



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1675

Aralık, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekçi Mh. Biny 50. Kat: 17. Yeminatlı/ANKARA
Tic: 0312 407 00 00 Fx: 0312 407 00 34
www.netgsl.com.tr Satış Fiyatı: 54.000.000,00 TL
Tic. Sic. No: 256620 Mersis No: 060100410000019
Maliye Vergi Dairesi: 631 854 9328



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Değer Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1675
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parsel 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerlerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Yüz On Dokuz (119) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	14

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	26
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	29
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	34
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	35
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	37
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	38
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	38
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	38
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	38
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	38
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	38
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Filleri Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
7.	SONUÇ.....	39
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	39
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	40
9.	RAPOR EKLERİ.....	40

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 1675 / 29.12.2023
<u>Değer Tarihi</u>	29.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (39 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 39 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların büyük çoğunluğu üzerinde finansal kiralama şerhi bulunmakta olup yasal bir kısıtlılık oluşturmayaacağı düşünülmektedir.
<u>Piyasa Değeri</u>	526.400.000,00-TL Beş Yüz Yirmi Altı Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	631.680.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüştür. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parsel 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

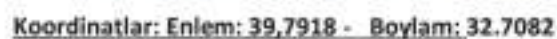
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 ada 1 parsel üzerinde yer alan İncek Loft projesinde yer alan 39 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazlara ulaşmak için bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı ile kesişen 986/1 Sokak üzerinden güney istikametinde ~2 km ilerledikten sonra sağ kolda değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 111328 ada 1 parsel ulaşılır. Bölge mesken fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgedir. Üst gelir grubuna hitap etmekte olan bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Taşınmaza ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, özel araçlarla kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın çevresinde İncek Loft projesine benzer yüksek katlı konut kullanımlı binalar, müstakil villalar, okul, park, cami ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal alanlar bulunmaktadır.





**NET KURUMSAL YATIRIM MENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Finansiyel Miras Sorunları İçin 1311 Yenimahalle ANKARA
Tel: 0312 467 10 11 Faks: 0312 467 16 34
www.netpa.com.tr E-posta: 14.050.1.00.00 TL
Tic.Sic.No: 258088 Persis 310-PE 3105 MERSİS: 0808004
Maltepe Veri Dairesi 021 654 1 18

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU											
İL		ANILARA		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		108326,00					
İLÇE		GÖLBAŞI									
MAHALLE		HACILAR									
ADA-PARSEL		113328/1		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		30 ADET BETONARME, A1 24 KATLI MESKEN, A2 8 KATLI MESKEN, A3 5 KATLI MESKEN, A4 6 KATLI MESKEN, B1 20 KATLI MESKEN, B2 10 KATLI MESKEN, B3 20 KATLI MESKEN, B4 6 KATLI MESKEN, C1 9 KATLI MESKEN, C2 33 KATLI MESKEN, C3 10 KATLI MESKEN, C4 28 KATLI MESKEN					
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAY/PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	MALİK	TARİH	YEVMIYE
1	93747265	17	1673	T	ZEMİN KAT	1	125/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
2	93747266	17	1676	T	ZEMİN KAT	2	409/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
3	93747269	17	1674	T	ZEMİN KAT	3	168/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
4	93747311	17	1675	T	ZEMİN KAT	4	85/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
5	93747317	17	1677	T	ZEMİN KAT	5	213/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
6	93747318	18	1678	T	ZEMİN KAT	6	92/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
7	93747320	18	1678	T	ZEMİN KAT	8	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
8	93747321	18	1681	T	ZEMİN KAT	9	51/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
9	93747326	18	1682	T	ZEMİN KAT	10	469/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
10	93747328	18	1683	T	ZEMİN KAT	11	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
11	93747329	18	1684	T	ZEMİN KAT	12	39/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
12	93747330	18	1685	T	ZEMİN KAT	13	62/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
13	93747331	18	1686	T	ZEMİN KAT	14	51/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
14	93747332	18	1687	T	ZEMİN KAT	15	49/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
15	93747337	18	1688	T	ZEMİN KAT	16	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
16	93747358	18	1689	T	ZEMİN KAT	17	207/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
17	93747359	18	1690	T	ZEMİN KAT	18	107/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
18	93747360	18	1691	T	ZEMİN KAT	19	121/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
19	93747361	18	1692	T	ZEMİN KAT	20	104/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
20	93747362	18	1693	T	ZEMİN KAT	21	53/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
21	93747364	18	1694	T	ZEMİN KAT	22	264/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
22	93747365	18	1695	T	ZEMİN KAT	23	56/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
23	93747366	18	1696	T	ZEMİN KAT	24	99/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
24	93747367	18	1697	T	ZEMİN KAT	25	176/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
25	93747369	18	1699	T	ZEMİN KAT	27	51/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
26	93747374	18	1700	T	ZEMİN KAT	28	177/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
27	93747375	18	1701	T	ZEMİN KAT	29	47/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	21.01.2023	3207
28	93747377	18	1703	T	ZEMİN KAT	31	52/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
29	93747379	18	1705	T	ZEMİN KAT	33	181/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
30	93747386	18	1706	T	ZEMİN KAT	34	181/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
31	93747390	18	1707	T	ZEMİN KAT	35	46/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
32	93747400	18	1708	T	ZEMİN KAT	36	54/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
33	93747404	18	1709	T	ZEMİN KAT	37	177/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
34	93747408	18	1710	T	ZEMİN KAT	38	54/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
35	93747409	18	1711	T	ZEMİN KAT	39	44/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
36	93747490	18	1712	T	ZEMİN KAT	40	172/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
37	93747493	18	1713	T	ZEMİN KAT	41	107/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
38	93747493	18	1714	T	ZEMİN KAT	42	137/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
39	93747499	17	1672	80	ZEMİN KAT 1. BODURUM KAT	1	851/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	21.01.2023	3207

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: Yönetim Planı:08/06/2016 (Başlama Tarih:18/07/2016, Bitiş Tarih:18/07/2016 20/07/2016 – 14040 (müştereken)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(99 yılına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi) (Başlama Tarih:21/07/2015 Süre:99 Yıl) 24/07/2015 – 14407 (müştereken)

Şerh: Finansal Kiralama Şerhi: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş nin 06/01/2023 tarih Sözleşme ile. (Başlama Tarih:17/01/2023 Süre:) 20/01/2023 – 3207 (30 ve 32 no'lu bağımsız bölümler hariç müştereken)

Şerh: 1200000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(-10 yılına MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE KİRALANMIŞTIR.) (Başlama Tarih:07/03/2018 Süre:) 16/03/2018 – 5816, *10 no'lu bağımsız bölüm

