

2021

MAY GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

GİMAT MAĞAZACILIK SANAYİ VE TİCARET **A.Ş.**

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Macun Mahallesi,
62924 ada 1 parseldeki 1,2,3,4,5,6,7,8,9 nolu
bağımsız bölümler. (GİMAT GROSS)

RAPOR NO: 2021 - Ö - 042 - GİMAT
MAĞAZACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

04.08.2021

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	4-5
3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5-6
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	8-9
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	10
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	10-11-12
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	103
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	12
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)	13
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	10
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	1322
4.2. EKONOMİK VERİLER	23
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum	
4.3. BÖLGE VERİLERİ	23
4.3.1. Ankara İli	23
4.3.2. Yenimahalle İlçesi	244-25
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	25
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	25-26
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	26-27
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi)	27
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı	27-28
5.2.3. Maliyet yaklaşımı	28-29
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	29
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	30
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29-31
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	30
6.3.1. Pazar araştırmaları	31
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi	334
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	37
6.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	39
6.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	39
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	40
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	40
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	40
7.5. DAHA ÖNCEDEN YAZILMIŞ RAPOR BİLGİLERİ	40
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	41-42
9. RAPOR EKLERİ	43-80
9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU, UAVT	42-53
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI	56-63
9.3. PROJE, RUHSAT, YAPI KULLANMA FOTOĞRAFLARI	64-74
10. SERTİFİKASYONLAR	75-80

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- 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 gayrimenkuller 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/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 29.07.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Mehmet YALÇIN yönetiminde ve kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Ahmet KILIÇ tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Macun Mahallesi, 62924 Ada, 1 parselde kayıtlı 1 nolu 3 katlı mağaza, 2 nolu kafe, 3 nolu depolu 2 katlı kafe, 4 nolu dükkan, 5 nolu dükkan, 6 nolu depolu iki katlı dükkan, 7 nolu depolu iki katlı dükkan, 8 nolu depolu iki katlı dükkan ve 9 nolu araç yıkama niteliğindeki taşınmazlar için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Ahmet KILIÇ Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No:902727	Mehmet YALÇIN Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400876

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	MAY GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Koza Sok. 122 / 5 Gaziosmanpaşa / ANKARA Tel: +90 (312) 445 0 100 (pbx) www.maygayrimenkul.com.tr, may@maygayrimenkul.com.tr
ŞİRKET VERGİ DAİRESİ, NUMARASI	:	Cumhuriyet VD. 613 057 5606
MÜŞTERİ UNVANI	:	GİMAT MAĞAZACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Macun Mah. Bağdat Cad. 101/1 Yenimahalle/ANKARA
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	Gimat Gross Şirketi kurucu ortakları, Gimat (Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Toptancıları) kökenli olup, Gross market projesini hayata geçirmekteki asıl amaçları, 30 yıllık gıda toptancılığı bilgi birikimini bir Gross market zincirine çevirerek, hem ülke ekonomimize katkı sağlamak, hem de halkımıza iyi ve kalite ürünleri, uygun fiyat ile sunabilmektir. Projenin en önemli özelliği ise; yabancı sermayenin değil, öz sermayenin büyümesini ve yayılmasını sağlamaktır. Şirket, "Halka Açık Statü" kazanmasını müteakip, 05 Ocak 2016 Tarihinde, Ankara İli Yenimahalle İlçesi Macun Mahallesi 62924 Ada 1 Parselde bulunan 27.943 m2 lik araziye satın almak sureti ile Şirket aktifine katmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2021 - Ö - 042 - GİMAT MAĞAZACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	:	28.07.2021
DEĞERLEME TARİHİ	:	29.07.2021
RAPOR TARİHİ	:	04.08.2021
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Macun Mahallesi, 62924 Ada, 1 parselde kayıtlı 1 nolu 3 katlı mağaza, 2 nolu kafe, 3 nolu depolu 2 katlı kafe, 4 nolu dükkan, 5 nolu dükkan, 6 nolu depolu iki katlı dükkan, 7 nolu depolu iki katlı dükkan, 8 nolu depolu iki katlı dükkan ve 9 nolu araç yıkama niteliğindeki taşınmazlar.
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	210.000.000.-TL
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	247.800.000.-TL

GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	210.000.000.-TL
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	247.800.000.-TL

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkul Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun Mah. Bağdat Cad. No:101 Yenimahalle/ANKARA adresinde konumlanmaktadır.



Taşınmazın bulunduğu Yenimahalle ilçesi Ankara ilinin kuzeybatısında yer almaktadır. Anadolu Bulvarı, İvedik Caddesi, Batı Bulvarı ve Mehmet Akif Ersoy Bulvarı bölgenin önemli ulaşım noktalarıdır.

Taşınmazın yakın çevresinde Ostim OSB, GİMAT, ASELSAN, City Gross, Podium AVM, Acity AVM, Wings Ankara, Hillton Garden, İller Bankası Genel Müdürlüğü, Nazım Hikmet Kongre Merkezi, YDA Park Avenue, akaryakıt istasyonu ve metro istasyonu yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge ağırlıklı olarak ticaret ve sanayi alanı olarak düzenlenmiş olup, çok katlı blokların da yapılmaya başlandığı görülmüştür.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin tamamında ulaşım ve otopark problemi olmayıp ulaşım toplu taşıma araçları ve hususi araçlar ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Ankara Şehir Merkezi/ Ulus	8 km
Ankara Şehir Merkezi/ Kızılay	10 km
Esenboğa Havaalanı	28 km
Eskişehir Yolu	6 km
İstanbul Yolu	2 km

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	Su Deposu	Var
Yapı Sınıfı	3/B	Hidrofor	Var
Kullanım Amacı	Market, Lokanta, Mağaza	Asansör	Var
Isıtma Sistemi	Merkezi Kalorifer, Split Klima	Paratoner	Var
Çatı Tipi	Tuğla	Jeneratör	Var
Manzarası	Yok	Su	Var
(Bakı Analizi)			
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	4. Derece	Yangın Tesisatı	Var

Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerlemesi yapılan Gimat Gross; 27.943,00 m2 alanlı, 62924 ada 1 parsel üzerinde, ayrık nizamda, 3/B yapı sınıfında, betonarme sistemde, 2 bodrum + zemin + 2 normal katlı, 9 dükkânlı ve toplam brüt 33.393,66 m2 kapalı alanlı olarak inşa edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum kat; brüt 12.739,57 m2 kapalı alanlı olup 1 adet dükkân, 1 nolu mağazaya ait eklentiler, 6-7-8 nolu dükkânlara ait depolar, sığınak, otopark, jeneratör odası, trafo odası, yangın + su deposu ve hidrofor bölümlü, 1. bodrum kat; brüt 7.707,16 m2 kapalı alanlı olup 5 adet dükkân, 1 ve 3 nolu dükkânlara ait depolar, otopark, elektrik odası bölümlü, zemin kat; brüt 8.403,27 m2 kapalı alanlı olup 3 adet dükkân, 1 nolu dükkâna ait depo, dolaşım alanı bölümlü, 1. normal kat; brüt 2.262,15 m2 kapalı alanlı olup 1 nolu dükkâna ait ofis bölümlü, 2. normal kat; brüt 2.281,51 m2 kapalı alanlı olup 1 nolu dükkâna ait ofis bölümlüdür. 2. normal katın açık kısmı ile çatı kısmı, komple güneş enerjisi santrali panoları ile kaplanmış olup mağazanın elektrik ihtiyacının yaklaşık % 50 lik kısmı buradan temin edilmektedir. Binanın ana girişi zemin kattan verilmiş olup bodrum katlara iç mekândan yürüyen merdiven ve asansör ile ulaşım sağlanmaktadır. Vaziyet planında ve zemin kat planında bina girişi verilmiş olup mahallindeki konumu ile uyumaktadır. Dış cephe kaplaması alüminyum doğrama üzeri cam giydirme ve sıva üstü boya olan binanın girişi, zemini, ortak kullanım alanları ve merdiven basamakları mermer kaplama, duvar ve tavanları sıva üstü boya, merdiven korkulukları paslanmaz krom, giriş kapısı alüminyum doğramadır. Asansörlü, özel güvenli, açık ve kapalı otopark alanlı olan binanın çevre düzenlemesi yapılmış olup bağımsız bölümlerin ısıtma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi kaloriferdir. Etrafı komple beton duvar ile çevrili olan taşınmazın ön ve yan kısmındaki açık alanı, komple beton ile kaplanmış olup açık otopark

alanı olarak kullanılmaktadır. Bina tapu kütüğü ve kat irtifakı listesine istinaden bağımsız bölüm numaralandırılması zemin kattan başlamakta olup, zemin katta; 1 nolu 3 katlı mağaza, 2 nolu kafe, 3 nolu depolu iki katlı kafe, 1. bodrum katta; 4 ve 5 nolu dükkânlar ile 6, 7, 8 nolu depolu iki katlı dükkânlar, 2. bodrum katta; 9 nolu araç yıkama yer almakta olup toplam 9 adet bağımsız bölümlüdür.

Arsa Bölümü;

27.943,00 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak çokgen şeklinde, topografik olarak düz bir zemin üzerinde yer almaktadır. Ön cephesi yaklaşık 220 metre, derinliği yaklaşık 140 metredir. Konumu itibari ile ön cepheden kuzeyden Bağdat Caddesi yan yoluna, doğudan 177. caddeye, güneyden 185. Sokağa, batıdan komşu parseliye bakmaktadır. Parselin etrafı beton duvar ile çevrili olup sınırları bellidir. Parsel içinde gezinim alanları C30 beton olup arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Gayrimenkulün İç Mekân Özellikleri

1 NOLU 3 KATLI MAĞAZA: 20973/27943 arsa paylı, 1 nolu 3 katlı mağaza; onaylı mimari projesine istinaden ön cepheden binaya bakıldığında ortada yer almaktadır. Bina içerisindeki konumu itibari ile kuzey cepheye olup, kuzeyden Bağdat Caddesine ve açık otopark alanına bakmaktadır. Onaylı mimari projesine istinaden 2. Bodrum + 1. Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat + 2. Normal Katlardan ibaret olup toplam brüt 15.684,78 m2 kapalı alanlıdır.

2. Bodrum Kat: Onaylı mimari projesine istinaden brüt 3.659,60 m2 kapalı alanlı olup depo, soğuk hava deposu ve unlu mamuller deposu bölümlüdür. Ayrıca bu katta yer alan kapalı otopark alanının büyük bir kısmı da, 1 nolu mağazanın deposu olarak kullanılmaktadır. **1. Bodrum Kat:** Onaylı mimari projesine istinaden brüt 230,00 m2 kapalı alanlı olup unlu mamuller deposu, bay-bayan soyunma odası bölümlüdür. **Zemin Kat:** Onaylı mimari projesine istinaden brüt 5.811,52 m2 kapalı alanlı dükkân ve 1.440,00 m2 depo bölümlü olmak üzere toplam brüt 7.251,52 m2 alanlı olup mağaza ve depo bölümlüdür. Ayrıca mahallinde zemin katta binanın arka dış cephesinde proje ve ruhsat harici olarak inşa edilmiş olan yaklaşık brüt 500 m2 kapalı alanlı depo yer almaktadır.

1. Normal Kat: Onaylı mimari projesine istinaden brüt 2.262,15 m2 kapalı alanlı olup hol, sekreteryaya, bekleme salonu, 6 adet depo, 9 adet ofis, teknik hacim ve wc bölümlüdür. **2. Normal Kat:** Onaylı mimari projesine istinaden brüt 2.281,51 m2 kapalı alanlı olup hol, sekreteryaya, yönetim kurulu odası, yönetim kurulu başkan odası, seminer salonu, koordinatör odası, satın alma odası, satın alma müdür odası, pazarlama reklam odası, insan kaynakları odası, muhasebe odası, bilgi işlem odası, 14 adet ofis, yemekhane, mutfak, teknik hacim ve wc bölümlüdür. İç dekorasyonunda 1. sınıf malzeme kullanılmış olan 1 nolu mağazanın market bölümünün zemin kaplaması granit, duvarları saten boya, tavanları spot lambalı asma tavan, ofis katlarının ortak kullanım alanları granit, zeminleri halı kaplama, duvarları saten boya, tavanları spot lambalı asma tavan, ıslak zemin ve duvar kaplaması komple seramiktir. Giriş kapısı alüminyum doğrama, iç mekanlara açılan kapıları mobilya, pencereleri alüminyum doğrama, ısıtma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi kaloriferdir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, hali hazırda sahibi tarafından hipermarket olarak kullanılmaktadır.

2 NOLU KAFE: 270/27943 arsa paylı, 2 nolu kafe; onaylı mimari projesine istinaden ön cepheden binaya bakıldığında sağ taraftan ilk sırada yer almaktadır. Bina içerisindeki konumu itibari ile kuzey cepheye olup, kuzeyden Bağdat Caddesine ve açık otopark alanına bakmaktadır. Onaylı mimari projesine istinaden brüt 201,76 m2 kapalı alanlı olup kafe, mutfak ve wc bölümlüdür. Ayrıca 2 nolu kafenin ön kısmında yer alan açık otopark alanının bir kısmı, mahallinde proje harici tadilat ile sundurma şeklinde kapatılarak kafenin kullanım alanına dahil edilmiştir. İç dekorasyonunda 1. sınıf malzeme kullanılmış olan 2 nolu kafenin zemin kaplaması dekoratif ahşap doğrama, duvarları saten boya, tavanları spot lambalı asma tavan, giriş kapısı alüminyum doğrama, ısıtma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi kaloriferdir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, hali hazırda kiracı tarafından lokanta olarak kullanılmaktadır.

3 NOLU DEPOLU İKİ KATLI KAFE: 364/27943 arsa paylı, 3 nolu depolu iki katlı kafe; onaylı mimari projesine istinaden ön cepheden binaya bakıldığında sol taraftan ilk sırada yer almaktadır. Bina içerisindeki konumu itibari ile kuzey cepheli olup, kuzeyden Bağdat Caddesine ve açık otopark alanına bakmaktadır. Onaylı mimari projesine istinaden Zemin + 1. Bodrum Katlardan ibaret olup toplam brüt 272,10 m2 kapalı alanıdır. **Zemin Kat:** Onaylı mimari projesine istinaden brüt 147,10 m2 kapalı alanlı olup kafe, mutfak, depo ve wc bölümlüdür. **1. Bodrum Kat:** Onaylı mimari projesine istinaden brüt 125,60 m2 kapalı alanlı olup depo bölümlüdür. İç dekorasyonunda 1. sınıf malzeme kullanılmış olan 3 nolu kafenin zemin kaplaması şap beton, duvarları saten boya, tavanları siva üstü boya, giriş kapısı alüminyum doğrama, ısınma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi kaloriferdir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, hali hazırda kiracı tarafından eczane olarak kullanılmaktadır.

4 NOLU DÜKKÂN: 4456/27943 arsa paylı, 4 nolu dükkân; onaylı mimari projesine istinaden sağ yan cepheden binaya bakıldığında sol taraftan ilk sırada yer almaktadır. Bina içerisindeki konumu itibari ile batı cepheli olup, batıdan açık otopark alanına bakmaktadır. Onaylı mimari projesine istinaden brüt 3.332,42 m2 kapalı alanlı olup dükkân bölümlüdür. Mahallinde ön kısmında yer alan açık otopark alanının bir kısmı, proje ve ruhsat harici tadilat ile sundurma şeklinde kapatılmıştır. İç dekorasyonunda 1. sınıf malzeme kullanılmış olan 4 nolu dükkânın zemin kaplaması granit, duvarları saten boya, tavanları siva üstü boya, giriş kapısı alüminyum doğrama, ısınma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi kaloriferdir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, hali hazırda kiracı tarafından dükkân olarak kullanılmaktadır.

5 NOLU DÜKKÂN: 70/27943 arsa paylı, 5 nolu dükkân; onaylı mimari projesine istinaden sağ yan cepheden binaya bakıldığında sol taraftan 2. sırada yer almaktadır. Bina içerisindeki konumu itibari ile batı cepheli olup, batıdan açık otopark alanına bakmaktadır. Onaylı mimari projesine istinaden brüt 52,06 m2 kapalı alanlı olup dükkân bölümlüdür. Mahallinde ön kısmında yer alan açık otopark alanının bir kısmı, proje ve ruhsat harici tadilat ile sundurma şeklinde kapatılmıştır. İç dekorasyonunda 1. sınıf malzeme kullanılmış olan 5 nolu dükkânın zemin kaplaması granit, duvarları saten boya, tavanları siva üstü boya, giriş kapısı alüminyum doğrama, ısınma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi kaloriferdir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, hali hazırda kiracı tarafından lokanta olarak kullanılmaktadır.

6 NOLU DEPOLU İKİ KATLI DÜKKÂN: 744/27943 arsa paylı, 6 nolu depolu iki katlı dükkân; onaylı mimari projesine istinaden sağ yan cepheden binaya bakıldığında sol taraftan 3. sırada yer almaktadır. Bina içerisindeki konumu itibari ile batı cepheli olup, batıdan açık otopark alanına bakmaktadır. Onaylı mimari projesine istinaden 1. Bodrum + 2. Bodrum Katlardan ibaret olup toplam brüt 566,36 m2 kapalı alanıdır. **1. Bodrum Kat:** Onaylı mimari projesine istinaden brüt 433,36 m2 kapalı alanlı olup dükkân bölümlüdür. **2. Bodrum Kat:** Onaylı mimari projesine istinaden brüt 123,00 m2 kapalı alanlı olup depo bölümlüdür. İç dekorasyonunda 1. sınıf malzeme kullanılmış olan 6 nolu dükkânın zemin kaplaması granit, duvarları saten boya, tavanları spot lambalı asma tavan, giriş kapısı alüminyum doğrama, ısınma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi kaloriferdir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, hali hazırda kiracı konumundaki Vakıfbank T.A.Ş. tarafından banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

7 NOLU DEPOLU İKİ KATLI DÜKKÂN: 360/27943 arsa paylı, 7 nolu depolu iki katlı dükkân; onaylı mimari projesine istinaden sağ yan cepheden binaya bakıldığında sağ taraftan 2. sırada yer almaktadır. Bina içerisindeki konumu itibari ile batı cepheli olup, batıdan açık otopark alanına bakmaktadır. Onaylı mimari projesine istinaden 1. Bodrum + 2. Bodrum Katlardan ibaret olup toplam brüt 269,11 m2 kapalı alanıdır. **1. Bodrum Kat:** Onaylı mimari projesine istinaden brüt 146,11 m2 kapalı alanlı olup dükkân bölümlüdür. **2. Bodrum Kat:** Onaylı mimari projesine istinaden brüt 123,00 m2 kapalı alanlı olup depo bölümlüdür. İç dekorasyonunda 1. sınıf malzeme kullanılmış olan 7 nolu dükkânın zemin kaplaması granit, duvarları saten boya, tavanları spot lambalı asma tavan, giriş kapısı

alüminyum doğrama, ısıtma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi kaloriferdir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, hali hazırda kiracı konumundaki Vakıfbank T.A.Ş. tarafından banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

8 NOLU DEPOLU İKİ KATLI DÜKKÂN: 636/27943 arsa paylı, 8 nolu depolu iki katlı dükkân; onaylı mimari projesine istinaden sağ yan cepheden binaya bakıldığında sağ taraftan ilk sırada yer almaktadır. Bina içerisindeki konumu itibari ile batı cepheye olup, batıdan açık otopark alanına bakmaktadır. Onaylı mimari projesine istinaden 1. Bodrum + 2. Bodrum Katlardan ibaret olup toplam brüt 476,20 m2 kapalı alanlıdır. **1. Bodrum Kat:** Onaylı mimari projesine istinaden brüt 288,20 m2 kapalı alanlı olup dükkân bölümlüdür. **2. Bodrum Kat:** Onaylı mimari projesine istinaden brüt 188,00 m2 kapalı alanlı olup depo bölümlüdür. İç dekorasyonunda 1. sınıf malzeme kullanılmış olan 8 nolu dükkânın zemin kaplaması granit, duvarları saten boya, tavanları spot lambalı asma tavan, giriş kapısı alüminyum doğrama, ısıtma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi kaloriferdir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, hali hazırda kiracı konumundaki Vakıfbank T.A.Ş. tarafından banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

9 NOLU ARAÇ YIKAMA: 70/27943 arsa paylı, 9 nolu araç yıkama dükkânı; onaylı mimari projesine istinaden 2. bodrum katta bina içinde yer almakta olup kapalı otoparka bakmaktadır. Onaylı mimari projesine istinaden brüt 52,16 m2 kapalı alanlı olup dükkân bölümlüdür.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmazlar Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Macun Mahallesi, 62924 Ada, 1 parselde kayıtlı 1 nolu 3 katlı mağaza, 2 nolu kafe, 3 nolu depolu 2 katlı kafe, 4 nolu dükkân, 5 nolu dükkân, 6 nolu depolu iki katlı dükkân, 7 nolu depolu iki katlı dükkân, 8 nolu depolu iki katlı dükkân ve 9 nolu araç yıkama niteliğindeki taşınmazlardır. Taşınmazlara dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Taşınmaz Tapu Bilgileri – 62924 Ada 1 Parsel

İli	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Kat	BBNo	Arsa Payı	Niteliği	Eklenti
Ankara	Yenimahalle	Macun-1	62924	1	2.Bodrum+1.Bodrum	1	20973/27943	3 Katlı Mağaza	E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7
Ankara	Yenimahalle	Macun-1	62924	1	Zemin	2	270/27943	Kafe	-
Ankara	Yenimahalle	Macun-1	62924	1	Zemin+1.Bodrum	3	364/27943	Depolu 2 Katlı Kafe	-
Ankara	Yenimahalle	Macun-1	62924	1	1.Bodrum	4	4456/27943	Dükkan	-
Ankara	Yenimahalle	Macun-1	62924	1	1.Bodrum	5	70/27939	Dükkan	-
Ankara	Yenimahalle	Macun-1	62924	1	1.Bodrum+2.Bodrum	6	744/27943	Depolu 2 Katlı Dükkan	-
Ankara	Yenimahalle	Macun-1	62924	1	1.Bodrum+2.Bodrum	7	360/27943	Depolu 2 Katlı Dükkan	-
Ankara	Yenimahalle	Macun-1	62924	1	1.Bodrum+2.Bodrum	8	636/27942	Depolu 2 Katlı Dükkan	-
Ankara	Yenimahalle	Macun-1	62924	1	2.Bodrum	9	70/27943	Araç Yıkama	-

* Malik : Gimat Mağazacılık Sanayi Tic. A.Ş.

