



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1675

Aralık, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Binyaz Sk. Kat:17. Yenimahalle/ANKARA
Tic:0312 407 00 00 Faks:0312 407 00 34
www.netgsl.com.tr Satış Fiyatı: 54.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256600 Mersis No: 060100400000019
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 Gereklere 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 ile 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, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile 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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 22.12.2023 itibarıyla başlanmış 28.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1675 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parsel 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 22.12.2023 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce, 02.10.2023 tarih ve 1287 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

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 değerlendirilmesi" 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

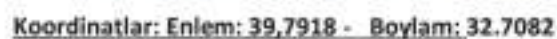
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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: 0808005
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	TARİHİ	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.



Gölbasi 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 Gölbasi 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 "Gölbasi İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbasi 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 İlçesi adından da anlaşılacağı üzere, Ankara ilinin göller bölgesidir. Bölgede Mogan ve Eymir Gölleri bulunmaktadır. Mogan Gölü havzası genelde düzgün yer yer orta engebeli bir havzanın alt ucunda alüvyoner setlerin arkasında oluşmuş doğal baraj gölüdür. Yüzölçümü ortalama 6 km²'dir. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 km²'lik alana sahip Eymir Gölüne ortalama 5 metrelik kot farkıyla boşalım sağlamaktadır. Böylelikle Eymir Gölünün su girdisinin tamamına yakını Mogan Gölü tarafından sağlanmaktadır. Geniş bir havzadan drene olan yer altı ve yer üstü suları Mogan-Eymir göllerinden geçerek havzanın kuzeydoğu ucundan İmrâhor Vadisine boşalır. Mogan gölünün su girdisi düzensiz rejimli yazları genelde kuruyan dereler vasıtasıyla olmaktadır.

Gölbashi 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.) Gölbashi Özel Çevre Koruma Bölgesinde 476'sı tür, 6'sı alttür, 6'sı varyete almak üzere toplam 488 bitki türü mevcuttur. Gölbashiı sembolize eden değerlerden biri olan Sevgi Çiçeği (*Centaurea Tchihatcheffii*) Türkiye'de yetişen 179 *Centaurea* türünden biri olup sadece Gölbashi'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;



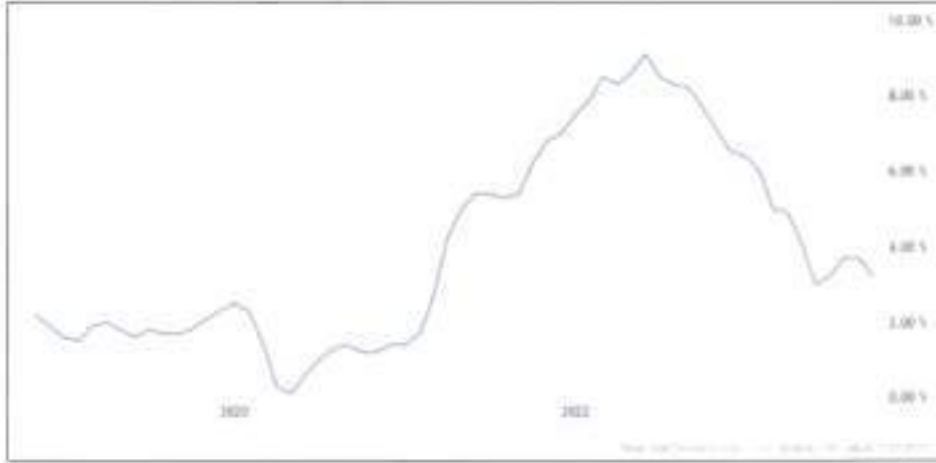
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

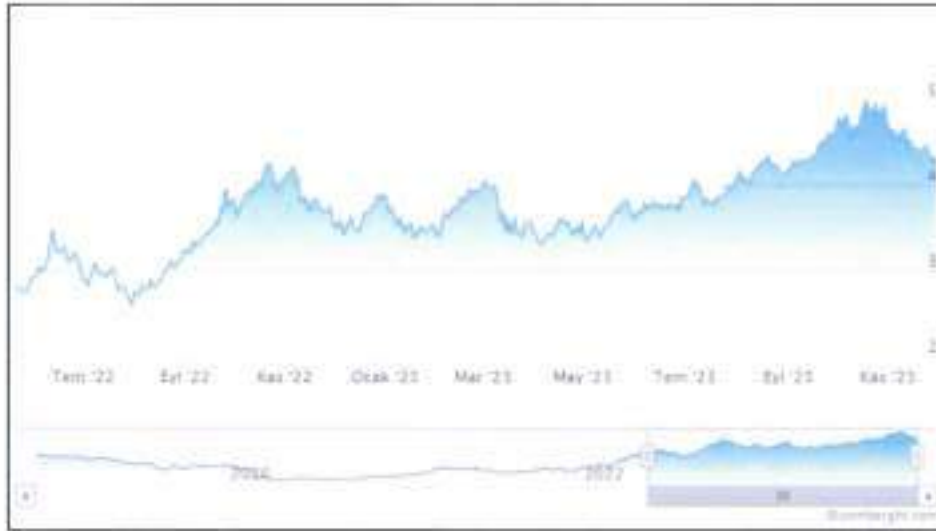


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 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)

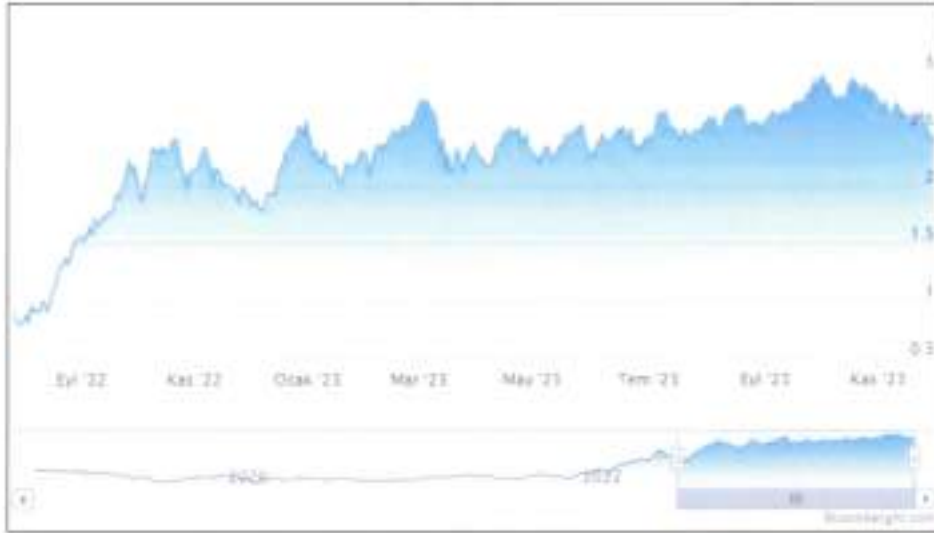
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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)

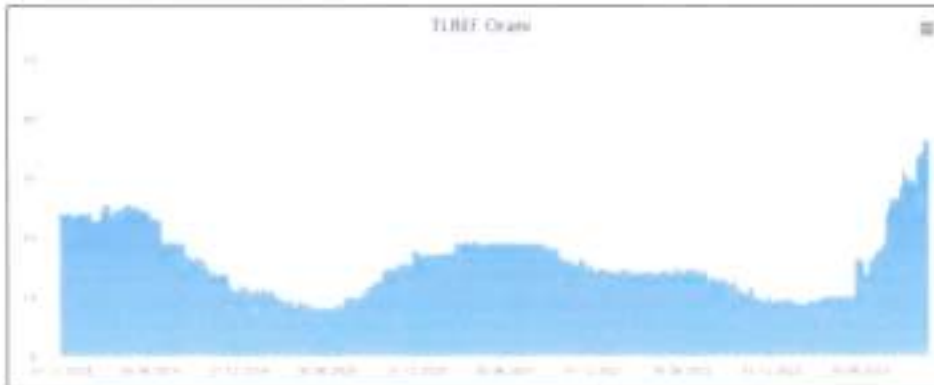


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

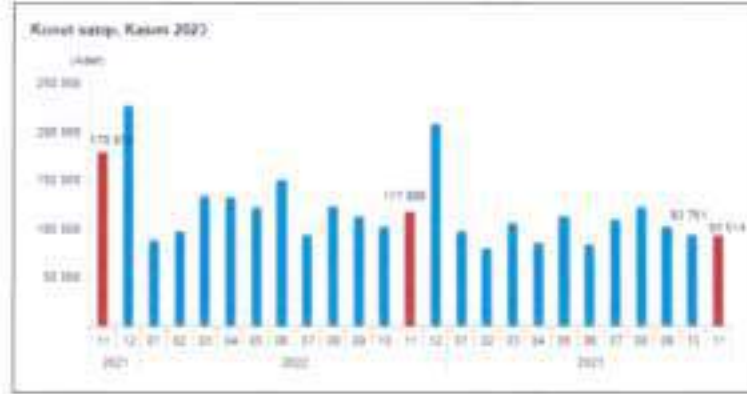
Referans Faiz Oran Değişimi:



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.

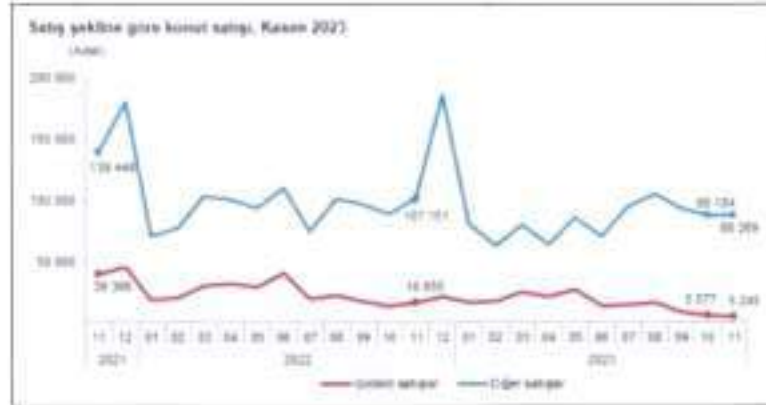


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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

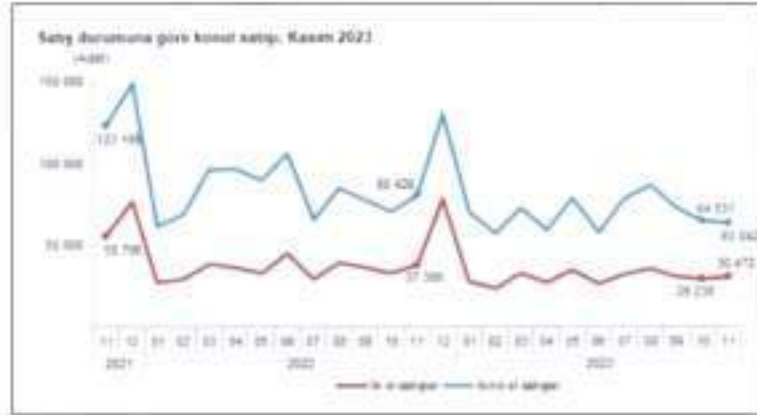


Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2021	2022	Değişim (%)	2021	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	51 514	117 806	-56,8	1 087 349	1 277 659	-14,3
İkinci el satış	3 240	16 600	-80,5	173 706	209 624	-17,0
İlk el satış	48 274	101 206	-52,7	913 643	1 068 035	-14,2
Satış durumuna göre toplam satış	51 514	117 806	-56,8	1 087 349	1 277 659	-14,3
İl el satış	30 472	37 389	-18,5	329 299	382 199	-14,1
İkinci el satış	21 042	80 417	-73,9	758 050	895 460	-15,2

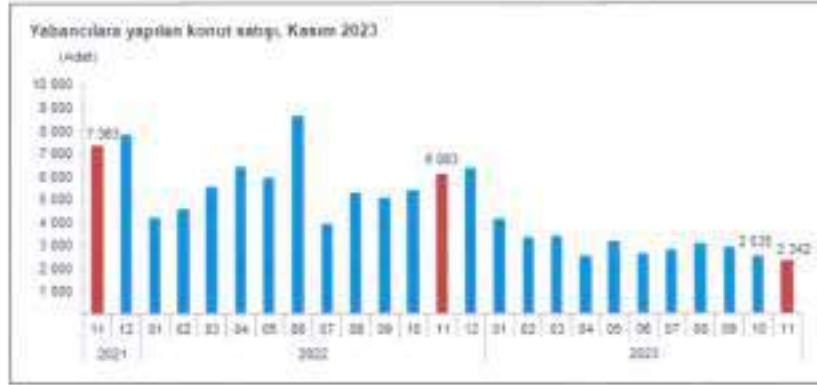
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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)



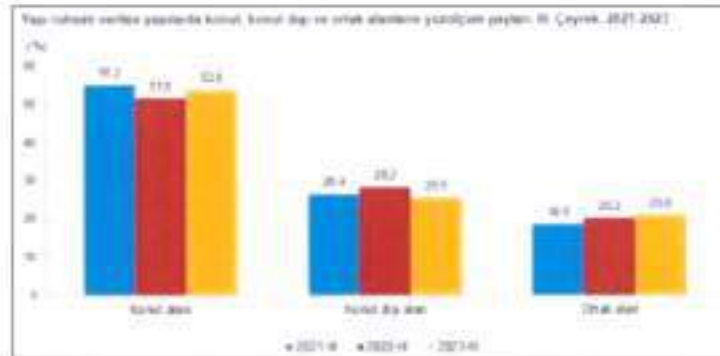
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 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)



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar 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)

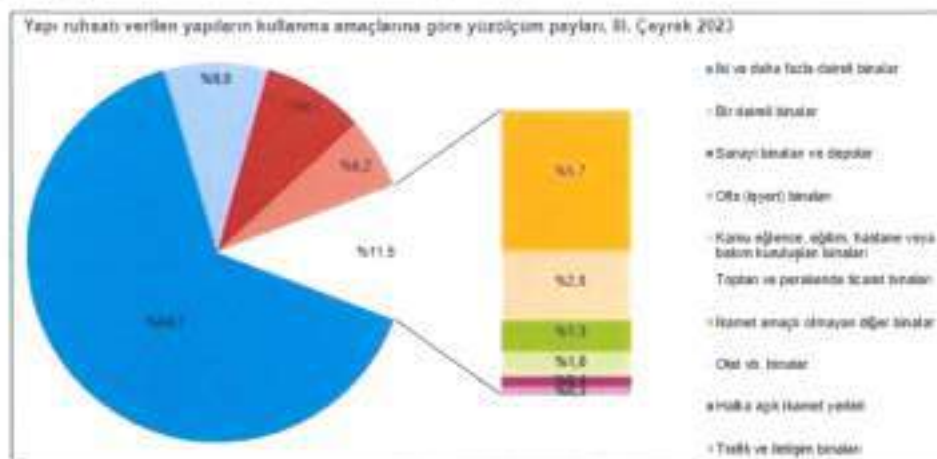


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)

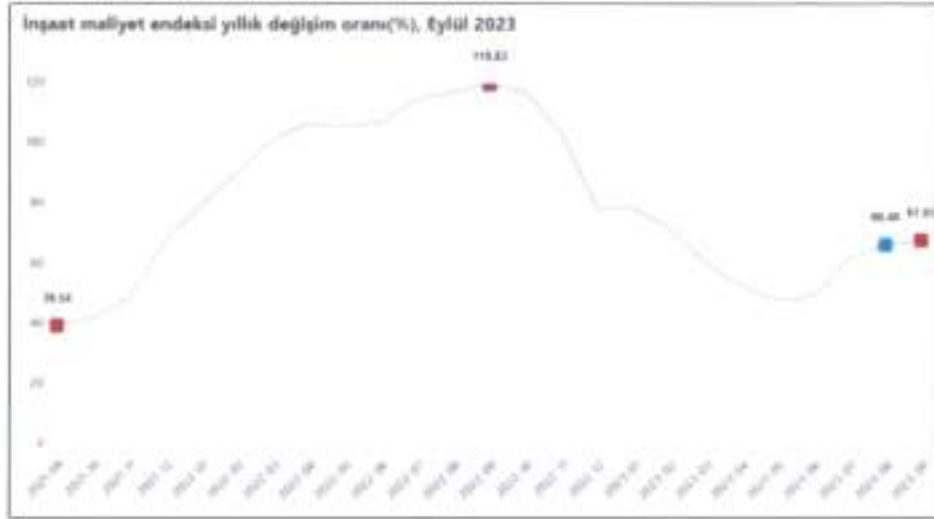


Yığılma oranları (tutarlılıkları) 2021-2022							
Yıl	Çeyrek	Ölme sayısı	Yıldırımlık (%)	Ölme sayısı	Yıldırımlık (%)	Yığılma oranı	Yığılma oranı (%)
2021		138 522	44,0	725 294	38,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 068	110,9	38 387 552	96,5
	II	30 534	55,7	157 096	14,4	31 700 568	15,8
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 352 277	19,9
	IV	44 001	18,7	243 520	24,3	51 911 747	20,8
2022		127 839	7,7	685 884	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 985	-29,2
	II	29 671	4,8	144 076	-8,6	36 758 734	-1,1
	III	28 293	-7,0	145 567	7,7	32 530 843	-3,8
	IV	44 527	8,7	278 649	11,7	55 400 326	8,8
2023	I	23 887	8,6	131 562	1,5	26 946 104	1,7
	II	31 547	8,8	192 150	37,4	39 108 687	27,4
	III	35 383	24,9	196 409	35,0	39 080 888	21,7

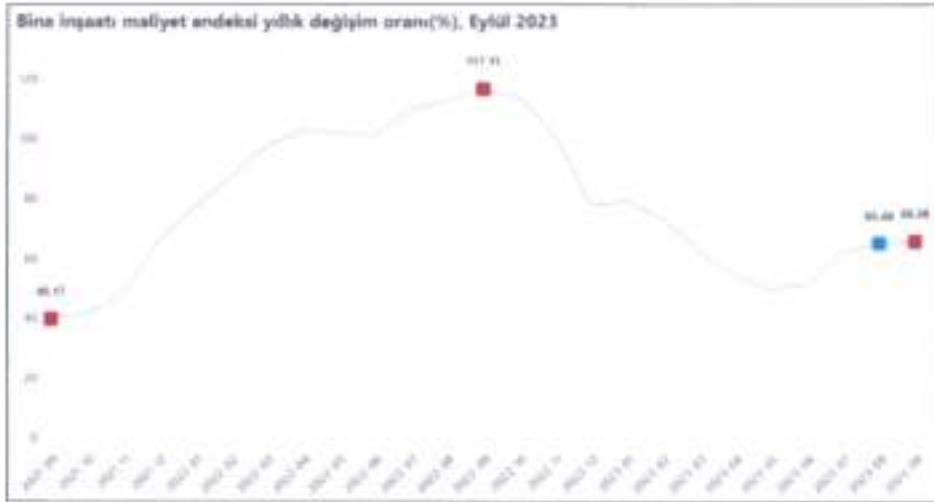
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)



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. (TÜİK)



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)



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.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafca sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asil sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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.

İlgilişi : 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.

İlgilisi : 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.

İlgilisi : 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.

İlgilisi : 0532 265 10 86

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

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

İlgilisi : 0532 404 22 58

[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.

İlgilisi : 0533 968 08 83

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	210,00m²		40,00m²		167,00m²		85,00m²		71,00m²	
Kira fiyatı	80.000 TL		15.000 TL		84.000 TL		27.000 TL		30.000 TL	
m² 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/m²									

SIRA NO	B.B NO	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL/m²)
1	1	175	₺72.000,00	₺12.600.000,00
2	2	570	₺67.000,00	₺38.190.000,00
3	3	220	₺70.000,00	₺15.400.000,00
4	4	120	₺72.000,00	₺8.640.000,00
5	5	290	₺69.000,00	₺20.010.000,00
6	6	130	₺72.000,00	₺9.360.000,00
7	8	70	₺75.000,00	₺5.250.000,00
8	9	65	₺76.000,00	₺4.940.000,00
9	10	655	₺65.000,00	₺42.575.000,00
10	11	70	₺75.000,00	₺5.250.000,00
11	12	55	₺76.000,00	₺4.180.000,00
12	13	90	₺75.000,00	₺6.750.000,00
13	14	65	₺76.000,00	₺4.940.000,00
14	15	70	₺75.000,00	₺5.250.000,00
15	16	70	₺75.000,00	₺5.250.000,00
16	17	290	₺69.000,00	₺20.010.000,00
17	18	150	₺72.000,00	₺10.800.000,00
18	19	165	₺72.000,00	₺11.880.000,00
19	20	135	₺72.000,00	₺9.720.000,00
20	21	75	₺75.000,00	₺5.625.000,00
21	22	353	₺68.000,00	₺24.004.000,00
22	23	80	₺75.000,00	₺6.000.000,00
23	24	140	₺72.000,00	₺10.080.000,00
24	25	245	₺69.000,00	₺16.905.000,00
25	27	80	₺75.000,00	₺6.000.000,00
26	28	245	₺69.000,00	₺16.905.000,00
27	29	65	₺76.000,00	₺4.940.000,00
28	31	80	₺75.000,00	₺6.000.000,00
29	33	250	₺69.000,00	₺17.250.000,00
30	34	250	₺69.000,00	₺17.250.000,00
31	35	65	₺76.000,00	₺4.940.000,00
32	36	80	₺75.000,00	₺6.000.000,00
33	37	250	₺69.000,00	₺17.250.000,00
34	38	80	₺75.000,00	₺6.000.000,00
35	39	60	₺76.000,00	₺4.560.000,00
36	40	235	₺70.000,00	₺16.450.000,00
37	41	165	₺71.000,00	₺11.715.000,00
38	42	165	₺71.000,00	₺11.715.000,00
39	R6	1285	₺59.000,00	₺75.815.000,00
TOPLAM				₺526.399.000,00
				₺526.400.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) ~526.400.000,00- TL takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 / Mersis: 34030000000000000000
Tic. Sic. No: 270926 / Mersis: 34030000000000000000
Etiler 22. Kat, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270926 / Mersis: 34030000000000000000

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

Tapu Kaydı

[illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

[illegible][illegible]

Journal of Management Education 33(10):1139-1150

[illegible]

