NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1675

Aralık, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ebeköyü Mh. Eski Sanayi Sk. No:17/B Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:356026 Mersis No:0631054938000019
Maltepe Vergi Daireisi 631 054 9389

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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ankara Ticaret Sicil No: 317/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 427 00 [illegible] Fax:0312 427 00 34
www.netkurumsal.com Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 250006 Mersis No: 0931054938000019
Maliye Vergi Dairesi: 034 0[illegible]

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 İle 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 İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

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 11

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin 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 İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 14

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sok. No:27/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 481 00 01 Fax:0312 481 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 250695 Mersis No: 0631054030900011
Maltepe Vergi Dairesi 831 064 5119

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 26

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 26

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 26

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 27

5.1 Pazar Yaklaşımı 29

5.2 Maliyet Yaklaşımı 34

5.3 Gelir Yaklaşımı 35

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 37

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 38

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 38

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 38

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 38

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 38

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 38

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 38

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38

7. SONUÇ 39

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 39

7.2 Nihai Değer Takdiri 39

8. UYGUNLUK BEYANI 40

9. RAPOR EKLERİ 40

NET KURUMSAL GAYRIMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 34 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic No:256606 Mersis No:0831059330500011
Maltepe Vergi Dairesi: 831 054 9709

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023 - 1675 / 29.12.2023
Değer Tarihi	29.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta 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.
Taşınmazın Açık Adresi	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (39 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 39 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar dükkan 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)	Taşınmazların büyük çoğunluğu üzerinde finansal kiralama şerhi bulunmakta olup yasal bir kısıtlılık oluşturmayacağı düşünülmektedir.
Piyasa Değeri	**526.400.000,00-TL** **Beş Yüz Yirmi Altı Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**631.680.000,00-TL**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüştür. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340 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. Ensar Sk. No:6/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 01 Fax:0312 457 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 250884 Mersis No:0631074939920014
Merkez Vergi Dairesi 631 054 1119

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 22.12.2023 itibariyle başlanmış 28.12.2023 itibarıyle değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

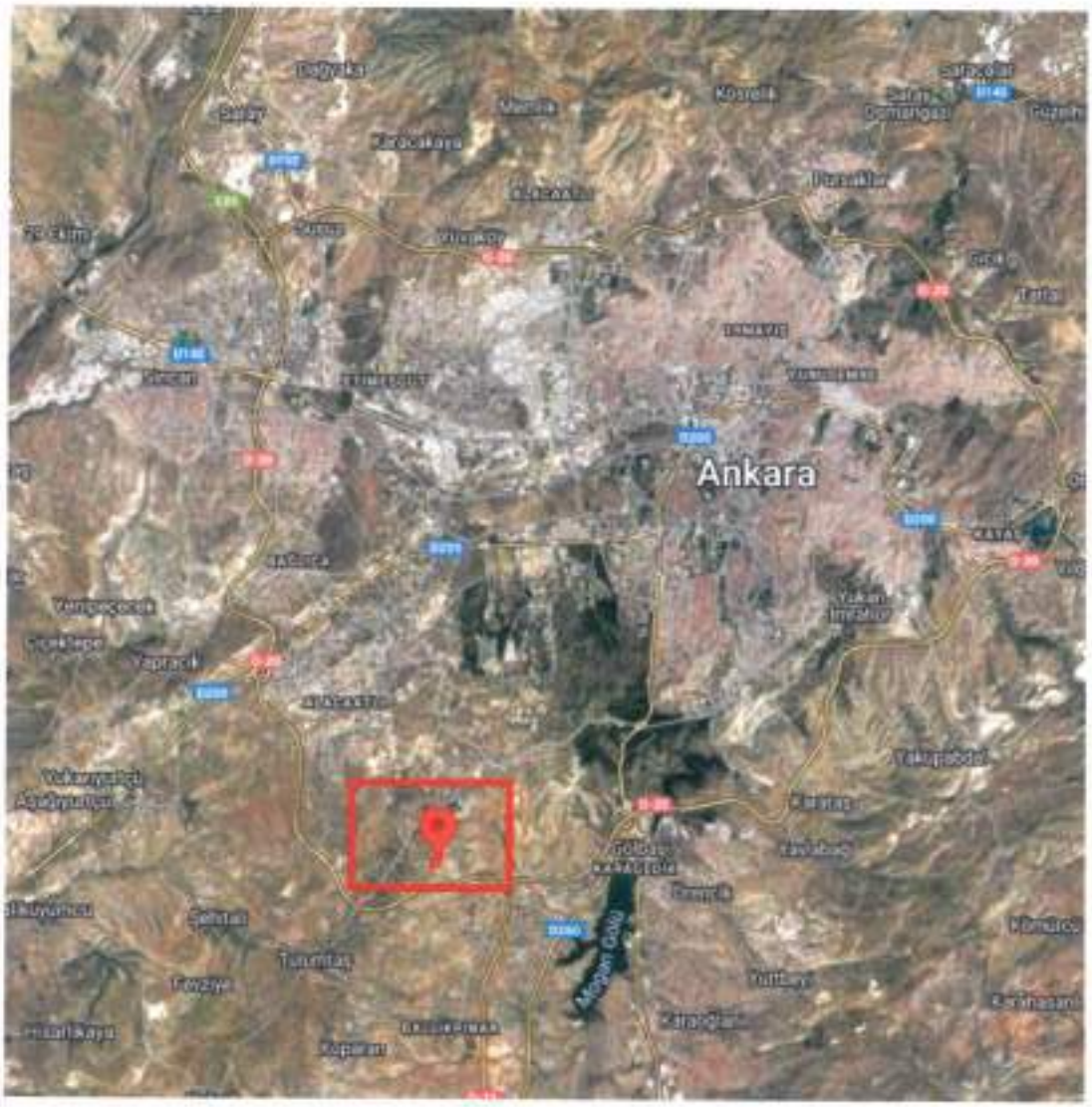
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 61 Fax:0312 407 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631056193800019
Maltepe Vergi Daireli: 631 034 6[illegible]

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 parsele 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.

Koordinatlar: Enlem: 39,7918 - Boylam: 32.7082

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU												
İL		ANKARA			AT YÜZÖLÇÜMÜ(m2)		108326,00					
İLÇE		GÖLBAŞI			ANA TAŞINMAZ NİTELİK		30 ADET BETONARME, A1 24 KATLI MESKEN, A2 8 KATLI MESKEN, A3 5 KATLI MESKEN, A4 6 KATLI MESKEN, B1 28 KATLI MESKEN, B2 10 KATLI MESKEN, B3 29 KATLI MESKEN,B4 6 KATLI MESKEN,C1 9 KATLI MESKEN,C2 33 KATLI MESKEN,C3 10 KATLI MESKEN,C4 28 KATLI MESKEN					
MAHALLE		HACILAR										
ADA-PARSEL		111328/1										
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAY/PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	MALİK	TARİH	YEVMİYE	
1	93747285	17	1673	T	ZEMİN KAT	1	125/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207	
2	93747288	17	1676	T	ZEMİN KAT	2	409/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207	
3	93747289	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	1679	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	1863	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	93747357	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	1963	T	ZEMİN KAT	21	53/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207	
21	93747364	18	1964	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	93747480	18	1708	T	ZEMİN KAT	36	54/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207	
33	93747484	18	1709	T	ZEMİN KAT	37	177/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207	
34	93747488	18	1710	T	ZEMİN KAT	38	54/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207	
35	93747489	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	R6	ZEMİN KAT 1. BODRUM KAT	1	851/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	21.01.2023	3207	

3.3 Gayrimenkul İle 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 yıllığına 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 yıllığına MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE KİRALANMIŞTIR.) (Başlama Tarih:07/03/2018 Süre.) 16/03/2018 – 5816, *10 no'lu bağımsız bölüm

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emniyet Cd. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 00 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:259696 Mersis No:0315049389000019
Vergi Dairesi 434 054 9389

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 İle 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 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

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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullere ait S347E133BACA7 numaralı, B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 437 09 35 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 10.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 258896 Mersis No:0655540392000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 594 3585

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Beştepe Mh. Sinir Sk. No:17/11 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 06 [illegible] Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermayesi 4.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256996 Mersis No:0310049380001 9
Mülkiye Vergi Dairesi 631 054 3329

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Δ Nüfus;

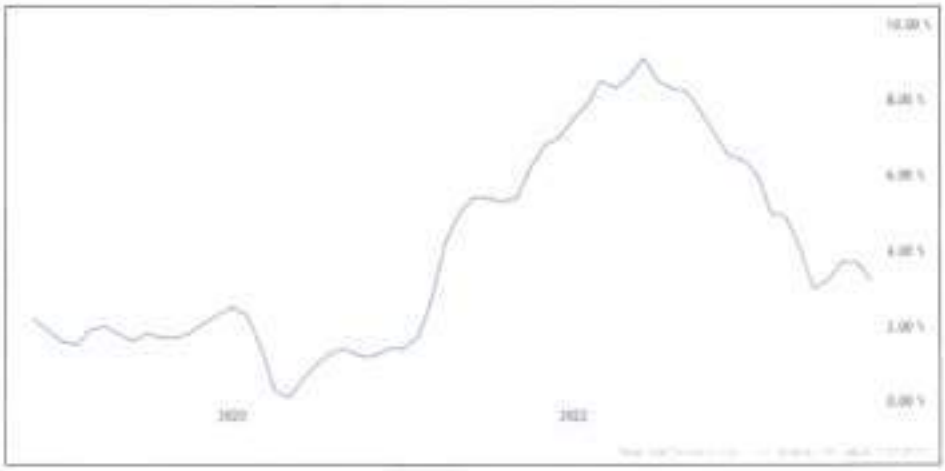
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

%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. (TUİK)

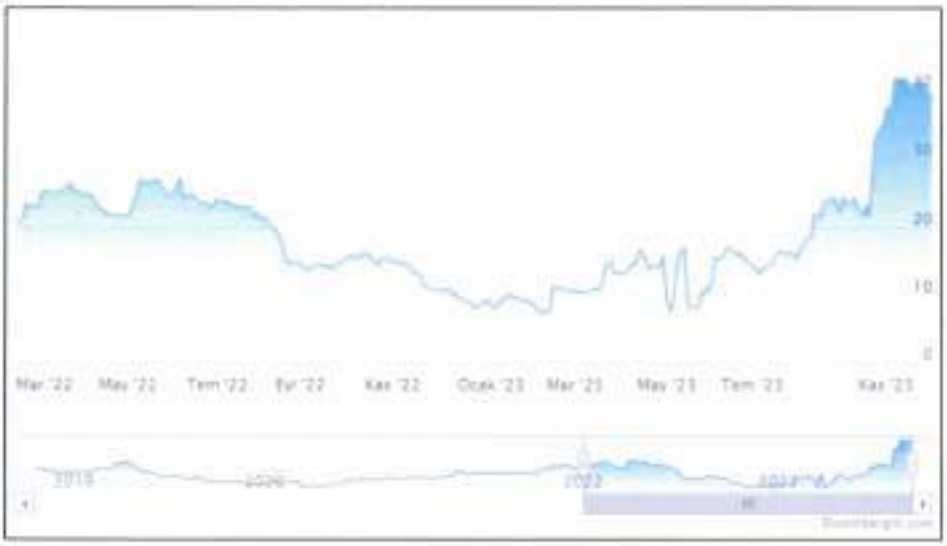


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

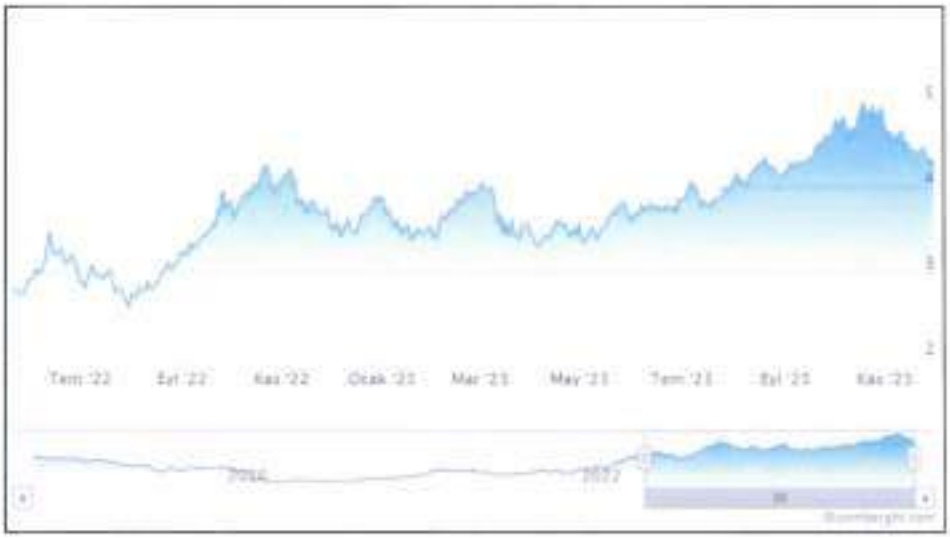
<u>Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;</u>

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, İhracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artığı/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 artığı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

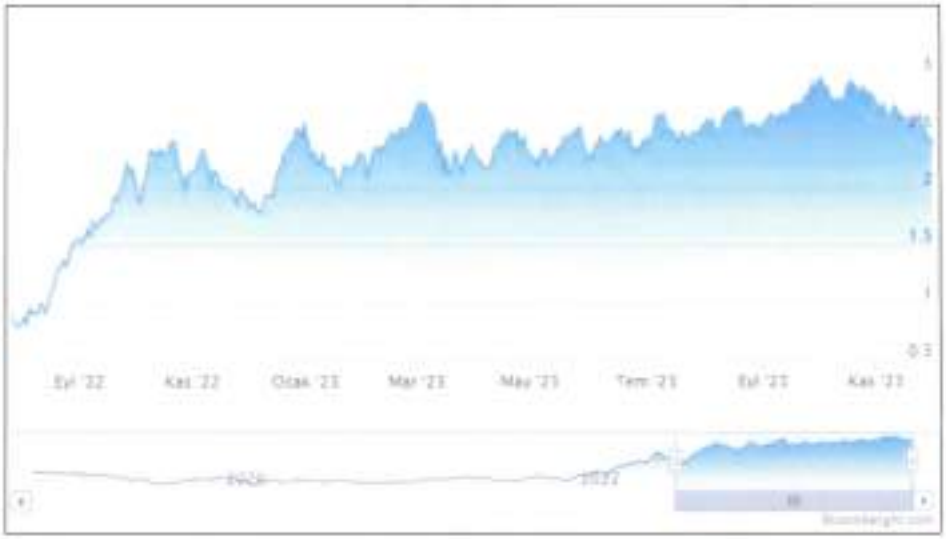
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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)

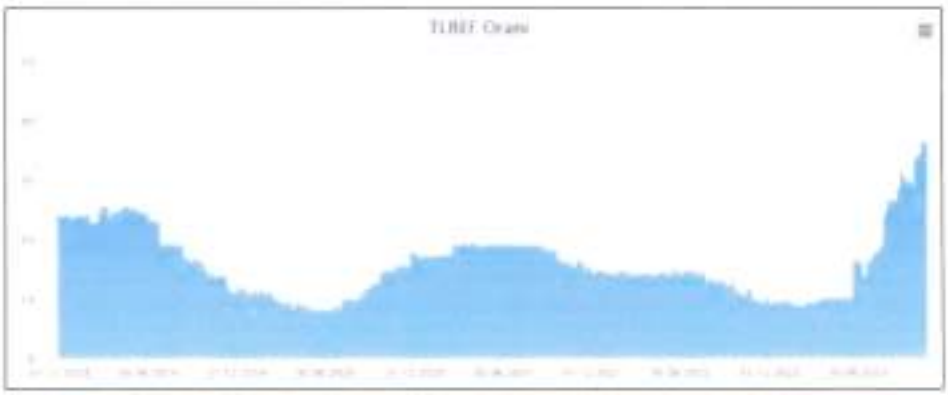


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor 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 itibariyle ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

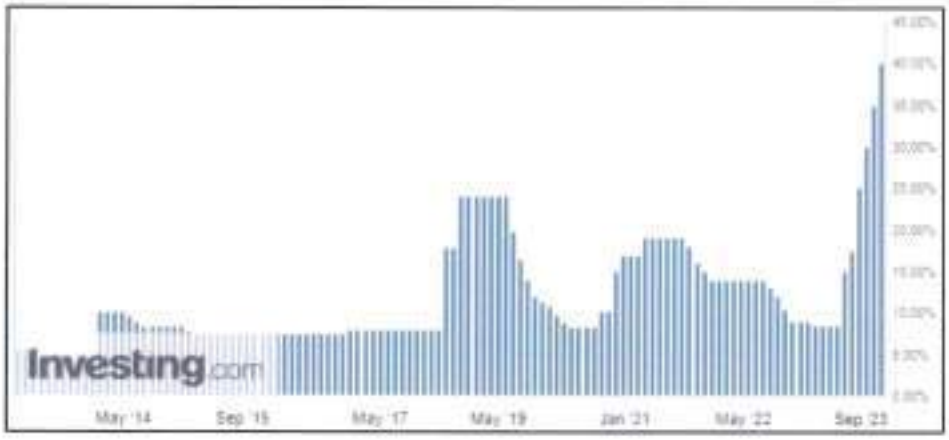


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

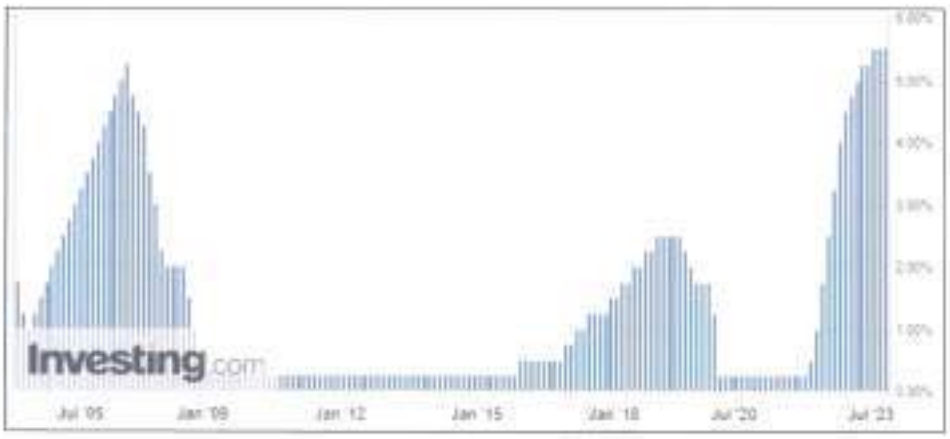
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



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

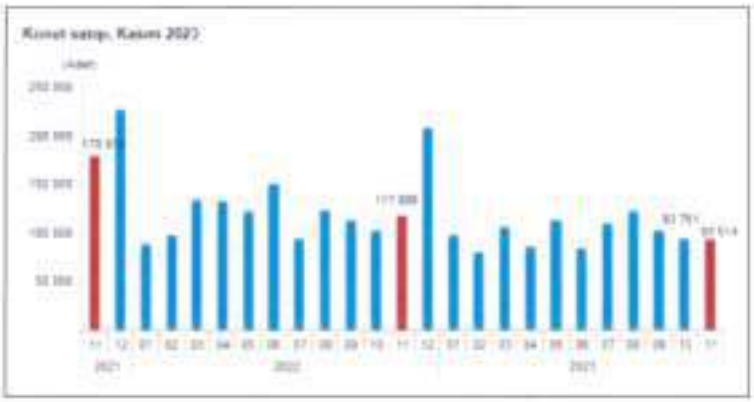


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

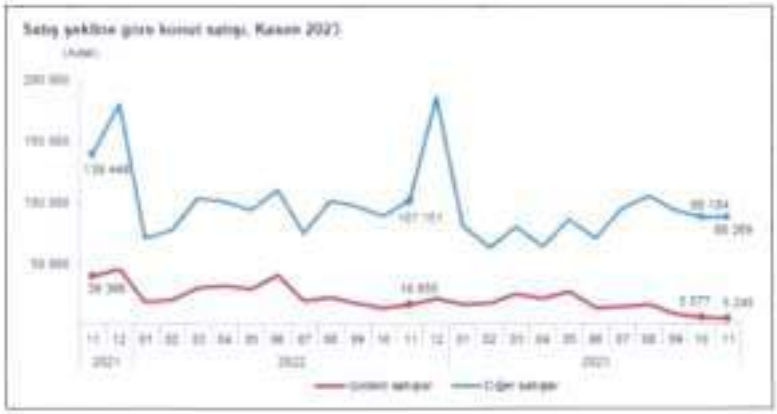
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Konut satış sayısı, Kasım 2021

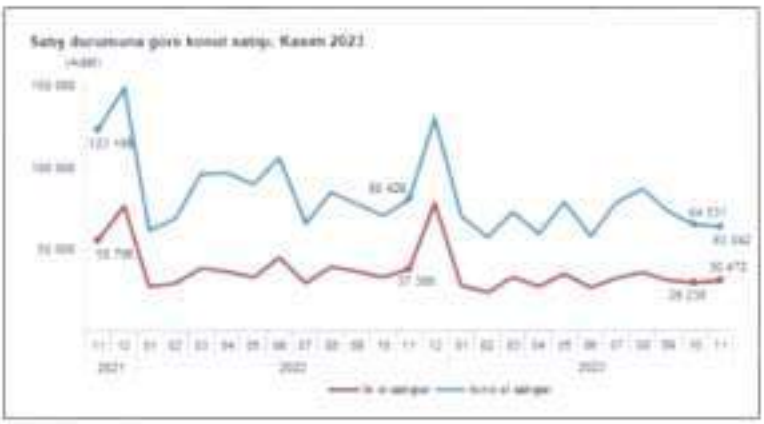
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2021	2022	Değişim (%)	2021	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	53 514	117 806	-26,8	1 087 349	1 217 659	14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 624	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 018 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	53 514	117 806	-26,8	1 087 349	1 217 659	14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 199	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 459	-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. (TUİK)



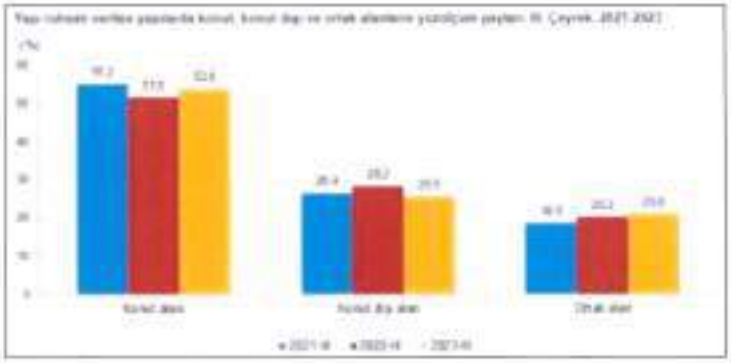
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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

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. (TUİK)



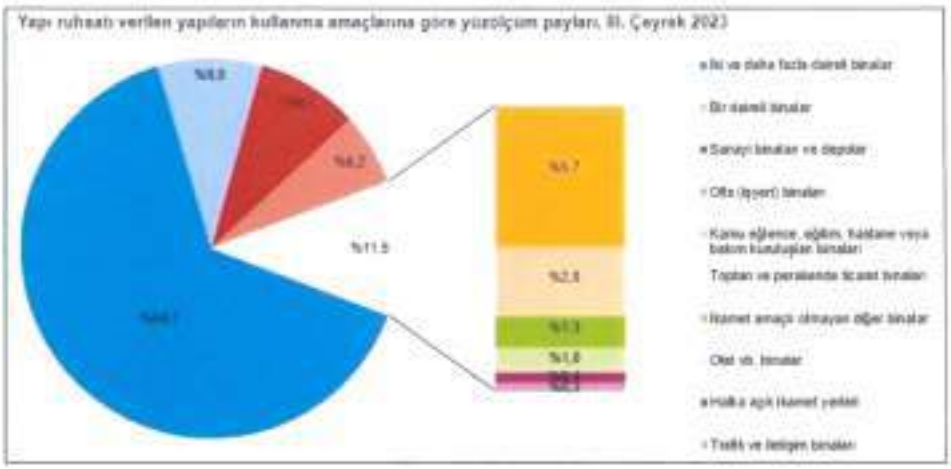
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mersis No: 0594 0544 0001 0019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9103

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

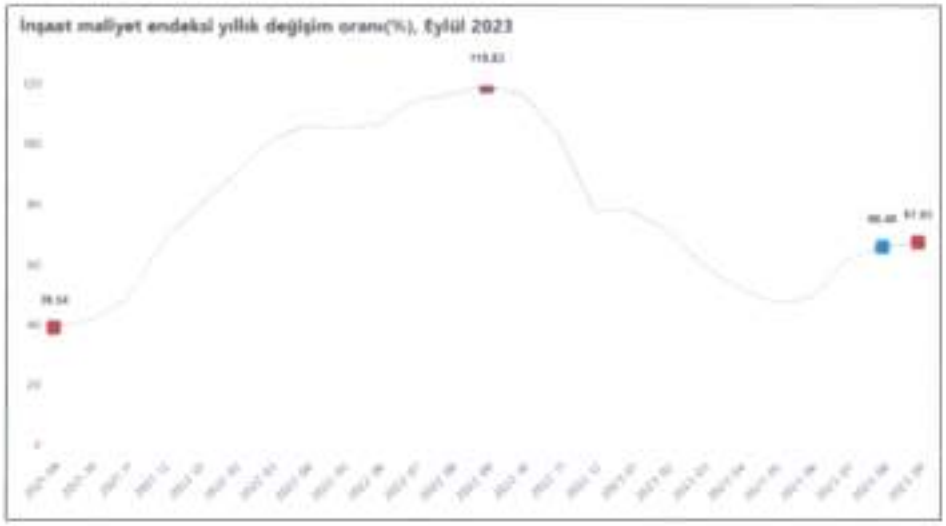
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		**138 122**	**44,0**	**725 294**	**38,7**	**151 362 144**	**34,4**
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 367 552	96,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,0
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 601	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022		**127 831**	**7,7**	**695 864**	**-4,1**	**145 745 708**	**-3,7**
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 985	-20,2
	II	29 671	-4,8	144 076	-8,6	30 756 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 943	-3,6
	IV	44 327	-0,7	278 649	13,7	55 453 326	6,8
2023	I	23 887	-8,6	131 562	1,5	26 946 384	-1,7
	II	31 947	6,8	192 158	33,4	39 588 667	27,4
	III	35 351	24,9	196 409	35,0	39 080 868	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. (TUİK)

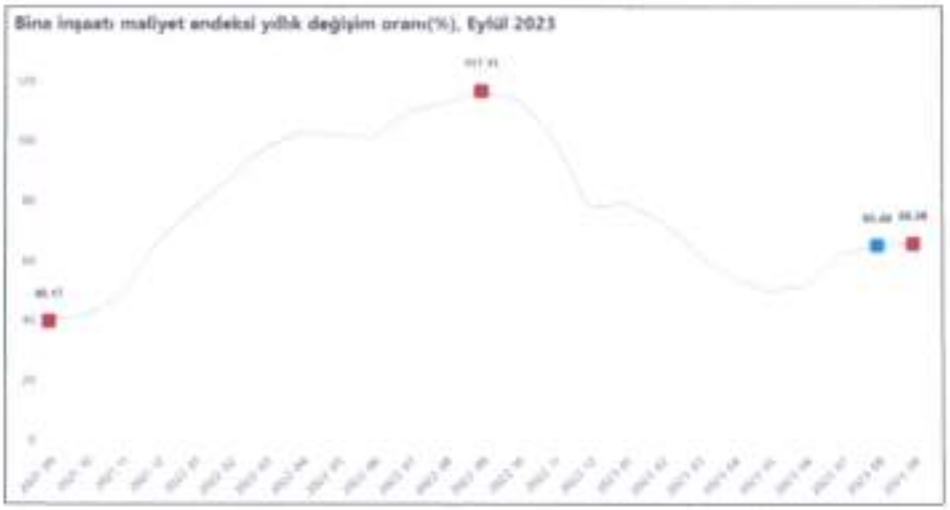


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı.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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bahçelievler Mah. Sinir Sok. No: 17/1 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0293 0293 0000 0001
Ticaret Sicil No: 208 036 Mersis No: 0293 0293 0000 0001
Maslak Vergi Dairesi 631 054 5339



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. (TUİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

B3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 26 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 141 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 19 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 30 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 164 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 34 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 25 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 145 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 20 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 105 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 bodrum + zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

R1-R2-R3-R4 ve R6 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 1 bodrum + zemin + 1 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 42 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişleri site içerisinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

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

Mahallinde yapılan incelemede yapının mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle, 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

Parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar hâlihazırda dükkan olarak kullanılmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 değerleme 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, değerleme 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 arttırılmış 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 ola*bilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanı*labilir*. 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 değerleme 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 ola*bilir*. 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme 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)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 cadde 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 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 : 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 (m²)	**59,00m²**		**55,00m²**		**184,00m²**		**340,00m²**		**165,00m²**	
Satış fiyatı	**6.000.000 TL**		**6.500.000 TL**		**16.500.000 TL**		**25.000.000 TL**		**16.500.000 TL**	
m² 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/m²**									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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**									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda ve benzer imar durumunda olan dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak taşınmazların lokasyonu, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve kullanım alanları göz önünde bulundurulduğunda dükkan birim m² satış değerinin **70.000 TL -80.000 TL** aralığında dükkan kira birim değerinin ise **250-TL** ile **350-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, bulunduğu konumun tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazların site içerisinde yer alması ve taşınmazların alanları dikkate alınarak ayrı ayrı değer takdirinde bulunulmuştur.

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, ticari yapıların cephe ve reklam kabiliyetleri vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlere ait değer detayı aşağıda gösterilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerleme 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 değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların dükkan niteliğinde olması nedeni ile değerleme 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 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 değerleme 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) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî 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 tutarıdır.

- 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ANKARA

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.B. NO	KAT	ALANI (m²)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAP. ORANI	PİYASA 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	R6	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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ANKARA

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 değerleme 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 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 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 değerleme 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 Gerekleri 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 İle 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, Devredilebilmesi 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 Taşarrufta 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 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, 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 gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 itibariyle 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 itibariyle 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.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tapu Kaydı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şifreli ver)

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şifreli ver)

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - Şifreli ver)

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Denetçik - SBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Denetçik - SBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

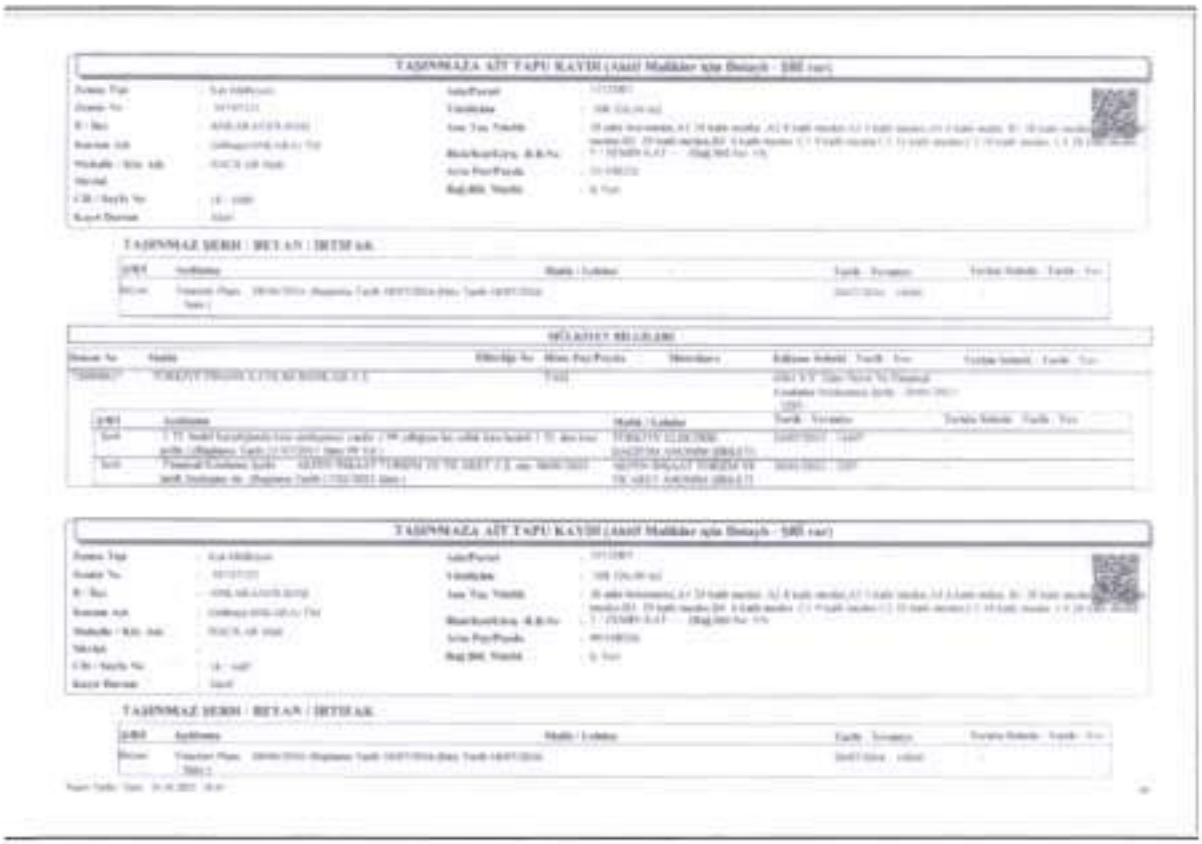
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Denetçik - SBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ankara/ANKARA
Tel: 0312 427 09 43 Fax: 0312 427 57 34
Sermaye: 4.000.000,00 TL
Vergi Dairesi: Çankaya V.D.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Asıl Malikler için Detaylı - İBF var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Asıl Malikler için Detaylı - İBF var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Asıl Malikler için Detaylı - İBF var)

KURUMSAL GAYRİMENKUL İDEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ANKARA

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - DBF var)

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - DBF var)

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ayni Hakkın eşlik Etmeyik - 100 varsı)

TAŞINMAZ SERGİ / BEYAN / DETEPAK

BİLGİLERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 2.11.2023 16:00

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katmülkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747375
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	18/1701
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//29
Arsa Pay/Payda:	47/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofis ve İş Yer

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 20-07-2016 15:13 - 14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/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.Göre Devreden Adına Devir 24-10-2022 46011	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin

Y KURUMSAL GAYRİMENKUL ...
...ÇLEŞME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
...ANKARA

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN 7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Gölbaşı(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) **4tyrrlSWx85** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıl Hakkı için Denayk - ŞİŞ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Asıl Malikler için Dosyalı - SBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

HİZMETİ BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Asıl Malikler için Dosyalı - SBİ var)

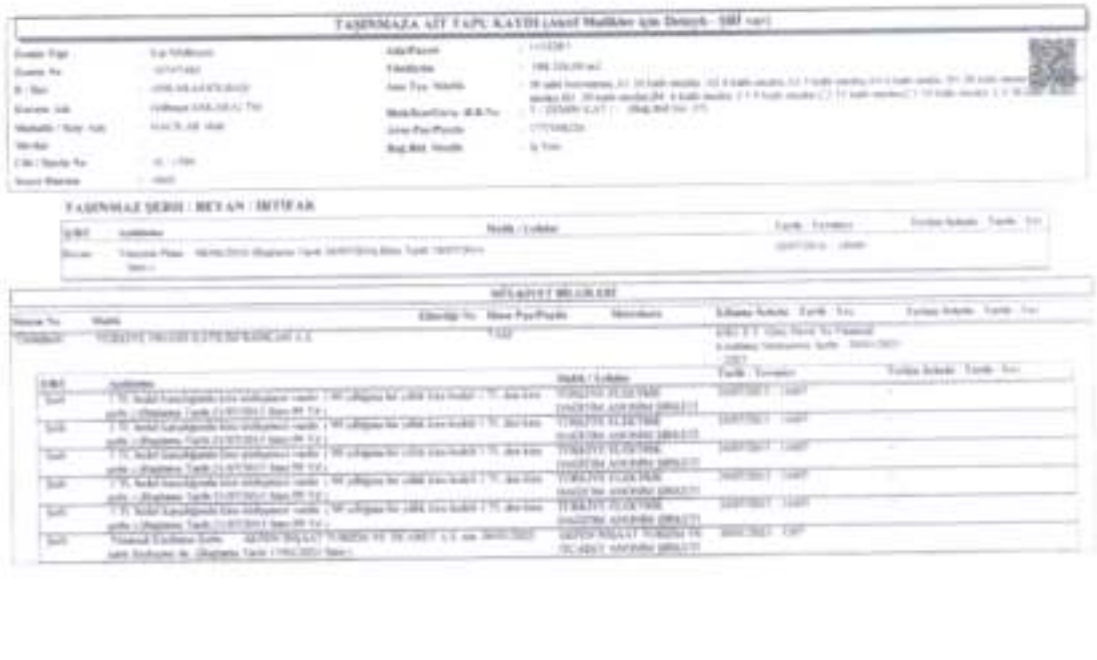
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

HİZMETİ BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Asıl Malikler için Dosyalı - SBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ana Taşınmaz - SİRİ var)

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

HİZMET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ana Taşınmaz - SİRİ var)

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

HİZMET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ana Taşınmaz - SİRİ var)

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

HİZMET BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (ana/alt Maliklar için Detaylı - 1[illegible] var)

TAŞINMAZ SERBİ / BEYAN / İRTİFAK

İLİŞİK YÜKLER

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (ana/alt Maliklar için Detaylı - 1[illegible] var)

TAŞINMAZ SERBİ / BEYAN / İRTİFAK

İLİŞİK YÜKLER

* Tapu sözlüğü şerhler ve hizmetler sadece elektronik ortamda tanımlanmıştır

Kadriye ÜÇÜNCÜ
Kadriye Üçüncü
[illegible]

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2023-16:00

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93747499
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	17/1672
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	R6/ZEMİN KAT-BODRUM KAT//1
Arsa Pay/Payda:	851/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı mesken,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofis ve İş Yer

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 20-07-2016 15:13 - 14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
353729585	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	851	851	Kat Karşılığı Temlik 17-08-2016 15988	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanı Dk. No:170 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 497 00 61 Fax:0312 497 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250209 Mersis No:0831004703000019
Merkezi Vergi Dairesi 831 614 5219

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İmar Çapı ve CBS Krokisi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-30149 07.11.2023

Konu : Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan Muhtelif Parsellere İlişkin

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, Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahallelleri sınırları içerisinde yer alan muhtelif parsellerin güncel imar durum bilgisi talep edilmiştir.

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

a) Karaoğlan 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 *"Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"* kapsamında kaldığı, halisi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibariyle çıkarılan askı sürecinin halen devamı ettiği,

b) Karaoğlan Mahallesi 1791 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile mükerrer olduğu dolayısıyla parsele ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,

c) Karaoğlan 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-Karaoğlan Mahalleleri Konya Yolu Doğusu Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* kapsamında "Toplu İşyeri 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,

ç) Karaoğlan 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,

d) İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,

e) İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Doğrulama Kodu: 881D0933-6EE9-474D-9089-D82283727706 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ebys
Ozel Osman Paşa Mahallesi Sabil Caddesi No: 3 PK:06065
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi İçin:Bilge DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1.40, Yençok:26 Kat olduğu,

g) Kızılcaşar Mahallesi 120573 ada 1 parselin "Konut+Ticaret Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:2.50, Yençok:25 Kat olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 8E1D0935-6EE9-4740-0089-DE2281727788 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/pollesi-ebys
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sakal Caddesi No: 3 PK:06865
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Bilgin DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ANKARA

T.C.
BÜLBAŞI BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUMU

KROKİ EKTEDİR

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KONU:	PAFTA 1 : VAZİYET OTOPARK PLANLARI KESİT VE GÖRÜNÜŞLER EMSAL HESABI KAZI HESABI BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ BİNA KÖŞE KOORDİNATLARI A,B,E,F BLOKLAR PLAN KESİT VE GÖRÜNÜŞLER	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	001
		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

1.KISIM MİMARİ PROJE
(Tamamı: 2Kısım)

6994

ADA	111328	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	Hacılar	
YAPI SAHİBİ	AKMEN İNŞAAT TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI	
İMAR ÇAPI	21 /01 /2014 TARİH 136/14 SAYILI	
YOL KOTU	06 /01 /2015 TARİH 06/15 SAYILI	
TAPU TESCİL DURUMU	22 Ocak 2015 TARİH	
BAĞ. BÖL. LİSTE SERİYANI	27/01/2015 TARİH 03621 SAYILI	
VEKALETNAME	Vekaletler	

MÜKELLEFLER		ENCÜMEN KARARI
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...../...../.....	22 Ocak 2015
	Rıdvan BURŞAKÖZ İmar Müfettişi	

BUTLARDA TAŞIYICI MAHAL DEĞİŞİKLİĞİ, AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLİRKİ KULLANILACAKTA ÜYELİK ÖNCESİNDE TAMAMLANMAŞ OLACAKTIR.

- BİNA İÇİ VE DIŞINDA İNŞAAT DUVARLARINDA İNŞAAT SEZONU AŞAMASINDA ÖRÜK İŞLEMİ YAPILACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA ÇATIDA YANGIN YALITIMI YAPILACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA YANGIN PERDESİ YAPILACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA YANGIN SÖNDÜRME EKİPMANI BULUNDURULACAKTIR.

