



# ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

## TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ANKARA İLİ  
POLATLI İLÇESİ  
TÜFEKÇİOĞLU MAHALLESİ  
168 Ada, 4 Parsel,  
169 Ada, 3 Parsel,  
169 Ada, 13 Parsel,  
Numaralı**

**TAŞINMAZLARIN  
" DEĞERLEME RAPORU"**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER .....	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	5
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,.....	11
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	11
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	11
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	11
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	11
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU .....	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	16
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	17
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	17
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	17
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	17
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	17
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	17
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	17
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	17
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	17
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	17
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	17
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	18
8.	SONUÇ .....	18
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	18
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	18



## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	: Ankara İli, Polatlı İlçesi, Tüfekçioğlu Mahallesi, 168 Ada 4 Parsel, 169 Ada 3 Parsel, 169 Ada 13 Parsel numaralı taşınmazların güncel satış değerlerinin tespiti.
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI</b>	: Ankara İli, Polatlı İlçesi, Tüfekçioğlu Mahallesi, <b>168 Ada, 4 Parsel;</b> Değerlemeye konu parsel 28593,06 m <sup>2</sup> alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir. <b>169 Ada, 3 Parsel;</b> Değerlemeye konu parsel 25630,79 m <sup>2</sup> alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir. <b>169 Ada, 13 Parsel;</b> Değerlemeye konu parsel 11230,37 m <sup>2</sup> alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir.
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 31.12.2023
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	: <b>2.706.000-TL</b>

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 31.12.2023
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2023-0008BR
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 29.12.2023
<b>DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI</b>	: İş bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Polatlı İlçesi, Tüfekçioğlu Mahallesi, 168 Ada 4 Parsel, 169 Ada 3 Parsel, 169 Ada 13 Parsel no.lu taşınmazların güncel satış değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

**RAPORU HAZIRLAYAN** : **Ayhan Topaloğlu**  
Değerleme Uzmanı

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Şeref EMEN**  
Değerleme Uzmanı

**DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce değerlendirme hizmeti bulunmamaktadır.

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

**ŞİRKETİN UNVANI**

: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**ŞİRKETİN ADRESİ**

: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7  
Çankaya/ANKARA

**MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER  
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI  
ve VARSA GETİRİLEN  
SINIRLAMALAR**

: ONUR YÜKSEK TEKNOLOJİ A.Ş.

: İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

### 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

#### 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

##### ANKARA İLİ



**Ankara**, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri. Nüfusu 2021 itibarıyla 5.663.000 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeyine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir.

Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

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

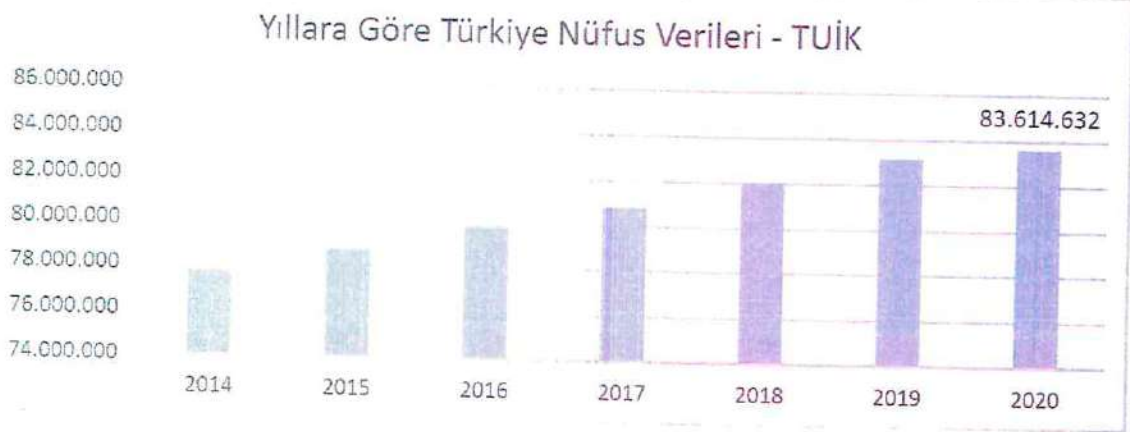
İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence

amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

#### 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

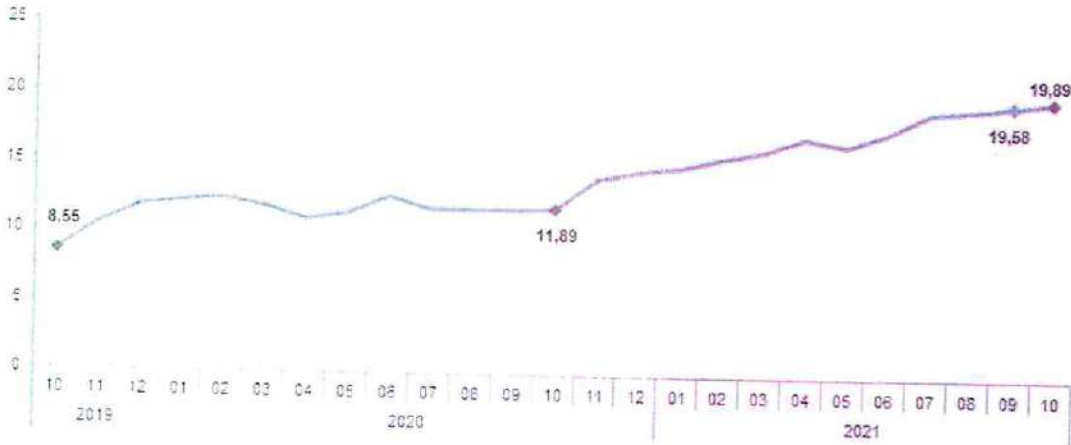
##### Nüfus;



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

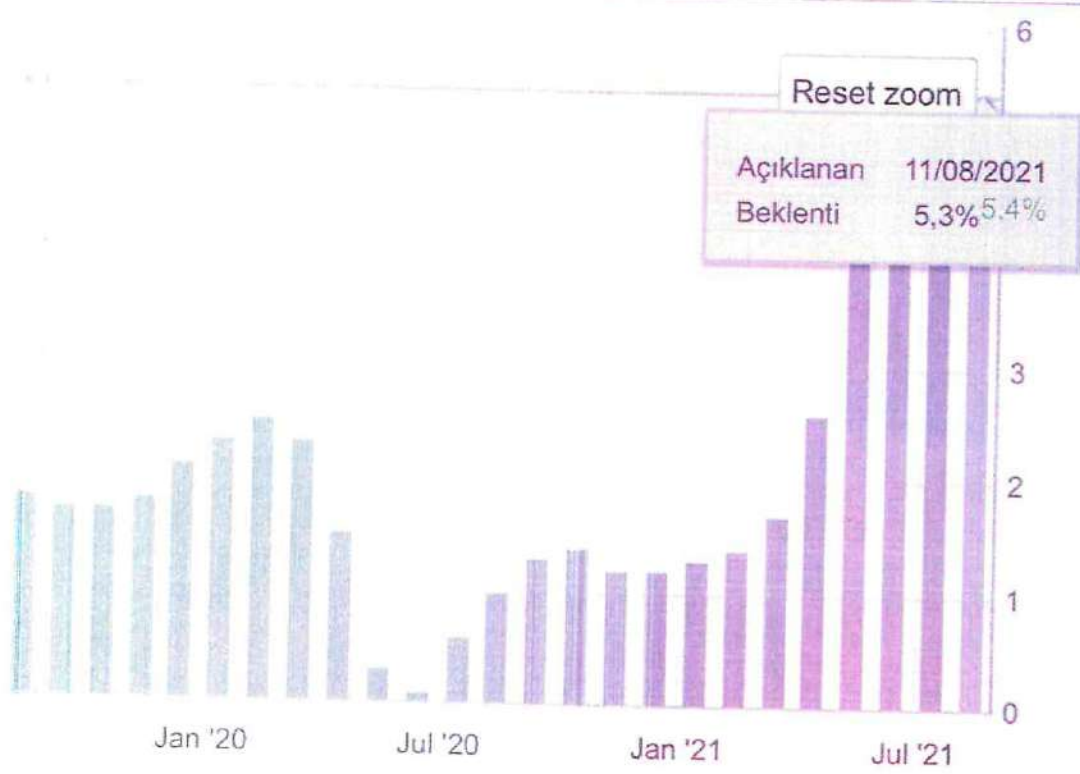
##### TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TUFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