FABRIZIO DEBBI : DEUTAM : DEUTAM

Year	Location	Math 1 Exams	English Exams	Reading Exams	Writing Exams
2000	Various Sites	Math 1 Exams: 2000-2001, 2001-2002, 2002-2003, 2003-2004, 2004-2005, 2005-2006, 2006-2007, 2007-2008, 2008-2009, 2009-2010, 2010-2011, 2011-2012, 2012-2013, 2013-2014, 2014-2015, 2015-2016, 2016-2017, 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022, 2022-2023, 2023-2024, 2024-2025, 2025-2026, 2026-2027, 2027-2028, 2028-2029, 2029-2030, 2030-2031, 2031-2032, 2032-2033, 2033-2034, 2034-2035, 2035-2036, 2036-2037, 2037-2038, 2038-2039, 2039-2040, 2040-2041, 2041-2042, 2042-2043, 2043-2044, 2044-2045, 2045-2046, 2046-2047, 2047-2048, 2048-2049, 2049-2050, 2050-2051, 2051-2052, 2052-2053, 2053-2054, 2054-2055, 2055-2056, 2056-2057, 2057-2058, 2058-2059, 2059-2060, 2060-2061, 2061-2062, 2062-2063, 2063-2064, 2064-2065, 2065-2066, 2066-2067, 2067-2068, 2068-2069, 2069-2070, 2070-2071, 2071-2072, 2072-2073, 2073-2074, 2074-2075, 2075-2076, 2076-2077, 2077-2078, 2078-2079, 2079-2080, 2080-2081, 2081-2082, 2082-2083, 2083-2084, 2084-2085, 2085-2086, 2086-2087, 2087-2088, 2088-2089, 2089-2090, 2090-2091, 2091-2092, 2092-2093, 2093-2094, 2094-2095, 2095-2096, 2096-2097, 2097-2098, 2098-2099, 2099-2100, 2100-2101, 2101-2102, 2102-2103, 2103-2104, 2104-2105, 2105-2106, 2106-2107, 2107-2108, 2108-2109, 2109-2110, 2110-2111, 2111-2112, 2112-2113, 2113-2114, 2114-2115, 2115-2116, 2116-2117, 2117-2118, 2118-2119, 2119-2120, 2120-2121, 2121-2122, 2122-2123, 2123-2124, 2124-2125, 2125-2126, 2126-2127, 2127-2128, 2128-2129, 2129-2130, 2130-2131, 2131-2132, 2132-2133, 2133-2134, 2134-2135, 2135-2136, 2136-2137, 2137-2138, 2138-2139, 2139-2140, 2140-2141, 2141-2142, 2142-2143, 2143-2144, 2144-2145, 2145-2146, 2146-2147, 2147-2148, 2148-2149, 2149-2150, 2150-2151, 2151-2152, 2152-2153, 2153-2154, 2154-2155, 2155-2156, 2156-2157, 2157-2158, 2158-2159, 2159-2160, 2160-2161, 2161-2162, 2162-2163, 2163-2164, 2164-2165, 2165-2166, 2166-2167, 2167-2168, 2168-2169, 2169-2170, 2170-2171, 2171-2172, 2172-2173, 2173-2174, 2174-2175, 2175-2176, 2176-2177, 2177-2178, 2178-2179, 2179-2180, 2180-2181, 2181-2182, 2182-2183, 2183-2184, 2184-2185, 2185-2186, 2186-2187, 2187-2188, 2188-2189, 2189-2190, 2190-2191, 2191-2192, 2192-2193, 2193-2194, 2194-2195, 2195-2196, 2196-2197, 2197-2198, 2198-2199, 2199-2200, 2200-2201, 2201-2202, 2202-2203, 2203-2204, 2204-2205, 2205-2206, 2206-2207, 2207-2208, 2208-2209, 2209-2210, 2210-2211, 2211-2212, 2212-2213, 2213-2214, 2214-2215, 2215-2216, 2216-2217, 2217-2218, 2218-2219, 2219-2220, 2220-2221, 2221-2222, 2222-2223, 2223-2224, 2224-2225, 2225-2226, 2226-2227, 2227-2228, 2228-2229, 2229-2230, 2230-2231, 2231-2232, 2232-2233, 2233-2234, 2234-2235, 2235-2236, 2236-2237, 2237-2238, 2238-2239, 2239-2240, 2240-2241, 2241-2242, 2242-2243, 2243-2244, 2244-2245, 2245-2246, 2246-2247, 2247-2248, 2248-2249, 2249-2250, 2250-2251, 2251-2252, 2252-2253, 2253-2254, 2254-2255, 2255-2256, 2256-2257, 2257-2258, 2258-2259, 2259-2260, 2260-2261, 2261-2262, 2262-2263, 2263-2264, 2264-2265, 2265-2266, 2266-2267, 2267-2268, 2268-2269, 2269-2270, 2270-2271, 2271-2272, 2272-2273, 2273-2274, 2274-2275, 2275-2276, 2276-2277, 2277-2278, 2278-2279, 2279-2280, 2280-2281, 2281-2282, 2282-2283, 2283-2284, 2284-2285, 2285-2286, 2286-2287, 2287-2288, 2288-2289, 2289-2290, 2290-2291, 2291-2292, 2292-2293, 2293-2294, 2294-2295, 2295-2296, 2296-2297, 2297-2298, 2298-2299, 2299-2300, 2300-2301, 2301-2302, 2302-2303, 2303-2304, 2304-2305, 2305-2306, 2306-2307, 2307-2308, 2308-2309, 2309-2310, 2310-2311, 2311-2312, 2312-2313, 2313-2314, 2314-2315, 2315-2316, 2316-2317, 2317-2318, 2318-2319, 2319-2320, 2320-2321, 2321-2322, 2322-2323, 2323-2324, 2324-2325, 2325-2326, 2326-2327, 2327-2328, 2328-2329, 2329-2330, 2330-2331, 2331-2332, 2332-2333, 2333-2334, 2334-2335, 2335-2336, 2336-2337, 2337-2338, 2338-2339, 2339-2340, 2340-2341, 2341-2342, 2342-2343, 2343-2344, 2344-2345, 2345-2346, 2346-2347, 2347-2348, 2348-2349, 2349-2350, 2350-2351, 2351-2352, 2352-2353, 2353-2354, 2354-2355, 2355-2356, 2356-2357, 2357-2358, 2358-2359, 2359-2360, 2360-2361, 2361-2362, 2362-2363			

[illegible]

Downloaded At: 11:53 11 September 2009

TAYUNGAJI AJI TAPI KAYIN (Kaki Muthukku qan Tanyu - 300 cm)			
Gender: Male	Age: 45	Address: Kaki Muthukku	Phone: 011-1111111
Gender: Female	Age: 40	Address: Kaki Muthukku	Phone: 011-1111111
Gender: Male	Age: 35	Address: Kaki Muthukku	Phone: 011-1111111
Gender: Female	Age: 30	Address: Kaki Muthukku	Phone: 011-1111111
Gender: Male	Age: 25	Address: Kaki Muthukku	Phone: 011-1111111
Gender: Female	Age: 20	Address: Kaki Muthukku	Phone: 011-1111111
Gender: Male	Age: 15	Address: Kaki Muthukku	Phone: 011-1111111
Gender: Female	Age: 10	Address: Kaki Muthukku	Phone: 011-1111111
Gender: Male	Age: 5	Address: Kaki Muthukku	Phone: 011-1111111
Gender: Female	Age: 0	Address: Kaki Muthukku	Phone: 011-1111111

生 物 學 報 第 2 卷 第 2 期 第 1 頁

Year	Location	Method / Sample	Sample Size (n)	Sampling Method	Sample Size (n)
2000	Shanghai, China	2000/2001 Shanghai Youth Survey (2000/2001)	2000/2001	Cluster	2000/2001

[illegible][illegible]

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–401

Year	Authors	Study Location	Study Sample	Gender Balance	Field Site
2006	Travis et al.	University of Illinois, Urbana-Champaign	1000 students	50% male	Urbana, IL

© 1999 Blackwell Science Ltd

[illegible]

TASOWEKA ATT CAPS KAYAKS/SAF Weather and Skips - 04/11/11			
Course Flag	SEA Breeze	John Parnell	11:11:00
Course No	47747011	Walter Lee	11:12:00
0. Mile	AMERICAN RIVER	Ann Tye, Nicole	11:13:00
Course Split	10:00 AM, 10:15 AM	11:14:00	11:15:00
10:00 AM - 10:15 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:16:00	11:17:00
10:15 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:18:00	11:19:00
10:15 AM - 10:30 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:20:00	11:21:00
10:30 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:22:00	11:23:00
10:30 AM - 10:45 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:24:00	11:25:00
10:45 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:26:00	11:27:00
10:45 AM - 11:00 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:28:00	11:29:00
11:00 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:30:00	11:31:00
11:00 AM - 11:15 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:32:00	11:33:00
11:15 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:34:00	11:35:00
11:15 AM - 11:30 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:36:00	11:37:00
11:30 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:38:00	11:39:00
11:30 AM - 11:45 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:40:00	11:41:00
11:45 AM	Ann, G. J. B. Lee	11:42:00	11:43:00
11:45 AM - 12:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	11:44:00	11:45:00
12:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	11:46:00	11:47:00
12:00 PM - 12:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	11:48:00	11:49:00
12:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	11:50:00	11:51:00
12:15 PM - 12:30 PM	Ann, G. J. B. Lee	11:52:00	11:53:00
12:30 PM	Ann, G. J. B. Lee	11:54:00	11:55:00
12:30 PM - 12:45 PM	Ann, G. J. B. Lee	11:56:00	11:57:00
12:45 PM	Ann, G. J. B. Lee	11:58:00	11:59:00
12:45 PM - 1:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:00:00	12:01:00
1:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:02:00	12:03:00
1:00 PM - 1:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:04:00	12:05:00
1:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:06:00	12:07:00
1:15 PM - 1:30 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:08:00	12:09:00
1:30 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:10:00	12:11:00
1:30 PM - 1:45 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:12:00	12:13:00
1:45 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:14:00	12:15:00
1:45 PM - 2:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:16:00	12:17:00
2:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:18:00	12:19:00
2:00 PM - 2:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:20:00	12:21:00
2:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:22:00	12:23:00
2:15 PM - 2:30 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:24:00	12:25:00
2:30 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:26:00	12:27:00
2:30 PM - 2:45 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:28:00	12:29:00
2:45 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:30:00	12:31:00
2:45 PM - 3:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:32:00	12:33:00
3:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:34:00	12:35:00
3:00 PM - 3:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:36:00	12:37:00
3:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:38:00	12:39:00
3:15 PM - 3:30 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:40:00	12:41:00
3:30 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:42:00	12:43:00
3:30 PM - 3:45 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:44:00	12:45:00
3:45 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:46:00	12:47:00
3:45 PM - 4:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:48:00	12:49:00
4:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:50:00	12:51:00
4:00 PM - 4:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:52:00	12:53:00
4:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:54:00	12:55:00
4:15 PM - 4:30 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:56:00	12:57:00
4:30 PM	Ann, G. J. B. Lee	12:58:00	12:59:00
4:30 PM - 4:45 PM	Ann, G. J. B. Lee	13:00:00	13:01:00
4:45 PM	Ann, G. J. B. Lee	13:02:00	13:03:00
4:45 PM - 5:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	13:04:00	13:05:00
5:00 PM	Ann, G. J. B. Lee	13:06:00	13:07:00
5:00 PM - 5:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	13:08:00	13:09:00
5:15 PM	Ann, G. J. B. Lee	13:10:00	13:11:00
5:15 PM - 5:30 PM	Ann, G. J. B. Lee	13:12:00	

TUESDAY NIGHT / 8:30 PM / 100% A.C.

Year	System	State / Location	Expenditure	Expenditure
1990	System 1	State 1 / Location 1	1000000	1000000

RELEVANT WORKS									
Source No.	Title	Source No.	Source Description	Author	Editor	Year	Country	Notes	Ref. No.
1	THE HISTORY OF THE WORLD	1	THE HISTORY OF THE WORLD	1	1	1	1	1	1
2	THE HISTORY OF THE WORLD	2	THE HISTORY OF THE WORLD	2	2	2	2	2	2
3	THE HISTORY OF THE WORLD	3	THE HISTORY OF THE WORLD	3	3	3	3	3	3
4	THE HISTORY OF THE WORLD	4	THE HISTORY OF THE WORLD	4	4	4	4	4	4
5	THE HISTORY OF THE WORLD	5	THE HISTORY OF THE WORLD	5	5	5	5	5	5
6	THE HISTORY OF THE WORLD	6	THE HISTORY OF THE WORLD	6	6	6	6	6	6
7	THE HISTORY OF THE WORLD	7	THE HISTORY OF THE WORLD	7	7	7	7	7	7
8	THE HISTORY OF THE WORLD	8	THE HISTORY OF THE WORLD	8	8	8	8	8	8
9	THE HISTORY OF THE WORLD	9	THE HISTORY OF THE WORLD	9	9	9	9	9	9
10	THE HISTORY OF THE WORLD	10	THE HISTORY OF THE WORLD	10	10	10	10	10	10

Source: U.S. Census Bureau, *Current Population Reports*, 1990, 1995, 2000, 2005, 2010, 2015, 2020, 2025, 2030, 2035, 2040, 2045, 2050, 2055, 2060, 2065, 2070, 2075, 2080, 2085, 2090, 2095, 2100, 2105, 2110, 2115, 2120, 2125, 2130, 2135, 2140, 2145, 2150, 2155, 2160, 2165, 2170, 2175, 2180, 2185, 2190, 2195, 2200, 2205, 2210, 2215, 2220, 2225, 2230, 2235, 2240, 2245, 2250, 2255, 2260, 2265, 2270, 2275, 2280, 2285, 2290, 2295, 2300, 2305, 2310, 2315, 2320, 2325, 2330, 2335, 2340, 2345, 2350, 2355, 2360, 2365, 2370, 2375, 2380, 2385, 2390, 2395, 2400, 2405, 2410, 2415, 2420, 2425, 2430, 2435, 2440, 2445, 2450, 2455, 2460, 2465, 2470, 2475, 2480, 2485, 2490, 2495, 2500, 2505, 2510, 2515, 2520, 2525, 2530, 2535, 2540, 2545, 2550, 2555, 2560, 2565, 2570, 2575, 2580, 2585, 2590, 2595, 2600, 2605, 2610, 2615, 2620, 2625, 2630, 2635, 2640, 2645, 2650, 2655, 2660, 2665, 2670, 2675, 2680, 2685, 2690, 2695, 2700, 2705, 2710, 2715, 2720, 2725, 2730, 2735, 2740, 2745, 2750, 2755, 2760, 2765, 2770, 2775, 2780, 2785, 2790, 2795, 2800, 2805, 2810, 2815, 2820, 2825, 2830, 2835, 2840, 2845, 2850, 2855, 2860, 2865, 2870, 2875, 2880, 2885, 2890, 2895, 2900, 2905, 2910, 2915, 2920, 2925, 2930, 2935, 2940, 2945, 2950, 2955, 2960, 2965, 2970, 2975, 2980, 2985, 2990, 2995, 3000, 3005, 3010, 3015, 3020, 3025, 3030, 3035, 3040, 3045, 3050, 3055, 3060, 3065, 3070, 3075, 3080, 3085, 3090, 3095, 3100, 3105, 3110, 3115, 3120, 3125, 3130, 3135, 3140, 3145, 3150, 3155, 3160, 3165, 3170, 3175, 3180, 3185, 3190, 3195, 3200, 3205, 3210, 3215, 3220, 3225, 3230, 3235, 3240, 3245, 3250, 3255, 3260, 3265, 3270, 3275, 3280, 3285, 3290, 3295, 3300, 3305, 3310, 3315, 3320, 3325, 3330, 3335, 3340, 3345, 3350, 3355, 3360, 3365, 3370, 3375, 3380, 3385, 3390, 3395, 3400, 3405, 3410, 3415, 3420, 3425, 3430, 3435, 3440, 3445, 3450, 3455, 3460, 3465, 3470, 3475, 3480, 3485, 3490, 3495, 3500, 3505, 3510, 3515, 3520, 3525, 3530, 3535, 3540, 3545, 3550, 3555, 3560, 3565, 3570, 3575, 3580, 3585, 3590, 3595, 3600, 3605, 3610, 3615, 3620, 3625, 3630, 3635, 3640, 3645, 3650, 3655, 3660, 3665, 3670, 3675, 3680, 3685, 3690, 3695, 3700, 3705, 3710, 3715, 3720, 3725, 3730, 3735, 3740, 3745, 3750, 3755, 3760, 3765, 3770, 3775, 3780, 3785, 3790, 3795, 3800, 3805, 3810, 3815, 3820, 3825, 3830, 3835, 3840, 3845, 3850, 3855, 3860, 3865, 3870, 3875, 3880, 3885, 3890, 3895, 3900, 3905, 3910, 3915, 3920, 3925, 3930, 3935, 3940, 3945, 3950, 3955, 3960, 3965, 3970, 3975, 3980, 3985, 3990, 3995, 4000, 4005, 4010, 4015, 4020, 4025, 4030, 4035, 4040, 4045, 4050, 4055, 4060, 4065, 4070, 4075, 4080, 4085, 4090, 4095, 4100, 4105, 4110, 4115, 4120, 4125, 4130, 4135, 4140, 4145, 4150, 4155, 4160, 4165, 4170, 4175, 4180, 4185, 4190, 4195, 4200, 4205, 4210, 4215, 4220, 4225, 4230, 4235, 4240, 4245, 4250, 4255, 4260, 4265, 4270, 4275, 4280, 4285, 4290, 4295, 4300, 4305, 4310, 4315, 4320, 4325, 4330, 4335, 4340, 4345, 4350, 4355, 4360, 4365, 4370, 4375, 4380, 4385, 4390, 4395, 4400, 4405, 4410, 4415, 4420, 4425, 4430, 4435, 4440, 4445, 4450, 4455, 4460, 4465, 4470, 4475, 4480, 4485, 4490, 4495, 4500, 4505, 4510, 4515, 4520, 4525, 4530, 4535, 4540, 4545, 4550, 4555, 4560, 4565, 4570, 4575, 4580, 4585, 4590, 4595, 4600, 4605, 4610, 4615, 4620, 4625, 4630, 4635, 4640, 4645, 4650, 4655, 4660, 4665, 4670, 4675, 4680, 4685, 4690, 4695, 4700, 4705, 4710, 4715, 4720, 4725, 4730, 4735, 4740, 4745, 4750, 4755, 4760, 4765, 4770, 4775, 4780, 4785, 4790, 4795, 4800, 4805, 4810, 4815, 4820, 4825, 4830, 4835, 4840, 4845, 4850, 4855, 4860, 4865, 4870, 4875, 4880, 4885, 4890, 4895, 4900, 4905, 4910, 4915, 4920, 4925, 4930, 4935, 4940, 4945, 4950, 4955, 4960, 4965, 4970, 4975, 4980, 4985, 4990, 4995, 5000, 5005, 5010, 5015, 5020, 5025, 5030, 5035, 5040, 5045, 5050, 5055, 5060, 5065, 5070, 5075, 5080, 5085, 5090, 5095, 5100, 5105, 5110, 5115, 5120, 5125, 5130, 5135, 5140, 5145, 5150, 5155, 5160, 5165, 5170, 5175, 5180, 5185, 5190, 5195, 5200, 5205, 5210, 5215, 5220, 5225, 5230, 5235, 5240, 5245, 5250, 5255, 5260, 5265, 5270, 5275, 5280, 5285, 5290, 5295, 5300, 5305, 5310, 5315, 5320, 5325, 5330, 5335, 5340, 5345, 5350, 5355, 5360, 5365, 5370, 5375, 5380, 53

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
John	1234 Main St	10/10/2010	10:00	1000	1000	10/10/2010	10:00

[illegible][illegible]

Copyright © 2007 John Wiley & Sons, Ltd.

[illegible][illegible]

TAKHMAAJI AIT TAPU KAVIN (aidi Mathikun ipis Derap - BBI var)			
Source: TAPU	Tapu 10000.000	InterPrasat	1/1/1991
Source: TAPU	10/02/2020	UluKulit	199/10/90 (M)
Source: TAPU	01/01/2018, 01/01/2019	San Tia, Nanyit	M. Sidi, Kuching, 2/1/1940, Nanyit, 2/2/1940, Nanyit, 2/3/1940, Nanyit, 2/4/1940, Nanyit, 2/5/1940, Nanyit, 2/6/1940, Nanyit, 2/7/1940, Nanyit, 2/8/1940, Nanyit, 2/9/1940, Nanyit, 2/10/1940, Nanyit, 2/11/1940, Nanyit, 2/12/1940, Nanyit, 2/1/1941, Nanyit, 2/2/1941, Nanyit, 2/3/1941, Nanyit, 2/4/1941, Nanyit, 2/5/1941, Nanyit, 2/6/1941, Nanyit, 2/7/1941, Nanyit, 2/8/1941, Nanyit, 2/9/1941, Nanyit, 2/10/1941, Nanyit, 2/11/1941, Nanyit, 2/12/1941, Nanyit, 2/1/1942, Nanyit, 2/2/1942, Nanyit, 2/3/1942, Nanyit, 2/4/1942, Nanyit, 2/5/1942, Nanyit, 2/6/1942, Nanyit, 2/7/1942, Nanyit, 2/8/1942, Nanyit, 2/9/1942, Nanyit, 2/10/1942, Nanyit, 2/11/1942, Nanyit, 2/12/1942, Nanyit, 2/1/1943, Nanyit, 2/2/1943, Nanyit, 2/3/1943, Nanyit, 2/4/1943, Nanyit, 2/5/1943, Nanyit, 2/6/1943, Nanyit, 2/7/1943, Nanyit, 2/8/1943, Nanyit, 2/9/1943, Nanyit, 2/10/1943, Nanyit, 2/11/1943, Nanyit, 2/12/1943, Nanyit, 2/1/1944, Nanyit, 2/2/1944, Nanyit, 2/3/1944, Nanyit, 2/4/1944, Nanyit, 2/5/1944, Nanyit, 2/6/1944, Nanyit, 2/7/1944, Nanyit, 2/8/1944, Nanyit, 2/9/1944, Nanyit, 2/10/1944, Nanyit, 2/11/1944, Nanyit, 2/12/1944, Nanyit, 2/1/1945, Nanyit, 2/2/1945, Nanyit, 2/3/1945, Nanyit, 2/4/1945, Nanyit, 2/5/1945, Nanyit, 2/6/1945, Nanyit, 2/7/1945, Nanyit, 2/8/1945, Nanyit, 2/9/1945, Nanyit, 2/10/1945, Nanyit, 2/11/1945, Nanyit, 2/12/1945, Nanyit, 2/1/1946, Nanyit, 2/2/1946, Nanyit, 2/3/1946, Nanyit, 2/4/1946, Nanyit, 2/5/1946, Nanyit, 2/6/1946, Nanyit, 2/7/1946, Nanyit, 2/8/1946, Nanyit, 2/9/1946, Nanyit, 2/10/1946, Nanyit, 2/11/1946, Nanyit, 2/12/1946, Nanyit, 2/1/1947, Nanyit, 2/2/1947, Nanyit, 2/3/1947, Nanyit, 2/4/1947, Nanyit, 2/5/1947, Nanyit, 2/6/1947, Nanyit, 2/7/1947, Nanyit, 2/8/1947, Nanyit, 2/9/1947, Nanyit, 2/10/1947, Nanyit, 2/11/1947, Nanyit, 2/12/1947, Nanyit, 2/1/1948, Nanyit, 2/2/1948, Nanyit, 2/3/1948, Nanyit, 2/4/1948, Nanyit, 2/5/1948, Nanyit, 2/6/1948, Nanyit, 2/7/1948, Nanyit, 2/8/1948, Nanyit, 2/9/1948, Nanyit, 2/10/1948, Nanyit, 2/11/1948, Nanyit, 2/12/1948, Nanyit, 2/1/1949, Nanyit, 2/2/1949, Nanyit, 2/3/1949, Nanyit, 2/4/1949, Nanyit, 2/5/1949, Nanyit, 2/6/1949, Nanyit, 2/7/1949, Nanyit, 2/8/1949, Nanyit, 2/9/1949, Nanyit, 2/10/1949, Nanyit, 2/11/1949, Nanyit, 2/12/1949, Nanyit, 2/1/1950, Nanyit, 2/2/1950, Nanyit, 2/3/1950, Nanyit, 2/4/1950, Nanyit, 2/5/1950, Nanyit, 2/6/1950, Nanyit, 2/7/1950, Nanyit, 2/8/1950, Nanyit, 2/9/1950, Nanyit, 2/10/1950, Nanyit, 2/11/1950, Nanyit, 2/12/1950, Nanyit, 2/1/1951, Nanyit, 2/2/1951, Nanyit, 2/3/1951, Nanyit, 2/4/1951, Nanyit, 2/5/1951, Nanyit, 2/6/1951, Nanyit, 2/7/1951, Nanyit, 2/8/1951, Nanyit, 2/9/1951, Nanyit, 2/10/1951, Nanyit, 2/11/1951, Nanyit, 2/12/1951, Nanyit, 2/1/1952, Nanyit, 2/2/1952, Nanyit, 2/3/1952, Nanyit, 2/4/1952, Nanyit, 2/5/1952, Nanyit, 2/6/1952, Nanyit, 2/7/1952, Nanyit, 2/8/1952, Nanyit, 2/9/1952, Nanyit, 2/10/1952, Nanyit, 2/11/1952, Nanyit, 2/12/1952, Nanyit, 2/1/1953, Nanyit, 2/2/1953, Nanyit, 2/3/1953, Nanyit, 2/4/1953, Nanyit, 2/5/1953, Nanyit, 2/6/1953, Nanyit, 2/7/1953, Nanyit, 2/8/1953, Nanyit, 2/9/1953, Nanyit, 2/10/1953, Nanyit, 2/11/1953, Nanyit, 2/12/1953, Nanyit, 2/1/1954, Nanyit, 2/2/1954, Nanyit, 2/3/1954, Nanyit, 2/4/1954, Nanyit, 2/5/1954, Nanyit, 2/6/1954, Nanyit, 2/7/1954, Nanyit, 2/8/1954, Nanyit, 2/9/1954, Nanyit, 2/10/1954, Nanyit, 2/11/1954, Nanyit, 2/12/1954, Nanyit, 2/1/1955, Nanyit, 2/2/1955, Nanyit, 2/3/1955, Nanyit, 2/4/1955, Nanyit, 2/5/1955, Nanyit, 2/6/1955, Nanyit, 2/7/1955, Nanyit, 2/8/1955, Nanyit, 2/9/1955, Nanyit, 2/10/1955, Nanyit, 2/11/1955, Nanyit, 2/12/1955, Nanyit, 2/1/1956, Nanyit, 2/2/1956, Nanyit, 2/3/1956, Nanyit, 2/4/1956, Nanyit, 2/5/1956, Nanyit, 2/6/1956, Nanyit, 2/7/1956, Nanyit, 2/8/1956, Nanyit, 2/9/1956, Nanyit, 2/10/1956, Nanyit, 2/11/1956, Nanyit, 2/12/1956, Nanyit, 2/1/1957, Nanyit, 2/2/1957, Nanyit, 2/3/1957, Nanyit, 2/4/1957, Nanyit, 2/5/1957, Nanyit, 2/6/1957, Nanyit, 2/7/1957, Nanyit, 2/8/1957, Nanyit, 2/9/1957, Nanyit, 2/10/1957, Nanyit, 2/11/1957, Nanyit, 2/12/1957, Nanyit, 2/1/1958, Nanyit, 2/2/1958, Nanyit, 2/3/1958, Nanyit, 2/4/1958, Nanyit, 2/5/1958, Nanyit, 2/6/1958, Nanyit, 2/7/1958, Nanyit, 2/8/1958, Nanyit, 2/9/1958, Nanyit, 2/10/1958, Nanyit, 2/11/1958, Nanyit, 2/12/1958, Nanyit, 2/1/1959, Nanyit, 2/2/1959, Nanyit, 2/3/1959, Nanyit, 2/4/1959, Nanyit, 2/5/1959, Nanyit, 2/6/1959, Nanyit, 2/7/1959, Nanyit, 2/8/1959, Nanyit, 2/9/1959, Nanyit, 2/10/1959, Nanyit, 2/11/1959, Nanyit, 2/12/1959, Nanyit, 2/1/1960, Nanyit, 2/2/1960, Nanyit, 2/3/1960, Nanyit, 2/4/1960, Nanyit, 2/5/1960, Nanyit, 2/6/1960, Nanyit, 2/7/1960, Nanyit, 2/8/1960, Nanyit, 2/9/1960, Nanyit, 2/10/1960, Nanyit, 2/11/1960, Nanyit, 2/12/1960, Nanyit, 2/1/1961, Nanyit, 2/2/1961, Nanyit, 2/3/1961, Nanyit, 2/4/1961, Nanyit, 2/5/1961, Nanyit, 2/6/1961, Nanyit, 2/7/1961, Nanyit, 2/8/1961, Nanyit, 2/9/1961, Nanyit, 2/10/1961, Nanyit, 2/11/1961, Nanyit, 2/12/1961, Nanyit, 2/1/1962, Nanyit, 2/2/1962, Nanyit, 2/3/1962, Nanyit, 2/4/1962, Nanyit, 2/5/1962, Nanyit, 2/6/1962, Nanyit, 2/