Mimar Melkor TARANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje danışmanı Erol ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Plânlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanan işbu ofisine bu projenin, yapılan kontrolde görülen uymazlıkları, düzeltilerek ve inşa sahibinin yetkili temsilcisi olarak, eğilimiyle ve çizim doğrultusuna esasına göre onay yapılmış olup, gözden kaçabilen inşaat uygulaması sırasında oluşabilecek uymazlıklar herhangi bir zarar doğurması taraflar vazgeçmek şeklinde ilgili mevzuatın veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü bilgilendirmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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/ 2015 TARİH 06 / 15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU		22 Ocak /2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE BEYANI		27/01/2015 TARİH 03629 SAYILI
VEKALETNAME		Vekaletler

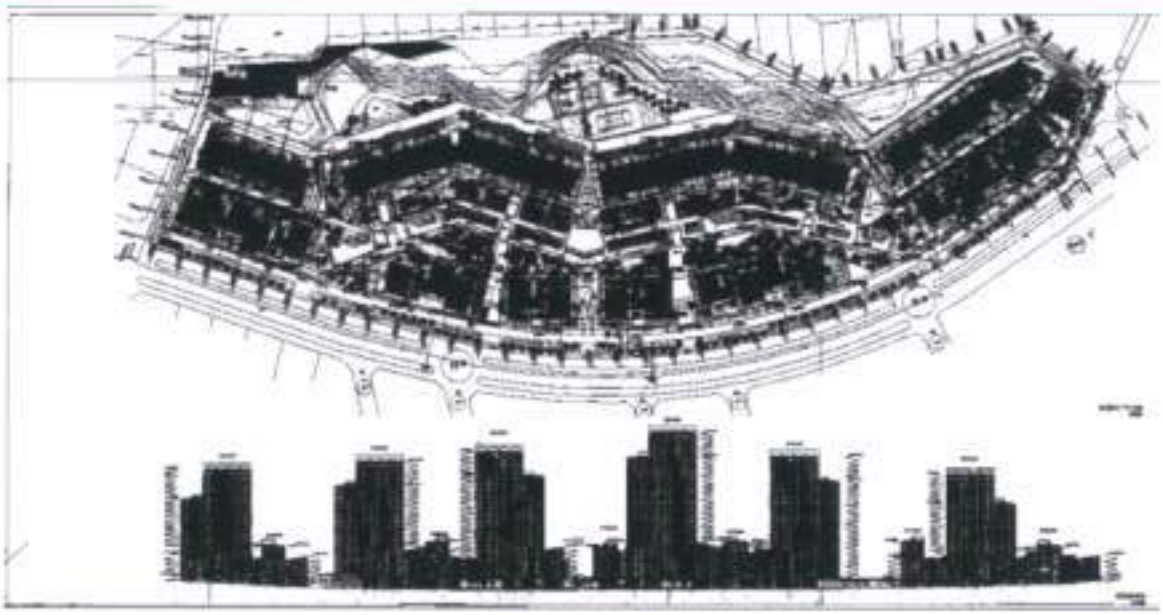
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
..../..../....	..../..../....	23 Ocak 2015
	Sercan TURŞAKÖZ	

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

- 5.00 M'YI GEÇEN İSTİNAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHHÜTNAME BELGESİ 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 sahiplerin yetkisi tetkik edilerek , aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gözden kaçabilen inşaat uygulaması sırasında oluşabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan vermeyecek şekilde fenni mesulün veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ekinciler 20. Sok. No:3/29 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 427 09 53 Fax: 0312 427 10 34
www.netkurumsal.com.tr
Sermaye: 500.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 148506 Mersis No: 0310000300000159
Maltepe Vergi Dairesi 8310415119



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri | Yapı Müteahhitleri | Denetçi Şefleri

Yapıyı İnşa Eden Kişilerin Yetkili Elemanları

Yapıyı İnşa Eden Kişilerin Yetkili Elemanları

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

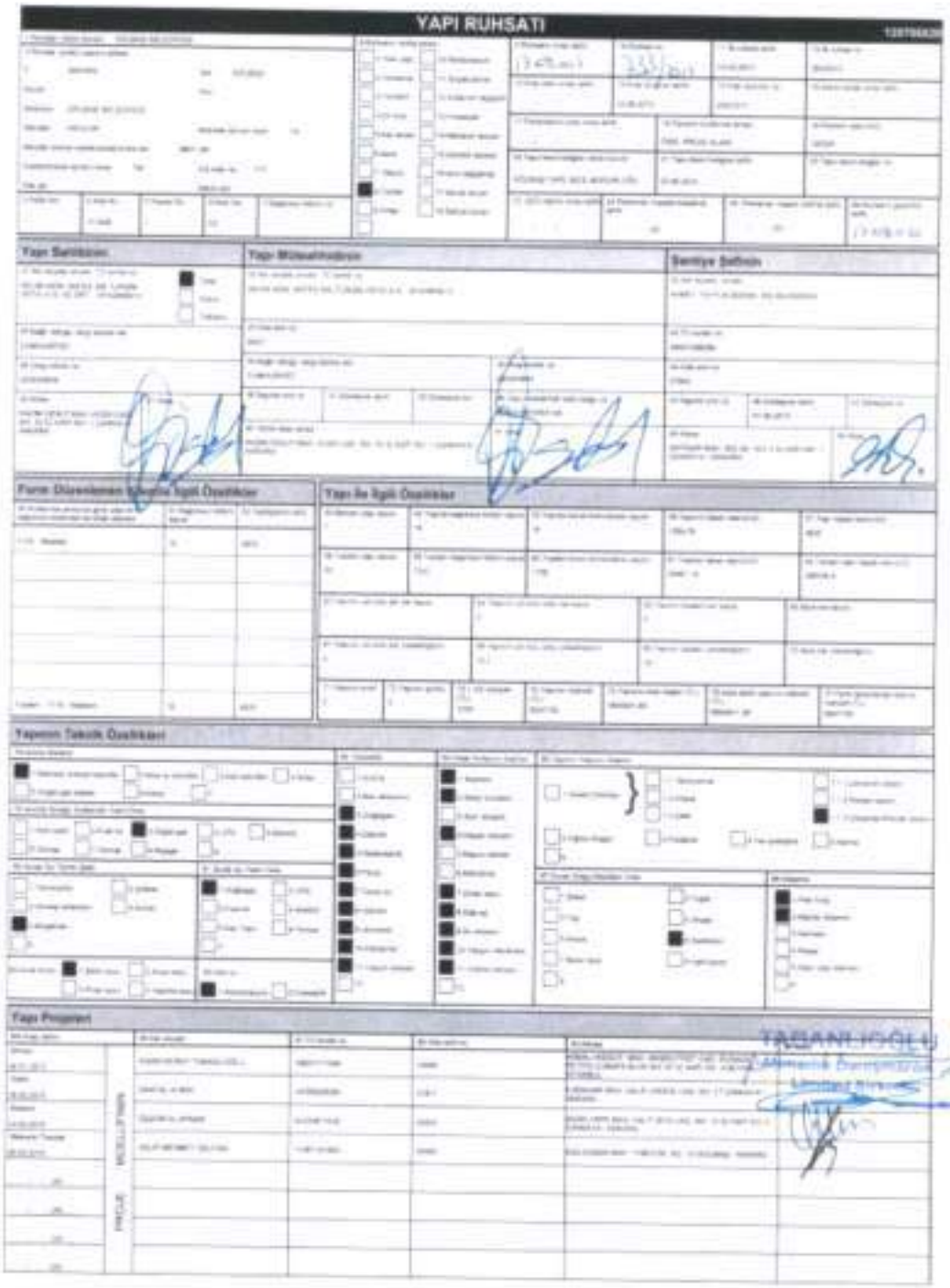
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kişiye İlişkin Özellikler

Yapı İle İlişkin Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifika Defteri

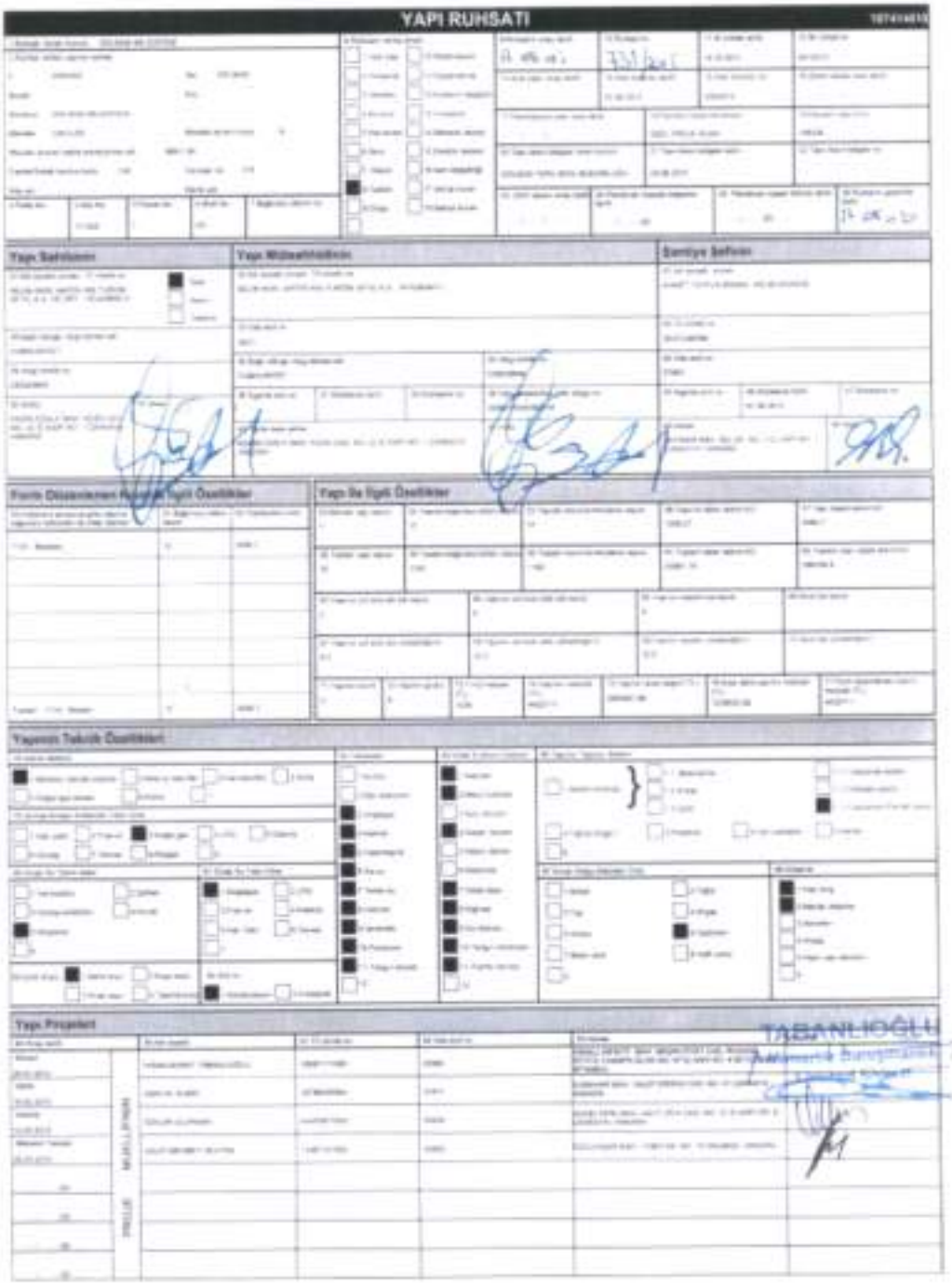
Form Düzenleyenin Kişiyle İlgili Özellikleri

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TASARLIKOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Seviye Şeflerin

Formu Düzenlenen Mimara İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Programı

TAPANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlemesi Konusu İlgili Özellikler

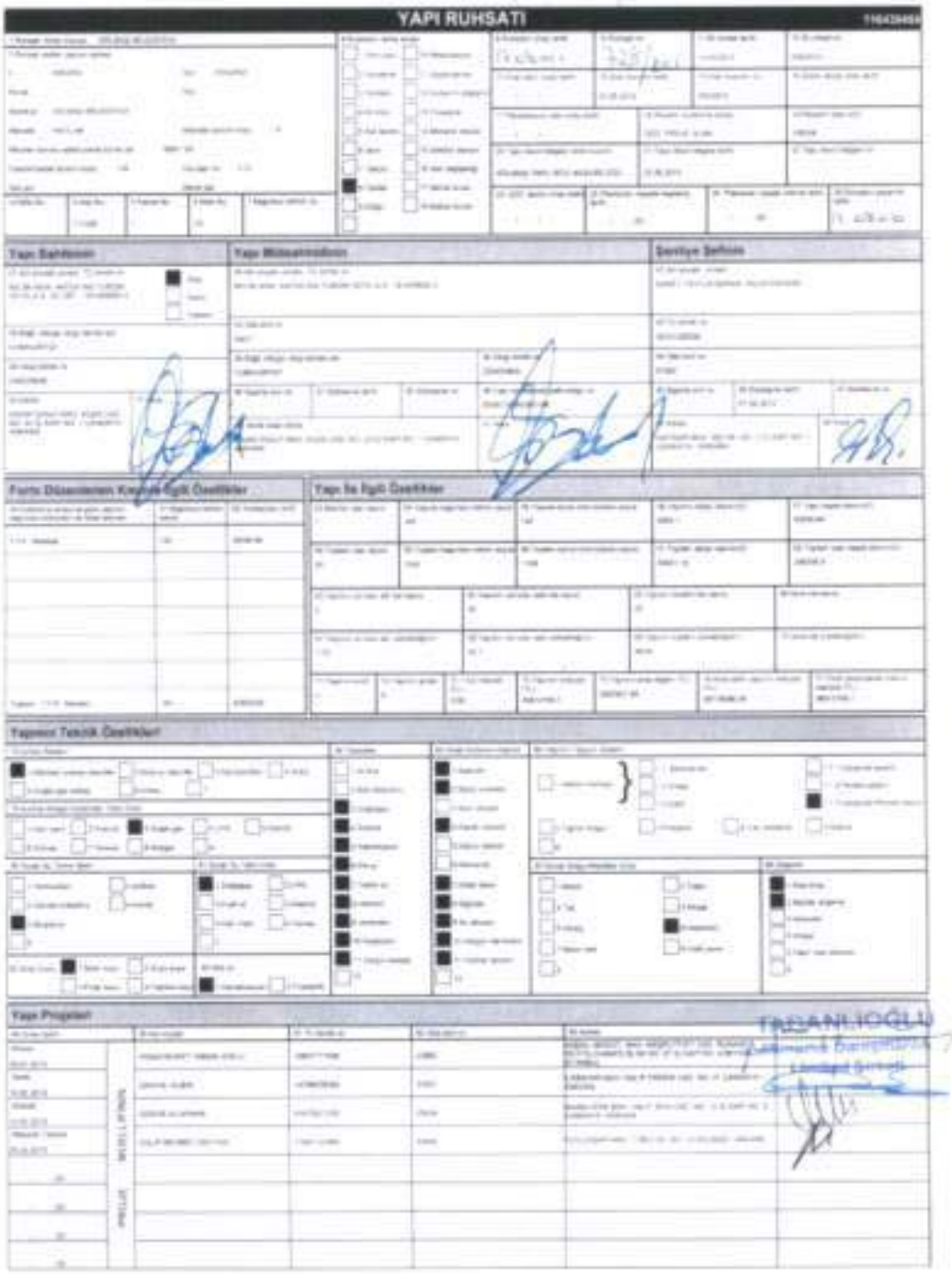
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Fiziki Düzenlemeye Esas Olan Bilgiler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Farklı Disiplinlere Ait Bilgi Özellikleri

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Şahıslara İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirnur Dik. Çan Dk. No:31/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 06 00 Fax:0312 467 05 34
www.netgayrimenkul.com.tr Sermaye 610.000,00 TL
Tic.Sic.No:250090 Mersis No:0315410360000010
Manapar Vergi Daireşi 204 804 3322

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Fenn Düşüncesinin Kullanılı İlgili Özellikler

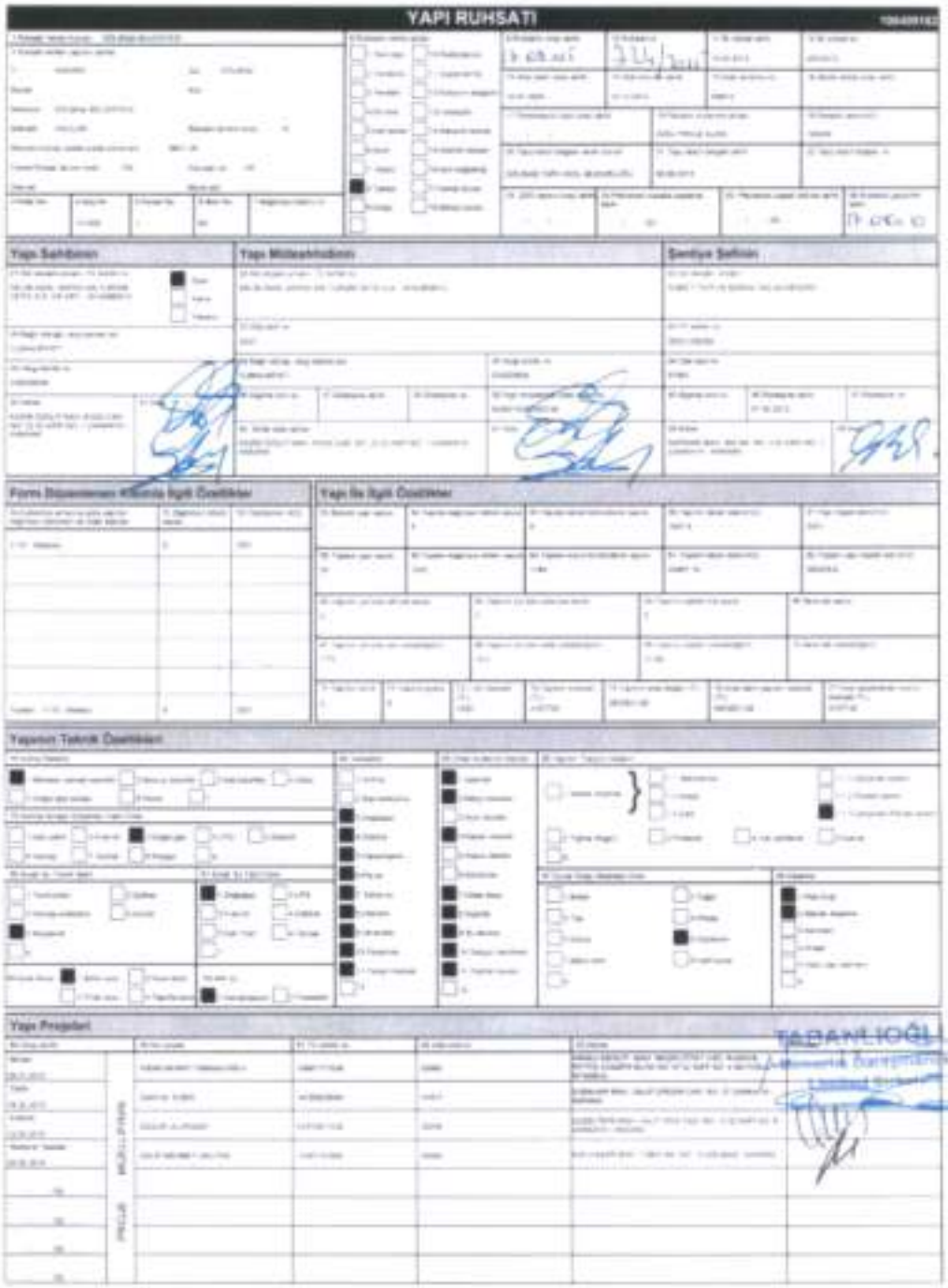
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TADANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

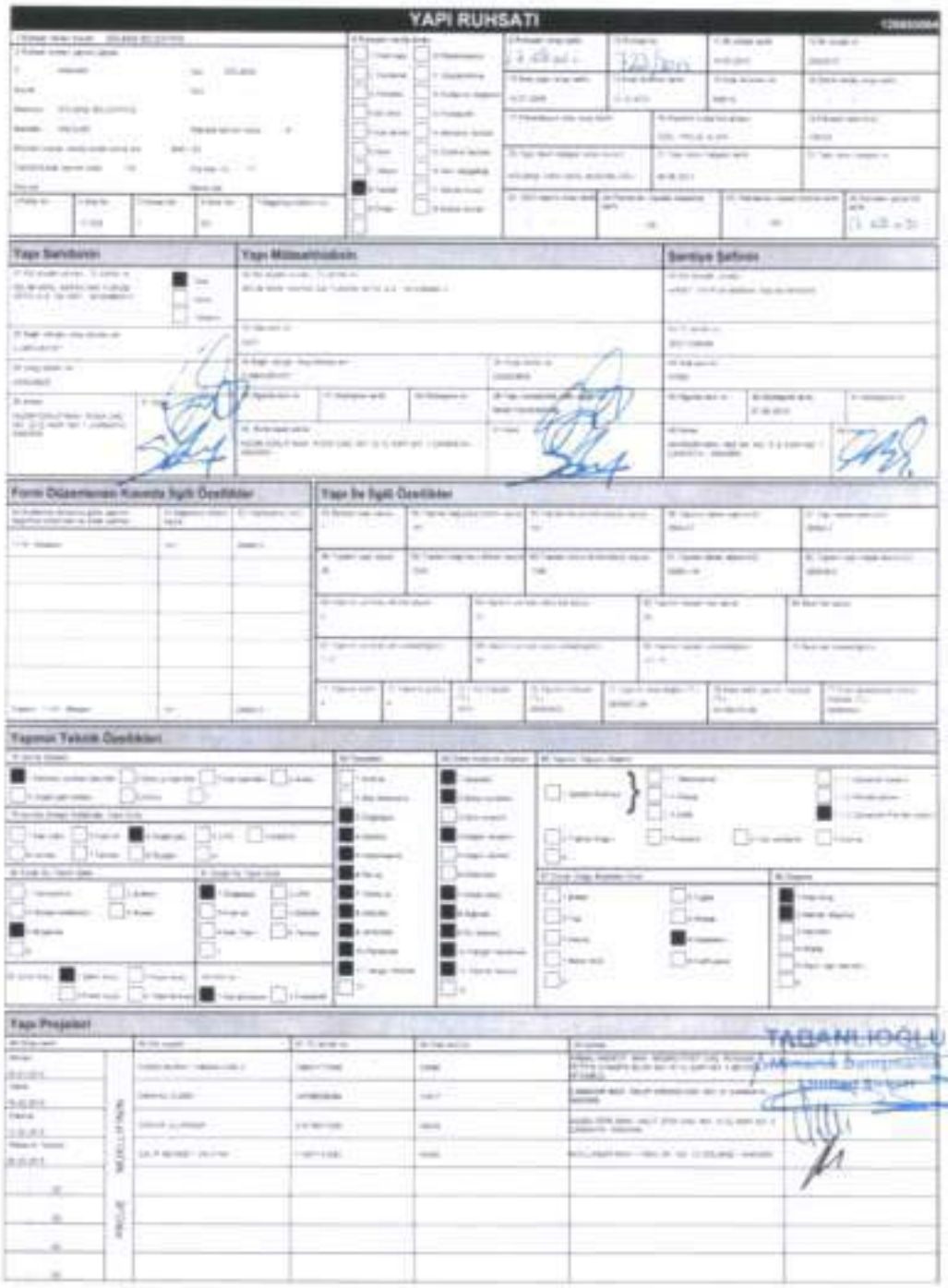
Form Düzenlenen Kişinin İlgili Özellikleri | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

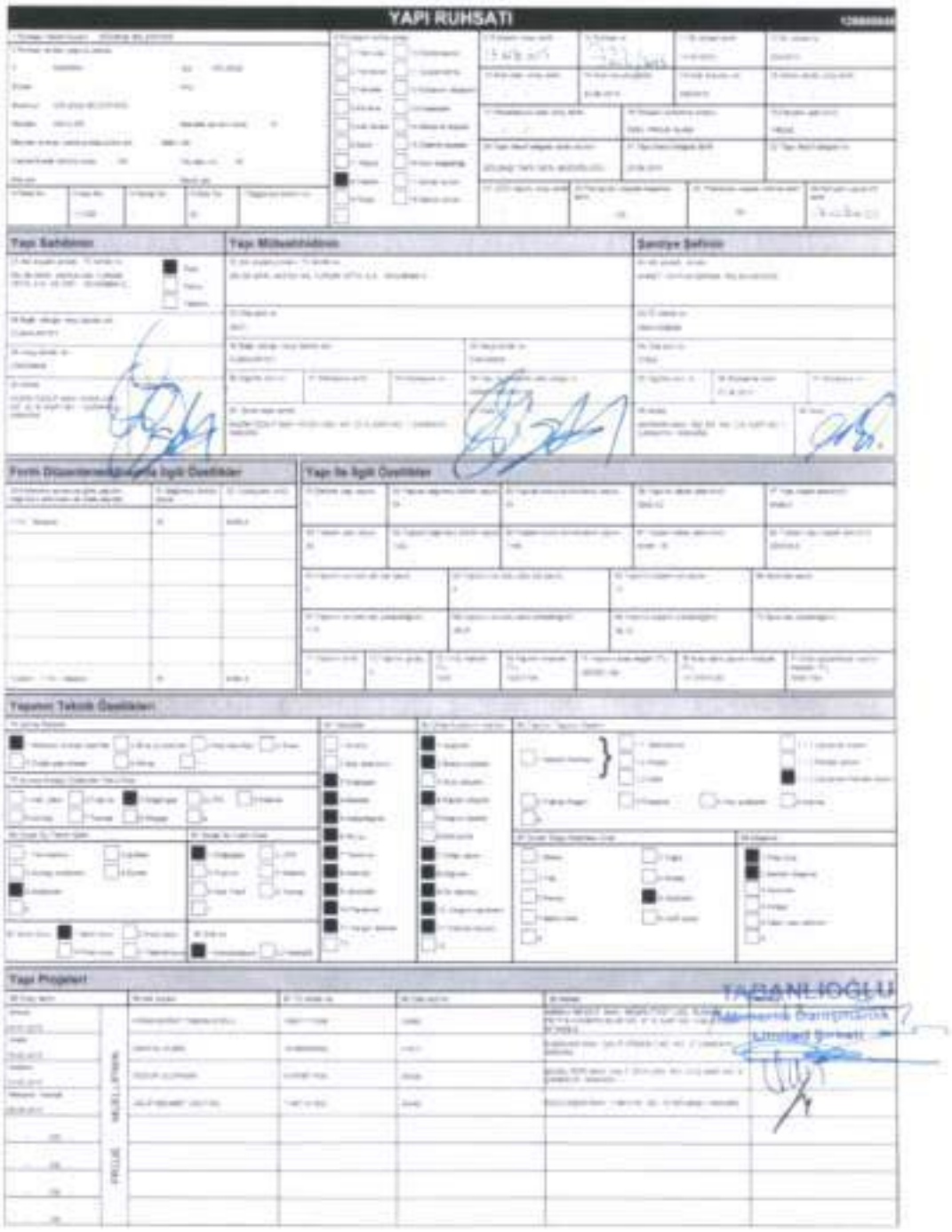
Formu Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

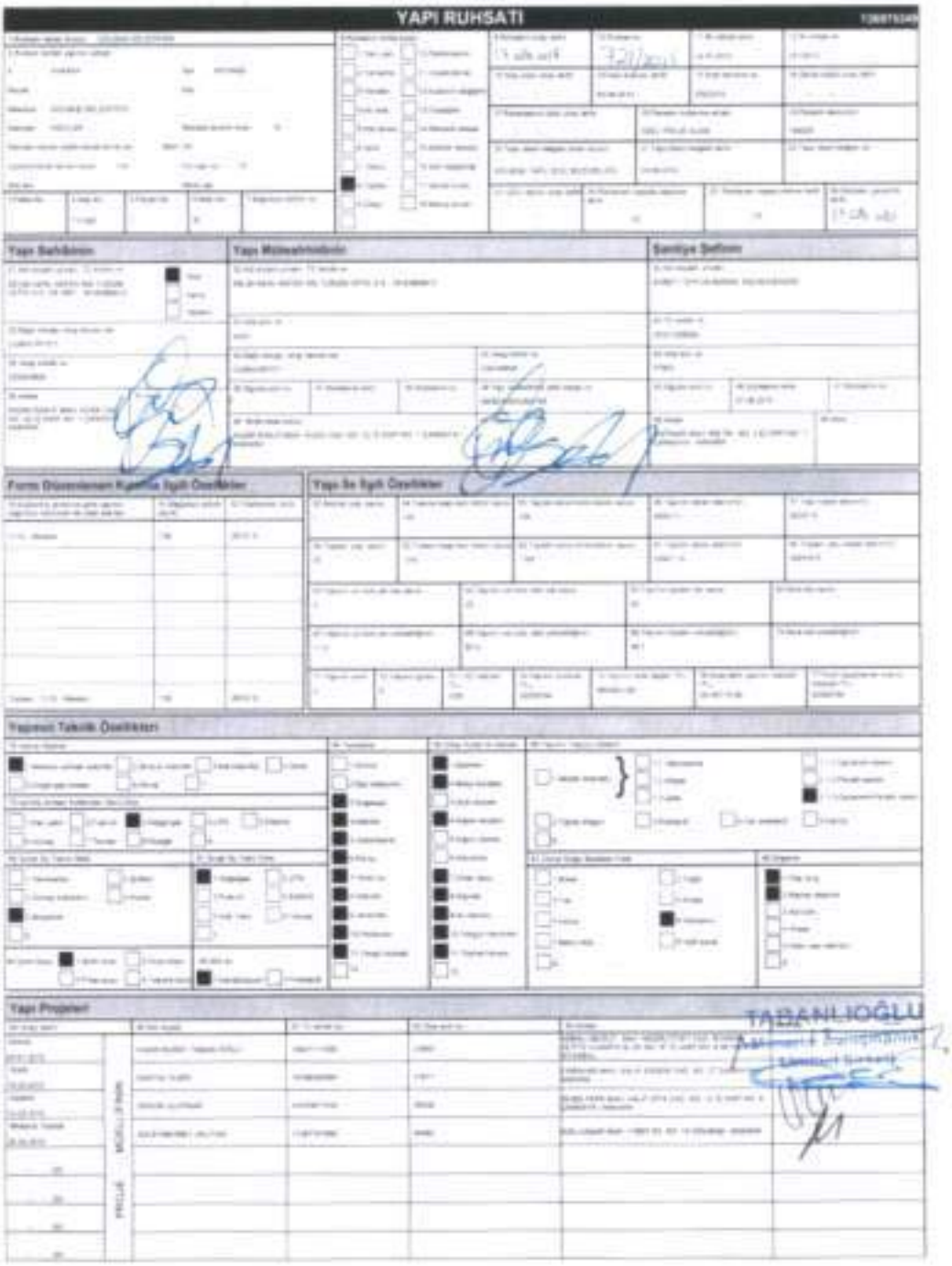
Şantiye Şefinin

Yapım Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kişiler İle İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Selçuk Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 427 32 65 Fax:0312 447 05 34
www.netgyk.com, Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret No:250050 Mersis No:0831074320000018
Mersis Kayıt Numarası: 0831074320000018

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitlerinin

Santiye Şefinin

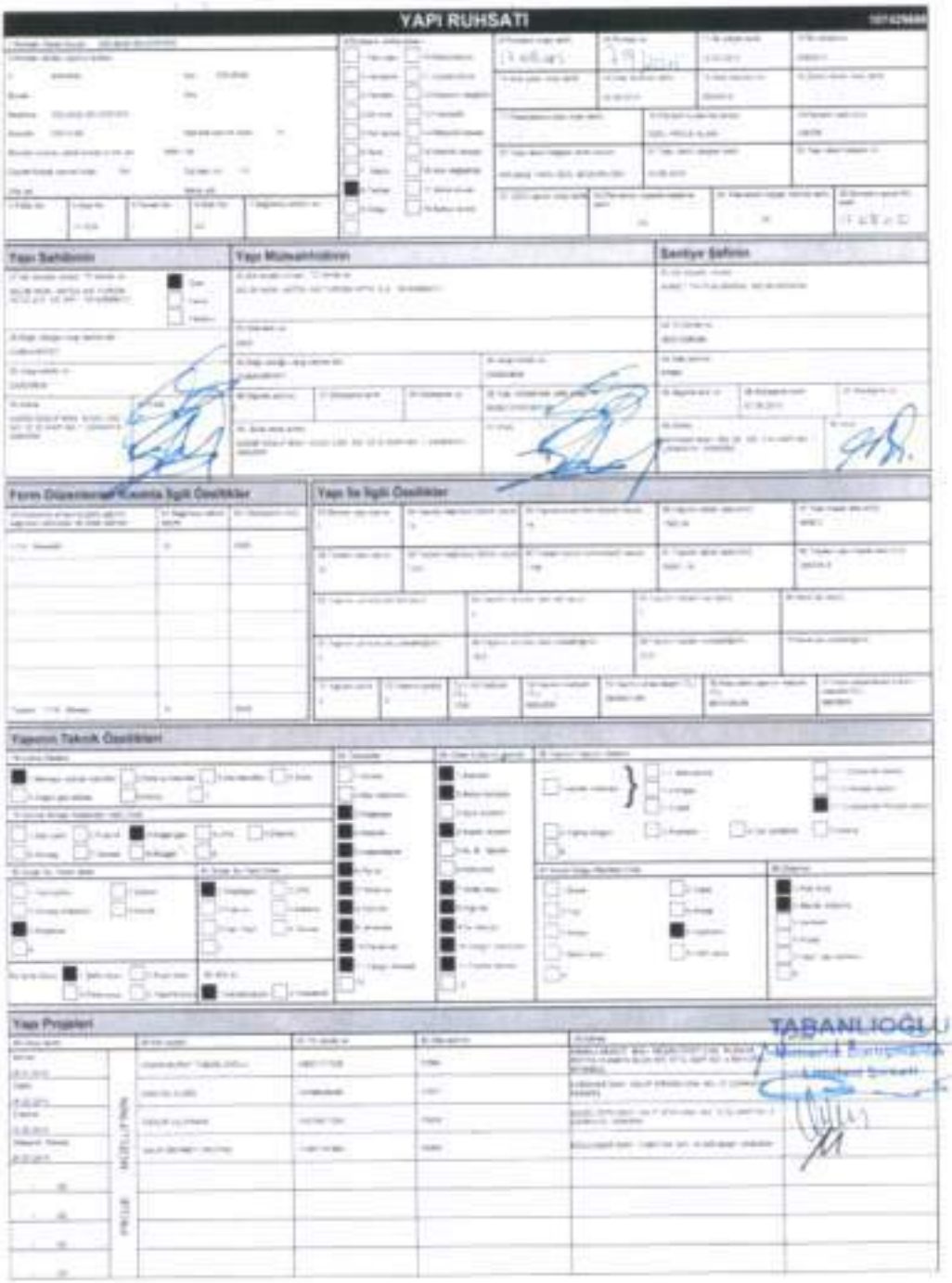
Form Düzenlemeye Kısmen İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenmesi Esasına İlişkin Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

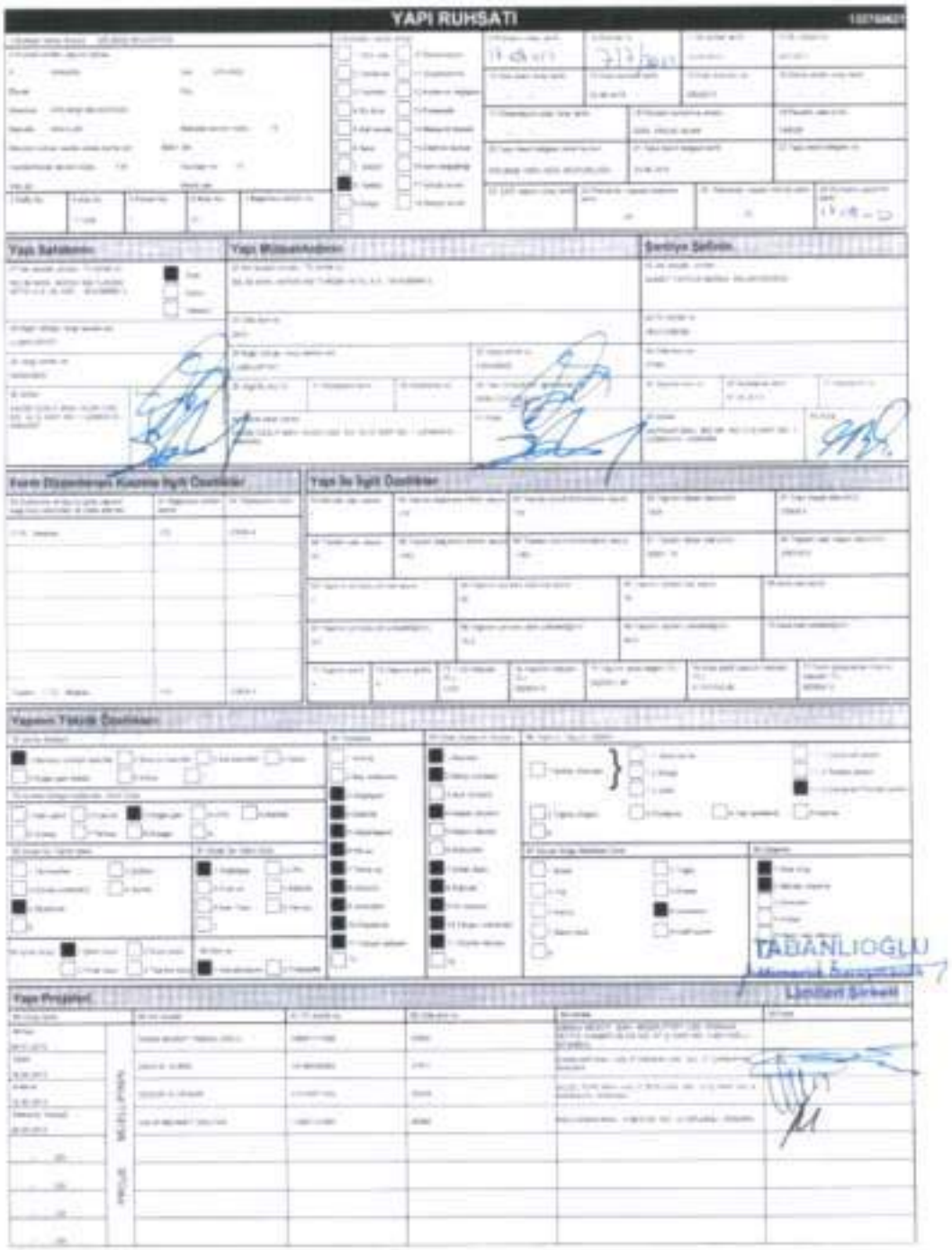
Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Kamu Düzenlemeleri Kurumu İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

TABANLIOĞLU

Yapı Projeleri

Lisanlı Şirketi

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenleyen Kuruma İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

TAŞANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TARANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

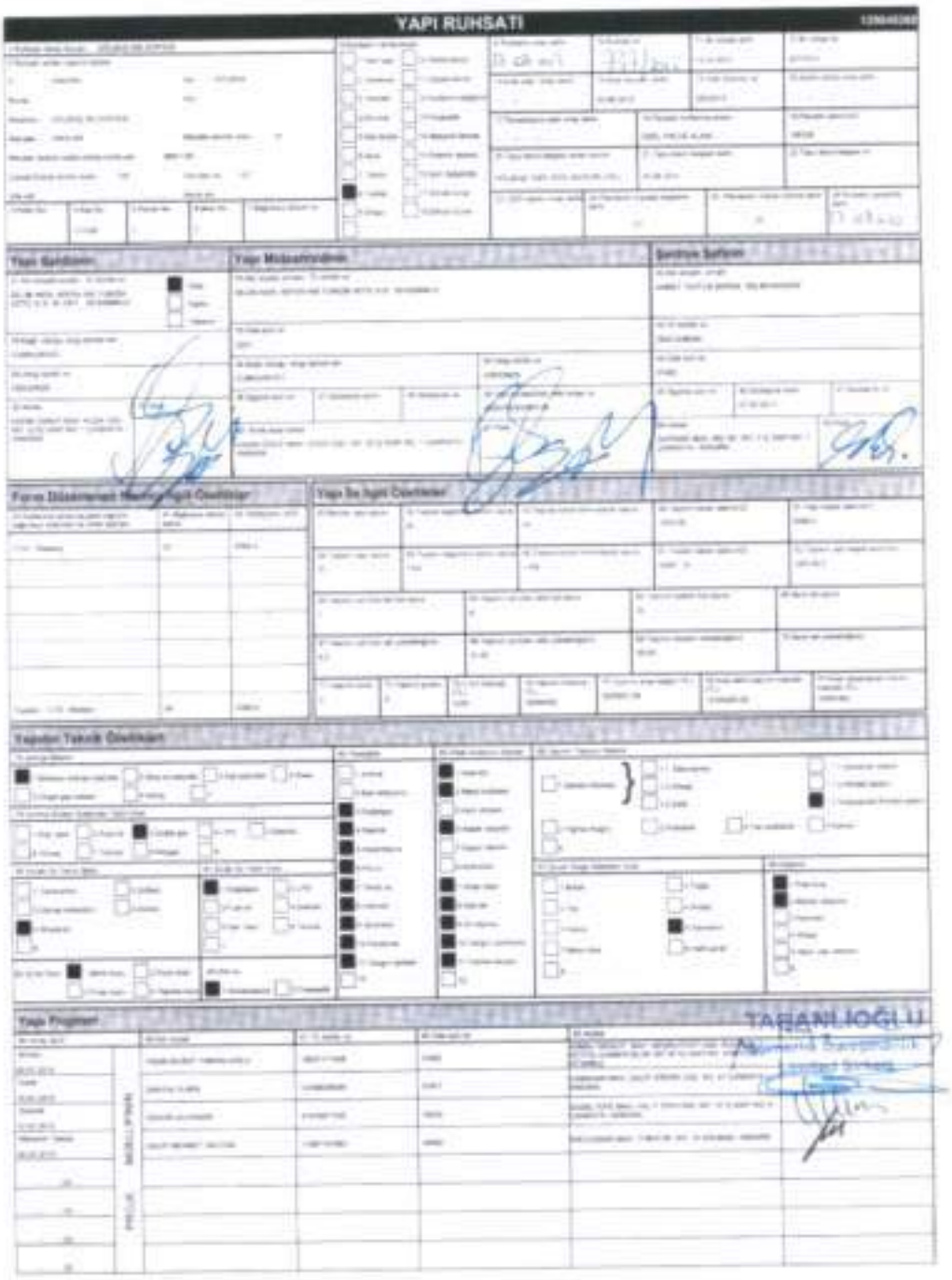
Şantiye Şefinin

Fenin Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

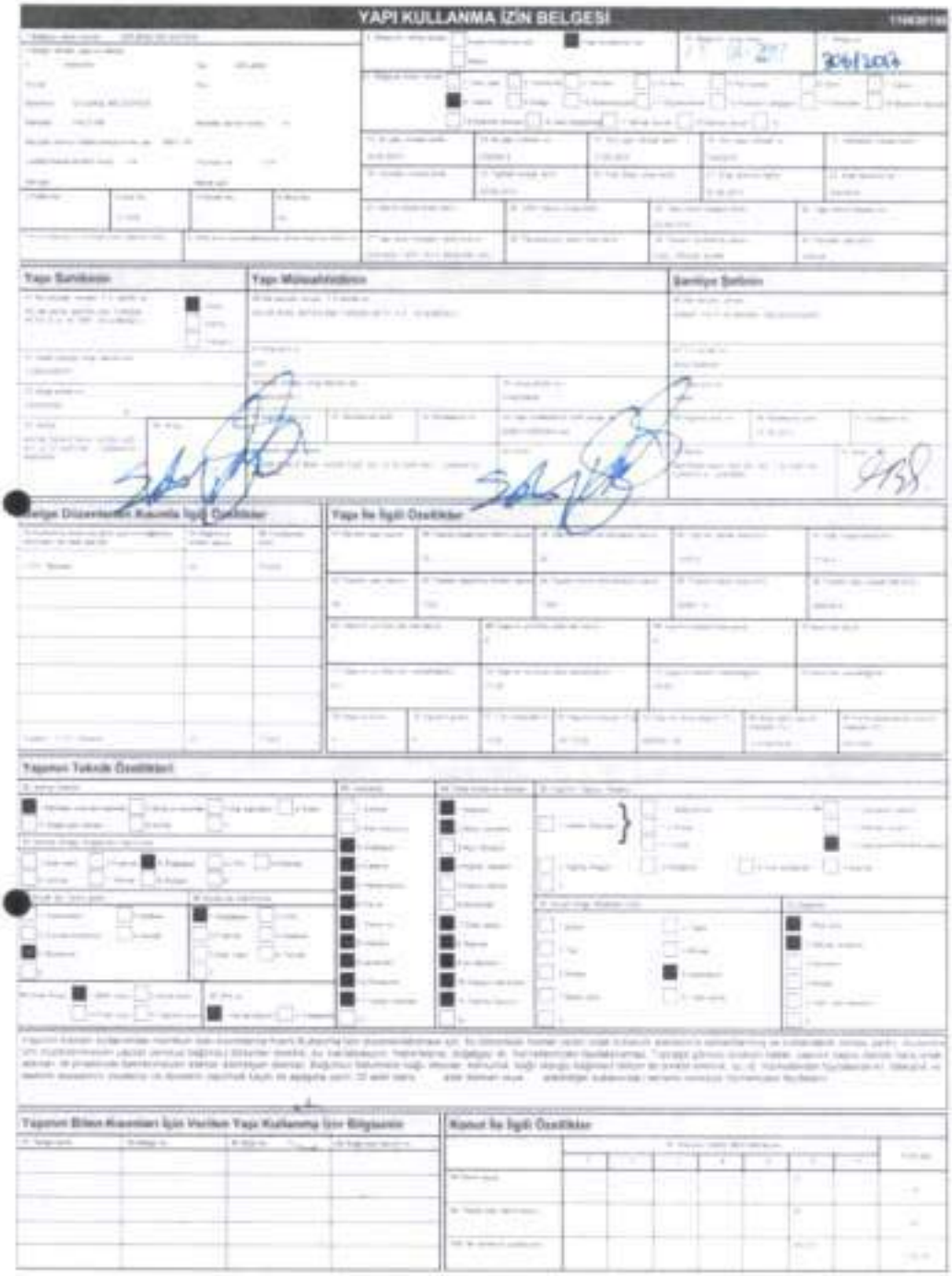
Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapıdan Teknik Ünitelerin

Yapı Programı

TAŞANLIOĞLU



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

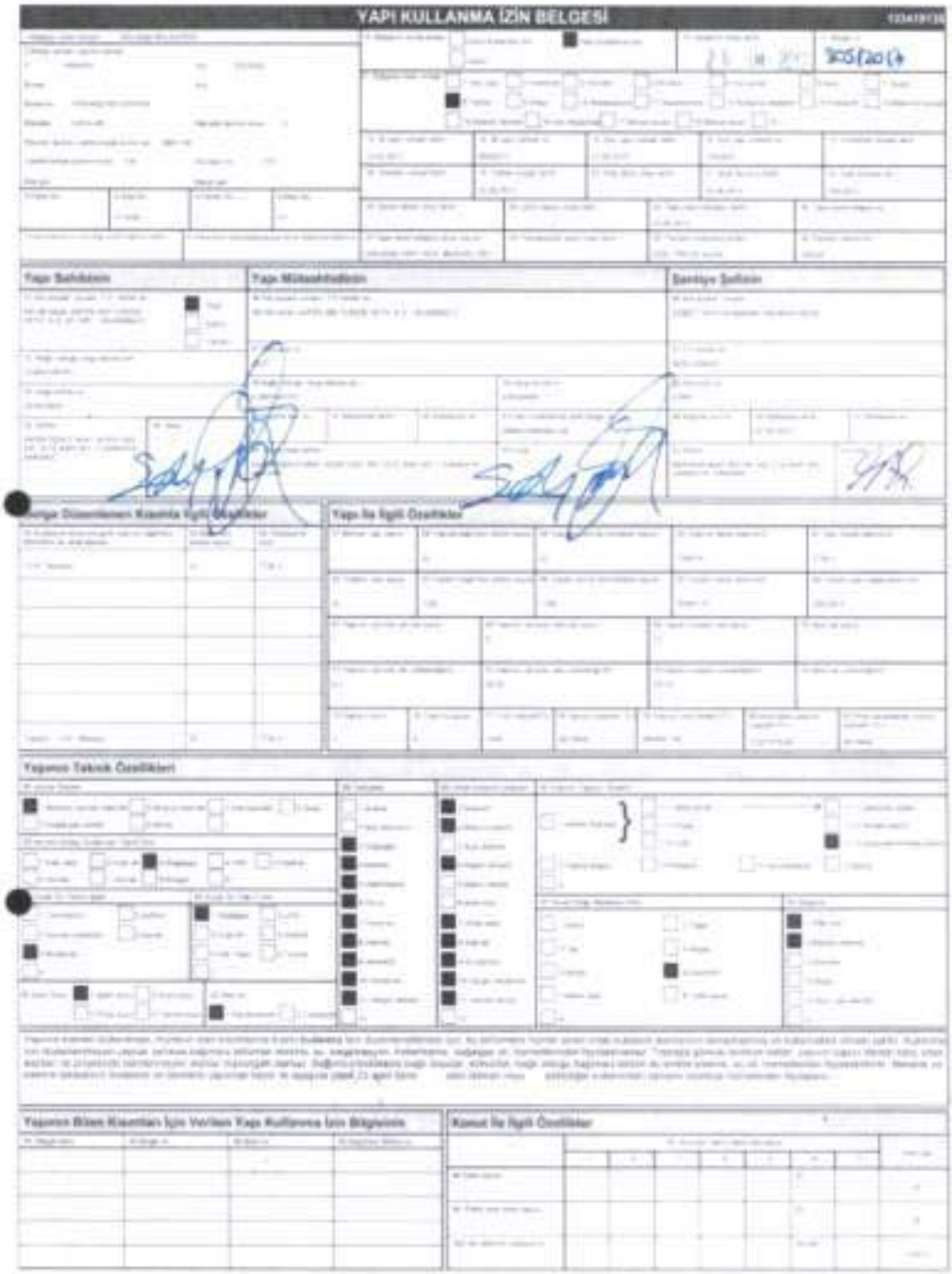
Şantiye Düzenlenmesi Kısmıla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitmesi Kısmıdan İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapıya Düzenlenen Kullanma İzni Bilgileri

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bizim Kullanıcılarımız İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

26.04.2017 304/2017

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Belgeye Düzenlenen Kullanma İzni Özellikleri | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin | Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifiye Şeflerin

Yapıya Ait Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Kısımlara Ait Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

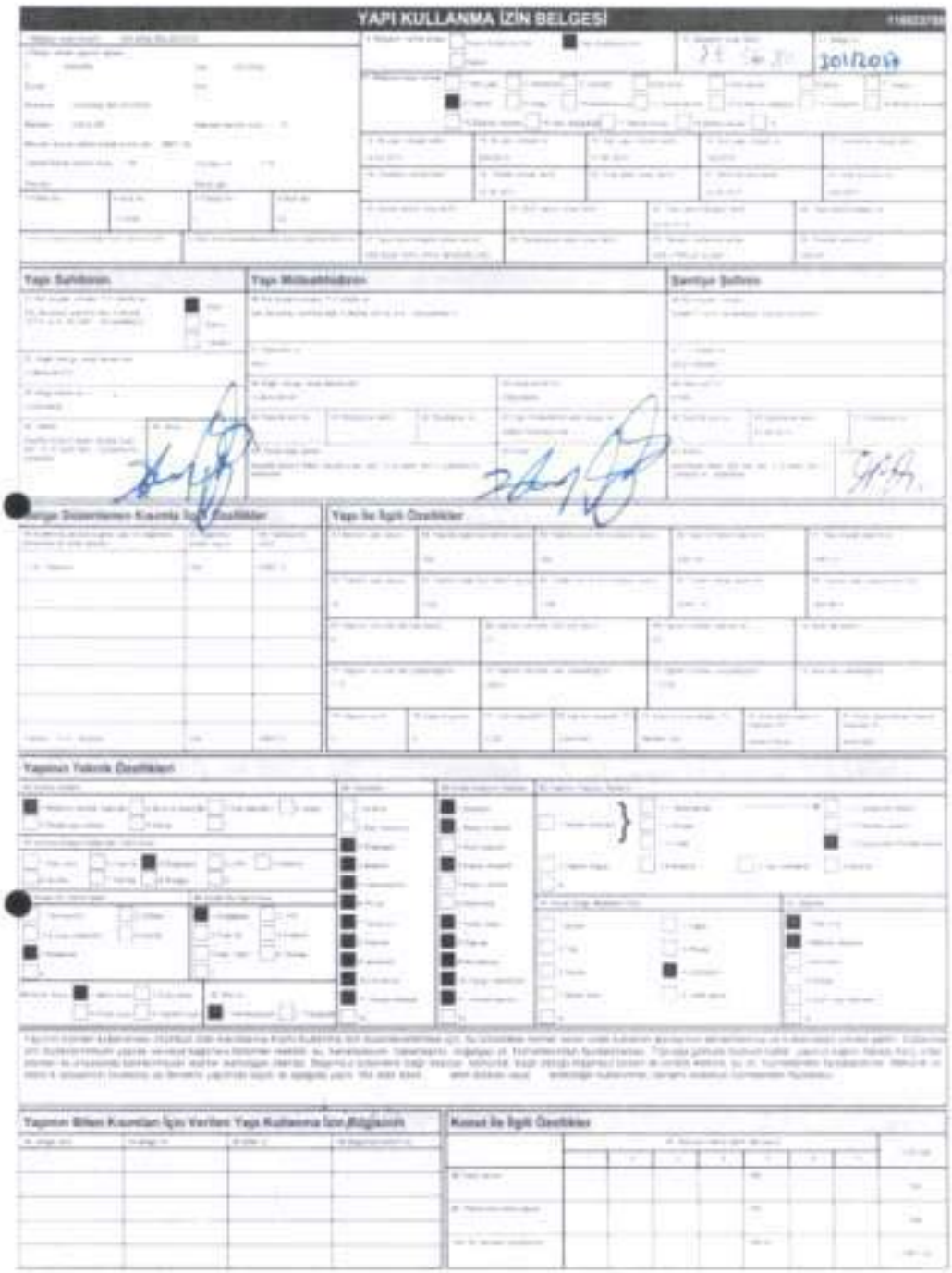
Şantiye Şefleri

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmından İşin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