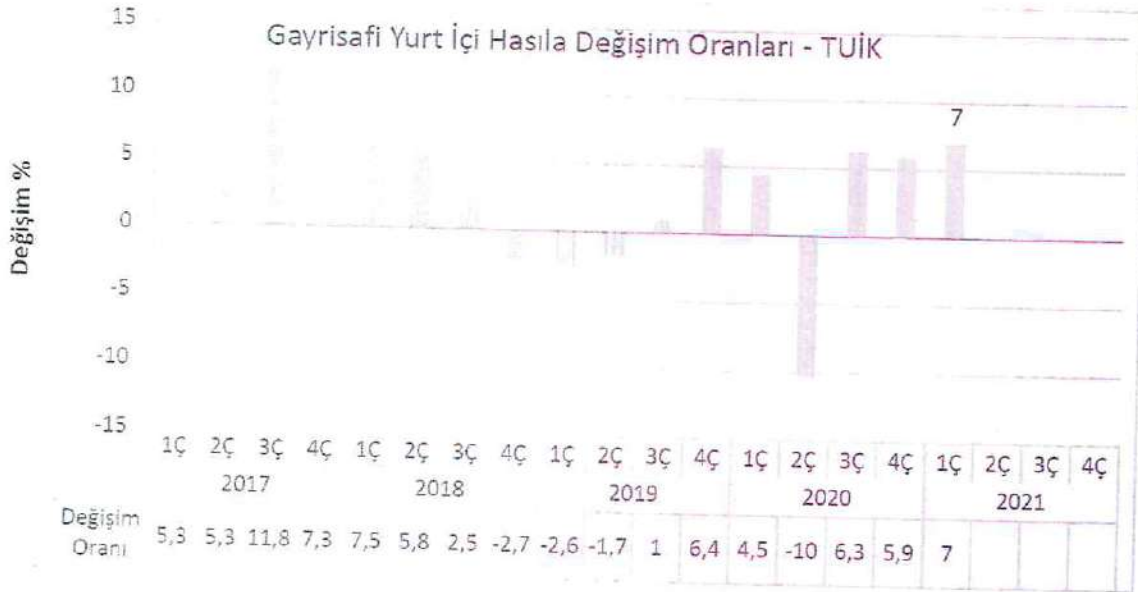
TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)