KRS	Syllabus	Materi / Lokasi	Tanggal Kegiatan	Pembina Materi - Tanggal - Lst
Berak	Cahaya Hani : 087612012, Shapiana Nurli : 08771012, Rini : 088112012 Amri :		2019-01-01 - 2019-	

[illegible]

Journal of Management Education 35(10) 1035-1050

[illegible]

F. J. O'NEILL, JR., D. J. WILSON, D. J. WILSON, JR.

Year	Location	Math	Science	Reading	Writing	Overall
2000	Yonkers High School	80%	75%	85%	80%	80%

[illegible]

Business Topics: [Accounting](#) [Finance](#) [Marketing](#) [Management](#) [Operations](#)

[illegible]

74979964, 50000 : 0000 000 : 00000000

Unit	System	Model	Year	Location	Project Name	Project No.
Unit 1	System 1	Model 1	Year 1	Location 1	Project Name 1	Project No. 1
Unit 2	System 2	Model 2	Year 2	Location 2	Project Name 2	Project No. 2

[illegible][illegible]

TABLE 1. *Summary of the 1997-1998 season*

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

MÜHÜRLEME									
Form No	Yapı	Özellik No	Alan Pay/Faydası	Mülkiyet	Edinme Yolu/ Tarih - Yıl	Tarife Yolu/ Tarih - Yıl			
FORM-01	YATIRIM YATIRIMCI YATIRIMCI YATIRIMCI	12345			AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.			
MÜHÜRLEME									
Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı			
Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı			
Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı			

TASINMAZA AIT YATIRIM KAYIT (Akit Mülkiyet ile Değerli - Sİİ var)					
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK					
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı

MÜHÜRLEME						
Form No	Yapı	Özellik No	Alan Pay/Faydası	Mülkiyet	Edinme Yolu/ Tarih - Yıl	Tarife Yolu/ Tarih - Yıl
FORM-01	YATIRIM YATIRIMCI YATIRIMCI YATIRIMCI	12345			AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MÜHÜRLEME						
Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı

Form No: 12345, 15.05.2023, 12345

TASINMAZA AIT YATIRIM KAYIT (Akit Mülkiyet ile Değerli - Sİİ var)					
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK					
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı

MÜHÜRLEME							
Form No	Yapı	Özellik No	Alan Pay/Faydası	Mülkiyet	Edinme Yolu/ Tarih - Yıl	Tarife Yolu/ Tarih - Yıl	
FORM-01	YATIRIM YATIRIMCI YATIRIMCI YATIRIMCI	12345			AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	
MÜHÜRLEME							
Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	
Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	
Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	

TASINMAZA AIT YATIRIM KAYIT (Akit Mülkiyet ile Değerli - Sİİ var)					
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı

TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK					
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı
Form No	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı	Yatırımcı

Form No: 12345, 15.05.2023, 12345

TAŞINMAZ SERİ / BEYAN / DETAY

Yıl	Kategori	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim
2014	Kategori	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim

RELATİF BİLGİLER

Yıl	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim
2014	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYITLARI (Mülk ile ilgili - 500 say)

Yıl	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim
2014	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim

TAŞINMAZ SERİ / BEYAN / DETAY

Yıl	Kategori	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim
2014	Kategori	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim

RELATİF BİLGİLER

Yıl	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim
2014	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim

Yıl: 2014, Sayı: 10000000000000000000

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYITLARI (Mülk ile ilgili - 500 say)

Yıl	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim
2014	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim

TAŞINMAZ SERİ / BEYAN / DETAY

Yıl	Kategori	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim
2014	Kategori	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim

RELATİF BİLGİLER

Yıl	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim
2014	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim

Yıl: 2014, Sayı: 10000000000000000000

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYITLARI (Mülk ile ilgili - 500 say)

Yıl	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim
2014	Model	Yerleşim No	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim

TAŞINMAZ SERİ / BEYAN / DETAY

Yıl	Kategori	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim
2014	Kategori	Model / Kod	Yerleşim	Yerleşim Adresi / Yerleşim

Yıl: 2014, Sayı: 10000000000000000000

[illegible][illegible]

QID	System	Health Index	Entity Name	Entity Index	Entity ID
1	System	100	System	100	1

[illegible]

Speltz	1976. Social interaction in two developmentally deviant and non-deviant children. In: R. B. Bates (ed.) <i>Emotion and Social Interaction</i> . New York: Brunner/Mazel.	TERRELL, GLENNIS	0007-1226/76/0007
Speltz	1977. Social interaction in two developmentally deviant and non-deviant children. In: R. B. Bates (ed.) <i>Emotion and Social Interaction</i> . New York: Brunner/Mazel.	TERRELL, GLENNIS	0007-1226/76/0007
Speltz	1977. Social interaction in two developmentally deviant and non-deviant children. In: R. B. Bates (ed.) <i>Emotion and Social Interaction</i> . New York: Brunner/Mazel.	TERRELL, GLENNIS	0007-1226/76/0007

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR 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:	Katlı Mülkiyet	Ada/Parsel:	111328/1
Taşınmaz Kimlik No:	93747373	A1 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/Cinzi/SBN:	T/ZEMİN/29
Cilt/Sayfa No:	18/1701	Arsa Payı/Payda:	47/108326
Kayıt Durumu:	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	Tescil Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
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- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
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	Katlı Malik	Malik/Lehtar	Tescil 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.



TAYENGAJ SUREH : DEYAN / INTIFAK

Index	Location	Depth / Elevation	Date - Time	Field Notes	Date - Time
-------	----------	-------------------	-------------	-------------	-------------

* *Source: The World Bank. Data for 1990 are preliminary.*

10

[illegible]

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 Edilen - (M) var					
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 Edilen - (M) var					
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]

© 2006 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 260: 369–376

Year	Location	Study - 1, days	Study - 2, days	Study - 3, days
2014	London, UK	10	10	10

[illegible][illegible]

† χ^2 (dof) = 1.42 (10) / 0.97 (10) / 0.97 (10)

Year	Location	State	Year	Location	State
1998	Winnipeg, MB	Canada	1999	Winnipeg, MB	Canada

Page 16 of 16

[illegible]

TAKSONOMIA APT TAPU & FINE (Apt Statistik dan Demografi - 2007-2008)			
Aspek Topik	Isi Materi/Isi	Indikator	11.02.001
Contoh Soal	11.01.001	Statistik	11.02.002-002
B. Soal	11.01.001-001 (001)	Aspek Topik Statistik	11.02.003-003
Kategori Soal	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.004-004
Indikator / Soal / Sub	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.005-005
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.006-006
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.007-007
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.008-008
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.009-009
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.010-010
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.011-011
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.012-012
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.013-013
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.014-014
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.015-015
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.016-016
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.017-017
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.018-018
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.019-019
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.020-020
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.021-021
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.022-022
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.023-023
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.024-024
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.025-025
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.026-026
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.027-027
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.028-028
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.029-029
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.030-030
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.031-031
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.032-032
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.033-033
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.034-034
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.035-035
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.036-036
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.037-037
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.038-038
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.039-039
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.040-040
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.041-041
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.042-042
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.043-043
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.044-044
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.045-045
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.046-046
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.047-047
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.048-048
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.049-049
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.050-050
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.051-051
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.052-052
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.053-053
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.054-054
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.055-055
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.056-056
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.057-057
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.058-058
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.059-059
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.060-060
Subtopik	11.01.001-001 (001)	Statistik	11.02.061-061
Subtopik	11.01.001-		

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 369–375

Year	System	North America	Europe	Japan	Other	Total
2000	Windows XP	100%	100%	100%	100%	100%

[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:	Kat/Mülkiyet	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 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 / 4

	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,R5 1 katlı Meskin R1,R2,R3,R4,R6 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

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

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.tckbta.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
		

BÜ PLANINDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ:
AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLECEK KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GÜZERLİDİR.

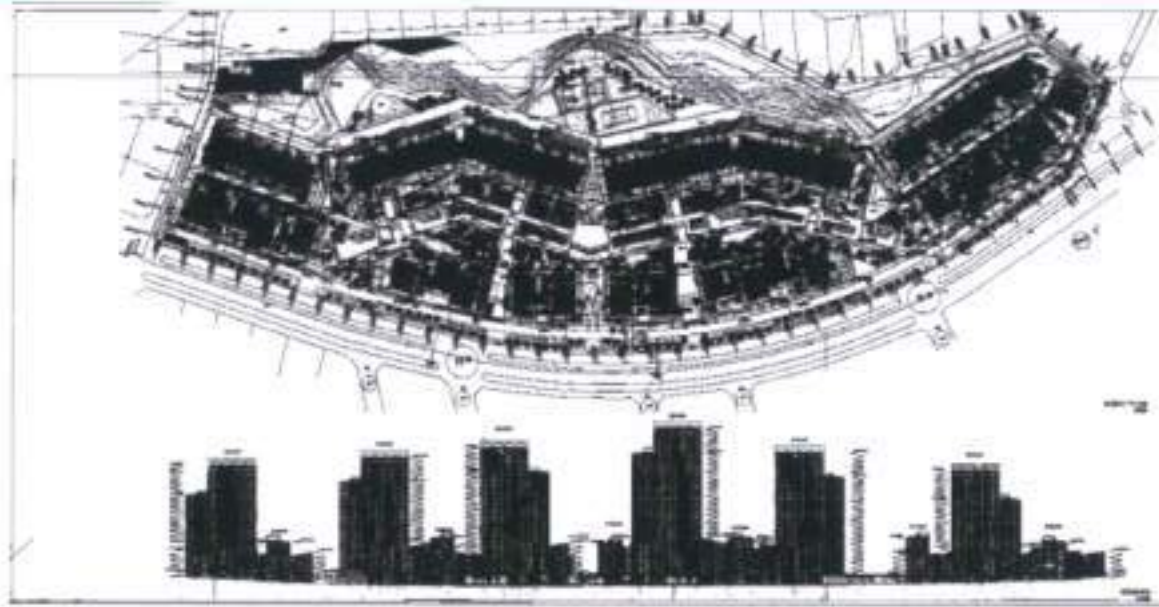
- 300 M2'Yİ GEÇEN İSTİFAT DUVARLARINDAN İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİFAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.

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

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI									
1. Genel Bilgiler Proje Adı: _____ İl: _____ İlçe: _____ Mülkiyet: _____ Alan: _____ m ² Kat Sayısı: _____ İnşaat Başlangıç Tarihi: _____ İnşaat Bitiş Tarihi: _____			2. Mülkiyet Bilgileri Mülkiyet Türü: _____ Mülkiyet Sahibi: _____ Mülkiyet Kayıt No: _____ Tapu No: _____ Tapu Sicil No: _____			3. İnşaat Bilgileri İnşaat Türü: _____ İnşaat Alanı: _____ m ² İnşaat Yüksekliği: _____ m İnşaat Kat Sayısı: _____ İnşaat Başlangıç Tarihi: _____ İnşaat Bitiş Tarihi: _____			
4. Yapi Sınırı Yapi Sınırı: _____ Yapi Sınırı Alanı: _____ m ² Yapi Sınırı Yüksekliği: _____ m Yapi Sınırı Kat Sayısı: _____			5. Yapi Mülkiyeti Yapi Mülkiyeti: _____ Yapi Mülkiyeti Alanı: _____ m ² Yapi Mülkiyeti Yüksekliği: _____ m Yapi Mülkiyeti Kat Sayısı: _____			6. Zemin Bilgileri Zemin Bilgileri: _____ Zemin Alanı: _____ m ² Zemin Yüksekliği: _____ m Zemin Kat Sayısı: _____			
7. Yapi Çerçevesi Yapi Çerçevesi: _____ Yapi Çerçevesi Alanı: _____ m ² Yapi Çerçevesi Yüksekliği: _____ m Yapi Çerçevesi Kat Sayısı: _____			8. Yapi İçerisi Yapi İçerisi: _____ Yapi İçerisi Alanı: _____ m ² Yapi İçerisi Yüksekliği: _____ m Yapi İçerisi Kat Sayısı: _____			9. Yapi Dışarı Yapi Dışarı: _____ Yapi Dışarı Alanı: _____ m ² Yapi Dışarı Yüksekliği: _____ m Yapi Dışarı Kat Sayısı: _____			
10. Yapi Teknik Özellikleri Yapi Teknik Özellikleri: _____ Yapi Teknik Özellikleri Alanı: _____ m ² Yapi Teknik Özellikleri Yüksekliği: _____ m Yapi Teknik Özellikleri Kat Sayısı: _____			11. Yapi İçerisi Yapi İçerisi: _____ Yapi İçerisi Alanı: _____ m ² Yapi İçerisi Yüksekliği: _____ m Yapi İçerisi Kat Sayısı: _____			12. Yapi Dışarı Yapi Dışarı: _____ Yapi Dışarı Alanı: _____ m ² Yapi Dışarı Yüksekliği: _____ m Yapi Dışarı Kat Sayısı: _____			
13. Yapi Projesi Yapi Projesi: _____ Yapi Projesi Alanı: _____ m ² Yapi Projesi Yüksekliği: _____ m Yapi Projesi Kat Sayısı: _____			14. Yapi İçerisi Yapi İçerisi: _____ Yapi İçerisi Alanı: _____ m ² Yapi İçerisi Yüksekliği: _____ m Yapi İçerisi Kat Sayısı: _____			15. Yapi Dışarı Yapi Dışarı: _____ Yapi Dışarı Alanı: _____ m ² Yapi Dışarı Yüksekliği: _____ m Yapi Dışarı Kat Sayısı: _____			

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 İnşaat Şirketi: ...		10. Proje İnceleme Şirketi: ...	
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 Adres: ...		4. Proje Alanı: ...		5. Proje Durumu: ...	
6. Proje Sahibi: ...		7. Proje Yürütücüsü: ...		8. Proje Mimarı: ...		9. Proje İnşaatçısı: ...		10. Proje Denetimci: ...	
11. Proje Başlangıç Tarihi: ...		12. Proje Bitiş Tarihi: ...		13. Proje Durum: ...		14. Proje Alanı: ...		15. Proje Durumu: ...	
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: ...	

[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: ...				

[illegible]

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: ...	

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

F402376

Proje adı: Yeni Emlak		Proje no: 123456		Tarih: 27.08.2017		Sayı: 304/2017	
Proje adresi: Yeni Emlak		Proje alanı: 1000 m²		Proje türü: Yeni Emlak		Proje durumu: Yeni Emlak	
Proje sahibi: Yeni Emlak		Proje yöneticisi: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak		Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı: Yeni Emlak	
Proje inşaatı: Yeni Emlak		Proje teslimatı:					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Proje Adı: Yeni Kurumsal Bina				2. Proje No: 2023-001				3. Proje Yeri: İstanbul			
4. Proje Sahibi: Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.				5. Proje Yürütücüsü: Y. Yılmaz				6. Proje Başlatma Tarihi: 01.01.2023			
7. Proje Bitiş Tarihi: 31.12.2023				8. Proje Durumu: Devam Ediyor				9. Proje Durum Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.			
10. Proje Bütçesi: 10.000.000 TL				11. Proje Maliyeti: 5.000.000 TL				12. Proje Geliri: 5.000.000 TL			
13. Proje Riski: Orta				14. Proje Risk Açıklaması: Proje bütçesi ve zaman planı kontrol altında.				15. Proje Risk Değerlendirmesi: Orta			
16. Proje Sorumlusu: Y. Yılmaz				17. Proje Sorumlusu İmzası: [İmza]				18. Proje Sorumlusu Unvanı: Proje Yürütücüsü			
19. Proje Denetçisi: Z. Zengin				20. Proje Denetçisi İmzası: [İmza]				21. Proje Denetçisi Unvanı: Denetçi			
22. Proje İzni: Evet				23. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				24. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
25. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				26. Proje İzni Süresi: 12 Ay				27. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
28. Proje İzni Durumu: Geçerli				29. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				30. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
31. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				32. Proje İzni Süresi: 12 Ay				33. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
34. Proje İzni Durumu: Geçerli				35. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				36. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
37. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				38. Proje İzni Süresi: 12 Ay				39. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
40. Proje İzni Durumu: Geçerli				41. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				42. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
43. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				44. Proje İzni Süresi: 12 Ay				45. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
46. Proje İzni Durumu: Geçerli				47. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				48. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
49. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				50. Proje İzni Süresi: 12 Ay				51. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
52. Proje İzni Durumu: Geçerli				53. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				54. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
55. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				56. Proje İzni Süresi: 12 Ay				57. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
58. Proje İzni Durumu: Geçerli				59. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				60. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
61. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				62. Proje İzni Süresi: 12 Ay				63. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
64. Proje İzni Durumu: Geçerli				65. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				66. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
67. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				68. Proje İzni Süresi: 12 Ay				69. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
70. Proje İzni Durumu: Geçerli				71. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				72. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
73. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				74. Proje İzni Süresi: 12 Ay				75. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
76. Proje İzni Durumu: Geçerli				77. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				78. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
79. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				80. Proje İzni Süresi: 12 Ay				81. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
82. Proje İzni Durumu: Geçerli				83. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				84. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
85. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				86. Proje İzni Süresi: 12 Ay				87. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
88. Proje İzni Durumu: Geçerli				89. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				90. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
91. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				92. Proje İzni Süresi: 12 Ay				93. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
94. Proje İzni Durumu: Geçerli				95. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				96. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			
97. Proje İzni Tarihi: 01.01.2023				98. Proje İzni Süresi: 12 Ay				99. Proje İzni Yenileme Tarihi: 31.12.2023			
100. Proje İzni Durumu: Geçerli				101. Proje İzni Açıklaması: Proje planlama ve inşaat başlatma aşamalarında.				102. Proje İzni Değerlendirmesi: Orta			

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Proje Adı: []					2. Proje No: []				
3. Proje Adres: []					4. Proje Sahibi: []				
5. Proje Durumu: []					6. Proje Tutarı: []				
7. Proje Tutarı: []					8. Proje Tutarı: []				
9. Proje Tutarı: []					10. Proje Tutarı: []				
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]



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

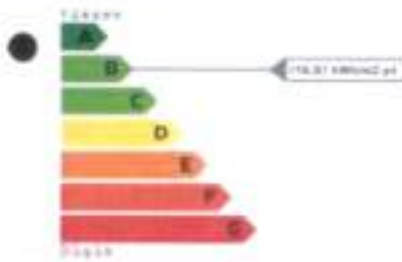
Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanım Alanı : 11.768,00
Ada, Parseli : 111.535/15
Adresi : Hacılar Mah. 100/1 Sok. No: 1/1 Çarşıcağız (ANKARA)
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : Serdar Akın Akdeniz İnş. San. ve Tic. A.Ş. ve Ort. İnşaat (Ort. A.Ş. Bina)
Adresi : Çarşıcağız 100/1 Sok.
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı :
Adresi :

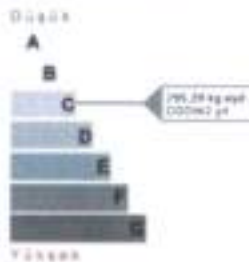
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isı (kWh/yıl)	Soğuk (kWh/yıl)	Kullanılan Yenilenebilir Enerji (kWh/yıl)	
TOPLAM		8.417.329,59	9.118.500,07	216,97	ABCDEFG
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,54	ABCDEFG
ISINMAMA	Isık Su Sistemi, Soğuk Su Sistem	189.111,56	189.111,56	16,07	ABCDEFG
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi, Soğutma Sist	422.807,47	997.825,49	33,91	ABCDEFG
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Kavensan Kompakt Floresan	78.058,14	184.212,58	6,51	ABCDEFG