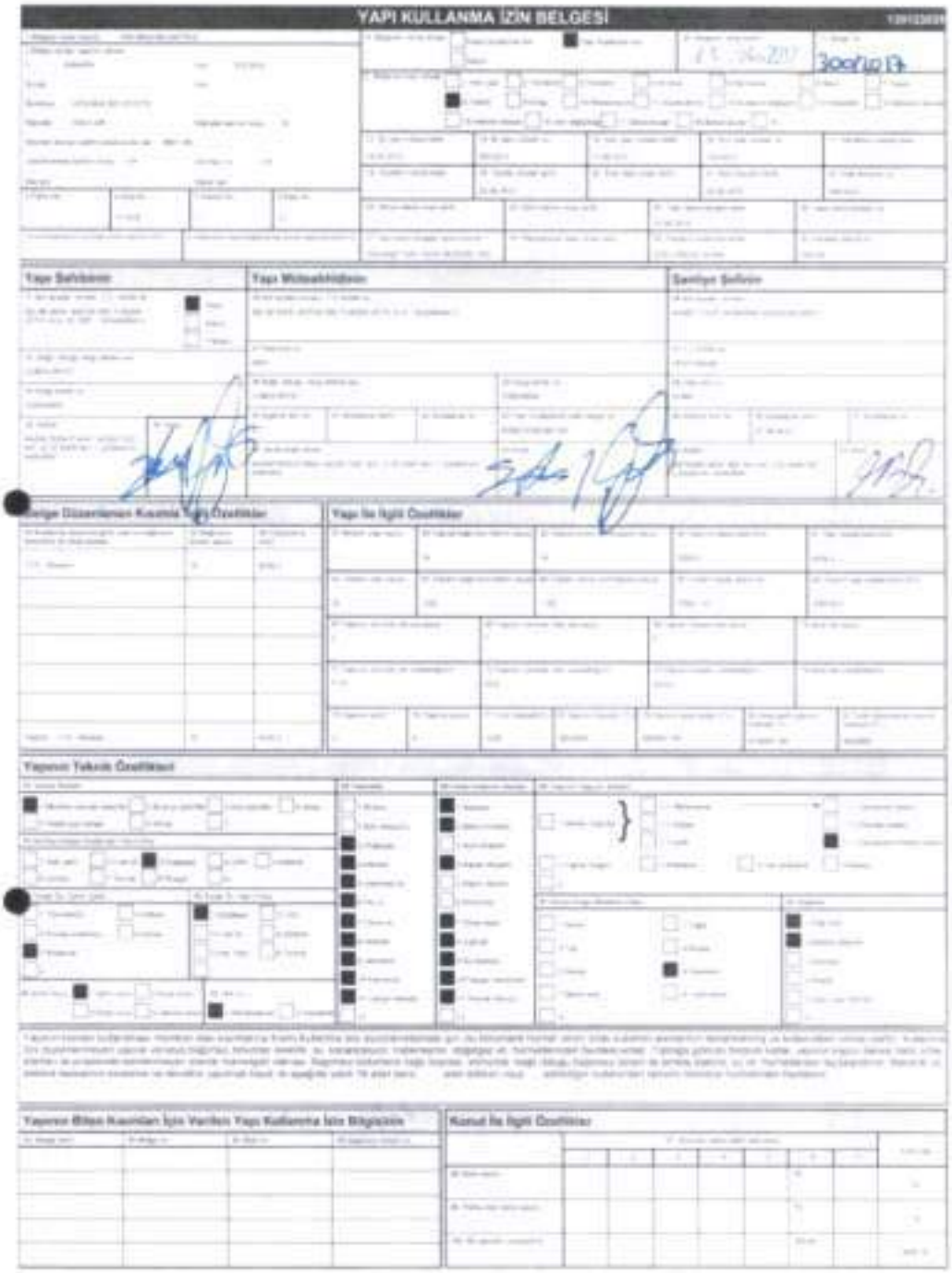
Yapıyı Düzenlemen Kuruluş İçin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilen Kuruluşlar İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Kullanıl İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifiye Şeflerin

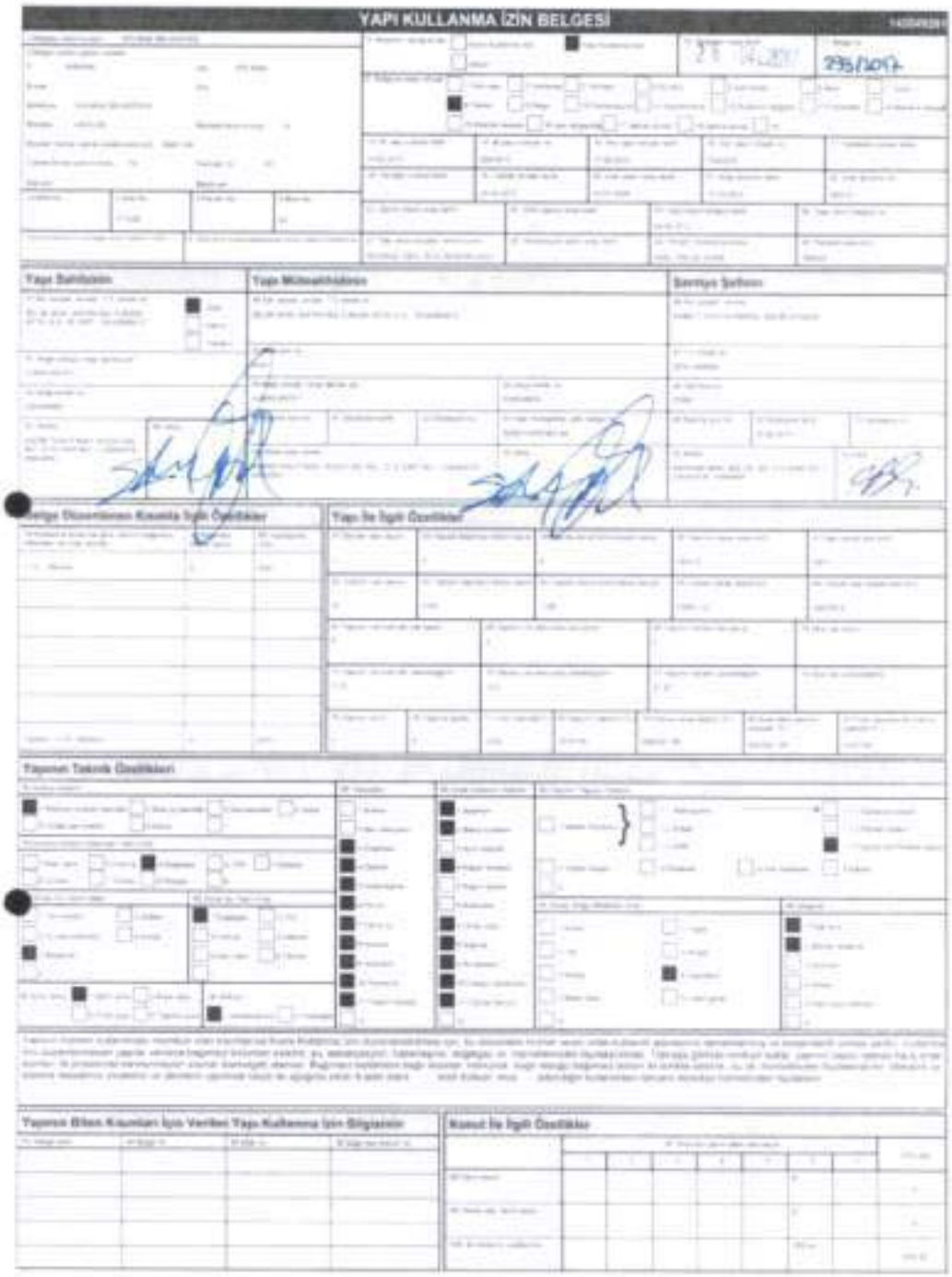
Belge Düzenlenen Kullanım Yapı Özellikleri

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kullanılan İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

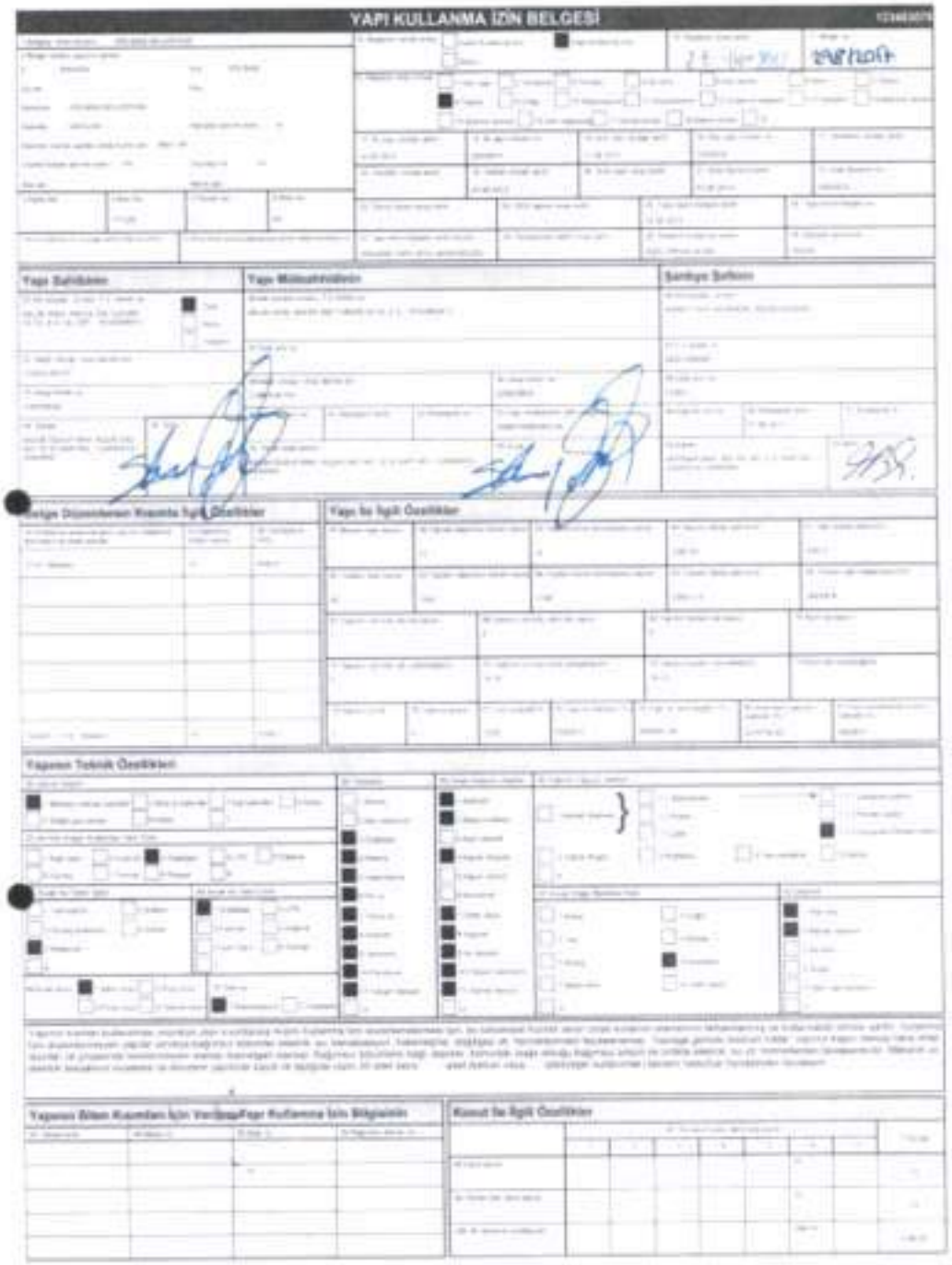
Devriye Şefinin

Yapıya İlişkin Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Kısmı İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Ölçüler

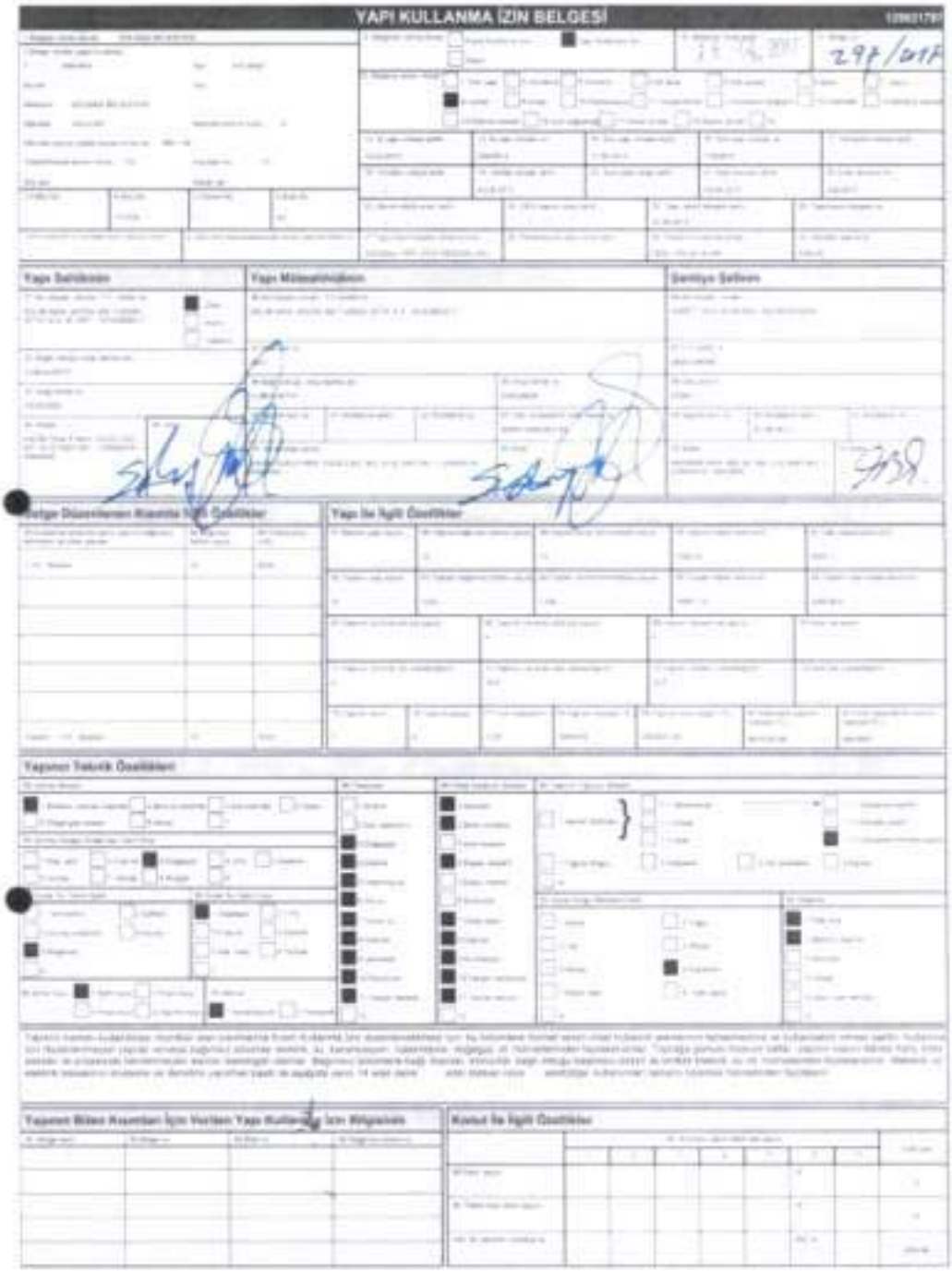
Yapı İle İlgili Ölçüler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Ait Olduğu Kısmın İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Ölçüler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetim Şeflerinin

Yapıya İlişkin Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Nedeniyle İzin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

296 / 2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetçi Şeflerin

Yapıyı Düzenlemen Kısmında İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

295/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

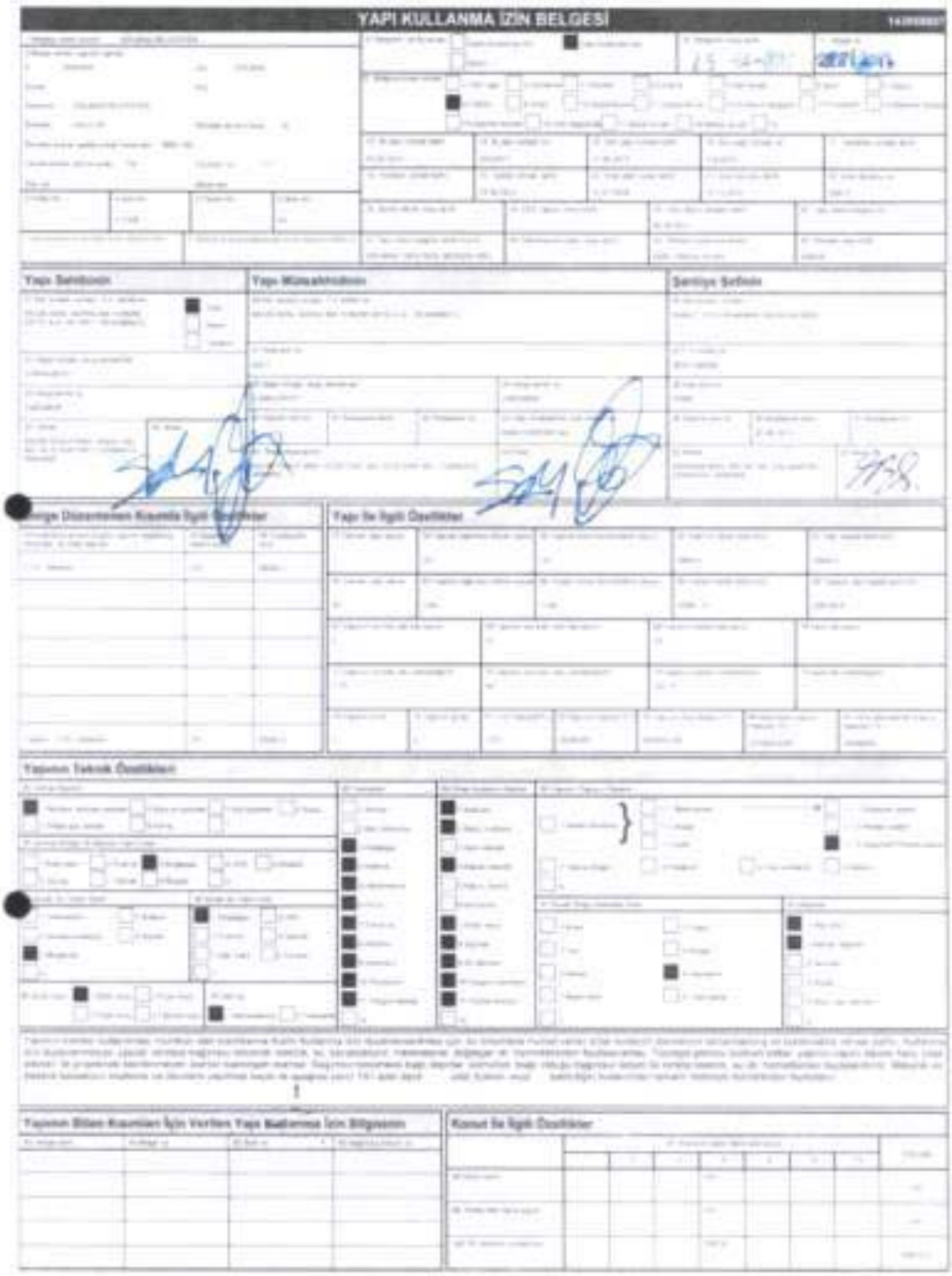
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilen Kısmına İlişkin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapıya Düzenlenen Kullanma İzni Belgesi

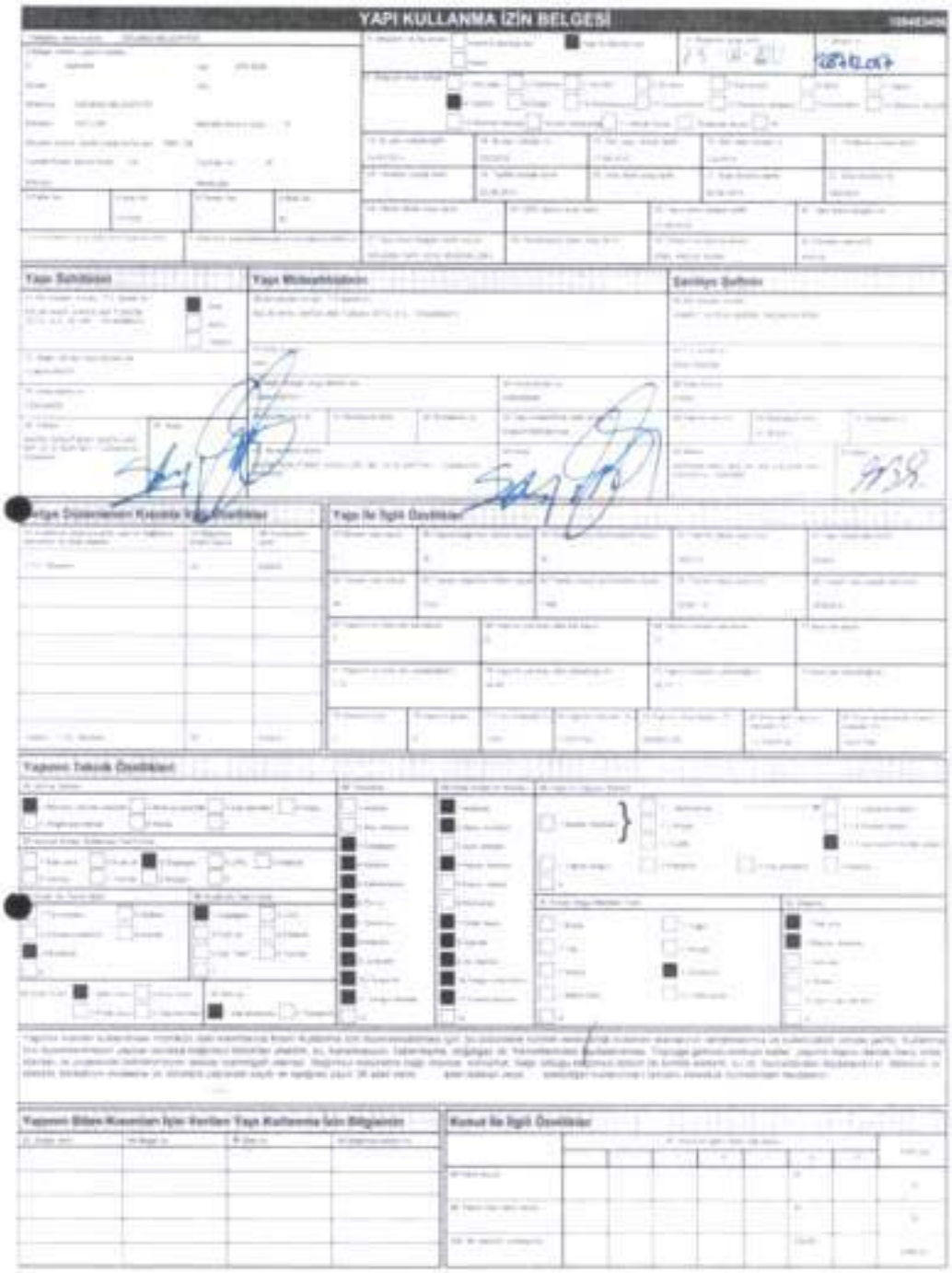
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmen İzin Verilen Yapı Bağımsız İzin Bölümünün

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Sertifika Sahibi

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilim Kurulunca İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

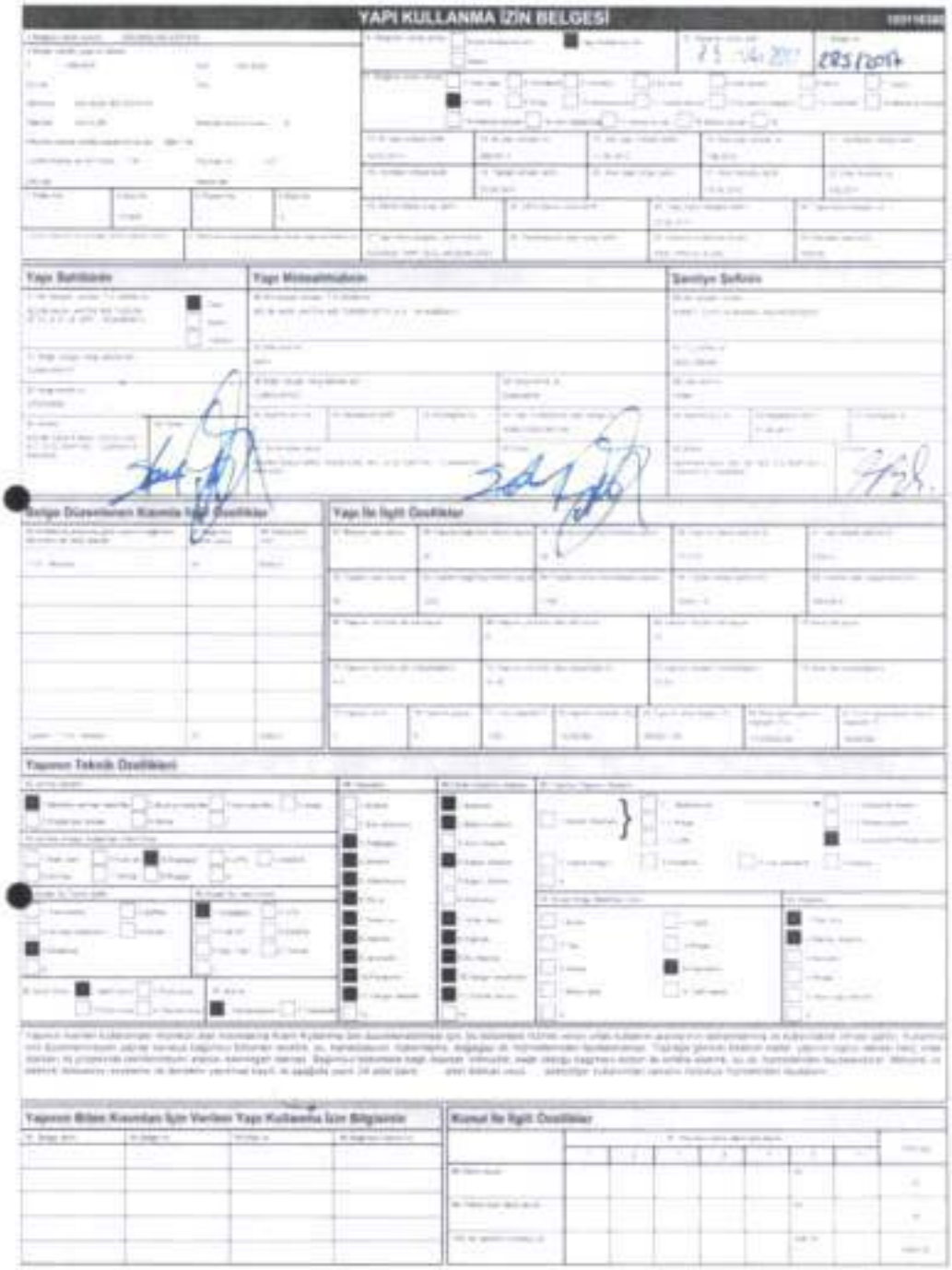
Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Sertifika Sahibinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri	Kısmî İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

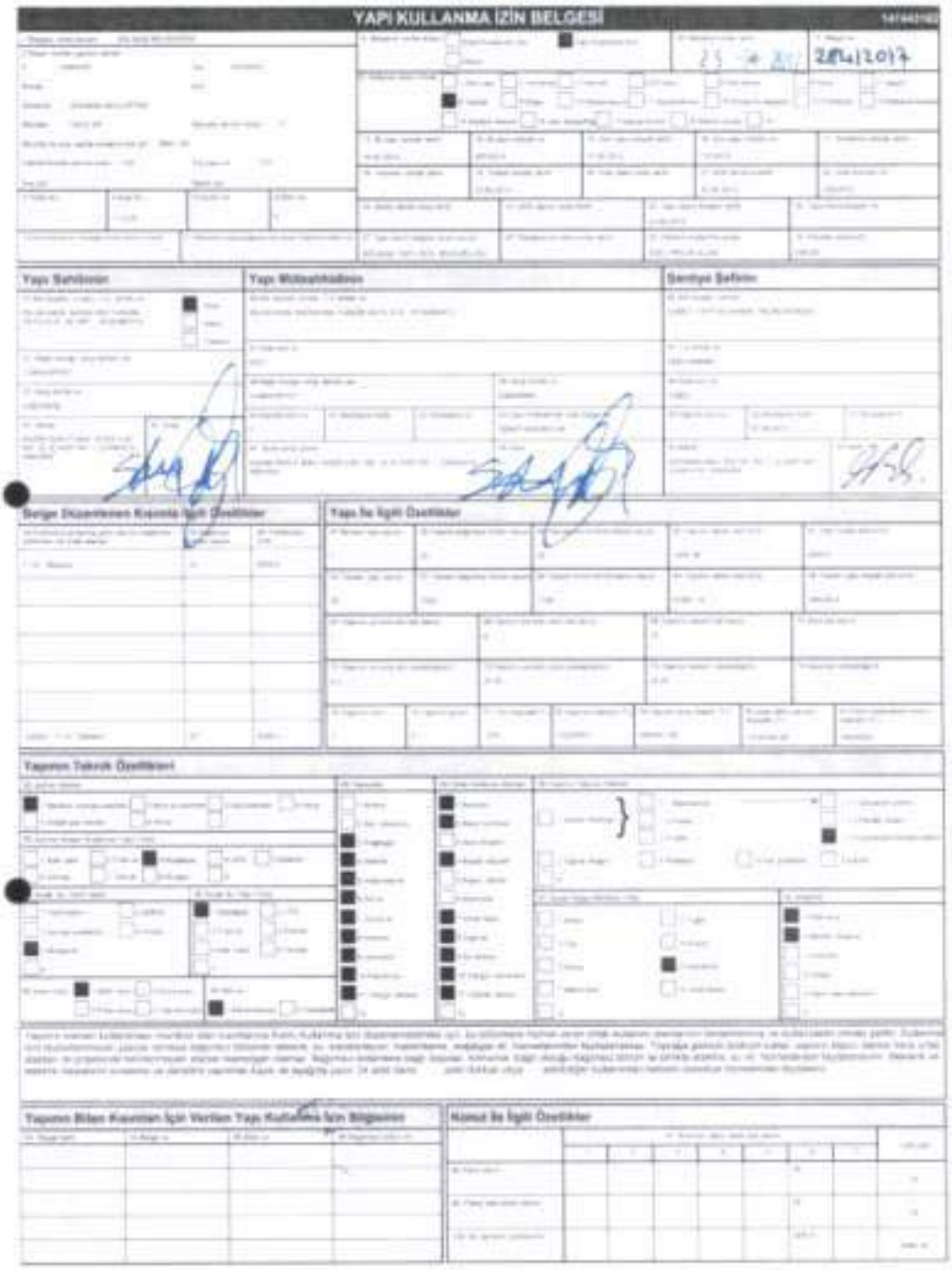
Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişe Kısmından İşin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin | Kısmı İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRIMENKUL DEGERLEME VE DANISMANLIK A.S.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifika Sahibi

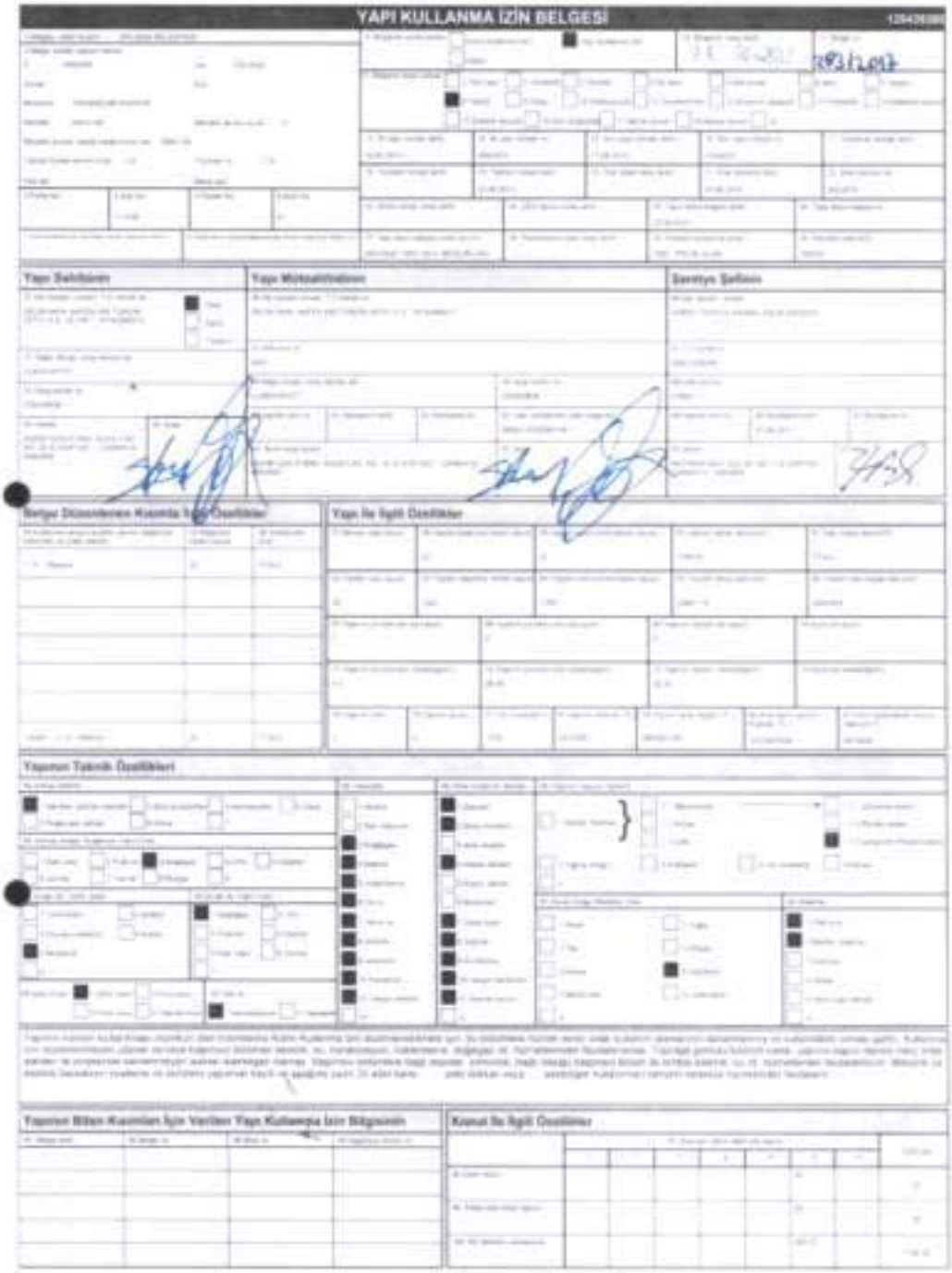
Belgeyi Düzenleyen Kuruma İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilen Kurumun İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Serviye Şefinin

Yapıyı Düzenlenen Kısmına Ait Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin | Kısmat İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifika Sahibi

Belge Düzenlenmesi Kısmında İlgili Hususlar

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitme Kısmının İşin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Kısmı İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Kısmı İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

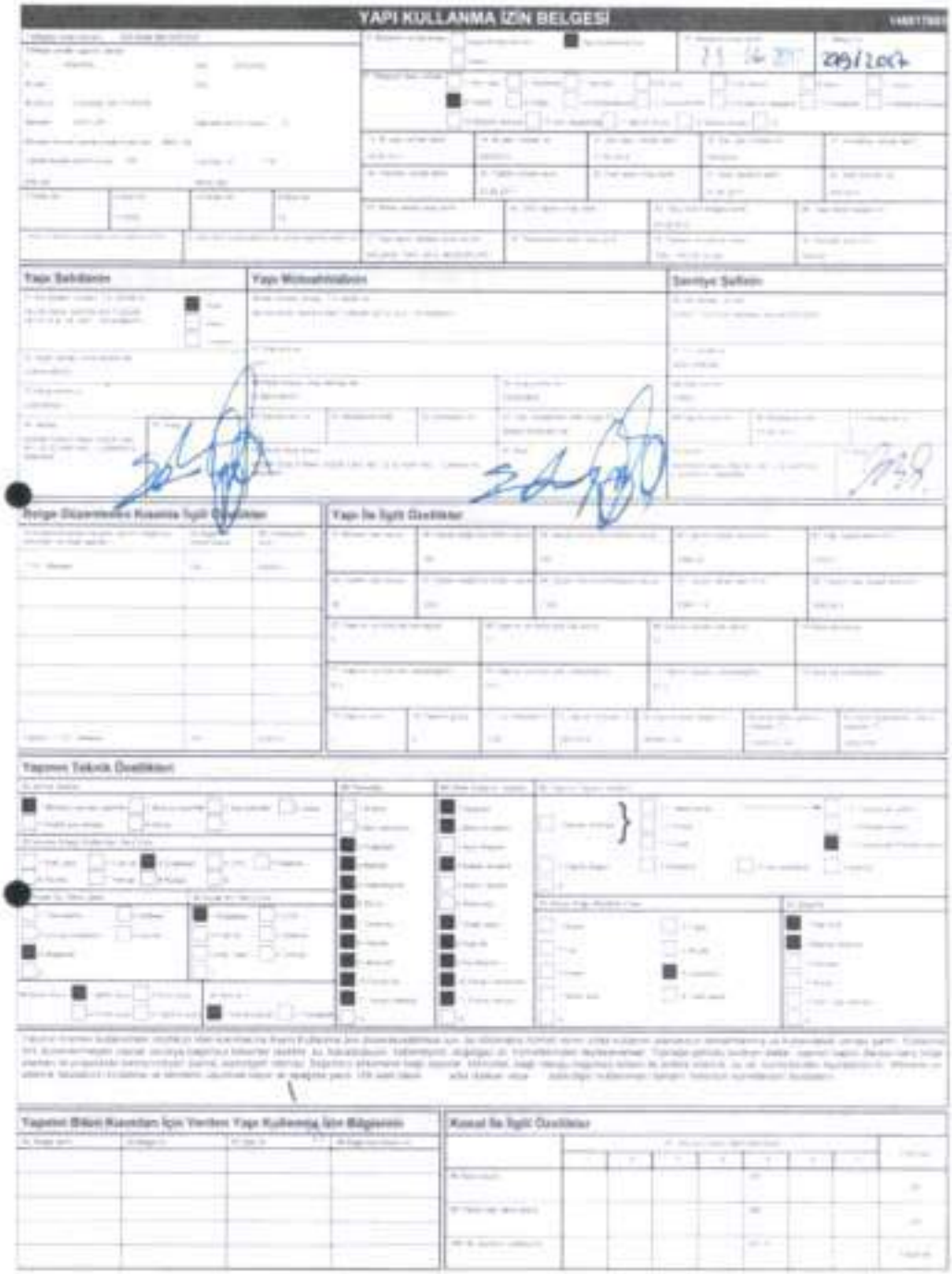
Belge Düzenlenen Konuda İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Kanal İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetim Şeflerin

Yapıya İlişkin Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapılan İlave Kısımlar İçin Yeniden Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Kısmi İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetim Şeflerinin

Belgesi Düzenlenen Kısmına Ait Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

29/12/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Ölçüler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İşlet Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	: Apartmanı
İnşaat Yılı	:
Kapalı Kullanma Alanı	: 11.768,00
Ada, Parsel	: 111 [illegible] / 1
Adresi	: Hacı Bayram Mah. 1886/1 Sk. No: 1-1 Çankaya/ANKARA

Bina Sahibinin

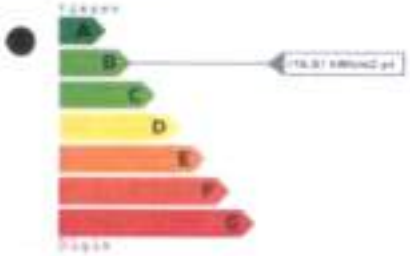
Adı Soyadı	: Selim Alan Akfen İnş.Tur.ve Tic.A.Ş. ve Dri. İnş.ve İşl.A.Ş.Bşk
Adresi	: Çankaya/ANKARA

Müşterek Tesisatların Sahibi (varsa)

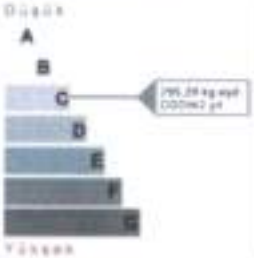
Adı Soyadı	:
Adresi	:

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		[illegible]	[illegible]	[illegible]	
TOPLAM		8.437.325,59	9.118.500,07	716,97	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	A B C D E F G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Sistemi	189.111,36	189.111,36	16,07	A B C D E F G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi, Soğutma Sist	422.807,41	997.825,49	33,93	A B C D E F G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Floresan, Kompakt floresan	78.056,18	184.212,58	6,63	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası	: 53479 LİBACA7
Veriliş Tarihi	: 23.07.2016
Son Geçerlilik Tarihi	: 24.07.2026

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	: AHMED SAMİ ORAN
Firması	: HASAN Erdoğan
Oda Sicil Numarası	: MMO-41-6238

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SAHA GÖRÜNTÜLERİ

LOFT
iNCEK

LOFT
iNCEK

LOFT
NCEK
LOFT
iNCEK

LOFT
iNCEK

LOFT
iNCEK

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039125440 - Lisans No: 401419)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43931302100 - Lisans No: 404022)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.2399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20600771448 - Lisans No: 411340)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1676

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 2023-1676
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.

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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkinaçıklama 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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
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 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 Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 47
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 47
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 47
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, 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, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle 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 kayıtta 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 ilçesi, 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 itibariyle, 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.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 22.12.2023 itibariyle başlanmış 28.12.2023 itibariyle değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 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 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 değerleme 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 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 parsele 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.

Koordinatlar: Enlem: 39,7918 - Boylam: 32.7082

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU			
İL	ANKARA	AT YÜZÖLÇÜM(m2)	108326,00
İLÇE	GÖLBAŞI	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı mesken,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofs ve İş Yer
MAHALLE	HACILAR		
ADA-PARSEL	111328-1		

SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
1	93744841	5	472	A1	Zemin Kat- 1. Kat	1	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
2	93745161	5	473	A1	Zemin Kat	2	107/108326	Konut	20.07.2016	14040
3	93745162	5	474	A1	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
4	93745163	5	475	A1	Zemin Kat- 1. Kat	4	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
5	93745164	Z	476	A1	Zemin Kat- 1. Kat	5	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
6	93745171	5	483	A1	2.Kat	12	43/108326	Konut	20.07.2016	14040
7	93745179	5	491	A1	3.Kat	20	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
8	93745180	5	492	A1	3.Kat	21	96/108326	Konut	20.07.2016	14040
9	93745328	7	641	A1	20.Kat	169	149/108326	Konut	20.07.2016	14040
10	93745330	7	643	A2	Zemin Kat- 1. Kat	1	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
11	93745332	7	645	A2	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
12	93745333	7	646	A2	Zemin Kat	4	110/108326	Konut	20.07.2016	14040
13	93745334	7	647	A2	1.Kat	5	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
14	93745336	7	649	A2	2.Kat	7	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
15	93745341	7	654	A2	3.Kat	12	169/108326	Konut	20.07.2016	14040
16	93745348	7	661	A3	Zemin Kat	3	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
17	93745350	7	663	A3	Zemin Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
18	93745352	7	665	A3	1.Kat	7	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
19	93745356	7	669	A3	2.Kat-Çatı Katı	11	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
20	93745362	7	670	A3	2.Kat-Çatı Katı	12	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
21	93745367	7	671	A3	2.Kat-Çatı Katı	13	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
22	93745368	7	672	A3	2.Kat-Çatı Katı	14	188/108526	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
23	93745370	7	674	A4	Zemin Kat	2	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
24	93745371	7	675	A4	Zemin Kat	3	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
25	93745372	7	676	A4	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
26	93745375	7	677	A4	Zemin Kat	5	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
27	93745377	7	679	A4	1.Kat	7	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
28	93745378	7	680	A4	1.Kat	8	117/108526	Konut	20.07.2016	14040
29	93745380	7	682	A4	2.Kat-Çatı Katı	10	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
30	93745383	7	685	A4	2.Kat-Çatı Katı	13	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
31	93745384	7	686	A4	3.Kat-Çatı Katı	14	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
32	93745385	7	687	A4	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
33	93745388	7	688	B1	Zemin Kat- 1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
34	93745390	7	690	B1	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
35	93745391	7	691	B1	Zemin Kat- 1. Kat	4	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
36	93745394	8	692	B1	Zemin Kat	5	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
37	93745395	8	694	B1	1.Kat	7	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
38	93745396	8	695	B1	1.Kat	8	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
39	93745399	8	698	B1	2.Kat	11	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
40	93745400	8	699	B1	2.Kat-3.Kat	12	84/108326	Konut	20.07.2016	14040
41	93745401	8	700	B1	2.Kat-3.Kat	13	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
42	93745403	8	702	B1	2.Kat-3.Kat	15	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
43	93745404	8	703	B1	2.Kat-3.Kat	16	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
44	93745405	8	704	B1	2.Kat-3.Kat	17	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
45	93745406	8	705	B1	2.Kat-3.Kat	18	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
46	93745408	8	707	B1	3.Kat	20	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
47	93745409	8	708	B1	4.Kat	21	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
48	93745410	8	709	B1	4.Kat	22	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
49	93745411	8	710	B1	4.Kat	23	96/108326	Konut	20.07.2016	14040

TAPU TABLOSU										
İL		ANKARA			AT YÜZÖLÇÜM(m2)		108326,00			
İLÇE		GÖLBAŞI			ANA TAŞINMAZ NİTELİK		30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 1 katlı Ofs ve İş Yer					
MAHALLE		HACILAR								
ADA-PARSEL		111328-1								
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
50	93745514	9	803	B1	19.Kat	116	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
51	93745536	9	824	B1	24.Kat	137	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
52	93745539	9	827	B2	Zemin Kat- 1. Kat	2	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
53	93745540	9	828	B2	Zemin Kat	3	105/108326	Konut	20.07.2016	14040
54	93745545	9	831	B2	Zemin Kat- 1. Kat	6	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
55	93745547	9	833	B2	Zemin Kat	8	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
56	93745551	9	837	B2	1.Kat	12	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
57	93745557	9	843	B2	2.Kat	18	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
58	93745565	9	850	B2	3.Kat	25	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
59	93745568	9	853	B2	4.Kat	28	115/108326	Konut	20.07.2016	14040
60	93745580	9	861	B3	Zemin Kat- 1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
61	93745581	9	862	B3	Zemin Kat- 1. Kat	2	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
62	93745583	9	864	B3	Zemin Kat- 1. Kat	4	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
63	93745587	9	868	B3	2.Kat-3.Kat	8	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
64	93745592	9	872	B3	2.Kat-3.Kat	12	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
65	93745595	9	875	B3	4.Kat	15	95/108326	Konut	20.07.2016	14040
66	93745618	10	893	B3	7.Kat	33	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
67	93745679	10	899	B3	8.Kat	39	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
68	93745681	10	928	B3	12.Kat	68	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
69	93745683	10	929	B3	12.Kat	69	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
70	93745733	10	977	B3	20.Kat	117	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
71	93745735	10	979	B3	20.Kat	119	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
72	93745738	10	982	B3	21.Kat	122	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
73	93745762	11	1001	B3	26.Kat	141	310/108326	Konut	20.07.2016	14040
74	93745798	11	1003	B4	Zemin Kat	2	110/108326	Konut	20.07.2016	14040
75	93745828	11	1004	B4	1.Kat	3	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
76	93745896	11	1037	C2	2.Kat-3.Kat	8	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
77	93745901	11	1042	C2	4.Kat	13	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
78	93745962	13	1204	C3	1.Kat	11	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
79	93746187	13	1210	C3	2.Kat-3.Kat	17	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
80	93746214	13	1230	C4	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
81	93746216	13	1233	C4	Zemin Kat- 1. Kat	6	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
82	93746219	13	1234	C4	1.Kat	7	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
83	93746224	13	1238	C4	2.Kat	11	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
84	93746226	13	1240	C4	2.Kat-3.Kat	13	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
85	93746392	14	1353	C4	20.Kat	126	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
86	93746438	14	1376	D1	1.Kat	4	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
87	93746468	15	1387	D2	Zemin Kat- 1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
88	93746469	15	1388	D2	Zemin Kat	2	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
89	93746474	15	1389	D2	Zemin Kat	3	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
90	93746475	15	1390	D2	Zemin Kat- 1. Kat	4	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
91	93746476	15	1391	D2	1.Kat	5	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
92	93746477	15	1392	D2	1.Kat	6	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
93	93746478	15	1393	D2	1.Kat-2.Kat	7	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
94	93746479	15	1394	D2	1.Kat-2.Kat	8	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
95	93746480	15	1395	D2	2.Kat	9	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
96	93746481	15	1396	D2	2.Kat	10	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
97	93746486	15	1399	D2	3.Kat	13	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
98	93746487	15	1400	D2	3.Kat	14	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
99	93746597	15	1455	D2	12.Kat	69	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
100	93746611	15	1462	D2	13.Kat	76	155/108326	Konut	20.07.2016	14040

TAPU TABLOSU										
İL		ANKARA			AT YÜZÖLÇÜMü(m2)		108326,00			
İLÇE		GÖLBAŞI			ANA TAŞINMAZ NİTELİK		30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı mskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,RS 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofs ve İş Yer				
MAHALLE		HACILAR								
ADA-PARSEL		111328-1								
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
101	93746631	15	1467	D2	14.Kat	81	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
102	93746690	16	1490	D2	20.Kat	104	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
103	93746694	16	1494	D3	1.Kat	3	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
104	93746696	16	1496	D3	2.Kat	5	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
105	93746725	16	1505	D4	Zemin Kat	2	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
106	93746726	16	1506	D4	Zemin Kat	3	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
107	93746728	16	1508	D4	Zemin Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
108	93746731	16	1511	D4	1.Kat	8	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
109	93746732	16	1512	D4	1.Kat	9	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
110	93746733	16	1513	D4	2.Kat	10	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
111	93746735	16	1515	D4	2.Kat-Çatı Katı	12	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
112	93746740	16	1516	D4	2.Kat	13	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
113	93746741	16	1517	D4	3.Kat-Çatı Katı	14	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
114	93746742	16	1518	D4	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
115	93746744	16	1520	D5	Bodrum Kat	2	81/108326	Konut	20.07.2016	14040
116	93746747	16	1521	D5	Zemin Kat	3	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
117	93746754	16	1522	D5	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
118	93746757	16	1525	D5	1.Kat	7	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
119	93746761	16	1529	D5	2.Katı-Çatı Katı	11	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
120	93746762	16	1530	D5	2.Katı-Çatı Katı	12	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
121	93746763	16	1531	D5	2.Katı-Çatı Katı	13	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
122	93746764	16	1532	D5	2.Katı-Çatı Katı	14	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
123	93746768	16	1536	D6	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
124	93746775	16	1543	D6	2.Kat-Çatı Katı	11	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
125	93746808	16	1547	D6	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
126	93746809	16	1548	D6	3.Kat-Çatı Katı	16	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
127	93746876	16	1553	E1	1.Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
128	93746887	16	1558	E1	2.Kat	10	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
129	93746950	16	1567	E1	5.Kat-Çatı Katı	19	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
130	93746952	16	1568	E1	5.Kat-Çatı Katı	20	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
131	93746961	16	1569	E1	5.Kat-Çatı Katı	21	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
132	93746962	16	1570	E1	5.Kat-Çatı Katı	22	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
133	93746968	16	1574	E2	2.Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
134	93746973	16	1576	E2	3.Kat	6	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
135	93746975	16	1578	E2	4.Kat-Çatı Katı	8	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
136	93747033	17	1599	F	5.Kat-Çatı Katı	20	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
137	93747035	17	1600	F	5.Kat-Çatı Katı	21	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
138	93747039	17	1602	F	6.Kat-Çatı Katı	23	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
139	93747160	17	1622	G	5.Kat-Çatı Katı	19	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
140	93747173	17	1626	G	6.Kat-Çatı Katı	23	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
141	93747187	17	1631	H1	1.Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
142	93747192	17	1635	H1	2.Kat	8	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
143	93747206	17	1643	H1	4.Kat-Çatı Katı	16	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
144	93747212	17	1648	H1	6.Kat-Çatı Katı	21	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
145	93747213	17	1649	H1	6.Kat-Çatı Katı	22	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
146	93747269	17	1669	H2	5.Kat-Çatı Katı	20	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
147	93747282	17	1671	H2	5.Kat-Çatı Katı	22	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş adına kayıtlıdır.