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

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

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

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

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

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

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

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

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullere ait 5347E133BACA7 numaralı, B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



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

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

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



Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

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

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

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

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

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Δ Nüfus;



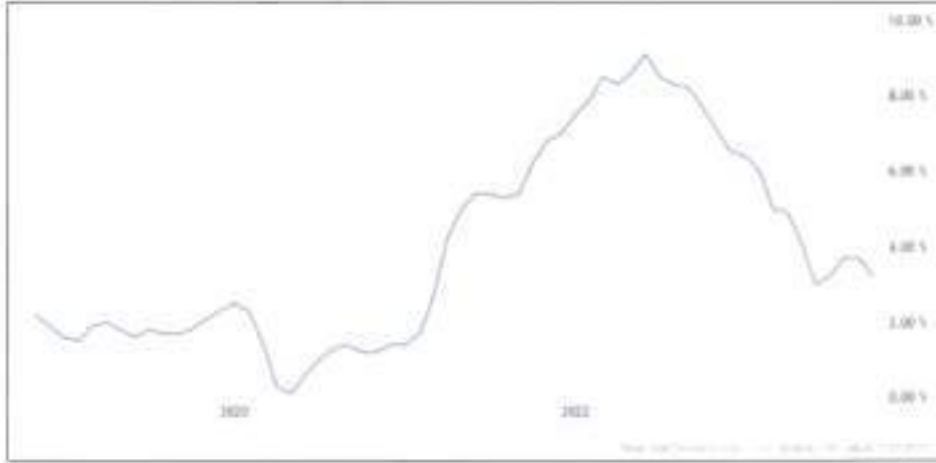
Türkiye’de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1’ini erkekler, %49,9’unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

%2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

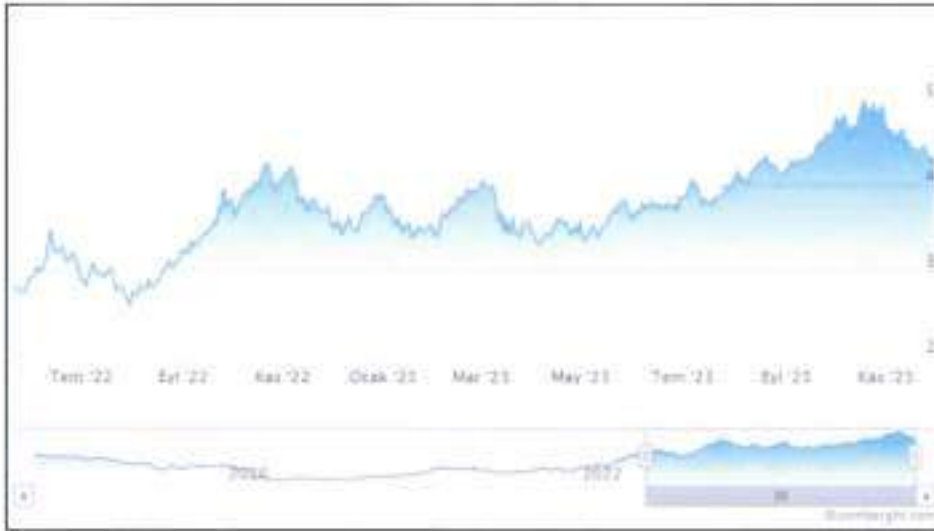


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432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

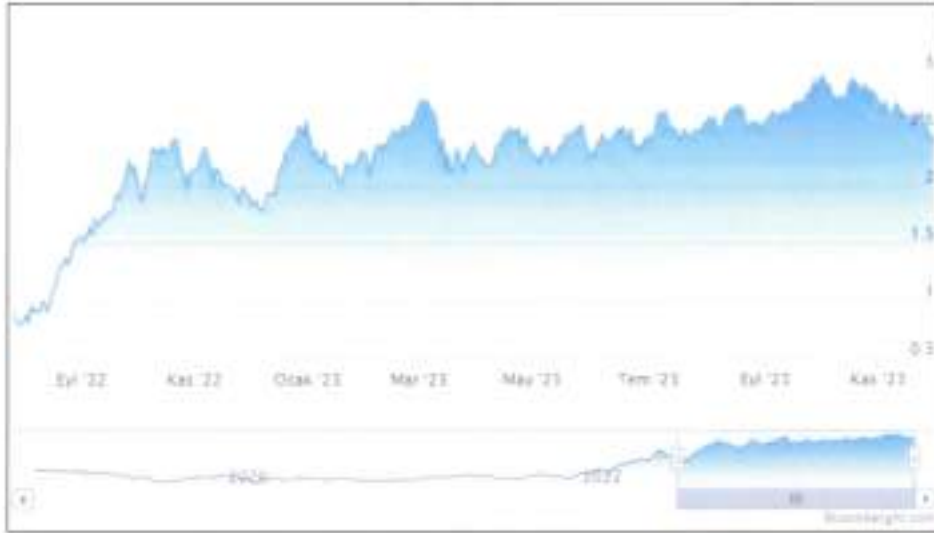
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

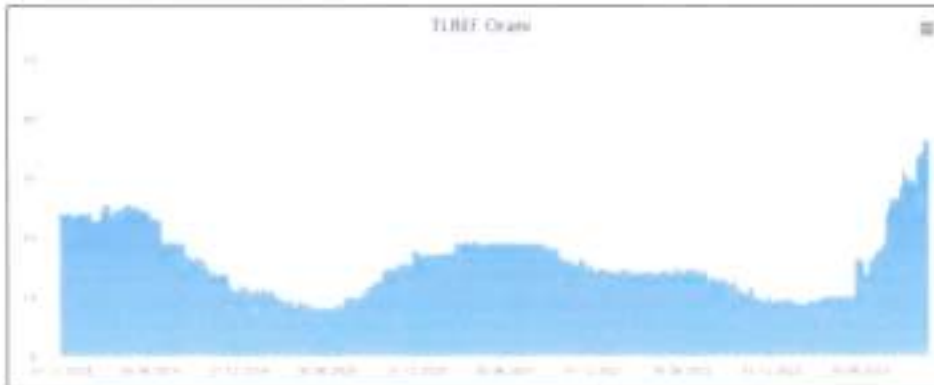


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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



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

Referans Faiz Oran Değişimi:

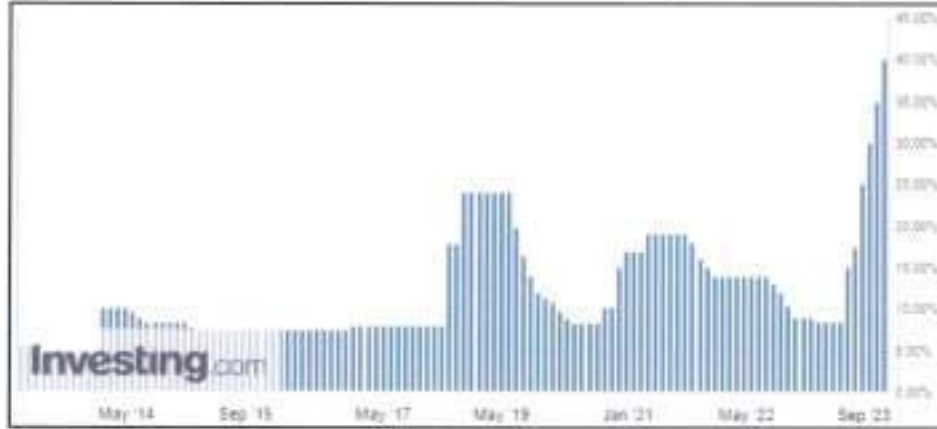


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir, 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında iken rapora tarihi itibarı ile %42 civarındadır.

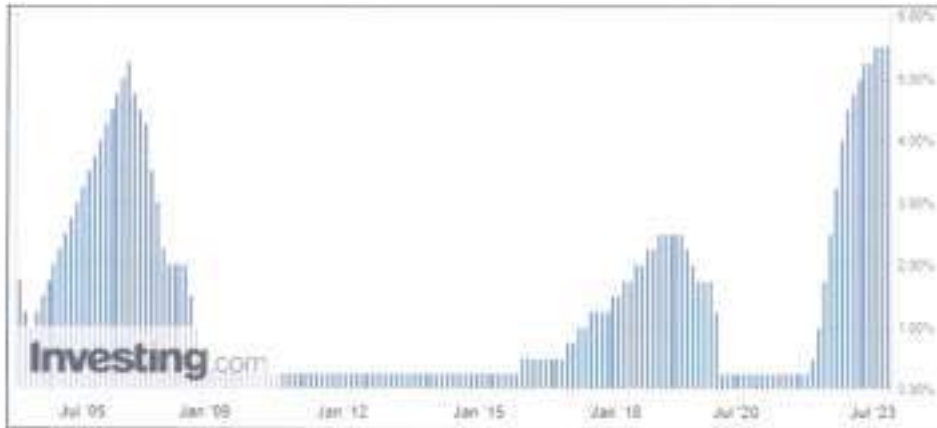


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



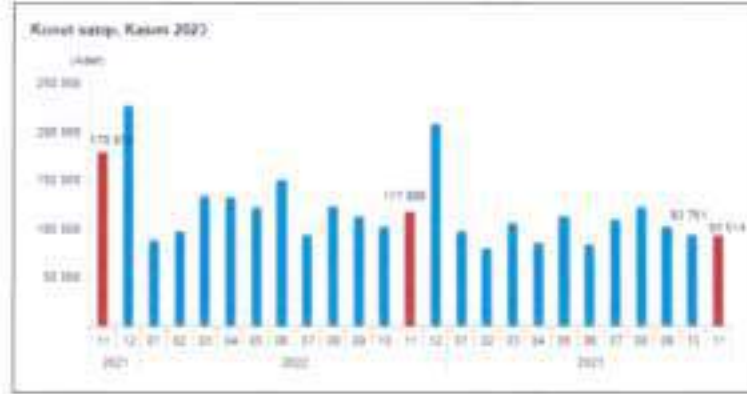
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

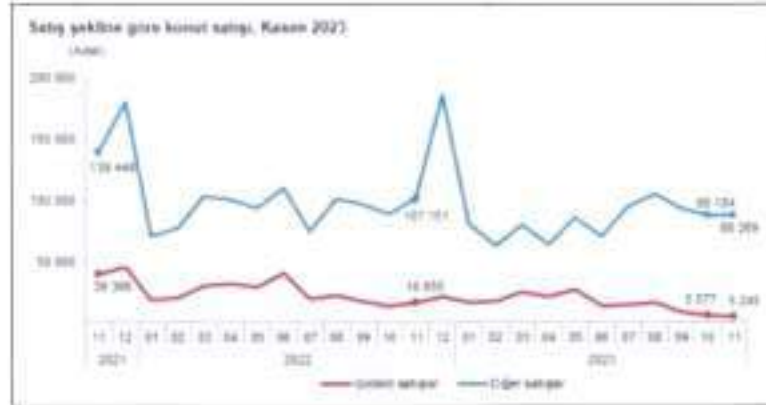
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)



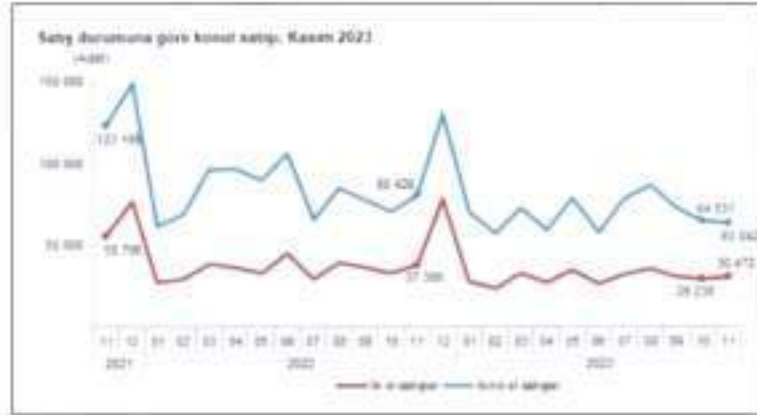
Konut satış sayısı, Kasım 2022

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2021	2022	Değişim (%)	2021	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	53.514	117.808	-29,8	1.087.349	1.277.859	-14,3
İkinci el satış	3.240	16.800	-48,5	173.706	208.624	-13,9
İlk el satış	50.269	101.004	-12,7	913.643	1.069.235	-15,2
Satış şekline göre toplam satış	53.514	117.808	-29,8	1.087.349	1.277.859	-14,3
İlk el satış	30.472	37.389	-18,5	329.299	382.199	-14,1
İkinci el satış	23.042	80.420	-21,8	758.050	895.660	-15,2