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 13347113BAZAF
Veriliş Tarihi : 23.07.2019
Son Geçerlilik Tarihi : 24.07.2024

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : AHMED SAMI ÖZOL
Firma : AKSARİ Enerji
Orta Sınıf No : ANAD-91-0238







MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29030102940 - Uzman No: 801419)

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

Duruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1064

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43997302190 - Uzman No: 404022)

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

Duruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.08.2020

Belge No: 2019-01.1299

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 29030771448 - Uzman No: 911342)

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

Duruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1676

Aralık, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu, 20. Etage, 34. Kat, 34398 Beşiktaş/İstanbul, TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 270107 / Mersis No: 34390100000000000001
Tic. Sic. No: 270107 / Mersis No: 34390100000000000001
Mallıpa Yolu, Beşiktaş/İstanbul, TÜRKİYE



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1676
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft, No:1, 111328 Ada 1 Parsel de konumlu 147 adet bağımsız bölümün (konut) güncel piyasa değeri tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Yüz On Dört (114) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
BİLGİLENDİRME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu 2046 No 14 Kat Kat: 14/10/2023
Tic. Sic. No: 275004 Mersis: 08100002750004000000
Tic. Sic. No: 275004 Mersis: 08100002750004000000
Tic. Sic. No: 275004 Mersis: 08100002750004000000

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	12
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	12
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	16

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	31
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	31
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
5.1	Pazar Yaklaşımı	34
5.2	Maliyet Yaklaşımı	41
5.3	Gelir Yaklaşımı	42
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	46
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	47
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	47
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	47
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	47
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	47
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	47
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikri Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
7.	SONUÇ	48
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
7.2	Nihai Değer Takdiri	48
8.	UYGUNLUK BEYANI	49
9.	RAPOR EKLERİ	49

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1676 / 29.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan 147 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (147 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 147 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmazlar mahallinde konut olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	1.330.864.000,00-TL Bir Milyar Üç Yüz Otuz Milyon Sekiz Yüz Altmış Dört Bin Türk Lirası
KDV Dahil Piyasa Değeri	1.464.297.000,00-TL
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüş ve iç hacimleri incelenerek ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırt 38. No 1 Kat: 3. Kat / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 367 40 00 / 0212 367 40 01
www.akfenin.com.tr / Etiler / Kat: 3. Kat / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 284645 Mers: 081 90 00 00 00 00 00 00 00
Müşteri Verisi Hakkında AT 241 52/18

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 22.12.2023 itibarıyla başlanmış 28.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1676 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde, 111328 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan 147 adet bağımsız bölümün tapuda niteliği "Konut" ve "Dubleks Konut" olan taşınmazların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 22.12.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından Özel 2023-1282 numaralı, 02.10.2023 rapor tarihli, 29.09.2023 değer tarihli değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Erdeniz 08.01.2024 No: 2024-1676 Raporu
Tarih: 29.12.2023 Rapor Tarihi: 29.12.2023
www.netkurumsalgayrimenkul.com.tr
Tic. Sic. No: 270806 Menca No: 31730000000000000000
Muhap. Vergi Dairesi: 001 004 0040

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 Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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, 147 adet bağımsız bölümün mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Sok. No:17/1 Yenimahalle/Ankara
Tic. Sicil No:256696
www.netgd.com.tr
Tic. Sicil No:256696
Müktesep Vergi Sicil No:221 084 0009

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 147 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 GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Sok. No: 34 Kat: 12 Şişli - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 270977 - Mers: 08100012709770000000
Tic. Sic. No: 270977 - Mers: 08100012709770000000
Müşteri Verisi: 031 254 8129

3.3 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Web Tapu Portal üzerinden alınan Takbis Belgesine göre rapora konu taşınmazın üzerinde

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 08/06/2016 (20.07.2016 tarih, 14040 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi) (24.07.2015 tarih, 14407 yevmiye)
- ** Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar üzerinde satışını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
- ** Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait takbis belgeleri rapor içerisinde geniş bir alanı kapladığı için bir adet bağımsız bölüme ait takbis belgesi eklenmiştir. Talep edilmesi durumunda şirket arşivinde takbis belgeleri temin edilebilir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında, yapılaşma koşullarında ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

3.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu taşınmazlar için Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili Gölbaşı Belediyesi'nde yapılan incelemede 29.01.2015 tarihli tadilat mimari projesi incelenmiştir.

Yapılan incelemelerde belediye dosyasında verilen belgelere ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

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 Gayrimenkuller ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemeye konu taşınmazlar konut olarak kullanılmaktadır. Herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Enerjiel Ofis, New Otis Plaza Kat: 10, Çankaya / ANKARA
Tel: +91 312 487 48 00 / 48 01 22 22 / 48 01 22 22
www.netkurumsal.com.tr
Tic.Sic.No: 254196 Mersis: 0807001254196000000
Mallıkçe Caddesi No: 254 0200

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 Müdürlüğüne Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

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

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.

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

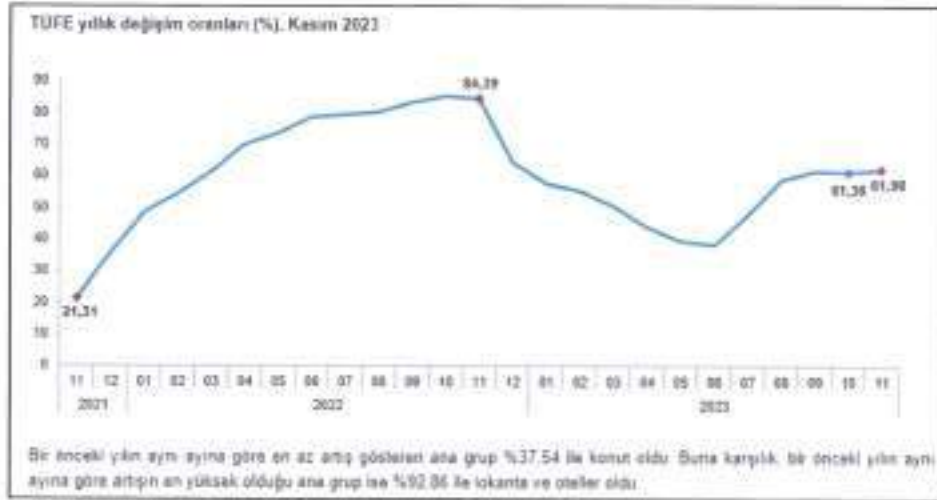
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

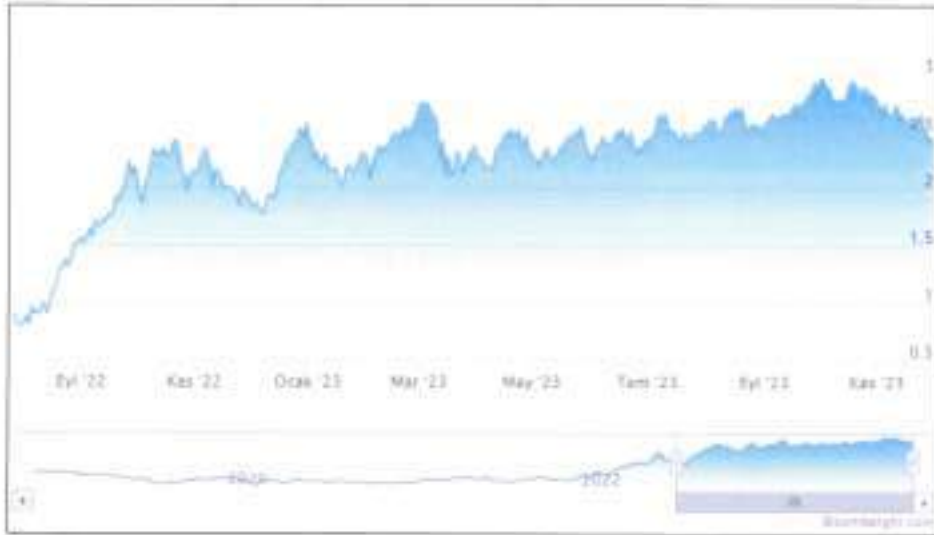


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

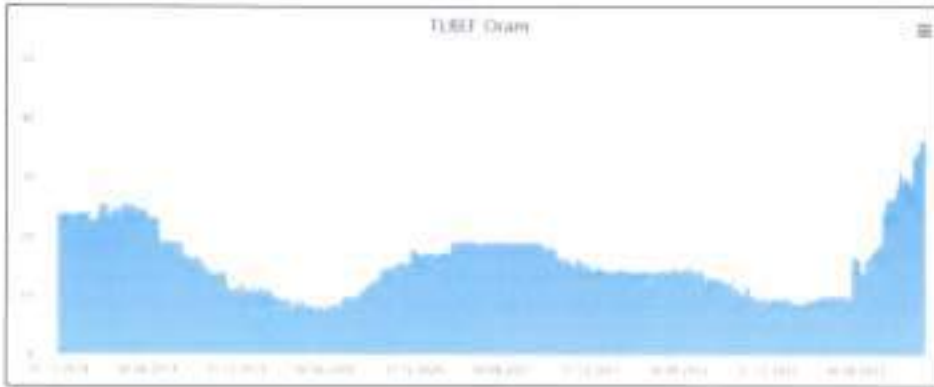


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut 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, enerji, 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)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil 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;

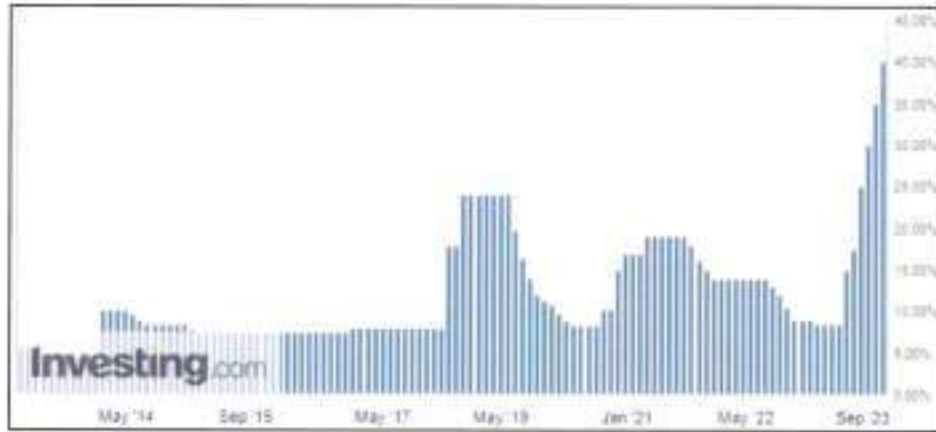


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %42 civarındadır.

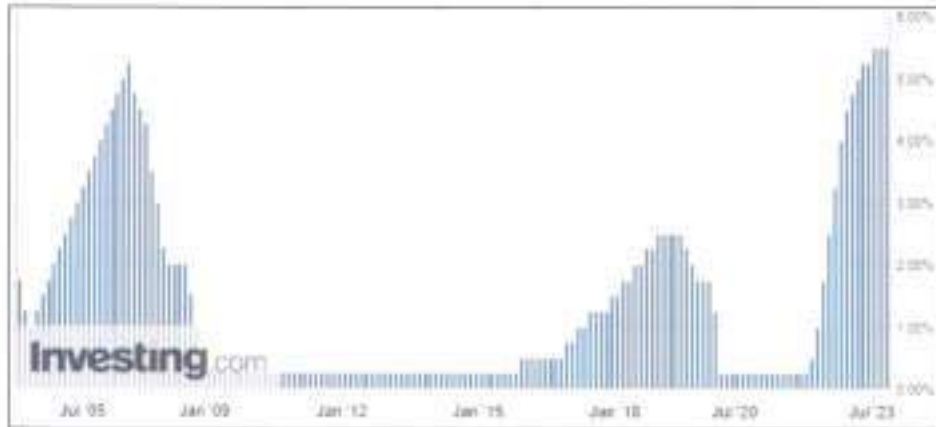


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



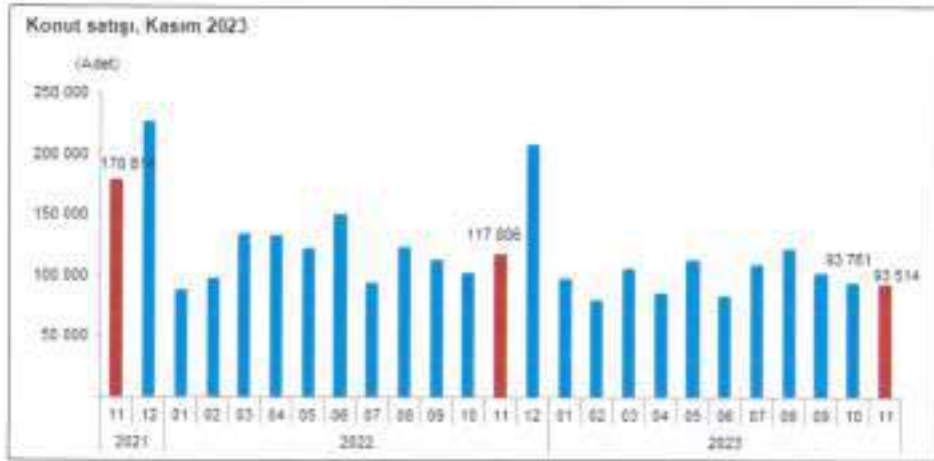
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 azalarak 93 bin 761 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 941 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 7 bin 394 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 5 bin 192 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 80 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



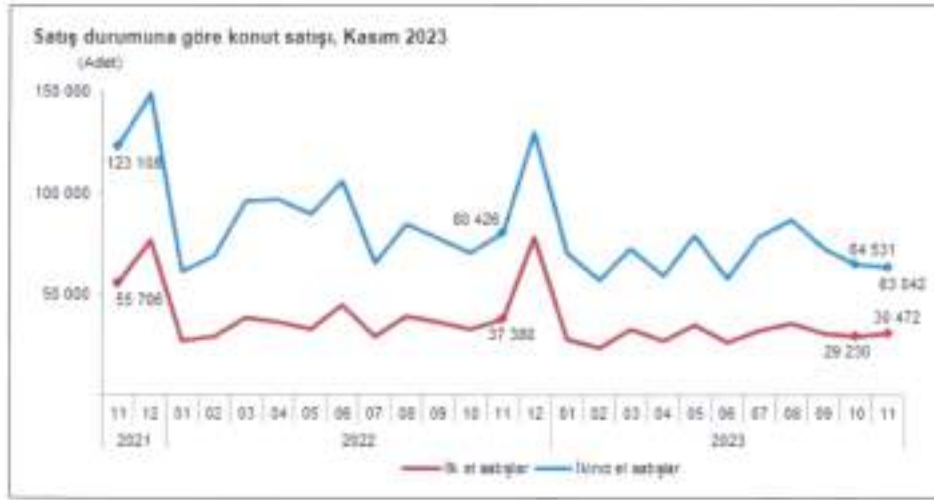
Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 389	-18,5	329 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 950	895 469	-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. (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 329 bin 299 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar 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. (TÜİK)



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. (TÜİK)

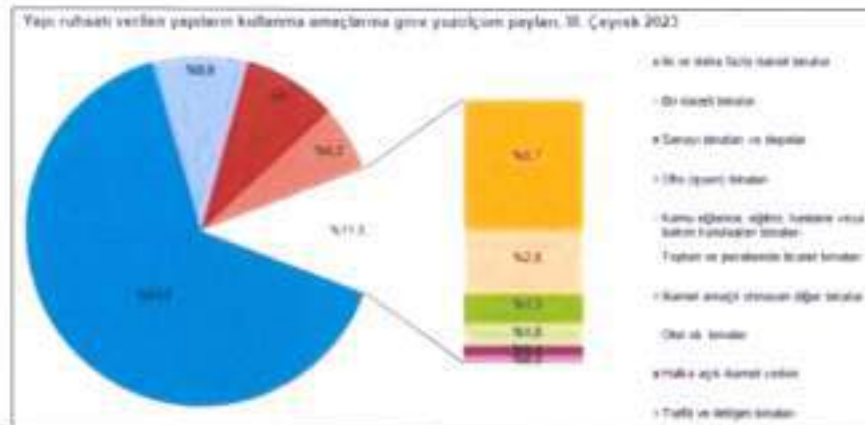


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TÜİK)

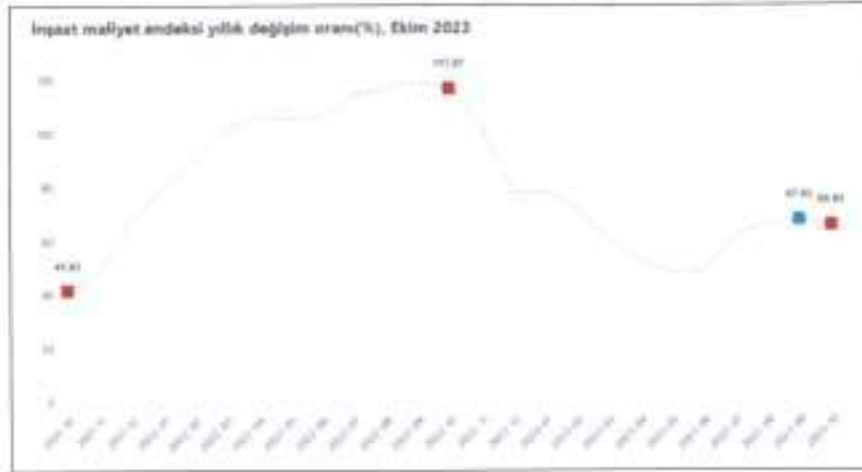


Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 564	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 700 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	146 567	-2,7	32 120 043	-3,8
	IV	44 327	6,7	276 649	13,7	55 460 026	6,0
2023	I	23 887	-8,8	131 542	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 057	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 000 808	21,7

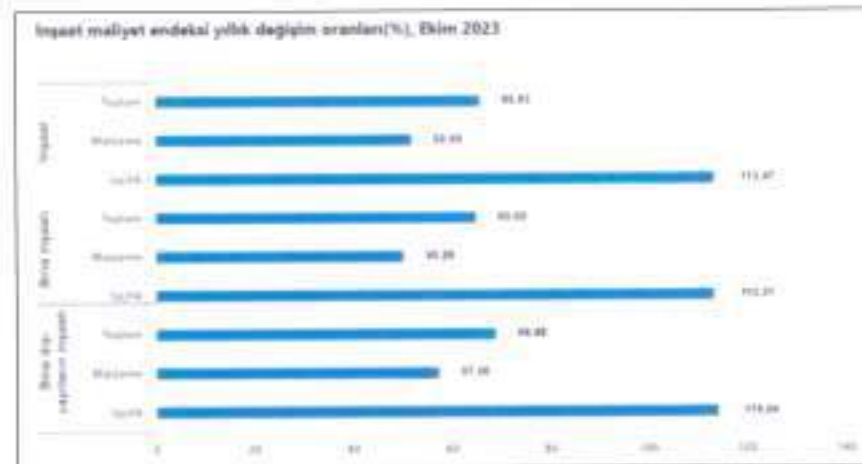
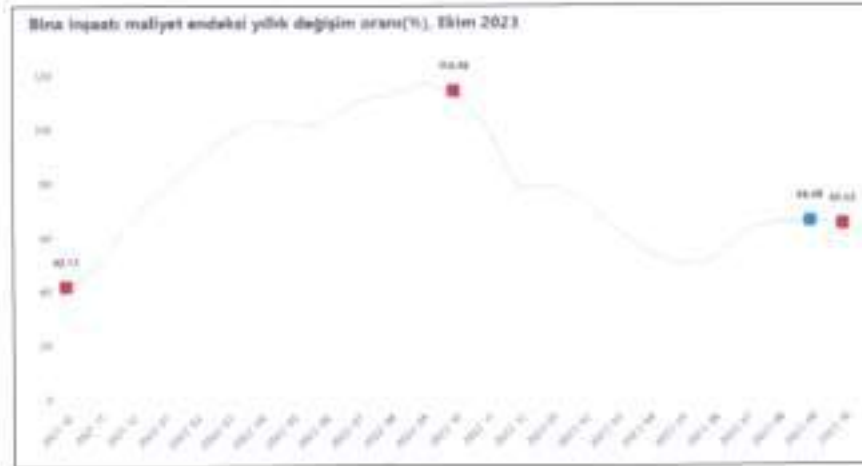
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 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 / Gayrimenkul Özellikleri:

Ana Gayrimenkuller: Ana taşınmazlar 108.326,00 m² yüzölçümüne sahip 111328 ada 1 parselde kayıtlı, 30 adet blok olarak tasarlanmış sitedir. Site içerisinde Basketbol sahası, tenis kortu, gözlem evi, yürüyüş yolları, açık ve kapalı otoparklar, alışveriş kanyonu, market ve kapalı yüzme havuzu gibi eğlen-dinlen alanları ve günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana gayrimenkuller aşağıda detaylı bir şekilde açıklanmıştır. Ayrıca bağımsız bölümlerin özelliklerini anlatan tablo da eklenmiştir.

