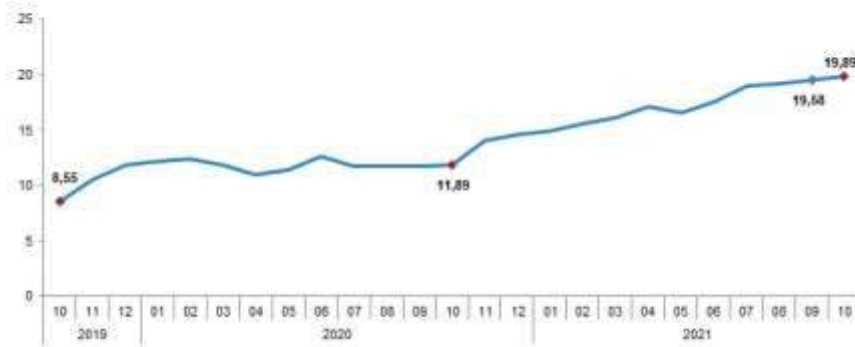
Nüfus;



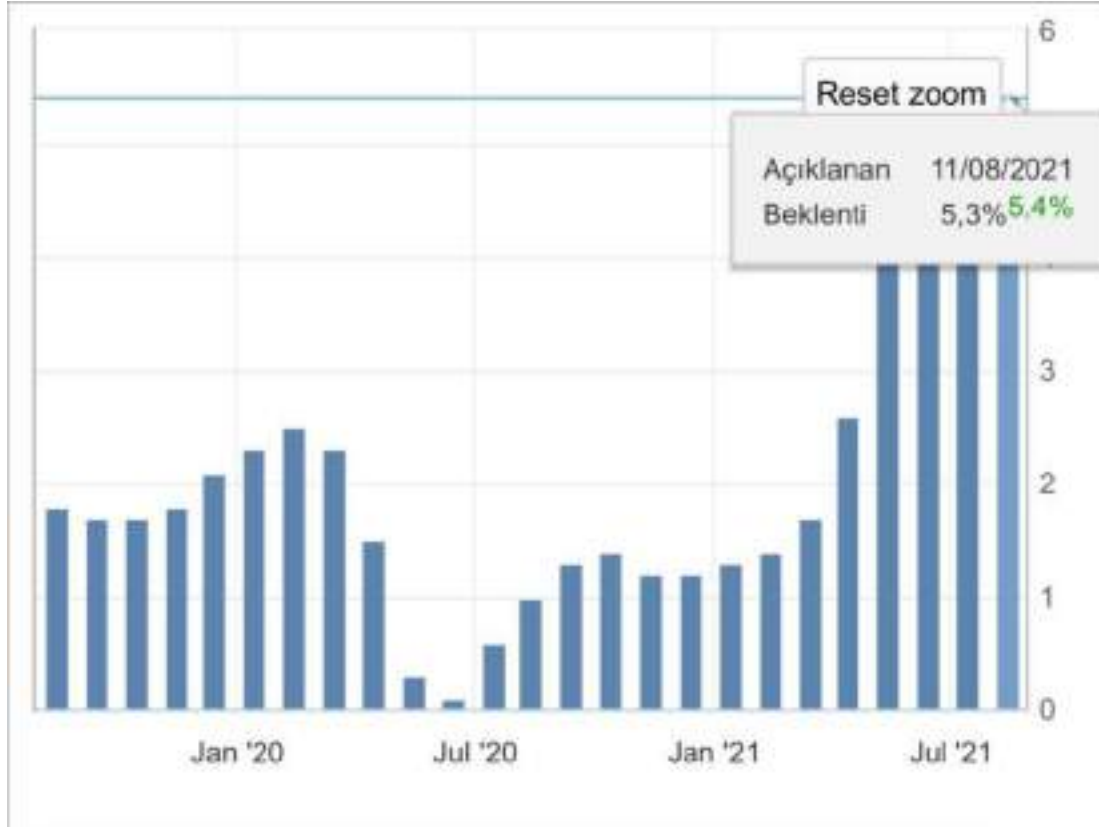
Türkiye’de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1’ini erkekler, %49,9’unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021

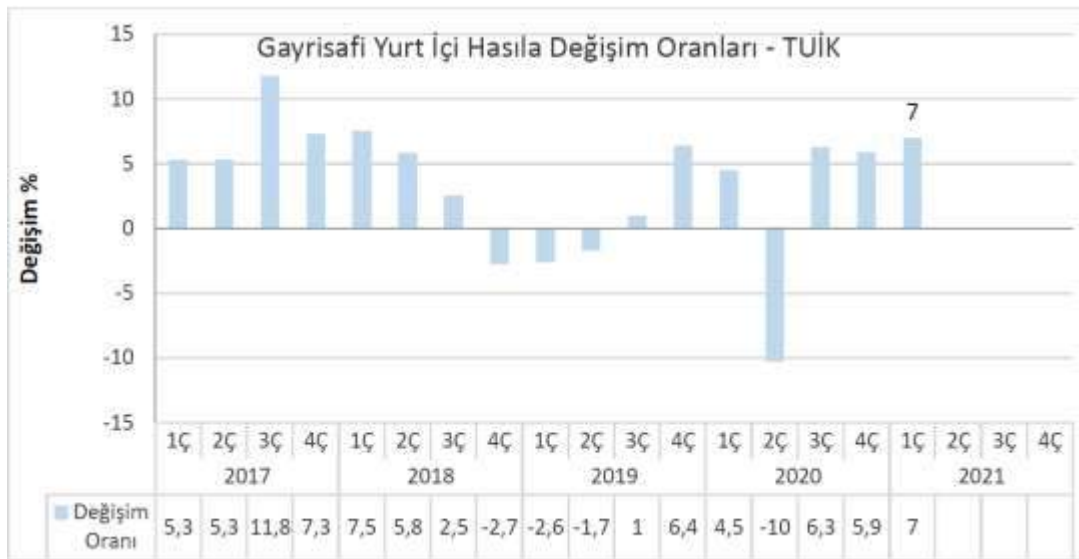


TÜFE’de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)