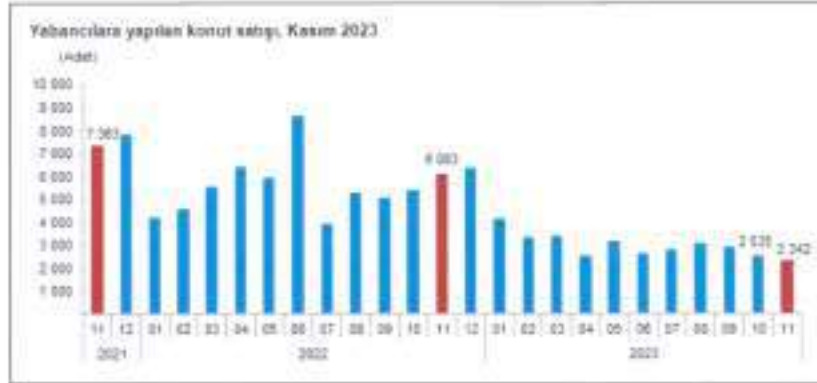
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



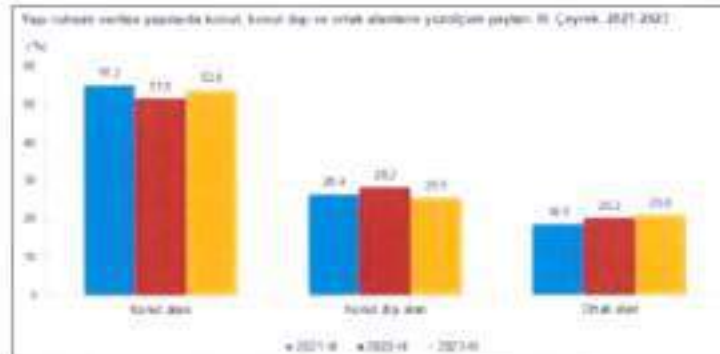
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



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



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



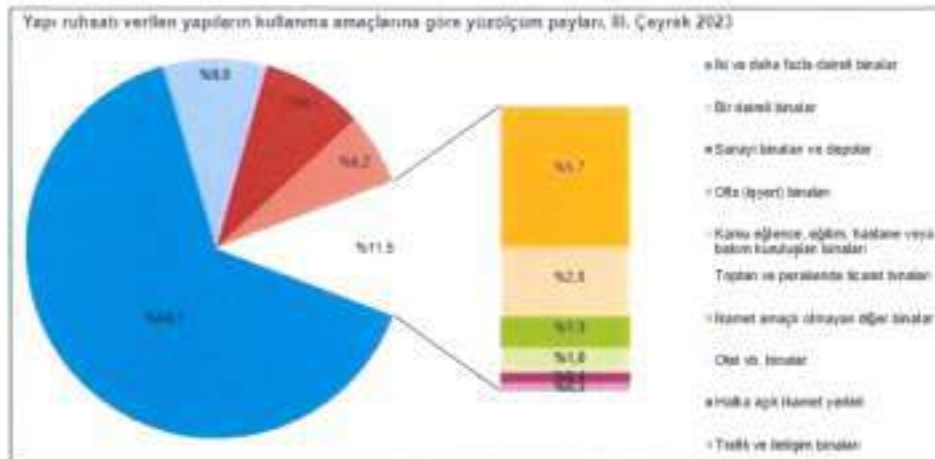
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



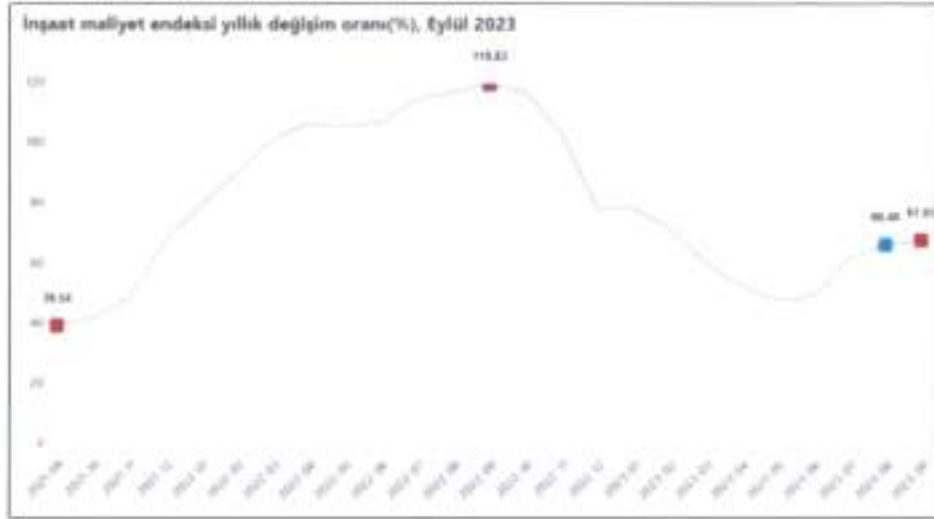
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Daire sayısı	Yüzölçümü (m²)	Daire sayısı	Yüzölçümü (m²)
2021	I	136 522	44,0	171 054	116,9
2021	II	136 522	44,0	171 054	116,9
2021	III	136 522	44,0	171 054	116,9
2021	IV	136 522	44,0	171 054	116,9
2022	I	127 831	7,7	129 572	25,8
2022	II	127 831	7,7	129 572	25,8
2022	III	127 831	7,7	129 572	25,8
2022	IV	127 831	7,7	129 572	25,8
2023	I	131 562	1,5	131 562	1,5
2023	II	131 562	1,5	131 562	1,5
2023	III	131 562	1,5	131 562	1,5
2023	IV	131 562	1,5	131 562	1,5

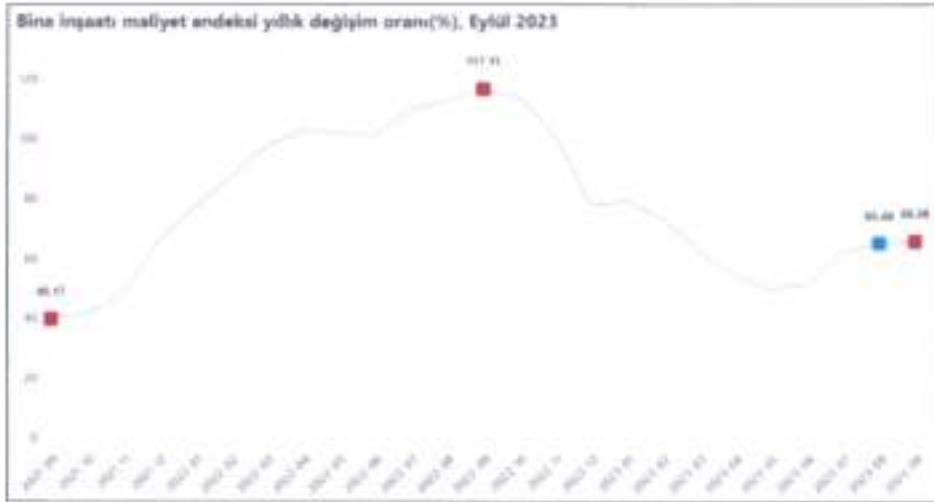
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)