3.3 Gayrimenkuller 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 itibariyle 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 değerleme 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 İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

Yapılan incelemelerde belediye dosyasında verilen belgelere ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	Mesken	170	23004,4	24	26.04.2017	295/2017	S/A
2	A2	Mesken	16	3899,8	8	26.04.2017	296/2017	S/A
3	A3	Mesken	14	4930	5	26.04.2017	297/2017	S/A
4	A4	Mesken	15	5340,5	6	26.04.2017	298/2017	S/A
5	B1	Mesken	138	28747,8	28	25.04.2017	286/2017	S/A
6	B2	Mesken	35	8399,8	10	25.04.2017	287/2017	S/A
7	B3	Mesken	141	28950,2	29	25.04.2017	288/2017	S/A
8	B4	Mesken	9	2551	6	26.04.2017	299/2017	S/A
9	C1	Mesken	19	4838,2	9	26.04.2017	300/2017	S/A
10	C2	Mesken	164	33851,9	33	26.04.2017	301/2017	S/A
11	C3	Mesken	34	8377,5	10	25.04.2017	277/2017	S/A
12	C4	Mesken	145	30009,89	26	26.04.2017	302/2017	S/A
13	D1	Mesken	14	4045,5	9	25.04.2017	278/2017	S/A
14	D2	Mesken	105	23433,2	23	25.04.2017	279/2017	S/A
15	D3	Mesken	12	3595,7	12	25.04.2017	280/2017	S/A
16	D4	Mesken	15	5340,3	6	25.04.2017	281/2017	S/A
17	D5	Mesken	14	4925	5	25.04.2017	282/2017	S/A
18	D6	Mesken	16	5554,7	6	26.04.2017	303/2017	S/A
19	E1	Mesken	22	7734,6	9	25.04.2017	283/2017	S/A
20	E2	Mesken	9	3238,4	8	26.04.2017	304/2017	S/A
21	F	Mesken	24	8369,4	10	25.04.2017	284/2017	S/A
22	G	Mesken	24	8369,4	10	25.04.2017	285/2017	S/A
23	H1	Mesken	22	7736,3	10	26.04.2017	305/2017	S/A
24	H2	Mesken	22	7734,6	9	26.04.2017	306/2017	S/A

YAPI TADİLAT RUHSATI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	Mesken	170	23004,4	24	17.08.2015	717/2015	S/A
2	A2	Mesken	16	3899,8	8	17.08.2015	718/2015	S/A
3	A3	Mesken	14	4930	5	17.08.2015	719/2015	S/A
4	A4	Mesken	15	5340,5	6	17.08.2015	720/2015	S/A
5	B1	Mesken	138	28747,8	28	17.08.2015	721/2015	S/A
6	B2	Mesken	35	8399,8	10	17.08.2015	722/2015	S/A
7	B3	Mesken	141	28950,2	29	17.08.2015	723/2015	S/A
8	B4	Mesken	9	2551	6	17.08.2015	724/2015	S/A
9	C1	Mesken	19	4838,2	9	17.08.2015	725/2015	S/A
10	C2	Mesken	164	33851,9	33	17.08.2015	726/2015	S/A
11	C3	Mesken	34	8377,5	10	17.08.2015	727/2015	S/A
12	C4	Mesken	145	30009,89	26	17.08.2015	728/2015	S/A
13	D1	Mesken	14	4045,5	9	17.08.2015	729/2015	S/A
14	D2	Mesken	105	23433,2	23	17.08.2015	730/2015	S/A
15	D3	Mesken	12	3595,7	12	17.08.2015	731/2015	S/A
16	D4	Mesken	15	5340,3	6	17.08.2015	732/2015	S/A
17	D5	Mesken	14	4925	5	17.08.2015	733/2015	S/A
18	D6	Mesken	16	5554,7	6	17.08.2015	734/2015	S/A
19	E1	Mesken	22	7734,6	9	17.08.2015	735/2015	S/A
20	E2	Mesken	9	3238,4	8	17.08.2015	736/2015	S/A
21	F	Mesken	24	8369,4	10	17.08.2015	737/2015	S/A
22	G	Mesken	24	8369,4	10	17.08.2015	738/2015	S/A
23	H1	Mesken	22	7736,3	10	17.08.2015	739/2015	S/A
24	H2	Mesken	22	7734,6	9	17.08.2015	740/2015	S/A

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

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

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konuşu 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 değerlemesi 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.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.
Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

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 dır. Gölün güneyinden itibaren 2 km'lik bir mesafede, sulak-bataklık alan nitelikli bir geçiş zonu ile yer altı ve yer üstünden kuzey doğusundaki 1.25 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

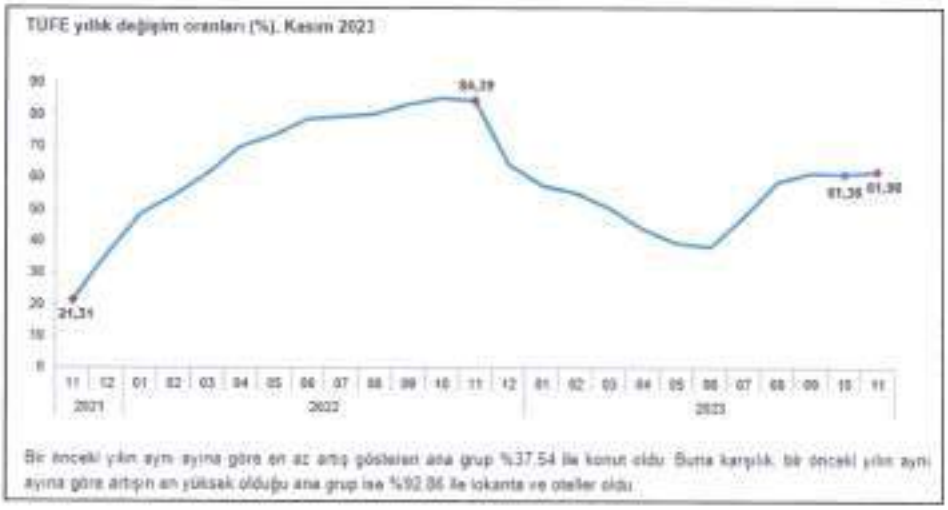
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

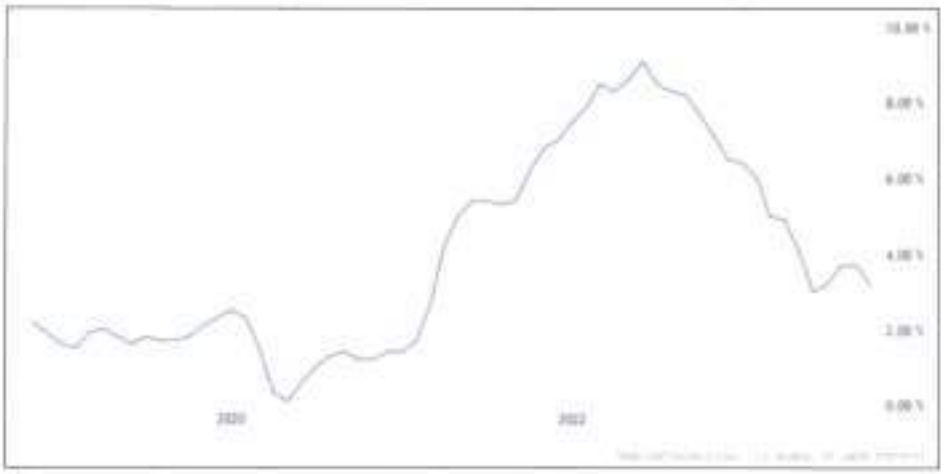
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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.

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. (TUİK)

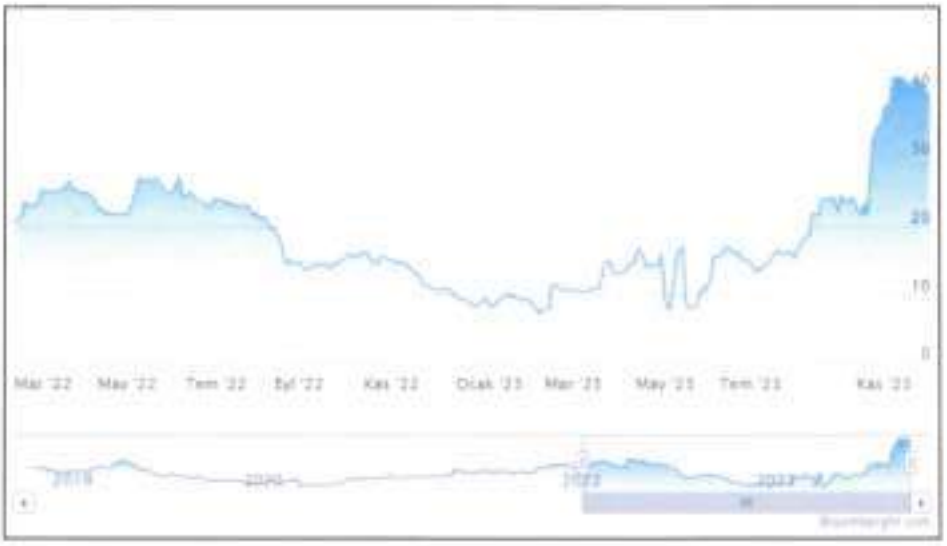


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

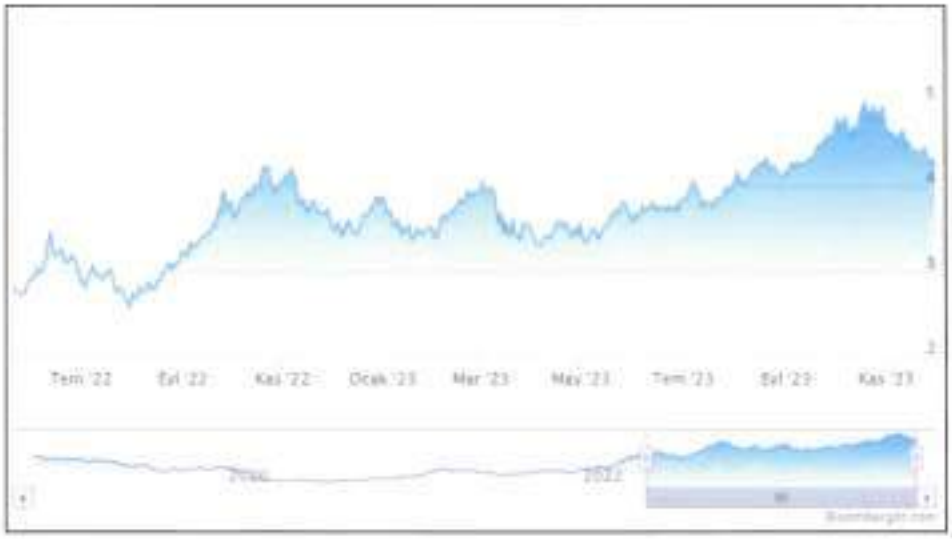
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

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 artığı/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 artığı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

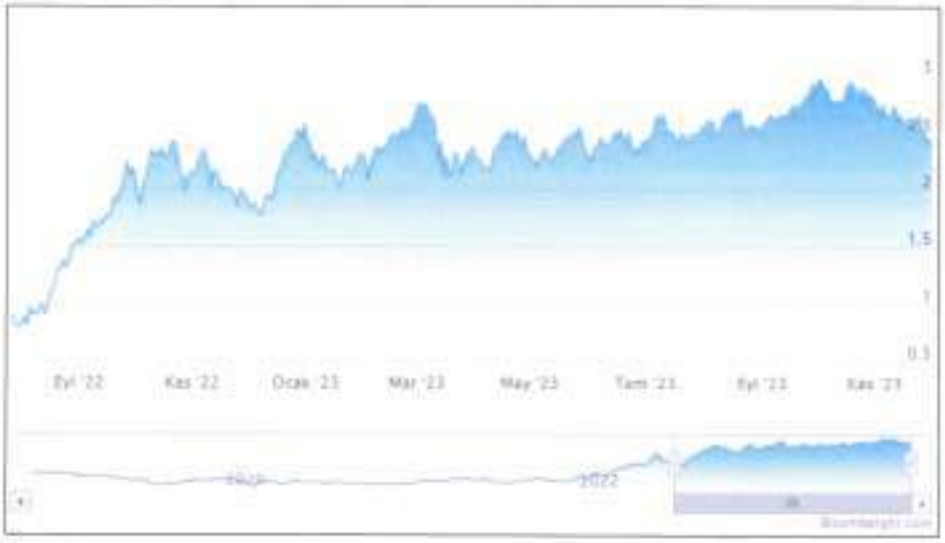
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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)

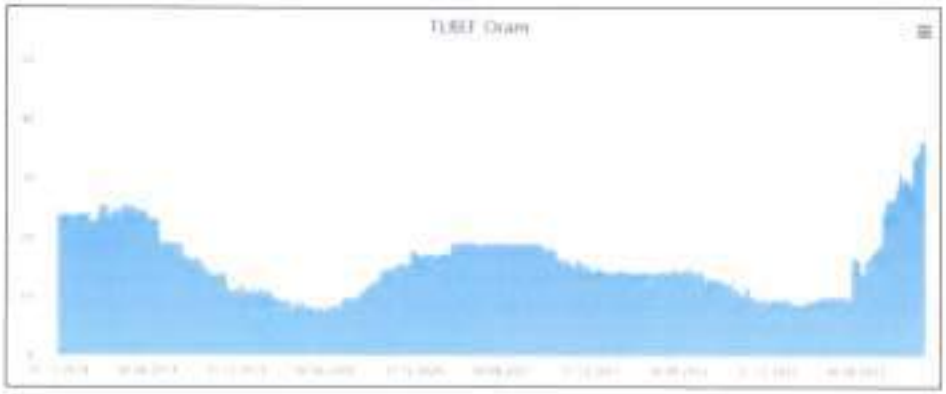


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor 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 itibariyle ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

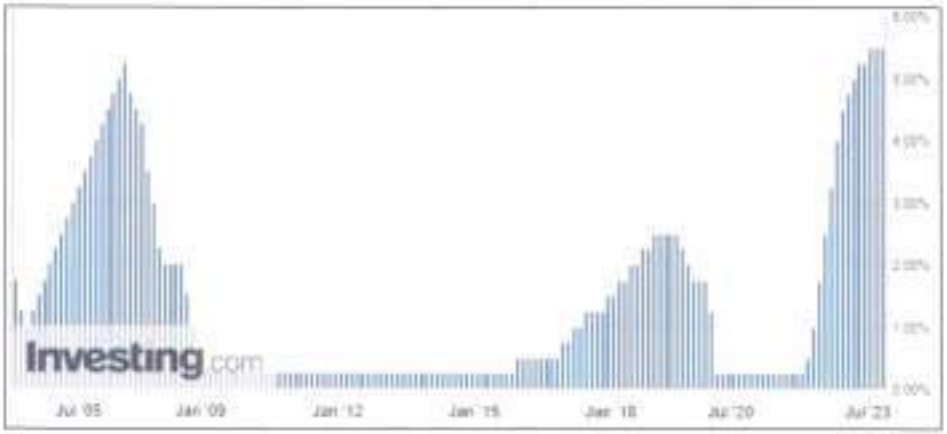


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %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 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,33 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

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

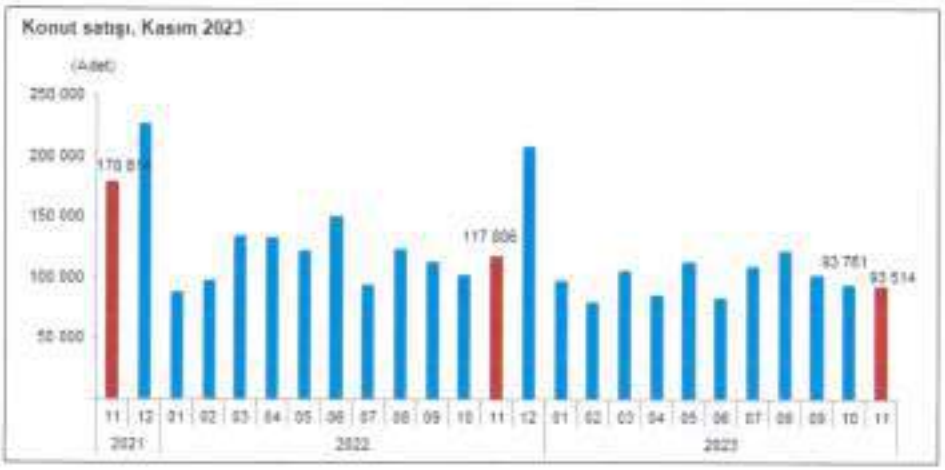


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları 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. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

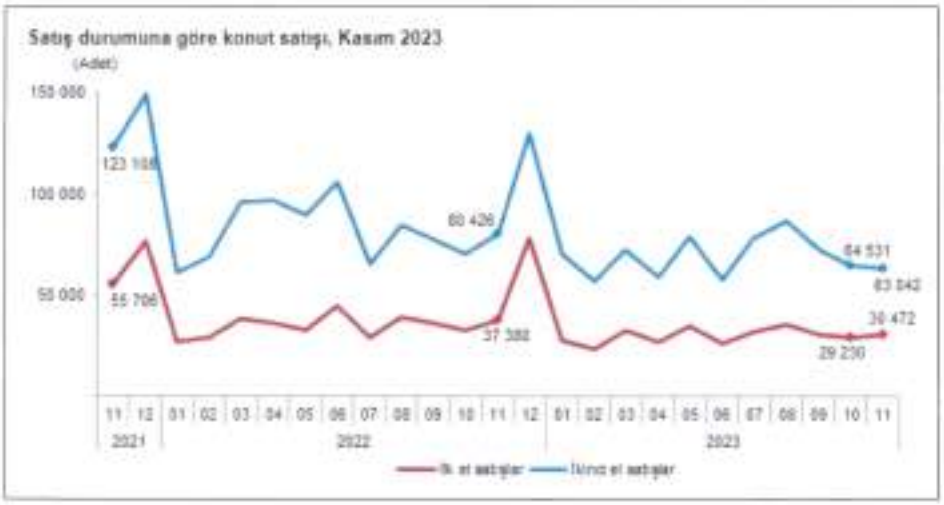


Konut satış sayısı, Kasım 2023

	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	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

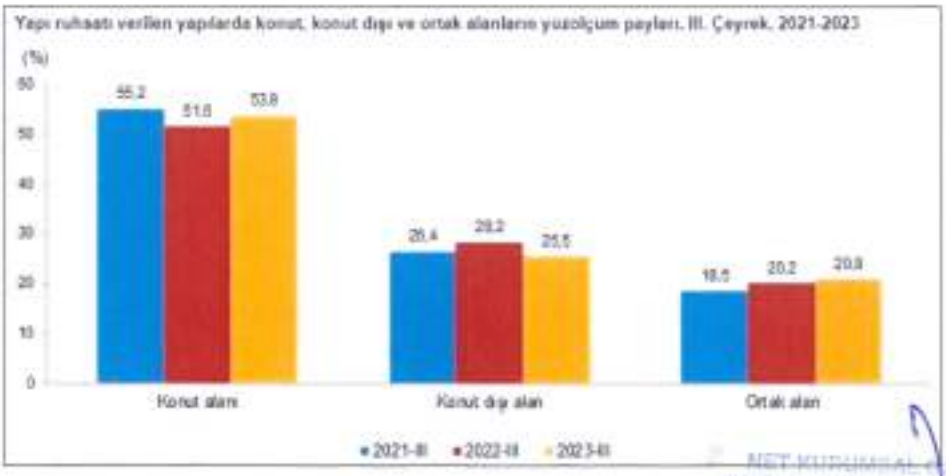
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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. (TUİK)



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

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. (TUİK)

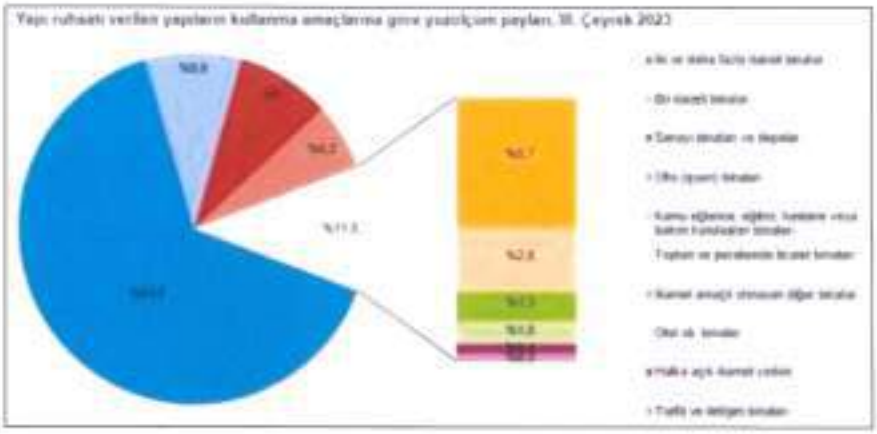


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)

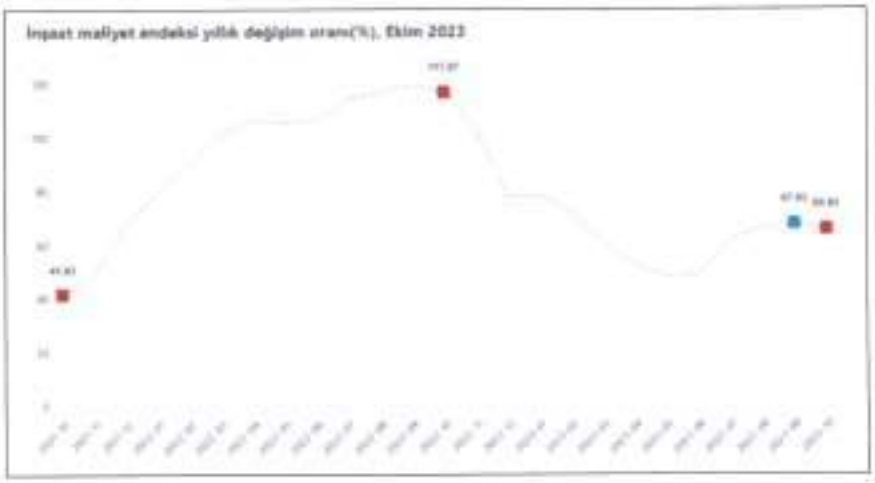
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		**138 522**	**44,0**	**725 294**	**30,7**	**151 362 144**	**34,4**
	I	33 571	137,0	174 664	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**	**695 864**	**-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	144 376	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 567	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
2023	I	23 887	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 868	21,7

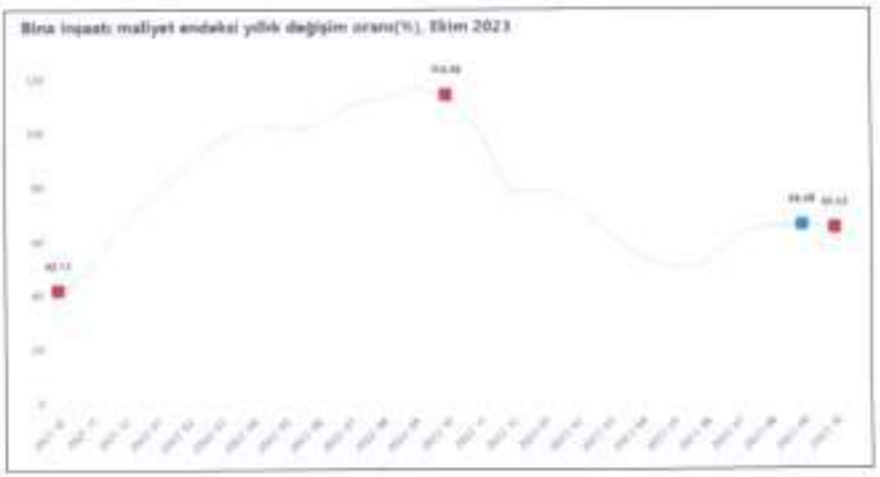
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)

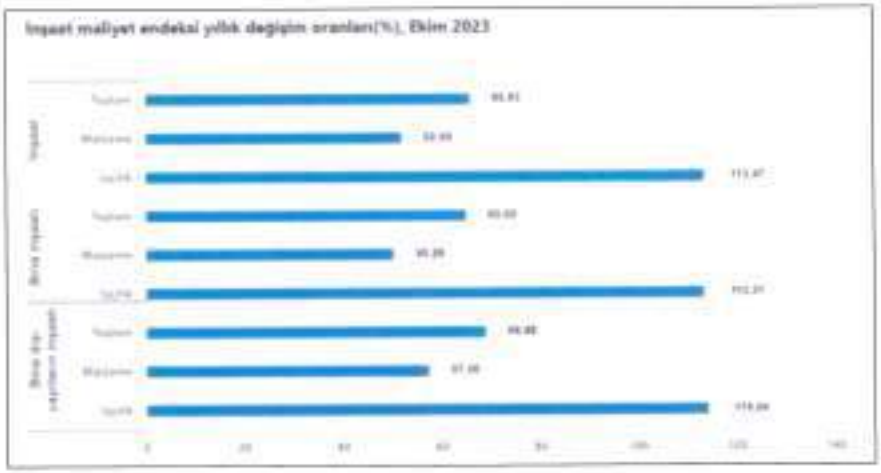


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.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



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. (TUİK)





4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

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

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

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

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

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

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

B3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 26 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 141 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

B4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 9 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 19 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 30 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 164 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 7 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 34 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

C4 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 25 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 145 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 6 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D2 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 20 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 105 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

D3 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 5 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz içerisinde toplam 12 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın dış cephesi dekoratif amaçlı demir profiller ile kaplıdır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazda asansör bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama, iç zeminleri giriş ve sahanlıklarda mermer kaplama, merdiven korkulukları ise demir doğramadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BAĞIMSIZ 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
86	D1	4	5+1	1.Kat	Konut	220
87	D2	1	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
88	D2	2	4+1	Zemin Kat	Konut	210
89	D2	3	4+1	Zemin Kat	Konut	210
90	D2	4	3+1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	140
91	D2	5	4+1	1.Kat	Konut	220
92	D2	6	4+1	1.Kat	Konut	220
93	D2	7	3+1	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	132
94	D2	8	3+1	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	132
95	D2	9	4+1	2.Kat	Konut	220
96	D2	10	4+1	2.Kat	Konut	220
97	D2	13	3+1	3.Kat	Konut	123
98	D2	14	3+1	3.Kat	Konut	123
99	D2	69	3+1	12.Kat	Konut	123
100	D2	76	5,5+1	13.Kat	Konut	215
101	D2	81	5,5+1	14.Kat	Konut	215
102	D2	104	4+1	20.Kat	Konut	209
103	D3	3	5+1	1.Kat	Konut	220
104	D3	5	5+1	2.Kat	Konut	220
105	D4	2	3,5+1	Zemin Kat	Konut	165
106	D4	3	4+1	Zemin Kat	Konut	163
107	D4	5	3,5+1	Zemin Kat	Konut	163
108	D4	8	4+1	1.Kat	Konut	164
109	D4	9	3,5+1	1.Kat	Konut	160
110	D4	10	3,5+1	2.Kat	Konut	164
111	D4	12	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
112	D4	13	3,5+1	2.Kat	Konut	160
113	D4	14	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
114	D4	15	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
115	D5	2	2,5+1	Bodrum Kat	Konut	113
116	D5	3	3,5+1	Zemin Kat	Konut	165
117	D5	4	3,5+1	Zemin Kat	Konut	163
118	D5	7	3,5+1	1.Kat	Konut	164
119	D5	11	5,5+1	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
120	D5	12	5,5+1	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
121	D5	13	5,5+1	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
122	D5	14	5,5+1	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
123	D6	4	3,5+1	Zemin Kat	Konut	163
124	D6	11	5,5+1	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
125	D6	15	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260
126	D6	16	5,5+1	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	262
127	E1	5	3,5+1	1.Kat	Konut	160
128	E1	10	3,5+1	2.Kat	Konut	164
129	E1	19	5,5+1	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	260

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 itibariyle, 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 İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar hâlihazırda konut olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme 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 arttırılmış 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. 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 değerleme 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 değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme 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)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme 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 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 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

[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.

İlgilisi: 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.

İlgilisi: 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 (m²)	140,00m²		191,00m²		160,00m²		243,00m²		160,00m²	
Satış fiyatı	68.500.000,00		69.697.750,00		69.000.000,00		10.769.000 TL		8.699.000 TL	
m² 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/m²									

[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.

İlgilisi: 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.

İlgilisi: 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.

İlgilisi: 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.

İlgilisi: 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.

İlgilisi: 0 530 101 04 19

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	₺38.000,00		₺15.000,00		₺28.000,00		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									

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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 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.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER LİSTESİ																
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN	Alan Şerefiyesi	Dubleks Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Manzara Şerefiyesi	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	HAM BİRİM DEĞER(TL)	BİRİM DEĞER(TL)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV DAHİL)
1	A1	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	₺48.000,00	₺53.760,00	₺7.526.400,00	₺7.601.664,00
2	A1	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	₺48.000,00	₺55.200,00	₺8.224.800,00	₺8.307.048,00
3	A1	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	₺48.000,00	₺56.160,00	₺7.020.000,00	₺7.090.200,00
4	A1	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	₺48.000,00	₺56.160,00	₺7.020.000,00	₺7.090.200,00
5	A1	5	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	₺48.000,00	₺53.760,00	₺7.526.400,00	₺7.601.664,00
6	A1	12	2.Kat	Konut	1+1	Şehir	87	10,00%	0,00%	2,00%	0,00%	112,00%	₺48.000,00	₺53.760,00	₺4.677.120,00	₺4.723.891,20
7	A1	20	3.Kat	Konut	2+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	105,00%	₺48.000,00	₺50.400,00	₺6.199.200,00	₺6.261.192,00
8	A1	21	3.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	₺48.000,00	₺55.200,00	₺7.286.400,00	₺7.359.264,00
9	A1	169	25. Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	207	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	₺48.000,00	₺53.280,00	₺11.028.960,00	₺13.234.752,00
10	A2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	134	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	₺48.000,00	₺56.160,00	₺7.525.440,00	₺7.600.694,40
11	A2	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	₺48.000,00	₺56.160,00	₺7.020.000,00	₺7.090.200,00
12	A2	4	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	153	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	₺48.000,00	₺55.200,00	₺8.445.600,00	₺8.530.056,00
13	A2	5	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	₺48.000,00	₺51.360,00	₺7.652.640,00	₺7.729.166,40
14	A2	7	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	₺48.000,00	₺51.360,00	₺7.652.640,00	₺7.729.166,40
15	A2	12	3.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	235	-10,00%	0,00%	5,00%	10,00%	105,00%	₺48.000,00	₺50.400,00	₺11.844.000,00	₺14.212.800,00
16	A3	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	₺48.000,00	₺54.240,00	₺8.841.120,00	₺8.929.531,20
17	A3	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	₺48.000,00	₺54.240,00	₺8.841.120,00	₺8.929.531,20
18	A3	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	160	-7,00%	0,00%	2,00%	3,00%	98,00%	₺48.000,00	₺47.040,00	₺7.526.400,00	₺7.601.664,00
19	A3	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	₺48.000,00	₺44.160,00	₺11.481.600,00	₺13.777.920,00
20	A3	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	₺48.000,00	₺44.160,00	₺11.569.920,00	₺13.883.904,00
21	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	₺48.000,00	₺46.560,00	₺12.105.600,00	₺14.526.720,00
22	A3	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	₺48.000,00	₺46.560,00	₺12.198.720,00	₺14.638.464,00
23	A4	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	₺48.000,00	₺54.240,00	₺8.841.120,00	₺8.929.531,20
24	A4	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	₺48.000,00	₺54.240,00	₺8.949.600,00	₺9.039.096,00
25	A4	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	153	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	₺48.000,00	₺55.200,00	₺8.445.600,00	₺8.530.056,00
26	A4	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	₺48.000,00	₺54.240,00	₺8.949.600,00	₺9.039.096,00
27	A4	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	164	-7,00%	0,00%	2,00%	3,00%	98,00%	₺48.000,00	₺47.040,00	₺7.714.560,00	₺7.791.705,60
28	A4	8	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	₺48.000,00	₺50.400,00	₺8.064.000,00	₺8.144.640,00
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	₺48.000,00	₺44.160,00	₺11.481.600,00	₺13.777.920,00
30	A4	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	₺48.000,00	₺44.160,00	₺11.569.920,00	₺13.883.904,00
31	A4	14	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	₺48.000,00	₺46.080,00	₺12.072.960,00	₺14.487.552,00
32	A4	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	₺48.000,00	₺48.480,00	₺12.604.800,00	₺15.125.760,00
33	B1	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	₺48.000,00	₺53.760,00	₺7.580.160,00	₺7.655.961,60
34	B1	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	₺48.000,00	₺56.160,00	₺7.020.000,00	₺7.090.200,00
35	B1	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	₺48.000,00	₺56.160,00	₺7.020.000,00	₺7.090.200,00
36	B1	5	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	₺48.000,00	₺55.200,00	₺8.224.800,00	₺8.307.048,00
37	B1	7	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	₺48.000,00	₺51.360,00	₺7.652.640,00	₺7.729.166,40
38	B1	8	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	₺48.000,00	₺51.360,00	₺7.652.640,00	₺7.729.166,40
39	B1	11	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	₺48.000,00	₺51.360,00	₺7.652.640,00	₺7.729.166,40
40	B1	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	₺48.000,00	₺47.520,00	₺5.512.320,00	₺5.567.443,20
41	B1	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	₺48.000,00	₺47.520,00	₺5.512.320,00	₺5.567.443,20
42	B1	15	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	₺48.000,00	₺52.320,00	₺6.906.240,00	₺6.975.302,40
43	B1	16	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	₺48.000,00	₺52.320,00	₺6.906.240,00	₺6.975.302,40
44	B1	17	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	₺48.000,00	₺52.320,00	₺6.906.240,00	₺6.975.302,40
45	B1	18	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	₺48.000,00	₺52.320,00	₺6.906.240,00	₺6.975.302,40
46	B1	20	3.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	123	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	₺48.000,00	₺55.200,00	₺6.789.600,00	₺6.857.496,00
47	B1	21	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	₺48.000,00	₺50.880,00	₺6.258.240,00	₺6.320.822,40
48	B1	22	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	₺48.000,00	₺50.880,00	₺6.258.240,00	₺6.320.822,40
49	B1	23	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	₺48.000,00	₺55.680,00	₺7.349.760,00	₺7.423.257,60
50	B1	116	19.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	112,00%	₺48.000,00	₺53.760,00	₺11.558.400,00	₺13.870.080,00
51	B1	137	24.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	209	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	₺48.000,00	₺53.280,00	₺11.135.520,00	₺13.362.624,00
52	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	₺48.000,00	₺53.760,00	₺7.580.160,00	₺7.655.961,60
53	B2	3	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	146	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	₺48.000,00	₺55.200,00	₺8.059.200,00	₺8.139.792,00
54	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	134	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	₺48.000,00	₺56.160,00	₺7.525.440,00	₺7.600.694,40
55	B2	8	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	157	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	₺48.000,00	₺55.200,00	₺8.666.400,00	₺8.753.064,00
56	B2	12	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	₺48.000,00	₺50.400,00	₺8.064.000,00	₺8.144.640,00
57	B2	18	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	₺48.000,00	₺51.360,00	₺8.012.160,00	₺8.092.281,60
58	B2	25	3.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	110,00%	₺48.000,00	₺52.800,00	₺8.236.800,00	₺8.319.168,00
59	B2	28	4.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	6,00%	10,00%	109,00%	₺48.000,00	₺52.320,00	₺8.371.200,00	₺8.454.912,00
60	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	₺48.000,00	₺53.760,00	₺7.526.400,00	₺7.601.664,00
61	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	₺48.000,00	₺56.160,00	₺7.020.000,00	₺7.090.200,00
62	B3	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	₺48.000,00	₺53.760,00	₺7.580.160,00	₺7.655.961,60
63	B3	8	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	₺48.000,00	₺47.520,00	₺5.512.320,00	₺5.567.443,20
64	B3	12	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	₺48.000,00	₺52.320,00	₺6.906.240,00	₺6.975.302,40
65	B3	15	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	₺48.000,00	₺55.680,00	₺7.349.760,00	₺7.423.257,60
66	B3	33	7.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	8,00%	0,00%	108,00%	₺48.000,00	₺51.840,00	₺6.376.320,00	₺6.440.083,20
67	B3	39	8.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	8,00%	0,00%	108,00%	₺48.000,00	₺51.840,00	₺6.376.320,00	₺6.440.083,20
68	B3	68	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	₺48.000,00	₺52.800,00	₺6.494.400,00	₺6.559.344,00
69	B3	69	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	₺48.000,00	₺52.800,00	₺6.494.400,00	₺6.559.344,00
70	B3	117	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	₺48.000,00	₺53.280,00	₺11.455.200,00	₺13.746.240,00
71	B3	119	20.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	164	-7,00%	0,00%	11,00%	10,00%	114,00%	₺48.000,00	₺54.720,00	₺8.974.080,00	₺9.063.820,80
72	B3	122	21.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	₺48.000,00	₺53.280,00	₺11.455.200,00	₺13.746.240,00
73	B3	161	28.Kat	Konut	6,5+1	Mogan Gölü	431,6	-15,00%	0,00%	11,00%	8,00%	104,00%	₺48.000,00	₺49.920,00	₺21.545.472,00	₺25.854.566,40
74	B4	2	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	154	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	₺48.000,00	₺55.200,00	₺8.500.800,00	₺8.585.808,00
75	B4	5	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	₺48.000,00	₺51.360,00	₺7.652.640,00	₺7.729.166,40

76	C2	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	116	0,00%	-5,00%	2,00%	0,00%	99,00%	₺48.000,00	₺47.520,00	₺5.512.320,00	₺5.567.443,20
77	C2	15	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	₺48.000,00	₺50.880,00	₺6.258.240,00	₺6.320.822,40
78	C3	11	5.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	₺48.000,00	₺51.360,00	₺8.012.160,00	₺8.092.281,60
79	C3	17	5.Kat-6.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	125	0,00%	-5,00%	2,00%	0,00%	99,00%	₺48.000,00	₺47.520,00	₺5.940.000,00	₺5.999.400,00
80	C4	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	125	0,00%	-5,00%	15,00%	5,00%	117,00%	₺48.000,00	₺56.160,00	₺7.020.000,00	₺7.090.200,00
81	C4	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	-5,00%	-5,00%	15,00%	5,00%	112,00%	₺48.000,00	₺53.760,00	₺7.580.160,00	₺7.655.961,60
82	C4	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Şehir	149	-5,00%	0,00%	2,00%	0,00%	97,00%	₺48.000,00	₺46.560,00	₺6.937.440,00	₺7.006.814,40
83	C4	11	3.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	₺48.000,00	₺51.360,00	₺7.652.640,00	₺7.729.166,40
84	C4	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	116	0,00%	-5,00%	2,00%	0,00%	99,00%	₺48.000,00	₺47.520,00	₺5.512.320,00	₺5.567.443,20
85	C4	126	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	₺48.000,00	₺53.280,00	₺11.455.200,00	₺13.746.240,00
86	D1	4	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	₺48.000,00	₺48.960,00	₺10.771.200,00	₺12.925.440,00
87	D2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-5,00%	15,00%	5,00%	112,00%	₺48.000,00	₺53.760,00	₺7.526.400,00	₺7.601.664,00
88	D2	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	₺48.000,00	₺52.800,00	₺11.088.000,00	₺13.305.600,00
89	D2	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	₺48.000,00	₺52.800,00	₺11.088.000,00	₺13.305.600,00
90	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-5,00%	15,00%	5,00%	112,00%	₺48.000,00	₺53.760,00	₺7.526.400,00	₺7.601.664,00
91	D2	5	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	₺48.000,00	₺48.960,00	₺10.771.200,00	₺12.925.440,00
92	D2	6	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	₺48.000,00	₺48.960,00	₺10.771.200,00	₺12.925.440,00
93	D2	7	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	₺48.000,00	₺52.320,00	₺6.906.240,00	₺6.975.302,40
94	D2	8	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	₺48.000,00	₺52.320,00	₺6.906.240,00	₺6.975.302,40
95	D2	9	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	₺48.000,00	₺48.960,00	₺10.771.200,00	₺12.925.440,00
96	D2	10	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	₺48.000,00	₺48.960,00	₺10.771.200,00	₺12.925.440,00
97	D2	13	8.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	₺48.000,00	₺49.920,00	₺6.140.160,00	₺6.201.561,60
98	D2	14	8.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	₺48.000,00	₺49.920,00	₺6.140.160,00	₺6.201.561,60
99	D2	69	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	₺48.000,00	₺52.800,00	₺6.494.400,00	₺6.559.344,00
100	D2	78	15.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215	-10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	110,00%	₺48.000,00	₺52.800,00	₺11.352.000,00	₺13.622.400,00
101	D2	81	16.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215	-10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	110,00%	₺48.000,00	₺52.800,00	₺11.352.000,00	₺13.622.400,00
102	D2	104	20.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	209	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	₺48.000,00	₺53.280,00	₺11.135.520,00	₺13.362.624,00
103	D3	3	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	₺48.000,00	₺48.960,00	₺10.771.200,00	₺12.925.440,00
104	D3	6	2.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	₺48.000,00	₺48.960,00	₺10.771.200,00	₺12.925.440,00
105	D4	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	₺48.000,00	₺54.240,00	₺8.949.600,00	₺9.039.096,00
106	D4	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	₺48.000,00	₺54.240,00	₺8.841.120,00	₺8.929.531,20
107	D4	5	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	₺48.000,00	₺54.240,00	₺8.841.120,00	₺8.929.531,20
108	D4	8	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	164	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	₺48.000,00	₺50.400,00	₺8.265.600,00	₺8.348.256,00
109	D4	9	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	₺48.000,00	₺50.400,00	₺8.064.000,00	₺8.144.640,00
110	D4	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	₺48.000,00	₺48.000,00	₺7.872.000,00	₺7.950.720,00
111	D4	22	7.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	₺48.000,00	₺46.560,00	₺12.198.720,00	₺14.638.464,00
112	D4	23	8.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	₺48.000,00	₺50.400,00	₺8.064.000,00	₺8.144.640,00
113	D4	24	8.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	₺48.000,00	₺46.080,00	₺12.072.960,00	₺14.487.552,00
114	D4	25	8.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	₺48.000,00	₺48.480,00	₺12.604.800,00	₺15.125.760,00
115	D5	2	Bodrum Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	113	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	105,00%	₺48.000,00	₺50.400,00	₺5.695.200,00	₺5.752.152,00
116	D5	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	₺48.000,00	₺54.240,00	₺8.949.600,00	₺9.039.096,00
117	D5	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	₺48.000,00	₺54.240,00	₺8.841.120,00	₺8.929.531,20
118	D5	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	₺48.000,00	₺48.000,00	₺7.872.000,00	₺7.950.720,00
119	D5	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	₺48.000,00	₺44.160,00	₺11.569.920,00	₺13.883.904,00
120	D5	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	₺48.000,00	₺44.160,00	₺11.481.600,00	₺13.777.920,00
121	D5	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	₺48.000,00	₺46.560,00	₺12.198.720,00	₺14.638.464,00
122	D5	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	₺48.000,00	₺46.560,00	₺12.105.600,00	₺14.526.720,00
123	D6	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	₺48.000,00	₺54.240,00	₺8.841.120,00	₺8.929.531,20
124	D6	11	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	₺48.000,00	₺44.160,00	₺11.569.920,00	₺13.883.904,00
125	D6	15	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	₺48.000,00	₺46.080,00	₺11.980.800,00	₺14.376.960,00
126	D6	16	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	₺48.000,00	₺48.480,00	₺12.701.760,00	₺15.242.112,00
127	E1	5	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	₺48.000,00	₺50.400,00	₺8.064.000,00	₺8.144.640,00
128	E1	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	164	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	₺48.000,00	₺50.400,00	₺8.265.600,00	₺8.348.256,00
129	E1	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	₺48.000,00	₺46.080,00	₺11.980.800,00	₺14.376.960,00
130	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	₺48.000,00	₺46.080,00	₺12.072.960,00	₺14.487.552,00
131	E1	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	₺48.000,00	₺48.480,00	₺12.604.800,00	₺15.125.760,00
132	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	₺48.000,00	₺48.480,00	₺12.701.760,00	₺15.242.112,00
133	E2	4	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	₺48.000,00	₺48.000,00	₺7.680.000,00	₺7.756.800,00
134	E2	6	3.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	4,00%	5,00%	102,00%	₺48.000,00	₺48.960,00	₺7.833.600,00	₺7.911.936,00
135	E2	8	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	₺48.000,00	₺46.080,00	₺11.980.800,00	₺14.376.960,00
136	F	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	₺48.000,00	₺46.080,00	₺11.980.800,00	₺14.376.960,00
137	F	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	₺48.000,00	₺48.480,00	₺12.701.760,00	₺15.242.112,00
138	F	23	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	8,00%	5,00%	98,00%	₺48.000,00	₺47.040,00	₺12.324.480,00	₺14.789.376,00
139	G	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	₺48.000,00	₺46.080,00	₺11.980.800,00	₺14.376.960,00
140	G	23	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	8,00%	5,00%	98,00%	₺48.000,00	₺47.040,00	₺12.324.480,00	₺14.789.376,00
141	H1	4	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	₺48.000,00	₺48.000,00	₺7.680.000,00	₺7.756.800,00
142	H1	8	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	₺48.000,00	₺48.000,00	₺7.680.000,00	₺7.756.800,00
143	H1	16	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	₺48.000,00	₺46.080,00	₺11.980.800,00	₺14.376.960,00
144	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	8,00%	5,00%	98,00%	₺48.000,00	₺47.040,00	₺12.324.480,00	₺14.789.376,00
145	H1	22	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	8,00%	10,00%	103,00%	₺48.000,00	₺49.440,00	₺12.854.400,00	₺15.425.280,00
146	H2	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	₺48.000,00	₺46.080,00	₺11.980.800,00	₺14.376.960,00
147	H2	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	₺48.000,00	₺46.080,00	₺11.980.800,00	₺14.376.960,00
TOPLAM															₺1.330.863.552,00	₺1.464.297.124,80