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Partalından 27.07.2021 tarih 17:18 saat itibarıyla temin edilen TAKBİS belgesine göre değerleme konusu ana taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgeleri ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Taşınmaza ilişkin satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı sözleşmesi gibi bağlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı 09.02.2021 (Yönetim Planının Belirtilmesi) 10.02.2021 tarih /9567 yevmiye.(Takbis)
- Diğer (Konusu: cins değişikliği tahsil edildiğine dair VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ yazısı) (ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051) Yenimahalle - 28-03-2018 tarih- 16721 yevmiye.
- ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRÜ ŞERH.(2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme*) 21-05-2008 tarih-12006 yevmiye

İrtifaklar/ Şerhler/Rehinler Hanesi

*** Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir irtifak/şerh/rehin kaydı bulunmamaktadır. (Takbis)

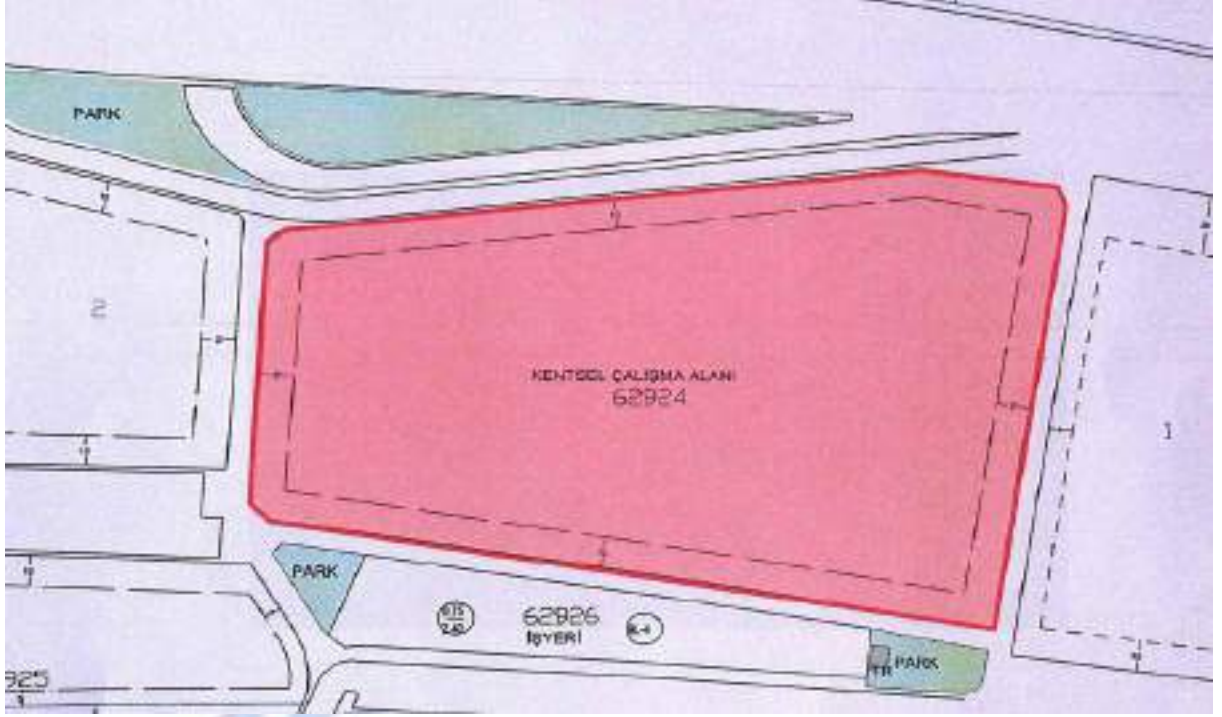
* 2942 Sayılı yasanın 7.Madde Açıklaması: Kamulaştırmayı yapacak olan idare, kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak kurulacak olan taşınmazların sınırını alanını ve cinslerini gösterir ölçekli planı yapar, taşınmazların sahiplerini, adreslerini, tapu vergi ve nüfus kayıtları üzerinden belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi müdürlükleri idarenin isteği ile taşınmaz malın vergi beyanı ve değerini veya beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içinde verir.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğünden 29.07.2021 tarihinde alınan bilgilere göre değerlemesi yapılan parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

- Değerlemesi yapılan parsel 1/1000 ölçekli Yenimahalle İlçesi Gimat Köprülü Kavşağı Batı Bölümü Revizyon Uygulama İmar planı içerisinde kalmaktadır.
- Lejant: Kentsel Çalışma Alanı
- 16.08.2008 tarih 2551/4630 sayılı PLAN ONAYI
- Emsal: 1,50
- H-maks: Serbest
- Çekme mesafesi 10 m.(Tüm cephelerden 10'ar metre)

Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.



PLAN NOTLARI

Kentsel çalışma alanlarında, kamu kuruluşları, Ticari büro servisleri, ticaret merkezleri, sergi satış ve servis tesisleri, akaryakıt ve servis istasyonu, basın yayın tesisi ile 2. ve 3. Sınıf gayri sıhhi müesseselerden mamul veya işlenmiş malzemeden eşya imal edenler, montaj tamir ve paketleme yapanlar istifade eder. Çevre sağlığı yönünden sakıncalı olan gürültülü, kokulu, patlayıcı, parlayıcı madde çıkartan tesisler yer alamazlar. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5000 m² dir.

- Emsal kullanımı 5.000 m² ila 10.000 m² alanlı parsellerde E:1,00
- Emsal kullanımı 10.000 m² alandan büyük parsellerde E:1,50 olacaktır. Her iki durumda da H maks: Serbest'tir.
- Teknik ve altyapı tesisleri oluşmadan yapılara İskan verilmez.
- Tevhit ve ifraz işlemlerinde yukarıdaki inşaat emsalleri uygulanır.
- Komşu parsel sınırına Yapı yaklaşma mesafesi minimum parsel büyüklüğüne göre oluşacak parsellerde minimum 5 m dir. 10 m den yüksek yapılar için h/2 dir.

Resim 1. İmar Durum Belgesi

T.C. YENİMAHALLE BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		Pafta No : (29-b-01-d-3-a) (29-b-01-d-3-b) Çap No : 24276	
Plan No : 84137 Evrak No : 301/16			
İMAR		KADASTRO	ŞUYU
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No
62924	1	MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞININ 18.04.2014 TARİHİ VE 6538-6561 SAYILI ETİMESGÜT VE GÜVERCİNLİK ASKERİ HAVA ALANI MANİA PLANI KONUSU YAZISI NA VE EKİNDEKİ YENİ MANİA PLANLARINA İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR.	
		Miktarı M ²	TOPLAM Alan M ²
		27943	27943
		Düşünce	
		*MANİA YÜKSEKLİK KOTU: 881.125 M.	
İMAR DURUMU			
Yola Mesafesi : KROKİDE		İnşaat Tarzı : KROKİDE	
İnşaat cephesi : KROKİDE		Kat Adet (Bodrum Hariç) : KROKİDE	
(En çok) : KROKİDE		Sapak seviyesi : KROKİDE	
İnşaat derinliği : KROKİDE			
Parsel ölçüleri : 07-01-2016 tarihli aplikasyon zaptından alınmıştır.		KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	
19-01-2016		E=1.50	
		HMAX=SERBEST	
*84137 NOLU PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.		301/19-01-2016	
*TRAFİK BİREYİ ADA 1 NOLU PARSELE 30.30 M² TECAVÜZÜDÜR. *BAĞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. YENİ 18.01.2016 GÜN 107 SAYILI YAZISI			
ÇİZEN 19-01-2016 HATİCE ARIK <i>(Signature)</i>		İMAR VE ŞEH. MÜDÜR YARDIMCISI <i>(Signature)</i>	
PLAN İYİ GÖRÜŞÜ 19-01-2016 ŞEH. MÜDÜRÜ <i>(Signature)</i>		İMAR VE ŞEH. MÜDÜRÜ <i>(Signature)</i>	
A-Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yürütme Birliği, maddesi 01, 1.50 ve 2.50'ye göre; İmar durumu gösteren çap en fazla beş sene için geçerlidir. Bu süre içinde imar planı değişikliği ile imar durumu gösteren çap hükümleridir. B- Alikasyonlar çapla önce tasdik edilmelidir. C- Proje ile İmar Planı tasdik ve iptal İmar Yürütme Birliği uygun olarak edilmiştir.			

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yenimahalle Belediyesi İmar Müdürlüğünden 29.07.2021 tarihinde alınan bilgilere göre taşınmazın dosyasında tarafımıza iletilen belgelerin incelenmesi sırasında edinilen bilgiler aşağıda sıralanmıştır

Mimari Projeler:

- 25.07.2016 tarihli "Ofis ve işyeri" binası için mimari proje (Yeni Yapı)
- 20.02.2018 tarihli "Toptan Perakende Ticaret, Ofis, İşyeri" binası için mimari proje (Tadilat)

Ruhsatlar:

- 22.08.2016 tarih 269 sayılı "Ofis ve işyeri" binası için Yeni Yapı Ruhsatı
- 19.03.2018 tarih 51 sayılı "Ofis ve işyeri" binası için Tadilat Ruhsatı

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 29.03.2018 tarih 97 sayılı "Ofis ve işyeri" binası için Yapı Kullanma İzin Belgesi

Taşınmaza yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı gibi belgelerin tarafımıza verilmemiştir. Ancak ilgili arşiv memurundan herhangi bir belgenin düzenlenmediği bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi mevcuttur.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parselde ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır. Ayrıca gayrimenkulün tapu kaydı incelenmiş olup, taşınmaz GİMAT MAĞAZACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 'ne 05.01.2016 tarihinde satış edinme sebebi ile geçmiştir. Taşınmaz 10.02.2021 tarihinde arsa niteliğinde iken parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş 9 adet bağımsız bölüme dönüşmüştür. Herhangi bir kamulaştırma işlemine tabi değildir.

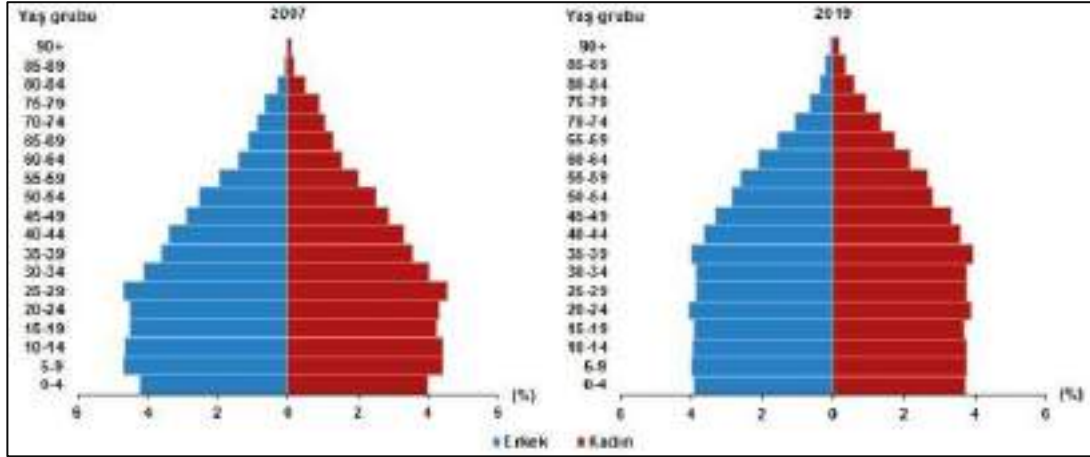
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ**4.1. Demografik Veriler**

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi arttı. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %92,8 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2018 yılında %92,3 iken, bu oran 2019 yılında %92,8'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7'den %72'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla; 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 231 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2019 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2019 yılı ikinci yarısında hızlı iyileşme kaydeden makrofinansal görünüm, 2020 yılı ilk çeyreğinde, özellikle Mart ayında, temelde küresel finansal piyasalarda yaşanan koronavirüs salgını kaynaklı oynaklıklar ve beklentilerdeki bozulma nedeniyle bir miktar olumsuzla dönmüştür. Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk çeyreğinde gerilemekle birlikte tarihsel ortalamanın üzerinde kalmıştır (Grafik I.1).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

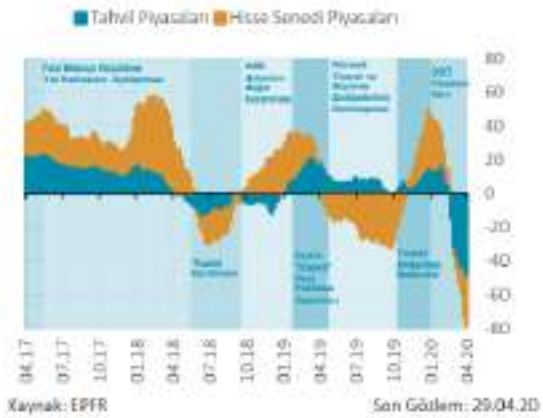
2020 yılı ilk çeyreğinde endekste görülen bu gerilemede, küresel finansal koşulların sıkılaşması ve salgının yansımaları nedeniyle bankaların finansallarındaki kısmi bozulma etkili olmuştur. Bu dönemde, hanehalkı borçluluğundaki düşük seviyenin devam etmesi ile firmaların döviz borçluluğundaki ve döviz açık pozisyonundaki azalma eğilimi endekse yukarı yönlü katkı vermiştir. 2020 yılı başında kredi arz-talep koşullarındaki iyileşme ve iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin desteğiyle sorunlu kredilerin azalması sayesinde banka kredi göstergelerinin endekse verdiği negatif katkı düşmüştür. Yurt içi ve yurt dışı piyasalarda yaşanan oynaklıklar ve iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın süresine bağlı olarak, önümüzdeki dönemde makro finansal görünümün bir miktar daha olumsuz yönde etkilenebileceği öngörülmektedir.

Korona virüs salgını küresel büyüme görünümünü belirgin ölçüde zayıflatırken, toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyretmektedir (Grafik I.2). Salgına ilişkin gelişmeler ve belirsizlikler küresel risk iştahının gerilemesine, uluslararası piyasalarda oynaklığın artmasına ve küresel finansal koşulların sıkılaşmasına neden olmuş, bu dönemde gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yüksek miktarda portföy çıkışları gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Küresel büyüme görünümüne ilişkin artan endişeler ile birlikte, gelişmiş ülke ve GOÜ merkez bankaları finansal sistemin etkin işleyişini desteklemek amacıyla faiz indirimlerine gitmiş ve genişleyici yönde geleneksel olmayan para politikaları uygulamaya başlamıştır. Alınan politika tedbirleri ve bazı ülkelerde salgının yayılma hızında görülen yavaşlama, 2020 yılı Nisan ayından sonra küresel piyasalardaki aşırı oynaklıkların azalmasına katkıda bulunmuştur.

Grafik I.2: Küresel PMI (Endeks)



Grafik I.3: GOÜ'lere Yönelen Haftalık Fon Akımları (13 Haftalık Birikimli, Milyar ABD Doları)



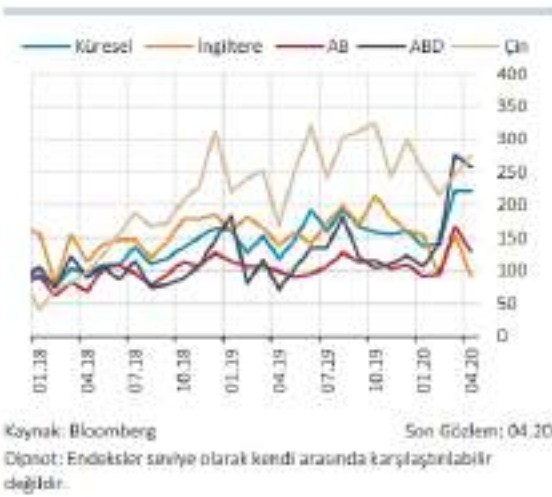
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

Gelişmiş ülkelerin likidite desteklerinin devam etmesi durumunda önümüzdeki dönemde küresel risk iştahının tekrar normalleşme eğilimine girebileceği öngörülmektedir. Bununla birlikte, küresel bazda ticari ilişkilerin ve yatırım kararlarının kalıcı olarak olumsuz yönde etkilenebileceği halinde, gelişmiş ülkelerde uygulanan genişleyici ekonomi politikalarının GOÜ'ler üzerindeki olumlu etkilerinin sınırlı kalabileceği ve GOÜ'lerde iktisadi faaliyetin daha yavaş toparlanabileceği değerlendirilmektedir. Ayrıca, salgının önlenmesine yönelik olarak alınan izolasyon tedbirlerinin süresinin belirsiz olması, küresel iktisadi faaliyette yaşanan zayıflama ve gerek gelişmiş ülkelerde gerek GOÜ'lerde süregelen yüksek borçluluk finansal istikrara yönelik risk oluşturmaktadır.

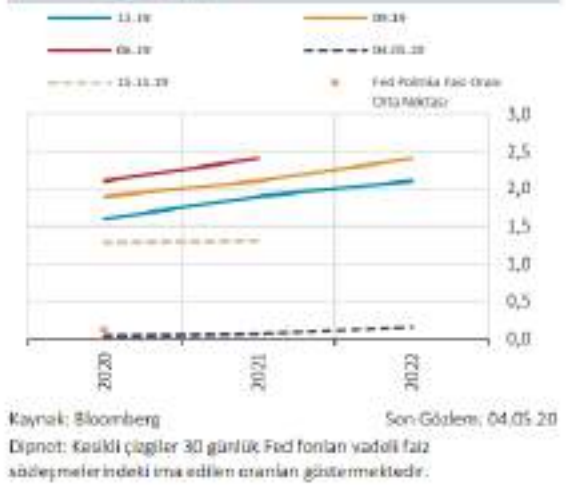
Küresel ticaret politikalarında yaşanan olumlu gelişmeler nedeniyle 2020 yılının ilk ayında azalan küresel iktisadi politika belirsizliği, korona virüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrası Mart ayında küresel büyüme görünümüne ilişkin endişeler ve finansal koşulların sıkılaşmasıyla birlikte, önemli ölçüde artmıştır (Grafik II.1.1). Dünya çapındaki karantina önlemleriyle küresel iktisadi faaliyet ve büyüme görünümünde kaydedilen belirgin zayıflama, gelişmiş ve

GOÜ iktisadi politikalarında öngörülebilirliği azaltmıştır. Küresel büyümeye ilişkin endişelerin etkisiyle 2019 yılında üç defada toplam 75 bp faiz indirimine giden ABD Merkez Bankası (Fed), korona virüs salgınının neden olduğu iktisadi ve finansal koşulların iktisadi faaliyet ve büyüme görünümünü değiştirmesi üzerine, 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizinde önce 50 bp, ardından 100 bp olmak üzere iki kez indirim yaparak, politika faizini yüzde 0 ila yüzde 0,25 aralığına çekmiştir. Piyasa beklentileri politika faizinin uzun süre düşük seviyede kalacağı yönündedir (Grafik II.1.2). Bununla birlikte, finansal piyasaların kredi aracılık faaliyetini etkin şekilde yerine getirmeye devam etmesi hedefi çerçevesinde, Fed tarafından geniş kapsamlı ve büyük tutarlı bir varlık alım politikası uygulanacağı duyurulmuştur. Ayrıca, ABD dışında ABD doları cinsinden fon ihtiyacını karşılamak amacıyla, aralarında GOÜ'lerin de bulunduğu bazı merkez bankaları ile para takası anlaşmaları yapılmıştır.

Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



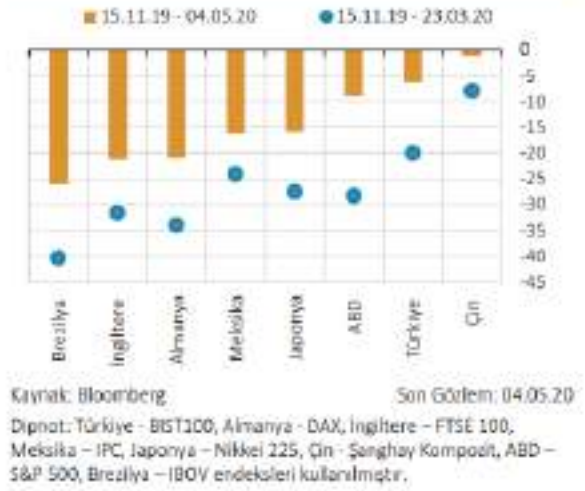
Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) ve Piyasa Beklentileri (Kesikli Çizgiler) (%)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

Küresel çapta ticaretin ve iktisadi faaliyetin durma noktasına gelmesi, enerji tüketimi ve petrol talebini büyük ölçüde azaltmıştır. Bu gelişme sonucunda petrol fiyatlarındaki düşüşten ve petrol piyasasındaki oynaklıktan etkilenen petrol ihracatçısı GOÜ'lerin para birimleri ABD doları karşısında önemli ölçüde değer kaybı yaşarken, dış piyasalara yönelik kırılganlığı daha az olan ve para birimlerinde yaşanan oynaklığa döviz piyasası işlemleri ve makroihtiyati politika araçları ile müdahale edebilen GOÜ para birimlerinde değer kaybı sınırlı olmuştur. Başta Fed olmak üzere, gelişmiş ülke merkez bankaları ile kurulacak para takası anlaşmaları, likidite riskini azaltarak GOÜ para birimlerinin değeri üzerindeki baskıyı azaltabilecektir. Bu dönemde gelişmiş ülke para birimleri dalgalı bir hareket sergilemektedir (Grafik II.1.8). Azalan risk iştahı, finansal koşullarda artan sıkışma ve artan likidite ihtiyacı nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerinde de, son dönemde kısmen toparlanma gözlemlense de, büyük düşüşler yaşanmıştır (Grafik II.1.9).

Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)

Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

Genişleyici para politikaları, korona virüs salgını ile birlikte artan riskten kaçınma eğilimi ve geleceğe dönük belirsizlikteki artışın etkisiyle başta ABD ve Almanya olmak üzere gelişmiş ülkelerdeki uzun vadeli tahvil getirilerinde azalış eğilimi, mevcut Rapor döneminde belirginleşmiştir (Grafik II.1.10). Almanya ve Japonya'da enflasyon ve büyümeye ilişkin piyasa beklentilerinin de etkisiyle tahvil getirileri negatif oranlarda kalmayı sürdürmektedir. GOÜ'lerde ise küresel risk iştahındaki azalma ile birlikte tahvil getirilerinde oynaklık görülmektedir (Grafik II.1.11).

Grafik II.1.10: Gelişmiş Ülkelerde 10 Yıllık Hazine Tahvil Getirileri (%)

Grafik II.1.11: GOÜ'lerde 10 Yıllık Hazine Tahvil Getirileri (%)


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

TÜRKİYE

İktisadi faaliyet 2019 yılında ılımlı ve kademeli bir toparlanma eğilimi göstermiş, mevcut Rapor dönemini kapsar şekilde 2020 yılı ilk çeyreğinde de genel olarak güçlü seyrini korumuştur. 2019 yılının ilk yarısında büyümeye belirgin katkı yapan net ihracat, yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde ithalattaki canlanmayla birlikte yıllık büyümeyi düşürücü etkide bulunurken, büyümenin temel sürükleyicisi finansal koşullardaki iyileşmenin ve kredilerdeki ivmelenmenin etkisiyle yurt içi talep olmuştur (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, iktisadi faaliyette görülen güçlü seyrin finansal koşullardaki iyileşmenin de katkısıyla 2020 yılı Ocak ve Şubat aylarında sürdüğünü göstermektedir

(Grafik II.2.2). Bununla birlikte, imalat sanayi ve salgından öncelikli olarak etkilenen hizmet sektörüne ilişkin öncü göstergelerin işaret ettiği üzere, korona virüs salgınının Mart ayı ortalarından itibaren arz ve talep kanallarıyla iktisadi faaliyet ve işgücü piyasası üzerinde belirgin yavaşlatıcı etkisi olması beklenmektedir.

Grafik II.2.1: GSYİH Yıllık Büyümesi ve Harcama Yönlünden Büyümeye Katkıları (% Puan)



Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler



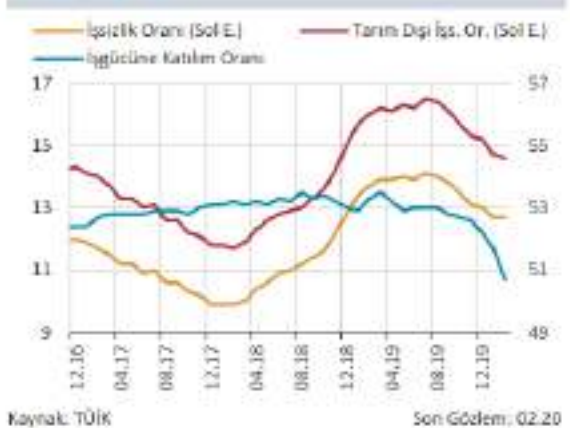
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, 2018 yılı son çeyreğinden bu yana yıllık bazda faiz dışı harcamalar vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Bu gelişme sonucunda, 2018 yılı sonlarına kadar yataya yakın seyreden bütçe açığının milli gelire oranı 2019 yılından itibaren artış eğiliminde olmuştur (Grafik II.2.3). Salgının olumsuz etkilerinin azaltılmasına yönelik harcamaların artması ve ekonomik aktivitedeki zayıflamaya bağlı olarak ortaya çıkacak gelir kayıpları nedeniyle, bütçe açığının özellikle 2020 yılının ikinci çeyreğinde belirgin olmak üzere artacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyetteki dengelenmenin etkilerinin gecikmeli olarak gözlemlendiği işgücü piyasasında ise iyileşme eğilimi 2019 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren görülmeye başlamıştır. İstihdama yönelik teşvik ve tedbirlerin yanı sıra işgücüne katılım oranındaki düşüşün de bu dönemde işsizlik oranlarında kaydedilen gerilemede katkısı bulunmuştur. (Grafik II.2.4).

Grafik II.2.3: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Birikiml, Milyar TL ve %)



Grafik II.2.4: İşgücü Piyasası (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

İş bankası Ekonomik Görünüm, Ekim 2020 raporuna göre

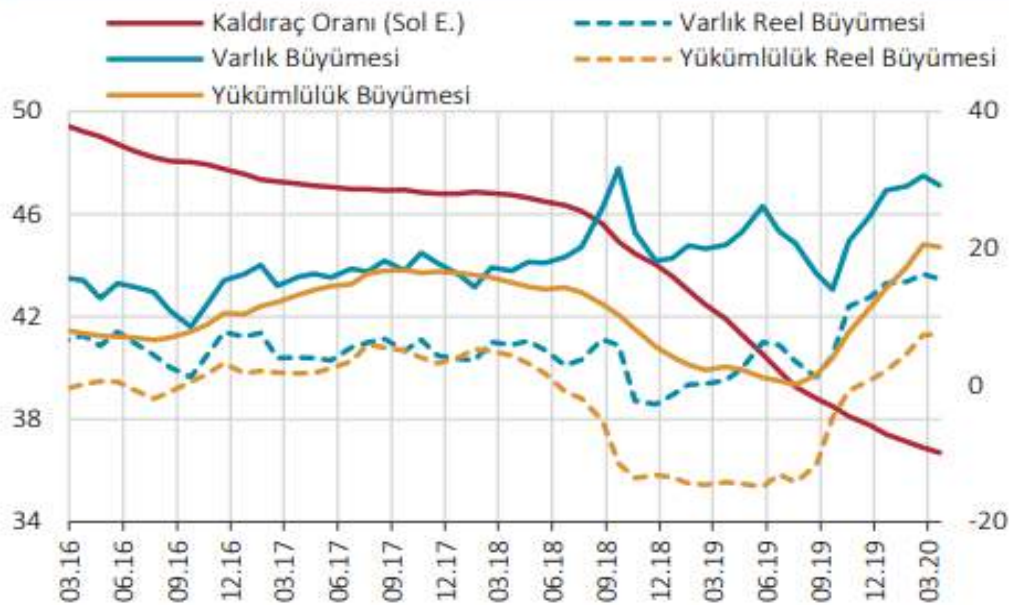
Eylül ayında imalat PMI Ağustos'a göre 1,5 puan gerileyerek 52,8 seviyesine inmesine karşın sektördeki büyümenin dört aydır devam ettiğine işaret etti. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Temmuz ayında

geçen yılın aynı ayına göre %4,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimindeki aylık artış %8,4 düzeyinde gerçekleşti. Cari denge Temmuz ayında taşımacılık ve turizm gelirlerindeki azalışa bağlı olarak 1,8 milyar USD açık verdi. 12 aylık kümülatif verilere göre cari açık Temmuz'da 14,9 milyar USD ile Aralık 2018'den bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Merkezi yönetim bütçesi, ertelenmiş talebin devreye girmesiyle ekonomik aktivitede gözlenen toparlanmanın yanı sıra salgın sürecinde ötelenen vergilerin tahsilatının bütçe gelirlerini desteklemesinin etkisiyle Ağustos'ta 28,2 milyar TL ile Ocak ayından bu yana ilk kez fazla verdi. Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,97 yükselirken, Temmuz'dan bu yana yatay seyrini sürdüren yıllık TÜFE enflasyonu %11,75 oldu. Bu dönemde yurt içi ÜFE artışı aylık %2,65 düzeyinde gerçekleşirken, yıllık %14,33 ile Temmuz 2019'dan bu yana en yüksek düzeyine çıktı. TCMB politika faizini 200 baz puan artırarak %8,25'ten %10,25'e yükseltirken, BDDK normalleşme adımları kapsamında çeşitli düzenlemelere gitti. 2021-2023 dönemini kapsayan Yeni Ekonomi Programı açıklandı.

Hane halkı Gelişmeleri

Hane halkı finansal varlıklarının yaklaşık dörtte üçü tasarruf mevduatından, yükümlülüklerinin ise tamamına yakını bireysel kredilerden oluşmaktadır. Bu Rapor döneminde hane halkı varlıklarındaki ve yükümlülüklerindeki yıllık büyüme oranları baz etkisinin de katkısıyla yüksek seyretmiştir. 2020 yılı Mart ayı itibarıyla hane halkı finansal varlıkları reel büyümesi yıllık bazda yüzde 15, yükümlülüklerin reel büyümesi ise yüzde 7 civarında gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Bu gelişmede, varlıklar tarafında mevduatlar etkili olurken, yükümlülükler tarafında ihtiyaç kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır.

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ

Son Gözlem: 03.20

Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır. Hesaplamalarda aylık ortalama kur verisi kullanılmaktadır. TOKİ için son veri 01.20, VYŞ için 02.20'dir.

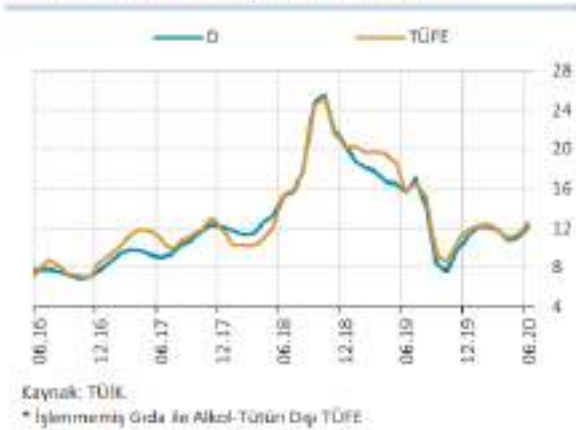
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

Korona virüs salgınının etkisiyle, küresel piyasalarda artan belirsizlik ortamında finansal koşullardaki gevşeme eğilimi durmuş, GOÜ finansal piyasa ve ürünlerine yönelik risk algısı yükselmiştir. Dolaşım kısıtlamaları, bununla bağlantılı olarak tüketici davranışlarındaki değişiklikler ve tüketicilerin ihtiyatlılık seviyesindeki artışla birlikte toplam talepte düşüş yaşanmaktadır. Bu gelişmeler sonucunda, 2020 yılı Mart ayının ortasından itibaren, bireysel kredilerde gözlenen canlanma yerini durağan bir seyre bırakmıştır. Bu çerçevede bireylerin sosyal yalıtım uygulamalarıyla mümkün olduğunca evde vakit geçirmesi ve zaruri ihtiyaçlar harici harcamalarını kısması da bireysel yükümlülükte görülen artışın Mart ayından başlayarak yavaşlamasında belirleyici olmuştur. Salgının yayılmaya başlaması ve kontrol altına alınmasına yönelik diğer ülke deneyimleri ve salgının ülkemizdeki seyri değerlendirildiğinde, salgın kaynaklı gelişmelerin etkilerinin Türkiye’de de yılın ikinci yarısında hafifleyebileceği öngörülmektedir. Makroihtiyati politikaların etkisiyle 2014 yılından bu yana varlık büyümesi yükümlülüklerin üzerinde seyretmektedir. Bu çerçevede hane halkı finansal kaldıraç oranı özellikle 2018 yılından beri kaydettiği hızlı gerilemeye mevcut Rapor döneminde yavaşlayarak devam etmiş, bu oran 2020 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 37 seviyesinin altına inmiştir.

TÜİK tarafından Eylül 2020’de yıllık enflasyon %11,75 olarak açıklandı. Bununla beraber 2020 yılında Türkiye’nin enflasyon oranına dair tahminler de oldukça değişmiş durumda. IMF Ekim 2019’daki raporunda 2020 yılına dair Türkiye’de %12,6’lık bir enflasyon tahmininde bulunurken, Nisan 2020 yılında bu tahminini %12’ye düşürdü. TCMB ise ocak ayında 2020 için %8,2 olan enflasyon tahminini 2. enflasyon raporunda %7,4’e çekse de geçtiğimiz günlerdeki 3. enflasyon raporunda %8,9’a yükseltti.

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ikinci çeyreğinde 0,76 puan artarak yüzde 12,62’ye yükselmiş ve Nisan Enflasyon Raporu tahmin aralığının üst bandının bir miktar üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik 3.1). Bir önceki çeyreğe kıyasla enflasyondaki artışa katkı veren ana gruplar sırasıyla temel mal ve gıda olmuştur (Grafik 3.2). Salgına bağlı birim maliyet artışları, birikimli döviz kuru gelişmeleri, uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanma ile dönemsel ve salgına bağlı etkilerle artan gıda fiyatları tüketici enflasyonundaki yükselişin temel belirleyicileri olmuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimleri bir miktar yükselmiştir.

Grafik 3.1: TÜFE ve D Endeksi* (Yıllık % Değişim)



Grafik 3.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)



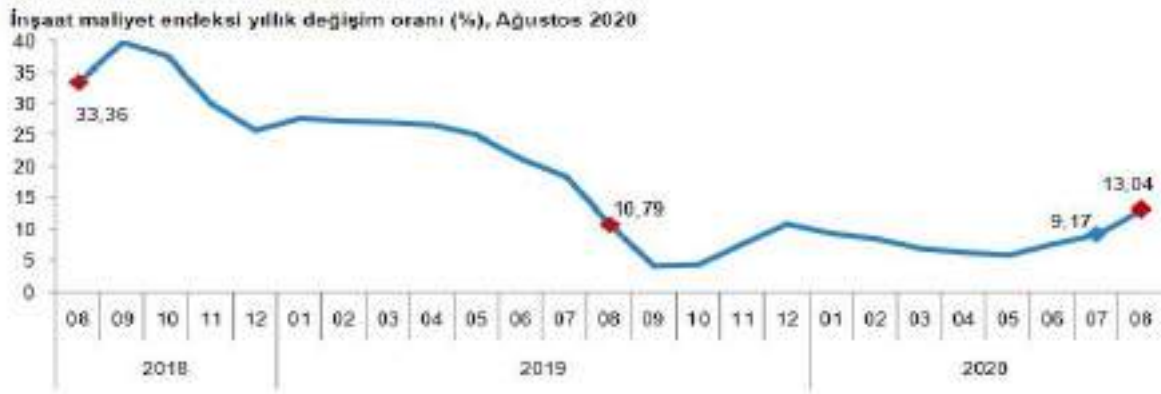
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu, Temmuz 2020

Gayrimenkul Sektörü

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye’yi de etkilemiştir. GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir. GSYH’yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri

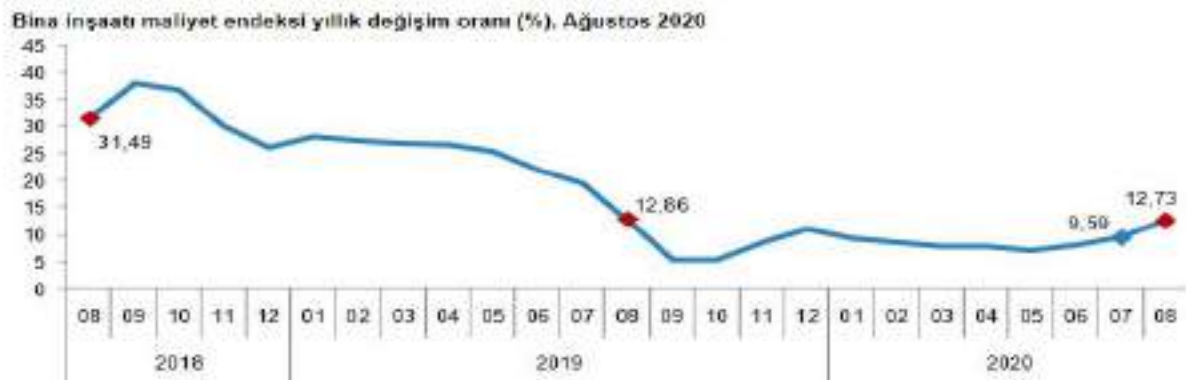
%12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır. Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, pro aktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. 2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505.000 olurken 2020 yılının aynı döneminde 624.000 rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibariyle ipotekli konut satışı rakamlarına baktığımızda 266.000 değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artış ifade etmektedir.

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,04 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,79, işçilik endeksi %0,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %12,51, işçilik endeksi %14,16 arttı.



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2020

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,55, işçilik endeksi %0,72 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %11,97, işçilik endeksi %14,29 arttı.



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2020

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,42, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,57, işçilik endeksi %0,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %14,29, işçilik endeksi %13,68 arttı.



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2020

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibariyle %5,5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16,2 artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL oldu.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Ankara İli



Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. 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 ülkenin üçüncü büyük ildir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır. Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2019 yılı itibari ile (TUIK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.639.076'dır. Bu nüfusun 944.609 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankara'nın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %2,45'dir.