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



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul Özellikleri:

A1 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. bodrum katlarında müstemilatlar, zemin katında 4'ü dubleks mesken olmak üzere 5 konut, 1. katında 4 konut, 2. kat ile 5. kat arasında her katta 8'er konut, 6 ve 7. katlarda 10 ar konut, 8. katta 8 konut, 9. Kat ile 15. kat arasında her katında 10'ar konut, 16. katında 5 konut 17. ve 20. kat arasında her katında 6'şar konut, 21. katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 170 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A2 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. bodrum katlarında müstemilatlar, zemin katında 2 tanesi dubleks mesken olmak üzere 4 konut, 1. katında 2 konut, 2. katında 5 konut, 3. katında 1 konut, 4. katında 2 konut, 5. katında 2 konut yer almakta olup ana taşınmazda toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A3 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, bodrum + zemin + 5 normal kat ve çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 2 konut, zemin kat ile 2. kat arasında her katında 4'er adet mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

A4 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, bodrum + zemin + 3 normal kat ve çatı kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katında 1 konut, zemin kat ile 2. kat arasında her katında 4'er adet konut, 3. katında 2 dubleks mesken yer almakta olup ana taşınmazda toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B1 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 3 bodrum + zemin + 24 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 138 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B2 Blok; Söz konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 35 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 bodrum + zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 15 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D5 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 bodrum + zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D6 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 bodrum + zemin + 4 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 bodrum + zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

E2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 bodrum + zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

F Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 bodrum + zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

G Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 bodrum + zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 24 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

H1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 bodrum + zemin + 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

H2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 bodrum + zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 59 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 6.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi : 0532 419 36 27

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 55 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 6.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi : 050546 186 96 66

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 184 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıfı gayrimenkul 16.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak sabıktır.

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

İlgili : 0533 140 50 89

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 340 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 25.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi : 0537 612 69 71

[E:5 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 165 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 16.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

İlgilisi : 0543 792 62 24

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	59,00m ²		55,00m ²		184,00m ²		340,00m ²		165,00m ²	
Satış fiyatı	6.000.000 TL		6.500.000 TL		16.500.000 TL		25.000.000 TL		16.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	101.695 TL		118.182 TL		89.674 TL		73.529 TL		100.000 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Cadde şerefiyesi	10%	-	20%	-	10%	-	15%	-	10%	-
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	81.356 TL		82.727 TL		71.739 TL		62.500 TL		80.000 TL	
Ortalama Birim fiyat:	75.664TL/m ²									

[E:1 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 210 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 80.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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

İlgili : 0505 484 65 06

[E:2 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 40 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 15.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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

İlgili : 0530 566 00 08

[E:3 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 167 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 84.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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

İlgili : 0532 265 10 86

[E:4 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 85 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 27.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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

İlgili : 0532 404 22 58

[E:5 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 71 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 30.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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

İlgili : 0533 968 08 83

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	210,00m ²		40,00m ²		167,00m ²		85,00m ²		71,00m ²	
Kira fiyatı	80.000 TL		15.000 TL		84.000 TL		27.000 TL		30.000 TL	
m ² birim fiyatı	381 TL		375 TL		503 TL		318 TL		423 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Cadde şerefiyesi	10%	-	10%	-	20%	-	10%	-	10%	-
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	+	10%	-	0%	+	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	324 TL		281 TL		377 TL		238 TL		317 TL	
Ortalama Birim fiyat	307TL/m ²									

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Bölgede yer alan mesken nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 270 TL/m² ile 340 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