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara (K.D.V hariç) **1.330.864.000,00-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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerleme 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 değerleme aşamasında 'Maliyet Yöntemi' kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması nedeni ile değerleme 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 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 değerleme 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 içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin 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 tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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 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 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 185 TL/m² ile 235 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	B.B. BRÜT ALANI	Alan Şerefiyesi	Dubleks Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Manzara Şerefiyesi	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	HAM BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ
1	A1	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.360,00 ₺	376.320,00 ₺	/	5,10%	7.378.823,53 ₺
2	A1	2	Zemin Kat	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	280,00 ₺	34.270,00 ₺	411.240,00 ₺	/	5,10%	8.063.529,41 ₺
3	A1	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	334,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
4	A1	4	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	334,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
5	A1	5	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.360,00 ₺	376.320,00 ₺	/	5,10%	7.378.823,53 ₺
6	A1	12	2.Kat	67	10,00%	0,00%	2,00%	0,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	15.008,00 ₺	180.096,00 ₺	/	5,10%	3.531.294,12 ₺
7	A1	20	3.Kat	122	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	105,00%	280,00 ₺	293,00 ₺	35.830,00 ₺	429.960,00 ₺	/	5,10%	8.077.647,06 ₺
8	A1	21	3.Kat	132	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	125,00%	280,00 ₺	293,00 ₺	38.640,00 ₺	464.520,00 ₺	/	5,10%	7.143.529,41 ₺
9	A1	169	21.Kat	207	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	121,00%	280,00 ₺	222,00 ₺	45.954,00 ₺	551.448,00 ₺	/	5,10%	10.812.705,88 ₺
10	A2	1	Zemin Kat- 1. Kat	146	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	334,00 ₺	31.456,00 ₺	376.272,00 ₺	/	5,10%	7.377.882,35 ₺
11	A2	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	334,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
12	A2	8	Zemin Kat	151	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	280,00 ₺	35.280,00 ₺	423.360,00 ₺	/	5,10%	8.300.000,00 ₺
13	A2	9	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
14	A2	7	2.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
15	A2	12	3.Kat	235	-10,00%	0,00%	3,00%	10,00%	105,00%	280,00 ₺	210,00 ₺	49.350,00 ₺	592.200,00 ₺	/	5,10%	11.611.764,71 ₺
16	A3	4	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	280,00 ₺	226,00 ₺	36.838,00 ₺	442.056,00 ₺	/	5,10%	8.667.764,71 ₺
17	A3	5	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	280,00 ₺	226,00 ₺	36.838,00 ₺	442.056,00 ₺	/	5,10%	8.667.764,71 ₺
18	A3	7	1.Kat	140	-7,00%	0,00%	2,00%	0,00%	98,00%	280,00 ₺	196,00 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.456.470,59 ₺
19	A3	11	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	0,00%	2,00%	5,00%	92,00%	280,00 ₺	184,00 ₺	47.840,00 ₺	574.080,00 ₺	/	5,10%	11.256.470,59 ₺
20	A3	12	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	280,00 ₺	184,00 ₺	48.208,00 ₺	578.496,00 ₺	/	5,10%	11.343.058,82 ₺
21	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	280,00 ₺	194,00 ₺	50.440,00 ₺	605.280,00 ₺	/	5,10%	11.868.235,29 ₺
22	A3	14	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	280,00 ₺	194,00 ₺	50.828,00 ₺	609.936,00 ₺	/	5,10%	11.959.529,41 ₺
23	A4	2	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	280,00 ₺	226,00 ₺	36.838,00 ₺	442.056,00 ₺	/	5,10%	8.667.764,71 ₺
24	A4	3	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	280,00 ₺	226,00 ₺	37.290,00 ₺	447.480,00 ₺	/	5,10%	8.774.117,65 ₺
25	A4	4	Zemin Kat	155	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	35.190,00 ₺	422.280,00 ₺	/	5,10%	8.280.000,00 ₺
26	A4	5	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	280,00 ₺	226,00 ₺	37.290,00 ₺	447.480,00 ₺	/	5,10%	8.774.117,65 ₺
27	A4	7	1.Kat	184	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	98,00%	280,00 ₺	196,00 ₺	32.144,00 ₺	385.728,00 ₺	/	5,10%	7.563.294,12 ₺
28	A4	8	1.Kat	180	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	280,00 ₺	210,00 ₺	33.600,00 ₺	403.200,00 ₺	/	5,10%	7.905.882,35 ₺
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	280,00 ₺	184,00 ₺	47.840,00 ₺	574.080,00 ₺	/	5,10%	11.256.470,59 ₺
30	A4	15	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	280,00 ₺	184,00 ₺	48.208,00 ₺	578.496,00 ₺	/	5,10%	11.343.058,82 ₺
31	A4	14	3.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	280,00 ₺	192,00 ₺	50.304,00 ₺	603.648,00 ₺	/	5,10%	11.836.235,29 ₺
32	A4	15	3.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	280,00 ₺	202,00 ₺	52.520,00 ₺	630.240,00 ₺	/	5,10%	12.357.647,06 ₺
33	B1	1	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.584,00 ₺	378.408,00 ₺	/	5,10%	7.421.529,41 ₺
34	B1	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	234,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
35	B1	4	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	234,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
36	B1	5	Zemin Kat	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	34.270,00 ₺	411.240,00 ₺	/	5,10%	8.063.529,41 ₺
37	B1	7	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
38	B1	8	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
39	B1	11	2.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
40	B1	12	2.Kat-3.Kat	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	280,00 ₺	198,00 ₺	22.968,00 ₺	275.616,00 ₺	/	5,10%	5.404.235,29 ₺
41	B1	13	2.Kat-3.Kat	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	280,00 ₺	198,00 ₺	22.968,00 ₺	275.616,00 ₺	/	5,10%	5.404.235,29 ₺
42	B1	15	2.Kat-3.Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
43	B1	16	2.Kat-3.Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
44	B1	17	2.Kat-3.Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
45	B1	18	2.Kat-3.Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
46	B1	20	3.Kat	123	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	28.290,00 ₺	339.480,00 ₺	/	5,10%	6.656.470,59 ₺
47	B1	21	4.Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	280,00 ₺	212,00 ₺	26.076,00 ₺	312.912,00 ₺	/	5,10%	6.135.529,41 ₺
48	B1	22	4.Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	280,00 ₺	212,00 ₺	26.076,00 ₺	312.912,00 ₺	/	5,10%	6.135.529,41 ₺
49	B1	23	4.Kat	122	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	280,00 ₺	232,00 ₺	30.624,00 ₺	367.488,00 ₺	/	5,10%	7.205.647,06 ₺
50	B1	116	19.Kat	216	-10,00%	0,00%	12,00%	10,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	48.160,00 ₺	577.920,00 ₺	/	5,10%	11.331.764,71 ₺
51	B1	137	24.Kat	209	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	280,00 ₺	222,00 ₺	46.398,00 ₺	556.776,00 ₺	/	5,10%	10.917.176,47 ₺
52	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.584,00 ₺	378.408,00 ₺	/	5,10%	7.421.529,41 ₺
53	B2	3	Zemin Kat	146	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	33.580,00 ₺	402.960,00 ₺	/	5,10%	7.901.176,47 ₺
54	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	134	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	234,00 ₺	31.356,00 ₺	376.272,00 ₺	/	5,10%	7.377.882,35 ₺
55	B2	8	Zemin Kat	157	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	36.110,00 ₺	433.320,00 ₺	/	5,10%	8.496.470,59 ₺
56	B2	12	1.Kat	168	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	280,00 ₺	210,00 ₺	35.280,00 ₺	423.360,00 ₺	/	5,10%	7.905.882,35 ₺
57	B2	18	2.Kat	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	33.384,00 ₺	400.608,00 ₺	/	5,10%	7.855.058,82 ₺
58	B2	25	3.Kat	156	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	110,00%	280,00 ₺	220,00 ₺	34.320,00 ₺	411.840,00 ₺	/	5,10%	8.075.294,12 ₺
59	B2	28	4.Kat	160	-7,00%	0,00%	6,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	34.880,00 ₺	418.560,00 ₺	/	5,10%	8.207.058,82 ₺
60	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-5,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.360,00 ₺	376.320,00 ₺	/	5,10%	7.378.823,53 ₺
61	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	280,00 ₺	234,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
62	B3	6	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	112,00%	280,00 ₺	224,00 ₺	31.584,00 ₺	378.408,00 ₺	/	5,10%	7.421.529,41 ₺
63	B3	8	2.Kat-3.Kat	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	280,00 ₺	198,00 ₺	22.968,00 ₺	275.616,00 ₺	/	5,10%	5.404.235,29 ₺
64	B3	12	2.Kat-3.Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	280,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
65	B3	15	6.Kat	132	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	280,00 ₺	232,00 ₺	30.624,00 ₺	367.488,00 ₺	/	5,10%	7.205.647,06 ₺
66	B3	13	7.Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	280,00 ₺	212,00 ₺	26.076,00 ₺	312.912,00 ₺	/	5,10%	6.135.529,41 ₺
67	B3	19	9.Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	280,00 ₺	212,00 ₺	26.076,00 ₺	312.912,00 ₺	/	5,10%	6.135.529,41 ₺
68	B3	88	12.Kat	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	280,00 ₺	220,00 ₺	27.060,00 ₺	324.720,00 ₺	/	5,10%	6.367.058,82 ₺
69	B3	69	12.Kat	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	280,00 ₺	220,00 ₺	27.060,00 ₺	324.720,00 ₺	/	5,10%	6.367.058,82 ₺
70	B3	117	18.Kat	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	280,00 ₺	222,00 ₺	47.730,00 ₺	572.760,00 ₺	/	5,10%	11.230.588,24 ₺
71	B3	119	18.Kat	164	-7,00%	0,00%	11,00%	10,00%	114,00%	280,00 ₺	228,00 ₺	37.392,00 ₺	448.704,00 ₺	/	5,10%	8.798.117,65 ₺
72	B3	122	21.Kat	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	280,00 ₺	222,00 ₺	47.730,00 ₺	572.760,00 ₺	/	5,10%	11.230.588,24 ₺
73	B3	161	26.Kat	431,6	-15,00%	0,00%	11,00%	0,00%	106,00%	280,00 ₺	208,00 ₺	89.772,80 ₺	1.077.273,60 ₺	/	5,10%	21.123.011,76 ₺
74	B4	2	Zemin Kat	154	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	280,00 ₺	230,00 ₺	35.420,00 ₺	425.040,00 ₺	/	5,10%	8.334.117,65 ₺
75	B4	3	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	280,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺

76	C2	8	2.Kat-3.Kat	116	8,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	200,00 ₺	198,00 ₺	22.968,00 ₺	275.616,00 ₺	/	5,10%	5.404.255,29 ₺
77	C2	13	4.Kat	122	8,00%	0,00%	6,00%	0,00%	104,00%	200,00 ₺	212,00 ₺	26.000,00 ₺	312.312,00 ₺	/	5,10%	6.125.529,41 ₺
78	C3	11	1.Kat	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	200,00 ₺	214,00 ₺	33.384,00 ₺	400.608,00 ₺	/	5,10%	7.855.058,82 ₺
79	C3	17	2.Kat-3.Kat	125	8,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	200,00 ₺	198,00 ₺	24.750,00 ₺	297.000,00 ₺	/	5,10%	5.825.529,41 ₺
80	C4	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	8,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	200,00 ₺	234,00 ₺	29.250,00 ₺	351.000,00 ₺	/	5,10%	6.882.352,94 ₺
81	C4	6	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	8,00%	15,00%	5,00%	112,00%	200,00 ₺	224,00 ₺	31.584,00 ₺	378.908,00 ₺	/	5,10%	7.431.529,41 ₺
82	C4	7	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	8,00%	97,00%	200,00 ₺	194,00 ₺	28.906,00 ₺	346.872,00 ₺	/	5,10%	6.801.411,76 ₺
83	C4	11	2.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	200,00 ₺	214,00 ₺	31.886,00 ₺	382.632,00 ₺	/	5,10%	7.502.588,24 ₺
84	C4	13	2.Kat-3.Kat	126	8,00%	-3,00%	2,00%	8,00%	99,00%	200,00 ₺	198,00 ₺	22.968,00 ₺	275.616,00 ₺	/	5,10%	5.404.235,29 ₺
85	C4	126	10.Kat	235	-10,00%	8,00%	11,00%	10,00%	111,00%	200,00 ₺	222,00 ₺	47.730,00 ₺	572.760,00 ₺	/	5,10%	11.230.588,24 ₺
86	D1	4	1.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
87	D2	3	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	200,00 ₺	224,00 ₺	31.360,00 ₺	376.320,00 ₺	/	5,10%	7.376.823,53 ₺
88	D2	2	Zemin Kat	210	-10,00%	8,00%	15,00%	5,00%	120,00%	200,00 ₺	240,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,10%	10.870.588,24 ₺
89	D2	3	Zemin Kat	210	-10,00%	8,00%	15,00%	5,00%	120,00%	200,00 ₺	240,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,10%	10.870.588,24 ₺
90	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	200,00 ₺	224,00 ₺	31.360,00 ₺	376.320,00 ₺	/	5,10%	7.376.823,53 ₺
91	D2	5	1.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
92	D2	6	1.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
93	D2	7	1.Kat-2.Kat	133	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	200,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
94	D2	8	1.Kat-2.Kat	133	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	200,00 ₺	218,00 ₺	28.776,00 ₺	345.312,00 ₺	/	5,10%	6.770.823,53 ₺
95	D2	9	2.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
96	D2	10	2.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
97	D2	13	3.Kat	123	0,00%	8,00%	4,00%	0,00%	104,00%	200,00 ₺	208,00 ₺	25.584,00 ₺	307.008,00 ₺	/	5,10%	6.019.764,71 ₺
98	D2	14	3.Kat	123	0,00%	8,00%	4,00%	0,00%	104,00%	200,00 ₺	208,00 ₺	25.584,00 ₺	307.008,00 ₺	/	5,10%	6.019.764,71 ₺
99	D2	88	32.Kat	123	0,00%	8,00%	10,00%	0,00%	110,00%	200,00 ₺	220,00 ₺	27.060,00 ₺	324.720,00 ₺	/	5,10%	6.367.058,82 ₺
100	D2	98	35.Kat	215	-10,00%	8,00%	10,00%	10,00%	110,00%	200,00 ₺	220,00 ₺	47.300,00 ₺	567.600,00 ₺	/	5,10%	11.129.411,76 ₺
101	D2	81	36.Kat	215	-10,00%	8,00%	10,00%	10,00%	110,00%	200,00 ₺	220,00 ₺	47.300,00 ₺	567.600,00 ₺	/	5,10%	11.129.411,76 ₺
102	D2	108	20.Kat	208	-10,00%	-3,00%	11,00%	10,00%	111,00%	200,00 ₺	222,00 ₺	46.208,00 ₺	554.496,00 ₺	/	5,10%	10.917.176,47 ₺
103	D3	3	1.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
104	D3	5	2.Kat	220	-10,00%	8,00%	2,00%	10,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	44.880,00 ₺	538.560,00 ₺	/	5,10%	10.560.000,00 ₺
105	D4	2	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	200,00 ₺	226,00 ₺	37.290,00 ₺	447.480,00 ₺	/	5,10%	8.774.117,65 ₺
106	D4	4	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	200,00 ₺	226,00 ₺	36.838,00 ₺	442.056,00 ₺	/	5,10%	8.667.764,71 ₺
107	D4	5	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	114,00%	200,00 ₺	228,00 ₺	36.898,00 ₺	442.776,00 ₺	/	5,10%	8.681.882,35 ₺
108	D4	8	1.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	200,00 ₺	210,00 ₺	34.440,00 ₺	413.280,00 ₺	/	5,10%	8.103.529,41 ₺
109	D4	9	1.Kat	168	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	200,00 ₺	210,00 ₺	33.600,00 ₺	403.200,00 ₺	/	5,10%	7.905.882,35 ₺
110	D4	10	2.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	200,00 ₺	200,00 ₺	32.800,00 ₺	393.600,00 ₺	/	5,10%	7.717.647,06 ₺
111	D4	12	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	200,00 ₺	194,00 ₺	50.828,00 ₺	609.936,00 ₺	/	5,10%	11.959.529,41 ₺
112	D4	13	2.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	200,00 ₺	210,00 ₺	33.600,00 ₺	403.200,00 ₺	/	5,10%	7.905.882,35 ₺
113	D4	14	3.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	50.304,00 ₺	603.648,00 ₺	/	5,10%	11.836.235,29 ₺
114	D4	15	3.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	200,00 ₺	202,00 ₺	52.520,00 ₺	630.240,00 ₺	/	5,10%	12.357.647,06 ₺
115	D5	2	Bodrum Kat	113	8,00%	0,00%	8,00%	5,00%	108,00%	200,00 ₺	216,00 ₺	24.792,00 ₺	284.760,00 ₺	/	5,10%	5.583.529,41 ₺
116	D5	3	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	200,00 ₺	226,00 ₺	37.290,00 ₺	447.480,00 ₺	/	5,10%	8.774.117,65 ₺
117	D5	4	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	200,00 ₺	226,00 ₺	36.838,00 ₺	442.056,00 ₺	/	5,10%	8.667.764,71 ₺
118	D5	7	1.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	200,00 ₺	200,00 ₺	32.800,00 ₺	393.600,00 ₺	/	5,10%	7.717.647,06 ₺
119	D5	11	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	200,00 ₺	184,00 ₺	48.208,00 ₺	578.496,00 ₺	/	5,10%	11.343.058,82 ₺
120	D5	12	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	200,00 ₺	184,00 ₺	47.840,00 ₺	574.080,00 ₺	/	5,10%	11.256.470,59 ₺
121	D5	13	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	200,00 ₺	194,00 ₺	50.828,00 ₺	609.936,00 ₺	/	5,10%	11.959.529,41 ₺
122	D5	14	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	200,00 ₺	194,00 ₺	50.440,00 ₺	605.280,00 ₺	/	5,10%	11.868.235,29 ₺
123	D6	4	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	114,00%	200,00 ₺	228,00 ₺	36.898,00 ₺	442.776,00 ₺	/	5,10%	8.681.882,35 ₺
124	D6	11	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	200,00 ₺	184,00 ₺	48.208,00 ₺	578.496,00 ₺	/	5,10%	11.343.058,82 ₺
125	D6	15	3.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
126	D6	16	3.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	200,00 ₺	202,00 ₺	52.924,00 ₺	635.088,00 ₺	/	5,10%	12.452.705,88 ₺
127	E1	5	1.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	200,00 ₺	210,00 ₺	33.600,00 ₺	403.200,00 ₺	/	5,10%	7.905.882,35 ₺
128	E1	10	2.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	200,00 ₺	210,00 ₺	34.440,00 ₺	413.280,00 ₺	/	5,10%	8.103.529,41 ₺
129	E1	19	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
130	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	50.304,00 ₺	603.648,00 ₺	/	5,10%	11.836.235,29 ₺
131	E1	21	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	200,00 ₺	202,00 ₺	52.520,00 ₺	630.240,00 ₺	/	5,10%	12.357.647,06 ₺
132	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	200,00 ₺	202,00 ₺	52.924,00 ₺	635.088,00 ₺	/	5,10%	12.452.705,88 ₺
133	E2	4	2.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	200,00 ₺	200,00 ₺	32.000,00 ₺	384.000,00 ₺	/	5,10%	7.529.411,76 ₺
134	E2	6	3.Kat	160	-7,00%	0,00%	6,00%	5,00%	102,00%	200,00 ₺	204,00 ₺	32.640,00 ₺	391.680,00 ₺	/	5,10%	7.680.000,00 ₺
135	E2	8	4.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
136	F	20	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
137	F	21	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	200,00 ₺	202,00 ₺	52.924,00 ₺	635.088,00 ₺	/	5,10%	12.452.705,88 ₺
138	F	23	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	8,00%	5,00%	98,00%	200,00 ₺	196,00 ₺	51.352,00 ₺	616.224,00 ₺	/	5,10%	12.082.823,53 ₺
139	G	19	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
140	G	23	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	8,00%	5,00%	98,00%	200,00 ₺	196,00 ₺	51.352,00 ₺	616.224,00 ₺	/	5,10%	12.082.823,53 ₺
141	H1	4	1.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	200,00 ₺	200,00 ₺	32.000,00 ₺	384.000,00 ₺	/	5,10%	7.529.411,76 ₺
142	H1	8	2.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	200,00 ₺	200,00 ₺	32.000,00 ₺	384.000,00 ₺	/	5,10%	7.529.411,76 ₺
143	H1	16	4.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
144	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	8,00%	5,00%	98,00%	200,00 ₺	196,00 ₺	51.352,00 ₺	616.224,00 ₺	/	5,10%	12.082.823,53 ₺
145	H1	22	6.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	8,00%	10,00%	103,00%	200,00 ₺	206,00 ₺	53.560,00 ₺	642.720,00 ₺	/	5,10%	12.603.352,94 ₺
146	H2	20	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
147	H2	22	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	200,00 ₺	192,00 ₺	49.920,00 ₺	599.040,00 ₺	/	5,10%	11.745.882,35 ₺
TOPLAM												5.545.264,80 ₺	66.543.177,60 ₺			1.304.768.188,24 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~1.304.768.000,00** değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 değerleme 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 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için değerleme 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 Gerekleri 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 İle 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 Beş 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, 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 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 itibariyle 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 itibariyle 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;

- Raporda 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

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93746764
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	16/1532
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Niteliği:	DUBLEKS KONUT
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Birlş/BBNo:	05/2 KAT-ÇATI KATI/214
Arsa Pay/Payda:	187/108326
Ana Taşınmaz Niteliği:	30 adet betonarme,A1 24 katlı mesken ,A2 8 katlı mesken,A3 5 katlı mesken,A4 6 katlı mesken, B1 28 katlı mesken,B2 10 katlı mesken,B3 29 katlı mesken,B4 6 katlı mesken ,C1 9 katlı mesken C2 33 katlı mesken,C3 10 katlı mesken ,C4 28 katlı mesken,D1 9 katlı mesken,D2 23 katlı mesken,D3 8 katlı

1 / 3

	mesken,D4 6 katlı mesken ,D5 5 katlı mesken,D6 6 katlı mesken ,E1 9 katlı mesken,E2 8 katlı mesken,H1 10 katlı mesken,H2 9 katlı mesken,F 10 katlı mesken, G 10 Katlı Mesken,R5 1 katlı Mesken R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofis ve İş Yer

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı 08/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 20-07-2016 15:13 - 14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
350476050	(SN 6405) AKFEN INŞAAT TURIZM VE TICARET ANONIM ŞIRKETI V	-	1/1	187	187	Kat İrtifakı Tesisi 20-07-2016 14040	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

		Soyad			Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN 7650026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013297	Gölbaşı(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_Al** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-30149 07.11.2023

Konu : Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri Sınırları İçerisinde Yer Alan Muhtelif Parsellere İlişkin

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, Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan muhtelif parsellerin güncel imar durum bilgisi talep edilmiştir.

Yazınızın istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

a) Karaoğlan 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 Oluru ile onaylanan *"Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"* kapsamında kaldığı, bahsi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibariyle çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,

b) Karaoğlan Mahallesi 1791 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parselin 113712 ada 1 parsel ile mükerrer olduğu dolayısıyla parsele ilişkin imar durum bilgisinin sağlanamadığı,

c) Karaoğlan 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 Oluru ile onaylanan *Bahçelievler-Karaoğlan Mahalleleri Kanyon Tolu Doğusu Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* kapsamında "Toplu İşyeri 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,

ç) Karaoğlan 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,

d) İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,

e) İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 8A1D0933-4BE9-414D-8089-D82283727708 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ebys
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sabit Caddesi No: 3 PK 06065
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Bilge DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1.40, Yençok:26 Kat olduğu,

g) Kızılcaşar Mahallesi 120573 ada 1 parselin "Konut+Ticaret Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:2.50, Yençok:25 Kat olduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Adresi: https://www.nilüfer.gov.tr/gelberi-elgri
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sakıl Caddesi No: 3 PK 06065
0312 485 2553
KEP Adresi: [illegible]
Bilgi için:Bilgin DURMAZ
Şehir Plancısı

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR BÜROSU

KROKİ EKTEDİR

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KONU:	PAFTA 1 : VAZİYET OTOPARK PLANLARI KESİT VE GÖRÜNÜŞLER EMSAL HESABI KAZI HESABI BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ BİNA KÖŞE KOORDİNATLARI A,B,E,F BLOKLAR PLAN KESİT VE GÖRÜNÜŞLER	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	001
		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

1.KISIM MİMARİ PROJE
(TADİLAT: 2KISIM)

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 /01 /2014 TARİH 136 / 14 SAYILI
YOL KOTU		06 /01 /2015 TARİH 06 / 15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU		2 Şubat 2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE ERVANI		27 / 01 / 2015 TARİH 03621 SAYILI
VEKALETNAME		Vekaletler

MÜKTESİBİNİN	ENCÜMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...../...../.....	2 Şubat 2015
	Sakan BURSAKÖZ İmar Müdürü	

SUFLARDA YAPILMASI İMKANSIZ İSE; AÇMA VE İŞLETME KONSOLÜ YERİNDE KÜRÜLEBİLİRCİNDA DÖVME ÖNEKLERİNİ TAMİRİ YAPILACAKTIR.

- İNŞAAT AŞAMASINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE DEPO YAPILAMAMALI ALINACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA ÇEVRE İZİNİ YAPILACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA YALITIM PROJESİ HİZMET İÇİNDE DÜZENLENECEKTİR.

Mimar Melisa TARANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje müellifi Erol ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Plastik Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları, dikkatlerde ve inşa sahibinin yetkili temsilcisinin, eşliğinin ve çizim doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gözden kaçırılan ilgili uygulama sırasında oluşabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğurması veyahut vermeyecek şekilde ilgili mevzuatın veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü bilgilendirmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

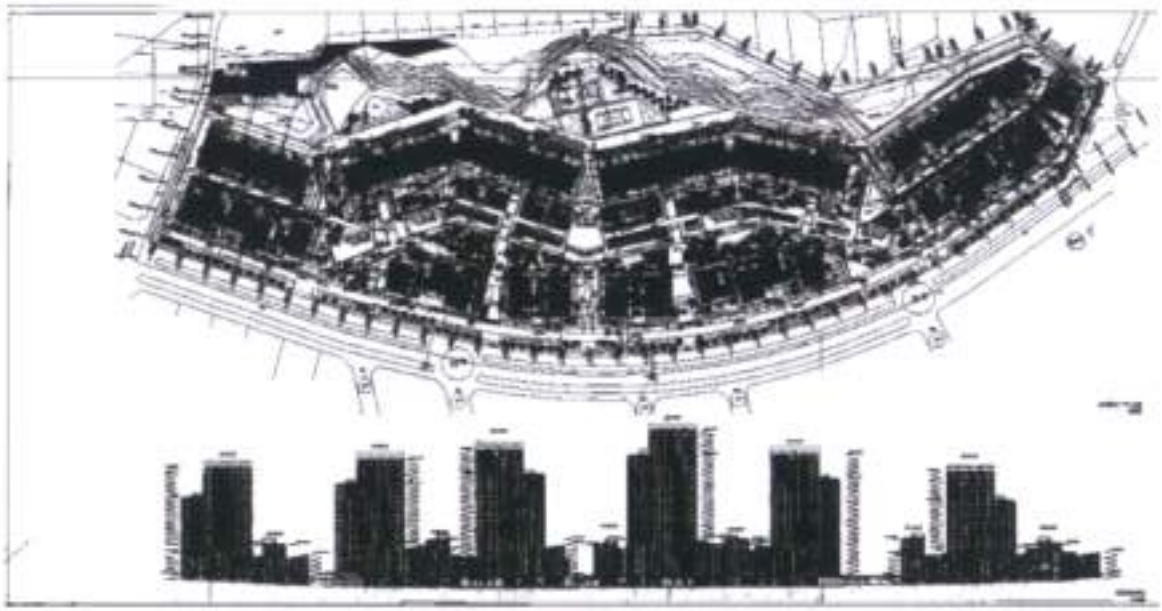
ADA	111328	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	Hacılar	
YAPI SAHİBİ		AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI
İMAR ÇAPI		21 / 02 / 2014 TARİH 116 / 14 SAYILI
YOL KOTU		06 / 01 / 2015 TARİH 06 / 15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU		22 Ocak /2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE BEYANI		27/01/2015 TARİH 03629 SAYILI
VEKALETNAME		Vekaletler

MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
/ /	/ / Selcen TURŞAKÖZ İmar Müdürü	23 Ocak 2015

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

- 3.00 M'Yİ GEÇEN İSTİNAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHÜTNAME BELGESİ İSTENECEKTİR.

Mimar Melkan 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 inşa sahibinin yetkisi tetkik edilerek , aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gönden kaçabilen inşaat uygulaması sırasında oluşabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan vermeyecek şekilde fenni mesulün veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

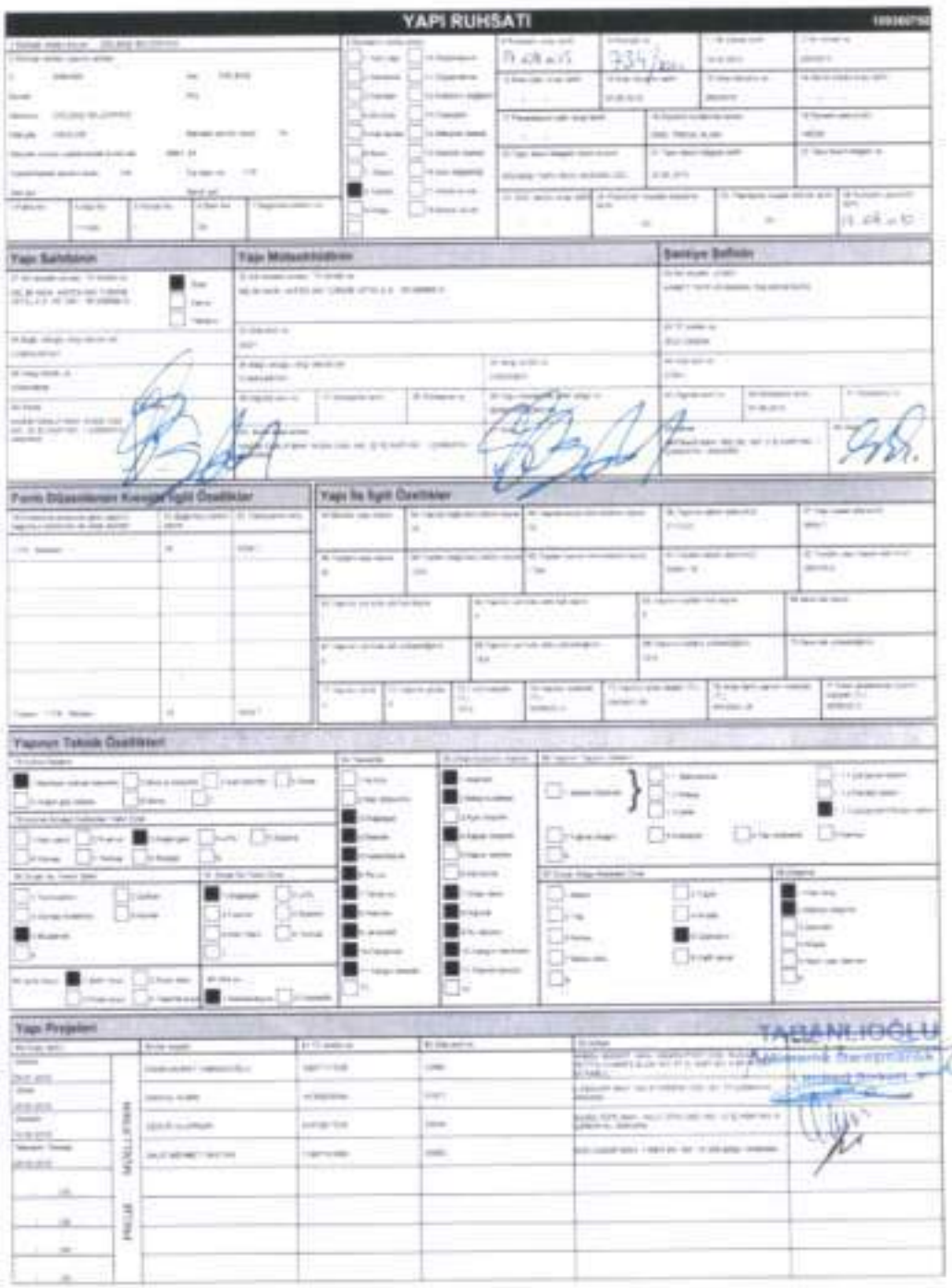
Yapı Müteahhitinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

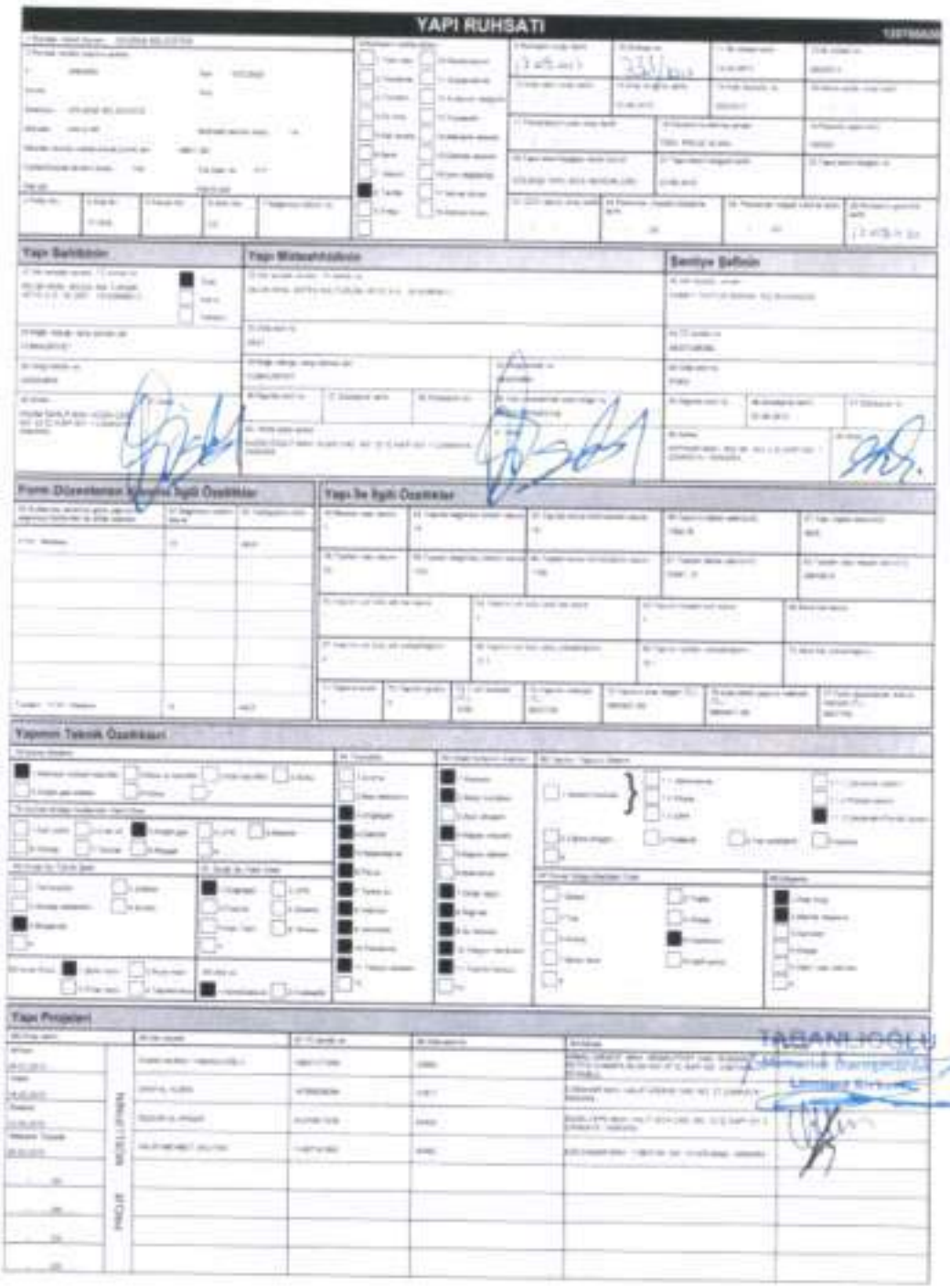
Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

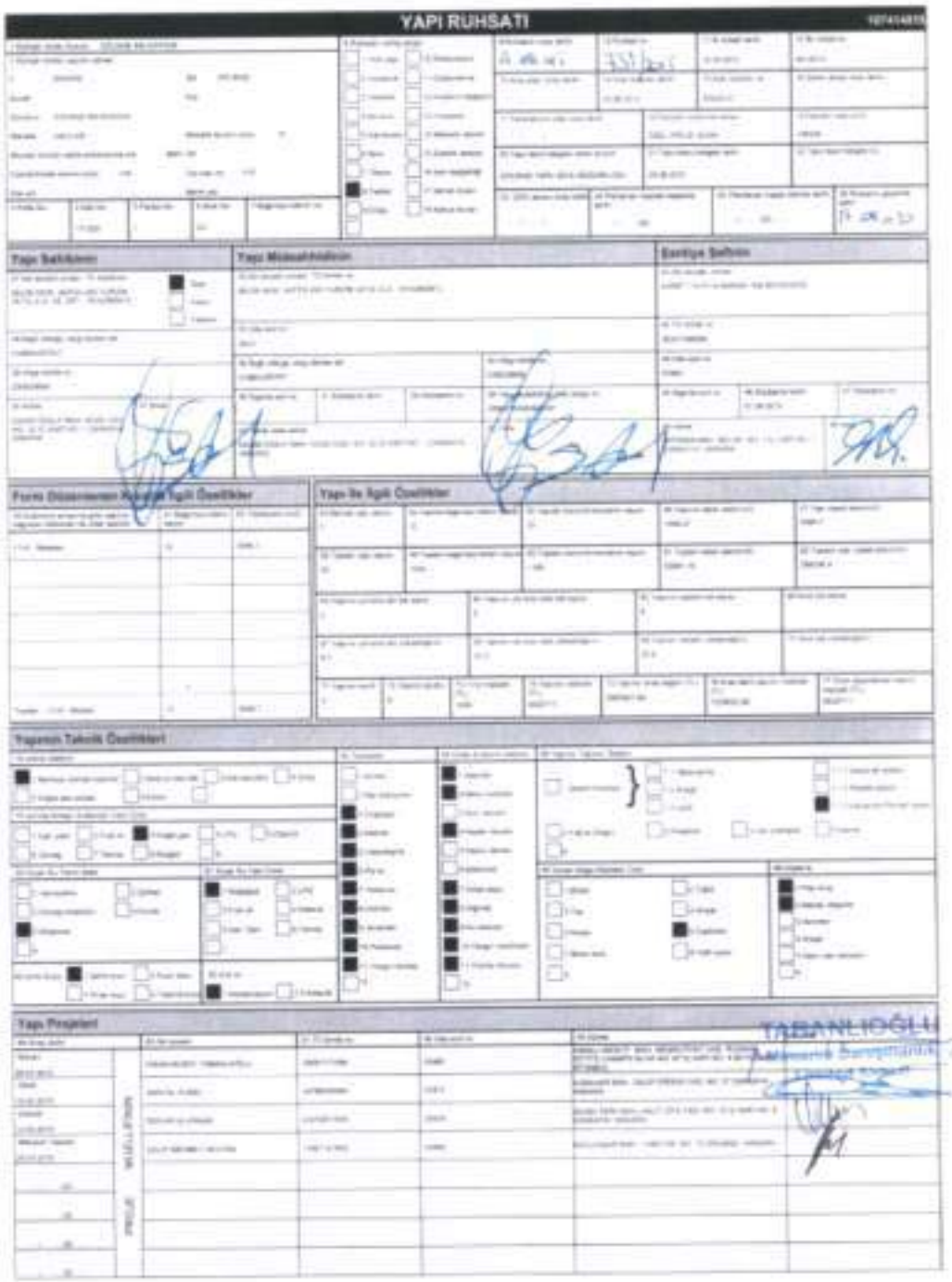
Form Düzenlenen Kurumsal İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞIANLI KÖYÜ



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Eserliğe Sahiptir

Form Düzenlenen Arsa/Araziye İlişkin Özellikler

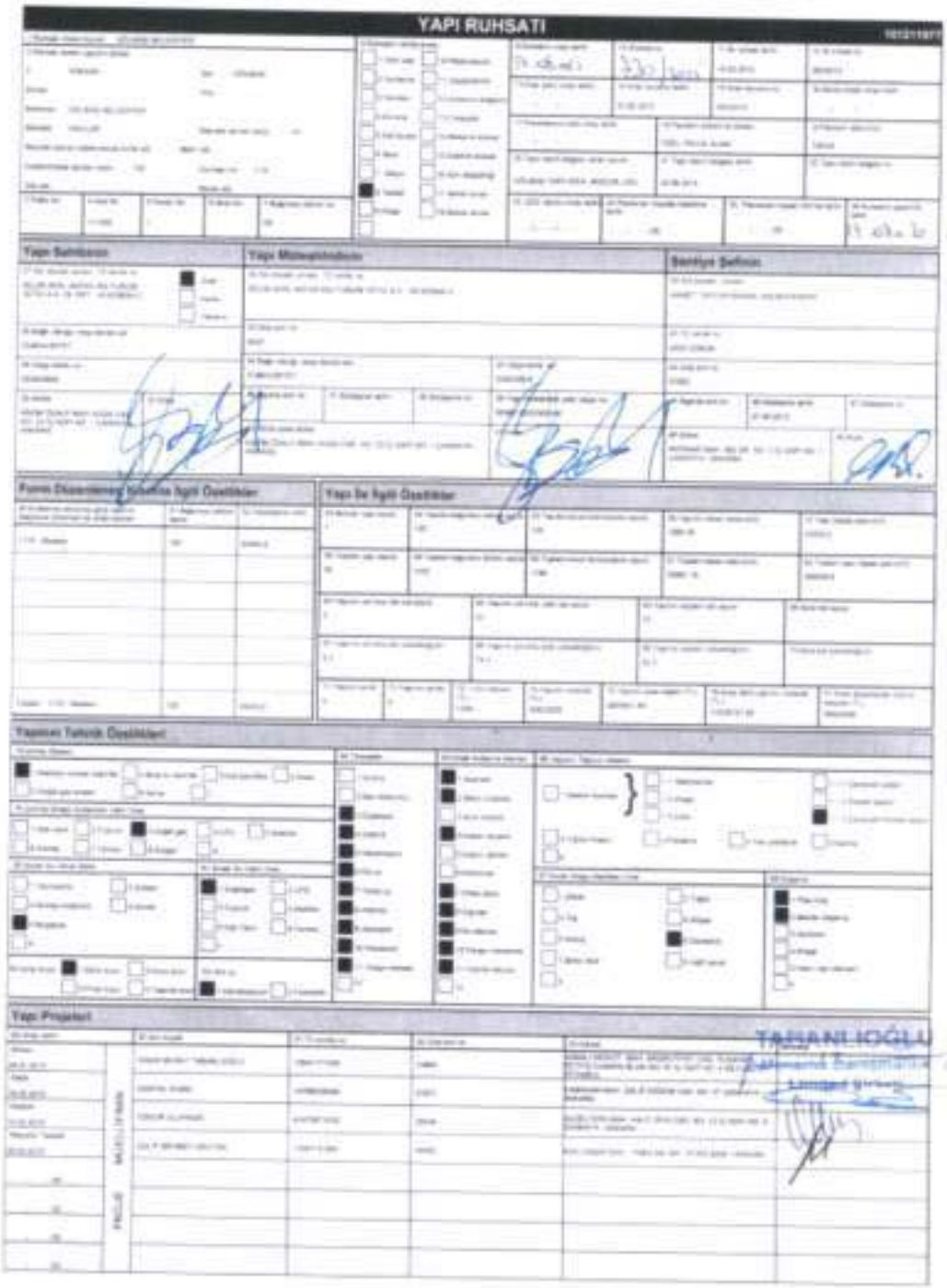
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Benliye Şeflinin

Fenn Disiplinlerinin Yıllarına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

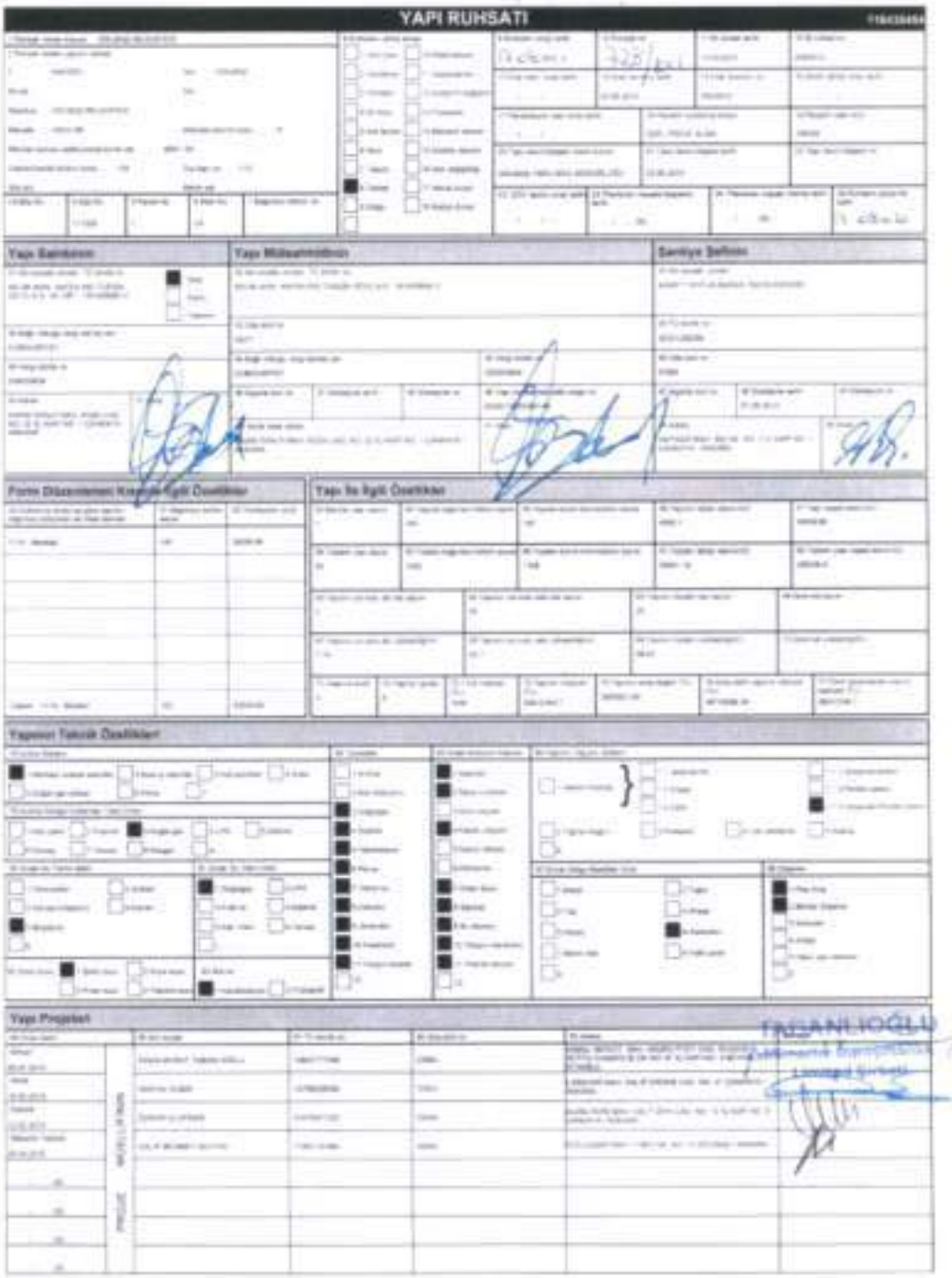
Proje Düzenlemesi Konusuyla İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