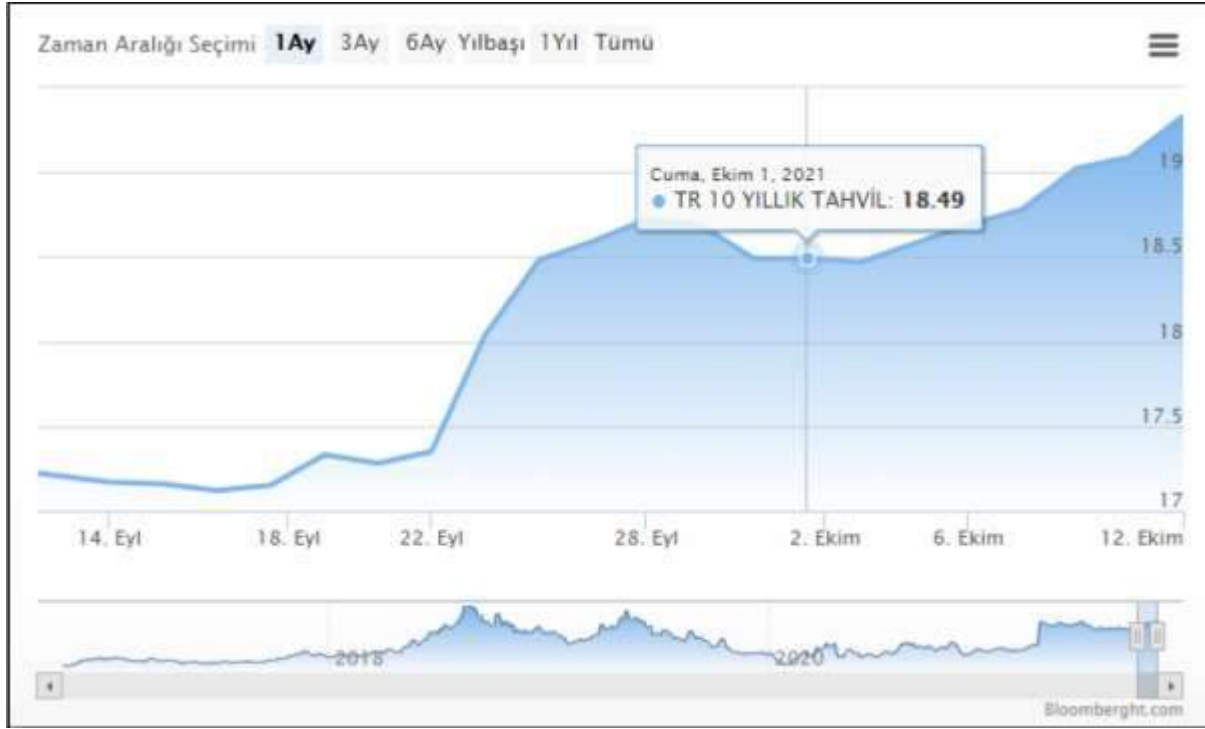


A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

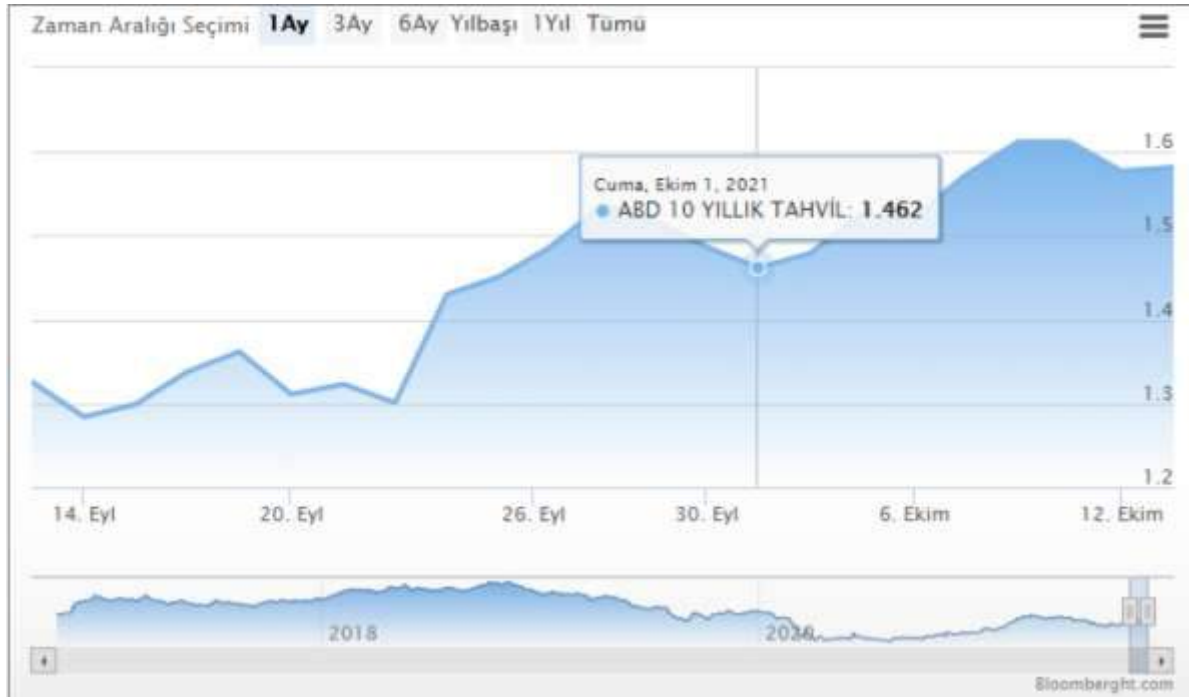
GSYİH/Büyüme Endeksleri;



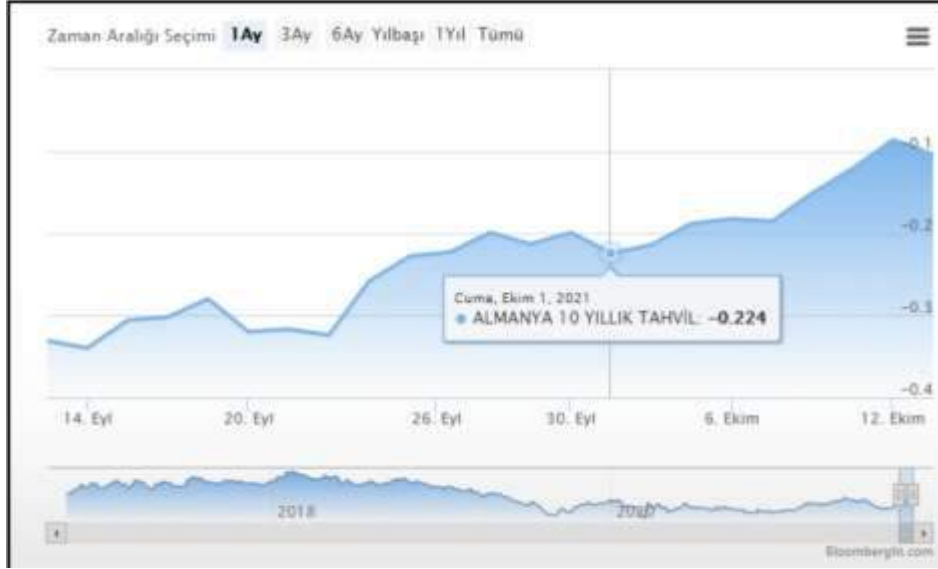
GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

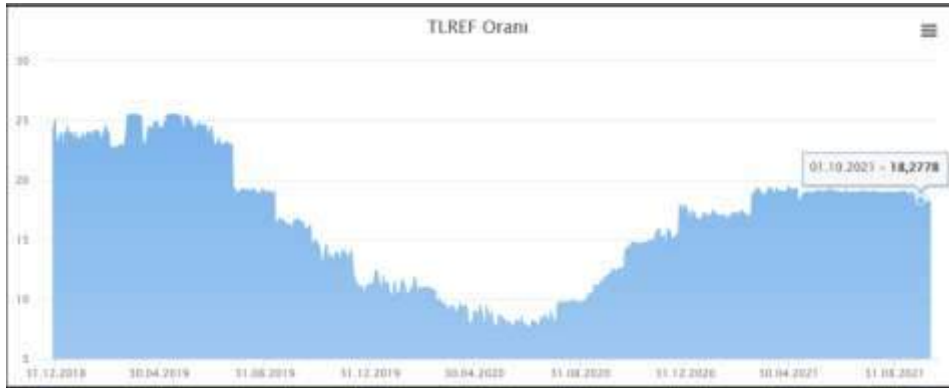


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

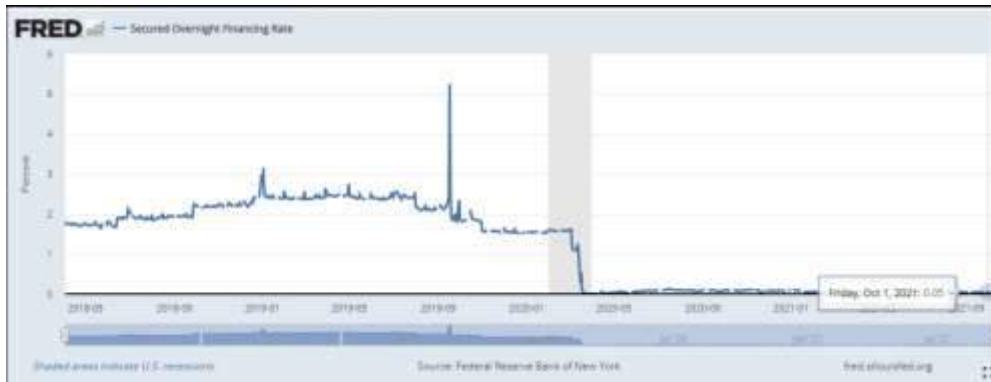


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



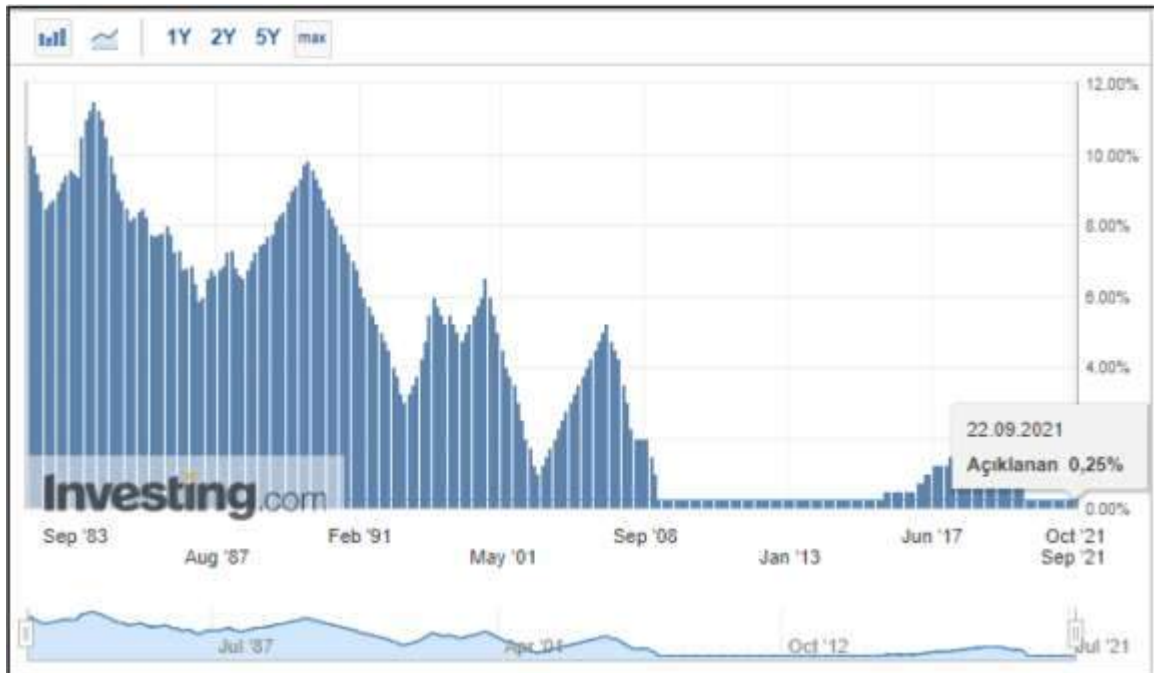
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına seyrine devam etmektedir.

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’nın 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 halihazırda ‘Arsa ’ vasfında olmasına rağmen imar planlarının iptal edilmiş olması,
- Hissenin tam olması,
- Ankara il merkezine ve Gölbaşı ilçe merkezine olan mesafesi,
- Halihazırda taşınmazın yer aldığı bölgenin teknik altyapısının tesis edilmemiş olması,
- Yakın çevrenin teşekkül tarzı (Yapı kooperatiflerince son zamanlarda tercih edilen bir bölgede yer almaktadır),
- Parselin konumu ve az eğimli topoğrafik yapısı.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertize konu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup boştur.

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

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

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik : Yok (Koparan köyü – Şebeke)
Su : Yok (Koparan köyü – Şebeke)
Kanalizasyon : Var

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme 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.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

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.

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 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.