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

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

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

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

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

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

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ						
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KONUT TİPOLOJİLERİ	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT M2 ALAN
1	A1	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
2	A1	2	3,5+1	Zemin Kat	Konut	149
3	A1	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
4	A1	4	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
5	A1	5	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
6	A1	12	1+1	2.Kat	Konut	67
7	A1	20	3+1	3.Kat	Konut	123
8	A1	21	3+1	3.Kat	Konut	132
9	A1	169	4+1	21.Kat	Konut	207
10	A2	1	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	134
11	A2	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
12	A2	4	4+1	Zemin Kat	Konut	153
13	A2	5	2,5+1	1.Kat	Konut	149
14	A2	7	2,5+1	2.Kat	Konut	149
15	A2	12	5+1	3.Kat	Konut	235
16	A3	3	3,5+1	Zemin Kat	Konut	163
17	A3	5	4+1	Zemin Kat	Konut	163
18	A3	7	3,5+1	1.Kat	Konut	160
19	A3	11	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
20	A3	12	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
21	A3	13	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
22	A3	14	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
23	A4	2	4+1	Zemin Kat	Konut	163
24	A4	3	3,5+1	Zemin Kat	Konut	165
25	A4	4	3,5+1	Zemin Kat	Konut	153
26	A4	5	4+1	Zemin Kat	Konut	165
27	A4	7	3,5+1	1.Kat	Konut	164
28	A4	8	3,5+1	1.Kat	Konut	160
29	A4	10	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
30	A4	13	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
31	A4	14	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
32	A4	15	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
33	B1	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
34	B1	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
35	B1	4	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
36	B1	5	2,5+1	Zemin Kat	Konut	149
37	B1	7	3,5+1	1.Kat	Konut	149
38	B1	8	2,5+1	1.Kat	Konut	149
39	B1	11	3,5+1	2.Kat	Konut	149
40	B1	12	2+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	116

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ						
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KONUT TİPOLOJİLERİ	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT M2 ALAN
41	B1	13	2+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	116
42	B1	15	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	132
43	B1	16	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	132
44	B1	17	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	132
45	B1	18	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	132
46	B1	20	2,5+1	3.Kat	Konut	123
47	B1	21	3+1	4.Kat	Konut	123
48	B1	22	3+1	4.Kat	Konut	123
49	B1	23	3+1	4.Kat	Konut	132
50	B1	116	5,5+1	19.Kat	Konut	215
51	B1	137	4+1	24.Kat	Konut	209
52	B2	2	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
53	B2	3	2,5+1	Zemin Kat	Konut	146
54	B2	6	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	134
55	B2	8	2,5+1	Zemin Kat	Konut	157
56	B2	12	2,5+1	1.Kat	Konut	160
57	B2	18	2,5+1	2.Kat	Konut	156
58	B2	25	2,5+1	3.Kat	Konut	156
59	B2	28	4+1	4.Kat	Konut	160
60	B3	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
61	B3	2	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
62	B3	4	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
63	B3	8	2+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	116
64	B3	12	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	132
65	B3	15	3+1	4.Kat	Konut	132
66	B3	33	3+1	7.Kat	Konut	123
67	B3	39	3+1	8.Kat	Konut	123
68	B3	68	3+1	12.Kat	Konut	123
69	B3	69	3+1	12.Kat	Konut	123
70	B3	117	5,5+1	20.Kat	Konut	215
71	B3	119	3,5+1	20.Kat	Konut	164
72	B3	122	5,5+1	21.Kat	Konut	215
73	B3	141	6,5+1	26.Kat	Konut	431,6
74	B4	2	2,5+1	Zemin Kat	Konut	154
75	B4	3	2,5+1	1.Kat	Konut	149
76	C2	8	2+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	116
77	C2	13	3+1	4.Kat	Konut	123
78	C3	11	2,5+1	1.Kat	Konut	156
79	C3	17	2+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	125
80	C4	3	2+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	125
81	C4	6	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	141
82	C4	7	2,5+1	1.Kat	Konut	149
83	C4	11	2,5+1	2.Kat	Konut	149
84	C4	13	3+1	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	116
85	C4	126	5,5+1	20.Kat	Konut	215

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ						
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KONUT TİPOLOJİLERİ	KAT	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT M2 ALAN
130	E1	20	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
131	E1	21	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
132	E1	22	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
133	E2	4	3,5+1	2.Kat	Konut	160
134	E2	6	3,5+1	3.Kat	Konut	160
135	E2	8	3,5+1	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
136	F	20	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
137	F	21	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
138	F	23	5,5+1	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
139	G	19	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
140	G	23	5,5+1	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
141	H1	4	3,5+1	1.Kat	Konut	160
142	H1	8	3,5+1	2.Kat	Konut	160
143	H1	16	5,5+1	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
144	H1	21	5,5+1	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
145	H1	22	5,5+1	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
146	H2	20	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
147	H2	22	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların yer görme işlemi yapılırken onaylı tadilat mimari projesine aykırı bir durum tespit edilmemiştir ve iç hacimler onaylı projesine uygun olarak tasarlanmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar hâlihazırda konut olarak kullanılmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mah. Katip Çelebi Cad. No: 21 Kat: 5. Kat
Beşiktaş / Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 272115 / Mers. No: 08100012721150000000
www.netkurumsal.com.tr / Etiler 5. Kat Kat: 5.
Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat
Tic. Sic. No: 272115 / Mers. No: 08100012721150000000
Malikane Vergi Defteri: 520 200 0000

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
EĞİTİM VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancaktepe Mah. Zeynep Hanım Sok. No: 10 Kat: 10
Etiler - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270945 / Mersis No: 34010002709450001
Muhasebe Sic. No: 34010002709450001

A Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katında konumlu, 150 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 dubleks mesken 8.100.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 543 852 37 01

[E:2 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katta konumlu, 124 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dubleks mesken 8.050.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 441 80 61

[E:3 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 150 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 dubleks mesken 9.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 537 667 12 58

[E:4 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 220 m² brüt kullanım alanına sahip, 3,5+1 mesken 11.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 505 806 25 28

[E:5 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, site içerisinde, bahçe katı konumlu, 78 m² brüt kullanım alanına sahip, 1+1 mesken 2.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 539 308 97 87

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (DUBLEKS MESKEN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	150,00m²		124,00m²		150,00m²		220,00m²		78,00m²	
Satış fiyatı	₺8.100.000,00		₺8.050.000,00		₺9.000.000,00		11.000.000 TL		2.750.000 TL	
m² birim fiyatı	54.000 TL		64.919 TL		60.000 TL		50.000 TL		35.256 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	+	0%	+	0%	-	30%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	48.600 TL		58.427 TL		54.000 TL		45.000 TL		42.308 TL	
Ortalama Birim fiyat	49.667TL/m²									

[E:6 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 29 katta konumlu, 140 m² brüt kullanım alanına sahip, 3,5+1 mesken 8.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 530 101 04 19

[E:7 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 191 m² brüt kullanım alanına sahip, 3,5+1 mesken 9.697.750 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 635 80 84

[E:8 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 160 m² brüt kullanım alanına sahip, 4+1 mesken 9.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 530 566 00 08

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 298766 / Mersis: 34030000000000000000
Muhasebe Sicil No: 298766 / Vergi Sicil No: 298766
Tic. Sic. No: 298766 / Mersis: 34030000000000000000
Muhasebe Sicil No: 298766 / Vergi Sicil No: 298766

[E:9 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 243 m² brüt kullanım alanına sahip, 5+1 mesken 10.769.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgili: 0 543 344 70 72

[E:10 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 1 katta konumlu, 160 m² brüt kullanım alanına sahip, 4+1 mesken 8.699.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgili: 0543 344 70 72

* Değerleme konusu taşınmazlar için yukarıdaki emsallerden yola çıkılarak konum ve diğer şerefiye, yüzölçüm ve kat vb. düzeltmeler yapılmıştır.

** Gayrimenkul piyasasındaki gerçekleşen durgunluktan dolayı pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KATTA MESKEN)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Yüzölçüm (m ²)	140,00m ²		191,00m ²		160,00m ²		243,00m ²		160,00m ²	
Satış fiyatı	₺8.500.000,00		₺9.697.750,00		₺9.000.000,00		10.769.000 TL		8.699.000 TL	
m ² birim fiyatı	60.714 TL		50.774 TL		56.250 TL		44.317 TL		54.369 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	54.643 TL		45.696 TL		50.625 TL		39.885 TL		48.932 TL	
Ortalama Birim fiyat	47.956TL/m ²									

[E:11 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 4. katta konumlu, 176 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 4+1 mesken 38.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgili: 0 533 570 28 53

[E:12 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 16. katta konumlu, 71 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 1+1 mesken 15.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgili: 0 507 199 03 48

[E:13 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 16. katta konumlu, 110 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 2+1 mesken 28.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgili: 0 553 909 20 70

[E:14 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 6. katta konumlu, 140 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 3+1 mesken 35.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgili: 0 532 257 14 74

[E:15 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 29. katta konumlu, 140 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 3,5+1 mesken 30.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgili: 0 530 101 04 19

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. 3. Kat No: 7/1 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274745 / Mers. No: 0817001274745000000
www.netkurumsal.com.tr / 0212 344 99 99
Tic. Sic. No: 274745 / Mers. No: 0817001274745000000
Maltepe Vergi Dairesi / 0212 344 99 99

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK MESKEN)										
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15	
Yüzölçüm (m²)	176,00m²		71,00m²		110,00m²		140,00m²		140,00m²	
Satış fiyatı	638.000,00		615.000,00		628.000,00		35.000 TL		30.000 TL	
m² birim fiyatı	216 TL		211 TL		255 TL		250 TL		214 TL	
Pazarlık	7%	-	7%	-	7%	-	7%	-	7%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	201 TL		196 TL		237 TL		233 TL		199 TL	
Ortalama Birim fiyat	213TL/m²									

A Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



A Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili bölgede yapılan incelemeler sonucunda aynı/farklı site içerisinde (İncek Loft) benzer nitelikte ve farklı katlarda bulunan emsaller bulunmuştur. Taşınmazların bulunduğu proje içerisinde bahçe katı konumlu bağımsız bölümlerin daha çok talep görmesi ve bahçe kullanımı olanağı sağlamasından dolayı %15 kat şerefiyesi uygulanmıştır. Normal katlarda bulunan bağımsız bölümler için kat şerefiyesi %2 ila %10 arasında uygulanmıştır. Manzara şerefiyesi olarak Mogan Gölü'ne cepheli bağımsız bölümler için %10 şerefiye uygulanmıştır. Peyzaj gören bağımsız bölümlere %5, peyzaj ve şehir gören bağımsız bölümlere %3 uygulanmıştır. Alan şerefiyesi açısından da yüzölçümüne bağlı olarak %15 ila %10 aralığında bağımsız bölümlerin birim fiyatına şerefiye uygulanmıştır. Ayrıca taşınmazlar için emsal araştırılması yapılırken bahçe katta dubleks yapıya sahip bağımsız bölümler için ayrı, normal katlarda bulunan bağımsız bölümler için de ayrı bir emsal araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de yapılan araştırmalar sonucunda bağımsız bölümlerin birim satış fiyatları 45.000 TL/m² ile 55.000 TL/m² arasında birim kira değerleri ise 185 TL ile 235 TL arasında değişmektedir. Birim fiyatların değişiklik göstermesinin sebebi bulunduğu kat, manzarası, yapı tipolojisi, kullanım alanı ve bahçe kullanımı gibi özelliklere sahip bağımsız bölümlerin bulunmasıdır. Ham birim değeri 48.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. Ara katlarda bulunan dubleks taşınmazların, tek katta bulunan bağımsız bölümlere göre daha az talep görmesi açısından birim değeri yaklaşık %3 daha az olduğu tespit edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar ile ilgili yapı kalitesi, bina yaşı, konumu, bulunduğu site içerisinde bulunan eğlen-dinlen alanları, günlük ihtiyaçların karşılanması için ticari yapılar, kapalı havuz, site içerisindeki peyzaj alanları, parklar, yürüyüş yolları gözlem evi ve fitness salonu vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlere ait değer detayı aşağıda gösterilmiştir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DİĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

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

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.

Δ Gelir Yaklaşımı ile 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 185 TL/m² ile 235 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bağımsız bölümler için aylık birim kira değeri 185 TL/m² ile 235 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan şerefiye çalışması ayrıntıları raporun ilgili yerlerinde verilmiştir. Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazların kullanım alanları, mimari tipleri, kat planı ve cepheleri göz önünde bulundurularak aylık birim kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında değerler tespit edilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş, Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 274920 / Mersis: 340101000000002749200001
Tic. Sic. No: 274920 / Mersis: 340101000000002749200001
Makbuz Vergi Dairesi: 340101000000002749200001

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, yüzölçümü, yola yakınlığı ve sosyal donatı alanları ile peyzaj yapıları vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmazlar değerlendirilmiştir.

Yapılan detaylı pazar araştırması sonucunda satılık emsallerin daha sağlıklı olması dolayısıyla nihai değer takdirinin pazar yaklaşımına göre verilmesi uygun bulunmuştur.

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 taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar mesken 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 Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme çalışması ilgili gayrimenkullerin 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 147 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkullerin 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 ile bölgesindeki 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, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla Pazar Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.330.864.000,00-TL** ve Yazıyla; **Bir Milyar Üç Yüz Otuz Milyon Sekiz Yüz Altmış Dört Bin Türk Lirası**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.464.297.000,00-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.

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

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 Belgeleri,
- Δ Resmi Belgeleri,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekler 299. Sokak No: 10 Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat
Ticaret Sicil No: 274500 / Mersis No: 34070100000000000000
Ticaret Sicil No: 274500 / Mersis No: 34070100000000000000
Ticaret Sicil No: 274500 / Mersis No: 34070100000000000000

Seri	İçerik	Soyad	Şirket	Tarih	Yer
	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vadesi (90 yıl)na bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira gelir)	AKFEN İNŞAAT TÜİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN 7650026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790012297	Göbaşı(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) 98GA2u6O_AJ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





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
Muhtelif 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 muhtelif 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 Kentrel Çoğalma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı, bahsi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi 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 mülkleri 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 Korunma Tehli Doğusu Kentrel Çoğalma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Toplu İyiyer 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:5 Kat olduğu,
- İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

İla belge, görevi sürdürmek için ile imzalanmıştır.
Değerlendirme Kararı: 841(D013)-4829-214D-9089-D82281727708 Değerlendirme Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/golbas-bey>
Gözetim Kurumu Payı Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06065 Bilgi için Bilgi DURMAZ Şehit Plaza
0312 485 5552
KEP Adresi: gbb@tolu.kay.tr



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirgazi Bulvarı, 5. Kat, 34390 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274187 / Mers: 08170012750000000000
www.netkurumsal.com.tr / E-posta: iletisim@netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 274187 / Mers: 08170012750000000000
Muhasebe Vergi Dairesi 831 004 000

- f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1.40, Yençok:26 Kat olduğu,
g) Kızılcasazı Mahallesi 120573 ada 1 parselin "Konsü+Ticaret Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:2.50, Yençok:25 Kat olduğu hususları tespit edilmiştir.
Bulgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Değerleme Kodu: 33100615-4829-474D-9099-94C234727106 Değerleme Adresi: <https://www.netkurumsal.com.tr/guvenli-efya>
Osul Osman Paşa Mahallesi Sahal Caddesi No: 3 PK: 06882 Bulgu: İsmailhan DÜRMAL
0312 455 5553 Belirli Puanlar
KEP Adresi: genel@netkurumsal.com



NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mahallesi, Döner 19. Kat, No: 33, Beşiktaş/İstanbul
Ticaret Sicil No: 274920, Mersis No: 34070100000000000000
www.netkurumsal.com.tr
E-posta: genel@netkurumsal.com
Makbuzat Yoluyla Teslim: 027 004 0000

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

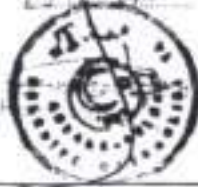
111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

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

(Tamamı 2 Kısım)
 2 KISIM
 MİMARİ PROJE

6994

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 / 2013 TARİH	06 / 13 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU	22.02.2015 TARİH	
BAĞ. BÖL. LİSTE BEYANI	27.01.2015 TARİH 0369 SAYILI	
VEKALETNAME	Vekaletler	

MÜTESEPLER		ENCÜMEN KARARI
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
/ /	/ / Selcan TURSAKÖZ Mühür	23.02.2015 

BU PLANDA YAZILI MAHAL SİMELEME, AÇIK VE KAPALI RUHSAT VERİŞLERİ KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GERÇEKLEŞİR.

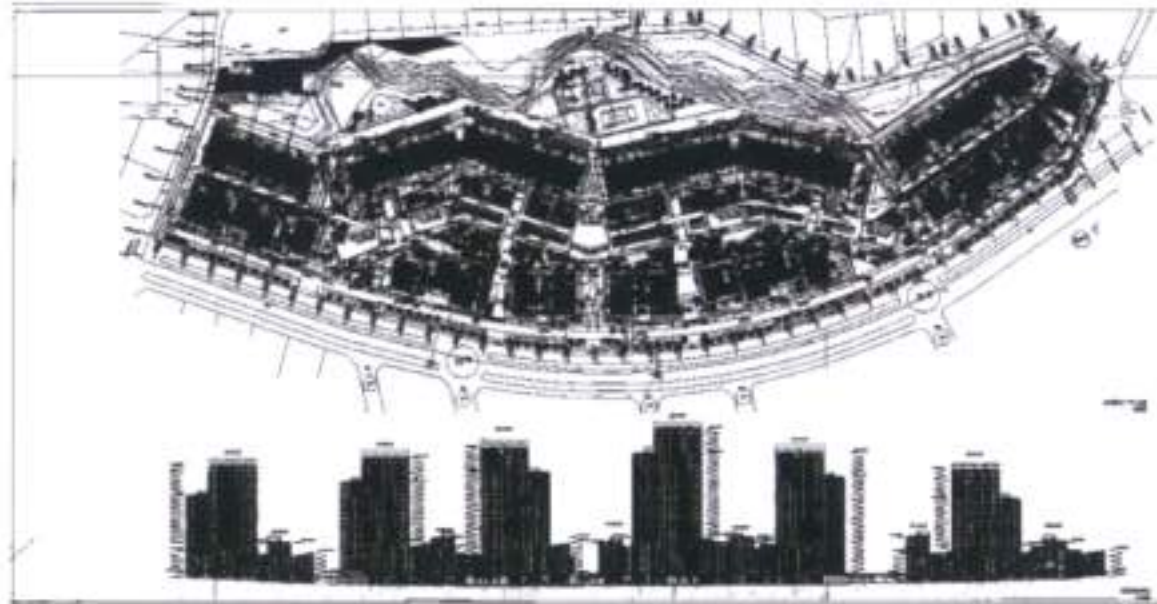
- 300 M2 VE ÖRÇEN İZİN GAT 207 ARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİFNA DUYARI RUHSATI ALINACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA FİZİKALİ PROJE YAPILACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA YANERİ PROJE YAPILACAKTIR.

- RUHSAT AŞAMASINDA TAAHHÜTNAMİ BELGELİ İSTENECEKTİR.

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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270945 / Mersis: 34020100000000000000
Tic. Sic. No: 270945 / Mersis: 34020100000000000000
Müşteri Vergi No: 34020100000000000000

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 115. Sokak No: 115 Kat: 11
Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274945 / Mers. No: 08100012749450000000
Makine ve Çekim Bakanlığı

YAPI RUHSATI											
1. Proje Adı: ...			2. Proje No: ...			3. Proje Alanı: ...			4. Proje Durumu: ...		
5. Proje Sahibi: ...			6. Proje Yürütücüsü: ...			7. Proje Mühür: ...			8. Proje Tarih: ...		
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														
1. Adres: ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...					11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ...									
Yapı Bilgileri					Yapı Malzeme Bilgileri					Sertifika Bilgileri				
1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...					11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ...					21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ...				
Yapı Kullanımın Kısımları İçin Geçerli					Yapı İçin Geçerli					Yapı İçin Geçerli				
1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...					11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ...					21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ...				
Yapının Teknik Özellikleri					Yapının Teknik Özellikleri					Yapının Teknik Özellikleri				
1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...					11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ...					21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ...				
Yapı Projesi					Yapı Projesi					Yapı Projesi				
1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ...					11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ...					21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ...				

[illegible]

[illegible]

NET NUTRITIONAL CYCLOSTYLING
DUGERLENE C. CYCLOSTYLING A.S.
Göteborg, Sweden
www.netnutritional.com
Tel: +46 31 41 41 41
Malaga, Spain

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Proje Adı: ...		2. Proje No: ...		3. Proje Tarihi: 26/04/2017		4. Proje Yeri: 30/4/2017		5. Proje Durumu: ...	
6. Proje Sahibi: ...		7. Proje Yürütücüsü: ...		8. Proje Yürütücüsü: ...		9. Proje Yürütücüsü: ...		10. Proje Yürütücüsü: ...	
11. Proje Yürütücüsü: ...		12. Proje Yürütücüsü: ...		13. Proje Yürütücüsü: ...		14. Proje Yürütücüsü: ...		15. Proje Yürütücüsü: ...	
16. Proje Yürütücüsü: ...		17. Proje Yürütücüsü: ...		18. Proje Yürütücüsü: ...		19. Proje Yürütücüsü: ...		20. Proje Yürütücüsü: ...	
21. Proje Yürütücüsü: ...		22. Proje Yürütücüsü: ...		23. Proje Yürütücüsü: ...		24. Proje Yürütücüsü: ...		25. Proje Yürütücüsü: ...	
26. Proje Yürütücüsü: ...		27. Proje Yürütücüsü: ...		28. Proje Yürütücüsü: ...		29. Proje Yürütücüsü: ...		30. Proje Yürütücüsü: ...	
31. Proje Yürütücüsü: ...		32. Proje Yürütücüsü: ...		33. Proje Yürütücüsü: ...		34. Proje Yürütücüsü: ...		35. Proje Yürütücüsü: ...	
36. Proje Yürütücüsü: ...		37. Proje Yürütücüsü: ...		38. Proje Yürütücüsü: ...		39. Proje Yürütücüsü: ...		40. Proje Yürütücüsü: ...	
41. Proje Yürütücüsü: ...		42. Proje Yürütücüsü: ...		43. Proje Yürütücüsü: ...		44. Proje Yürütücüsü: ...		45. Proje Yürütücüsü: ...	
46. Proje Yürütücüsü: ...		47. Proje Yürütücüsü: ...		48. Proje Yürütücüsü: ...		49. Proje Yürütücüsü: ...		50. Proje Yürütücüsü: ...	
51. Proje Yürütücüsü: ...		52. Proje Yürütücüsü: ...		53. Proje Yürütücüsü: ...		54. Proje Yürütücüsü: ...		55. Proje Yürütücüsü: ...	
56. Proje Yürütücüsü: ...		57. Proje Yürütücüsü: ...		58. Proje Yürütücüsü: ...		59. Proje Yürütücüsü: ...		60. Proje Yürütücüsü: ...	
61. Proje Yürütücüsü: ...		62. Proje Yürütücüsü: ...		63. Proje Yürütücüsü: ...		64. Proje Yürütücüsü: ...		65. Proje Yürütücüsü: ...	
66. Proje Yürütücüsü: ...		67. Proje Yürütücüsü: ...		68. Proje Yürütücüsü: ...		69. Proje Yürütücüsü: ...		70. Proje Yürütücüsü: ...	
71. Proje Yürütücüsü: ...		72. Proje Yürütücüsü: ...		73. Proje Yürütücüsü: ...		74. Proje Yürütücüsü: ...		75. Proje Yürütücüsü: ...	
76. Proje Yürütücüsü: ...		77. Proje Yürütücüsü: ...		78. Proje Yürütücüsü: ...		79. Proje Yürütücüsü: ...		80. Proje Yürütücüsü: ...	
81. Proje Yürütücüsü: ...		82. Proje Yürütücüsü: ...		83. Proje Yürütücüsü: ...		84. Proje Yürütücüsü: ...		85. Proje Yürütücüsü: ...	
86. Proje Yürütücüsü: ...		87. Proje Yürütücüsü: ...		88. Proje Yürütücüsü: ...		89. Proje Yürütücüsü: ...		90. Proje Yürütücüsü: ...	
91. Proje Yürütücüsü: ...		92. Proje Yürütücüsü: ...		93. Proje Yürütücüsü: ...		94. Proje Yürütücüsü: ...		95. Proje Yürütücüsü: ...	
96. Proje Yürütücüsü: ...		97. Proje Yürütücüsü: ...		98. Proje Yürütücüsü: ...		99. Proje Yürütücüsü: ...		100. Proje Yürütücüsü: ...	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
SİRKÜLERİ
Tarih: 26/04/2017
Mühür: ...

[illegible]

NET MINIMUM DAILY NETWEL
DECEMBER 15, 2011
Company: The State of New York
Address: 12345 Main St
City: Albany, NY 12242
State: NY
Zip: 12242
Phone: 518-475-1234
Fax: 518-475-1234
E-mail: info@state.ny.gov

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler Yolu, Sarıyer, İstanbul, Türkiye
Tel: +90 212 467 40 00 | Faks: +90 212 467 40 01
www.netkurumsal.com.tr | E-posta: info@netkurumsal.com.tr
Tic Sic No: 274547/01000000000000000000
Maliye Vergi No: 1431 004 0000

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Proje Adı: ...		2. Proje No: ...		3. Proje Durumu: ...		4. Proje Tutarı: ...		5. Proje Tutarı: ...	
6. Proje Tutarı: ...		7. Proje Tutarı: ...		8. Proje Tutarı: ...		9. Proje Tutarı: ...		10. Proje Tutarı: ...	
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: ...	