SIRA NO	BLOK	B.S. NO	KAT	ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAP. ORANI	PIYASA DEĞERİ
1	T	1	Zemin	175	300,00 ₺	52.500,00 ₺	630.000,00 ₺	/	5,20%	12.115.384,62 ₺
2	T	2	Zemin	570	290,00 ₺	165.300,00 ₺	1.983.600,00 ₺	/	5,20%	38.146.153,85 ₺
3	T	3	Zemin	220	300,00 ₺	66.000,00 ₺	792.000,00 ₺	/	5,20%	15.230.769,23 ₺
4	T	4	Zemin	120	310,00 ₺	37.200,00 ₺	446.400,00 ₺	/	5,20%	8.584.615,38 ₺
5	T	5	Zemin	290	300,00 ₺	87.000,00 ₺	1.044.000,00 ₺	/	5,20%	20.076.923,08 ₺
6	T	6	Zemin	130	310,00 ₺	40.300,00 ₺	483.600,00 ₺	/	5,20%	9.300.000,00 ₺
7	T	8	Zemin	70	340,00 ₺	23.800,00 ₺	285.600,00 ₺	/	5,20%	5.492.307,69 ₺
8	T	9	Zemin	65	340,00 ₺	22.100,00 ₺	265.200,00 ₺	/	5,20%	5.100.000,00 ₺
9	T	10	Zemin	655	280,00 ₺	183.400,00 ₺	2.200.800,00 ₺	/	5,20%	42.323.076,92 ₺
10	T	11	Zemin	70	330,00 ₺	23.100,00 ₺	277.200,00 ₺	/	5,20%	5.330.769,23 ₺
11	T	12	Zemin	55	330,00 ₺	18.150,00 ₺	217.800,00 ₺	/	5,20%	4.188.461,54 ₺
12	T	13	Zemin	90	330,00 ₺	29.700,00 ₺	356.400,00 ₺	/	5,20%	6.853.846,15 ₺
13	T	14	Zemin	65	330,00 ₺	21.450,00 ₺	257.400,00 ₺	/	5,20%	4.950.000,00 ₺
14	T	15	Zemin	70	330,00 ₺	23.100,00 ₺	277.200,00 ₺	/	5,20%	5.330.769,23 ₺
15	T	16	Zemin	70	330,00 ₺	23.100,00 ₺	277.200,00 ₺	/	5,20%	5.330.769,23 ₺
16	T	17	Zemin	290	300,00 ₺	87.000,00 ₺	1.044.000,00 ₺	/	5,20%	20.076.923,08 ₺
17	T	18	Zemin	150	310,00 ₺	46.500,00 ₺	558.000,00 ₺	/	5,20%	10.730.769,23 ₺
18	T	19	Zemin	165	310,00 ₺	51.150,00 ₺	613.800,00 ₺	/	5,20%	11.803.846,15 ₺
19	T	20	Zemin	135	310,00 ₺	41.850,00 ₺	502.200,00 ₺	/	5,20%	9.657.692,31 ₺
20	T	21	Zemin	75	330,00 ₺	24.750,00 ₺	297.000,00 ₺	/	5,20%	5.711.538,46 ₺
21	T	22	Zemin	353	290,00 ₺	102.370,00 ₺	1.228.440,00 ₺	/	5,20%	23.623.846,15 ₺
22	T	23	Zemin	80	330,00 ₺	26.400,00 ₺	316.800,00 ₺	/	5,20%	6.092.307,69 ₺
23	T	24	Zemin	140	310,00 ₺	43.400,00 ₺	520.800,00 ₺	/	5,20%	10.015.384,62 ₺
24	T	25	Zemin	245	300,00 ₺	73.500,00 ₺	882.000,00 ₺	/	5,20%	16.961.538,46 ₺
25	T	27	Zemin	80	330,00 ₺	26.400,00 ₺	316.800,00 ₺	/	5,20%	6.092.307,69 ₺
26	T	28	Zemin	245	300,00 ₺	73.500,00 ₺	882.000,00 ₺	/	5,20%	16.961.538,46 ₺
27	T	29	Zemin	65	330,00 ₺	21.450,00 ₺	257.400,00 ₺	/	5,20%	4.950.000,00 ₺
28	T	31	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
29	T	33	Zemin	250	300,00 ₺	75.000,00 ₺	900.000,00 ₺	/	5,20%	17.307.692,31 ₺
30	T	34	Zemin	250	300,00 ₺	75.000,00 ₺	900.000,00 ₺	/	5,20%	17.307.692,31 ₺
31	T	35	Zemin	65	330,00 ₺	21.450,00 ₺	257.400,00 ₺	/	5,20%	4.950.000,00 ₺
32	T	36	Zemin	80	330,00 ₺	26.400,00 ₺	316.800,00 ₺	/	5,20%	6.092.307,69 ₺
33	T	37	Zemin	250	300,00 ₺	75.000,00 ₺	900.000,00 ₺	/	5,20%	17.307.692,31 ₺
34	T	38	Zemin	80	330,00 ₺	26.400,00 ₺	316.800,00 ₺	/	5,20%	6.092.307,69 ₺
35	T	39	Zemin	60	330,00 ₺	19.800,00 ₺	237.600,00 ₺	/	5,20%	4.569.230,77 ₺
36	T	40	Zemin	235	300,00 ₺	70.500,00 ₺	846.000,00 ₺	/	5,20%	16.269.230,77 ₺
37	T	41	Zemin	165	310,00 ₺	51.150,00 ₺	613.800,00 ₺	/	5,20%	11.803.846,15 ₺
38	T	42	Zemin	165	310,00 ₺	51.150,00 ₺	613.800,00 ₺	/	5,20%	11.803.846,15 ₺
39	T	86	Zemin	1285	270,00 ₺	346.950,00 ₺	4.163.400,00 ₺	/	5,20%	80.065.384,62 ₺
TOPLAM										530.139.230,77 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~530.139.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Dükkanlar için aylık birim kira değeri 270 TL/m² ile 340 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazların yüzölçümleri, mimari tipleri, kat planı ve cepheleri göz önünde bulundurularak aylık birim kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında değerler tespit edilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

Taşınmazların resmi evraklar konusunda herhangi bir eksik belgesi bulunmamaktadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Söz konusu değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parselde yer alan 39 adet "işyeri" vasıflı bağımsız bölümün piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla; 526.400.000,00-TL ve Yazıyla; Beş Yüz Yirmi Altı Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası'dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 631.680.000,00-TL dir.

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 22. Kat, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270926 / Mers. No: 08100000000000000000
Tic. Sic. No: 270926 / Mers. No: 08100000000000000000
Etiler 22. Kat, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270926 / Mers. No: 08100000000000000000

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

TAKSİMLERİ AYT TAPU KAYIT (Aydı Mülkleri ile İlgili - 500 ver)			
Yatırım Tipi	Gayrimenkul	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000

TAKSİMLERİ SERİ / BEYAN / DETAY

Seri	Beşer	Beşer	Beşer	Beşer
Beşer	Beşer	Beşer	Beşer	Beşer
Beşer	Beşer	Beşer	Beşer	Beşer

MÜHÜR MÜHÜR			
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer

TAKSİMLERİ AYT TAPU KAYIT (Aydı Mülkleri ile İlgili - 500 ver)			
Yatırım Tipi	Gayrimenkul	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000

TAKSİMLERİ SERİ / BEYAN / DETAY

Seri	Beşer	Beşer	Beşer	Beşer
Beşer	Beşer	Beşer	Beşer	Beşer
Beşer	Beşer	Beşer	Beşer	Beşer

Yatırım No: 00000000000000000000

5

MÜHÜR MÜHÜR			
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer

TAKSİMLERİ AYT TAPU KAYIT (Aydı Mülkleri ile İlgili - 500 ver)			
Yatırım Tipi	Gayrimenkul	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000
Yatırım No	00000000000000000000	Yatırım Türü	1111000

TAKSİMLERİ SERİ / BEYAN / DETAY

Seri	Beşer	Beşer	Beşer	Beşer
Beşer	Beşer	Beşer	Beşer	Beşer
Beşer	Beşer	Beşer	Beşer	Beşer

MÜHÜR MÜHÜR			
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer
Yatırım No	Beşer	Yatırım No	Beşer

Yatırım No: 00000000000000000000

5

S-6	THREAT TRAINING UNIT 10000 INDIAN TOWN RD SE APT 10000 SEATTLE, WA 98108-1000	THREAT TRAINING UNIT 10000 INDIAN TOWN RD SE APT 10000 SEATTLE, WA 98108-1000
-----	--	--

[illegible]

NAME	ADDRESS	DATE	TIME	TYPE	STATUS	DATE	TIME
NAME	ADDRESS	DATE	TIME	TYPE	STATUS	DATE	TIME

[illegible][illegible]

Copyright © 2007 John Wiley & Sons, Ltd.