4.10- Gelir Yöntemi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Konut Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmaza yakın konumda İncek Loft projesi içerisinde 7. katta yer alan 70 m2 kullanım alanına sahip 1+1 daire 600.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefyesi daha yüksektir. (Birim Fiyat : 8.571 TL/m2)
- **Emsal 2:** Taşınmaza yakın konumda İncek Loft projesi içerisinde 10. katta yer alan 80 m2 kullanım alanına sahip 2+1 daire 800.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefyesi daha yüksektir. (Birim Fiyat : 10.000TL/m2)
- **Emsal 3:** Taşınmaza yakın konumda İncek Loft projesi içerisinde 20. katta yer alan 60 m2 kullanım alanına sahip 1+1 daire 710.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefyesi daha yüksektir. (Birim Fiyat : 11.833TL/m2)
- **Emsal 4:** Taşınmaza yakın konumda İncek Uptown projesi içerisinde 9. katta yer alan 50 m2 kullanım alanına sahip 1+1 daire 600.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefyesi daha yüksektir. (Birim Fiyat : 12.000 TL/m2)
- **Emsal 5:** Taşınmaza yakın konumda İncek Loft projesi içerisinde 16. katta yer alan 70 m2 kullanım alanına sahip 1+1 daire 700.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefyesi daha yüksektir. (Birim Fiyat : 10.000TL/m2)
- **Emsal 6:** Taşınmaza yakın konumda Kent İncek projesi içerisinde 6. katta yer alan 80 m2 kullanım alanına sahip 2+1 daire 800.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefyesi düşüktür. (Birim Fiyat : 10.00 TL/m2)
- **Emsal 7:** Taşınmaza yakın konumda Kent İncek projesi içerisinde 10. katta yer alan 80 m2 kullanım alanına sahip 2+1 daire 810.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefyesi düşüktür. (Birim Fiyat : 10.12 TL/m2)
- **Emsal 8:** Taşınmazla benzer bölgede Ata Bilge Konutları içerisinde 2. katta yer alan 165 m2 kullanım alanına sahip, 4+1 daire 1.350.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefyesi daha düşüktür. (Birim Fiyat : 8.181 TL/m2)

Emsal 9: Taşınmazla benzer bölgede Ata Bilge Konutları içerisinde 29. katta yer alan 165 m2 kullanım alanına sahip, 4+1 daire 1.600.000.- TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi daha düşüktür. (Birim Fiyat : 9.696 TL/m2)

□ **Emsal 10:** Taşınmazla benzer bölgede İncek Vista Projesi içerisinde 21. katta yer alan 65 m2 kullanım alanına sahip, 1+1 daire 750.000 TL bedel ile satılıktır. Konum şerefiyesi daha düşüktür. (Birim Fiyat : 11.538 TL/m2)

KONUT EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	8571	10000	11833	12000	10000	10000
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	-35%	-35%	-30%	-35%	-25%	-35%
	Yapılaşma Hakkı	0%	%	0%	0%	0%	%
	Yüz Ölçümü	%	%	%	%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5292	7175	7868	7410	7125	7125
KONUT EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		7	8	9	10		
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10012	8181	9696	11538		
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	0%	0%
	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	-30%	-30%	-15%	-25%	-5%	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		6657	5440	7829	8220		

Raporun 4.10 bölümünde yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre;konut fonksiyonlu kısımlar için ise bölgede sitelerde de konut satış bedellerinin 5300-8250 TL/m² aralığında tespit edilmiş olması nedeniyle site tarzı bir yapılaşma öngörülmekle birlikte şimdilik, taşınmazların yer aldığı bölgede hali hazırda alt ve üst yapı çalışmalarının başlamamış olması,piyasa şartları,emsal bilgilerinde yer alan konut emsallerinin değerlemeye konu parsellere göre daha kötü bir konumda olmaları göz önünde bulundurulmuş ortalama bir değer olan 7000 TL/m² üzerinden %15 daha kötü konumda olabilecek olması hareket ile 7000.TL/m2 x 0.85(%15 konum farkı)~5950.TL/m2 üzerinden hesaplamalar yapılmıştır.

Arsa Emsalleri

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Hatipoğlu Emlak: 312 484 24 82 Koparan Köyü hudutları dahilinde konum olarak aynı durumda yer alan benzer imar durumunda 1132 m² büyüklükte olduğu beyan edilen taşınmazın 440.000 -TL Bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir. (390-TL/m²)

2- Sahibinden: 533 230 28 27 Koparan Köyü hudutları dahilinde konum olarak aynı durumda arsa vasıflı 500 m² büyüklükte olduğu beyan edilen taşınmazın 135.000 -TL Bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir. (270-TL/m²)

3- Sahibinden: 0532 056 65 06 Koparan Köyü hudutları dahilinde konum olarak emsal 1 arsa vasıflı 5000m² büyüklükte olduğu beyan edilen taşınmazın 1.450.000 -TL Bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir. (290-TL/m²)

4-Başkent Çankaya Emlak: 0312 442 48 48 Koparan Köyü hudutları dahilinde arsa vasıflı 5000 m² büyüklükte olduğu beyan edilen taşınmazın 1.500.000 -TL Bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir. (300-TL/m²)

5- Başkent Çankaya Emlak: 0312 442 48 48 Koparan Köyü hudutları dahilinde arsa vasıflı 1000 m² büyüklükte olduğu beyan edilen taşınmazın 325.000 -TL Bedel ile satılık olduğu tespit edilmiştir. (325-TL/m²)

6-Sahibinden: 543 252 14 Taşınmaza yakın bir konumda planlı alana yakın konumda yer alan parsel içinde 730 m2 arsa 210.000 TL bedel ile satılıktır.(288-TL/m²)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	390	270	290	300	325	288
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olm74a Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	0%	10%	15%	20%	30%	20%
	Yapılaşma Hakkı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yüz Ölçümü	10%	10%	15%	10%	10%	20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	10%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		448	375	400	413	485	433

Koparan Köyü dahilinde köy muhtarı ile yapılan görüşmelerde; bölgeye son zamanlarda talebin yoğun olduğu, imarsız tarlaların ~150-200-TL/m² aralığında satılabildiği, ekspertize konu gayrimenkulün ise Güneykent Projesi 3. Etap dahilinde olmasından dolayı plan iptali öncesi 375-500.TL/m2 fiyatlar istendiği tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlardan Sosyal Donatı alanında kalan Lise Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı, Yol, Kültür Merkezi, Sosyal Tesis, Sağlık Alanı imarlı parseller 2021. Emlak Rayiç Değeri olan 130,16.TL/m2 üzerinden diğer

Konut+Ticari parseller 450.TL/m2,Benzinlik imarlı parsel 700.TL/m2 değer üzerinden değerlemeye alınmıştır.

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Değer tespitinde, taşınmaz boş parsel olarak değerlendirilmiş olup, emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi ,(parsel üzerine mevcut imar planına göre konut projesi geliştirilip arsa artık) kullanılmıştır. Taşınmazlara ait imar planı ile ilgili bilgi aşağıda gösterilmiştir.

26.10.2021 tarihinde Gölbaşı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi planlama Müdürlüğü’nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkul Eski parsel numarası 938 parsel 1,293,206.00 m² olarak imar uygulamasına alınmış;

- Güneykent 3. Etap dahilinde hazırlanan ‘‘Özel Proje Alanları’’ içerisinde kalmıştır. Taşınmazında yer aldığı bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı hazırlanmış, ekspertize konu parsellerin Özel Proje Alanı (ÖPA) imarlı E:1.50, hmax: Serbest yapılaşma şartlarına haiz 1/1000 planlama yapıp 123803 Ada 1, 123802 Ada 1 123799-1,123795-1,123793-1,123806-1,123796-1,123789-3,123792-1,123789-4,123789-6,123789-5,123789-1,123791-1,123788-1,123789-2, 123790-1 parseller olarak parselasyon planlarına istinaden tapuya arsa olarak toplam 17 parselde DOP kesintisi yapılarak 775.228 m² olarak tescil edilmişlerdir. Ancak 1/5000 ve 1/1000 imar planları iptal edilmiş olup,04.03.2015 Tarihinde Gölbaşı Belediyesi Tarafından revizyon 1/5000 sonra 1/1000 planlar yapılmış,Onay için Ankara Büyükşehir Belediyesine yollanmıştır,Büyükşehir Belediyesi 09.06.2015 tarih-1106 sayılı onay kararı ile planları onanmış ve Gölbaşı Belediyesine yollanmıştır.Taşınmazlar tekrar imarlı arsa konumunu almışlardır.

Parsellerin imar durumları aşağıda belirtilmiştir

123789 ada 4 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123792 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123789 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123791 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123790 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123793 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123799 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123803 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123796 ada 1 parsel Benzinlik E:0.30 Hmax: 7,50

123788 ada 1 parsel Benzinlik E: 0.30 Hmax: 7,50

123789 ada 6 parsel Yol

123789 ada 5 parsel Rekreasyon

123789 ada 2 parsel Spor alanı

123802 ada 1 parsel Sağlık Alanı

123789 ada 3 parsel Sosyal Tesis Alanı

123806 ada 1 parsel Sağlık Alanı Emsal: 0,60 hmax. Serbest

12386 ada 2 parsel Teknik Alt Yapı Alanı Emsal:0.60 hmax:Serbest

123795 ada 1 parsel Kültürel Tesis alanı

Taşınmazlardan konut imarlı 123789 ada 4 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123792 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123789 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123791 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123790 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123793 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123799 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

123803 ada 1 parsel Konut+ Ticaret E:0.1.50 Hmax :serbest

Parsellerin Emsal alanları aşağıda hesaplanmıştır.