Yıllara Göre Ankara Nüfusu

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.345.518	2.653.431	2.692.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.955.542	2.474.456	2.481.086
2011	4.890.893	2.438.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.862	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756	2.225.033	2.241.723

Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibarıyla sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır. Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.3.2. Yenimahalle İlçesi



Yenimahalle, 1946-1949 yıllarında ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp Tüzün tarafından Ankara'nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlanmış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle, 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi hâline getirilmiştir. Resmi Gazete'nin 295 no'lu yeniden kaza kurulması hakkındaki kanuna göre yayınlanan 27.06.1957 gün ve 7033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 01.09.1957 tarihinden itibaren Yenimahalle ilçe olmuştur. Yenimahalle'nin ilçe olması ile o zaman nahiye olan Kazan-Yenikent - Sincan ve Etimesgut Nahiyeleri Yenimahalle İlçesine bağlanmıştır. Yenimahalle, şehir merkezi haricinde engebeli bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 830 metredir. İlçenin yüzölçümü 274 km²'dir. Komşu illerden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi, ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut'tan geçerek Sincan Osmaniye köyü yakınında Akıncı Ovasından gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Irmağının büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına kadar girer. Yenimahalle'de ikamet edenlerin birçoğu memur, işçi ya da esnaf olarak çalışmakta olup, çiftlik veya hayvancılıkla geçimini sağlayan 1000 kişiye yakın vatandaşımız bulunmaktadır. Bu rakam ilçe nüfusu düşünüldüğünde çok azdır, bu nedenle ilçemizde tarım veya hayvancılıkla geçimini sağlayan vatandaşımız yok denecek kadar azdır.

İlçede 3 büyük sanayi bölgesi bulunmaktadır.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayım sal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

“Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.

- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı(Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi), indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı(Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi)

Emsal karşılaştırma yaklaşımı(Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi); Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkân veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı(Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi), değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının

değerleme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da içerir*.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı(Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi), gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Yapı kullanma izin belgesinin olması,
- Bina cephe ve konstrüktif özelliklerinin iyi özellikte olması.
- Bina içyapı malzemelerinin iyi kalitede olması
- Sanayi bölgesi içinde yer alması,
- Gross Marketin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Gross Marketin yüksek yoğunluklu konut bölgelerine yakın olması,

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Binaların mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi

FIRSATLAR

- Sanayi yoğunluğunun yüksek olduğu merkezi konumlu olması
- Ulaşım kolaylığının bulunduğu bir bölgede yer alması
- Çevresinde yerleşimin ve altyapının tamamlanmış olması
- Oturmuş bir gıda sanayi bölgesi içerisinde yer alması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Yapının özellikleri ve büyüklüğü nedeniyle kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Gross Market" olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerlendirme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi(Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi), Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin(Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi) uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık sanayi tesisleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı uygulamasında değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip kiralık sanayi tesislerinin alanları, konumları, ticari potansiyelleri itibarı ile olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak kira değeri araştırılmıştır.

Gelir yöntemlerinden biri olan şirketin nakit akışları ve gelir tabloları ile değerlendirme için uygun verinin olmadığı öğrenilmiştir. Şirketin tek tesisi taşınmaz olmadığı, bir çok gayrimenkul ve üretim alanı üzerinden verilerin olması sebebi ile bu tesis tekelinde ayrılmadığı tespit edilmiştir. Nakit Akışı ve girdi-çıktılar üzerinden gelir yaklaşımı tespit edilememektedir. İşletme üzerinden değerlendirme yapılamamıştır.

Şirketin kendi faaliyeti ile ilgili ayrıştırılmış net bilgiler erişilememiş olması sebebi ile gelir yönteminde emsal kira değerleri ve TÜİK gayrimenkul geri dönüş verileri baz alınarak değerlendirilmiştir.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları (Emsal Yaklaşımı)

SATILIK EMSALLER



NO	KULLANIM	BİNA KAPALI ALAN, m²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM		
Emsal 1	Dükkan	165,00	3.500.000	21.212	Değerlemesi yapılan taşınmaza yaklaşık 100 metre mesafede ve benzer konumda zemin katta ön cephede yer alan dükkândır.	Reyhan Gayrimenkul 0 (532) 611 75 19		
Emsal 2	Dükkan	725,00	14.950.000	20.621	Değerlemesi yapılan taşınmaza yaklaşık 300 metre mesafede ve benzer konumda zemin katta ön cephede yer alan dükkândır.	Remax Gayrimenkul 0 (532) 346 14 44		
Emsal 3	Dükkan	1.000,00	9.500.000	9.500	Değerlemesi yapılan taşınmaza yaklaşık 400 metre mesafede ve benzer konumda zemin katta arka cephede yer alan dükkândır.	Sahibi 0 (533) 272 69 57		
Emsal 4	Dükkan	106,00	1.080.000	10.189	Değerlemesi yapılan taşınmaza yaklaşık 400 metre mesafede ve benzer konumda zemin katta yan cephede yer alan dükkândır.	Global Gayrimenkul 0 (553) 442 06 46		
NO	TESİS KAPALI ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m²	ALAN	KONUM	KULLANIM	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m²
Emsal 1	165	3.500.000	21.212	0%	0%	10%	-7%	19.697
Emsal 2	725	14.950.000	20.621	0%	0%	10%	-3%	20.000
Emsal 3	1.000	9.500.000	9.500	0%	-5%	10%	-5%	9.000
Emsal 4	106	1.080.000	10.189	0%	-5%	10%	-3%	9.906
ORTALAMA ZEMİN BİRİM DEĞER-TL/m²								14.650,75

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık dükkân emsalleri incelenmiştir. Rapor içeriğinde pazar araştırması yakın çevrede yapılmış olup, düzeltmeler yapılarak nihai sonuç için çalışılmıştır.

9 adet bağımsız bölümün emsal yaklaşımına göre ayrı ayrı değerlendirme tablosu.

DÜKKÂN NO: 1	2. BOD. ALANI	1. BOD. ALANI	ZEMİN ALANI	1. NOR. ALANI	2. NOR. ALANI
ALANI	3.659,60 m ²	230,00 m ²	7.251,52 m ²	2.262,15 m ²	2.281,51 m ²
M2 BR DEĞERİ	4.000 TL/m ²	6.000 TL/m ²	20.000 TL/m ²	9.500 TL/m ²	9.250 TL/m ²
DEĞERİ	14.638.400 TL	1.380.000 TL	145.030.400 TL	21.490.425 TL	21.103.968 TL
TOP. DEĞERİ	203.643.193 TL				

DÜKKAN NO: 2	2. BOD. ALANI	1. BOD. ALANI	ZEMİN ALANI	1. NOR. ALANI	2. NOR. ALANI
ALANI			201,76 m ²		
M2 BR DEĞERİ			20.000 TL/m ²		
DEĞERİ			4.035.200 TL		
TOP. DEĞERİ	4.035.200 TL				

DÜKKAN NO: 3	2. BOD. ALANI	1. BOD. ALANI	ZEMİN ALANI	1. NOR. ALANI	2. NOR. ALANI
ALANI		125,00 m ²	147,10 m ²		
M2 BR DEĞERİ		8.000 TL/m ²	20.000 TL/m ²		
DEĞERİ		1.000.000 TL	2.942.000 TL		
TOP. DEĞERİ	3.942.000 TL				

DÜKKAN NO: 4	2. BOD. ALANI	1. BOD. ALANI	ZEMİN ALANI	1. NOR. ALANI	2. NOR. ALANI
ALANI		3.332,42 m ²			
M2 BR DEĞERİ		8.000 TL/m ²			
DEĞERİ		26.659.360 TL			
TOP. DEĞERİ	26.659.360 TL				

DÜKKAN NO: 5	2. BOD. ALANI	1. BOD. ALANI	ZEMİN ALANI	1. NOR. ALANI	2. NOR. ALANI
ALANI		52,06 m ²			
M2 BR DEĞERİ		11.000 TL/m ²			
DEĞERİ		572.660 TL			
TOP. DEĞERİ	572.660 TL				

DÜKKAN NO: 6	2. BOD. ALANI	1. BOD. ALANI	ZEMİN ALANI	1. NOR. ALANI	2. NOR. ALANI
ALANI	123,00 m ²	433,36 m ²			
M2 BR DEĞERİ	4.000 TL/m ²	8.000 TL/m ²			
DEĞERİ	492.000 TL	3.466.880 TL			
TOP. DEĞERİ	3.958.880,00 TL				

DÜKKAN NO: 7	2. BOD. ALANI	1. BOD. ALANI	ZEMİN ALANI	1. NOR. ALANI	2. NOR. ALANI
ALANI	123,00 m ²	146,11 m ²			
M2 BR DEĞERİ	4.000 TL/m ²	8.000 TL/m ²			
DEĞERİ	492.000 TL	1.168.880 TL			
TOP. DEĞERİ	1.660.880 TL				

DÜKKAN NO: 8	2. BOD. ALANI	1. BOD. ALANI	ZEMİN ALANI	1. NOR. ALANI	2. NOR. ALANI
ALANI	188,00 m ²	288,20 m ²			
M2 BR DEĞERİ	4.000 TL/m ²	8.000 TL/m ²			
DEĞERİ	752.000 TL	2.305.600 TL			
TOP. DEĞERİ	3.057.600 TL				

DÜKKAN NO: 9	2. BOD. ALANI	1. BOD. ALANI	ZEMİN ALANI	1. NOR. ALANI	2. NOR. ALANI
ALANI	52,16 m ²				
M2 BR DEĞERİ	5.000,00 TL/m ²				
DEĞERİ	260.800 TL				
TOP. DEĞERİ	260.800 TL				

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete 'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

SATILIK EMSALLER – ARSA



NO	KONUM	LEJANT	YAPILAŞMA A HAKKI	SATIŞ DURUMU	YÜZÖLÇÜMÜ m ²	SATIŞ FİYATI	BİRİM SATIŞ FİYATI m ²	KONU TAŞINMAZA GÖRE DEĞERLENDİR ME
EMSAL 1	Taşınmaza yaklaşık 150 metre mesafede, benzer konumda, Bağdat Caddesine cephelidir.	Kentsel Çalışma Alanı	E;1,50	Satılık	18.000	75.000.000	4.167	Benzer konumdadır, Daha küçük yüzölçümüne sahiptir, Köşe parseldir.
EMSAL 2	Taşınmaza yaklaşık 250 metre mesafede, benzer konumda, Bağdat Caddesine cephelidir.	Kentsel Çalışma Alanı	E;1,50	Satılık	5.060	21.000.000	4.150	Benzer konumdadır, Daha küçük yüzölçümüne sahiptir, Köşe parseldir.
EMSAL 3	Taşınmaza yaklaşık 400 metre mesafede, benzer konumda, Bağdat Caddesine cephelidir.	Ticaret	E;1,50	Satılık	2.850	12.000.000	4.211	Benzer konumdadır, Daha küçük yüzölçümüne sahiptir, Ara parseldir.
EMSAL 4	Taşınmaza yaklaşık 550 metre mesafede, benzer konumda, Bağdat Caddesine cephelidir.	Kentsel Çalışma Alanı	E;1,50	Satılık	4.500	19.500.000	4.333	Benzer konumdadır, Daha küçük yüzölçümüne sahiptir, Ara parseldir.

SATILIK EMSALLER – ARSA

NO	ALAN, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	18.000,00	75.000.000	4.167	Taşınmaza yaklaşık 150 metre mesafede, benzer konumda, Bağdat Caddesine cepheli, K.Ç.A. imarlı, Emsal: 1,50 Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsa	VIP Gayrimenkul 0 (533) 335 54 03
Emsal 2	5.060,00	21.000.000	4.150	Taşınmaza yaklaşık 250 metre mesafede, benzer konumda, Bağdat Caddesine cepheli, K.Ç.A. imarlı, Emsal: 1,50 Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsa	Fatih Çiftçi Gayrimenkul 0 (533) 713 18 20
Emsal 3	2.850,00	12.000.000	4.211	Taşınmaza yaklaşık 400 metre mesafede, benzer konumda, Anadolu Bulvarına cepheli, Ticari imarlı, Emsal: 1,50 Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsa	MIC Gayrimenkul 0 (507) 175 40 40
Emsal 4	4.500,00	19.500.000	4.333	Taşınmaza yaklaşık 550 metre mesafede, benzer konumda, Bağdat Caddesine cepheli, K.Ç.A. imarlı, Emsal: 1,50 Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsa	Global Gayrimenkul 0 (553) 442 06 46

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.

NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR-YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER-TL/m ²
Emsal 1	18.000	75.000.000	4.167	-5%	-5%	0%	-4%	4.000
Emsal 2	5.060	21.000.000	4.150	-5%	-5%	0%	-5%	3.953
Emsal 3	2.850	12.000,00	4.211	-5%	-5%	0%	-5%	4.000
Emsal 1	4.500	19.500.000	4.333	-5%	-10%	0%	-8%	4.000
ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ-TL/m²								3.988,25

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **3.988,25,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ

KONU TAŞINMAZ	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
62924 Ada 1 Parsel	27.943,00	3.988,25	111.445.000-TL

BİNA DEĞERİ

KONU TAŞINMAZ	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
GROSS MARKET	12.946	3.500	45.300.000-TL
Otopark alanı depo alanları	20.445	1.750	35.800.000-TL
Saha betonu ve Harici İşler	13.000	100	1.300.000-TL
TOPLAM			82.400.000-TL

• YIPRANMA PAYI DÜŞÜLEREK HESAPLANMIŞTIR.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ

ARSA DEĞERİ	111.445.000-TL
BİNA DEĞERİ	82.400.000-TL
TOPLAM YUVARLANMIŞ DEĞERİ:	193.845.000-TL

Tüm bağımsız bölümlerde ihtiyacı karşılayacak yeterlilikte yapı malzemesi kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapı maliyeti hesabında da bölümlerde kullanılan yapı malzemesi farklılıkları dikkate alınmıştır.

İnşaat maliyetleri hesaplanırken, yıpranma düşülerek hesaplanmaktadır.

62924 Ada 1 parselin maliyet yöntemi ile yasal ve mevcut değeri; 04.08.2021 tarihi itibarıyla, KDV hariç **193.845.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu parselin emsale dahil inşaat alanının ve toplam inşaat alanının, mevcut yasal izinler altında yapılmış olması sebebiyle "kalan inşaat hakkı" bulunmaktadır. Yüzölçümü 27.943 m² alanlı parselin İnşaat Emsali: 1,50 emsal olup, arsanın emsale dâhil inşaat alanı hakkı yaklaşık 41.914,50 m² iken mevcut durumda 20.896 m² (17.237 m² brüt alan + 3659 m² eklenti alanı) emsale dahil edilecek kapalı alan inşa edilmiştir. Arsanın henüz kullanılmamış 21.019 m² brüt alana denk gelecek inşaat emsal hakkı bulunmaktadır.

***Arsanın İnşaat emsalinin tamamının inşaa edilmesi durumunda oluşacak değer:**

KONU TAŞINMAZ	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
62924 Ada 1 Parsel	27.943,00	3.988,25	111.445.000-TL
KONU TAŞINMAZ	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
GROSS MARKET- Otopark alanı depo alanları- Saha betonu ve Harici İşler	20.896 m ²	3.943.TL/m ²	82.400.000-TL
*İnşaa edilmemiş Emsal Hakkı Alanı	21.019 m ²	3.000.TL/m ²	63.050.000-TL
TOPLAM	41.915 m ²		145.450.000-TL
ARSA DEĞERİ		111.445.000-TL	
BİNA DEĞERİ		145.450.000-TL	
*TOPLAM YUVARLANMIŞ DEĞERİ: 256.895.000-TL			
*(İnşaat emsalinin tamamının inşaa edilmesi durumundaki değeridir.)			

6.3.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımında, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlemelerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Şirketin kendi faaliyeti ile ilgili ayrıştırmış net bilgiler erişilememiş olması sebebi ile gelir yönteminde emsal kira değerleri ve TÜİK gayrimenkul geri dönüş verileri baz alınarak değerlendirilmiştir.

Gelir yaklaşımında, mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

- Onaylı mimari projesinde belirtilen toplam kiralanabilir alan 20.896 m² olarak hesaplanmıştır.
- Gross market gelirleri arasında otopark geliri öngörülmemiştir. Otopark imkânı alışveriş merkezi ziyaretçilerine ücretsiz bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- Müşteriden alınan veriler, bölgede ve Ankara genelinde yapılan araştırmalar sonucunda ilk yıl için ortalama kira değeri 54,88 TL/m²/Ay olarak öngörülmüştür.
- 2. normal katın açık kısmı ile çatı kısmı, komple güneş enerjisi santrali panoları ile kaplanmış olup, mağazanın elektrik ihtiyacının yaklaşık % 50'lik kısmı buradan temin edilecektir. Bu durumun gider kalemini azaltması değerlemede dikkate alınmıştır.

KİRALIK EMSALLER – DÜKKÂN



NO	KULLANIM	BİNA KAPALI ALAN, m ²	İSTENİLEN KİRA, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	DEĞER	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM		
Emsal 1	Dükkân	1.440,00	85.000	59,00	15.000.000,TL	Değerlemesi yapılan taşınmaza yaklaşık 50 metre mesafede ve benzer konumda zemin katta yer alan kiralık dükkândır.	NT Gayrimenkul 0 (553) 852 33 33		
Emsal 2	Dükkân	920,00	57.500	62,50	10.000.000,TL	Değerlemesi yapılan taşınmaza yaklaşık 50 metre mesafede ve benzer konumda zemin katta yer alan kiralık dükkândır.	VIP Gayrimenkul 0 (533) 335 54 03		
Emsal 3	Dükkân	240,00	14.000	58,00	2.500.000,TL	Değerlemesi yapılan taşınmaza yaklaşık 400 metre mesafede ve benzer konumda zemin katta yer alan kiralık dükkândır.	Remax Gayrimenkul 0 (532) 346 14 44		
Emsal 4	Dükkân	190	10.000	52,63	1.750.000,TL	Değerlemesi yapılan taşınmaza yaklaşık 550 metre mesafede ve benzer konumda zemin katta yer alan kiralık dükkândır.	Global Gayrimenkul 0 (553) 442 06 46		
NO	TESİS KAPALI ALAN	İSTENİLEN KİRA, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	DEĞER		KAPİTALİZASYON	KULLANIM	PAZARLIK	KİRA BİRİM DEĞERİ-TL/m ²
Emsal 1	1.440	85.000	59,03	15.000.000,TL		0,068	0%	-7%	55,55
Emsal 2	920	57.500	60,53	10.00.000,TL		0,069	0%	-4%	59,78
Emsal 3	240	14.000	58,00	2.500.000,TL		0,067	0%	-7%	54,17
Emsal 4	190	10.000	52,63	1.750.000,TL		0,068	-5%	-6%	50,00
ORTALAMA KAPİTALİZASYON ORANI					0,068				
					ORTALAMA KİRA BİRİM DEĞER-TL/m ²				
					54,88				

Bölgede yapılan araştırmalara göre, taşınmaza benzer özellikteki yapıların kira değerleri baz alınarak ortalama kira birim değeri bulunmuş olup bu kira değerlerine göre kira analizi aşağıdaki tabloda değerlendirilmiştir. Bölgede taşınmazların değerinin kendini amorti etme süresi kira çarpanı 15 yıl veya 180 aydır. Bölgede yapılan emsaller değerlendirildiğinde taşınmazın kapitalizasyon oranı Yaklaşık 0,068 olarak bulunmuştur.