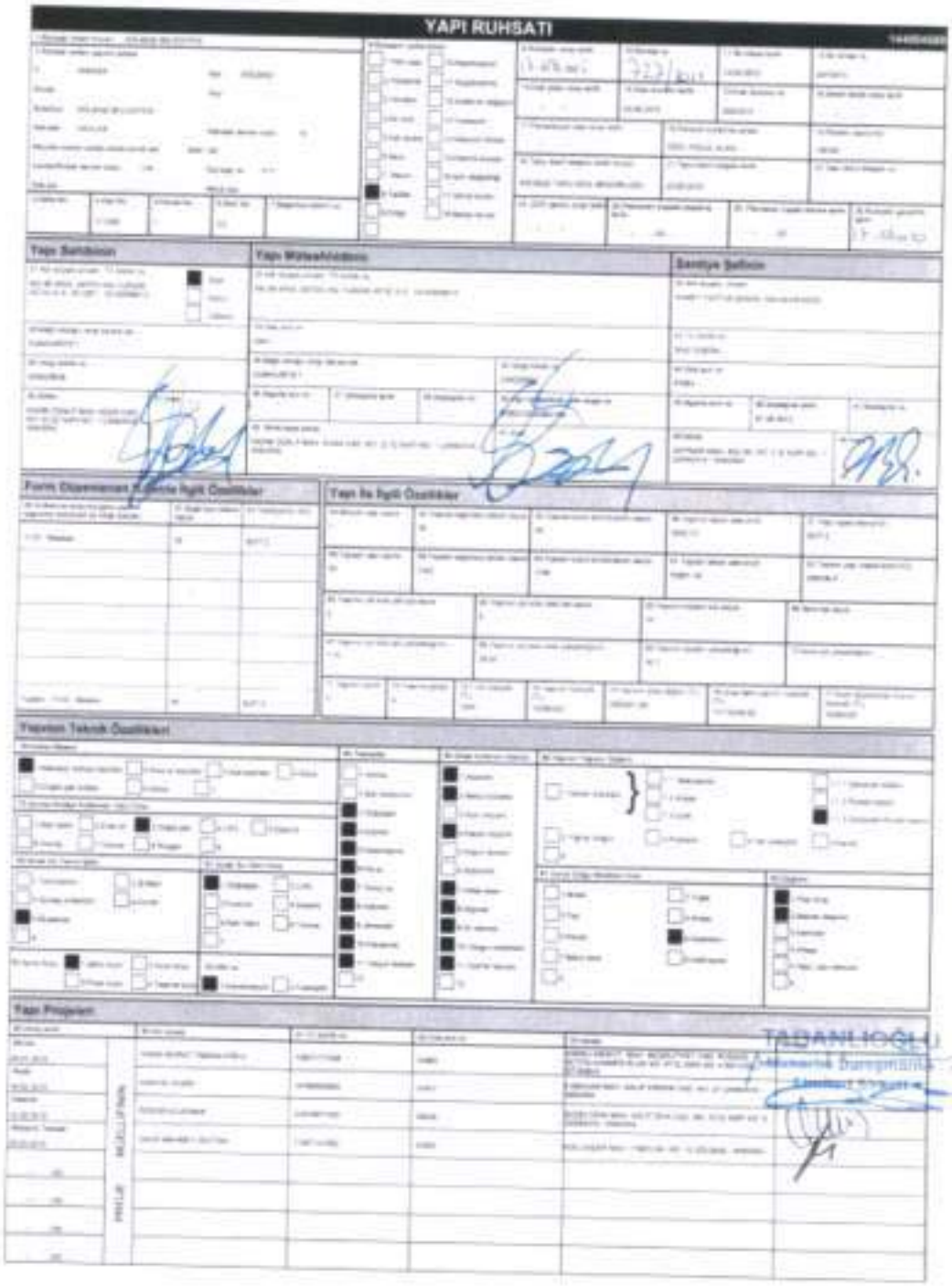
Form Düzenlemeyi Kontrole İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

İNSANLIOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TADANLIOĞLU

Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Şahıslara İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kullanılış İlgili Özellikler

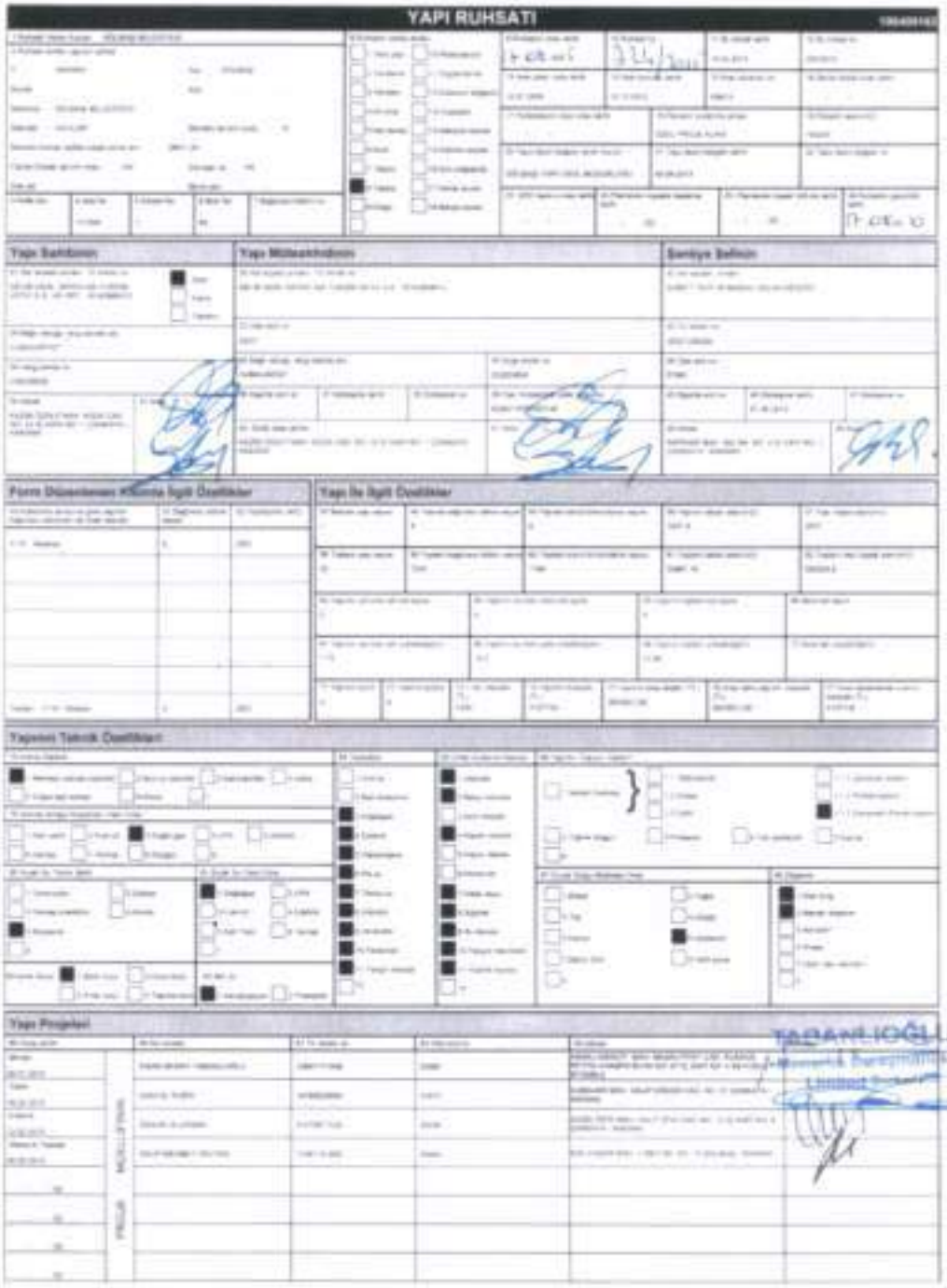
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TADANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



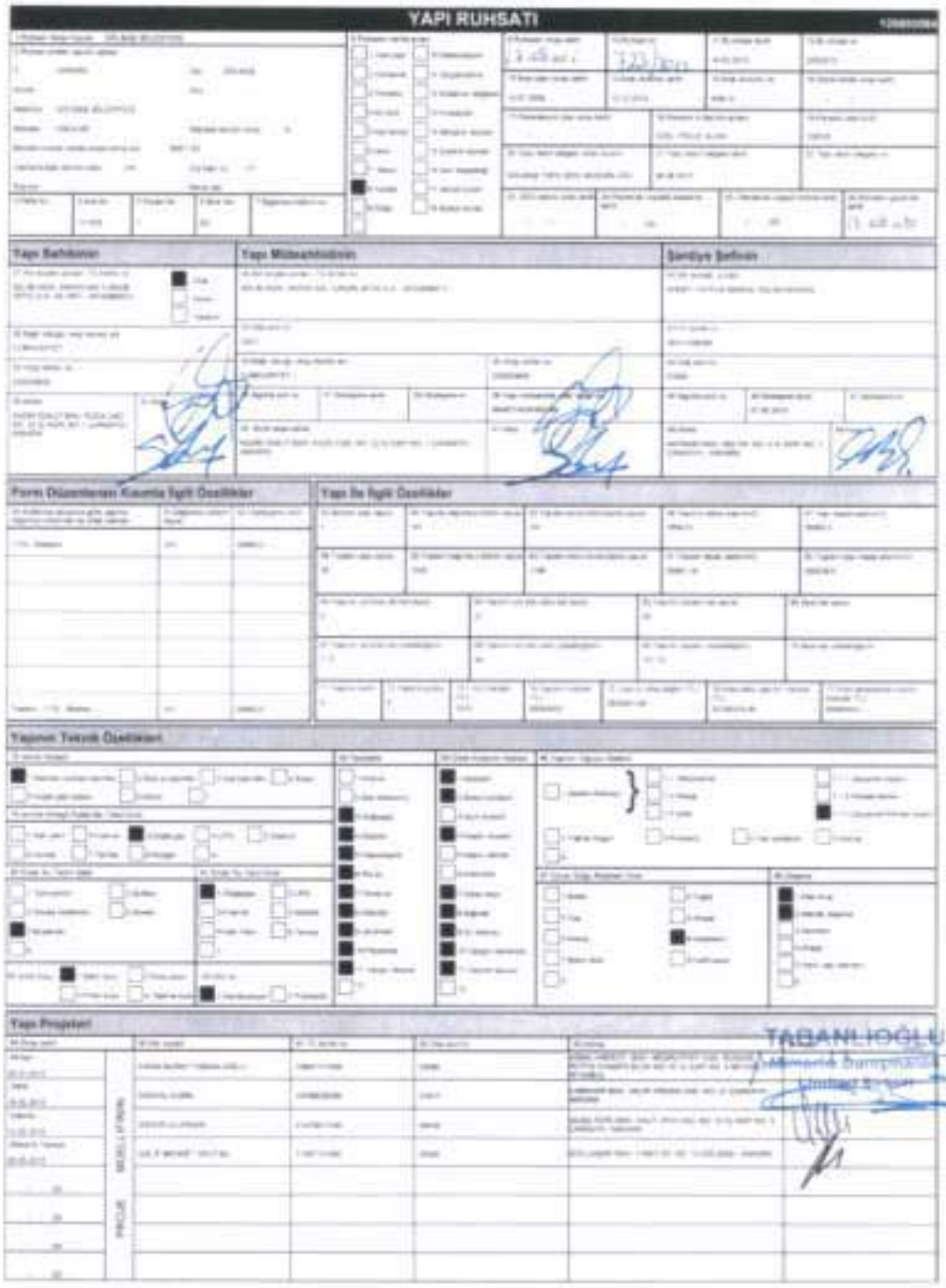
YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kişiye İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri | Yapı Müteahhitleri | Şantiye Şefleri

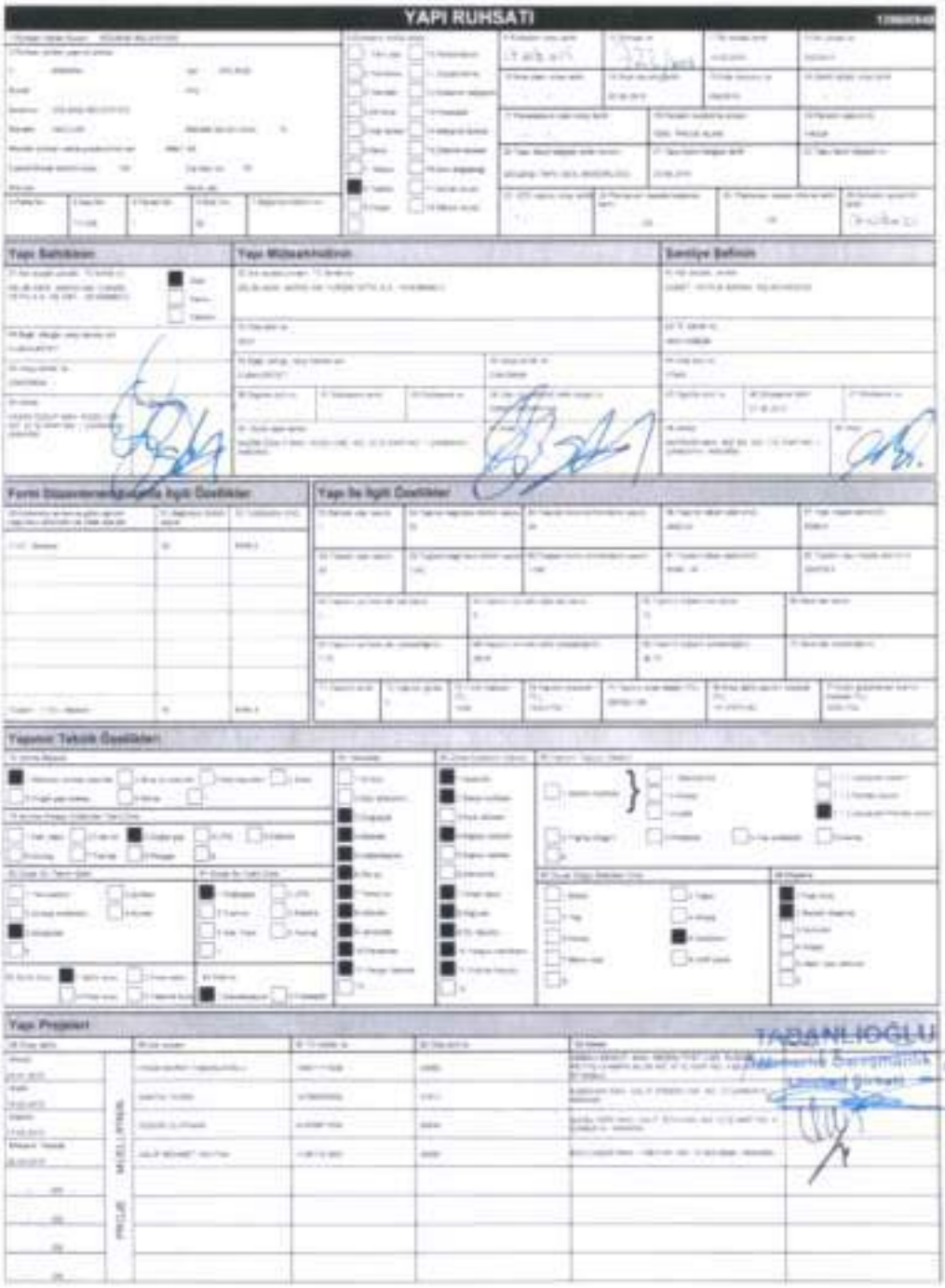
Formu Düzenleyen Kuruma İlişkin Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Formi Düzenlenmesinde İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

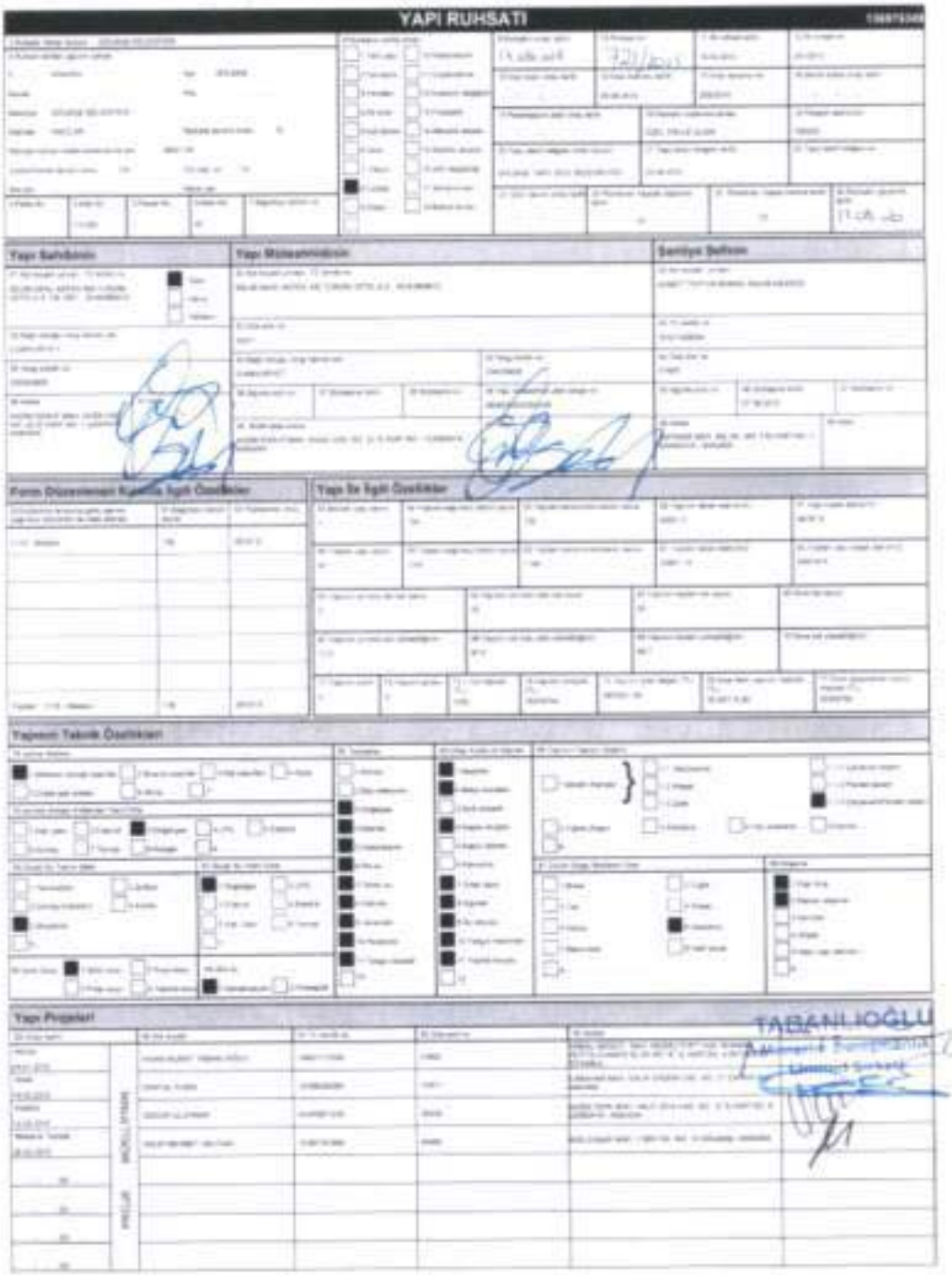
Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

Mühendislik Danışmanlık

Uzman Ömer



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Sanliye Şefinin

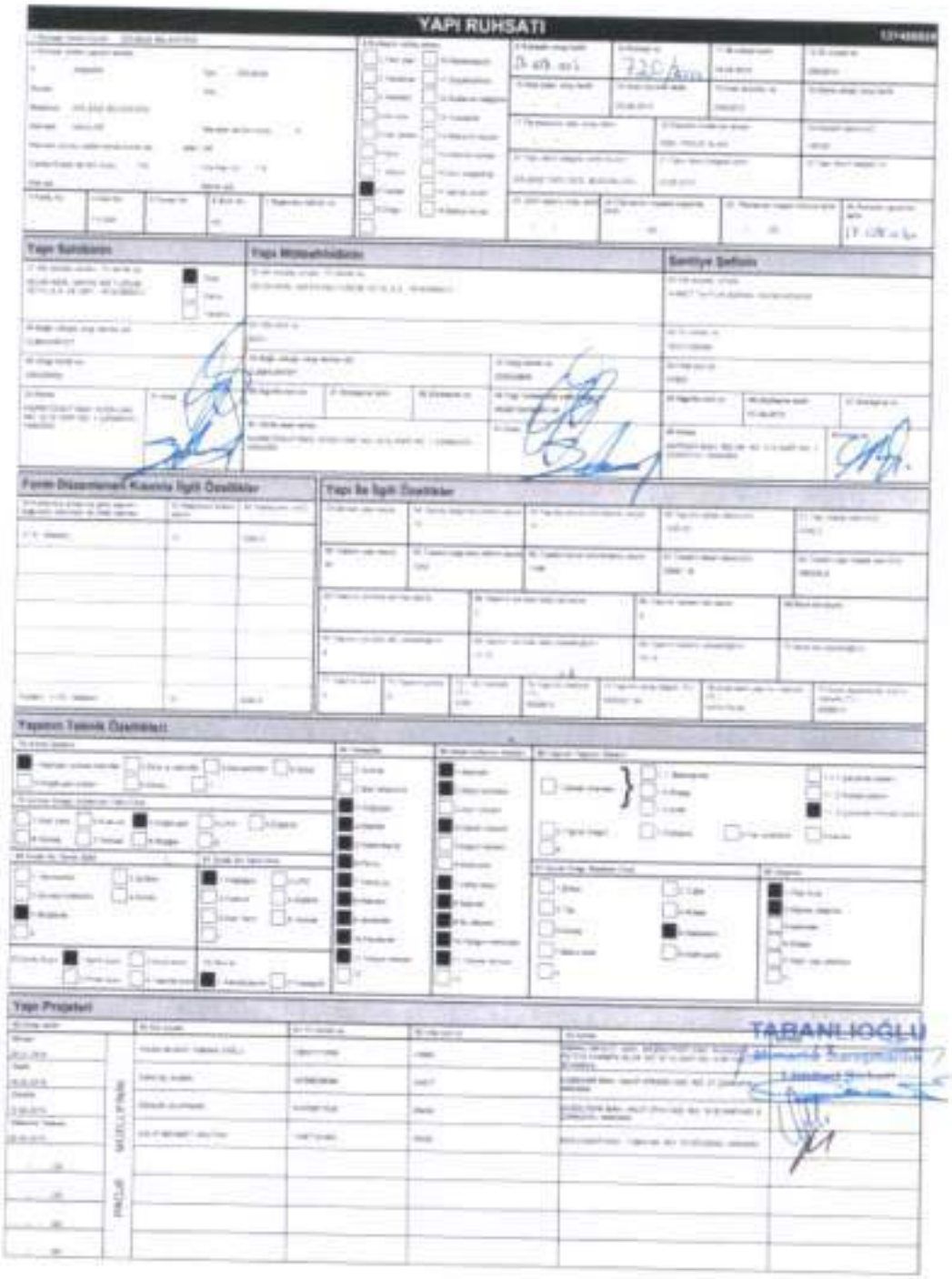
Form Düzenlemeye Esasta İlgili Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

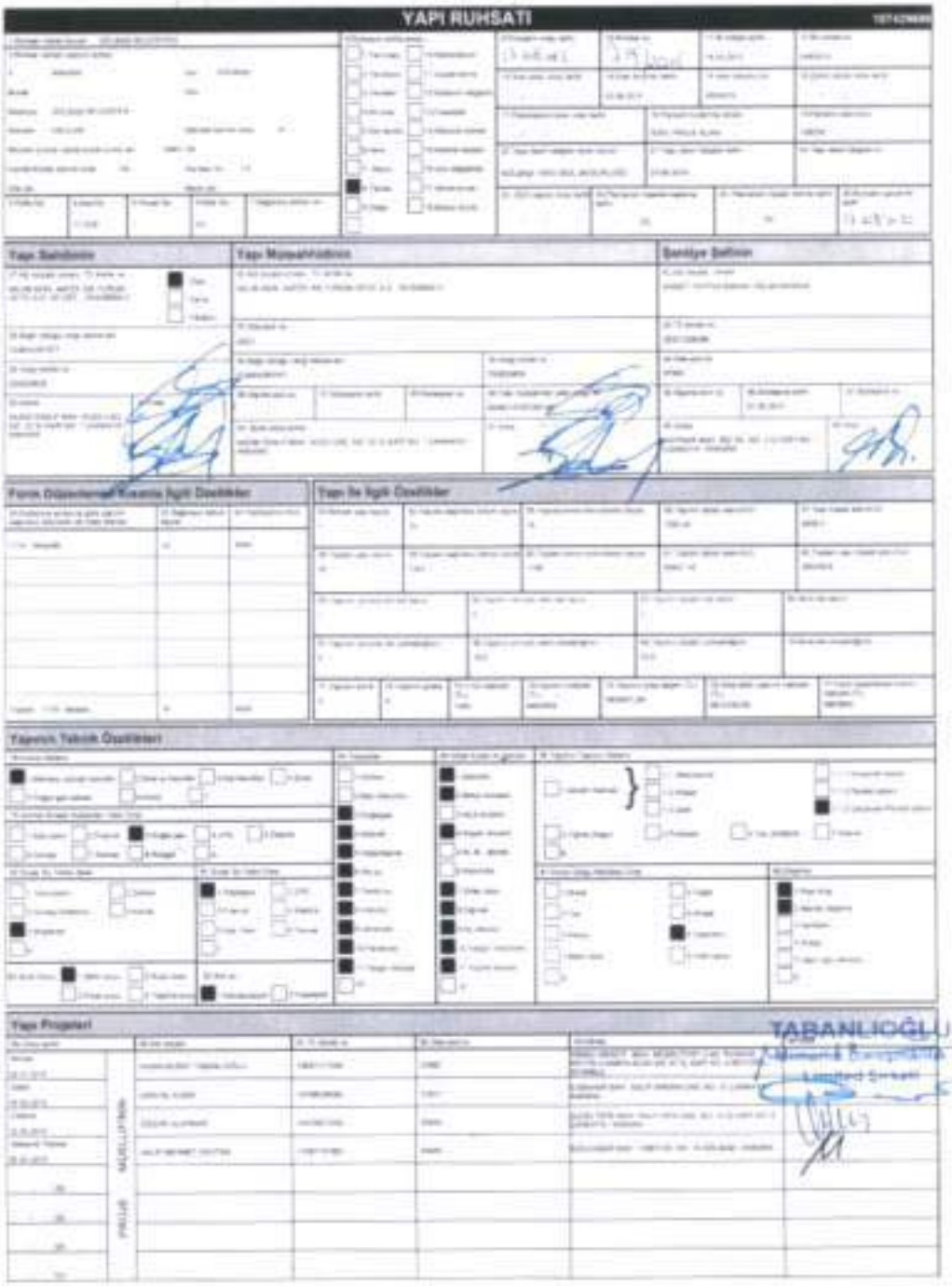
Form Düzenlemeye Esasla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenmesi Esasına İlişkin Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şeflerin

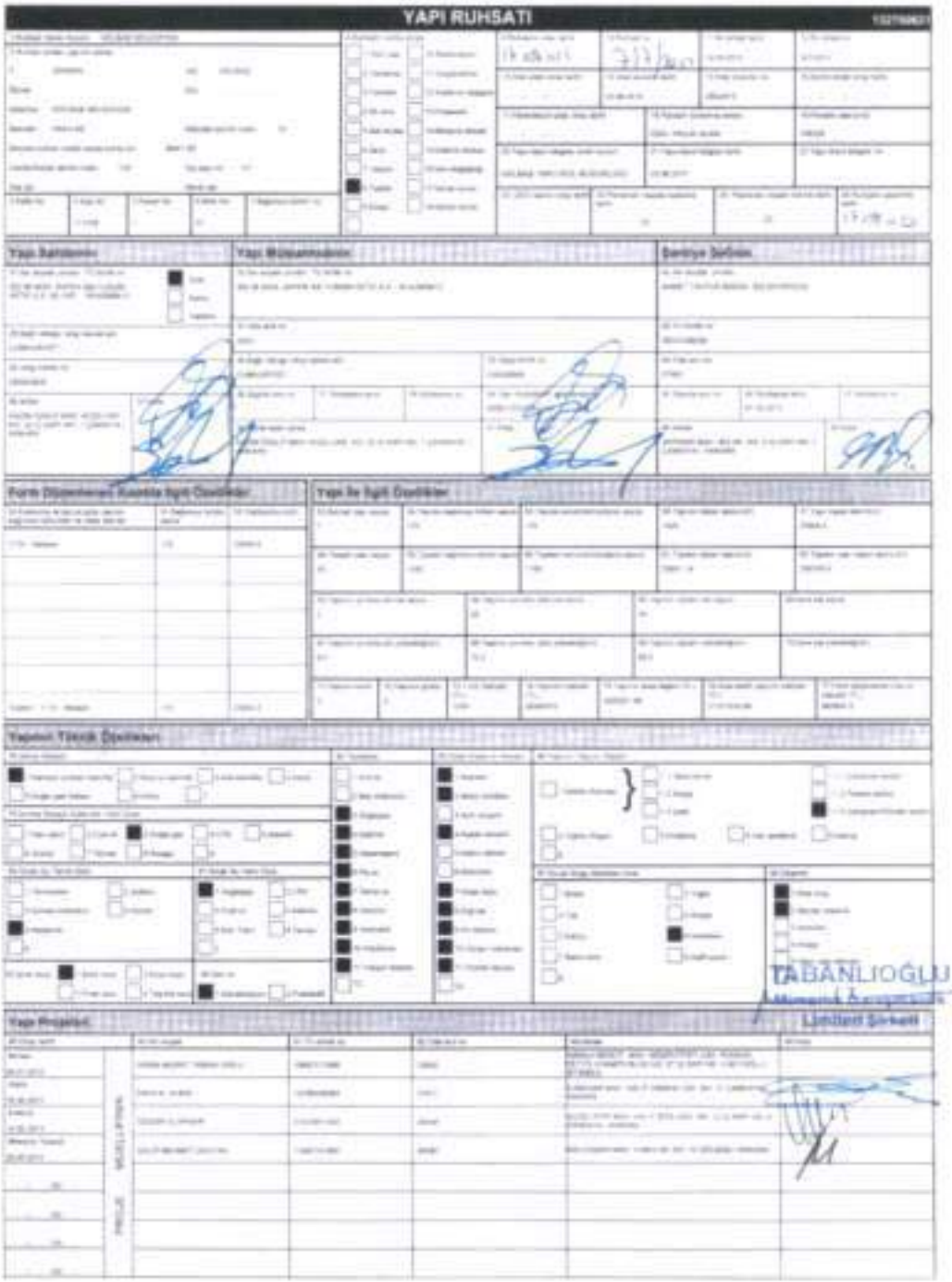
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Lisansın Sahibi

TABANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifiye Şeflerin

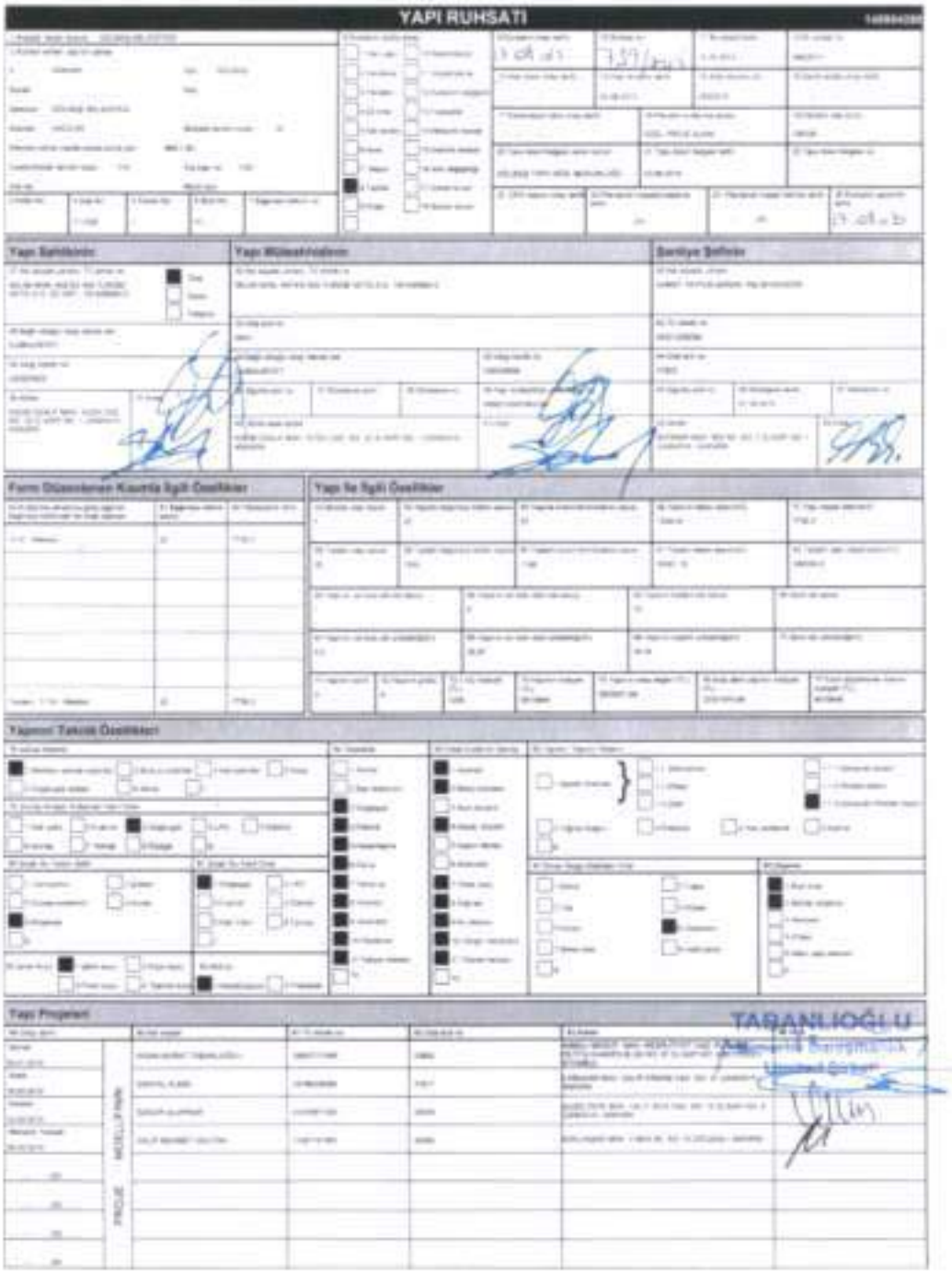
Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TARANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

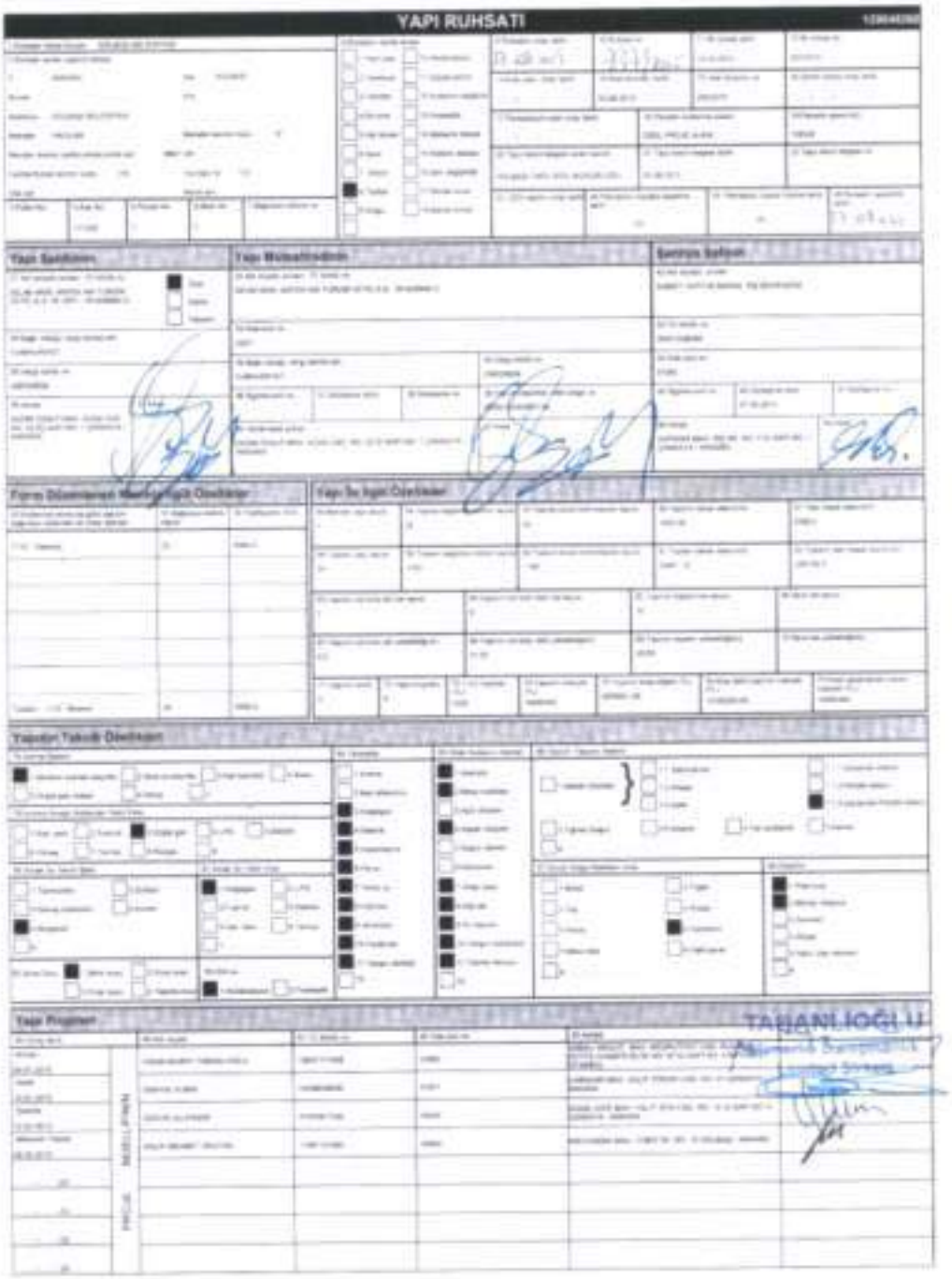
Şantiye Şefinin

Fenni Düzenlemen Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

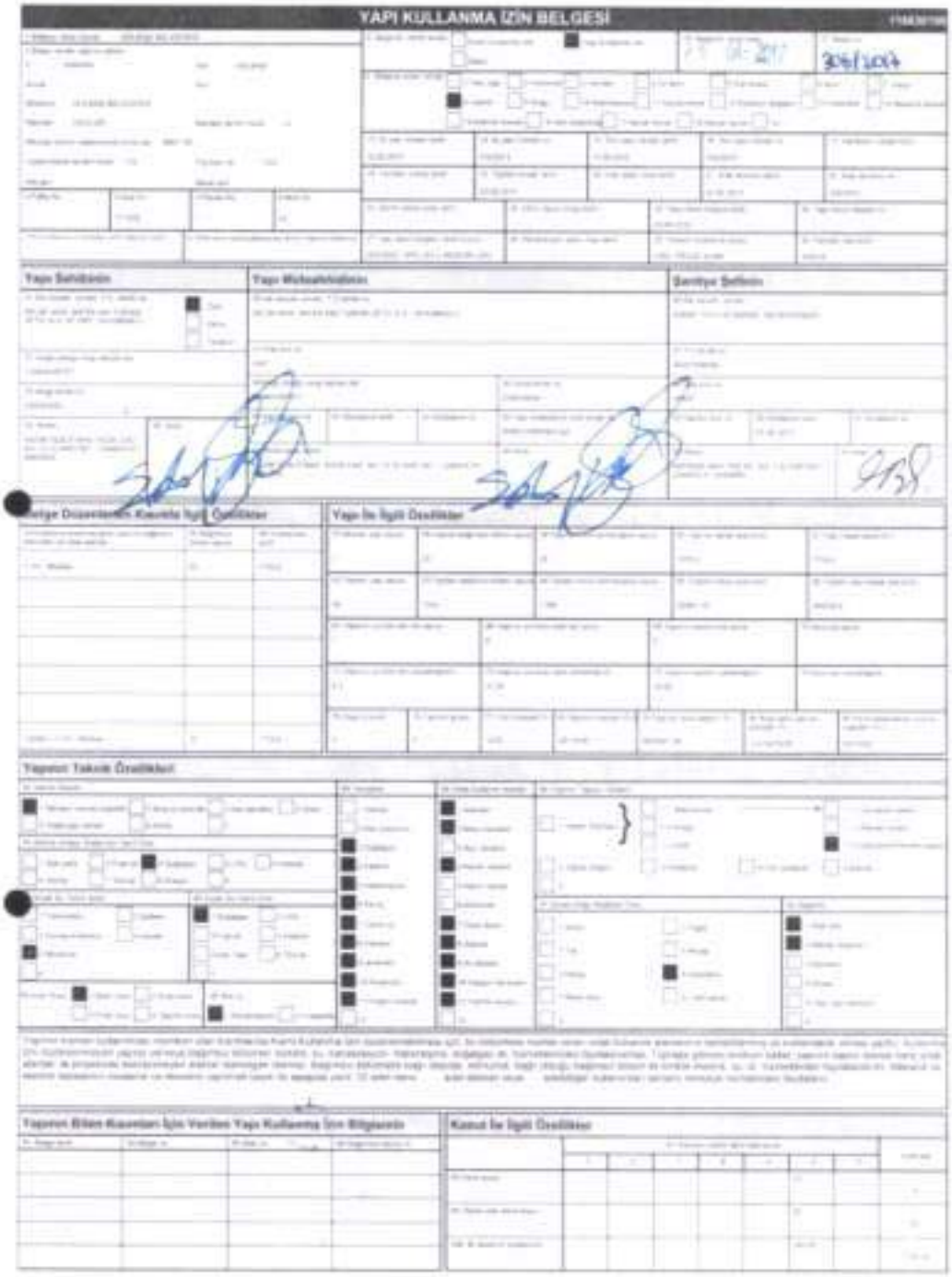
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapıdan Tahsili Gereken

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Kullanım İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

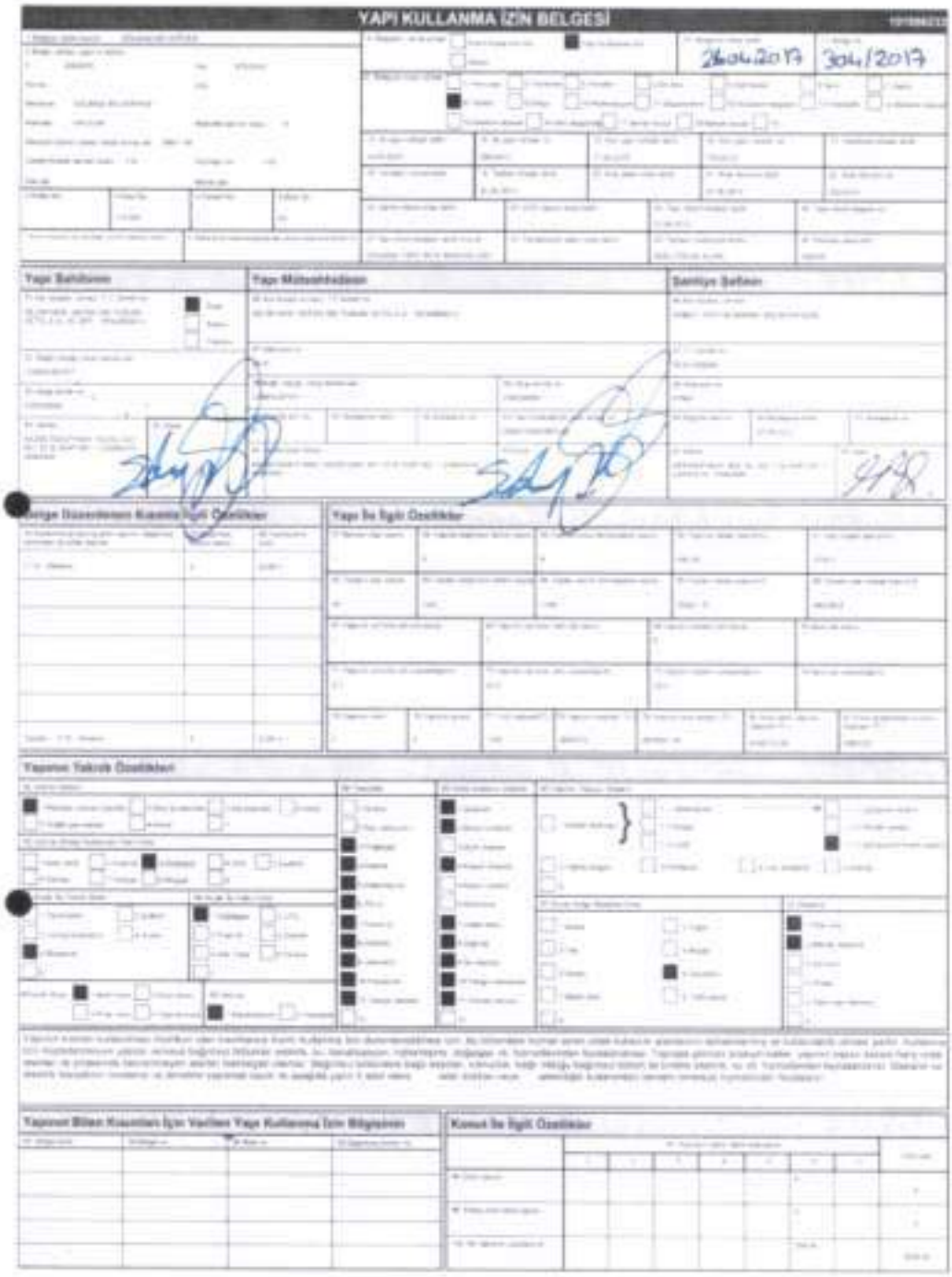
Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmen İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Nazım İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

26.04.2017

304/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sanliye Şefinin

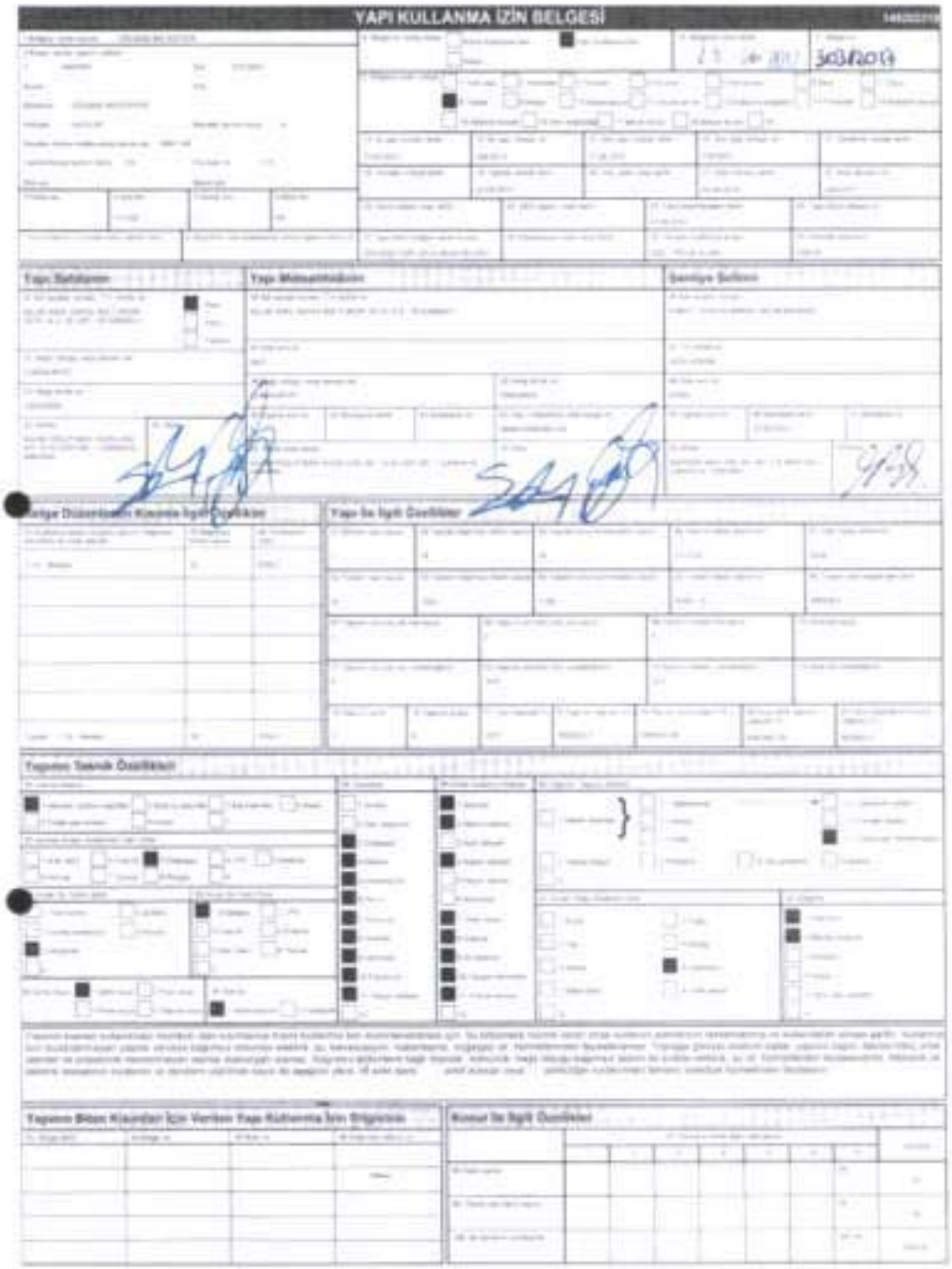
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilen Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetim Şirketi