Ada No	Parsel No	Arsa Yüzölçümü	Ana Gayr. Vasfı	İmar Durumu	Emsal	İnşaat Alanı/m2
123803	1	60598	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	90897
123799	1	53406	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	80109
123793	1	145670	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	218505
123790	1	73145	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	109717
123791	1	83251	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	124876
123789	1	177501	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	266251
123792	1	36722	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	55083
123789	4	60435	Arsa	Konut+Ticaret	1.50	90652
TOPLAM ALAN					1.036.090	

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 (arsa artık 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

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 değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip olduğu ancak aynı imar durumuna ve gelişme trendine sahip olmadıkları kabul edilmiştir.

Bunun sonucunda;

- Ekspertize konu taşınmaz Eski parsel numarası 938 parsel iken 1.293.206 m2 alan üzerinden imar uygulamasına girmiş uygulama sonrası; 123803 Ada 1, 123802 Ada 1 123799-1,123795-1,123793-1,123806-1-2,123796-1,123789-3,123792-1,123789-4,123789-6,123789-5,123789-1,123791-1,123788-1,123789-2 ,123790-1 parseller olarak toplam 775.228 m2 olarak tapuya tescil edilmiştir.

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Ankara Büyükşehir Belediyesi”ne aittir. 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 ve iptal edilen 1/1000 ölçekli İmar planı dikkate alındığında ve eski planların tekrar tamamlanması durumunda büyük ölçekli konut, eğitim, sağlık ve ticari komplekslerin bir arada uygulanmasının uygun olduğu düşünülmektedir.

4.14- Müsterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkul ham arazi vasfında, boş olmasından dolayı herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak proje geliştirme yöntemi kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Koparan Köyü 938 Parselde kayıtlı “ham arazi” vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

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

- 23.11.2021 tarihinde Gölbaşı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi planlama Müdürlüğü’nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkul Eski parsel numarası 938 parsel 1,293,206.00 m² olarak imar uygulamasına alınmış;

- Güneykent 3. Etap dahilinde de hazırlanan “Özel Proje Alanları” içerisinde kalmıştır. Taşınmazında yer aldığı bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı hazırlanmış, ekspertize konu parsellerin Özel Proje Alanı (ÖPA) imarlı E:1.50, hmax: Serbest yapılaşma şartlarına haiz 1/1000 planlama yapıp 123803 Ada 1, 123802 Ada 1 123799-1,123795-1,123793-1,123806-1-2,123796-1,123789-3,123792-1,123789-4,123789-6,123789-5,123789-1,123791-1,123788-1,123789-2 , 123790-1 parseller olarak parselasyon planlarına istinaden tapuya arsa olarak toplam 18 parselde DOP kesintisi yapılarak 780.003 m2 olarak tescil edilmişlerdir

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili Belediye Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi görmediği, ancak tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin aşağıdaki beyanın bulunduğu tespit edilmiştir..

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin aşağıdaki kısıtlama bulunmaktadır:

***Beyan:** Bu taşınmaz kaynak ve intifak sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış say. ve dair amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir amaçla kullanılmaz. Aksi takdirde devreden idare 23. mad. uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. Belediye satışında ve belediyece

3.kişilere satılması halinde protokol hükümlerine göre işlem yapılacak defterdarlığına bilgi verilecek.

İpotek: Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş 300000000.00TL 1/0 Derece 15/12/2016 tarih ve 24356(Tüm taşınmazlar için müşterek.)

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında verilen emsaller aynı başlık altında değerlendirilmiş ve değerlendirme konusu taşınmazın net alan üzerinden değer tespiti aşağıdaki gibi yapılmıştır. Hesaplanan toplam arsa değeri aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Arsa Yüzölçümü	Ana Gayr. Vasfı	İmar Durumu	Arsa M2 birim Değeri TL/m2	Arsa Değeri/TL
123803	1	60598	Arsa	Konut+Ticaret	450	27269100
123799	1	53406	Arsa	Konut+Ticaret	450	24032700
123793	1	145670	Arsa	Konut+Ticaret	450	65551500
123790	1	73145	Arsa	Konut+Ticaret	450	32915250
123791	1	83251	Arsa	Konut+Ticaret	450	37462950
123789	1	177501	Arsa	Konut+Ticaret	450	79875450
123792	1	36722	Arsa	Konut+Ticaret	450	16524900
123789	4	60435	Arsa	Konut+Ticaret	450	27195750
123796	1	4113	Arsa	Benzinlik	700	2879100
123788	1	6051	Arsa	Benzinlik	700	4235700
123789	6	578	Arsa	Yol	130.16	75232
123789	5	15377	Arsa	REKREASYON	130.16	2001470
123802	1	22551	Arsa	Sağlık	130.16	2935238
123789	2	8594	Arsa	Spor alanı	130.16	118595
123789	3	8211	Arsa	Sosyal tesis	130.16	1068743
123806	1	15385	Arsa	Sağlık	130.16	2002511
12806	2	6610	Arsa	Teknik Alt Yapı Alanı	130.16	860357

123795	1	1805	Arsa	Kültürel tesis	130.16	234938
GENEL TOPLAM						327.239.484.TL

GELİR YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi (arsa artık) kullanılmıştır. Rapor’un 4.10 başlığı altında detayları verilen emsal satış fiyatları doğrultusunda, değerlendirme konusu parsel üzerinde Emsal: 1 yapılaşma şartlarının kesinlik kazanmış olması nedeniyle; parsel üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından yatırım maliyeti ve bölgedeki girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan varsayım ve hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde, zemin katların perakende ticarete yönelik, üst katların ise konut amaçlı bir kullanıma sahip olacağı düşünülmüştür.

Raporun 4.10 bölümünde yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre;konut fonksiyonlu kısımlar için ise bölgede sitelerde de konut satış bedellerinin 5500-8000 TL/m² aralığında tespit edilmiş olması nedeniyle site tarzı bir yapılaşma öngörülmekle birlikte şimdilik, taşınmazların yer aldığı bölgede hali hazırda alt ve üst yapı çalışmalarının başlamamış olması,piyasa şartları,emsal bilgilerinde yer alan konut emsallerinin değerlemeye konu parsellere göre daha kötü bir konumda olmaları göz önünde bulundurulmuş ortalama bir değer olan 7000 TL/m² üzerinden %15 daha kötü konumda olabilecek olması hareket ile 7000.TL/m² x 0.85(%15 konum farkı)~5950.TL/m² üzerinden hesaplamalar yapılmıştır.

Arsa Artık Yöntemi İle Sonuç Değer Hesaplama	
Toplam Arsa Alanı Konut İmarlı /m ²	690728
Yapılaşma hakkı(kaks=1.40)	1.50
Emsale Dahil İnşaat alanı	1036092
bina tamamlanması durumundaki değer birim fiyat	5950
Satılabilir Alan=1036092 m ² x 0.85	880678
Satılabilir İnşaat Alanı Tamamlanması Durumunda Değeri	5.240.034.100
Toplam inşaat alanı 1036092 m ² x1.25(Bodrum Katlar Ortak Alan)	1295115
İnşaat Maliyeti (5 A YAPI SINIFI)	2970
Yapı İnşaat Maliyeti (TL)	3.846.491.550
Geliştirme Maliyeti (%20-30 arası)	769.298.310
Toplam İnşaat Maliyeti(Yapı +Geliştirme)	3.729.931.200
Arsa Değeri (Gelir-Toplam Maliyet)	624.244.240
Arsa Birim Fiyat TL/m ²	903.74

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 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 gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde taşınmazın bulunduğu bölgede benzer büyüklükteki arazi arzındaki kısıtlılık, bu yöntem ile elde edilen değeri kısıtlarken, imar durumunun netleşmiş olmasından dolayı da arsa artık yöntemindeki varsayımlar daha olumlu olarak değerlendirmeye alınmıştır. Bu sebeple her iki yöntemin bir ortalaması olarak nihai değer verilmiştir.

	EMSAL KARŞILA. YÖNTEMİ (TL)	GELİR YÖNTEMİ (TL)	ORTALAMA (TL)
ARSA ALANI 780.003 m2	327.239.484	624.244.240	475.741.862

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ulvi Barkın ŞENSES

Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN

Sorumlu Değerleme Uzmanı













Ақша	+
00000	+
00000	+
00000	+
1	
Баптау	











TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18.11.2021-15:09



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	123788/1
Taşınmaz Kimlik No:	94505633	AT Yüzölçümü(m2):	6051.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Block/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	17/1633	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş.Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYI VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ. AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE, 23.MAD. UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR. BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.ŞİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359808908	(SN:405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y.	-	1/1	6051.00	6051.00	İmar (TSM) 25.10.2016 20361	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. YKN.0600063879	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BC7LkDMAeug kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:09



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123789/1
Tasınmaz Kimlik No:	94505634	AT Yüzölçümü(m2):	177501.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1634	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY.VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3,KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
365845431	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	177501.00	177501.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PU6sk4WrW_j kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:10

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123789/2
Tasınmaz Kimlik No:	94505635	AT Yüzölçümü(m2):	8594.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1635	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKAÇA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ AKŞİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3,KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868911	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8594.00	8594.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BuYJzZWViCR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:10

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123789/3
Tasınmaz Kimlik No:	94500536	AT Yüzölçümü(m2):	8211.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölcüğü/ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Düğü/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	17/1636	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTİFAK SAHİSİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ AKSİ TAKİRDE DEVREDEN İDARE 23 MADUYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3 KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Sıra No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868912	(SN 6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	8211.00	8211.00	İmar (TSM) 26-10-2016 29301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Ml)	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Gölbasi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteklin Konulduğu Hissin Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Gölbasi(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbasi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356		