KİRA ÇARPANINA GÖRE DEĞER ANALİZİ

KATI	BĞMSZ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ALANI (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (TL)
ZEMİN	1	3 KATLI MAĞAZA	15.684,78 m ²	61,21 TL/Ay/m ²	960.000 TL/Ay	172.580.000 TL
ZEMİN	2	KAFFE	201,76 m ²	92,44 TL/Ay/m ²	18.650 TL/Ay	3.420.000 TL
ZEMİN	3	DEPOLU İKİ KATLI KAFFE	272,10 m ²	68,54 TL/Ay/m ²	18.650 TL/Ay	3.340.000 TL
1. BODRUM	4	DÜKKAN	3.332,42 m ²	37,51 TL/Ay/m ²	125.000 TL/Ay	22.600.000 TL
1. BODRUM	5	DÜKKAN	52,06 m ²	51,86 TL/Ay/m ²	2.700 TL/Ay	490.000 TL
1. BODRUM	6	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	556,36 m ²	33,52 TL/Ay/m ²	18.650 TL/Ay	3.350.000 TL
1. BODRUM	7	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	269,11 m ²	28,98 TL/Ay/m ²	7.800 TL/Ay	1.400.000 TL
1. BODRUM	8	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	476,20 m ²	30,45 TL/Ay/m ²	14.500 TL/Ay	2.600.000 TL
2. BODRUM	9	ARAÇ YIKAMA	52,16 m ²	23,96 TL/Ay/m ²	1.250 TL/Ay	220.000 TL
TOPLAM					1.167.200 TL/Ay	210.000.000 TL

KAPİTALİZASYON ORANINA GÖRE DEĞER ANALİZİ

KATI	BĞMSZ BÖL. NO	NİTELİĞİ	ALANI (M2)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	KAPİTALİZAS YON ORANI	GELİR YÖNTEMİ DEĞERİ (TL)
ZEMİN	1	3 KATLI MAĞAZA	15.684,78 m ²	960.000 TL/Ay	11.520.000 TL/Yıl	0,067	172.580.000 TL
ZEMİN	2	KAFFE	201,76 m ²	18.650 TL/Ay	223.800 TL/Yıl	0,065	3.420.000 TL
ZEMİN	3	DEPOLU İKİ KATLI KAFFE	272,10 m ²	18.650 TL/Ay	223.800 TL/Yıl	0,067	3.340.000 TL
1. BODRUM	4	DÜKKAN	3.332,42 m ²	125.000 TL/Ay	1.500.000 TL/Yıl	0,066	22.600.000 TL
1. BODRUM	5	DÜKKAN	52,06 m ²	2.700 TL/Ay	32.400 TL/Yıl	0,066	490.000 TL
1. BODRUM	6	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	556,36 m ²	18.650 TL/Ay	223.800 TL/Yıl	0,067	3.350.000 TL
1. BODRUM	7	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	269,11 m ²	7.800 TL/Ay	93.600 TL/Yıl	0,067	1.400.000 TL
1. BODRUM	8	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	476,20 m ²	14.500 TL/Ay	174.000 TL/Yıl	0,067	2.600.000 TL
2. BODRUM	9	ARAÇ YIKAMA	52,16 m ²	1.250 TL/Ay	15.000 TL/Yıl	0,068	220.000 TL
TOPLAM				1.167.200 TL/Ay	14.006.400 TL/Yıl		210.000.000 TL

6.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda proje esas alınarak yasal durum değeri verilmiştir.

6.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için istenildiği takdirde bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerlendirilebileceği düşünülerek konu taşınmazlara bağımsız değer de verilmiştir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi", "Gelir Yaklaşımı" ve "Maliyet Yöntemi" birlikte kullanılmıştır. Kullanılan üç yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, uyumlaştırma yapılarak ve nihai değer takdirine ulaşılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazın hâlihazırda kullanıma uygun olması sebebi ile proje geliştirme yapılmamıştır. Değerleme konusu parselin emsale dahil inşaat alanının ve toplam inşaat alanının, mevcut yasal izinlerin altında yapılmış olması sebebiyle kalan inşaat hakkı bulunmaktadır. Yüzölçümü 27.943 m² alanlı parselin İnşaat Emsali: 1,50 emsal olup arsanın emsale dâhil inşaat alanı hakkı yaklaşık 41.914,50 m² iken mevcut durumda 20896 m² emsale dahil edilecek kapalı alan inşa edilmiştir. Arsanın henüz kullanılmamış emsal hakkı 21.019 m² dir. Bu durum maliyet yaklaşımında ele alınmıştır.

Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.

7.4. Daha Önceden Yazılmış Rapor Bilgileri

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Macun-1 Mahallesi, 62924 Ada, 1 parselde kayıtlı 1 nolu 3 katlı mağaza, 2 nolu kafe, 3 nolu depolu 2 katlı kafe, 4 nolu dükkan, 5 nolu dükkan, 6 nolu depolu iki katlı dükkan, 7 nolu depolu iki katlı dükkan, 8 nolu depolu iki katlı dükkan ve 9 nolu araç yıkama niteliğindeki taşınmazlar için şirketimiz bünyesinde düzenlenmiş herhangi bir rapor bulunmamaktadır.

8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal karşılaştırma yaklaşımı(Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi)", "Gelir Yöntemi" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

"Maliyet Yaklaşımı" ile binanın inşaat maliyetleri baz alınarak, arsa + bina değeri üzerinden değere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımının diğer yöntemlerden düşük çıkmasının sebebi, ticari yapıların gelire endeksli olmasından dolayı ve ek gelirlerin ilave edilmemesinden kaynaklanmaktadır. "Gelir Yöntemi" bölgedeki kiralık benzer taşınmazlar üzerinden birim metrekare kira bedeli ve kira/değer çarpanı geri dönüşü üzerinden değerlendirilmiştir.

Nihai Değer Tablosu

KATI	BĞMSZ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ALANI (M2)	AYLIK KİRA (TL) (% 18 KDV HARİÇ)	AYLIK KİRA (TL) (% 18 KDV DAHİL)	DEĞER (TL) (% 18 KDV HARİÇ)	DEĞER (TL) (% 18 KDV DAHİL)	SİGORTA DEĞERİ (TL)
ZEMİN	1	3 KATLI MAĞAZA	15.684,78 m ²	960.000 TL/Ay	1.130.000 TL/Ay	172.580.000 TL	203.645.000 TL	28.232.604 TL
ZEMİN	2	KAFFE	201,76 m ²	18.650 TL/Ay	22.000 TL/Ay	3.420.000 TL	4.035.000 TL	363.168 TL
ZEMİN	3	DEPOLU İKİ KATLI KAFE	272,10 m ²	18.650 TL/Ay	22.000 TL/Ay	3.340.000 TL	3.945.000 TL	489.780 TL
1. BODRUM	4	DÜKKAN	3.332,42 m ²	125.000 TL/Ay	148.000 TL/Ay	22.600.000 TL	26.660.000 TL	5.998.356 TL
1. BODRUM	5	DÜKKAN	52,06 m ²	2.700 TL/Ay	3.200 TL/Ay	490.000 TL	575.000 TL	93.708 TL
1. BODRUM	6	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	556,36 m ²	18.650 TL/Ay	22.000 TL/Ay	3.350.000 TL	3.960.000 TL	1.001.448 TL
1. BODRUM	7	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	269,11 m ²	7.800 TL/Ay	9.200 TL/Ay	1.400.000 TL	1.660.000 TL	1.660.000 TL
1. BODRUM	8	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	476,20 m ²	14.500 TL/Ay	17.000 TL/Ay	2.600.000 TL	3.060.000 TL	857.160 TL
2. BODRUM	9	ARAÇ YIKAMA	52,16 m ²	1.250 TL/Ay	1.450 TL/Ay	220.000 TL	260.000 TL	93.888 TL
TOPLAM				1.167.200 TL/Ay	1.374.850 TL/Ay	210.000.000 TL	247.800.000 TL	37.614.510 TL

Yasal ve Mevcut;

KONU GAYRİMENKULLER	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
62924 Ada, 1 parselde kayıtlı 1 nolu 3 katlı mağaza, 2 nolu kafe, 3 nolu depolu 2 katlı kafe, 4 nolu dükkan, 5 nolu dükkan, 6 nolu depolu iki katlı dükkan, 7 nolu depolu iki katlı dükkan, 8 nolu depolu iki katlı dükkan ve 9 nolu araç yıkama niteliğindeki taşınmazlar.	210.000.000	247.800.000

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021 - Ö - 042 - no.lu rapor, GİMAT MAĞAZACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 04.08.2021

(Ekspertiz tarihi: 29.07.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN Ahmet KILIÇ SPK LİSANS NO: 902727 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	KONTROL EDEN MEHMET YALÇIN SPK LİSANS NO: 400876 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI VE GENEL MÜDÜR
---	--

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu, UAVT

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	YENİMAHALLE					
	Mahallesi	MACUN-I					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	62924	1	ARSA		ha	m²	dm²
						27.943,00 m2	
Sınırı	Plasandadır.						
Zemin Sistem No : 113111621 QRKodu kullanarak tapınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
	0,09	3 KATLI MAĞAZA		20973/27943	4	1800KUM	1
	Kat İrtifaki Tezisi İşleminde, EKLENTİ : E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7 YÖN PLANI : Yonulim Planı : 09/02/2021						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	GİMAT-MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	9567	117	11571		10/02/2021	Cilt No.	
Sahife No.	 Sicil Müdürlüğü Muzaffer YERLİ Yetkili Müfettiş					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkün her yıl hakları ve getiri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tefikül Kararne hükmüyle devredilen adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

DM.O. Başım İşl. Md. Döner Sermaye İşlemleri tarafından başlatılmıştır. Stok No 199

KİMLİK BİLGİLERİ	Ad Soyad		T.C. Kimlik No		T.C. Kimlik No		T.C. Kimlik No		T.C. Kimlik No		T.C. Kimlik No	
	Doğum Yılı		Doğum Yeri		Doğum Yeri		Doğum Yeri		Doğum Yeri		Doğum Yeri	
	Evlilik Durumu		Evlilik Durumu		Evlilik Durumu		Evlilik Durumu		Evlilik Durumu		Evlilik Durumu	
	Evlilik Durumu		Evlilik Durumu		Evlilik Durumu		Evlilik Durumu		Evlilik Durumu		Evlilik Durumu	
EĞİTİM BİLGİLERİ	Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı	
	Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı	
	Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı	
	Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı		Okul Adı	
İŞ BİLGİLERİ	İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı	
	İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı	
	İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı	
	İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı		İş Adı	
DİĞER BİLGİLER	Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi	
	Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi	
	Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi	
	Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi		Diğer Bilgi	

[illegible][illegible][illegible]

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-7-2021-17:18



Kayıd Oluşturan: MEHMET YALÇIN

Mektuz No	Dekont No	Başvuru No
180321642496	20210727-1306-F02412	66248

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırlıfaki	Ada/Parsel:	62924/1
Taşınmaz Kimlik No:	113111621	AT Yüzölçümü(m2):	27943.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	3 KATLI MAĞAZA
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAÇUN-1	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Bloku/Katı/Giriş/BBNo:	/2.BODURUM KAT-1. BODURUM KAT-ZEMİN KAT-1.KAT-2.KAT//1
Çift/Sayfa No:	117/11571	Arsa Payı/Payda:	20973/27943
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sr./İ	Açıklama	Malik/Latıf	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Boyan	Yönetim Planı : 09/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Yenimahalle - 10-02-2021 14:09 - 9567	-

1 / 3

Beşan	Diğer (Konusu: cins değişikliği tahsis edildiğine dair YERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ yazısı.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN.35565) ANKARA YERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ YKN.9240207051	Yenimahalle - 28-03-2018 11:27 - 16721	-
Beşan	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH.(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)		Yenimahalle 1. Bölge (Bileştirildi) - 21-05-2008 09:35 - 12006	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
4177988	Depo	E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7	Yenimahalle - 10-02-2021 14:09 - 9567

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
566579336	(SN:7983101) GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifaki Tesisi 10-02-2021 9567	-

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

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

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 27-7-2021-17:24



Kayıt Oluşturan: MEHMET YALÇIN

Makbuz No	Ekont No	Başvuru No
180321662729	20210727-1306-F02426	66272

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıtılaki	Ada/Parsel:	52924/1
Tağınmaz Kimlik No:	113111625	AT Yüzölçümü(m2):	27943.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KAFE
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MACUN-1	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BÖNo:	/ZEMİN KAT/2
Cilt/Sayfa No:	117/11572	Arsa Payı/Payda:	270/27043
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Tağınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Br	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Tarhin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/02/2021 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yenimahalle - 10-02-2021 14:09 - 9567	-
Beyan	Diğer (Konusu : cins değişikliği tahsil edildiğine dair VERASET VE	(SN:34585)	Yenimahalle -	-

1 / 2

	HARÇLAR VERGİ DAİRESİ yazısı) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN 9240207651	28-03-2018 11:27 - 16721	
Beyan	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRÜ ŞERH (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)		Yenimahalle - 1.86İge (Birleşim) - 21-05-2008 09:35 - 12006	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Motrekare	Toplam Motrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarhin Sebebi-Tarih-Yevmiye
566579345	(SN:7983181) GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kan İrtifakı Tesisi 10-02-2021 9567	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Vfy8vbMRcgE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-7-2021-17:20



Kaydı Oluşturan: MEHMET YALÇIN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
180321662678	20210727-1306-F02414	66267

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Katlıbfaki	Ada/Parsel:	62024/1
Taşınmaz Kimlik No:	113111627	AT Yüzölçümü(m2)	27943.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Niteliği:	DOPÇULU İKİ KATLI KAFE
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mohalle/Köy Adı:	MACUN-1	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN KAT-1 BODRUM KAT/3
Cilt/Sayfa No:	117/11573	Arsa Pay/Payda:	368/27043
Kayıt Durumu:	Aksi	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahzar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 04/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtmesi)		Yenimahalle - 10-02-2021 14:09 - 9567	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği tahsil edildiğine dair VERASET VE	(SN:36585)	Yenimahalle -	-

1 / 2

	HARÇLAR VERGİ DAİRESİ yazısı Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	28-03-2018 11:27 - 16721	
Beyan	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)		Yenimahalle 1.Bölge (Birleştirildi) - 21-05-2008 09:55 - 12006	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
566579347	(SN:7983181) GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 10-02-2021 9567	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tikgm.gov.tr> adresinden) cvKB4Q0koVI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-7-2021-17:26



Kayıdı Oluşturan: MEHMET YALÇIN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
180321662759	20210727-1306-F02429	66275

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaklı	Ada/Parcel:	62924/1
Taşınmaz Kimlik No:	113111630	AT Yüzölçümü(m2):	27043.00
İl/İlçe:	ANKARA/VEYİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MACUN-1	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	-	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	/1.BODRUM KAT/4
Ölçü/Sayfa No:	117/11574	Arsa Payı/Payda:	4456/27043
Kayıt Durumu:	Aktif	Ara Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı: 09/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yenimahalle - 19-02-2021 14:09 - 4567	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği talebi edildiğine dair VERASET VE	(SN:36545)	Yenimahalle -	-

1 / 2

	HARÇLAR VERGİ DAİRESİ yazısı) Tarih - Sayı: -(Şablon: Diğer)	ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	28-03-2016 11:27 - 16721	
Beyan	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH.(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtilme)		Yenimahalle 1.Bölge (Birleştirildi) - 21-05-2008 09:35 - 12006	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
566579359	(SN:7983181) GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 10-02-2021 9567	-

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAMI 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-7-2021-17:22



Kayıt Oluşturan: MEHMET YALÇIN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
180321662698	20210727-1306-F02419	66269

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Karınfaki	Ada/Parşel:	42024/1
Taşınmaz Kimlik No:	113111635	AT Yüzölçümü(m2):	27943.00
İl/ilçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Sağmsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Yenimahalle	Sağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAÇUN 1	Sağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	J1.BODURLUM KAT./5
Cilt/Sayfa No:	117/11575	Arsa Payı/Payda:	70/27943
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/D/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Boyan	Yönetim Planı : 09/02/2021 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yenimahalle - 10-02-2021 14:09 - 9567	-
Boyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği tahsil edildiğine dair VERASET VE	(SN:36585)	Yenimahalle -	-

1 / 2

	HARÇLAR VERGİ DAİRESİ yazısı) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0240207051	29-03-2018 11:27 - 16:21	
Boyan	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRÜ ŞERH.(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)		Yenimahalle 1.Bölge (Birleşildi) - 21-05-2008 00:35 - 12006	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
566579380	(SN:7983181) GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifaka Tesisi 10-02-2021 9567	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BrPXavtpvu6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-7-2021-17:20



Kayıt Oluşturan: MEHMET YALÇIN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
980321652760	20210727-1306-F02431	66276

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	62924/1
Tağınmaz Kimlik No:	113111638	AT Yüzölçümü(m2):	27943.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağimsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MACUN-1	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM KAT-2.BODRUM KAT//6
Cilt/Sayfa No:	117/11576	Arsa Pay/Payda:	744/27943
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tağınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/İ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Plan : 04/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtmesi)		Yenimahalle - 10-02-2021 14:09 - 9567	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği tahsil edildiğine dair VERASET VE	(SN.36585)	Yenimahalle -	-

1 / 2

	HARÇLAR VERGİ DAİRESİ yazısı) Tarih : Sayı : (Şablon: Diğer)	ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	28.03.2018 11:27 - 16721	
Beyan	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRÜ ŞERH (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)		Yenimahalle 1. Bölge (Birleştirildi) - 21-05-2008 09:35 - 12006	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
566579383	(SN.7983181) GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 10-02-2021 9567	-

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-7-2021-17:33



Kayıdı Oluşturan: MEHMET YALÇIN

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
180321642789	20210727-1306-FD2436	66278

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırak	Ada/Parsel	62924/1
Taşınmaz Kimlik No:	113111639	AT Yüzölçümü(m2):	27943.00
İl/ilçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Niteliği:	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MACUN-1	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	/1.BODRUM KAT-2.BODRUM KAT//7
Cilt/Sayfa No:	117/11577	Arsa Payı/Payda:	356/27943
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı - 09/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Boşaltılması)		Yenimahalle - 10-02-2021 14.09 - 9567	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği tahsil edildiğine dair VERASET VE	(SN.36585)	Yenimahalle -	-

1 / 2

	HARÇLAR VERGİ DAİRESİ yazısı } Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:924C0207051	28-03-2018 11:27 - 16721	
Beyan	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2942 SAYILI YASAĞIN 7. MADDESİNE GÖRÜ ŞERH (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)		Yenimahalle 1.Bölge (Birleşim) - 21-05-2008 09.35 - 12006	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
566579391	(SN:79831811) GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 10-02-2021 9567	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SE_a4Xv57Nt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.BİLOİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-7-2021-17:34



Kayıt Oluşturan: MEHMET YALÇIN

Mektuz No	Dekort No	Başvuru No
180321662810	20210727-1306-F62437	66281

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlı/İtfaki	Ada/Parsel:	62924/1
Taşınmaz Kimlik No:	113111640	AT Yüzölçümü(m2):	27943.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Niteliği:	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MACUN-1	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Block/Kat/Ömür/Bölge:	/1.BODRUM KAT/2.BODRUM KAT//8
Dit/Sayı No:	117/11578	Arsa Pay/Payda:	636/27943
Kayıt Durumu:	Akif	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Tekin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Yönetim Planı : 09/02/2021 (Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Yenimahalle - 10-02-2021 14:09 - 9567	-
Beyan	Diğer (Konusu : cıms değışikliğı tahsil edildiğine dair VERASET VE	(SN.36585)	Yenimahalle -	-

1 / 2

	HARÇLAR VERGİ DAİRESİ yazısı) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN 9240207051	28-03-2018 11:27 - 16721	
Beyan	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2142 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRÜ ŞERH (Şablon: 2142 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)		Yenimahalle 1. Bölge (Birleştirildi) - 21-05-2008 09:35 - 12006	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Tekin Sebebi-Tarih-Yerine
566579409	(SN:7983181) GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 10-02-2021 9567	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vhpaxZSQC9I kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-7-2021-17:36



Kayıt Oluşturan: MEHMET YALÇIN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180321662820	20210727-1306-F82444	#6282

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırlı/İfaki	Ada/Parşel:	62924/1
Taşınmaz Kimlik No:	113111642	AT Yüzölçümü(m2):	27943.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ARAÇ YIKAMA
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MACLİN-1	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Block/Kat/Giriş/BİNo:	/2. BODRUM KAT./9
Cilt/Sayfa No:	117/11579	Arsa Payı/Payda:	70/27943
Kayıt Durumu:	Akıl	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞvD/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/02/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yenimahalle - 10-02-2021 14:09 - 9567	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği tahsil edildiğine dair VERASET VE	(SN:36585)	Yenimahalle -	-

1 / 2

	HARÇLAR VERGİ DAİRESİ yazısı) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:924007051	28-03-2018 11:37 - 16721	
Beyan	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ LEHİNE 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRÜ ŞERH. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirleme)		Yenimahalle 1.Bölge (Birleşimidi) - 21-05-2008 09:15 - 12006	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
566579418	(SN:7983181) GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 10-02-2021 9567	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M7JhVKLws_Y kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
MAÇUN Mah. BAĞDAT Cd. GİMAT GROSS No:
101 / 1 YENİMAHALLE / ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