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 15 Kat: 15
34398 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 274944 - Mersis: 34390100000000000001
Vergi No: 34390100000000000001

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

NET MISSIONS: A NON-PROFIT ORGANIZATION
 501(c)(3) STATUS
 10000 10th Avenue, Suite 100, San Diego, CA 92121
 Tel: 619 594 1000 Fax: 619 594 1001
 www.netmissions.org
 E-mail: info@netmissions.org
 Multiple Vendors Welcome! Call 619 594 1000



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

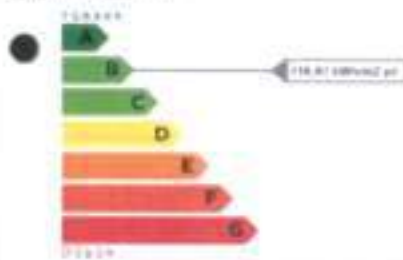
Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanım Alanı : 11.762,00
Ada, Parsel : 11.125/1
Adresi : Hacılar Mah. 986/1 Sok. No: 1/1 Çarşıbaşı/ANKARA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : Serim Akın Akfen İnş. Tur. ve Tic. A.Ş. ve Otl. İnşaat Ltd. Şti.
Adresi : Çarşıbaşı/ANKARA
Müşterek Tesisatların Sahibi/İşletkisi
Adı Soyadı :
Adresi :

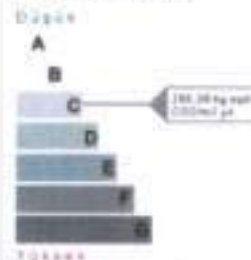
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Yılın Ortalama	Ortalama Yıllık	Kullanılan Enerji Kaynağı (Ortalama) y.	
TOPLAM		8.437.325,94	8.118.500,07	716,97	ABCDEFG
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,84	7.747.350,44	658,34	ABCDEFG
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi Soğutma Sist.	186.711,56	186.711,56	16,07	ABCDEFG
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi Soğutma Sist.	422.807,41	997.825,49	35,93	ABCDEFG
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Küresel, Kompakt Floresan	78.056,18	184.212,58	6,63	ABCDEFG

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5147E133BACAT
Veriliş Tarihi : 23.07.2016
Son Geçerlilik Tarihi : 24.07.2016

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : AHMET SARI UYAR
Firma : HALKAR Enerji
Ölçe Sicil No : MMS-41-0218

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekçi Sok. Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat
06100 ANKARA
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 270994
Mühürle İmza



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirgözü Sok. No: 10, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274900 / Mersis: 34020100000000000000
Müşteri Hizmetleri: 0212 333 3333



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274945
Mersis No: 34020100000000000000
www.netkurumsal.com.tr



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekler 199. Sokak Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat Kat: 10. Kat
Etiler - Beşiktaş / İstanbul T.C. 34398
www.netkurumsal.com.tr Tel: +90 212 344 4444
Etiler - Beşiktaş / İstanbul T.C. 34398
Etiler - Beşiktaş / İstanbul T.C. 34398

Konut Tipolojileri

5,5+1 Dubleks Katta Konut



- 2,5+1 Katta Konut



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274920 / Mersis: 34030000000000000000
Tic. Sic. No: 274920 / Mersis: 34030000000000000000
Maltepe / İstanbul / Türkiye 081 254 2222

- 4+1 Katta Konut



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sakarya Bulvarı No: 35 Kat: 10. Kat Akfen Plaza Kat: 10. Kat
Ticaret Merkezi Kat: 10. Kat Akfen Plaza Kat: 10. Kat
www.netgrup.com.tr Etiler Kat: 10. Kat Akfen Plaza Kat: 10. Kat
Etiler Kat: 10. Kat Akfen Plaza Kat: 10. Kat
Marmara Kat: 10. Kat Akfen Plaza Kat: 10. Kat



NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME UZMANLIĞI
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca
www.netkurumsal.com.tr
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270146
Maddesi Vergi No: 333 000 0000



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1677

Aralık, 2023



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1677
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş Bir (71) 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.

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
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	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
5.1	Pazar Yaklaşımı	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	39
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi	39
6.3	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
6.4	Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
6.5	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	39
6.6	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	39
6.7	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	40
6.8	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	40
6.9	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikri Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiryle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
7.	SONUÇ	40
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
7.2	Nihai Değer Takdiri	41
8.	UYGUNLUK BEYANI	42
9.	RAPOR EKLERİ	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1677 / 29.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Üniversiteler Mahallesi, Kredi Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu, Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü 29094 Ada 9 Parsel ve 29094 Ada 10 Parsel Çankaya/ANKARA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parsel
<u>Filili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel kız öğrenci yurdu, 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Çankaya Belediyesi web sitesinden alınan belge ve yerinde yapılan incelemelere 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent" alanı içerisinde kalmaktadır. E:0.40, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" içerisinde kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>29094 Ada 9 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri</u>	351.610.000,00 TL
<u>29094 Ada 10 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri</u>	185.150.000,00 TL
<u>Toplam Piyasa Değeri</u>	536.760.000,00 TL (Beş Yüz Otuz Altı Milyon Yedi Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	625.597.000,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - 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 20855 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, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkuller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Üniversiteler Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmazlar Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Hacettepe Üniversitesi'ne ulaşım için bölgenin ana arteri olan Dumlupınar Bulvarı yolu üzerinde ilerlerken sol koldan Bilkent Bulvarına sapılır. Sağ tarafta kalan Bilkent Şehir Hastanesini geçtikten sonra göbekten sola Hacettepe Beytepe Kampüsü Yoluna dönülür. Yaklaşık 1.3 km ilerlendikten sonra Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu sol tarafta konumlanmaktadır. 29094 Ada 10 parsel ise yanında bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.



Koordinat: E:39.8812 B:32.7520

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA-ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: LODUMU ME
CİLT - SAYFA NO	: 114/11222
ADA - PARSEL	: 29094 ADA 9 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 67.985,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 Yıl süre ile 96. cilt 9464. sayfadaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki “Üst(İnşaat) Hakkı”
TAŞINMAZ ID	: 87955368
MALİK - HİSSE	: Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Daimi ve Müstakil Hakkın Devri (04.02.2015 - 7207)

İL – İLÇE	: ANKARA-ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: LODUMU ME
CİLT - SAYFA NO	: 114/11223
ADA - PARSEL	: 29094 ADA 10 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 119.567,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 Yıl süre ile 96. cilt 9465. sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki “Üst(İnşaat) Hakkı”
TAŞINMAZ ID	: 87955369
MALİK - HİSSE	: Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Daimi ve Müstakil Hakkın Devri (04.02.2015 - 7207)

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 taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1 er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair dosyasındadır. LODUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 (Müşterek)

İpotek: TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 135.000.000,00-TL bedel ile %4.90 değişken faiz ile 1.derece F.B.K' müddetli 04.02.2015 tarih ve 7336 yevmiye numarası ile ipotek kaydı bulunmaktadır(Müşterek)

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 yıl içerisinde alım satım konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi web sitesinden alınan belge ve yerinde yapılan incelemelere göre 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent"alanı içerisinde kalmaktadır. E:0.40, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" içerisinde kalmaktadır.

İmar planında herhangi bir iptal bulunmayıp parselasyon planlarının iptaline ilişkin resmi imar durum belgesi rapor ekinde verilmiştir. Değer takdiri TAKBİS üzerinde belirtilen alanlar dikkate alınarak yapılmıştır.

**29094 Ada 10 Parsel üst ölçekli planı hakkında bilgi almak istenilmiş olup müşterinin Ar-Ge Teşvikleri Genel Müdürlüğü'ne dilekçe verilmesi gerektiği bilgisi alınmıştır.*

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

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

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

Söz konusu üst hakkı Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. kayıtlıdır. Üst hakkı ile ilgili resmi senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri resmi senet üzerinden tespit edilmiştir.

29094 Ada 9 Parsel Üst Hakkı 15.03.2013 tarihi ile başlamış olup hakkın süresi 49 yıldır.

29094 Ada 10 Parsel Üst Hakkı 15.03.2013 tarihi ile başlamış olup hakkın süresi 49 yıldır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülleme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rizaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteklin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

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

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje: 21.02.2013 tarih onaylı

29094 Ada 9 Parsel için;

Yapı Ruhsatı: 05.07.2013 tarih ve 3 numaralı yeni yapı ruhsatı

08.04.2015 tarih 40 numaralı yeni yapı ruhsatı.

29094 Ada 9 ve 10 Parsel için;

Yeniden Yapı Ruhsatı: 13.11.2013 tarih ve 12 ve 13 numara ile verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile ilgili 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 ilgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca 1. Madde a fıkrası uyarınca "3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler" yapı denetimi kanunu kapsamı dışında tutulmuştur.

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

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel üzerinde öğrenci yurdu olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır. 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan yapıların enerji kimlik belgelerine ulaşılamamıştır.

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 Aralık 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 eğitimli 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.

Çankaya, Ankara'nın bir ilçesi. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2022 yılı nüfus verilerine göre Ankara'nın birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir. Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır. Ankara ilinin en yüksek nüfusuna sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2020 sayımlarına göre 925.828 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ikinci ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 21 yılda yaklaşık 156.497 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 445.235'i erkek; 480.593'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

Hacettepe Teknokent; Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının "Teknoloji Geliştirme Bölgeleri" projesi kapsamında 20 Mart 2003 tarihinde Hacettepe Üniversitesi bünyesinde kurulan bir teknokenttir. Proje kapsamındaki birinci ve ikinci numaralı alanlar, üniversitenin Beytepe Kampüsü'nde yer almaktadır. Bu kampüsün güneyinde bulunan ilk araştırma kompleksi 928.585 m², kuzeydeki merkez ise 1.077.448 m²'dir. İki bölgenin toplam yerleşim alanı 2.006.033 m²'dir. Üçüncü alan ise Hacettepe Üniversitesi'nin Polatlı Kampüsü'ne, 703.391 m²'lik bir yerleşke üzerine kurulmuştur. Polatlı Belediyesi bu merkezin ortağıdır. Dört numaralı son alan ise İvedik Organize Sanayi Bölgesi'nde, 2.756.617 m²'ye yayılmış bir durumdadır.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

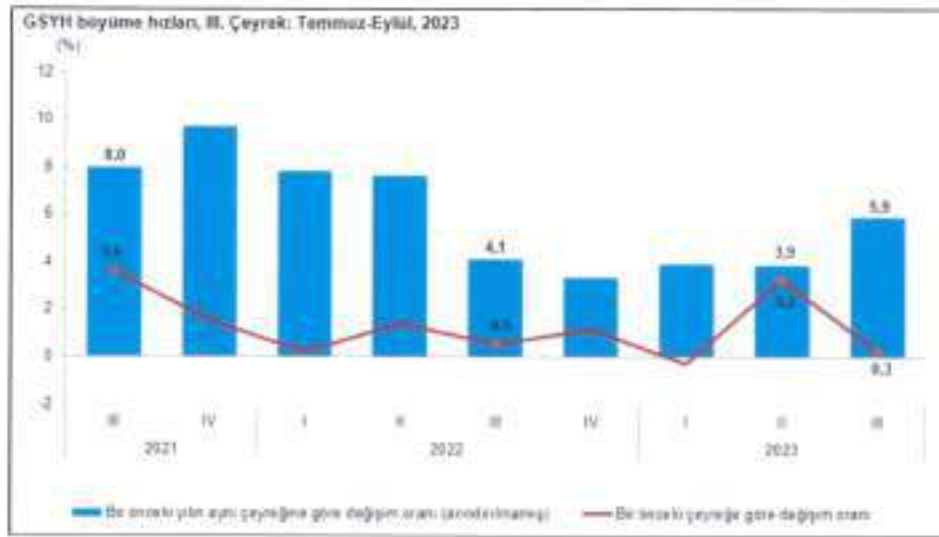


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut 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, enerji, 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. (TUIK)



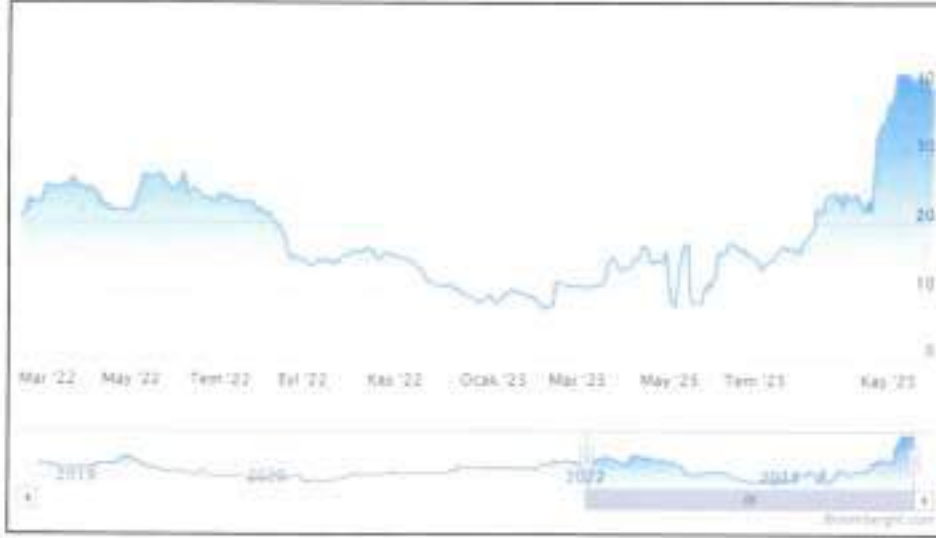
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

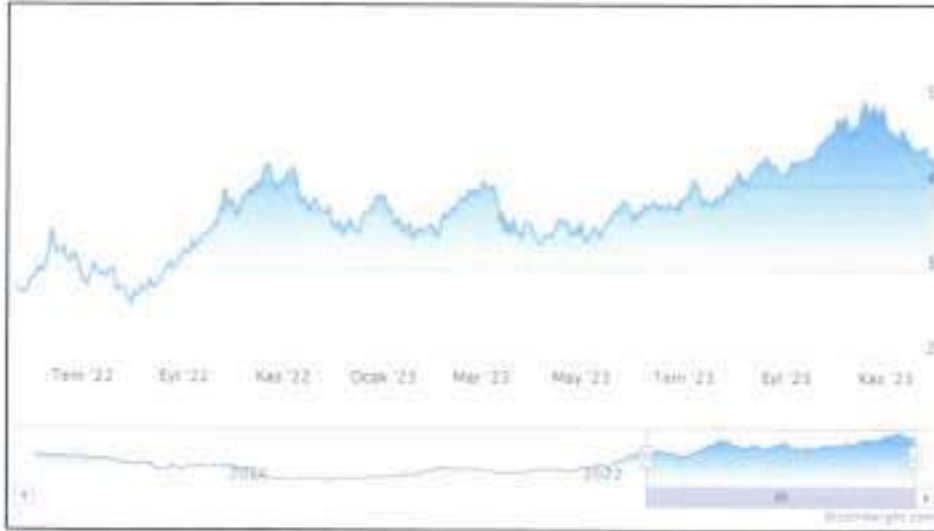


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 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)

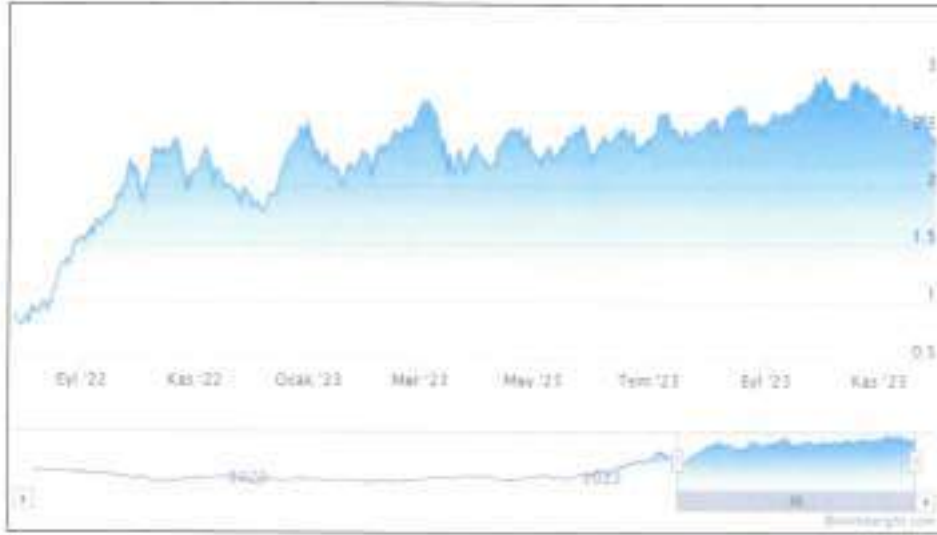
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi;



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

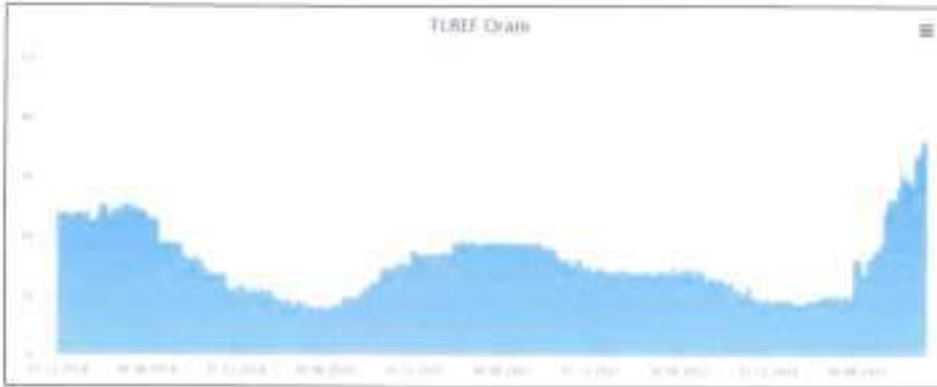


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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



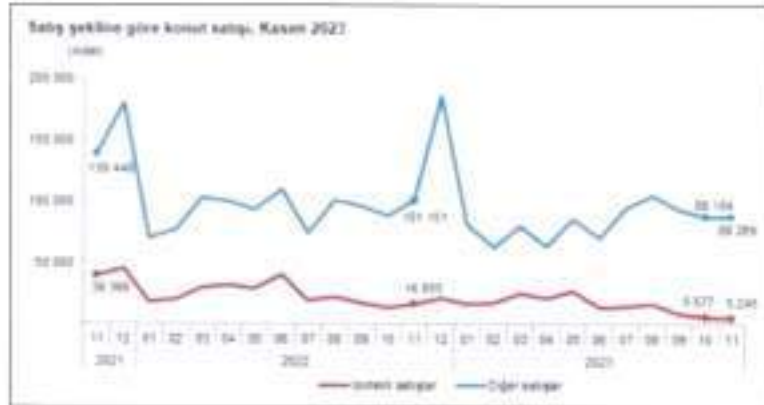
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %42 civarındadır.



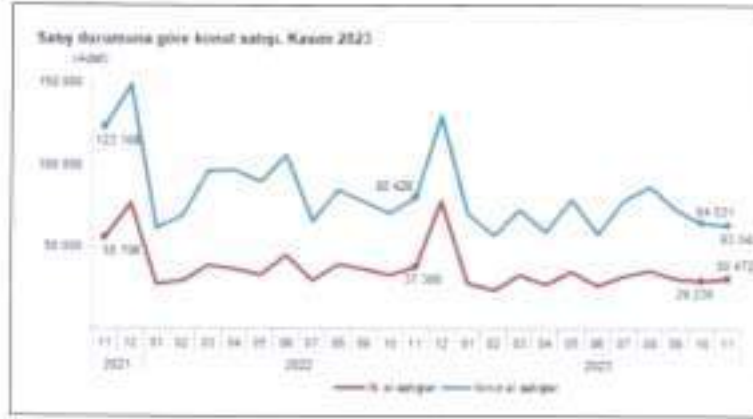
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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



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 %51,2 azalışla 171 bin 736 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 %73,8 azalışla 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 %44,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



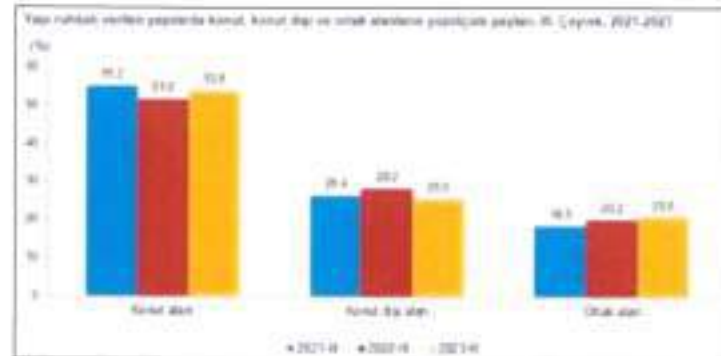
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,3 azalışla 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,3 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %243,9 azalış göstererek 80 bin 492 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 %58,9 azalışla 655 bin 947 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



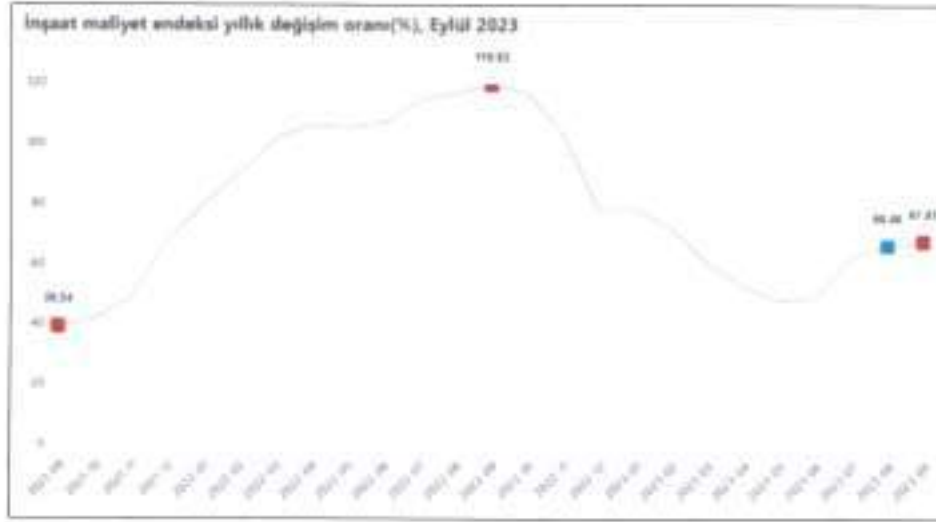
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışlarının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı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



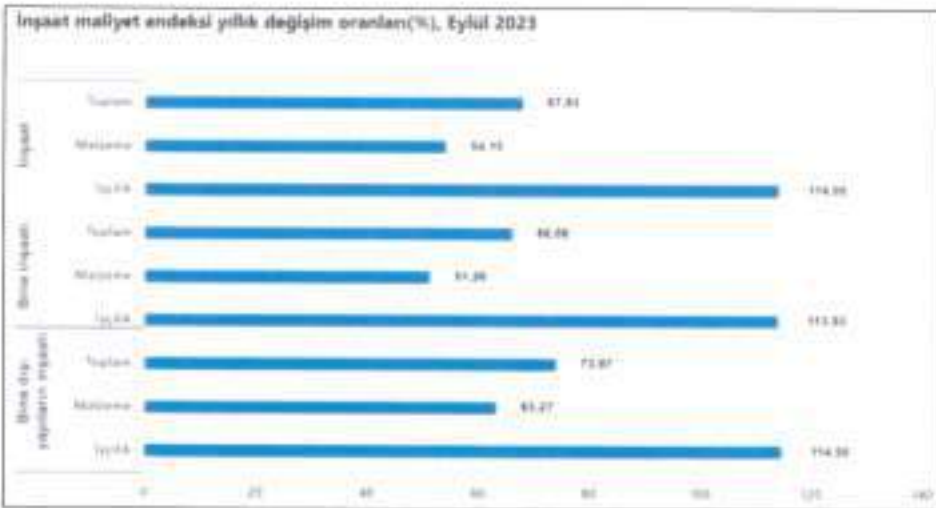
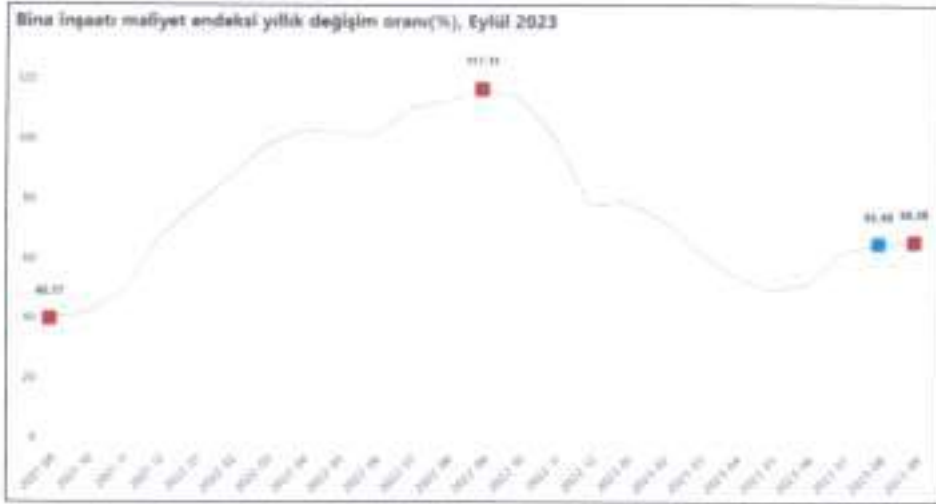
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 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)



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



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

Rapora konu taşınmazlar 29094 Ada 9 Parsel 67.985,00 m² yüzölçümüne sahip olup 29094 Ada 10 Parsel 119.567,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parseller Hacettepe Üniversitesi yerleşkesi içerisinde yer almaktadır. Kampüs içerisinde kuzey kısımda konumlanmaktadır. Parseller geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel üzerinde yapı dışında kalan kısımda peyzaj alanları mevcuttur.