Yapıya Düzenlenen Kullanma İzni Belgesinin

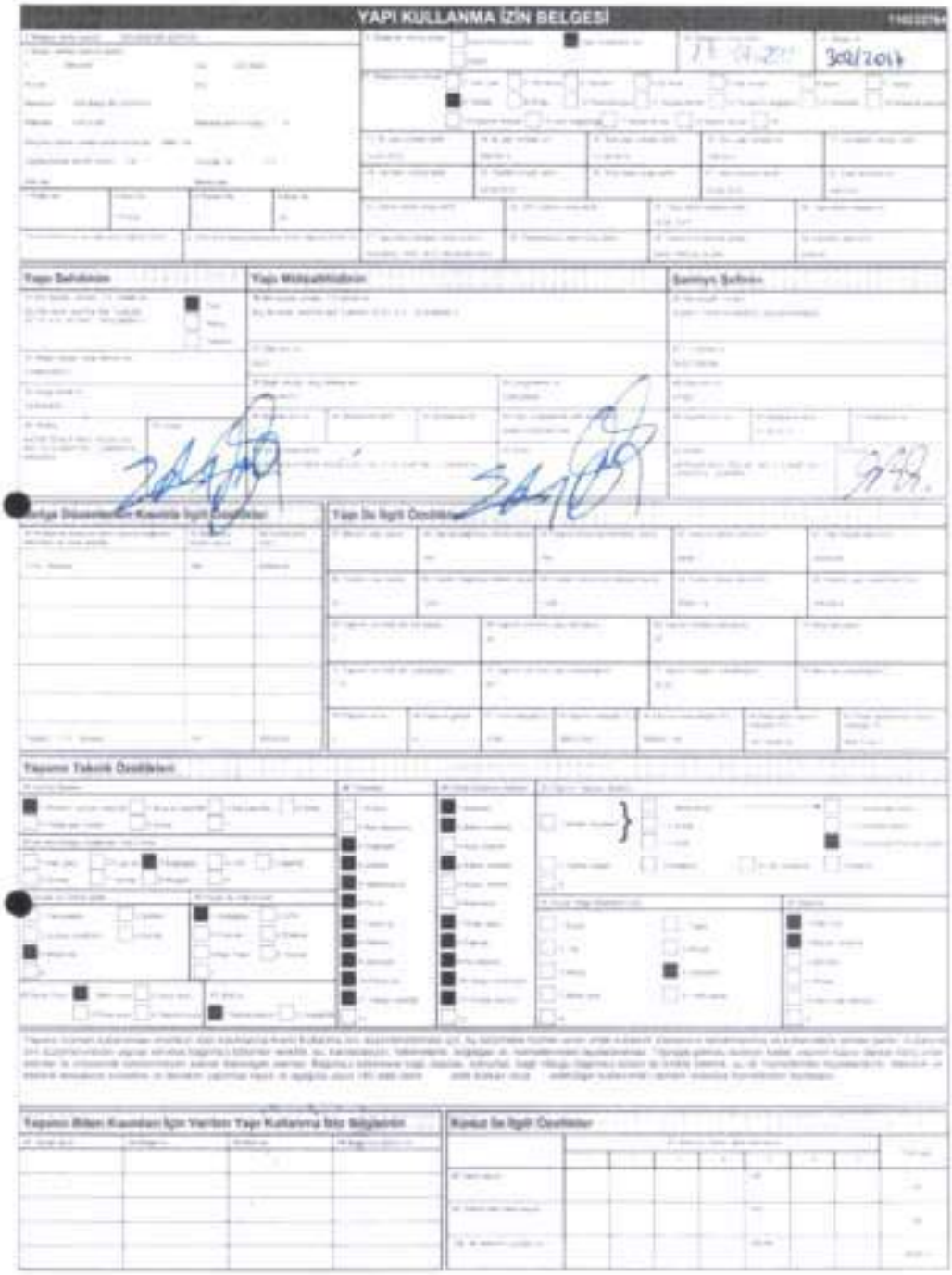
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitan Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sanayi Şeferin

Yapıya Düzenlenen Kullanma İzni Belgesinin

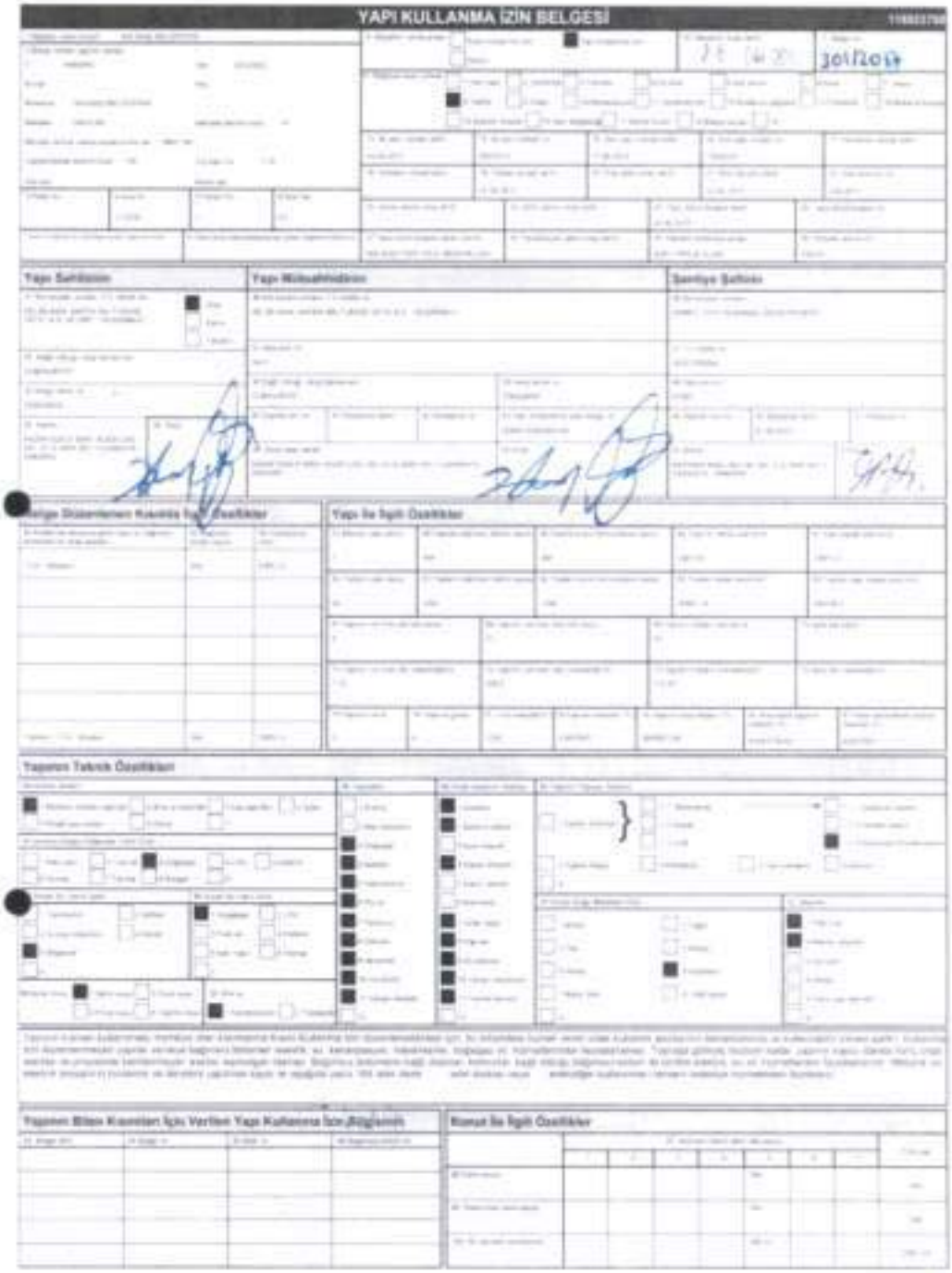
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin

Kullanım İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

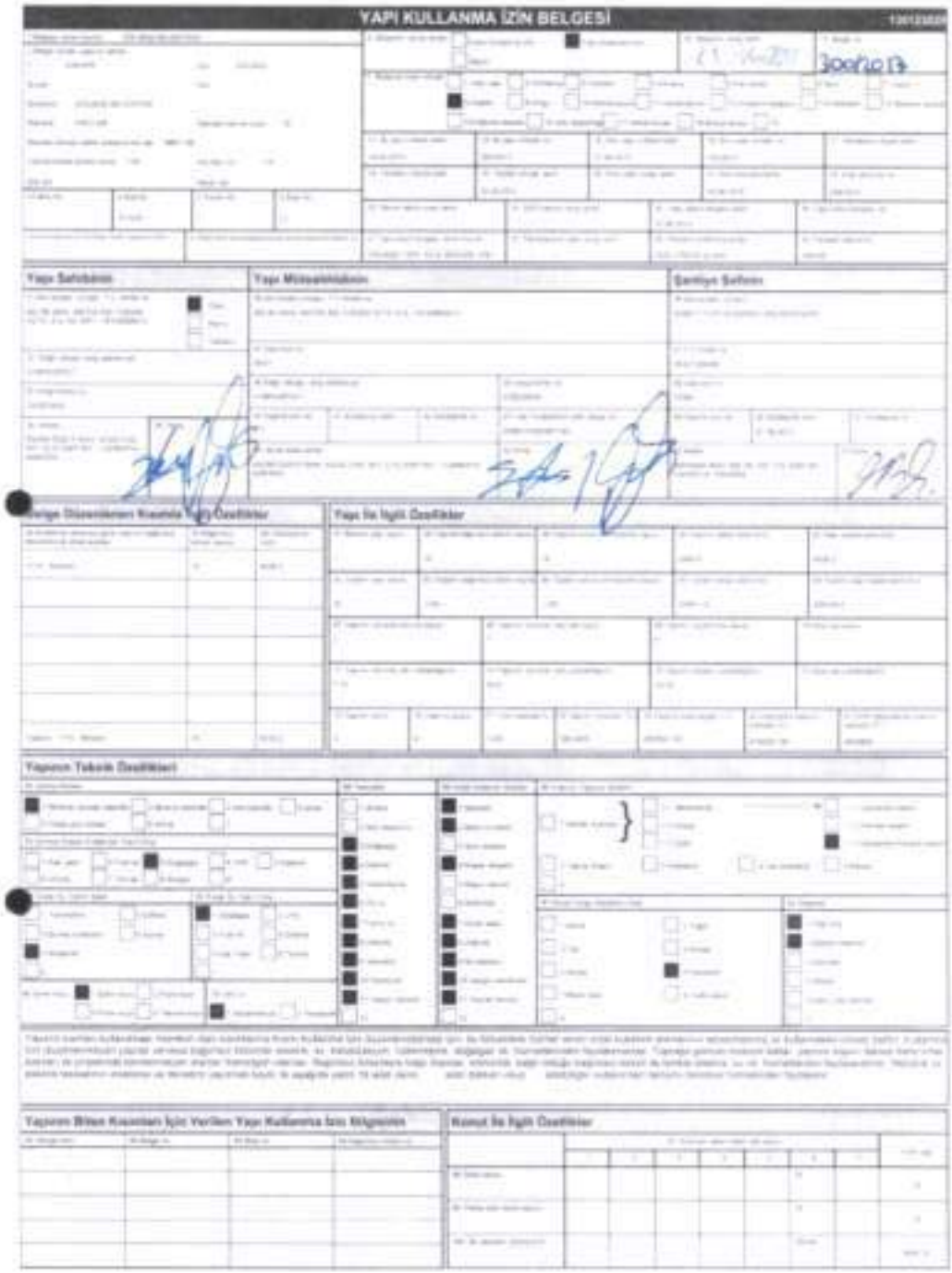
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Yapıya İlişkin Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmına İzin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Kullanıcıya İlişkin Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapıya Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

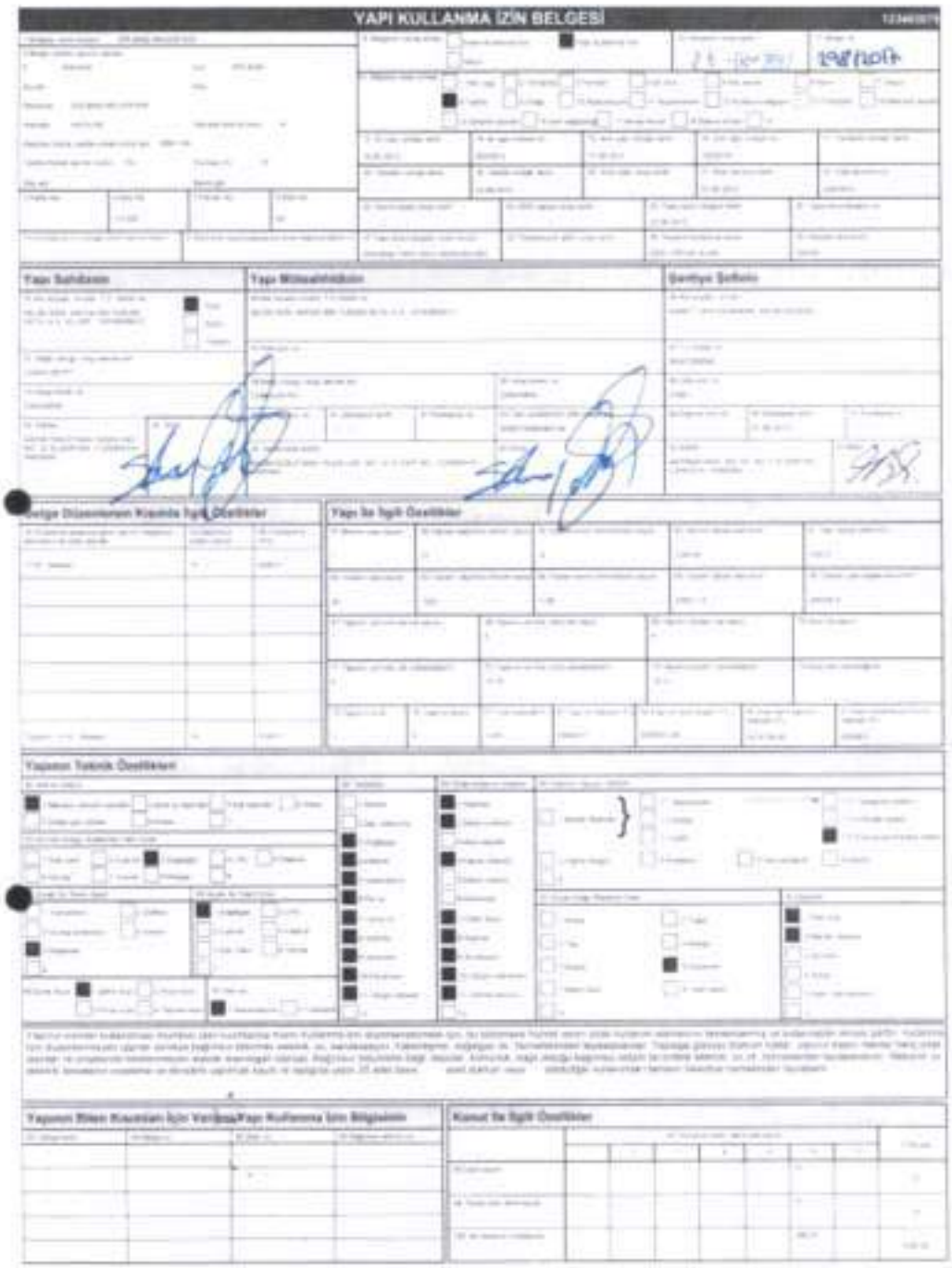
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmıdan İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmda İlgili Ölçüler

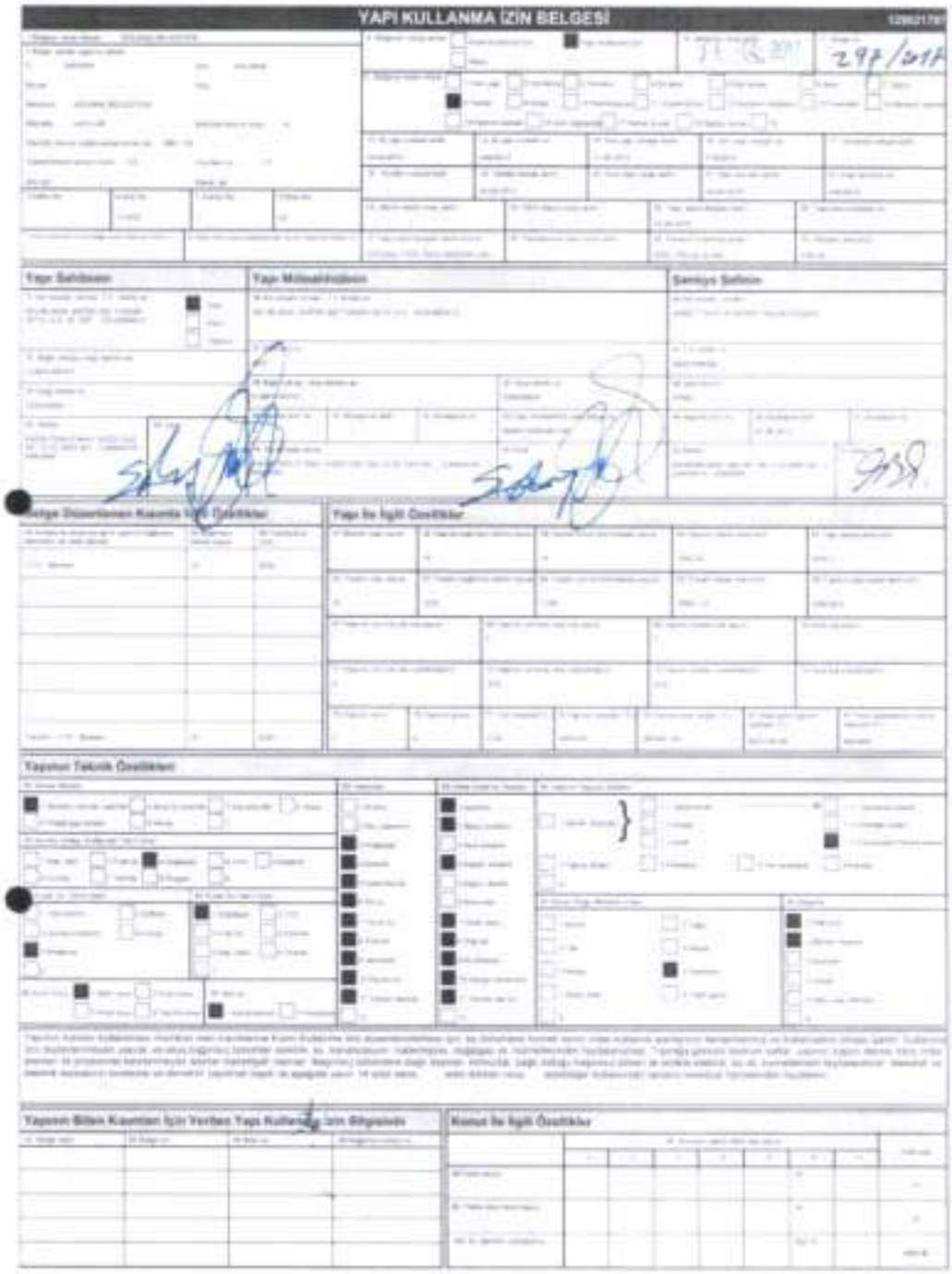
Yapı İle İlgili Ölçüler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İzin Verilmesi/Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Kısmat İle İlgili Ölçüler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifikalı Şefinin

Yapıya İlişkin Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitek Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhidi

Şantiye Şefleri

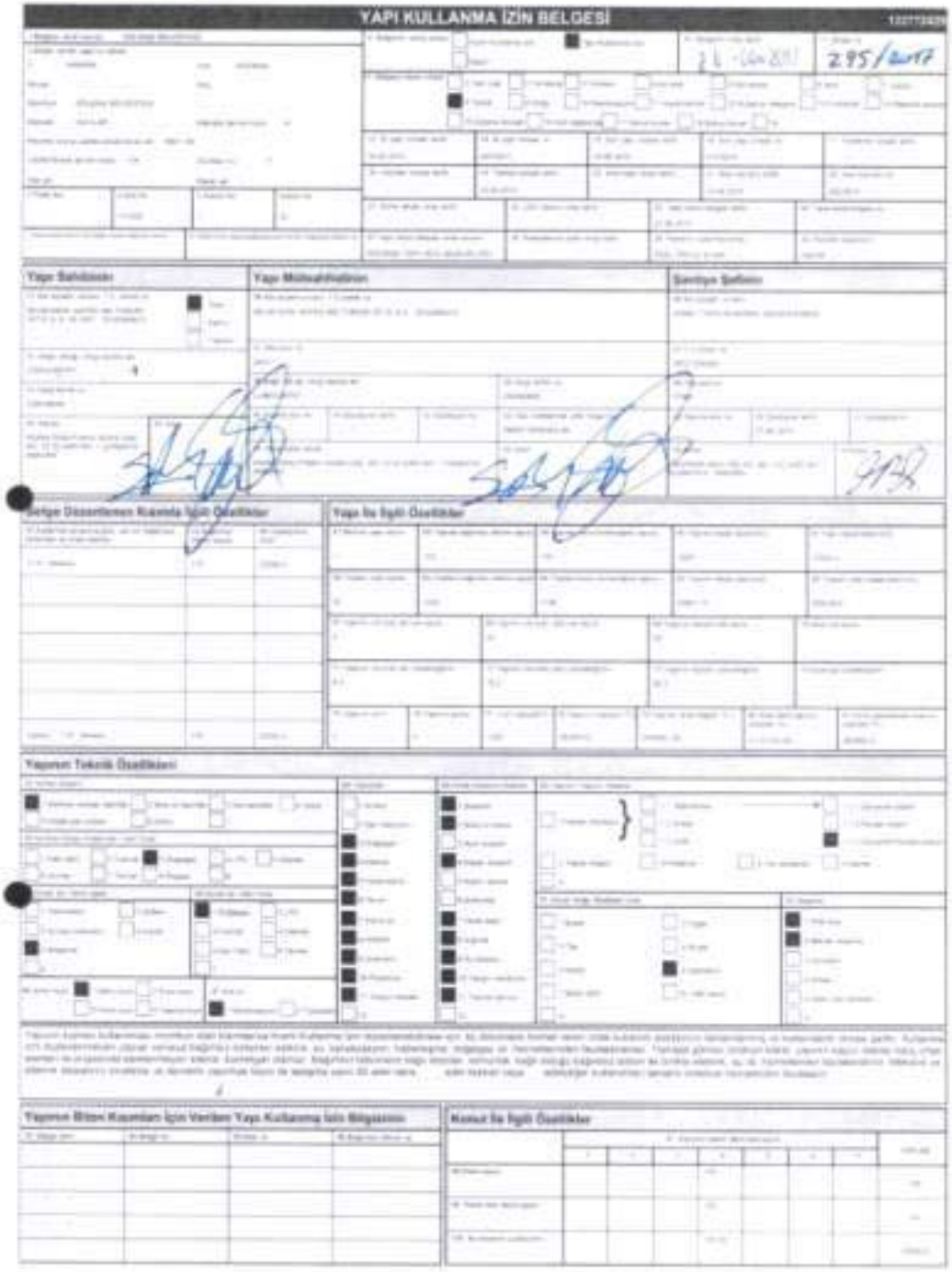
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitek Kısmına İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesleri

Kısmı İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Sertifikasyon Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

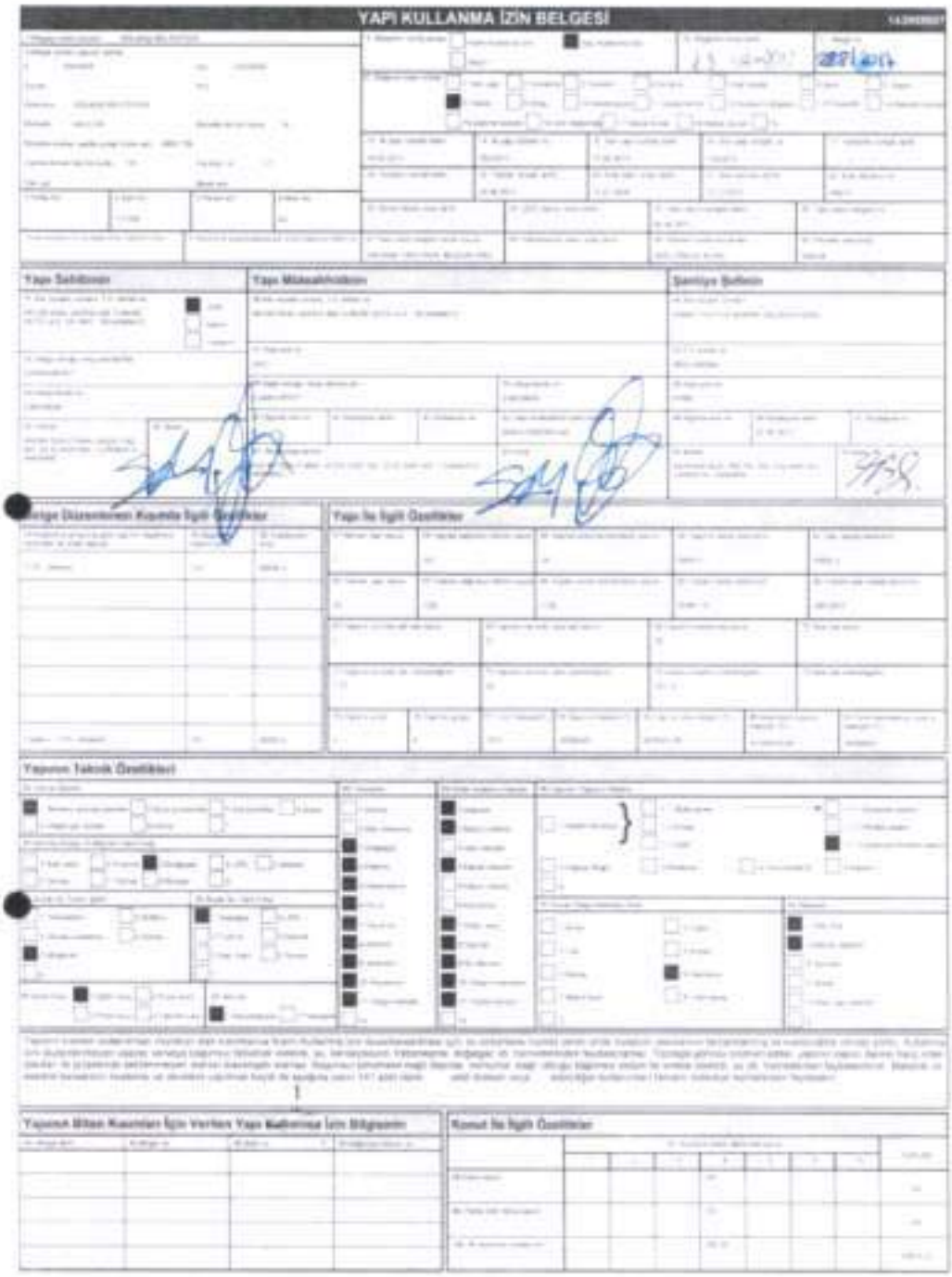
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitmiş Kısmıdır İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

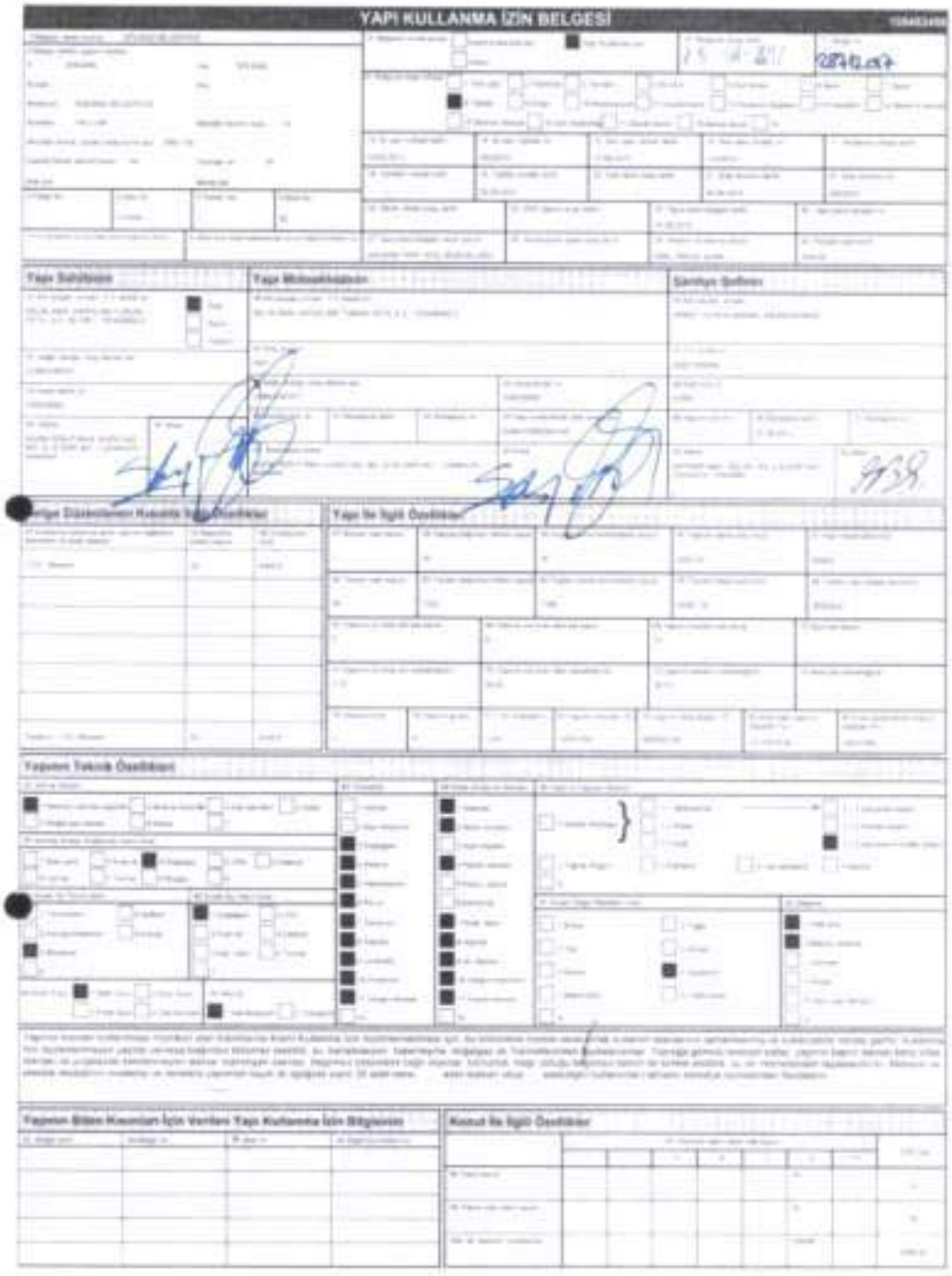
Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitan Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sanliye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Kullanıl İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

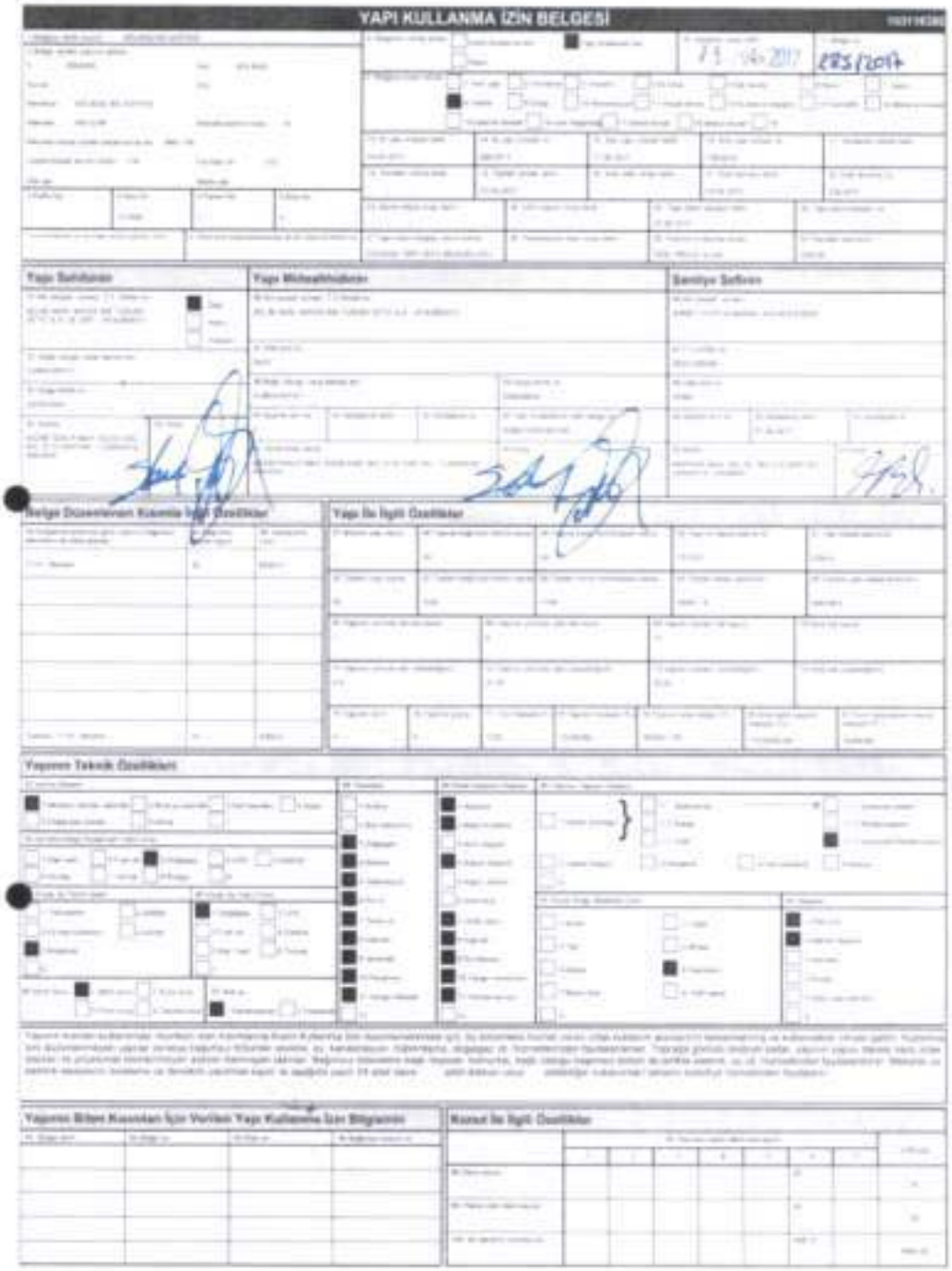
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmından İzin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Şantiye Şefleri

Belge Düzenlenen Kullanma İzni Özellikleri

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmen İzin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Kısmen İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sentiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İşlet Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Kısmı İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Seviye Şeflerin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sanliye Şefinin

Belge Düzenlenmesi Kısmına İlişkin Hususlar

Yapı İle İlgili Ünitelerin

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmına İlişkin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin

Konut İle İlgili Ünitelerin

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sanlıyı Şefinin

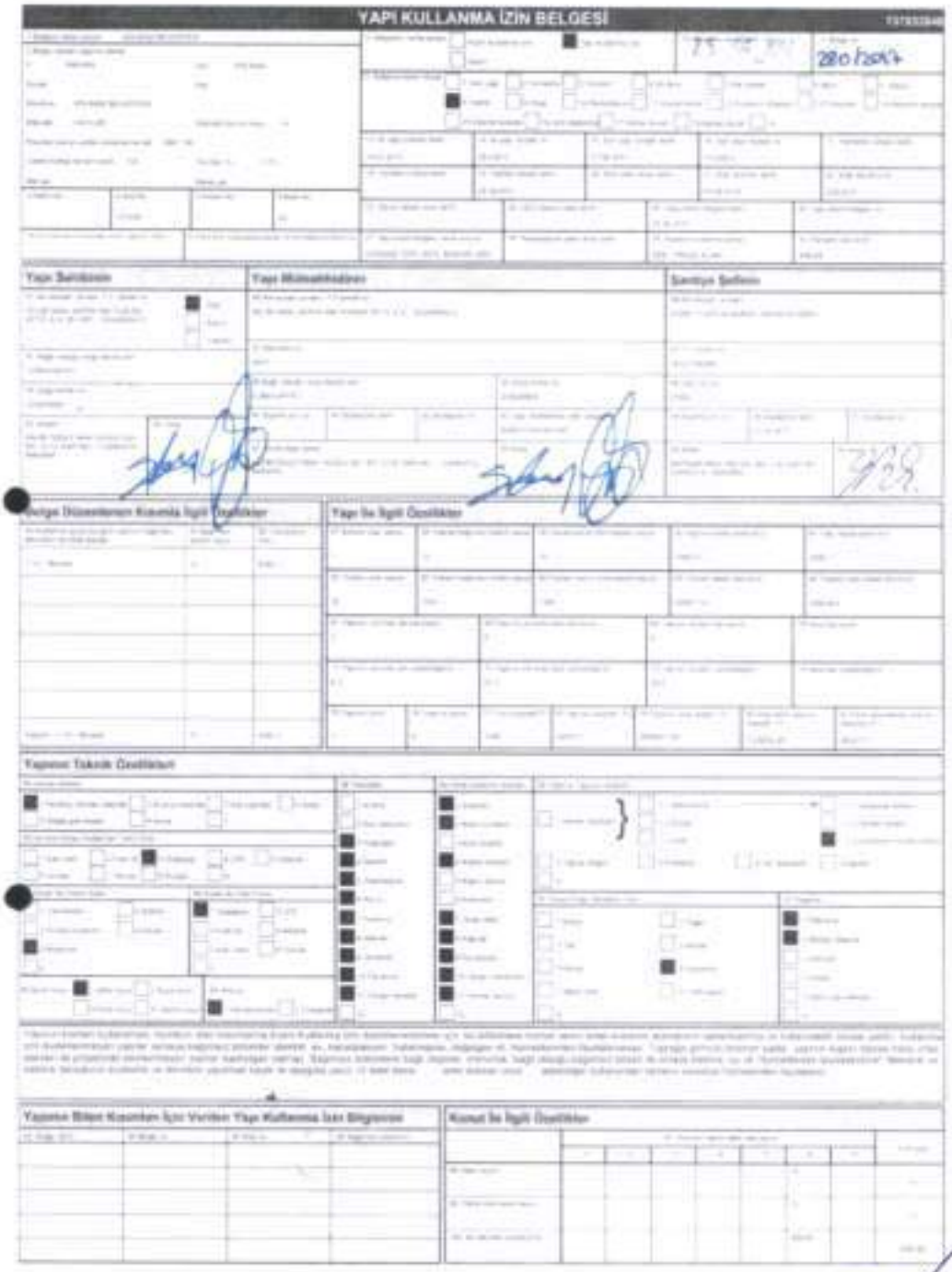
Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişe Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Kullanı İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

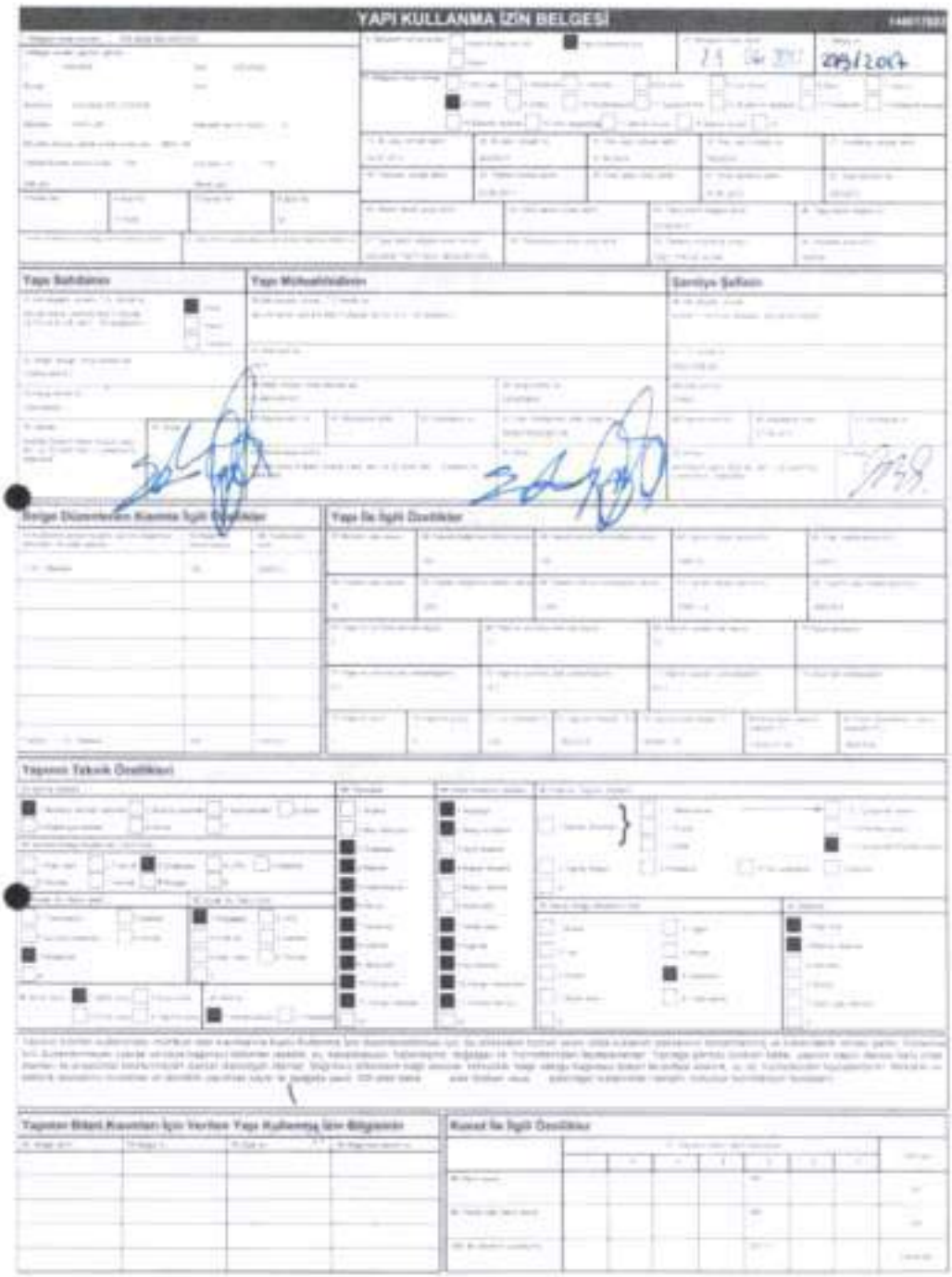
Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapıdan Bilişi Kısmken İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisine

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetim Şeflerin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmıdan İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Kısmat İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifiye Şeflerin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmından İşin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifiye Sorumlusu

Yapıya İlişkin Özellikler

Yapanın Teknik Özellikleri

Yapanın Bilinci Kusurları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Kanal İle İlgili Özellikler

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	: Apartman
İnşaat Yılı	:
Kapalı Kullanma Alanı	: 11 768,00
Ada, Parsel	: 111 026 / 1
Adresi	: Hacılar Mah. 986/1 Sk. No:1/1 Çankaya/ANKARA

Bina Sahibinin

Adı Soyadı	: Selim Akın,Kalen Ins.Tur ve Tic.A.Ş. ve Dıl. Insa Gıll Al. Bloe
Adresi	: Çankaya/ANKARA

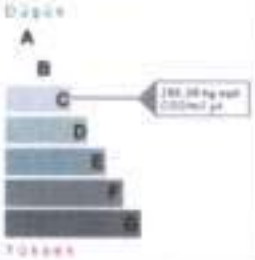
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı	:
Adresi	:

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Birim Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		8.437.325,59	9.118.500,07	716,97	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	A B C D E F G
KULLANIM SICAK SU	Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Sist	189.111,56	189.111,56	16,07	A B C D E F G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemi, Soğutma Sist	422.807,41	997.825,49	35,93	A B C D E F G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Floresan, Kompakt Floresa	78.056,18	184.212,58	6,63	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası	: 5147E113BAC47
Veriliş Tarihi	: 23.07.2016
Son Geçerlilik Tarihi	: 24.07.2026

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	: AHMET SAMİ UYAR
Firması	: HASAR Enerjisi
Oda Sicil Nosu	: MMO-41-6238

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merkez Mah. [illegible]
Mahalle Vergi Dairesi [illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Konut Tipolojileri

- **5,5+1 Dubleks Katta Konut**

- **2,5+1 Katta Konut**

- **3 +1 Katta Konut**

- **4+1 Katta Konut**

SPL

Tarih: 12.09.2017 No: 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-32/17) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İsmail HANEDOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba OKTAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL

Tarih: 13.07.2017 No: 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-32/17) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İsmail HANEDOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba OKTAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.08.2010 No: 401419

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

İ. Nevzat ÖZTANGÜT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01-1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039198440 - 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.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01-1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302199- Lisans No: 404622)

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.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

İnsaat BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020 Belge No: 2019-02-0851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 408713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1677

Aralık, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 98 09 Faks: 0312 467 98 34
www.netgd.com.tr Sermaye: TL 600,000,00 TL
Ticaret Sicil No: 236886 Mersis No: 0760010543300019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

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 9

3.3 Gayrimenkul İle 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 10

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 10

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 11

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 12

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 12

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 12

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 13

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 13

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 14

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23
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 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 Gerekleri 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 İle 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 ise, 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, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1677 / 29.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta 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.
Taşınmazın Açık Adresi	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
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel kız öğrenci yurdu, 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	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.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
29094 Ada 9 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri	**351.610.000,00 TL**
29094 Ada 10 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri	**185.150.000,00 TL**
Toplam Piyasa Değeri	**536.760.000,00 TL** **(Beş Yüz Otuz Altı Milyon Yedi Yüz Altmış Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**625.597.000,00 TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 22.12.2023 itibariyle başlanmış 28.12.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2023 tarihinde Özel 2023-1677 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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 taşınmazların "Üst Hakkı" 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 değerleme 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 değerleme 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 Uzman Yardımcısı Dilan TOSUN ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK 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 Özel 2023-1283 numaralı rapor 02.10.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 Mahallesinde bulunmaktadır. Taşınmazlar Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Hacettepe Üniversitesi'ne ulaşım için bölgenin ana arteri olan Dumlupınar Bulvarı yolu üzerinde ilerlenirken 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 konumludur. 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 m²
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-YEVMİYE	: 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 m²
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-YEVMİYE	: Daimi ve Müstakil Hakkın Devri (04.02.2015 - 7207)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıhhıye Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 46 01 Fax:0312 467 90 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Vk.Dai. No:298[illegible] Mersis No:0531054333000019
Maltepe Vergi Dairesi 0531 054 3330

3.3 Gayrimenkul İle 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 SINAİ 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 satıma 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.*

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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, özgülenme 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 rızaları 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 ipoteğin 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 <u>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</u>

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

<u>Mimari Proje:</u> 21.02.2013 tarih onaylı

<u>29094 Ada 9 Parsel için;</u>

<u>Yapı Ruhsatı:</u> 05.07.2013 tarih ve 3 numaralı yeni yapı ruhsatı

08.04.2015 tarih 40 numaralı yeni yapı ruhsatı.