1918673250

Bina Kodu:

101

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
MAÇUN Mah. BAĞDAT Cd. GİMAT GROSS No:
101 / 2 YENİMAHALLE / ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

5345157639

Bina Kodu:

101

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
MAÇUN Mah. BAĞDAT Cd. GİMAT GROSS No:
100 / 3 YENİMAHALLE / ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

5143575487

Bina Kodu:

100

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
MAÇUN Mah. BAĞDAT Cd. GİMAT GROSS No:
100 / 5 YENİMAHALLE / ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

5089285968

Bina Kodu:

100

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
MAÇUN Mah. BAĞDAT Cd. GİMAT GROSS No:
101 / 6 YENİMAHALLE / ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

5440376068

Bina Kodu:

101

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
MAÇUN Mah. BAĞDAT Cd. GİMAT GROSS No:
101 / 4 YENİMAHALLE / ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

5234133519

Bina Kodu:

101

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
MAÇUN Mah. BAĞDAT Cd. GİMAT GROSS No:
101 / 7 YENİMAHALLE / ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

5462307348

Bina Kodu:

101

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
MAÇUN Mah. BAĞDAT Cd. GİMAT GROSS No:
101 / 8 YENİMAHALLE / ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

5069497724

Bina Kodu:

101

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
MAÇUN Mah. BAĞDAT Cd. GİMAT GROSS No:
100 / 9 YENİMAHALLE / ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

5253068356

Bina Kodu:

100

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

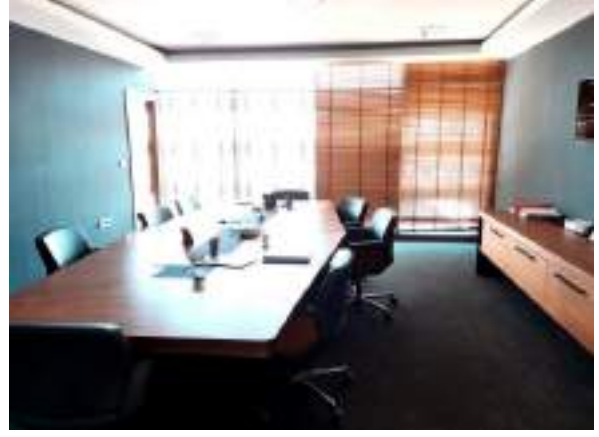
9.2. Mahal Fotoğrafları



















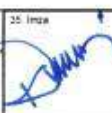
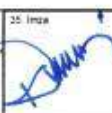
9.3. Proje, Ruhsat, Yapı kullanma izin belgesi Fotoğrafları

T.C. YENİMAHALLE BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ						Pasta No : 129-b-01-d-3-a/ 129-b-01-d-3-b Çapı No : 24276/A
Plan No : B4289 Etnak No : 301/16		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M ²	TOPLAM Alanı M ²	Değerlendirme
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No			
52924	1				27943	"MANA YOKSERLİK KOTU 891.125 M"
İMAR DURUMU						
Yıkıl Mesafesi:	KROKİDE		İnşaat Tarihi:	KROKİDE		
İnşaat cephesi:	KROKİDE		Kat Adedi (Bodrum Hariç):	KROKİDE		
İnşaat derinliği:	KROKİDE		Zemin seviyesi:	KROKİDE		
Parcel ölçüleri: alınmıştır.	07-01-2016 tarihli tapu kayıtlarından alınmıştır. 02.01.2016 19-01-2016		KENTSEL ÇALIŞMA ALANI E=1.50 HMAX=SERBEST			301/19-01-2016 187825-01-2016 İlhan İsmailoğlu Beşirli Tutanıştırmacı Harita Uzmanı
*B4137/4 VE B4289 NOLU PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. *ANKARA 8 ŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 15.08.2008 TARİH VE 2098 SAYILI KARARI İLE YENİMAHALLE İLÇESİ GIMAT KOPRULU KAVŞAĞI BATI BÖLÜMÜNE AIT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN 84289 NOLU PARSELAYON PLANI ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE ENCÜMENİ'NİN 16/10/2008 TARİH VE 2551/4830 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR. *B4137/4 NOLU PARSELAYON PLANI KAPSAMINDAKİ ESKİ 4331Y ADA 2 PARSEL 84289 NOLU PARSELAYON PLANI İLE 82924 ADA 1 PARSEL OLMUŞTUR.						
ÇİZEN 19-01-2016 HATİCE ARIK		PLAN ÜYÜ: BB ŞEFİ		İMAR VE ŞEHİRCİLİK YARDIMCISI:		İMAR VE ŞEH. MÜDÜRÜ Gülşah Gültepe

EBYS TARA...

YAPI RUHSATI										142925841
1 Ruhsat Veren Kurum: YENİMAHALLE BELEDİYESİ										12 Ruhsat no: 51
2 Ruhsat verilecek yapının adresi: ANKARA İlçe: YENİMAHALLE										13 Ruhsat tarihi: 22.06.2018
3 Ruhsat alanının yeri: 409: 101										14 Ruhsat alanı: 280
4 Ruhsat alanının yeri: 101										15 Ruhsat alanı: 280
5 Ruhsat alanının yeri: 101										16 Ruhsat alanı: 280
6 Ruhsat alanının yeri: 101										17 Ruhsat alanı: 280
7 Ruhsat alanının yeri: 101										18 Ruhsat alanı: 280
8 Ruhsat alanının yeri: 101										19 Ruhsat alanı: 280
9 Ruhsat alanının yeri: 101										20 Ruhsat alanı: 280
10 Ruhsat alanının yeri: 101										21 Ruhsat alanı: 280
11 Ruhsat alanının yeri: 101										22 Ruhsat alanı: 280
12 Ruhsat alanının yeri: 101										23 Ruhsat alanı: 280
13 Ruhsat alanının yeri: 101										24 Ruhsat alanı: 280
14 Ruhsat alanının yeri: 101										25 Ruhsat alanı: 280
15 Ruhsat alanının yeri: 101										26 Ruhsat alanı: 280
16 Ruhsat alanının yeri: 101										27 Ruhsat alanı: 280
17 Ruhsat alanının yeri: 101										28 Ruhsat alanı: 280
18 Ruhsat alanının yeri: 101										29 Ruhsat alanı: 280
19 Ruhsat alanının yeri: 101										30 Ruhsat alanı: 280
20 Ruhsat alanının yeri: 101										31 Ruhsat alanı: 280
21 Ruhsat alanının yeri: 101										32 Ruhsat alanı: 280
22 Ruhsat alanının yeri: 101										33 Ruhsat alanı: 280
23 Ruhsat alanının yeri: 101										34 Ruhsat alanı: 280
24 Ruhsat alanının yeri: 101										35 Ruhsat alanı: 280
25 Ruhsat alanının yeri: 101										36 Ruhsat alanı: 280
26 Ruhsat alanının yeri: 101										37 Ruhsat alanı: 280
27 Ruhsat alanının yeri: 101										38 Ruhsat alanı: 280
28 Ruhsat alanının yeri: 101										39 Ruhsat alanı: 280
29 Ruhsat alanının yeri: 101										40 Ruhsat alanı: 280
30 Ruhsat alanının yeri: 101										41 Ruhsat alanı: 280
31 Ruhsat alanının yeri: 101										42 Ruhsat alanı: 280
32 Ruhsat alanının yeri: 101										43 Ruhsat alanı: 280
33 Ruhsat alanının yeri: 101										44 Ruhsat alanı: 280
34 Ruhsat alanının yeri: 101										45 Ruhsat alanı: 280
35 Ruhsat alanının yeri: 101										46 Ruhsat alanı: 280
36 Ruhsat alanının yeri: 101										47 Ruhsat alanı: 280
37 Ruhsat alanının yeri: 101										48 Ruhsat alanı: 280
38 Ruhsat alanının yeri: 101										49 Ruhsat alanı: 280
39 Ruhsat alanının yeri: 101										50 Ruhsat alanı: 280
40 Ruhsat alanının yeri: 101										51 Ruhsat alanı: 280
41 Ruhsat alanının yeri: 101										52 Ruhsat alanı: 280
42 Ruhsat alanının yeri: 101										53 Ruhsat alanı: 280
43 Ruhsat alanının yeri: 101										54 Ruhsat alanı: 280
44 Ruhsat alanının yeri: 101										55 Ruhsat alanı: 280
45 Ruhsat alanının yeri: 101										56 Ruhsat alanı: 280
46 Ruhsat alanının yeri: 101										57 Ruhsat alanı: 280
47 Ruhsat alanının yeri: 101										58 Ruhsat alanı: 280
48 Ruhsat alanının yeri: 101										59 Ruhsat alanı: 280
49 Ruhsat alanının yeri: 101										60 Ruhsat alanı: 280
50 Ruhsat alanının yeri: 101										61 Ruhsat alanı: 280
51 Ruhsat alanının yeri: 101										62 Ruhsat alanı: 280
52 Ruhsat alanının yeri: 101										63 Ruhsat alanı: 280
53 Ruhsat alanının yeri: 101										64 Ruhsat alanı: 280
54 Ruhsat alanının yeri: 101										65 Ruhsat alanı: 280
55 Ruhsat alanının yeri: 101										66 Ruhsat alanı: 280
56 Ruhsat alanının yeri: 101										67 Ruhsat alanı: 280
57 Ruhsat alanının yeri: 101										68 Ruhsat alanı: 280
58 Ruhsat alanının yeri: 101										69 Ruhsat alanı: 280
59 Ruhsat alanının yeri: 101										70 Ruhsat alanı: 280
60 Ruhsat alanının yeri: 101										71 Ruhsat alanı: 280
61 Ruhsat alanının yeri: 101										72 Ruhsat alanı: 280
62 Ruhsat alanının yeri: 101										73 Ruhsat alanı: 280
63 Ruhsat alanının yeri: 101										74 Ruhsat alanı: 280
64 Ruhsat alanının yeri: 101										75 Ruhsat alanı: 280
65 Ruhsat alanının yeri: 101										76 Ruhsat alanı: 280
66 Ruhsat alanının yeri: 101										77 Ruhsat alanı: 280
67 Ruhsat alanının yeri: 101										78 Ruhsat alanı: 280
68 Ruhsat alanının yeri: 101										79 Ruhsat alanı: 280
69 Ruhsat alanının yeri: 101										80 Ruhsat alanı: 280
70 Ruhsat alanının yeri: 101										81 Ruhsat alanı: 280
71 Ruhsat alanının yeri: 101										82 Ruhsat alanı: 280
72 Ruhsat alanının yeri: 101										83 Ruhsat alanı: 280
73 Ruhsat alanının yeri: 101										84 Ruhsat alanı: 280
74 Ruhsat alanının yeri: 101										85 Ruhsat alanı: 280
75 Ruhsat alanının yeri: 101										86 Ruhsat alanı: 280
76 Ruhsat alanının yeri: 101										87 Ruhsat alanı: 280
77 Ruhsat alanının yeri: 101										88 Ruhsat alanı: 280
78 Ruhsat alanının yeri: 101										89 Ruhsat alanı: 280
79 Ruhsat alanının yeri: 101										90 Ruhsat alanı: 280
80 Ruhsat alanının yeri: 101										91 Ruhsat alanı: 280
81 Ruhsat alanının yeri: 101										92 Ruhsat alanı: 280
82 Ruhsat alanının yeri: 101										93 Ruhsat alanı: 280
83 Ruhsat alanının yeri: 101										94 Ruhsat alanı: 280
84 Ruhsat alanının yeri: 101										95 Ruhsat alanı: 280
85 Ruhsat alanının yeri: 101										96 Ruhsat alanı: 280
86 Ruhsat alanının yeri: 101										97 Ruhsat alanı: 280
87 Ruhsat alanının yeri: 101										98 Ruhsat alanı: 280
88 Ruhsat alanının yeri: 101										99 Ruhsat alanı: 280
89 Ruhsat alanının yeri: 101										100 Ruhsat alanı: 280

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										138049218
1. Belgeli veren kurum: YENİMAHALLE BELEDİYESİ			2. Belgeli alan yapının adresi: ANKARA			3. Belgeli alan yapının il: ANKARA			4. Belgeli alan yapının ilçe: YENİMAHALLE	
5. Belgeli alan yapının blok: K99			6. Belgeli alan yapının kat: 1			7. Belgeli alan yapının blok: K99			8. Belgeli alan yapının kat: 1	
9. Belgeli alan yapının blok: K99			10. Belgeli alan yapının blok: K99			11. Belgeli alan yapının blok: K99			12. Belgeli alan yapının blok: K99	
13. Belgeli alan yapının blok: K99			14. Belgeli alan yapının blok: K99			15. Belgeli alan yapının blok: K99			16. Belgeli alan yapının blok: K99	
17. Belgeli alan yapının blok: K99			18. Belgeli alan yapının blok: K99			19. Belgeli alan yapının blok: K99			20. Belgeli alan yapının blok: K99	
21. Belgeli alan yapının blok: K99			22. Belgeli alan yapının blok: K99			23. Belgeli alan yapının blok: K99			24. Belgeli alan yapının blok: K99	
25. Belgeli alan yapının blok: K99			26. Belgeli alan yapının blok: K99			27. Belgeli alan yapının blok: K99			28. Belgeli alan yapının blok: K99	
29. Belgeli alan yapının blok: K99			30. Belgeli alan yapının blok: K99			31. Belgeli alan yapının blok: K99			32. Belgeli alan yapının blok: K99	
33. Belgeli alan yapının blok: K99			34. Belgeli alan yapının blok: K99			35. Belgeli alan yapının blok: K99			36. Belgeli alan yapının blok: K99	
37. Belgeli alan yapının blok: K99			38. Belgeli alan yapının blok: K99			39. Belgeli alan yapının blok: K99			40. Belgeli alan yapının blok: K99	
41. Belgeli alan yapının blok: K99			42. Belgeli alan yapının blok: K99			43. Belgeli alan yapının blok: K99			44. Belgeli alan yapının blok: K99	
45. Belgeli alan yapının blok: K99			46. Belgeli alan yapının blok: K99			47. Belgeli alan yapının blok: K99			48. Belgeli alan yapının blok: K99	
49. Belgeli alan yapının blok: K99			50. Belgeli alan yapının blok: K99			51. Belgeli alan yapının blok: K99			52. Belgeli alan yapının blok: K99	
53. Belgeli alan yapının blok: K99			54. Belgeli alan yapının blok: K99			55. Belgeli alan yapının blok: K99			56. Belgeli alan yapının blok: K99	
57. Belgeli alan yapının blok: K99			58. Belgeli alan yapının blok: K99			59. Belgeli alan yapının blok: K99			60. Belgeli alan yapının blok: K99	
61. Belgeli alan yapının blok: K99			62. Belgeli alan yapının blok: K99			63. Belgeli alan yapının blok: K99			64. Belgeli alan yapının blok: K99	
65. Belgeli alan yapının blok: K99			66. Belgeli alan yapının blok: K99			67. Belgeli alan yapının blok: K99			68. Belgeli alan yapının blok: K99	
69. Belgeli alan yapının blok: K99			70. Belgeli alan yapının blok: K99			71. Belgeli alan yapının blok: K99			72. Belgeli alan yapının blok: K99	
73. Belgeli alan yapının blok: K99			74. Belgeli alan yapının blok: K99			75. Belgeli alan yapının blok: K99			76. Belgeli alan yapının blok: K99	
77. Belgeli alan yapının blok: K99			78. Belgeli alan yapının blok: K99			79. Belgeli alan yapının blok: K99			80. Belgeli alan yapının blok: K99	
81. Belgeli alan yapının blok: K99			82. Belgeli alan yapının blok: K99			83. Belgeli alan yapının blok: K99			84. Belgeli alan yapının blok: K99	
85. Belgeli alan yapının blok: K99			86. Belgeli alan yapının blok: K99			87. Belgeli alan yapının blok: K99			88. Belgeli alan yapının blok: K99	
89. Belgeli alan yapının blok: K99			90. Belgeli alan yapının blok: K99			91. Belgeli alan yapının blok: K99			92. Belgeli alan yapının blok: K99	
93. Belgeli alan yapının blok: K99			94. Belgeli alan yapının blok: K99			95. Belgeli alan yapının blok: K99			96. Belgeli alan yapının blok: K99	
97. Belgeli alan yapının blok: K99			98. Belgeli alan yapının blok: K99			99. Belgeli alan yapının blok: K99			100. Belgeli alan yapının blok: K99	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
21. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: RECAİ KESİMLİ, GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 25463287518	36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: RECAİ KESİMLİ, GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 25463287518	46. Adı soyadı, unvanı: ALPER AŞKIN ÇAMOLAT, İNŞ-MUH
32. İmza: 	37. Oda sicil no: 340642	47. T.C. kimlik no: 60294254649
33. Vergi kimlik no: 08700	38. Bağımlı olduğu yapı adını: OSTİM	48. Oda sicil no: 63545
34. Adres: MACUN MAH. BAĞDAT CAD. NO: 101 Ç KAPANI: 1 YENİMAHALLE / ANKARA	40. Sigorta sicil no: 0	49. Sigorta sicil no: 0
35. İmza: 	41. Sigorta tarihi: 0	50. Sigorta tarihi: 0
	42. Sigorta no: 0	51. Sigorta no: 0
	43. Yapı mülkiyetini belge no: 0000213433001247	52. Adres: ÇAMLI MAH. 123 SK. NO: 5 Ç KAPANI: 11 YENİMAHALLE / ANKARA
	44. Sözcük adresi: MACUN MAH. BAĞDAT CAD. NO: 101 Ç KAPANI: 1 YENİMAHALLE / ANKARA	53. İmza: 