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



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	123759/4
Taşınmaz Kimlik No:	94505637	AT Yüzölçümü(m2):	60435.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Göbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	17/1637	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akaf	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/D/V	Açıklama	Malik/Lenah	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkün Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYI VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE 23.MADUYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYEDE 3 KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkün Sebabi-Tarih-Yevmiye
359868913	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	60435.00	60435.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süne	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	C.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13.56 - 24356
İpotekün Konulduğu Hisseler Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu/Melik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebati Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13.56 - 24356	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9_APY9YgX3c kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:11

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	123789/5
Taşınmaz Kimlik No:	94505638	AT Yüzölçümü(m2):	15377.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Gang/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	17/1638	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

ŞBİ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTIFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE 23.MAD UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKÖL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablonu Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Biliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868914	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15377.00	15377.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yeri
(SN 34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAZSİZ	1/0	F.B.K.	Göbbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yeri	Terkin Sebabi Tarih Yeri	
Göbbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123789 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Göbbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) utKXfL1aGfV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:11

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123799/6
Tasınmaz Kimlik No:	94505630	AT Yüzölçümü(m2):	578.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Göbeşi(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blokl/Kat/Ünvs/BÖNÖ:	
Cilt/Sayfa No:	17/1639	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYI VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ. AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE 23.MAD. UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR. BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3/0ŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKÖL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
359868915	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	578.00	578.00	İmar (TSM) 26-10-2014 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34062) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktis) - 123789 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3LoJte314br kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-11-2021-15:11

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123790/1
Tasınmaz Kimlik No:	94505640	AT Yüzölçümü(m2):	73145.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Niteliği:	-
Kurum Adı:	ÖÜİbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	-
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	-
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1040	Arsa Payı/Payda:	-
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	Arsa

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/T	Açıklama	Malik/Lahitler	Tesis Kurum Tarih-Yayın	Terkin Sebebi-Tarih-Yayın
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYI VE DNR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKAÇA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE 23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3 KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK (Şablon Dışındadır)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisce) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisce Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yayın	Terkin Sebebi-Tarih-Yayın
359068916	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	73145.00	73145.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0690063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbasi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescilli Tarih - Yev	Terklin Sebep/ Tarih Yev	
Gölbasi(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123790 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbasi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SCRjWtPaZvf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 18-11-2021-15:11



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AneTasınmaz	Ada/Parsel:	123791/1
Tasınmaz Kimlik No:	94505641	AT Yüzölçümü(m2):	83251.00
İl/İlçe:	ANKARA/GOLBAŞI	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1641	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ane Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahzar	Teslim Kurum Tarih- Yevmiye	Tarhin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYI VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMACLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD. UYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3 KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Motrekare	Toplam Motrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Tarhin Sebebi- Tarih- Yevmiye
359868917	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	83251.00	83251.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:06800063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) -15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteklin Konulduğu Hissse Bilgisi						
Tagınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkün Sebebi Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Akıf) - 123791 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) -15-12-2016 13:56 - 24356	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m_05BvSkXuX2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:12

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123792/1
Taşınmaz Kimlik No:	94505642	AT Yüzölçüm(m2):	36722.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1642	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD. UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK.(Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868918	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36722.00	36722.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müpterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	900000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Golbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesdi Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Golbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123792 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Golbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xCsjnDSgW4y kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:12

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123793/1
Taşınmaz Kimlik No:	94505643	AT Yüzölçüm(m2):	145670.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1643	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ. AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE, 23. MAD. UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR. BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3. KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
365848700	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	145670.00	145670.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müsterek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbasi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpotek Konulu Hiss Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkim Sebep Tarih Yev.	
Gölbasi(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123793 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	300000000.00 TL	Gölbasi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m9TsiG_6JLG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:12

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123795/1
Tasınmaz Kimlik No:	94505647	AT Yüzölçümü(m2):	3640,00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cik/Sayfa No:	17/1647	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYI VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKAÇA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE,23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR.BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KUŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HUKUMLARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359868926	(SN47) MALİYE HAZİNESİ V	-	1835/3640	1835.00	3640.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-
359868927	(SN6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1805/3640	1805.00	3640.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123795 Ada - 1 Parsel	1805/3640	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4k06WeFAulG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:12

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123796/1
Tasınmaz Kimlik No:	94506648	AT Yüzölçümü(m2):	4113.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1648	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akaf	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYI VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKAÇA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE 23 MAD. UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR. BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE ŞİKİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HUKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK (Şahon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Bölünme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
959668928	(SN:5405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4113.00	4113.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Dernek Sıra	Süre	Tesis Tarih-Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbagı(ANKARA) - 15-12-2016 - 13:56 - 24356
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebabi Tarih Yev	
Gölbagı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123796 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6406) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbagı(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kK_aÖtA5kcz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:13

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123802/1
Taşınmaz Kimlik No:	94505657	AT Yüzölçüm(m2):	22551.00
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1657	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İNTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ. AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE, 23. MAD. UYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR. BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3. KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359869006	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22551.00	22551.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	FB K.	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13.56 - 24356
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Gölbaşı(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Akıllı) - 123802 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6406) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13.56 - 24356	-	

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



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:13

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123799/1
Tasınmaz Kimlik No:	94505651	AT Yüzölçümü(m2):	53406.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Ölçü/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1651	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYI VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKACA BİR AMAÇLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE 23.MAD.UYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3.KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
363845613	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	53406.00	53406.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Göbeşi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Göbeşi(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123799 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	300000000.00 TL	Göbeşi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-	

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



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:13

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel	123803/1
Taşınmaz Karlık No	94505658	AT Yüzölçümü(m2):	60598.00
İl/İlçe	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı	Gölbaşı(ANKARA)	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı	KOPARAN Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo	
Cilt/Sayfa No	17/1658	Arsa Payı/Payda	
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Teslin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTIFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAY VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKAÇA BİR AMACLA KULLANILMAZ AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE 23.MAD UYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3 KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Teslin Sebebi-Tarih-Yevmiye
365845909	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	60598.00	60598.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Miktarlık M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbasi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebabi Tarih Yev	
Gölbasi(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Akırtı) - 123803 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbasi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eVfJeDwlaK6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BILGI AMACLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-15:13

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123806/2
Tasınmaz Kimlik No:	94505662	AT Yüzölçümü(m2):	6610.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOPARAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BENo:	
Cir/Sayfa No:	17/1662	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU TAŞINMAZ KAYNAK VE İRTİFAK SAHİBİNDEN KAMU YOLU İLE ALINMIŞ SAYI VE DAİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİNİ DIŞINDA BAŞKAÇA BİR AMACLA KULLANILMAZ. AKSİ TAKTİRDE DEVREDEN İDARE, 23 MADUYARINCA TAŞINMAZ MALI GERİ ALABİLİR. BELEDİYE SATIŞINDA VE BELEDİYECE 3 KİŞİLERE SATILMASI HALİNDE PROTOKOL HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAK DEFTARDARLIĞINA BİLGİ VERİLECEK. (Şablon: Diğer)		-	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359869012	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6610.00	6610.00	İmar (TSM) 26-10-2016 20301	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN 34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. YKN 0680063870	Hayır	300000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Gölbasi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Teskin Sebebi Tarih Yev	
Gölbasi(ANKARA) - KOPARAN Mah. - (Aktif) - 123806 Ada - 2 Parşel	1/1	(SN 6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Gölbasi(ANKARA) - 15-12-2016 13:56 - 24356	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dLPNUS_pY0s kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI



BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme 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 değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite 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 değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığı 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
Konu :

1394

15/02/2010

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



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ANKARA İLİ
GÖLBAŞI İLÇESİ
TULUNTAŞ MAHALLESİ
1285 Parsel,
Numaralı**

**TAŞINMAZIN
“ DEĞERLEME RAPORU”**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, ...	11
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	11
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	11
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	11
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	11
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	12
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	12
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	12
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	12
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	13
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	13
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	13
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	13
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	13
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	14
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	14
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	15
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	16
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	16
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	16
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	16
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	16
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	16
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	17
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	17
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	17
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	17
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	17
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	17
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	17
8.	SONUÇ	17
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	17
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	17

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Tuluntaş Mahallesi, 1285 Parsel numaralı taşınmazların güncel satış değerlerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Tuluntaş Mahallesi, 1285 Parsel ; Değerlemeye konu parsel 98.071,00 m ² 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	:	25.11.2021
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	69.285.000,00-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	26.11.2021
RAPORUN NUMARASI	:	2021_0012
DEĞERLEME TARİHİ	:	25.11.2021
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, Tuluntaş Mahallesi, 1285 Parsel no.lu taşınmazın güncel satış değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ulvi Barkın Şenses Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref Emen Değerleme Uzmanı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce ana taşınmazın değerlemesi 12.11.2020 tarihinde yapılmıştır.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

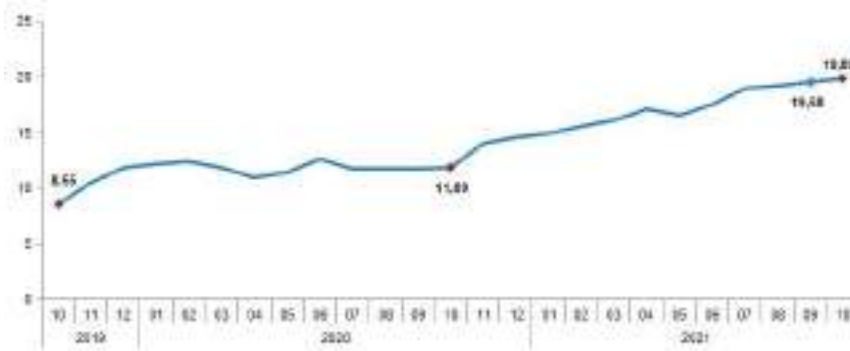
Nüfus;