29094 Ada 9 Parsel üzerindeki taşınmaz A ve B bloklardan oluşan kız öğrenci yurdu olarak kullanılan gayrimenkuldür.

A ve B blok projesine göre zemin+6 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 26.600 m² kullanım alanıdır. Zemin katında; resepsiyon, sığınak, sığınak wc, mutfak, güvenlik odası, lobi oturma alanı, yönetim odası, teknik oda, mescit, doktor odası, bay ve bayan wc, engelli wc, soyunma odası, çamaşırhane, ütö odası, storage ve ortak alan, normal katların her birinde 52 adet öğrenci odası, dinlenme alanı, kat ofisi, elektrik odası ve çamaşırhane bulunmaktadır. Bloklarda 2 adet asansör bulunmaktadır.

Yurt binasında öğrenci odaları tip şeklinde tasarlanmıştır. Toplamda 2 tip şekilde planlanmıştır. 2 kişilik olarak planlanan odalar, yaklaşık brüt 17.4 m² alanlı olup yatak odası, banyo, çalışma alanı ve teras olarak bölümlendirilmiştir. Diğer standart öğrenci odaları 4 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 24 m² alanlıdır. Odalar; yatak odası, banyo ve çalışma bölümleri olarak düzenlenmiştir. Yapılan gözlemlerde dış cephenin kaplama, zemin kat koridor zeminleri seramik döşeme, bir kısmı halı döşemidir. Normal katlar seramik döşeme zemin, duvarlar alçı üzerine sıva boyalıdır. Odaların giriş kısmı, teras ve banyo kısımları seramik döşeme zemin olup bir kısmı parke kaplamadır. Pencerelerin pvc doğrama, yapıların oldukça bakımlı durumda oldukları görülmüştür.

Yerinde yapılan incelemelerde zemin katlarda ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı, A blok zemin kat resepsiyon, yemekhane, dinlenme alanı, kütüphane, öğrenci işleri, çizim odası, müdür odası, müdür yardımcısı odası, çay ocağı, wc ve mutfak olarak kullanılmaktadır. Ayrıca blokta sadece dışarıdan girişi bulunan kırtasiye, kuaför ve konferans salonu alanı bulunmaktadır.

B blok zemin katta da ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı, resepsiyon, spor salonu, çizim odası, memur ve öğrenci işleri odası, etüt odası, çay ocağı, wc, dinlenme alanı, yemekhane ve mutfak bulunduğu gözlemlenmiştir.

29094 Ada 10 Parselin alana girilmesi yasak olması nedeniyle yer görme işlemi dışarıdan yapılmıştır. Yapılan incelemede parsel üzerinde atık merkezi adı altında yapı olduğu gözlemlenmiştir fakat müşteri bilgisi dahilinde değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 29094 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan yurt içerisinde projesinden farklı olarak ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu imalatlar basit nitelikli imalatlardır. Bu imalatlar taşınmazın hacminde büyümeye sebebiyet vermemektedir. 29094 Ada 10 Parsel alana girilmesi yasak olması nedeniyle yer görme işlemi dışarıdan yapılmış olup üzerinde bulunan yapı müşteri bilgisi dahilinde değerlendirme işleminde dikkate alınmamıştır.

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

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel öğrenci yurdu olarak kullanılmakta olup 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alan, E:1.00, Kat adedi: 3 kat yapılaşma şartlarına ve 375 m² yüzölçümüne sahip arsa 16.700.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0542 447 98 98

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Dumlupınar Bulvarına yakın konumlu, Ticari Alan, E:1.00, Taks: 0.40, 5 Kat yapılaşma şartlarına ve 820 m² yüzölçümüne sahip arsa 37.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0532 449 27 32

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ertuğrul Gazi Bulvarına yakın konumlu, Konut Alan, E:0.40, Taks: 0.20, 2 Kat yapılaşma şartlarına ve 350 m² yüzölçümüne sahip arsa 7.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0530 643 09 09

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahallede, Dumlupınar Bulvarına yakın konumlu, Ticaret Alan, E:1.50, Taks: 0.30, 15 Kat yapılaşma şartlarına ve 10.052 m² yüzölçümüne sahip arsa 475.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0533 473 41 14

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ankaralılar Caddesine yakın konumlu, Ticari+Konut Alan, E:1.20, Hmaks:6.50 yapılaşma şartlarına ve 285m² yüzölçümüne sahip arsa 9.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0532 744 16 73

EMSA DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	375,00m²		820,00m²		350,00m²		10.052,00m²		285,00m²	
Satış fiyatı	16.700.000 TL		37.000.000 TL		7.800.000 TL		475.000.000 TL		9.250.000 TL	
m² birim fiyatı	44.533 TL		45.122 TL		22.286 TL		47.254 TL		32.456 TL	
Pazarlık	10%	-	12%	-	15%	-	12%	-	3%	-
Konum ve diğer şerefiye	5%	-	0%	-	10%	-	15%	-	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	50%	-	50%	-	50%	-	25%	-	50%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	20%	-	25%	-	0%	-	35%	-	30%	-
İndirgenmiş birim fiyat	6.680 TL		5.866 TL		5.571 TL		6.143 TL		5.518 TL	
Ortalama Birim fiyat	5.956TL/m²									

*Emsal düzeltme tablosu 29094 Ada 9 Parsel için dikkate alınmış olup yapılan incelemeler, beyanlar, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler doğrultusunda imar durumu, yüzölçümü, bulunduğu konum, geometrik şekli, topoğrafya durumu vb. özellikler dikkate alınarak 29094 Ada 10 parsel "Orman Alanı" nitelikli ve üzerinde yapılaşma izni olmaması sebebiyle yukarıda bulunan birim fiyat %50 oranında düşülerek ortalama 2.978 TL/m² değer uygun görülmüştür.

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



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent", 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" imarlıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre kendileri ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle özel orman alanları ve ağaçlandırılacak alanlar bulunmaktadır. Hacettepe Üniversitesi yerleşkesinin batı kısmında yoğunluklu konut ve ticari imarlı olacak şekilde planlanmıştır. Söz konusu bölgenin Üniversite yerleşkesine yakın olması sebebi ile yapılan yapılar apart, öğrenci yurdu vb. şekilde kullanıldığı görülmüştür. Bu duruma istinaden 29094 Ada 9 Parsel için söz konusu arsaların taşınmaza emsal olabileceği kabul edilmiştir. Değerleme aşamasında bölgedeki konut ve ticari imarlı arsalar emsal alınmış, konum, satış kabiliyeti, yapılaşma şartları, tercih edilebilirlik vb. durumlar ile ilgili gerekli düzeltmeler yapılarak taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

29094 Ada 10 Parsel için ise "Orman Alanı" nitelikli ve üzerinde yapı izni olmaması sebebiyle 29094 Ada 9 Parselden yola çıkılarak ortalama birim fiyatının %50 oranında indirgenmesi uygun görülmüştür.

29094 Ada 9 Parsel için arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 5.000 TL ile 6.000 TL/m² arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazların arsa birim değeri aşağıdaki gibidir.

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN(m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER
29094 ADA 9 PARSEL	67.985,00	5.957,20 ₺	405.000.000,00 ₺
29094 ADA 10 PARSEL	119.567,00	2.978,60 ₺	356.142.053,39 ₺
TOPLAM			761.142.053,39 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümleri dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **761.142.053,39- TL** olarak tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri doğrultusunda söz konusu parseller için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazların yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosundan ve mevcut yapıların yerinde yapılan tespitlerine göre belirlenen sınıfları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

29094 ADA 9 PARSEL YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
A BLOK	13.300	₺18.100,00	10	216.660.000,00 ₺
B BLOK	13.300	₺18.100,00	10	216.660.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				2.680.000,00 ₺
TOPLAM				436.000.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

29094 Ada 9 Parsel

Arsa Değeri : 405.000.000,00 TL

Yapı Değeri : 436.000.000,00 TL

TOPLAM : 841.000.000,00 TL

* Sonuç olarak 29094 Ada 9 Parsel maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **841.000.000,00 TL** değer tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu ise aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 9 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	29.12.2023
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	13.956
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,98

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	₺5.957,20
Arazi Yüzölçümü (m ²)	67.985
Arazi Toplam Değeri (TL)	₺405.000.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,98
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m ²)	₺3.096,93
Arazi Yüzölçümü (m ²)	67.985
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	₺210.544.889,31

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 10 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	29.12.2023
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	13.956
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,98

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	₺2.978,60
Arazi Yüzölçümü (m ²)	119.567
Arazi Toplam Değeri (TL)	₺356.142.053

Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	77,98
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m ²)	₺1.548,47
Arazi Yüzölçümü (m ²)	119.567
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	₺185.145.405,46

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yöntemi ile irtifak hakkına esas teşkil eden arsa değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri:

29094 ADA 9 PARSEL	
TAŞINMAZ	DEĞER
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	210.544.889,31 ₺
YAPI DEĞERİ	436.000.000,00 ₺
TOPLAM	646.544.889,31 ₺

29094 ADA 10 PARSEL	
TAŞINMAZ	DEĞER
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	185.145.405,46 ₺

GENEL TOPLAM	₺831.690.294,78
---------------------	------------------------

Değerlemeye konu taşınmazların irtifak hakkı değeri yaklaşık toplam **831.690.294,78 TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmazların ruhsat belgesinde 4C yapı sınıfında olduğuna kanaat getirilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m ²)		Sigorta Değeri
26.600 m ²	x	12.450,00 TL/m ²	=	331.170.000,00 TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

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 anndırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan anndırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığın türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibarıyla %23,69 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %23,50 olarak kabul edilmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2023 yılı indirgeme oranı %27 olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ilgili kira sözleşmesi ile Hacettepe Yurt Yatırımları A.Ş. tarafından T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu (Kurum) tarafından öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır.

Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren günümüze kadar yapılan artışlar sonucunda 2024 yılı kira bedeli KDV hariç 30.277.105,92 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Ocak ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak Üfe-Tüfe oranlarına göre belirlenecektir.
- 2024 yılı Ocak ayında belirlenen kira bedelinin mevcut ekonomik durumlarda dikkate alındığında 2025 yılında %56 olarak, 2026 yılında %35, 2027 yılında %28, 2028 yılında %20, 2029 yılında %15, 2030 yılında %13, 2031 yılında %12, 2032 yılında %11 ve takip eden yıllarda ekonomik riskler ve ülkenin gelişmekte olması da dikkate alınarak %11 olarak belirlenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Yıllık sigorta bedeli 2024 yılı için 310.000,00 TL olarak belirlenmiştir.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %0,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Yılın İlk Ayları	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Tutarlı Karşılıklar	2.264	2.244	2.244	2.254	2.264	2.269	2.284	2.284	2.284	2.284	2.284	2.284	2.284
Tutarlı Karşılıklar (TL)	61.124.44	61.178.11	61.247.81	61.098.27	61.098.27	61.108.76	61.081.71	61.108.87	61.024.21	61.046.47	61.071.71	61.061.11	61.061.71
Yüksek Yeri Karşılıklar (TL)	630.171.105.82	647.231.105.24	650.761.105.87	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89
Tutarlı Karşılıklar	630.171.105.82	647.231.105.24	650.761.105.87	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89	651.117.105.89
İşletme Gideri	4582.770.00	4471.222.81	4437.520.81	4424.175.81	4479.646.27	44.126.115.87	44.172.741.56	44.425.470.55	44.561.172.81	44.758.111.28	44.949.111.71	44.148.884.88	44.481.088.77
Özel mülkiyetler	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
İşletme Gideri (TL)	4582.770.00	4471.222.81	4437.520.81	4424.175.81	4479.646.27	44.126.115.87	44.172.741.56	44.425.470.55	44.561.172.81	44.758.111.28	44.949.111.71	44.148.884.88	44.481.088.77
Diğer Giderler	4151.185.51	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41
Tutarlı Giderler	4151.185.51	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41	4126.185.41
Net Karşılıklar (TL)	426.912.945.23	446.046.882.79	446.146.271.28	446.146.271.28	446.146.271.28	446.146.271.28	446.146.271.28	446.146.271.28	446.146.271.28	446.146.271.28	446.146.271.28	446.146.271.28	446.146.271.28
İşletme Gideri	4582.770.00	4471.222.81	4437.520.81	4424.175.81	4479.646.27	44.126.115.87	44.172.741.56	44.425.470.55	44.561.172.81	44.758.111.28	44.949.111.71	44.148.884.88	44.481.088.77
İşletme Gideri (TL)	4582.770.00	4471.222.81	4437.520.81	4424.175.81	4479.646.27	44.126.115.87	44.172.741.56	44.425.470.55	44.561.172.81	44.758.111.28	44.949.111.71	44.148.884.88	44.481.088.77

Net Kurumsal Sayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Değerleme Yılı	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Yılın Ortası	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Yatırım Kaynakları	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234
Yatırım Gideri (TL)	934.409,94	946.880,30	946.880,30	946.880,30	946.880,30	946.880,30	946.880,30	946.880,30	946.880,30	946.880,30	946.880,30	946.880,30	946.880,30
Yatırım Geliri (TL)	61.075.984.337,41	61.146.258.760,76	61.276.437.290,62	61.468.880.725,37	61.711.191.362,27	61.994.800.725,37	62.318.947.800,66	62.684.086.338,72	63.089.993.353,89	63.534.044.222,52	64.014.846.234,33	64.531.429.467,20	65.084.495.337,82
Toplam Gelir	61.075.984.337,41	61.146.258.760,76	61.276.437.290,62	61.468.880.725,37	61.711.191.362,27	61.994.800.725,37	62.318.947.800,66	62.684.086.338,72	63.089.993.353,89	63.534.044.222,52	64.014.846.234,33	64.531.429.467,20	65.084.495.337,82
İhtisasa Geçen	412.333.482,57	611.491.911,94	612.735.711,97	614.189.837,23	615.713.626,23	617.306.323,26	618.964.470,69	620.688.608,35	622.476.413,33	624.324.310,31	626.239.893,29	628.220.294,38	629.264.718,47
İhtisasa Geçen	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00
İhtisasa Geçen	412.333.482,57	611.491.911,94	612.735.711,97	614.189.837,23	615.713.626,23	617.306.323,26	618.964.470,69	620.688.608,35	622.476.413,33	624.324.310,31	626.239.893,29	628.220.294,38	629.264.718,47
İhtisasa Geçen	41.233.482,57	61.149.191,94	61.273.711,97	61.418.837,23	61.571.362,27	61.726.323,26	61.891.470,69	62.066.608,35	62.251.413,33	62.445.310,31	62.648.294,38	62.860.294,38	63.081.264,72
Toplam İhtisasa Geçen	412.333.482,57	611.491.911,94	612.735.711,97	614.189.837,23	615.713.626,23	617.306.323,26	618.964.470,69	620.688.608,35	622.476.413,33	624.324.310,31	626.239.893,29	628.220.294,38	629.264.718,47
Net Değer Toplamı (TL)	61.075.984.337,41	61.146.258.760,76	61.276.437.290,62	61.468.880.725,37	61.711.191.362,27	61.994.800.725,37	62.318.947.800,66	62.684.086.338,72	63.089.993.353,89	63.534.044.222,52	64.014.846.234,33	64.531.429.467,20	65.084.495.337,82
İhtisasa Geçen	27,44%	27,44%	27,44%	27,44%	27,44%	27,44%	27,44%	27,44%	27,44%	27,44%	27,44%	27,44%	27,44%
İhtisasa Geçen	61.075.984.337,41	61.146.258.760,76	61.276.437.290,62	61.468.880.725,37	61.711.191.362,27	61.994.800.725,37	62.318.947.800,66	62.684.086.338,72	63.089.993.353,89	63.534.044.222,52	64.014.846.234,33	64.531.429.467,20	65.084.495.337,82

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	23,50%	23,50%	23,50%
Risk Primi	3,00%	3,50%	4,00%
İndirgeme oranı	26,50%	27,00%	27,50%
Bugünkü Değer (TL)	6377.403.622,12	6351.608.636,04	6328.725.470,83
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	6377.400.000,00	6351.610.000,00	6328.730.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

İndirgenmiş nakit akışı verileri dikkate alındığından taşınmazın nakit akışı projeksiyonu ile tespit edilen toplam değeri, yaklaşık 351.610.000,00 TL'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz için Kredi Yurtlar Kurumu ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında her yıl Ocak ayında belirlenen kira artış oranına göre 2024 yılı Ocak ayından itibaren aylık kira bedeli KDV hariç 2.523.092,16 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar Kredi Yurtlar Kurumu ile mutabık kalarak TEFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.

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

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müsterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmediği için değerlendirilmiştir. Müsterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmediği için değerlendirilmiştir.

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 üst hakkı sözleşmesinden doğan hakkın değerinin tespiti yapıldığı için mevcut kira geliri üzerinden gelir analizi yapılmıştır. Pazar yaklaşımı ile arsa değerinin tespiti yapılmıştır. Maliyet analizinde mevcut binaların maliyet bedeli belirlenmiştir. Taşınmazın hali hazırda kira sözleşmesine göre gelir getiriyor olması göz önüne alınarak gelir analizi ile tespit edilen değeri esas kabul edilmiştir. Pazar yaklaşımı ve maliyet analizi ile bulunan değer ile gelir yaklaşımı ile bulunan değer arasındaki farkın başlıca sebebi ise parselin kullanılmamış emsal hakkının bulunması ve parsel üzerinde yer alan yurdun KYK bünyesinde olmasıdır.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazın Hacettepe Üniversitesi kampüsü içerisinde yer alıyor olması
- Taşınmaz içerisinde yer alan tesislere öğrencilerin kolayca ulaşabilmesi

Δ Olumsuz Özellikler

- Sınırlı sayıda tip odasının bulunması

Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

Δ Tehditler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla da herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazların takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan bina "Öğrenci Yurdu" olarak kullanılmakta olup üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. 29094 Ada 10 Parsel üzerinde bulunan yapı müşteri bilgisi dahilinde değerlendirilmesinde dikkate alınmamıştır.

6.8 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

Değerleme konusu 29094 Ada 94 Parsel numaralı taşınmaz, yurt olarak kullanımda olup üst hakkı sözleşmesine göre işletilmektedir. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; üst hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda üst hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; üst hakkı bedelinin her yıl için 1.000 TL+KDV olduğu görülmektedir. Bu bedelin sözleşme başlangıcında peşin olarak ödendiği bilgisi alınmış olup bu sebeple DCF tablosuna yansıtılmamıştır. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri 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 TURİZM VE TİCARET A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 Ada 9 Parsel ve 29094 Ada 10 Parselde yer alan taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza 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.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak rapora konu taşınmazlar için değer takdirinde bulunulmuştur.

29094 ada 9 parsel numaralı taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirci bir mülk olması ve üst hakkı olması sebebiyle piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. 29094 ada 10 parsel numaralı taşınmazın ise "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Nihai Olarak Takdir Edilen Yöntem ve Değerler		
Değerleme Yöntemi	29094 ADA 9 PARSEL	29094 ADA 10 PARSEL
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	₺351.610.000,00	-
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	-	₺185.150.000,00
Toplam	₺536.760.000,00	

Rakamla; 536.760.000,00 TL ve Yazıyla Beş Yüz Otuz Altı Milyon Yedi Yüz Altmış Bin Türk Lirası'dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 625.597.000,00 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 takdirli, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 29.4382 TL 'dir.

Dilan TOSUN Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171 	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 
--	---	--	--

TAPU KAYDI

weblopu

Kayıt Oluşturan: SELİM AKIN (HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakil/Hak	Ada/Parsel:	29094/9
Tapınmaz Kimlik No:	87955368	AT Yüzölçümü(m2):	67985.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LÖDÜMÜ (ME) M	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
GR/Sayfa No:	114/11222	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	49 yıl süre ile 96 cilt 9464 sayfa ile 79094 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: Tapınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu)	(SN 7495856)	Çankaya-	

1 / 3

	tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yıl sonunda akitine bir talep olmadığı takdirde 1'er yıl ömürler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair davasıyla LÖDÜMÜ AT 96/9464 Tarih: 16/05/2016 Sayı: SPP97 (Şablon: Diğer)	BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13.45 37987	
--	--	--	------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	İl Belği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi Tarih-Yerine
29185368	(SN 7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	67985.00	67985.00	Daimi ve Mustakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN 6412) TÜRKİYE SINAI KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN 8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpotekin Konu olduğu Hisseler Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wGofwx-f3-8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kayıd Oluşturan: SELİM AKIN (HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Darımlı/Mustakillik	Ada/Parsel	29094/10
Taşınmaz Kimlik No:	87955369	AT Yüzölçümü(m2)	119567.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BRN:	
Çift/Sayıla No:	114/11223	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 96. cilt 9465 sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki 'İst (İnşaat) Hakkı'

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Ş/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevniye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevniye
Beyan	Değer (Konusu :) Tarih : Sayı : (Şablon: Diğer)	(SN 7495856)	Çankaya -	

1 / 3

		BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN: 3930586038	16-05-2016 13:45 - 37987	
--	--	--	-----------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
291863649	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	119567.00	119567.00	Daimi ve Mustakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SİNAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4.90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336
İpotekin Konuluğu Hissesi Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasit Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) B6NdYThBfVm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-53849070-115.99-[29094/9]-912872
Konu : Üniversiteler Mah. 29094/9 ve 10 Parsel
(İmar Durum Bilgisi)

28.11.2023

Sayın Mert Nihat TÜRKÖZÜ
Hacettepe Teknokent Klinik Araş. Mer.
Sağ. AR. GE. Dış. Pro. San. ve Tic. A.Ş.
Kazım Özalp Mah. Koza Sok. No 26
Çankaya/ANKARA

İlgi : 13.11.2023 tarihli ve E-909683 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde Lodumu (Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 parsellerin, taşınmaz değerlendirme raporlarında kullanılmak üzere, imar durumu bilgilerinin verilmesi istenmiştir.

Parsellerin bulunduğu alana ait Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüs alanına ilişkin, Beytepe ilave Revizyon Nazım İmar Planı; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 24/12/1991 tarihli kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Çankaya Belediye Meclisinin 07/08/1998 tarih ve 269 sayılı kararı ve 3030 sayılı yasanın 6 A/b. maddesi uyarınca Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 03.05.1999 tarih ve 06 BBB.08.05.İM.1.2/1759-6455/98(29)-2200 tarihli yazıları ile değiştirilerek onaylanmış.