[illegible][illegible][illegible]

KRS	Syllabus	Materi / Lokasi	Tanggal Kegiatan	Pembina Aktifitas - Tanggal - Lst
Berastu	Campuran Hutan : 08/09/2016, Simpanan Tumbuhan : 07/07/2016, Biotik : 08/07/2016 Jember		08/07/2016 - 08/07/2016	

[illegible]

Journal of Management Education 35(10) 1035-1050

[illegible]

F. J. O'NEILL, JR., D. W. MATHIAS, AND T. H. KILPATRICK

Year	Location	Math	Science	Reading	Writing	Other
2000	Yonkers State	480/500	480/500	480/500	480/500	480/500

[illegible]

Medicine, Toronto, Canada. Tel: +1-416-978-2000; fax: +1-416-978-2000; e-mail: robert.hughes@utoronto.ca

[illegible]

74979964, 500000 : 0000 0000 : 00000000

Unit	System	Model	Year	Location	Project Name	Project Status	Project Cost
Unit 1	System 1	Model 1	Year 1	Location 1	Project Name 1	Project Status 1	Project Cost 1
Unit 2	System 2	Model 2	Year 2	Location 2	Project Name 2	Project Status 2	Project Cost 2

[illegible][illegible]

E. AUSTIN, J. S. HARRIS, D. H. KAY, D. H. KAY

Year	Volume	Start / End	Start / End	Start / End	Start / End
2014	Volume 1	2014/01/01	2014/01/01	2014/01/01	2014/01/01

Robert D. Smith, Editor, 1000 North 17th Street, Suite 100, Arlington, VA 22209-4101

[illegible][illegible][illegible][illegible]

Book	General Customer Service	800-762-2267 or 703-992-2267	404-393-6347 or 770-436-1100	800-762-2267
	and Customer Care (Customer Service 24/7)		770-436-1100	

[illegible][illegible][illegible][illegible]

TAŞINMAZ SERİ / BEYAN / DETAY

Seri	Kategori	Model / Lokasyon	Tarih / Yürürlük	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.
0001	00000000	00000000	00000000	00000000

RELATİF BİLGİLER

Seri No	Model	Kategori No	Model / Lokasyon	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.
00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0001	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0002	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYITLARI (Mülk ile İlgili - SİT ver)

Seri No	Model	Kategori No	Model / Lokasyon	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.
00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0001	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0002	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000

TAŞINMAZ SERİ / BEYAN / DETAY

Seri	Kategori	Model / Lokasyon	Tarih / Yürürlük	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.
0001	00000000	00000000	00000000	00000000

RELATİF BİLGİLER

Seri No	Model	Kategori No	Model / Lokasyon	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.
00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0001	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0002	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000

Seri No: 0001 / Model: 00000000

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYITLARI (Mülk ile İlgili - SİT ver)

Seri No	Model	Kategori No	Model / Lokasyon	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.
00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0001	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0002	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000

TAŞINMAZ SERİ / BEYAN / DETAY

Seri	Kategori	Model / Lokasyon	Tarih / Yürürlük	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.
0001	00000000	00000000	00000000	00000000

RELATİF BİLGİLER

Seri No	Model	Kategori No	Model / Lokasyon	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.
00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0001	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0002	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000

Seri No: 0001 / Model: 00000000

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYITLARI (Mülk ile İlgili - SİT ver)

Seri No	Model	Kategori No	Model / Lokasyon	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.
00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0001	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
0002	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000

TAŞINMAZ SERİ / BEYAN / DETAY

Seri	Kategori	Model / Lokasyon	Tarih / Yürürlük	Yatırım Sahibi / Tarih / Yür.
0001	00000000	00000000	00000000	00000000

Seri No: 0001 / Model: 00000000

[illegible][illegible]

TASIMAT SERİSİ / BEYAN / DETAY					
Yıl	Yılın Sonu	Yılın Başı	Yılın Ortası	Yılın Sonu	Yılın Ortası
2014	2014	2014	2014	2014	2014

[illegible]

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 2/11/2023 16:00



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747373	AT Yüzölçümü(m2):	108326.90
İl/ilçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Beğensiz Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Görsap(ANKARA)	Beğensiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Beğensiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Ciny/BBN:	T/ZEMİN/29
Cilt/Sayfa No:	18/1701	Arsa Payı/Payda:	47/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskin ,A2 8 katlı meskin,A3 5 katlı meskin,A4 6 katlı meskin ,B1 28 katlı meskin,B2 10 katlı meskin,B3 29 katlı meskin,B4 6 katlı meskin ,C1 9 katlı meskin ,C2 33 katlı meskin ,C3 10 katlı meskin ,C4 28 katlı meskin ,D1 9 katlı meskin,D2 23 katlı meskin,D3 8 katlı

1 / 3

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Yönetim Planı : 06/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Bekitilmesi)		Görsap(ANKARA) 20-07-2016 15.12 14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Kısmi Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
------	----------	-------------	--------------	--------------------	--------

2 / 3

		(Hisse) Ad Soyad		Yerliye	Sebebi- Tarih- Yerliye
Serhi	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira gelirli)	AKFEN İNŞAAT TÜİZİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN 7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN 8798013397	Göbeç (ANKARA) 24-07-2015 09:54 14407	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4tyrntSWx85 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



MÜHÜRLEME					
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No

TAPU MAZASI AYI TAPU KAYITLARI Hakkında İhtiva İçeren (Sİ) Sayı					
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No

TAPU MAZASI SERİ / BEYAN / İHTİVA					
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No

MÜHÜRLEME					
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No

Form No: 1000 - 1000000 - 1000

10

TAPU MAZASI AYI TAPU KAYITLARI Hakkında İhtiva İçeren (Sİ) Sayı					
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No

TAPU MAZASI SERİ / BEYAN / İHTİVA					
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No

MÜHÜRLEME					
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No
Form No	Model	Ekim No	Model No	Model No	Model No

Form No: 1000 - 1000000 - 1000

10

[illegible]

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIĞIR.

Tarih: 2-11-2023-16:00



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMalikyet	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747409	AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağmsız Bölüm Nispeti:	İç Yarı
Kurum Adı:	Göbeç(ANKARA)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Girip/BİNo:	R6/ZEMİN KAT-BODRUM KAT/1
Öl/Sayfa No:	17/1672	Ansa Pay/Payda:	851/108326
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nispeti:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn,B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn,C1 9 katlı meskn,C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn,C4 28 katlı meskn,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı

1 / 4

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Tekin Sebabi-Tarih-Yerine
Beyan	Yönetim Planı: 08/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtmesi)		Göbeç(ANKARA) - 20-07-2016 15:13 - 14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	İl Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edirne Sebabi-Tarih-Yerine	Tekin Sebabi-Tarih-Yerine
353729585	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	851	851	Kat Karşılığı Tarih: 17-08-2016 15:08	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Tekin Sebabi-Tarih-Yerine
------	----------	------------------------	--------------	--------------------------	---------------------------

2 / 4

İmar Çapı ve CBS Krokisi



T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-49485841-754-30149
Konu : Karaoğlu, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar
Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan
Mühtelif Parsellere İlişkin