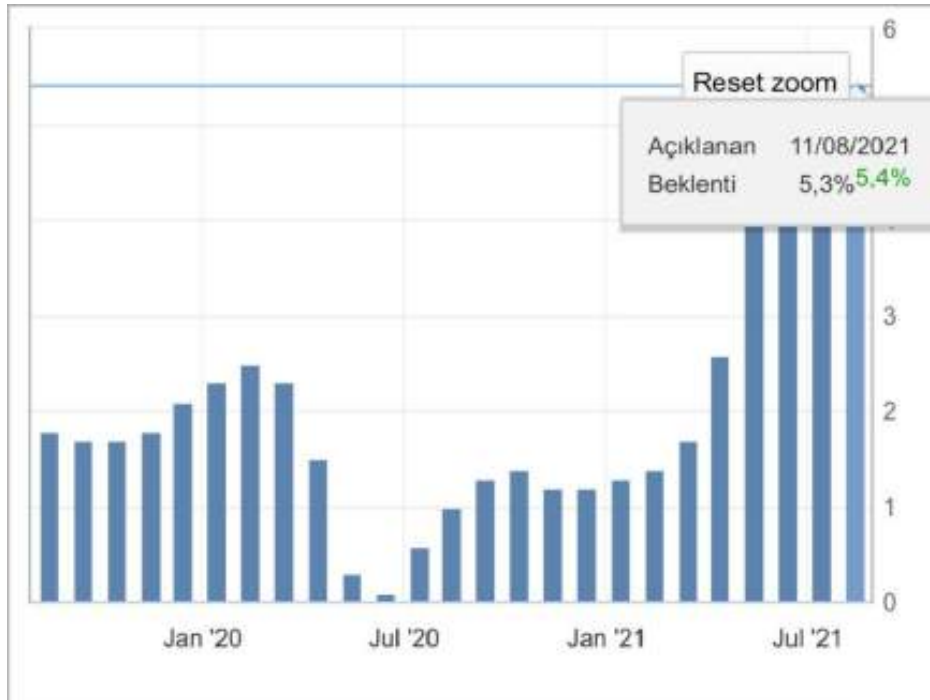
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021

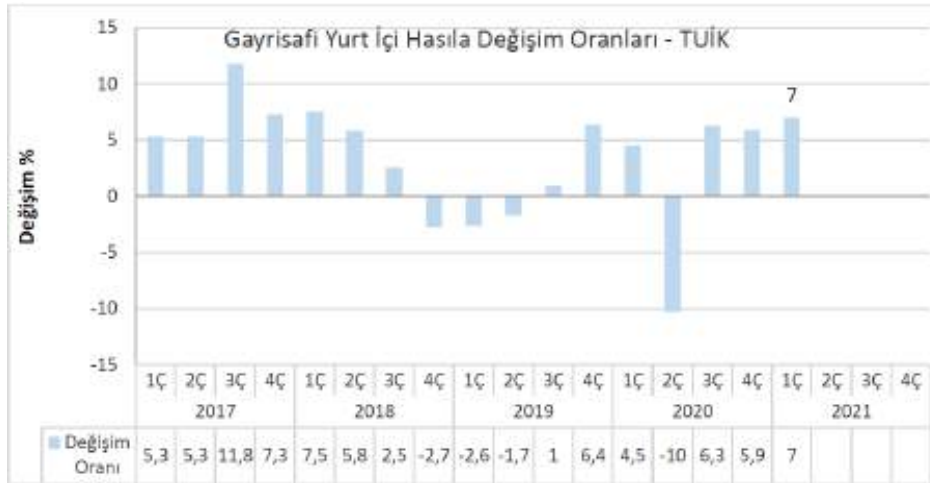


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

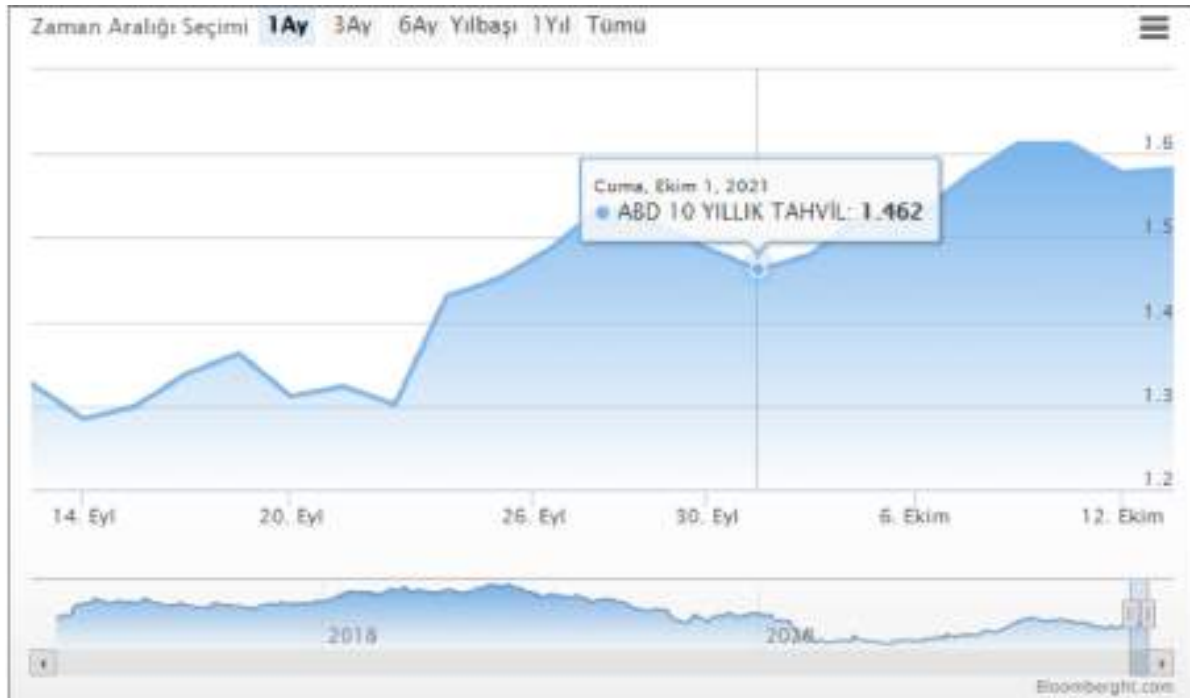


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

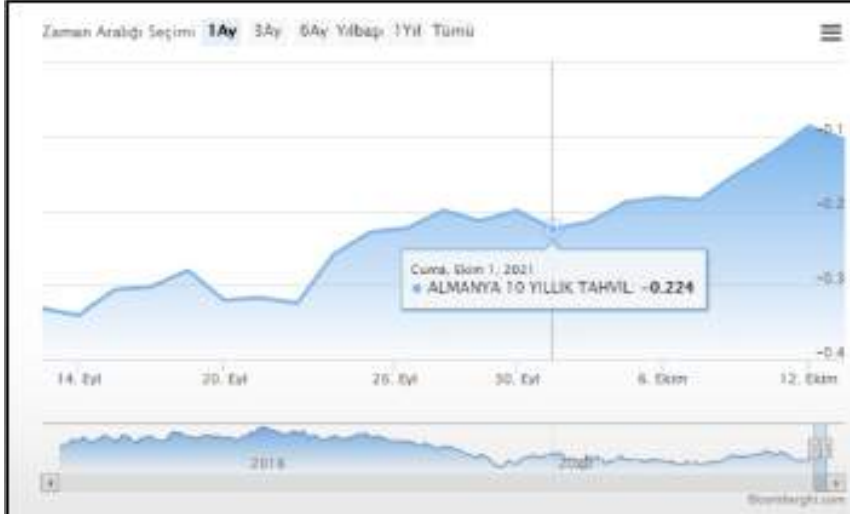
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