Onaylı İmar Planına ilişkin hazırlanan 81183 no.lu Parselasyon planı Çankaya Belediye Encümeninin 25/10/2001 tarih ve 5624 sayılı kararı ile onaylanmış, Enerji Nakil hatları dolayısı yapılan düzeltmeler ise Çankaya Belediye Encümeninin 07.07.2005 tarih ve 2454 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleşmiştir.

Sonrasında Bakanlar Kurulunun 11.01.2016 tarih ve 2016/8374 sayılı Olur'u ile onaylanan Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi 1 No.lu Alan Sınırına ilişkin, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Bakanlık Makamınca 4691 sayılı Kanun Kapsamında 08.07.2008 tarihinde onaylanan Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ait Bakanlıkça 06.04.2009 tarihinde onaylanan 81183/1 no.lu parselasyon planı ile İmarın 29094 ada 9 ve 10 sayılı parseli 81183 no.lu parselasyon planı ile oluşan ve 27592 ada 4 sayılı parselden oluşturulmuştur.

Son onaylı imar planına göre 29094 ada 9 sayılı parselin imar kullanımı "Hacettepe Üniversitesi, Teknoloji Geliştirme Bölgesi, 1b No.lu Alan" olarak, yapılaşma koşulları ise E=0.40, Hmax:Serbest olarak belirlenmiştir. İmarın 29094 ada 10 sayılı parselin imar kullanımı ise "H.Ü. Özel Orman Alanı", olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte imarın 29094 ada 10 sayılı parseli; 27/04/2001 tarihinde askı ilan ile ilan edilmek suretiyle kesinleşen 1997- 2001 yılları arasında ki 81 no.lu Orman Kadastro Komisyonunca yapılan sınırlandırma çalışmaları ile parselin tamamı "H.Ü.2" orman alanında kalmaktadır.

Ancak Ankara Orman İşletme Müdürlüğü tarafından Belediyemiz aleyhine açılan ve Ankara 9.İdare Mahkemesinde 2019/350 E. Sayılı dosyası ile görülen davada ilgi Mahkemenin 2019/350 E.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: BSCN00079VL Pro Kodu: 11792

Belge Takip Adresi: <https://www.tckya.gov.tr/cankaya-belgedonari-olay>

Adres: Ziya Gökalp Cad. No: 1 / A-1 Blok Kat:2 Kurşun / Ankara

Tel:0312 438 89 00 Faks:0312 438 90 55

Web: www.cankaya.bel.tr

E-posta Adresi: cankayabeylediyecilik@tckya.gov.tr

Belge için Serif Hakan Sarı
Ünvanı: Tekniker



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

81183/1

{28330/9,10,11,13,14,15,16,17,18,19,20,31,32,34,41,43,44,51,52,53_27592/15,16,17,18_28342/1_29093/1_29094/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11}

PLAN NOTLARI:

- ONAMADA, BAKANLAR KURULU TARAFINDAN 11/12/2002 TARİH VE 2002/8965 SAYILI KARARIYLA SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN ALANLARA, 30/04/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN BAKANLAR KURULUNUN 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI KARARIYLA 1A VE 1B OLARAK TANIMLANAN EK ALANLARININ SINIRLARI İLE 1B NOLU ALANIN NATAU İLAN EDİLEN HARİTASINI 03/08/2004 TARİH VE 2004/7728 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARIYLA DÜZETİLEN VE 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SINIR VE HARİTASI ESASTIR.
- ONAMADA, 11/12/2002 TARİH VE 2002/8965 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE TESPİT EDİLEN SINIRLARI VE KOORDİNATLARI DEĞİŞTİRİLEREK 01/03/2005 TARİH VE 25346 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN 1 VE 2 NOLU ALANLARINI KENDİDEN TANIMLAYAN BAKANLAR KURULUNUN 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI KARARIYLA BELİRLENEN SINIRLARI ESASTIR.
- ONAMADA, 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN VE 30/04/2005 TARİH VE 25448 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN EDİLEN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1A, 1B NOLU ALANLARIN SINIRLARI VE SONRADAN 16/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1B NOLU ALANIN DÜZETİLMİŞ HALİ İLE 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANAN 05/03/2005 TARİH VE 25748 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN HACETTEPE 1 VE 2 NOLU ALANLAR İLE SONRADAN 25/10/2008 TARİH VE 2008/13348 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1 NOLU ALANIN DÜZETİLMİŞ HALİ KOORDİNATLARA UYGUNDUR.
- 4891 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILABİLİR. TİM ALANDA HMAK-GERBEST EMSAL+0,40'TIR. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇERİSİNDE HER ALAN BİNALARIN DURUMU MEVCUT İMAR DURUMUDUR.
- YAPILABİLİR PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMAÇINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
- İDARİ SİYASİ VE KÜLTÜREL MERKEZ ALANLARI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILABİLİR ALANININ %30'UNU UÇETMEZ.
- BÜTÜN ZEMİN ÇİZİMLERİNİN DE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
- 7268 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 25/08/2002 TARİH VE 8.09.0.0.0.12.00.00.01 SAYILI AFET İÇLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANMIŞ HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇİLEK-İÇİLEK ZEMİN ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNERİLERİN ALINMAYI ZORUNLULUK.
- PLAN KAPSAMINDA SİĞIRAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA OTOYOL YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİNİ GEÇERLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA GÖRÜLÜ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİNİ GEÇERLİDİR.
- 1/5000 NAZIM İMAR PLANI KENDİ EKİ OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BİR BÜTÜN OLUP BU PLANLAR İLE BİRLİKTE ONAYLANACAK VE UYULANACAKTIR.
- HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILABİLİR ALANLARINDA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİNE (YERLEŞİM, VAZİYET PLANINA) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ENERJİ NAKİL HATLARINA YAKLAŞMA MESAFELERİ BAŞKENT ELEKTRİK A.Ş. TİC. ALINAN 8.11.2.730.5.01.11-1581 SAYI VE 26/09/2005 TARİHLİ GÖRÜŞ DOĞRULUSUNDA YAPILACAKTIR.
- ORMAN ALANLARI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 21/04/2006 TARİH VE 8.12.0000.1.01 (KÖ) 30/2009 SAYILI GÖRÜŞ DOĞRULUSUNDA PLAN İZLENİMİSTİR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNDEN İNCELEME RAPORU MADDELERİNİ UYULACAKTIR.
- ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02/03/2006 TARİH VE 43-335 SAYILI KARARI VE EKİNDEKİ PROTOKOL HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1-B NOLU ALANIN GÜNERİNDEN GEÇEN 25 METRELİK YOLUN ORMAN ALANINDAN GEÇEN BÖLÜMDEN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 4891 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMİYEN HÜSUSLARDA 3234 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ GEÇERLİDİR.
- İNŞAAT EMSALİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE VAZİYET PROJESİNE DAKKALI OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR. BU GİBİ DURUMLARDA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI 06.04.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.

A- Taraflar ve Konusu :

- 1) Hacettepe Üniversitesi 2013-496 numaralı kararı ile Ankara ili Çankaya ilçesi Beytepe Mahallesi 29094 ada 9,10,11 parsellerini 49 yıllığına üst hakkı ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.' ne tahsis etmiş, Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. 30/04/2013 tarihli 2013/41 sayılı yönetim kurulu kararı ile konu olan alanı 49 yıllığına firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş.' ne tahsis edilmiş ve aşağıdaki şartlar çerçevesinde yapı yapmak hakkı tanınmıştır.
- 2) Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. "taşınmaz maliki", firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş. "üst hakkı sahibi" olarak anılmışlardır.
- 3) İşbu sözleşme, içeriği ve ekleri ile birlikte ayrılmaz bir bütün olup, tapu siciline tescil ile geçerlilik kazanır.
- 4) Üst hakkı sahibi, 49 yıllık süre için taşınmaz malikine yıllık 1.000,00 TL (Bin Türk Lirası) olmak üzere toplam 49.000,00 TL (Kırkdokuzbin Türk Lirası) ödeyecektir. Ödeme tarihleri taraflar arasında yapılacak ek protokol ile belirlenecektir.

B- İçerik ve Kapsam :

- 1) Medeni Kanun 827.maddesinde belirtildiği şekilde işbu resmi senette yer alan özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alanlardan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları ile sözleşme eklerinde yer alan tüm kayıtlar, herkes için bağlayıcıdır.
- 2) Üst hakkının süresi ekli tahsis kararına uygun olarak 49 (kırkdokuz) yıldır. Bu sürelerin belirlenmesinde ekli tahsis kararı ve yönetim kurulu kararları esas alınacaktır.
- 3) Üst hakkı sona erince, taşınmazın üzerindeki yapılar, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalır ve taşınmazın bütünleyici parçası olur. Yani taşınmaz maliki, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Ancak, tarafların mutabakatıyla üst hakkı süresi uzatılacaktır.
- 4) Üst hakkı sahibi, gerek taşınmaz maliki vecibelerini yerine getirmek gerek kendisine tahsis edilmiş ve üzerinde üst hakkı kurulmuş olan sözleşme konusu taşınmazın kullanımından doğacak (elektrik, su, yol, güvenlik vb.) her türlü genel ve yönetim giderlerini ödemek zorundadır. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.
- 5) Üst hakkı sahibi, gerek inşaat gerek üretim ve işletme sırasında, taşınmaz maliki yönetiminin kurallara uymakla yükümlüdür. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.

Emet Ali Lüdumlu ile
12.5.2013'te
275357 numaralı işle-
m için.

C- Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sonuçları :

1) İşbu sözleşmenin 49 (kırkdokuz) yıllık sürenin doğduğu tarihte, ayrıca bir ihtara gerek kalmaksızın sözleşme münfeshi sayılarak, tapudan taşınmaz maliki tarafından terkini istenir ve üst hakkı sona erer. Bu durumda yukarıda B-3 maddesinde düzenlendiği şekilde üst hakkı sahibi tarafından taşınmaz üzerinde yapılan tüm yapılar ve tamamlayıcı parçaları, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalırlar.

2) Üst hakkı sahibi Medeni Kanun 831 vd. maddelerinde düzenlendiği şekilde, işbu sözleşme hükümlerine aykırı davranır, sözleşmede yüklediği edimlerini yerine getirmez, bu haktan doğan yetkilerin sınırını aşar ise taşınmaz maliki, üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte sözleşmede belirtilen süresinden önce kendisine devrini isteyebilir. İşbu sözleşme Medeni Kanun 826 vd. maddelerine göre tanzim edilerek, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil edilmek üzere taraflarca tanzim edilerek, 15/05/2013 tarihinde imza altına alınmıştır.

Üst Hakkı Sahibi
Hacettepe Teknokent Eğitim ve
Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge
Danş. Proje San. Tic. A.Ş.

Dr. Muhammet ÖZGEHAN
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Başkan
Yardımcısı

Taşınmaz Maliki
Hacettepe Üniversitesi
Teknoloji Geliştirme Bölgesi
Yönetici A.Ş.

Prof. Dr. Tuncay DELİBAŞI
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

ONAY
Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü adına
Dr. Muhammet ÖZGEHAN
Genel Sekreter



RUHSAT – İSKAN –PROJE VS.

[illegible]

YAPI MUHAZIRI											
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: ...		

[illegible]

YAPI RUHSATI									
1. Genel bilgi alanı: BULANIK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.					2. Ruhsatın veriliş tarihi: 13.01.2013				
3. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					4. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
5. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					6. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
7. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					8. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
9. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					10. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
11. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					12. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
13. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					14. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
15. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					16. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
17. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					18. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
19. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					20. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
21. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					22. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
23. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					24. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
25. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					26. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
27. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					28. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
29. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					30. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
31. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					32. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
33. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					34. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
35. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					36. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
37. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					38. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
39. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					40. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
41. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					42. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
43. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					44. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
45. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					46. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
47. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					48. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
49. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					50. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
51. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					52. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
53. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					54. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
55. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					56. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
57. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					58. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
59. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					60. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
61. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					62. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
63. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					64. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
65. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					66. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
67. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					68. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
69. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					70. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
71. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					72. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
73. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					74. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
75. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					76. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
77. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					78. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
79. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					80. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
81. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					82. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
83. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					84. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
85. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					86. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
87. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					88. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
89. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					90. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
91. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					92. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
93. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					94. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
95. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					96. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
97. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					98. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				
99. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013					100. Ruhsatın veriliş yeri: 13.01.2013				

[illegible]

HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ-HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ KULLANIM AMACI: HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ SAHİBİ Hacettepe Teknokent Yönetici A.Ş.

YÜKLENİCİNİN ADI SOYADI Hacettepe Eğitim ve Klinik A.Ş.
VERGİ DAİRESİ VE NO Doğanbey - 454 054 9262

ARSANIN İLİ İLÇESİ MAHALLESİ PAFTA NO ADA NO PARSEL NO
ANKARA ÇANKAYA ÜNİVERSİTELER 129-a-15-4-b 29094 9

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

PAFTA ADI ÖLÇEK PAFTA NO TOPLAM PAFTA TARİHİ
VAZİYET PLANI 1/1000 1 16 21.02.2013

	ADI SOYADI	ÖNVANİ	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	M. TAYFUN TULGAN	MİMAR	26399	<i>[Signature]</i>
STATİK				
MEKANİK TASİSAT				
ELEKTRİK TESİSATI				
JEOLOJİK RAPOR				

NOT: İŞE BAŞLAMADAN ÖNCE PROJELER KONTROL EDİLİP VARSA HATALAR İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR.

İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYGUN OLDUĞU PROJE MÜELLİFİNCE KABUL EDİLMİŞTİR.

KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ	YÖNETİCİ ŞİRKET
Mimar A. Özden ANAT <i>[Signature]</i>	Mimar Gürkan YENİ Yapı İşleri ve Teknik Çözümler <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 26. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

İNCELEME	ŞUBE MÜDÜRÜ	TASDİK
22.03.2013 <i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i> Atilla UZUNLU Şube Müdürü V.	<i>[Signature]</i> Mehmet AKGÖR Şube Müdürü V.



KSE Formunda Parsel Geometrisi İKOR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Özellik	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Fiksalizasyon Uyarı	-
Kullanım Kararı	Teknokent

Bina Yüksekliği	Serbest	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	Yapılaşma Nispeti	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S. (Emsal)	0.40
Top. İnşaat Alanı	-	Hemaka	Serbest
Maks. Kurut Sayısı	-	Yerçek	-

Açıklama	-
Karşılık	-

KADASTRO PARSELİ

İl	ANKARA	Pişta	129A15B4B
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	29094 / 9
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (m ²)	57.894,00 m ² (Tapu alanı değişikliği)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İlan Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	1506 CADDE
Kapı No	34



ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



KML Formunda Parsel Geometrisi NCH

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-
Plan Farklılığına Uygun	-
Kullanım Kararı	-
Orman Alanı	-

Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK
Ön Bahçe	-
Yeni Bahçe	-
Akçe Bahçe	-
Top. İnşaat Alanı	-
Maks. Kiriş Sayısı	-
Kat Adedi	-
Yapılaşma Nizamı	-
T.A.K.S.	-
K.A.K.S. (Emsal)	-
İmaka	-
İncelik	-

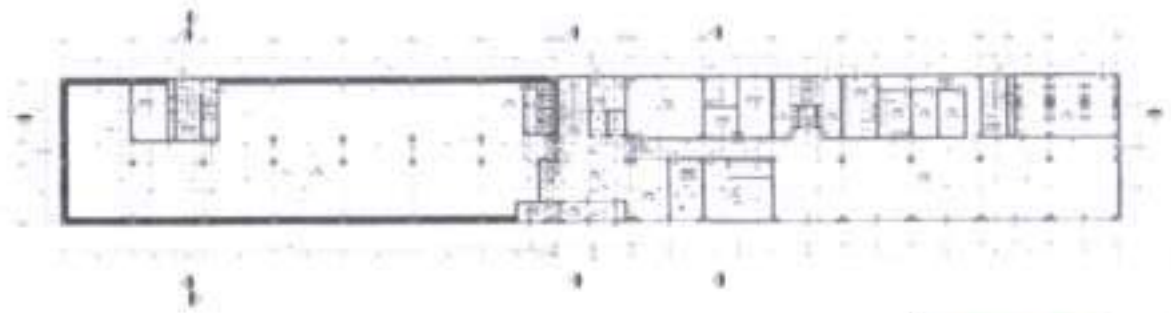
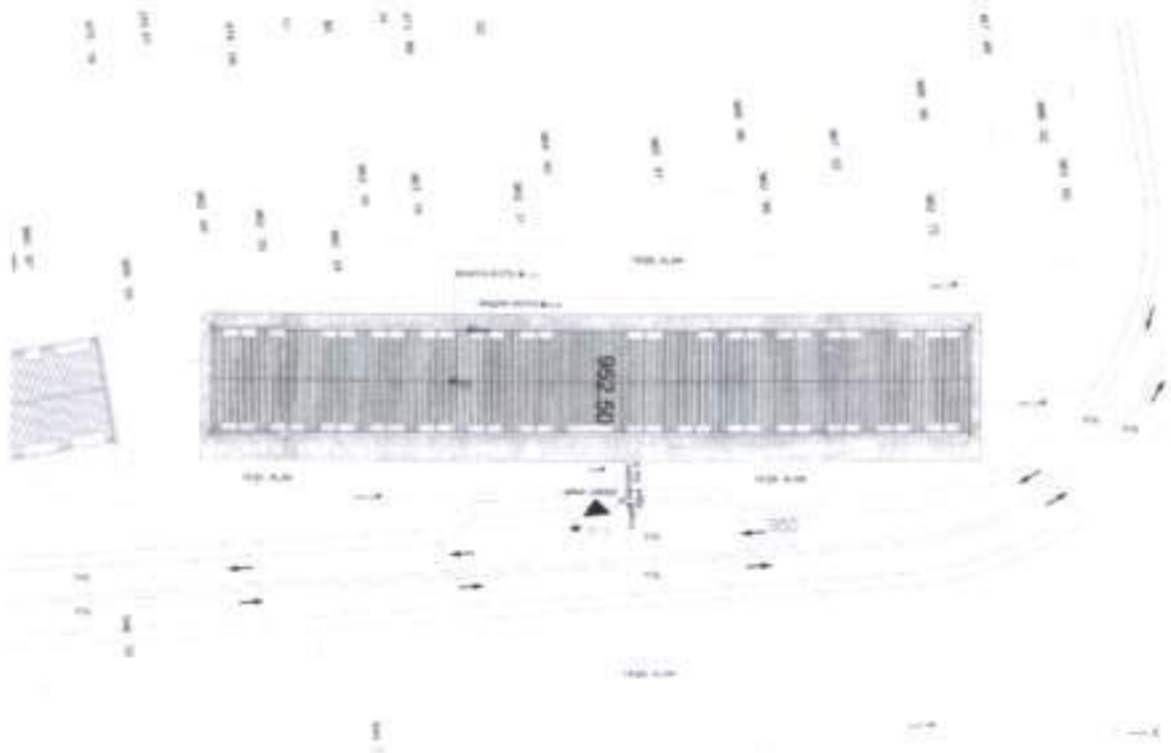
Açıklama	-
Kısıtlama	-

KADASTRO PARSELİ

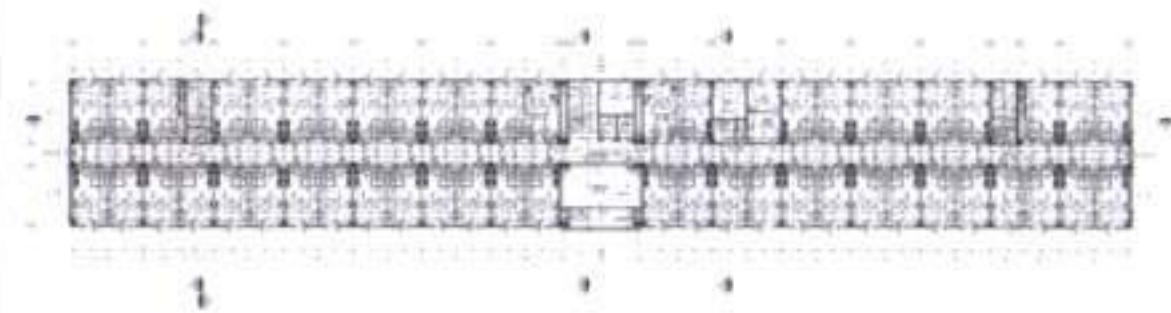
İl	ANKARA
İlçe	ÇANKAYA
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)
Parsel	02A1884C
Ada/Parsel	29094 / 10
Parsel Alanı (m ²)	119.267,82 m ² (Tapu alanı değildir.)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İlan Mahallesi	ÜNİVERSİTELER
Caddesi / Sokak	Mevcut değil
Kapı No	Mevcut değil

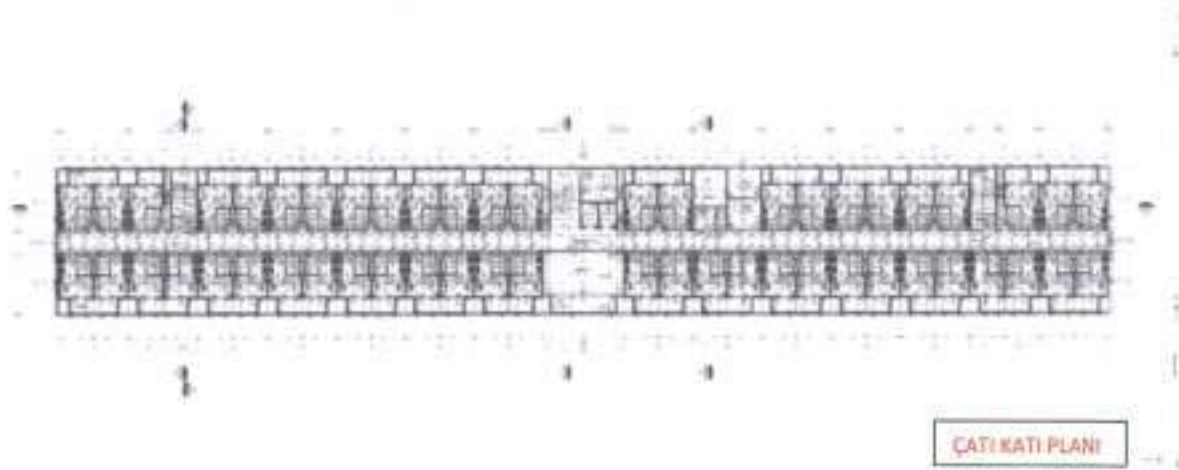


ZEMİN KAT PLANI



BİRİNCİ KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 8198 Sk. No:10 Kat:5 Üsküdar/İSTANBUL
Tic Sic: 271247/08.01 K. Sic: 271247/08.01
www.netgd.com.tr E-posta: iletisim@netgd.com.tr
Tic Sic: 271247/08.01 K. Sic: 271247/08.01
Mühür: 271247/08.01 K. Sic: 271247/08.01
13.06.2023















TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.01.2010

No: 404419

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri Buharınlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır:

[Signature]

İlker AKKAN
GENEL SEKRETER

[Signature]

Ö. NİHAZ ÜZTANCI
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 28039106440 - Lisans No: 401418)

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

[Signature]

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Emcan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1388

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 60010001996 - Lisans No: 408022)

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

[Signature]

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.06.2019

Belge No: 2019-01.1389

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 3060721440 - Lisans No: 511343)

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

[Signature]

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

[Signature]

Emcan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15033854974 - Lisans No: 927177)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaser BAHÇECİ
Başkan