07.11.2023

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

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

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

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

- Karaoğlu Mahallesi 113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parselasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/486 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarihli ve 7635357 sayılı Olurları ile onaylanan "Karaoğlu Mahallesi Kentel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı, balesi geçen imar planının 02.11.2023 tarihli itibarıyla çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,
- Karaoğlu Mahallesi 1791 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile mülkiyet olduğu dolayısıyla parsel ile ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,
- Karaoğlu Mahallesi 110006 ada 4-5-6-7-8-9-10 numaralı parsellerin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Olurları ile onaylanan Bahçelievler-Karaoğlu Mahalleleri Konya Yolu Doğusu Kentel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Toplu İyveri Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,
- Karaoğlu Mahallesi 124955 ada 14 parsel ve 124956 ada 27 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunmadığı,
- İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:3 Kat olduğu,
- İncek Mahallesi 111209 ada 3 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Bu belge, görevli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 881D0933-6E28-474D-80B9-D82283727796

Doğrulama Adresi: <https://www.tckb.gov.tr/golbasi-4bys>

Osul Oturma Peşin Mahallesi Satış Caddesi No: 3 PK:06845

Bölge İmar Bölge DURMAZ

0312 483 5555

Şehir Planları

KEP Adresi : gbt21a01.kep.tr



[illegible]

[illegible]

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

111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

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

(Tamamı 2 Kısım)
2 KISIM
MİMARİ PROJE

6394

ADA	111328	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	Hacılar	
YAPI SAHİBİ	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI	
İMAR ÇAPI	21/02/2014 TARİH 116/14 SAYILI	
YOL KOTU	06/01/2015 TARİH 06/15 SAYILI	
TAPU TESCİL DURUMU	22 Ocak 2015 TARİH	
BAG. BÖL. LİSTE BEYANI	27/01/2015 TARİH 0369 SAYILI	
VEKALETNAME	Vekaletler	

MÜTESEPLER		ENCÜMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
		

BU PLANIN YAZILI MAHAL İSİMLERİ:
AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLEBİLİR KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GÜZERLİDİR.

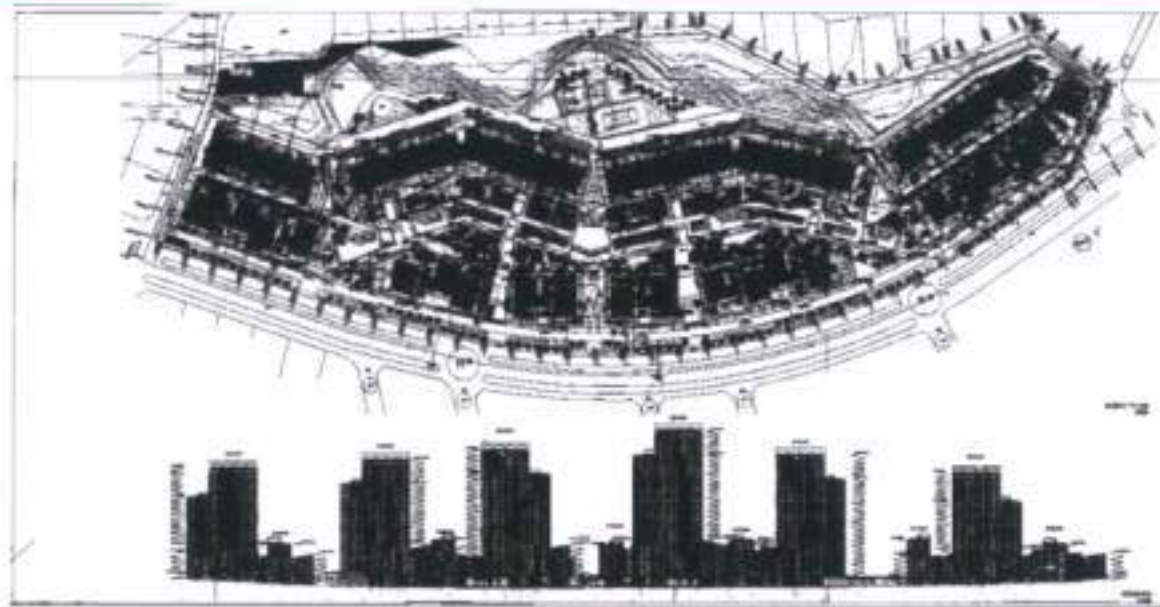
- 300 M2'Yİ GEÇEN İSTİFAT DUVARLARINDAN İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİFAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ YAPILACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA TAHHÜTNAME BELGESİ İSTENİLECEKTİR.

Mimar Melike TABANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje danışmanı Erol ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrollerde görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi yetkik edilerek, aplikasyon ve çapısı doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gördükçe kaçabilen inşaat uygulamaları sırasında oluşabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğurmasına meydan veremeyecek şekilde fenni memnun veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne haberler etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.



[illegible]

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

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

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

[illegible]

[illegible]

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

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

[illegible]

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

YAPI RUHSATI											
1. Genel Bilgi Proje Adı: ... İlçe: ... İl: ... Mülkiyet Durumu: ... İnşaatın Amacı: ... Kat Sayısı: ... Alan: ... Durum: ...			2. Teknik Bilgi Çizim Ölçeği: ... Çizim Tarihi: ... Çizim Yeri: ... Çizimci: ... Çizim No: ...			3. Ruhsat Bilgi Ruhsat No: ... Ruhsat Tarihi: ... Ruhsat Yeri: ... Ruhsatçı: ... Ruhsat No: ...			4. Diğer Bilgi Diğer Bilgi: ... Diğer Bilgi: ... Diğer Bilgi: ... Diğer Bilgi: ...		
5. Teknik Çizimler											
5.1. Genel Çizim: ... 5.2. Detay Çizim: ... 5.3. Kesit Çizim: ... 5.4. Perspektif Çizim: ...											
6. Teknik Açıklamalar											
6.1. Genel Açıklama: ... 6.2. Detay Açıklama: ... 6.3. Kesit Açıklama: ... 6.4. Perspektif Açıklama: ...											
7. Teknik Değerlendirme											
7.1. Genel Değerlendirme: ... 7.2. Detay Değerlendirme: ... 7.3. Kesit Değerlendirme: ... 7.4. Perspektif Değerlendirme: ...											
8. Teknik Sonuçlar											
8.1. Genel Sonuç: ... 8.2. Detay Sonuç: ... 8.3. Kesit Sonuç: ... 8.4. Perspektif Sonuç: ...											
9. Teknik Ekler											
9.1. Ek 1: ... 9.2. Ek 2: ... 9.3. Ek 3: ... 9.4. Ek 4: ...											
10. Teknik Notlar											
10.1. Not 1: ... 10.2. Not 2: ... 10.3. Not 3: ... 10.4. Not 4: ...											

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