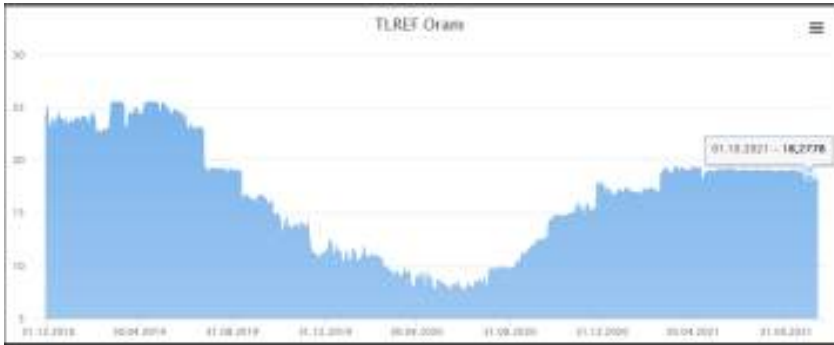


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

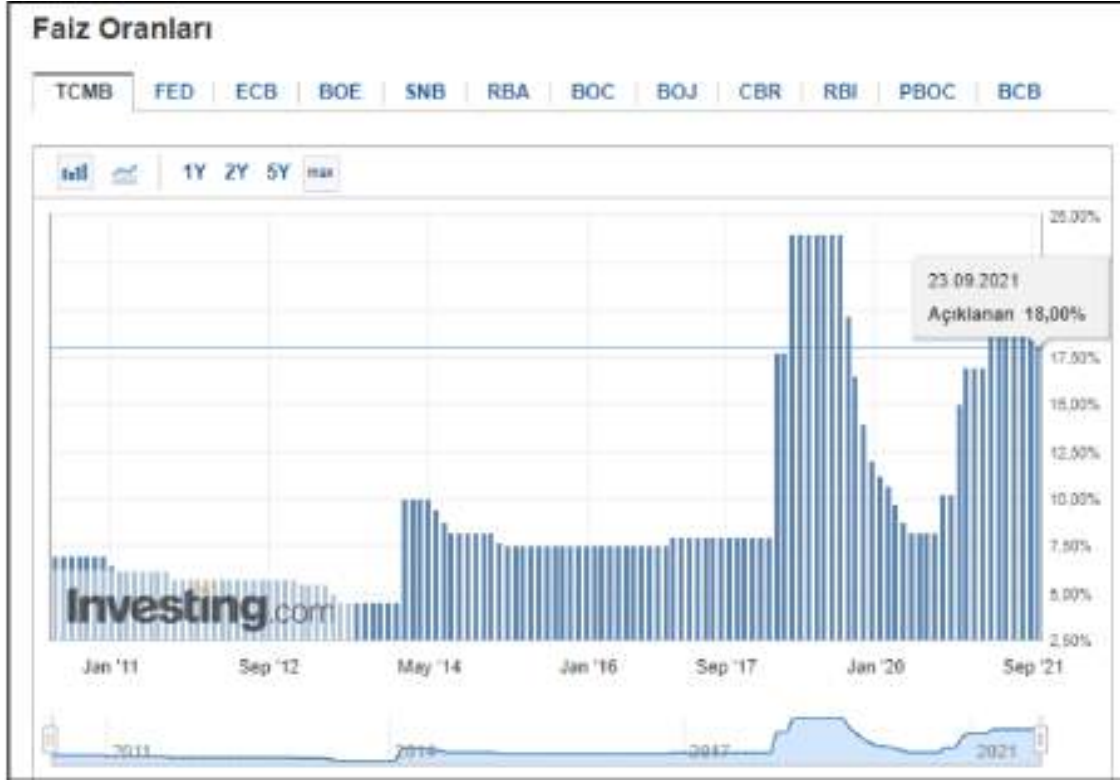


TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

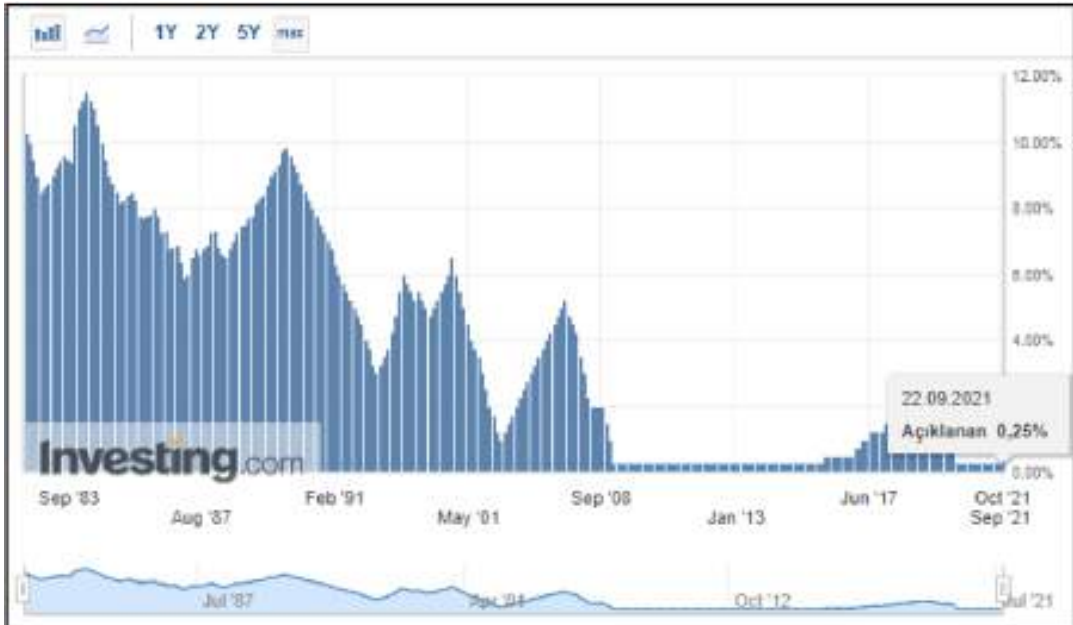


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

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’nın 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, Tuluntaş Mahallesi, 1285 Parseldir. Değerlemeye konu taşınmazların çevresinde az sayıda villa siteleri, benzer nitelikte tarım ve bahçe amaçlı kullanılan çok sayıda imarlı ve imarsız taşınmazlar mevcuttur. Bölgede yatırım amaçlı olarak tercih edilmektedir.



TAŞINMAZIN GÖLBAŞILERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Kızılay	~ 25 km	Gölbaşı Şehir Merkezi	~ 18 km
Ulus	~ 28 km	Gölbaşı Adliyesi	~ 19 km

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Tuluntaş Mahallesi,

Değerlemeye konu parsel 98.071,00 m² alana sahip olup; geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz meyillin % 5-10 olduğu, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup; sınırları tel ile çevrilidir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan Tuluntaş Mahallesi, 1285 Parsel no.lu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	GÖLBAŞI
MAHALLESİ	:	TULUNTAŞ
KÖYÜ	:	-

SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	1285
YÜZÖLÇÜMÜ	:	98071 m ²
NİTELİĞİ	:	Tarla
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	16220
CİLT NO	:	17
SAHİFE NO	:	1648
EDİNİM TAR.	:	29.09.2014
MALİK	:	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-----TAM
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 DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 18.11.2021 tarihinde alınan yazılı tapu takyidat belgesine göre,

1285 Parsel üzerinde; herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

23.11.2021 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

1285 parsel nolu taşınmaz;

- 98.071m² alana sahip olup son yapılan plan ile Tuluntaş 4. Etap ve 2. Etap olarak çok katlı yapılaşma şartı ile planlaması yapılmış olup 2. Etap 12.08.2018-360 sayılı tarihinde plan olarak onaylanmıştır. Buna göre 98.071 m² lik alanın % 30'luk kısmı 29421 m² 2. Etap Plana göre E:1,35 hmax; serbest konut yapılaşma iznildir. Bu alanın Planlarına göre 15922 m² alan E:1,35 hmax:serbest ve parselde 3436 m² camii alanı kamu ortaklık payı olarak ayrıldığı 10063 m²'lik kısmı DOP payı olarak ayrıldığı 2018-475 sayılı karar ile 1/5000 ve 1/1000 planlar kabul edilmiş ve e:1.20, hmin; 16 kat olacak şekilde onaylanmıştır. 68.650 m² lik kısım tarla olarak hali hazırda değerlendirilmiştir.

İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;

Plan iptali bulunduğu, konunun Danıştaya taşındığı ve henüz dönüş sağlanmadığı bilgisi alınmıştır. Parseller adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır. Belediye arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

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

Tuluntaş Mahallesi, 1285 Parsel, no.lu taşınmaz 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.

5.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 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 ilişkisi 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; * 2014 Yılında AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescili yapılmıştır.
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 ÇALIŞMALARINDA 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 bilmeseydi 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 değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi 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 örneklerle 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma 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, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - o Şehir merkezine uzak konumlu olması.
 - o Benzer nitelikteki taşınmazların çok sayıda olması.
 - o Gelişimini tamamlayamamış bölgede olması.
 - o Alt yapı ve ulaşım eksiklikleri olması.
 - o Taşınmazın büyük bölümünün plansız alanda kalıyor olması.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - o 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 değer 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, ayırık 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.

EMSALLERİ:

Emsal 1: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer yapılaşma şartlarına haiz parseli 1500m² alana sahip taşınmaz 725.000-TL fiyatla satılıktır. (483-TL/m²)

SAHİBİNDEN: 0 (539) 831 13 35

Emsal 2: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer imar şartlarında olan 990 m² alana sahip taşınmaz 555.000-TL fiyatla satılıktır. (560-TL/m²)

EVREN EMLAK: 0 (532) 257 14 74

Emsal 3: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer imar şartlarında 600m² alana sahip taşınmaz 450.000-TL fiyatla satılıktır. (750-TL/m²)

ASİL EMLAK: 312 231 68 93

Emsal 4: Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu mevkide planlı arsaların konum, imar durumu ve büyüklüğüne göre m² birim fiyatının 900-1000-TL, imarsız arazilerin m² birim fiyatının 500-550-TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	483	560	750	1000
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	50%	40%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	30%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	30%	40%	40%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1163	1042	997	950

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. 98.071m² alana sahip olup son yapılan plan ile Tuluntaş 4. Etap ve 2. Etap olarak çok katlı yapılaşma şartı ile planlaması yapılmış olup 2. Etap 12.08.2018-360 sayılı tarihinde plan olarak onaylanmıştır. Buna göre 98.071 m² lik alanın % 30'luk kısmı 29421 m² 2. Etap Plana göre E:1,35 hmax; serbest konut yapılaşma iznidir. Planlarına göre parselde 15922 m² imarlı alan ve parselde 3436 m² cami alanı olarak kamu ortaklık payı olarak ayrıldığı bilgisi alınmıştır. Bu kısmın 10063 m²'lik kısmı DOP alanı olarak ayrılmıştır 4.Etapta 16.03.2018-475 sayılı karar ile 1/5000 ve 1/1000 planlar kabul edilmiş ve e:1.20, hmin; 16 kat olacak şekilde onaylanmıştır. Arazinin geriye kalan 68.650 m² lik kısmının 56465 m²'lik bölümü planda E:1.20 hmax:16.Kat olarak planda onaylanmıştır.12185 m²'lik kısmı DOP olarak ayrılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde parselin 2. Etapta yer alan 15.922 m² lik kısmı E:1.20 Hmax serbest yapılaşma şartları dikkate alınarak ve kamu ortak alanına ayrılmış 3436 m² lik kısmı ise KOP alanı bölge emlak vergisi arsa rayici dikkate alınarak değer tespiti 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 inşaa 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 bulunmamaktadır.

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 taşınmazın 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 VERİLMİYENLERİN 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.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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.