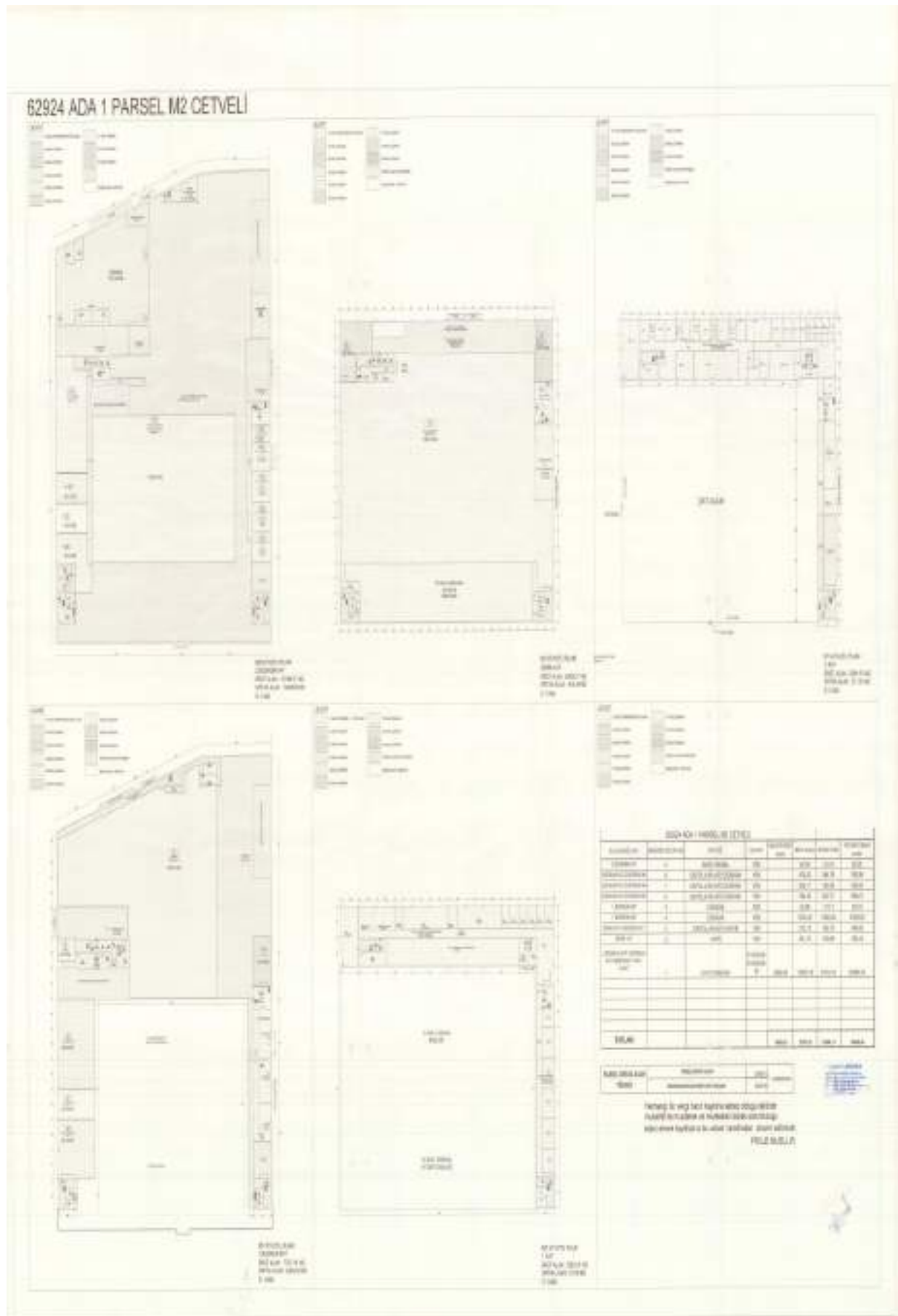
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
54. Kullanan amaçla göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları:	55. Yüzölçümü (m2):	57. Bina yapısı sayı:	58. Yapısal bölümler sayı:
1230 - Toplam ve Paralelde Toplam:	1	15564,78	8994
1230 - Ortak ve İyile:	6	5312,17	8994
3 - Ortak Alan (Ortak Alan):		12496,71	
Toplam: 1230 - Toplam ve Paralelde Toplam:	9	33392,65	
59. Yapısal bölümler sayı:	60. Yapısal bölümler sayı:	61. Yapısal bölümler sayı:	62. Yapısal bölümler sayı:
1	8	8994	8994
63. Toplam bağimsız bölümler sayı:	64. Toplam bağimsız bölümler sayı:	65. Toplam bağimsız bölümler sayı:	66. Toplam bağimsız bölümler sayı:
1	8	8994	8994
67. Yapının toplam alanı (m2):	68. Yapının toplam alanı (m2):	69. Yapının toplam alanı (m2):	70. Yapının toplam alanı (m2):
2	3	5	5
71. Yapının toplam alanı (m2):	72. Yapının toplam alanı (m2):	73. Yapının toplam alanı (m2):	74. Yapının toplam alanı (m2):
7,5	14	21,5	21,5
75. Yapının alanı (m2):	76. Yapının alanı (m2):	77. Yapının alanı (m2):	78. Yapının alanı (m2):
11	0	630	27933887,08
79. Yapının alanı (m2):	80. Yapının alanı (m2):	81. Yapının alanı (m2):	82. Yapının alanı (m2):
1054426,55	40388710,54	27933887,08	

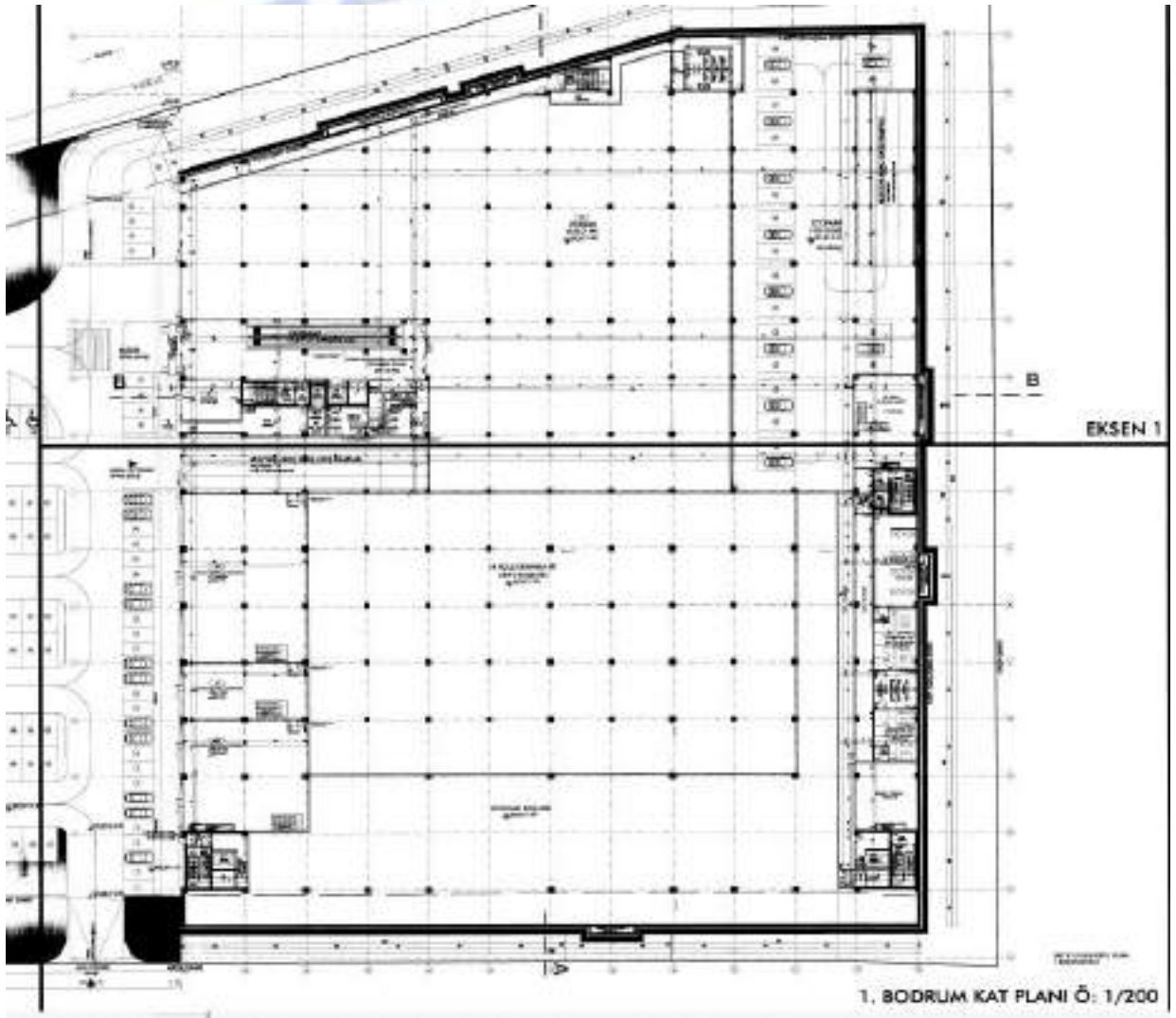
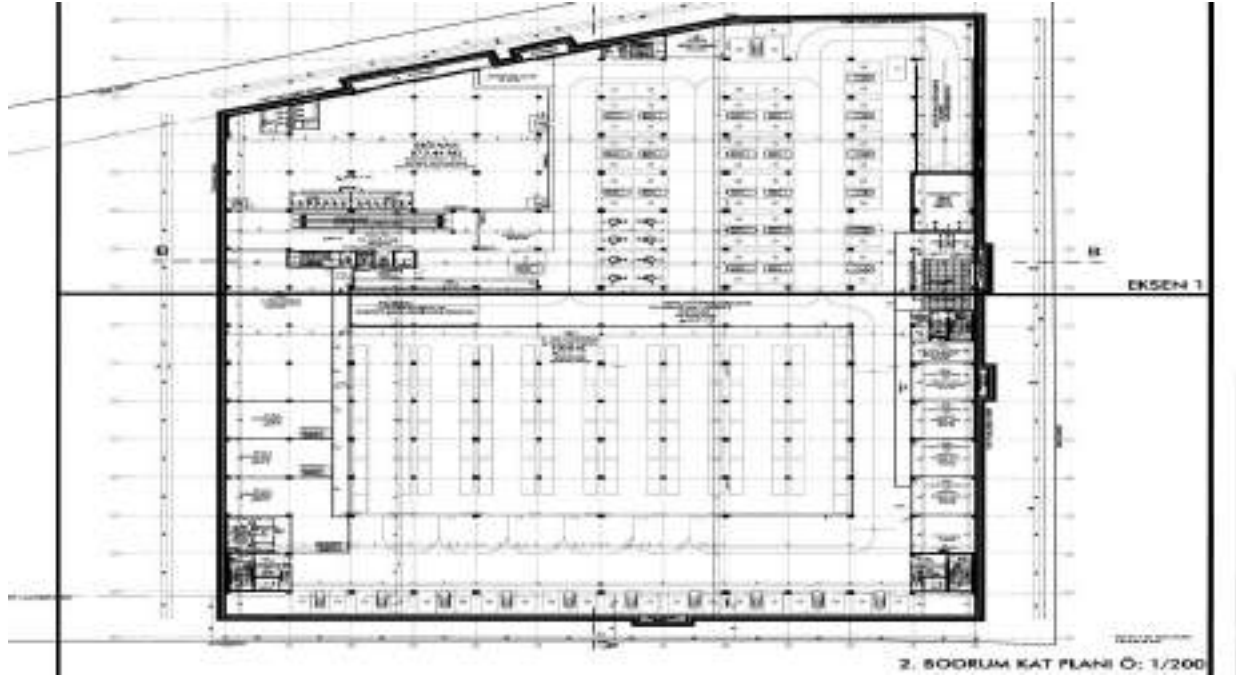
Yapının Teknik Özellikleri	
83. Isınma Sistemi:	84. Isınma Sistemi:
1. Merkezi ısıtma sistemi: ☐ 2. Bina içi ısıtma sistemi: ☐ 3. Kat ısıtma sistemi: ☐ 4. Sıcak su: ☐ 5. Doğalgaz sobası: ☐ 6. Kısım: ☐ 7. Diğer: ☐	85. Isınma Sistemi:
86. Isınma Sistemi:	87. Isınma Sistemi:
1. Termosifon: ☐ 2. Sıcak su: ☐ 3. Doğalgaz: ☐ 4. LPG: ☐ 5. Elektrik: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Termal: ☐ 8. Diğer: ☐	88. Isınma Sistemi:
89. Isınma Sistemi:	90. Isınma Sistemi:
1. Termosifon: ☐ 2. Sıcak su: ☐ 3. Doğalgaz: ☐ 4. LPG: ☐ 5. Elektrik: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Termal: ☐ 8. Diğer: ☐	91. Isınma Sistemi:
92. Isınma Sistemi:	93. Isınma Sistemi:
1. Termosifon: ☐ 2. Sıcak su: ☐ 3. Doğalgaz: ☐ 4. LPG: ☐ 5. Elektrik: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Termal: ☐ 8. Diğer: ☐	94. Isınma Sistemi:
95. Isınma Sistemi:	96. Isınma Sistemi:
1. Termosifon: ☐ 2. Sıcak su: ☐ 3. Doğalgaz: ☐ 4. LPG: ☐ 5. Elektrik: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Termal: ☐ 8. Diğer: ☐	97. Isınma Sistemi:
98. Isınma Sistemi:	99. Isınma Sistemi:
1. Termosifon: ☐ 2. Sıcak su: ☐ 3. Doğalgaz: ☐ 4. LPG: ☐ 5. Elektrik: ☐ 6. Diğer: ☐ 7. Termal: ☐ 8. Diğer: ☐	100. Isınma Sistemi:

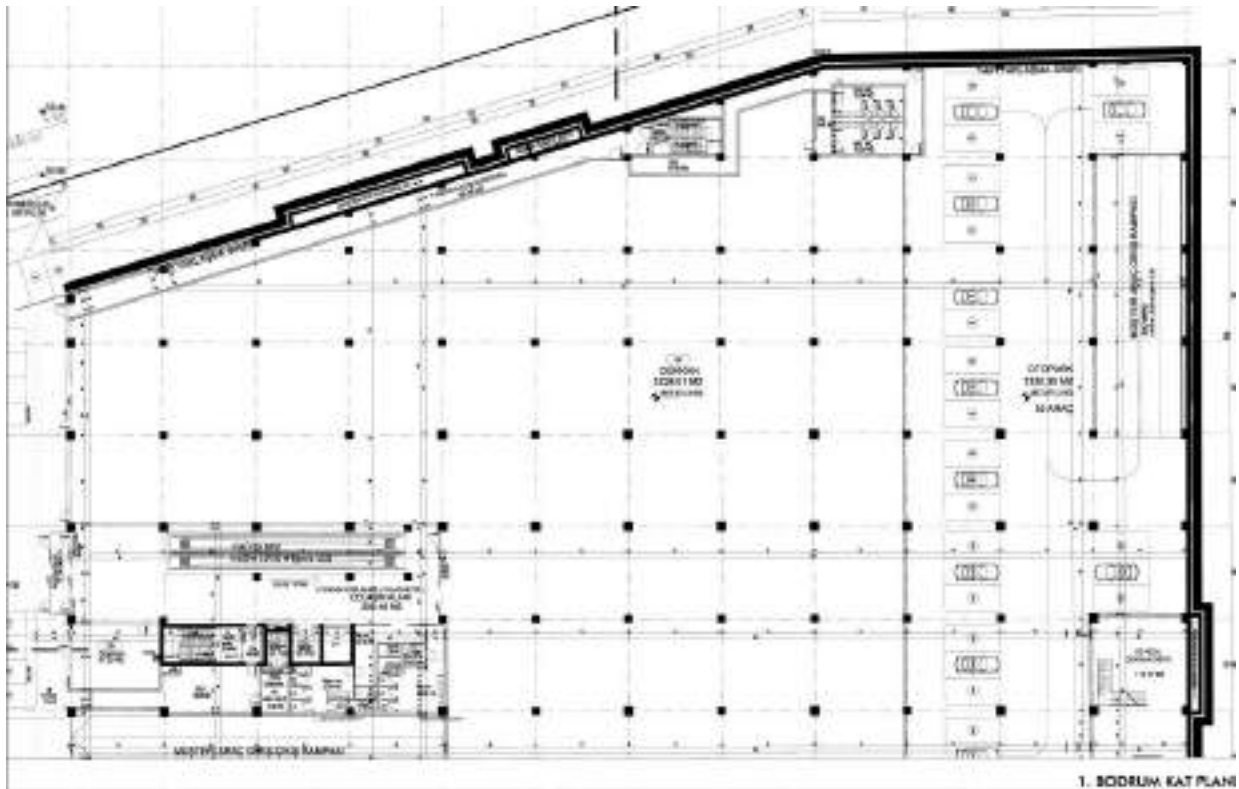
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznini düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağimsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapısı dışındaki harici ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağimsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağimsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 0 adet daire, 5 adet dükkan veya 4 adet diğer kullanımları tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin		Konut ile İlgili Özellikler	
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağimsız bölümler no:
97. Belge tarihi:	98. Belge no:	99. Blok no:	100. Bağimsız bölümler no:

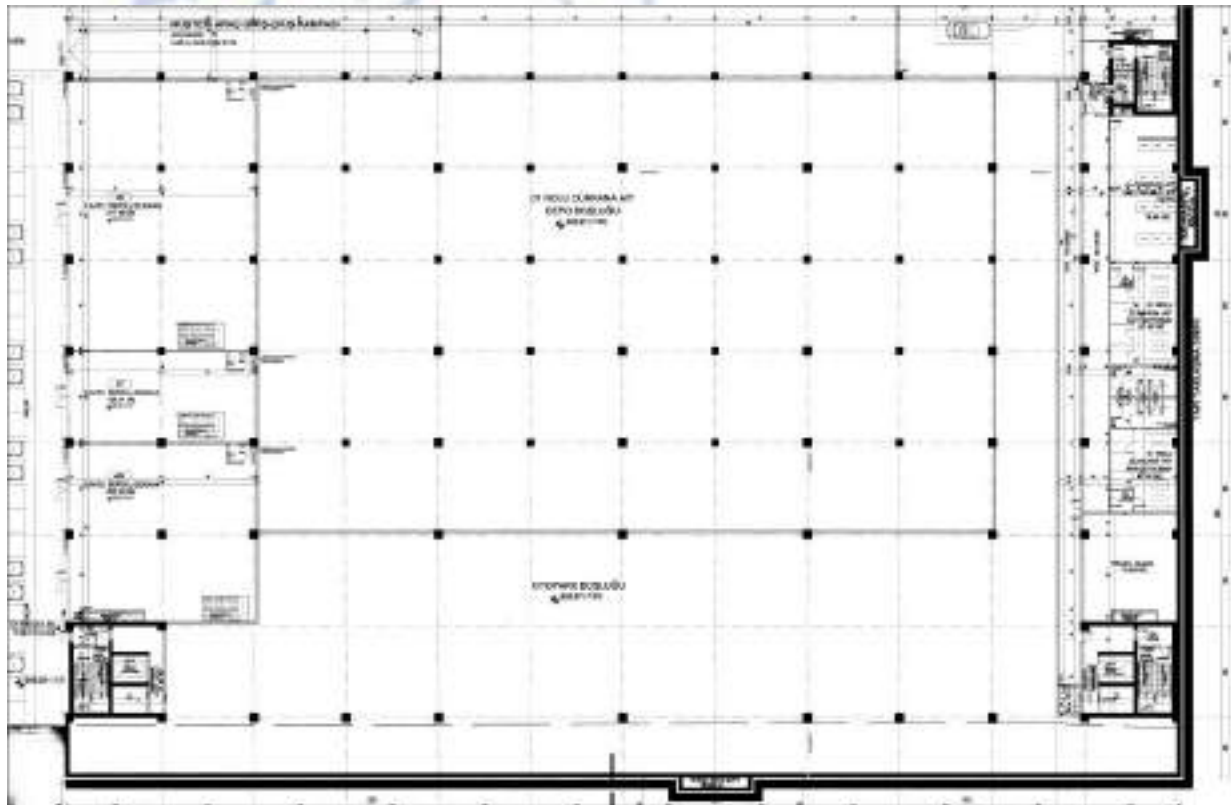
Konut ile İlgili Özellikler	
97. Konutun salonu dahil oda sayısı:	98. Konutun salonu dahil oda sayısı:
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69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