<u>29094 Ada 9 ve 10 Parsel için;</u>

<u>Yeniden Yapı Ruhsatı:</u> 13.11.2013 tarih ve 12 ve 13 numara ile verilmiştir.

<u>Yapı Kullanma İzin Belgesi:</u> Bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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 değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin 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 değerlemesi 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. 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 yükseltiler 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 Bakanlığı'nın "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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:47/5 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 447 06 01 Fax:0312 447 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250000 Vergi No:0131054339000119
Mersis No:0131054339000119
Malatya Vergi Dairesi: 641 054 9288

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

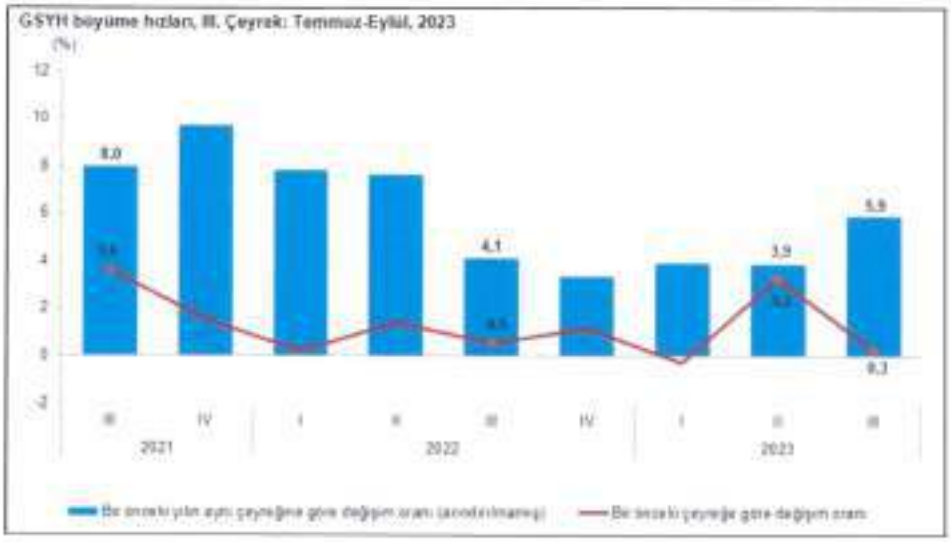
Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu.

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. (TUİK)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

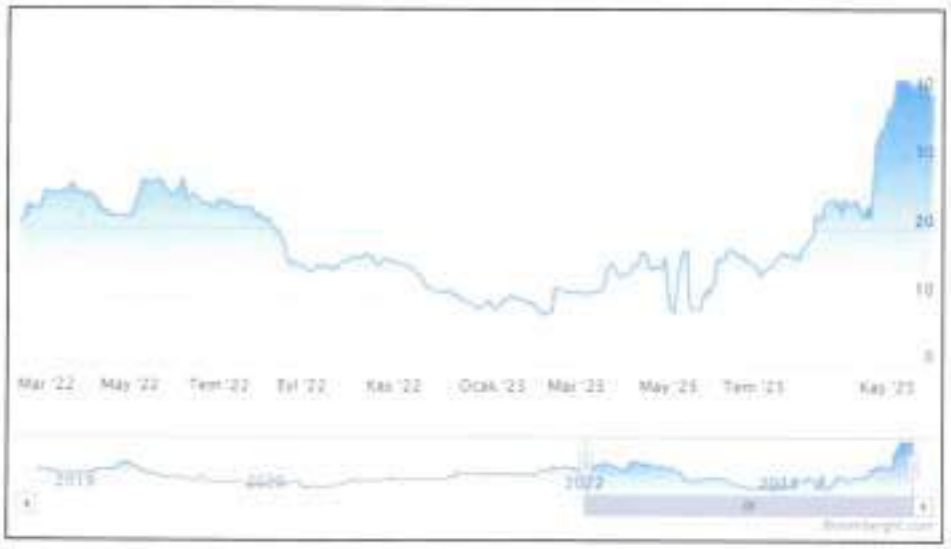
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



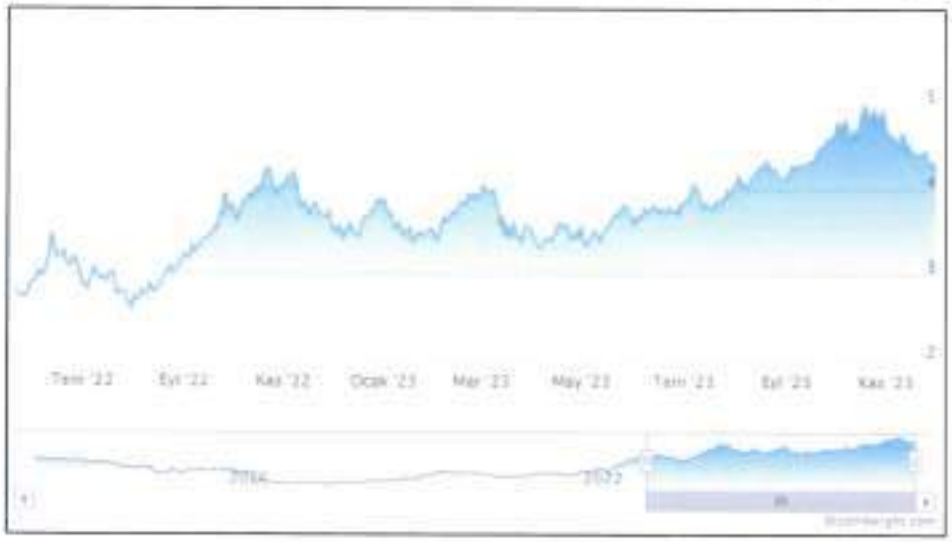
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 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 artığı/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 artığı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

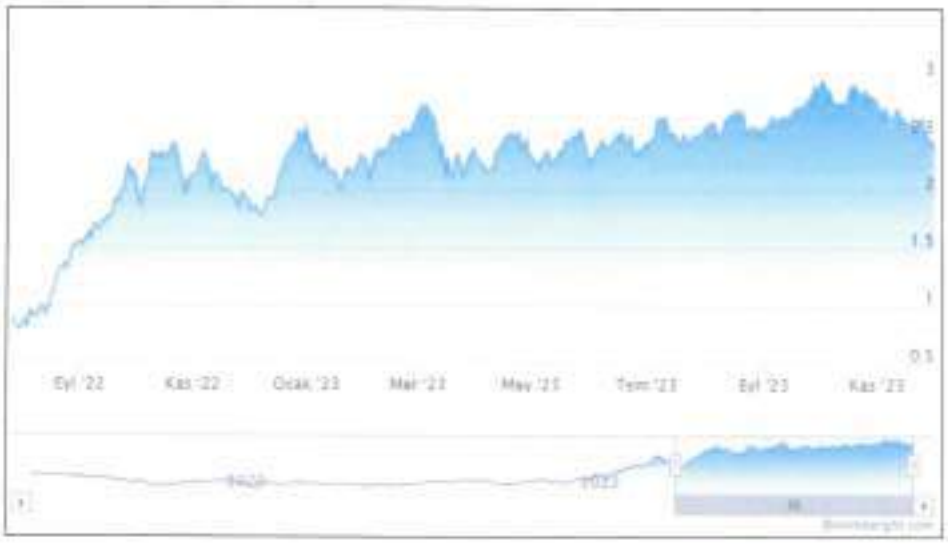


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş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



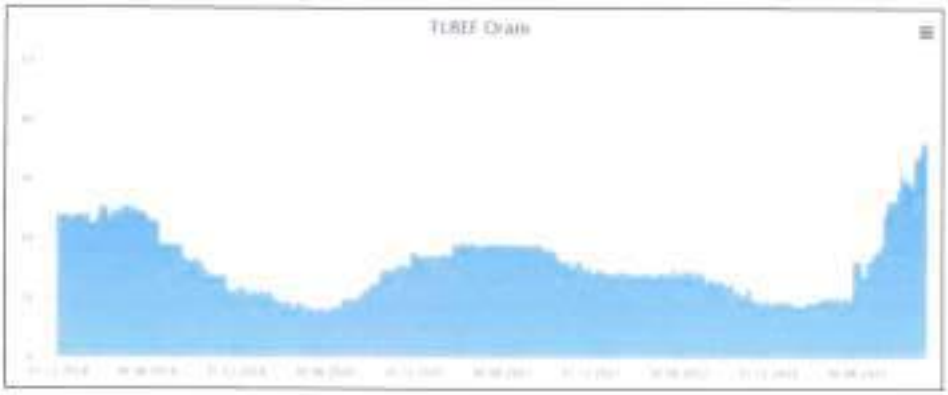
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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 itibariyle ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

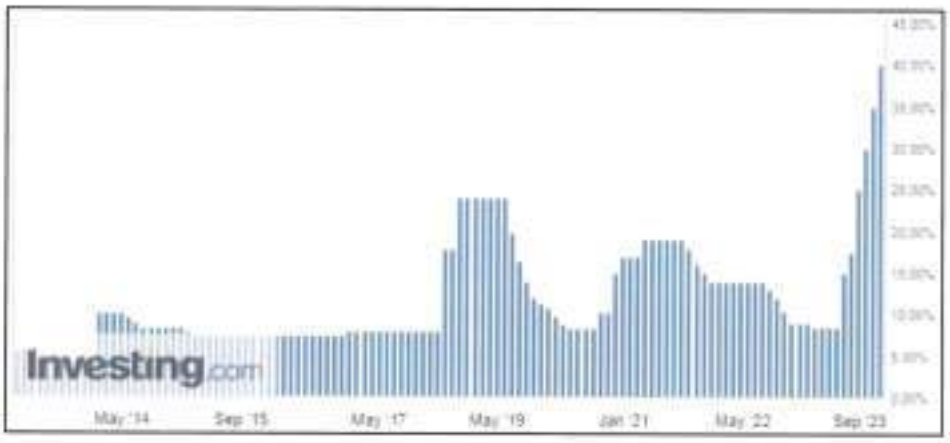


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

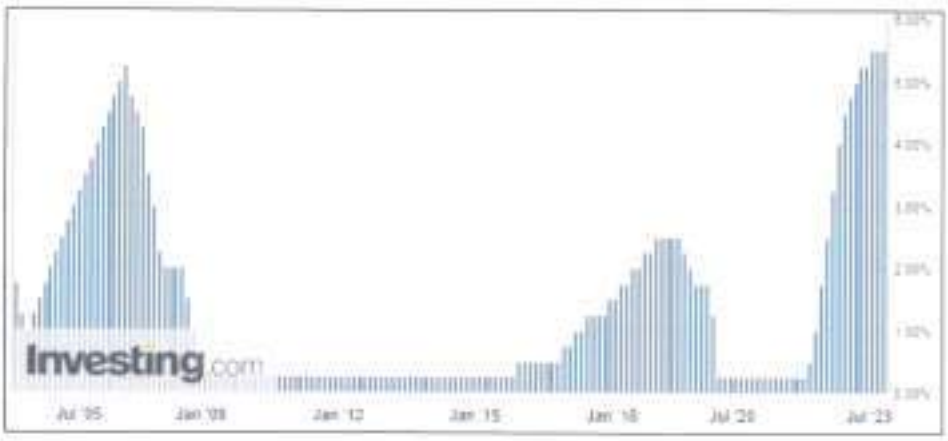
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %40 seviyesine gelmiştir.

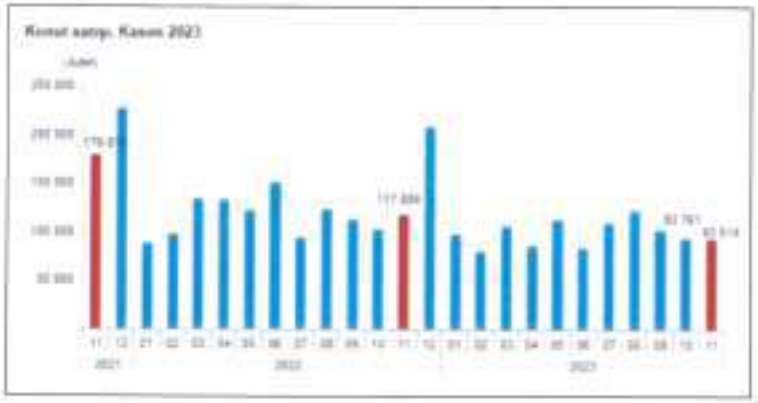


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

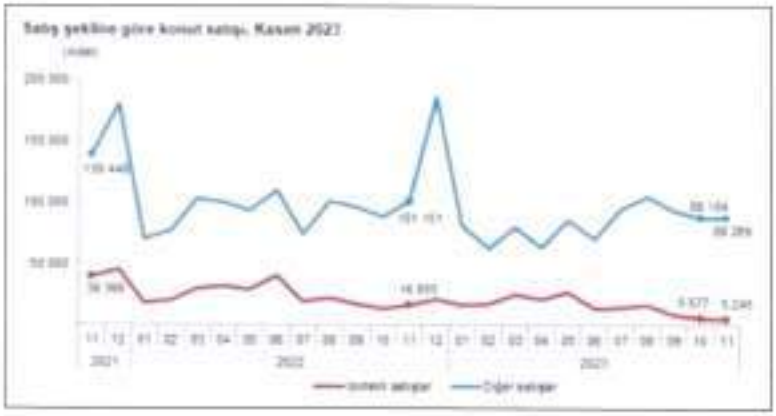
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Konut satış sayısı, Kasım 2023

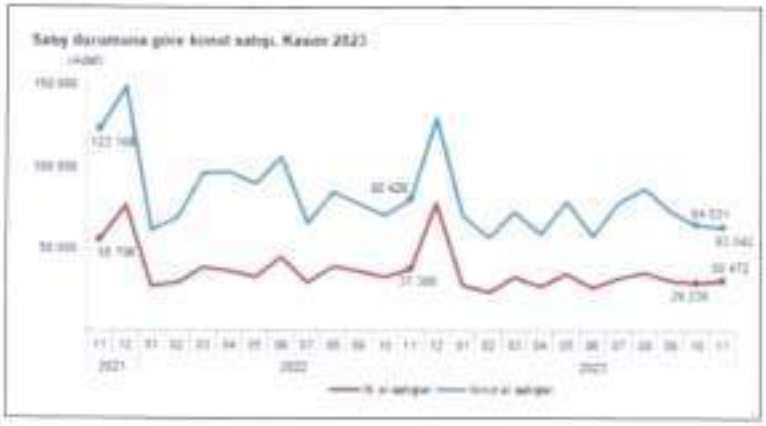
	Kasım			Ocak-Kasım		
	2021	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	63 514	117 806	-26,6	1 087 349	1 277 858	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 [illegible]	-68,5	171 706	258 624	-33,6
Diğer satış	88 269	101 161	-12,7	915 643	1 019 134	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	63 514	117 806	-26,6	1 087 349	1 277 858	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 180	-14,1
İkinci el satış	33 042	80 426	-21,6	759 050	895 678	-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. (TUİK)



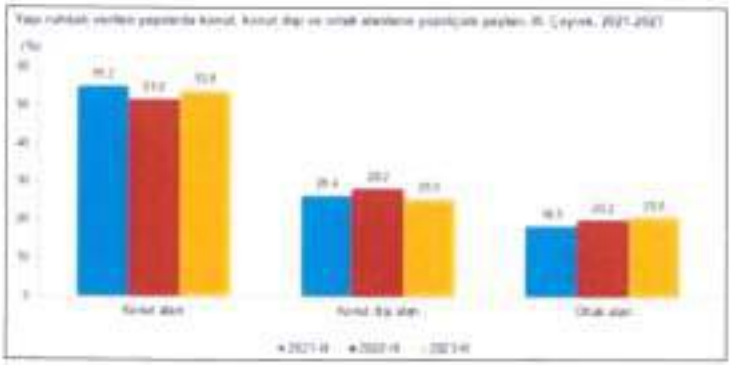
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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

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. (TUİK)



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. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

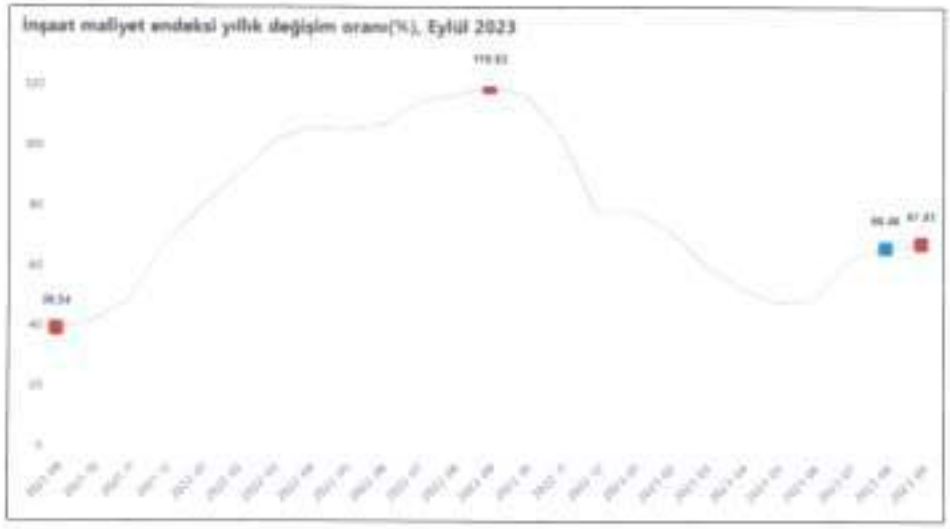
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		**138 522**	**44,0**	**725 294**	**38,7**	**151 362 168**	**34,4**
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	96,1
	II	30 534	56,7	157 696	14,4	31 788 968	15,6
	III	36 476	28,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 301	18,7	243 320	24,3	51 911 747	36,8
2022		**127 831**	**-7,7**	**695 884**	**-4,1**	**145 745 798**	**-3,7**
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,9	27 414 965	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	36 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 587	-2,7	32 126 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 453 056	6,8
2023	I	23 887	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 947	6,8	192 158	33,4	39 188 557	27,4
	III	35 351	24,9	196 485	35,8	39 080 898	21,7

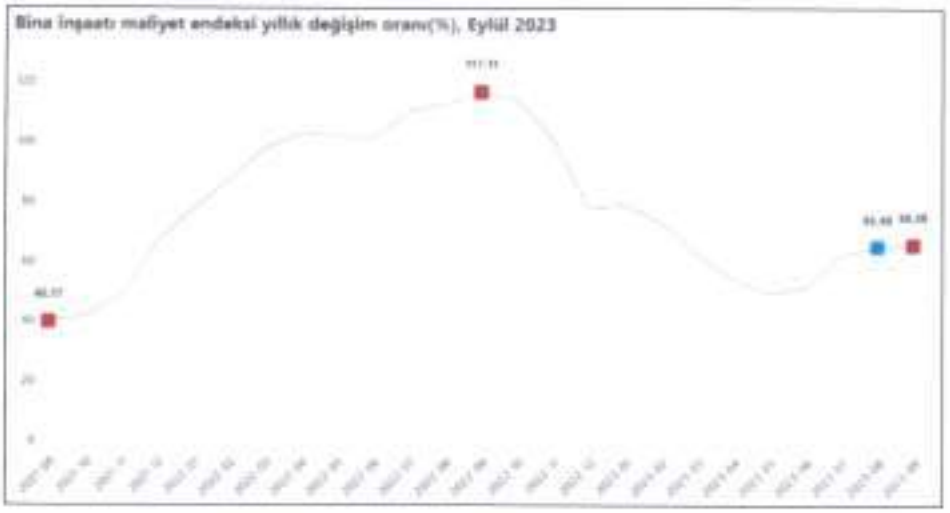
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)

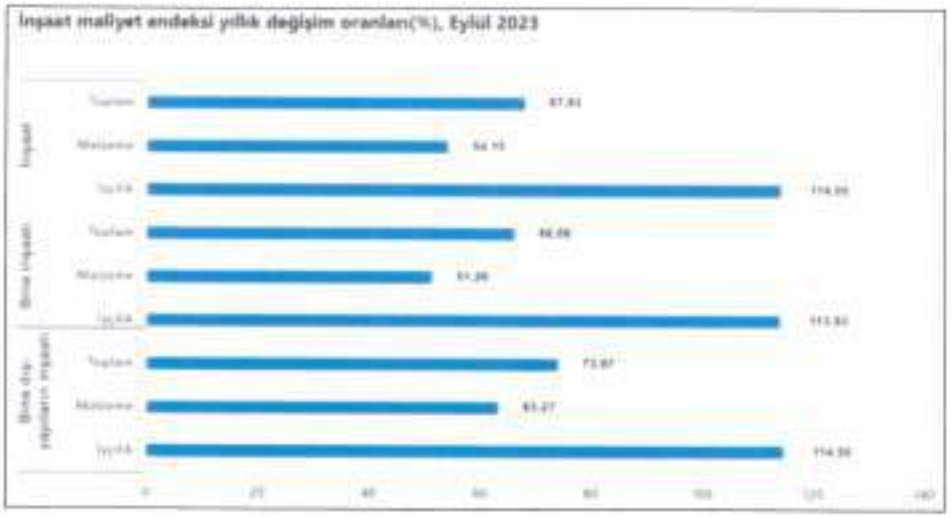
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı.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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıhhıye Sk. No:17/A Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 06 01 Fax:0312 467 08 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 18.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 204008 Mersis No: 0820108432000018
Mükellef Vergi Dairesi: Çankaya V.D. 8120 996 8109



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. (TUİK)





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ 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 konumludur. 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 alanlıdır. 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, ütü 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 döşemedir. 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 değerleme 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 değerleme 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:[illegible] Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 [illegible] Fax:0312 467 88 34
[illegible] 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:0831054539000[illegible]
Mali[illegible] Vergi [illegible] 054 5389

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 değerleme 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, değerleme 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 arttırılmış 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. 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 değerleme 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme 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)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMSAL 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 Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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. Taşınmaların 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(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 yukandaki 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 İle 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 <u>üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri</u>:

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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/m²)		Sigorta Değeri
26.600 m²	x	12.450,00 TL/m²	=	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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme 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 içe*rebilir*. 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 değerleme 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) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî 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 tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 itibariyle %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 Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Dönem / Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllar / Years	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Yıllık Kapasitesi	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
Yıllık Geliri (TL)	61.124,44	61.738,33	62.347,81	63.009,27	63.609,81	64.128,76	64.681,72	65.168,87	65.824,03	66.464,67	67.075,70	67.961,12	68.842,29
Yıllık Yan Ürün Geliri (TL)	630.177.105,92	647.203.385,24	660.763.385,87	681.817.388,89	697.845.966,68	713.831.996,66	727.274.592,15	740.547.054,98	758.317.251,03	775.631.116,44	794.351.771,13	816.396.406,29	838.200.077,43
Toplam Gelir	630.177.105,92	647.203.385,24	660.763.385,87	681.817.388,89	697.845.966,68	713.831.996,66	727.274.592,15	740.547.054,98	758.317.251,03	775.631.116,44	794.351.771,13	816.396.406,29	838.200.077,43
İşletme Giderleri	4.582.771,66	4.471.222,89	4.637.329,85	4.826.175,89	4.979.688,87	5.126.919,97	5.272.741,56	5.405.470,55	5.581.172,91	5.759.332,28	5.949.167,71	6.180.984,66	6.403.098,77
Ürün Maliyetleri	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Bina Ilgililerin Bedeli	4.259.000,00	4.483.600,00	4.651.860,00	4.890.480,00	5.102.745,78	5.153.111,38	5.305.129,43	5.459.504,39	5.620.558,53	5.798.256,29	5.994.394,26	6.215.635,53	6.409.318,28
Diğer Giderler	4.121.285,51	4.230.195,42	4.318.817,91	4.404.686,84	4.489.734,33	4.561.159,98	4.656.370,78	4.711.735,27	4.797.136,10	4.878.158,23	4.979.738,88	5.180.983,13	5.261.068,59
Toplam Giderler	4.764.116,18	5.130.084,28	5.168.312,70	5.268.931,13	5.475.480,16	5.840.691,85	5.111.241,79	5.587.730,81	5.983.455,00	6.432.785,49	6.930.548,83	5.481.078,32	5.862.152,94
Net Gelir Toplamı (TL)	628.312.945,23	646.048.200,96	661.162.271,29	679.557.457,15	695.488.965,79	708.789.304,81	724.001.924,43	738.949.344,17	754.334.177,03	771.198.406,95	788.181.606,51	812.916.887,87	834.337.925,53
İndirgenme Oranı Discount Rate	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İndirgenmiş Halde Akış Discount Net Cash Flow	428.258.542,78	438.544.981,68	450.343.990,77	462.582.812,34	473.896.380,99	484.166.833,43	493.281.379,81	503.032.786,11	417.845.416,48	415.464.303,97	413.708.539,63	411.581.295,13	410.471.845,60

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sk. No:1/31 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 08 03 Fax:0312 407 07 34
www.bengi.com.tr Sermaye: 14.603.269,48 TL
Ticaret No: 298436 Vergi No: 8631254373000018
Mahkeme Vergi Dairesi: 631 654 9389

Periyot / Period	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Yıllar / Years	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Fabrika Kapasitesi	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
Fabrika Geliri (TL)	69.013,93	630.890,39	612.895,62	615.021,70	618.898,08	616.930,87	618.555,91	629.175,28	622.636,34	625.594,24	627.885,59	630.930,82	634.353,18
Yıllık Kurl Kira Geliri (TL)	6.294.523.086,20	6.295.350.515,98	6.028.505.872,18	6.044.640.030,89	6.064.795.995,68	6.049.275.726,34	6.058.681.819,58	6.053.158.330,83	6.064.440.667,42	6.082.929.140,84	6.707.052.366,15	6.866.328.326,42	6.932.766.195,91
Toplam Gelir	6.294.523.086,20	6.295.350.515,98	6.028.505.872,18	6.044.640.030,89	6.064.795.995,68	6.049.275.726,34	6.058.681.819,58	6.053.158.330,83	6.064.440.667,42	6.082.929.140,84	6.707.052.366,15	6.866.328.326,42	6.932.766.195,91
İşletme Giderleri	62.904.330,88	62.938.869,15	63.383.092,71	63.846.406,56	64.047.516,99	64.491.737,20	64.998.938,50	65.335.001,51	66.344.008,87	66.828.293,63	67.779.573,46	68.001.381,84	69.117.641,96
Ücret Kesinti Gelirleri	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Diğer Ödemeler	62.739.879,88	63.050.188,69	65.363.484,30	61.720.407,84	64.144.149,09	64.800.009,48	63.136.026,09	65.667.848,70	66.291.118,30	66.983.133,21	67.751.276,75	68.601.917,69	69.590.048,09
Diğer Giderler	61.333.138,45	61.679.953,58	61.841.525,36	61.823.303,15	62.933.790,00	62.296.848,87	63.693.889,13	62.787.760,70	69.672.109,94	63.468.145,79	63.785.261,75	64.031649,02	64.360.820,98
Toplam Giderler	66.739.256,65	67.469.423,61	68.291.068,45	69.200.877,18	69.323.459,58	69.109.317,28	69.386.834,93	69.870.938,83	69.507.719,11	69.212.500,33	69.307.06,35	69.208.816,77	69.341.821,84
Net Gelir Toplamı (TL)	6.158.800.875,14	6.188.491.091,62	6.109.334.012,71	6.055.487.353,88	6.094.333.883,85	6.027.884.608,81	6.081.187.416,64	6.036.779.211,81	6.088.932.947,31	6.064.816.571,51	6.707.945.284,38	6.813.120.265,66	6.865.212.368,88
İndirgenmiş Oranlar / Discount Rates	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
İndirgenmiş Nakit Akımı / Discounted Cash Flow	69.132.383,93	47.999.679,98	46.391.657,90	46.119.817,92	45.340.053,83	44.668.083,08	44.079.974,06	43.583.980,09	43.138.709,63	42.724.693,93	42.380.895,49	42.089.911,03	41.839.753,54

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etimesgut Mh. Şinar Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 447 0[illegible] Fax: 0312 437 95 34
www.net.gd.tem[illegible] Sermaye: 14.080.000,00 TL
Tic.Sic.No: 2364[illegible] Mersis No: 0831094337000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 534 5379

akfen

Dönem	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Yıllar	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Yıllık Kapasiteye	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204
Yıllık Satılan	630.450,84	640.000,00	648.960,19	650.110,10	657.000,10	660.216,50	670.281,20	679.112,14	687.875,58	697.486,20	698.200,84	670.112,98	670.320,21
Yıllık Toplam Ciro (Satılan) (TL)	61.931.368.222,43	61.148.268.780,38	61.270.677.250,07	61.418.840.735,10	61.571.791.353,11	61.794.900.755,77	61.938.347.800,86	62.149.086.618,72	62.386.045.254,89	62.648.530.230,92	62.949.845.358,31	63.161.139.457,98	63.358.478.537,02
Toplam Satılan	61.931.368.222,43	61.148.268.780,38	61.270.677.250,07	61.418.840.735,10	61.571.791.353,11	61.794.900.755,77	61.938.347.800,86	62.149.086.618,72	62.386.045.254,89	62.648.530.230,92	62.949.845.358,31	63.161.139.457,98	63.358.478.537,02
İşletme Giderleri	612.333.682,57	613.491.921,49	612.795.772,80	614.380.615,25	615.717.626,35	617.666.503,28	619.385.878,34	621.489.868,20	623.860.611,73	625.489.335,31	629.288.443,29	632.552.204,28	633.344.758,47
Ev Yönetim Bedeli	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
Bina Sigorta Bedeli	615.600.380,28	616.760.981,84	617.071.751,11	618.499.298,84	619.183.895,84	617.863.135,83	620.618.051,31	622.009.147,80	624.630.141,08	627.117.458,79	628.190.578,23	630.611.435,08	631.771.808,31
Diğer Giderler	61.270.841,29	61.796.293,81	60.178.380,35	61.881.088,81	63.808.889,58	65.733.678,63	66.681.839,28	67.947.951,90	61.997.236,57	63.241.161,24	63.600.231,79	630.018.141,24	62.281.492,84
Toplam Giderler	633.121.613,14	639.081.885,17	631.245.014,28	635.760.105,72	639.008.420,66	644.263.345,93	646.870.009,49	650.232.892,89	660.230.861,88	660.841.111,35	674.190.674,94	682.159.842,81	632.118.777,86
Net Gelir Toplamı (TL)	61.298.246.847,22	61.232.352.000,41	61.240.480.715,49	61.340.293.938,01	61.532.783.299,45	61.700.512.775,83	61.887.595.280,91	62.092.337.327,20	62.320.824.393,01	62.582.885.120,60	62.885.848.283,91	63.180.959.595,14	63.321.352.800,16
İndirgeme Oranı (Discount Rate)	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı (Discounted Cash Flow)	61.088.813,49	61.388.050,70	61.244.044,40	61.091.029,90	60.937.016,09	60.783.003,07	60.628.991,47	60.474.980,18	60.321.968,80	60.170.046,67	60.019.095,25	59.869.143,58	59.720.178,20

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 2nci Sk. No:7/A Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 06 34 - 0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Ödenmiş Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:259918 Mersis No:0811054912900019
Maltepe Vergi Dairesi 835 054 9309

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 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.7 **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 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 değerleme işleminde 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 Sakınça Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Söz konusu değerleme 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 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 getirici 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 değerleme tarihi itibariyle 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 takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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 Uzmanı(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 Üst Hakkı Sözleşmesi,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAPU KAYDI

Kaydı 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:	DaimiMustakilHak
Taşınmaz Kimlik No:	87955368
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M
Mevkii:	
Cilt/Sayfa No:	114/11222
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	29094/9
AT Yüzölçümü(m2):	67985.00
Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Niteliği:	49 yıl süre ile 96 cilt 9464 sayfadaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu	(SN:7495856)	Çankaya -	

1 / 3

	tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1 er yıl süreler halinde kiralama işlemi devamı edeceğine dair daveyasındadır. LODUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 Sayı: 58997(Şablon: Diğer)	BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45 - 37987	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863868	(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 Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis 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

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin 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

weblapu

Kaydı 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/Kat
Taşınmaz Kimlik No:	8795536/9
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M
Mevkii:	
Cilt/Sayfa No:	114/11223
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	29094/10
AT Yüzölçümü(m2):	119567.00
Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Niteliği:	49 yıl süre ile 96. cilt 9465. sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7495856)	Çankaya -	

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

		BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45 - 37987	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863669	(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 Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SINAİ 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

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil 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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Çankaya BELEDİYESİ

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 Dan. 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 değerleme 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 Meclisimizin 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 onanlı 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 imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: BSCNMSFJNL Pin Kodu: 11792 Belge Takip Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys

Adres: Ziya Gökalp Cad. No: 11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon: 0312 458 89 00 Faks: 0312 458 90 55
Web: www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi: cankayabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Şeref Hakan Selvi
Görevi: Tekniker

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Dinç Sk. No:17/A Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 467 06 01 Faks: 0312 467 06 24
www.netgd.com.tr Sermaye: 34.887.029,00 TL
Ticaret Sicil No: 0831017601700010
Mersis No: 0831017601700010
Mağdur Vergi Dairesi: 6310549389

2021/396 sayılı kararı ile Çankaya Belediye Encümeninin 25.10.2001 tarih ve 5624 sayılı kararı ile onaylanan 81183 no.lu parselasyon planı ile Çankaya Belediye Encümeninin 07.07.2005 tarih ve 2454 sayılı kararı ile onaylanan 81183 no.lu Ek parselasyon planının iptaline karar verilmiş, iptal kararı ile parsellerin geldisini oluşturan 27592 ada 4 sayılı parselin oluşturulduğu 81183 no.lu parselasyon planı iptal edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:
1- 81183-1 Nolu Plan Notları (1 sayfa)
2- Parsellerin İmar Durumlarında Gösterir Pafta Suretı (1 sayfa)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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:

1. ONAMADA, BAKANLAR KURULU TARAFINDAN 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 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 HATALI İLAN EDİLEN HARİTASINI 03/08/2004 TARİH VE 2004/7728 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARIYLA DÜZELTTİĞİ VE 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SINIR VE HARİTASI ESASTIR.
   ONAMADA, 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE TESPİT EDİLEN SINIRLARI VE KOORDİNATLARI DEĞİŞTİRİLEREK 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN 1 VE 2 NOLU ALANLARINI YENİDEN 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 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1B NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ İLE 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANIP 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN HACETTEPE 1 VE 2 NOLU ALANLAR İLE SONRADAN 25/02/2008 TARİH VE 2008/13348 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1 NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ KOORDİNATLARA UYGUNDUR.
2. 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILAŞMA YAPILABİLECEKTİR. TÜM ALANDA HMAX=SERBEST EMSAL=0,40'TIR. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇERİSİNDE YER ALAN BİNALARIN DURUMU MEVCUT İMAR DURUMUDUR.
3. YAPILAŞMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMACINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
4. İDARİ SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ ALANLARI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILAŞMA ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.
5. BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİN DE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. 7269 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 25/06/2002 TARİH VE B.09.0.AFŞ.0.12.00.06/51 SAYILI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANMIŞ HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ JEOLOJİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
7. PLAN KAPSAMINDA SIĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. PLAN KAPSAMINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
9. PLAN KAPSAMINDA GÜRÜLTÜ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
10. 1/5000 NAZIM İMAR PLANI KENDİ EKİ OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BİR BÜTÜN OLUP BU PLANLAR İLE BİRLİKTE ONAYLANACAK VE UYGULANACAKTIR.
11. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HAZIRLANAN 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİ'NE (YERLEŞİM, VAZİYET PLANINA) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
12. ENERJİ NAKİL HATLARINA YAKLAŞMA MESAFELERİ BAŞKENT ELEKTRİK A.Ş'DEN ALINAN B.15.2.TED.5.01.11-1581 SAYI VE 26/09/2005 TARİHLİ GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
13. ORMAN ALANLARI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 21/04/2006 TARİH VE B.12.OGM.1.01 (KD).30/2039 SAYILI GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLAN İŞLENMİŞTİR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN İNCELEME RAPORU MADDELERİNİ UYULACAKTIR.
14. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02/03/2006 TARİH VE 43-335 SAYILI KAZISI VE EKİNDEKİ PROTOKOL HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
15. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1-B NOLU ALANIN GÜNEY'İNDEN GEÇEN 25 METRELİK YOLUN ORMAN ALANINDAN GEÇEN BÖLÜMDEN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
16. 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
17. İNŞAAT EMSALİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE VAZİYET PROJESİNE DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR; BU GİBİ DURUMLARDA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI 06.04.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bent Sk. No: [illegible] Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 467 09 [illegible] Fax: 0312 467 09 54
Sermaye Tahsilatı [illegible] 600.000,00 TL
Ticaret Sicil No: [illegible] Vergi No: 0611254022810015
Mersis No: [illegible]

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 Türklirası) olmak üzere toplam 49.000,00 TL (Kırkdokuzbin Türklirası) 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.

Eksik olan bölümler 12.5.2013 tarih 27795 sayılı izin-inkapsamı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

C- Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sonuçları :

1) İşbu sözleşmenin **49 (kırkdokuz)** yıllık sürenin doğduğu tarihte, ayrıca bir ihtara gerek kalmaksızın sözleşme münfesih 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 yüklendiği 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. Turhan DELİBAŞI
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

ONAY
Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü adına
Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Sekreter

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RUHSAT – İSKAN –PROJE VS.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin Adı Soyadı / Unvanı

Yapı Müteahhidinin Adı Soyadı / Unvanı

Fenni Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı Kullanım Özellikleri

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Fenni Duğrulayanlara Kullanılan Bilgiler

Yapı ile İlgili Ölçüler

Yapıda Kullanılan Malzeme Cinsi

Yapı Projeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

3			

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİPİNİN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	M.TAYFUN TULGAN	MİMAR	26399	
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 AKAT Yapı İşleri Müdürlüğü	Mimar Gürkan VARLI Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkan Vekili	

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 26. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

İNCELEYEN	ŞUBE MÜDÜRÜ	TASDİK
22.05.2013 Mehmet TALE Mimar	Atila UZUNLU Şube Müdür V.	Murat MUSOĞLU Daire Başkanı V.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

KBS, Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-
Kullanım Kararı	Teknokent

Bina Yüksekliği	Serbest
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Top. İnşaat Alanı	
Maks. Konut Sayısı	

Kat Adedi	-
Yapılaşma Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	0.40
Hmaks	Serbest
Yençok	

Açıklama	-
Kısıtlama	

KADASTRO PARSELİ	
İl	ANKARA
İlçe	ÇANKAYA
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)

Paftası	I29A15B4B
Ada/Parsel	29094 / 9
Parsel Alanı (*)	57.994,99 m² (Tapu alanı değişebilir)

KADASTRO PARSEL ADRESİ	
İdari Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	1596 CADDE
Kapı No	3N

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

	KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-
Kullanım Kararı	Orman Alanı

Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Top. İnşaat Alanı	
Maks. Konut Sayısı	

Kat Adedi	-
Yapılaşma Rejimi	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	-
İrtifaklar	
Yençok	

Açıklama	-
Kısıtlama	

KADASTRO PARSELİ

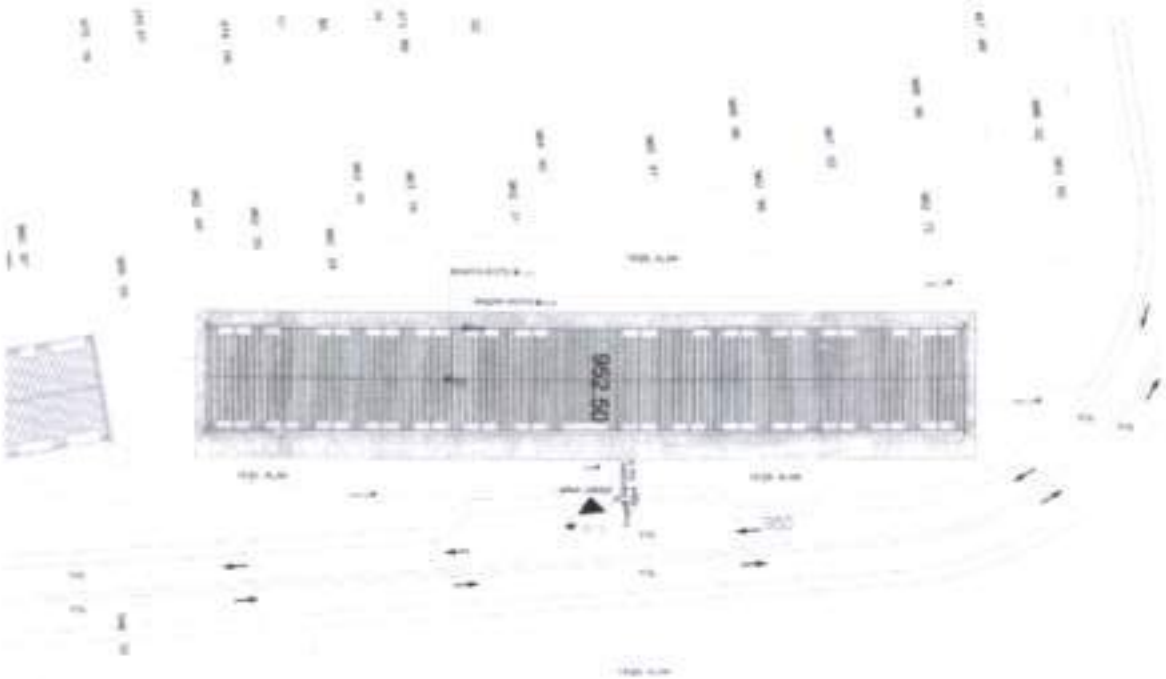
İl	ANKARA
İlçe	ÇANKAYA
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)

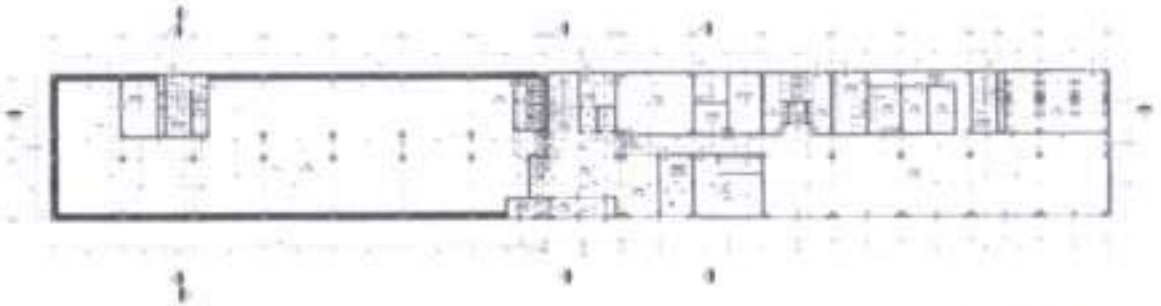
Pafta	G9A15B4C
Ada/Parsel	29094 / 10
Parsel Alanı (*)	119.967,82 m² / Tapu alanı değildir !

KADASTRO PARSEL ADRESİ

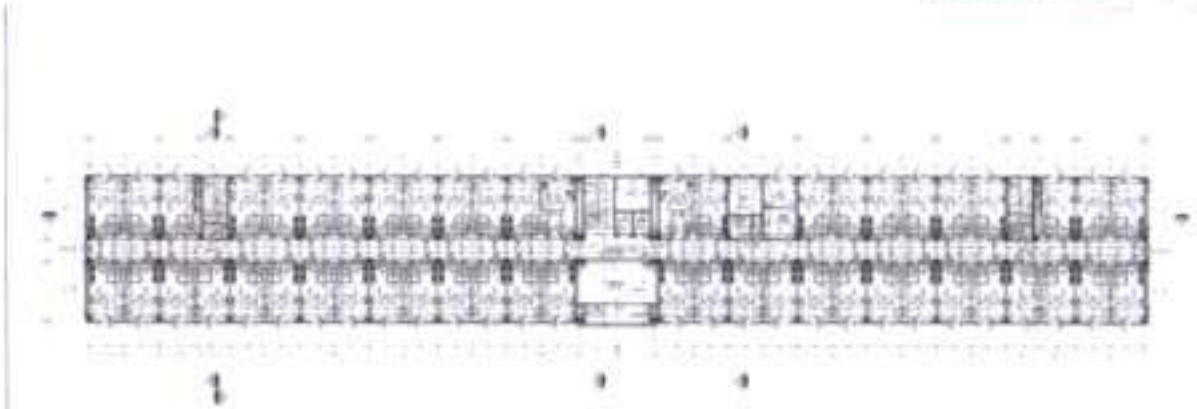
İdari Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	Mevcut değil
Kapı No	Mevcut değil

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Sok. 5-cu Sk. No: 17 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 08 54 Fax:0312 467 08 54
www.netgyf.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:336016 Mersis No:0301043039000018
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 0169



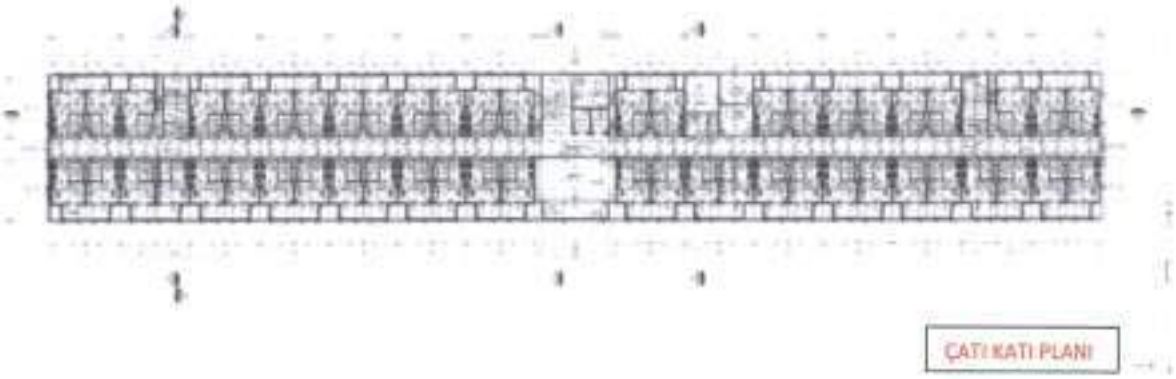


ZEMİN KAT PLANI



BİRİNCİ KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

B BLOK

A BLOK

NET KURUMSAL GAYRIMENKUL
DEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

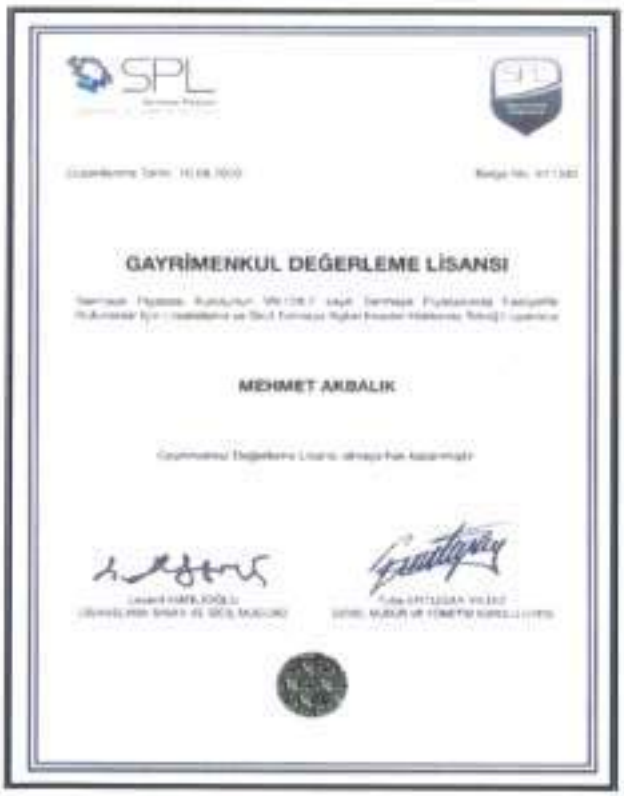
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

29094 ADA 10 PARSEL

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DILAN TOSUN



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SÖNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.09.2010 No : 401419

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

Z. Nevzat ATLANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: [illegible] - Lisans No: [illegible])

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.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gokcehan SONER

(T.C. Kimlik No: [illegible] - Lisans No: [illegible])

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.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

İnsaat BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020 Belge No: 2019-01.3300

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 30600721448 - Lisans No: 811343)

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.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15023854974 - Lisans No: 927171)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.