23.11.2021 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

1285 parsel nolu taşınmaz;

- 98.071m² alana sahip olup son yapılan plan ile Tuluntaş 4. Etap ve 2. Etap olarak çok katlı yapılaşma şartı ile planlaması yapılmış olup 2. Etap 12.08.2018-360 sayılı tarihinde plan olarak onaylanmıştır. Buna göre 98.071 m² lik alanın % 30'luk kısmı 29421 m² 2. Etap Plana göre E:1,35 hmax; serbest konut yapılaşma izinlidir. Planlarına göre parselde 15922 m² imarlı alan ve parselde 3436 m² cami alanı olarak kamu ortaklık payı olarak ayrıldığı bilgisi alınmıştır. Bu kısmın 10063 m²'lik kısmı DOP alanı olarak ayrılmıştır
- 4.Etapta 16.03.2018-475 sayılı karar ile 1/5000 ve 1/1000 planlar kabul edilmiş ve e:1.20, hmin; 16 kat olacak şekilde onaylanmıştır. Arazinin geriye kalan 68.650 m² lik kısmının 56465 m²'lik bölümü planda E:1.20 hmax:16.Kat olarak planda onaylanmıştır.12185 m²'lik kısmı DOP olarak ayrılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde parselin 2. Etapta yer alan 15.922 m² lik kısmı E:1.35 Hmax serbest yapılaşma şartları dikkate alınarak ve kamu ortak alanına ayrılmış 3436 m² lik Cami alanı kısmı ise KOP alanı bölge emlak vergisi arsa rayici dikkate alınarak değer tespitine alınmıştır.4.Etapta kalan 68650 m²'lik kısmın ise 56465 m²'lik kısmı E:1.20 Hmax:16.Kat olarak planlanmış ve değerleme işlemine alınmıştır. Sonuç olarak 1282 parselin 98071 m²'lik parselin 2 etapta 15922 m²'lik kısmı E:1.35 hmax:serbest konut imarlı olarak,3436 m²'lik kısmı Cami alanı olarak KOP olarak,4.Etapta kalan 56465 m² 'lik kısmı E:1.20 Hmax konut imarlı olarak toplam arazinin 75.823 m²'lik kısmı değerleme işlemine alınmış olup 22248 m²'lik kısmı değerleme DOP olarak değerleme işlemine alınmamıştır.

$$15922 \text{ m}^2 \times 1150. \text{ TL/m}^2 = 18.310.300. \text{ TL}$$

$$3436 \text{ m}^2 \times 45.56. \text{ TL/m}^2 = 156.544,16 \text{ TL}$$

$$\text{ARA TOPLAM; } 18.310.300. \text{ TL} + 156.544,16. \text{ TL} = \sim 18.465.000 \text{ TL}$$

4. Etap Planında kalan kısım

$$56.465 \text{ m}^2 \times 900. \text{ TL/m}^2 = \sim 50.820.000. \text{ TL}$$

$$\text{TOPLAM ; } 18.465.000. \text{ TL} + 50.820.000. \text{ TL}$$

$$\text{GENEL TOPLAM: } 69.285.000. \text{ TL} \text{ olarak tahmin ve takdir edilmiştir.}$$

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

ULVİ BARKIN ŞENSES

Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ŞEREF EMEN

Sorumlu Değerleme

KONUM KROKİSİ



TAKBİS BELGELERİ:

BU BELGE TOPLAM 2 SAYIYADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ ANAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:30



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - Şbli var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Araçsız	Ada/Parşel	0/1285
Tapu Kayıt Kimlik No:	122267	AT Yüzölçümü(m2)	98371.00
E/Şpe	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağimsiz Bölüm Niteliği	
Kurum Adı	Göbeği(ANKARA)	Bağimsiz Bölüm İhtiyaç Ölçümü	
Makale/Kay Adı	TULUNTAŞ Mah.	Bağimsiz Bölüm Metrekare Ölçümü	
Mevki	-	Blok/Kat/Katı/Şbli No	
Cilt/Sayfa No	17/1648	Arsa Pafta/Pafta	
Kayıt Durumu	Aktif	Araçsız Bölüm Niteliği	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse/Sistem No	Malik	ETİBİŞİ No	Hisse Payı/ Payda	Metrkare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
280000004	(S.N.6400) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	98071.00	98071.00	Satış 29-09-2014 16220	-

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

veya Web Tapu arayışından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DLsdTINRdlw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

1285 PARSEL















Tarih : 17.08.2016

No : 405898

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ulvi Barkın ŞENSES

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Taha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



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.



İlker ARİKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme 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 değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite 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 değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına 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
Konu :

1394

15/02/2010

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



AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARET A.Ş
KAZIMPAŞA MAHALLESİ 5174 ADA 1 PARSEL ve 5454 1 PARSEL
MENEMEN/İZMİR

EKSPERTİZ RAPORU

RAPOR NO: 2021-016

İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri,
2. Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri,
3. Taşınmazın Tapu Tetkiki,
4. Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler,
5. Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,
 - 5.1- Mevcut Ekonomik Koşullar
 - 5.2- Değerlemeye Etken Faktörler
6. Taşınmazın Teknik Özellikleri
 - 6.1- Taşınmazın Yeri, Konumu
 - 6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapının Özellikleri
 - 6.3.Taşınmazın Mahal Özellikleri
7. Değerleme ve Sonuç
8. Ekler

1- Rapor Bilgileri

Ekspertizi Talep Eden	: AKFEN İNŞAAT TURİZİM VE TİCARE A.Ş
Talep Yazısı	:26.10.2021 Tarihli ekspertiz talebiniz.
Gayrimenkulün Adresi	: KAZIMPAŞA MAHALLESİ 5174 ADA 1 PARSEL ve 5454 1 PARSEL MENEMEN/İZMİR
Ekspertiz Tarihi	: 15.11.2021
Ekspertizin Konusu	5174 Ada 1 Parsel ve 5454 1 Parsel (UAVT: -) güncel satış ve kira değerlerinin tespiti.
Rapor Tarihi	: 18.11.2021

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

2- Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri***5174 Ada, 1 Parsel arsa***

İli : İzmir
İlçesi : Menemen
Bucağı : ---
Mahallesi : KAZIMPAŞA
Sokağı : ---
Mevkii : ---
Pafta No : ---
Ada No : 5174
Parsel No : 1
Yüzölçümü : 1701,00 m²
Niteliği : ARSA
Blok No :
Kat No :
Bağ. Böl. No :
Arsa Payı :
Vasfı :
Sahibi : DAVALI 472/1701
MENEMEN BELEDİYESİ 1089/1707
AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 20/243
Yevmiye No : 2499
Cilt No : 20
Sahife No : 1928
Tapu Tarihi : 16.06.1997

5454 Ada, 1 Parsel arsa

İli : İzmir
İlçesi : Menemen
Bucağı : ---
Mahallesi : KAZIMPAŞA
Sokağı : ---
Mevkii : ---
Pafta No : ---
Ada No : 5454
Parsel No : 1
Yüzölçümü : 11981,00 m²
Niteliği : ARSA
Blok No :
Kat No :
Bağ. Böl. No :
Arsa Payı :
Vasfı :
Sahibi : AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Yevmiye No : 5026
Cilt No : 13
Sahife No : 1257
Tapu Tarihi : 05.04.2016

3- Taşınmazların Tapu Tetkiki

Tapu kayıtları verilen taşınmazların 18.11.2021 tarihinde saat 14:29 da TAKBİS sisteminden alınan TAKYİDAT belgelerine göre; taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

BU BELGE TOPLAM 12 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-11-2021-14:29

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	5174/1
Taşınmaz Kimlik No:	14643297	AT Yüzölçümü(m2):	1701.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENEMEN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menemen	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZIMPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1928	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
34330057	(SN:8270597) DAVALI V	-	472/1701	472.00	1701.00	İmar (TSM) 16-06-1997 2499	-
34330058	(SN:2859109) MENEMEN BELEDİYESİ V	-	1089/1701	1089.00	1701.00	İmar (TSM) 16-06-1997 2499	-
336900159	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20/243	140.00	1701.00	Tüzel Kişilerin	-

1 / 12

						Unvan Değişikliği 05-04-2016 5026	
--	--	--	--	--	--	-----------------------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kırdılı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	18/08/2005 Y.5739 B.1,117,822.83 MEN.VER.DAİ.MD. 11583 S.YAZIŞI BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN			
Serh	23/11/1998 Y.5422 B.270,352,997,000TL MEN.VER.DAİ.MD. 18/11/1998 TAR.10166 SAY.YAZ. BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 23-11-1998 00.00 - 5422	
Serh	08/11/1999 Y.4258 B.424,602,383,000 MNM.VER.DA.MD. 05/11/1999 GÜN 1999/119 SA.YA.BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 08-11-1999 00.00 - 4258	
Serh	16/11/1999 Y.4388 B.19,571,994,000 MNM.VER.DA.MD 12/11/1999 GÜN 1999/131 SAY.YAZ.BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 16-11-1999 00.00 - 4388	
Serh	31/05/2000 Y.2689 B.50,290,947,000 MEN.VER.DAİ.MD 30/05/2000 5639 SAY.YAZ.BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 31-05-2000 00.00 - 2689	
Serh	HACİZ: 01/08/2003 YEV.3243 B.1,250,687,034,000 TL. MENEMEN VERGİ DAİ. MÜD. 24/07/2003 TA. 8354 SA. YAZI BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 01-08-2003 00.00 - 3243	
Serh	HACİZ: 01/08/2003 TA.YEV. 3244 B. 641,598,555,000 TL. MENEMEN VERGİ	MENEMEN BELEDİYESİ		Menemen - 01-08-2003 00.00 -	