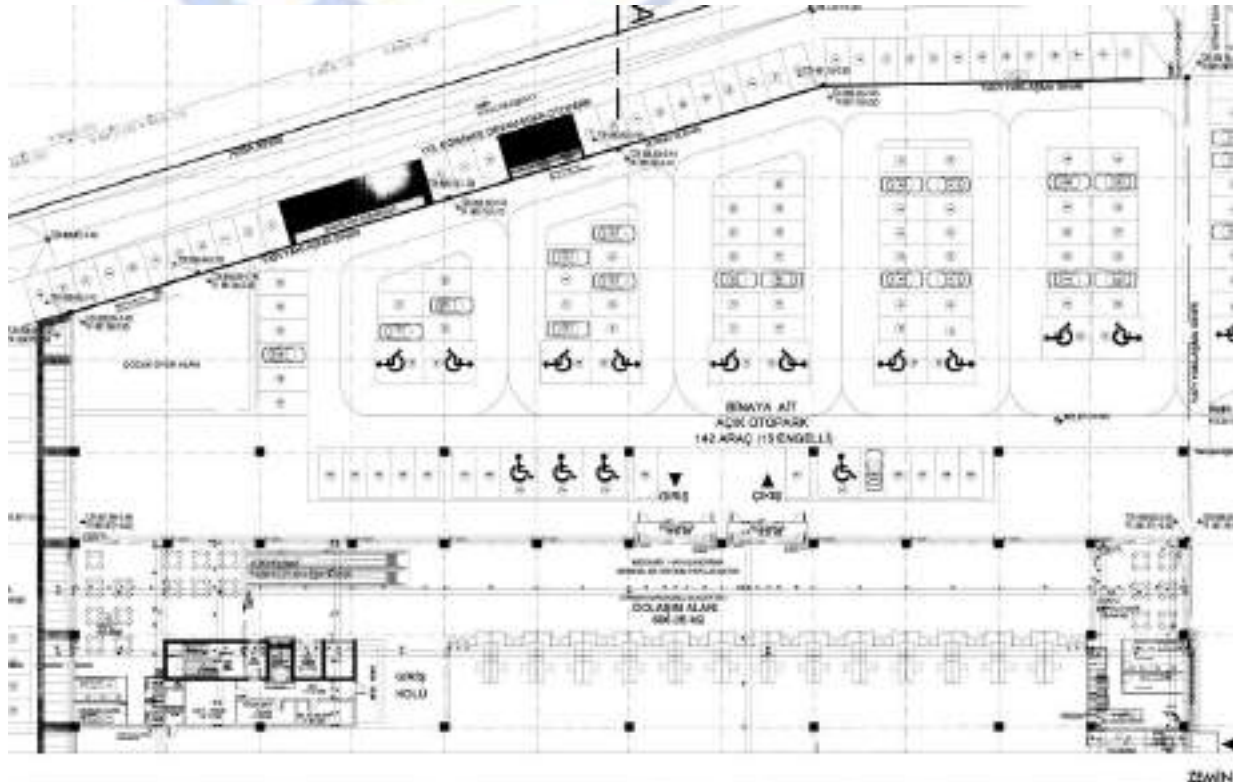
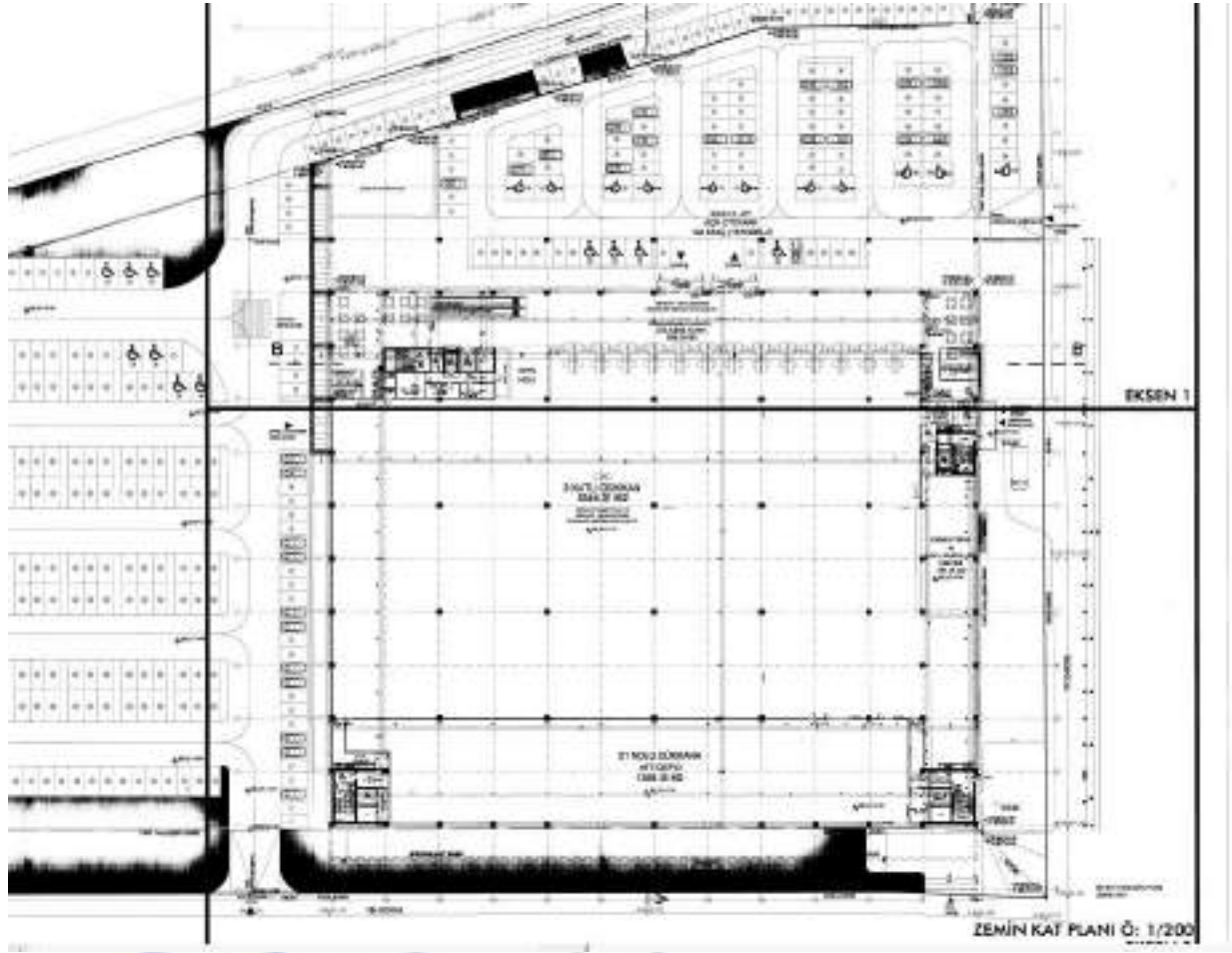


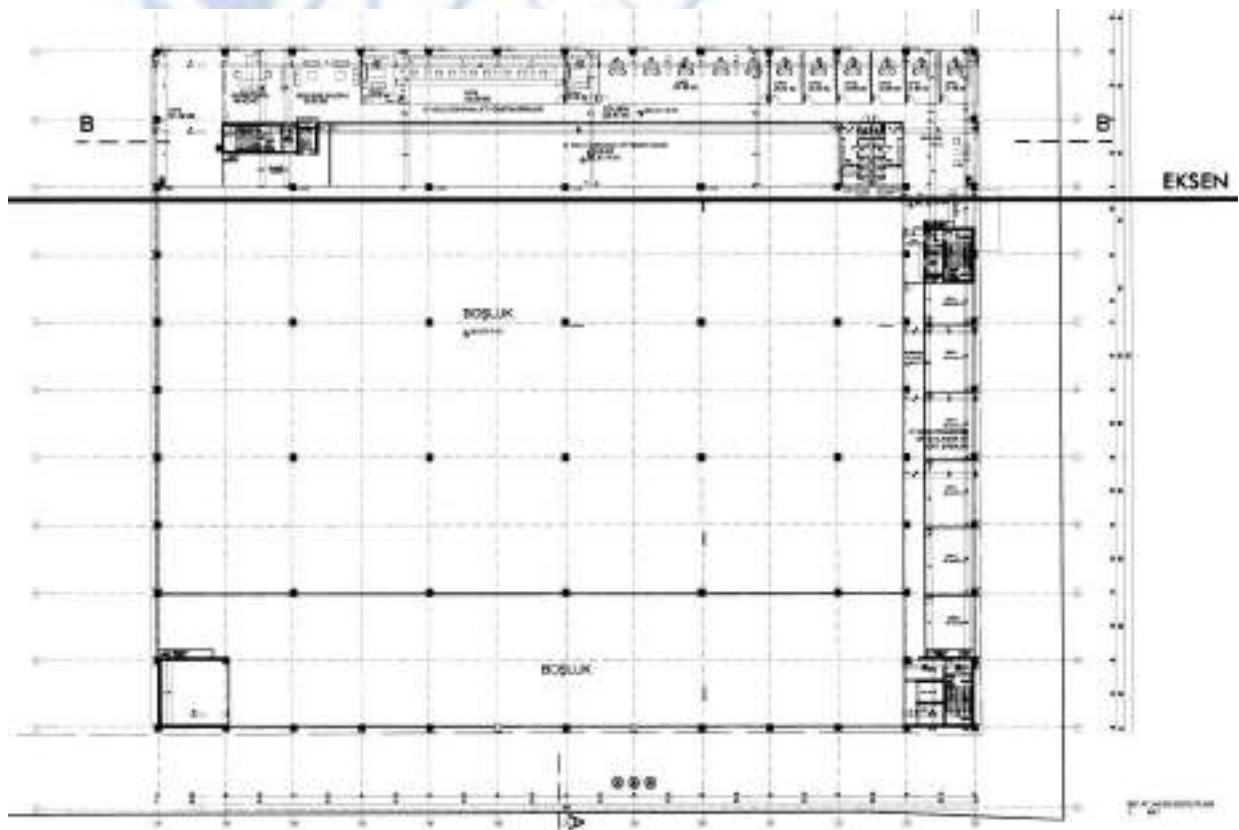
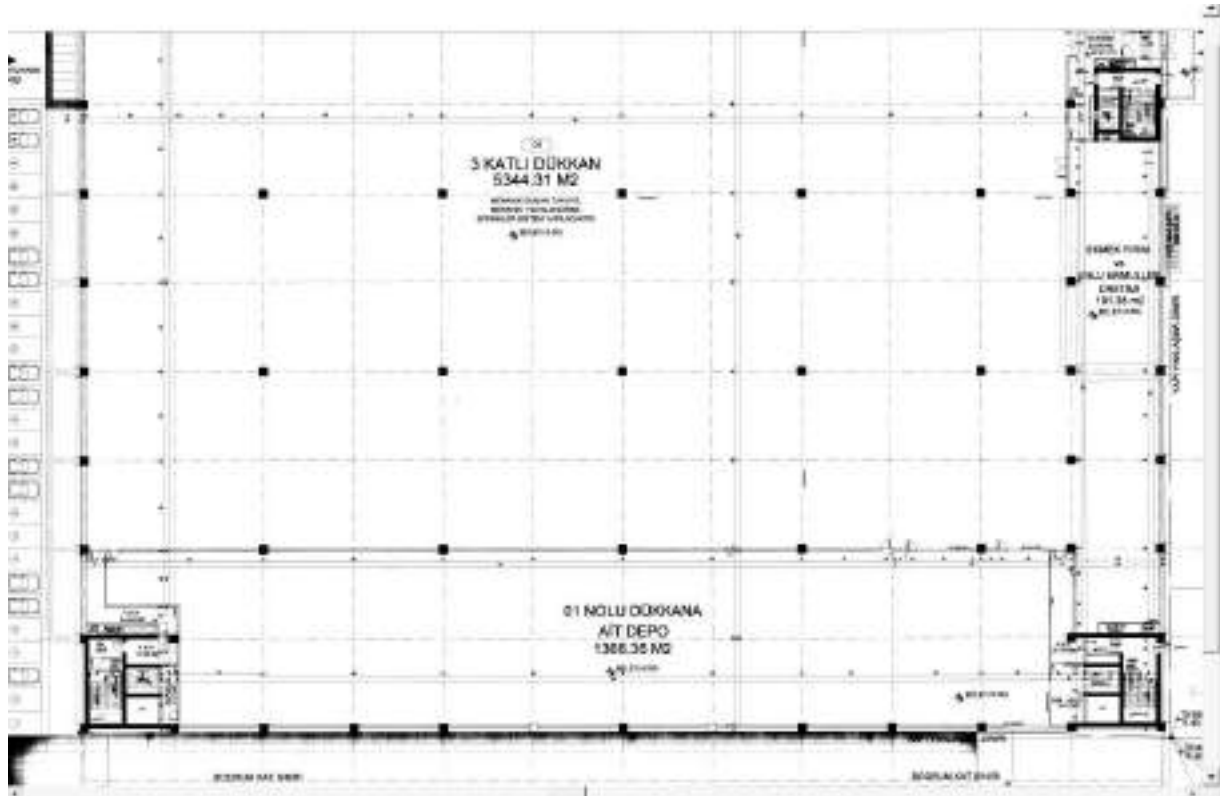




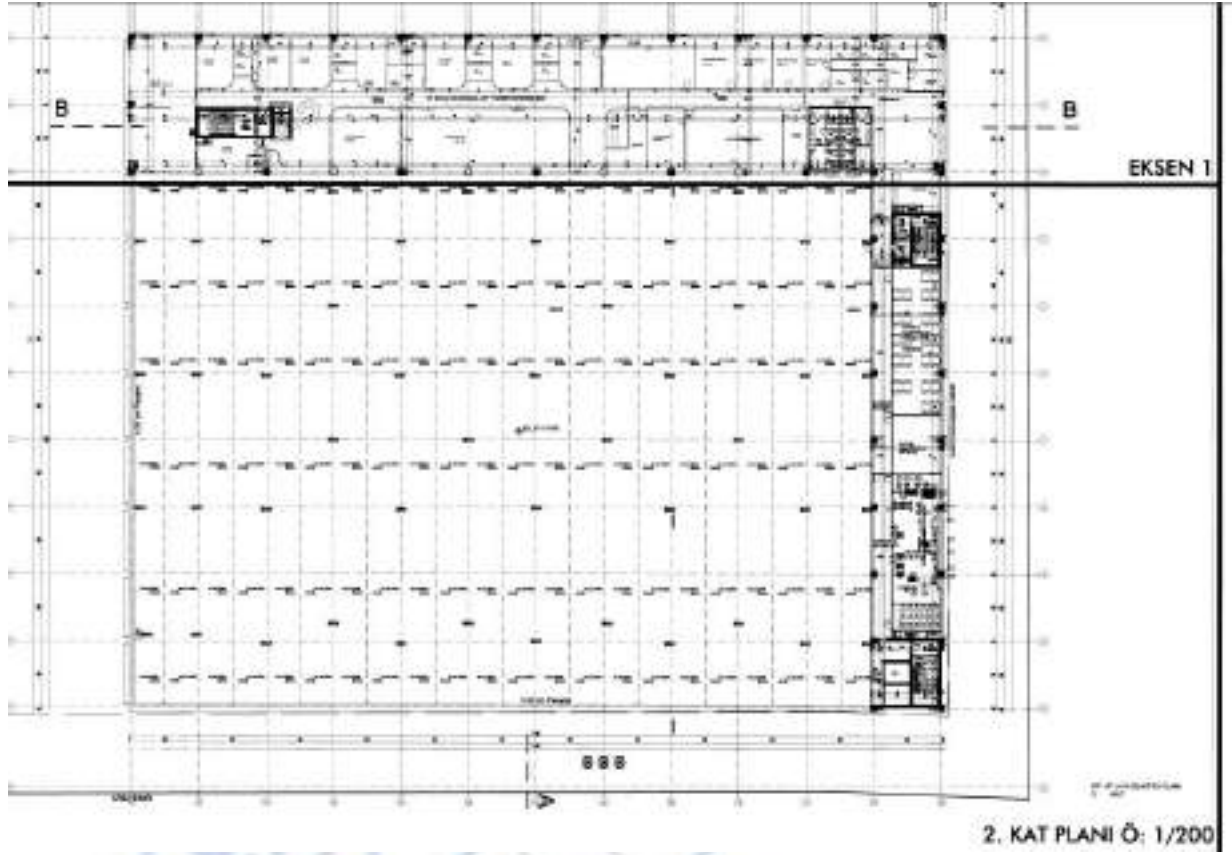
1. BODILIG KAT PLANI







1. KAT PLANI Ö: 1/20





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

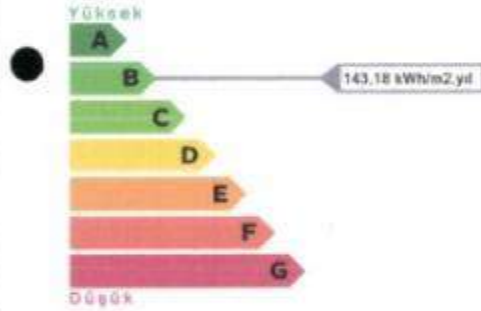
Binanın

Tipi : Ofis
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 18.972,00
Ada, Parseli : 62924/1
Adresi : MACUN MH. 185.SK. NO:3 Yenimahalle/ANKARA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : RECAİ KESİMAL GİMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİ
Adresi :
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 Alanı Başına (kWh/m ² .yıl)	
TOPLAM		2.716.477,36	2.961.650,74	143,18	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	2.251.470,85	2.251.470,85	118,67	A B C D E F G
• ISI SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	284.731,96	284.731,96	15,01	A B C D E F G
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	157.879,11	372.594,69	8,32	A B C D E F G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	363,62	858,15	0,02	A B C D E F G
AYDINLATMA		22.031,82	51.995,08	1,16	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 53458EBC47EB3
Veriliş Tarihi : 12.09.2017
Son Geçerlilik Tarihi : 13.09.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : TOLGA SAL
Firması : TE Teknik Muhendislik
Oda Sicil Nosu : EGT-0352

Tolga SAL
 TE TEKNİK MÜHENDİSLİK
 Pamukçular Mah. 078. Sokak No: 4/17
 Yenimahalle / ANKARA
 Tel: 0505 202 45 44
 Yabancılar V.D. 2367 2368

10. SERTİFİKASYONLAR



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 684 10055
Konu : Listeye Alınma

14/08/2009

MAY GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Koza Sokak No:122 / 5 G.O.P ÇANKAYA / ANKARA

İlgi: 03.12.2008 tarihli yazınız.

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

Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 12.08.2009 tarih ve 25/685 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

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

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

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

– Şirketinizin esas sözleşmesinde Ek'te yer verilen değişikliklerin yapılarak tescil ve ilan belgeleriyle birlikte esas sözleşmenin son halinin Kurulumuza gönderilmesi

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Esas sözleşme değişikliği.

AHMET KILIÇ (SPK Lisans No:902727)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

1975 yılı Develi/Kayseri doğumlu olan Ahmet KILIÇ, 1995 yılında Akdeniz Üniversitesi İşletmecilik bölümünden, 2003 yılında Dumlupınar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümünden mezun olmuştur. 2006 yılından itibaren MAY Gayrimenkul Değerleme A.Ş. bünyesinde Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı olarak görevine başlamış halen gayrimenkul değerleme uzmanı olarak görevine devam etmektedir. Bankalar, kamu kurum ve kuruluşları ile özel şirketlere ait taşınmazlar başta olmak üzere Türkiye'nin tüm bölgelerinde çok sayıda rapora imza atmıştır. KILIÇ, SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olup evli ve 2 çocuk babasıdır.

AHMET YALÇIN
Yönetim Kurulu BAŞKANI
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı(SPK Lisans No:400867)
Ekonomist

03.04.1977 tarihinde Ankara'da doğan Ahmet YALÇIN; 2001 yılında Bilkent Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat bölümünden mezun olmuştur. 1998–2001 yılları arasında AYKAÇ A.Ş. bünyesinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak gayrimenkul danışmanlığı ve değerlemesi başta olmak üzere ortaklık ve mesleki / ticari faaliyetlerinde bulunan YALÇIN; 2005 yılında gerekli ve yeterli mesleki bilgi ve tecrübe birikiminin ışığı altında MAY GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş' de kurucu ortak olmuştur. Halen anılan şirkette Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Bankalar, kamu kurum ve kuruluşları ile özel şirketlere ait tarla, arsa, mesken, işyeri, fabrika, iş merkezi, benzinlik, tatil köyü, beton santrali ve otel vasıflı taşınmazlar olmak üzere çok sayıda rapora imza atmıştır. SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olan YALÇIN; evli ve 2 çocuk babası olup, çok iyi derecede İngilizce bilmektedir.

MEHMET YALÇIN
Yönetim Kurulu Üyesi
Genel Müdür
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı(SPK Lisans No:400876)

02.01.1978 tarihinde Ankara'da doğan Mehmet YALÇIN; 2002 yılında Çankaya Üniversitesi İşletme Bölümünden mezun olmuştur. 1998–2001 yılları arasında AYKAÇ A.Ş. bünyesinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak gayrimenkul danışmanlığı ve değerlemesi başta olmak üzere ortaklık ve mesleki / ticari faaliyetlerinde bulunan YALÇIN; Gerekli ve yeterli mesleki bilgi ve tecrübe birikiminin ışığı altında MAY GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş de kurucu ortak olarak yer almıştır. Bankalar, kamu kurum ve kuruluşları ile özel şirketlere ait tarla, arsa, mesken, işyeri, fabrika, iş merkezi, benzinlik, tatil köyü, beton santrali ve otel vasıflı taşınmazlar olmak üzere çok sayıda rapora imza atmıştır. Halen anılan şirkette Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Genel Müdürlük görevini yürütmektedir. YALÇIN; SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip olup, çok iyi derecede İngilizce bilmektedir.



Tarih: 15.03.2019

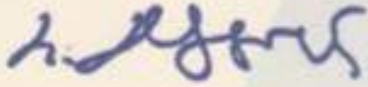
No: 902727

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

AHMET KILIÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.10.2008

No : 400867

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

Ahmet YALÇIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.10.2008

No : 400876

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

Mehmet YALÇIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2558

Sayın Ahmet KILIÇ

(T.C. Kimlik No: 54289189130 - Lisans No: 902727)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.12.2019

Belge No: 2019-01.2501

Sayın Ahmet YALÇIN

(T.C. Kimlik No: 10007664600 - Lisans No: 400867)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2479

Sayın Mehmet YALÇIN

(T.C. Kimlik No: 10004664764 - Lisans No: 400876)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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