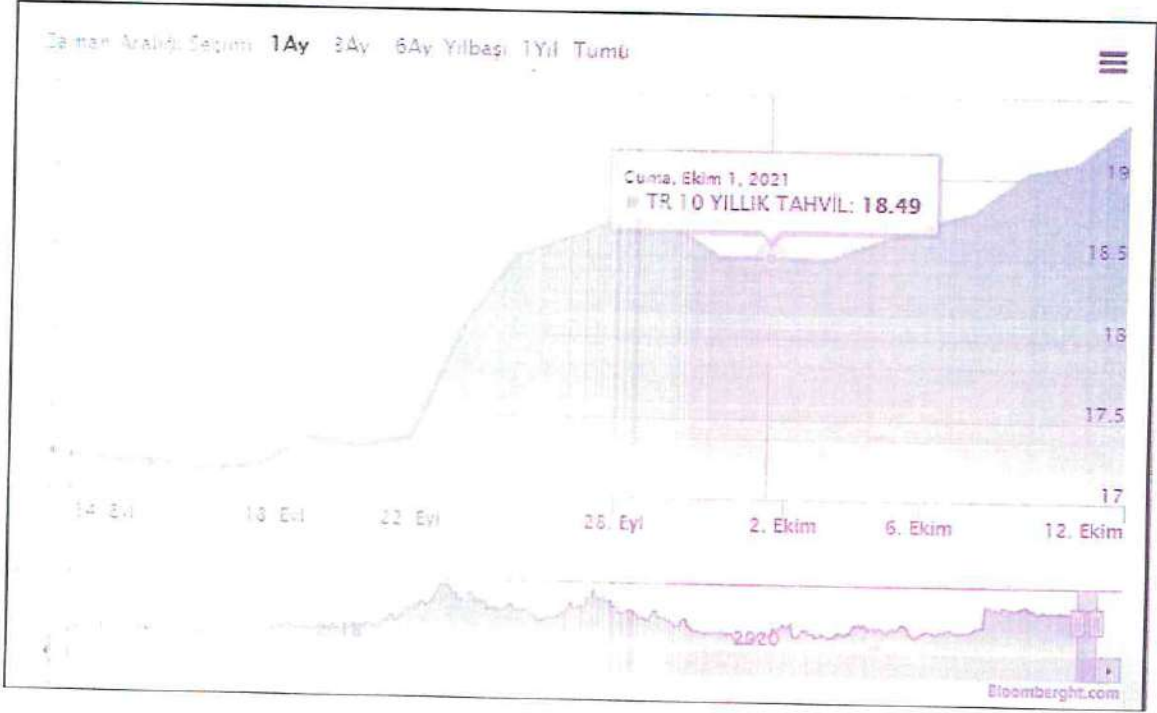
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

#### GSYİH/Büyüme Endeksleri;

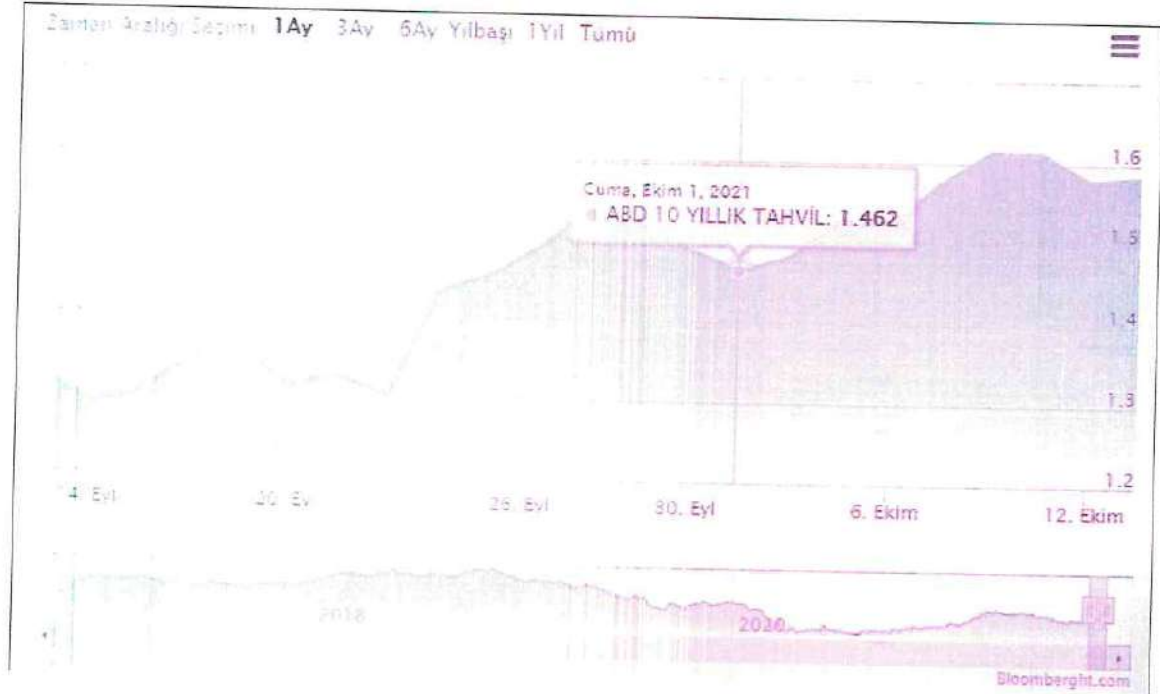


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari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

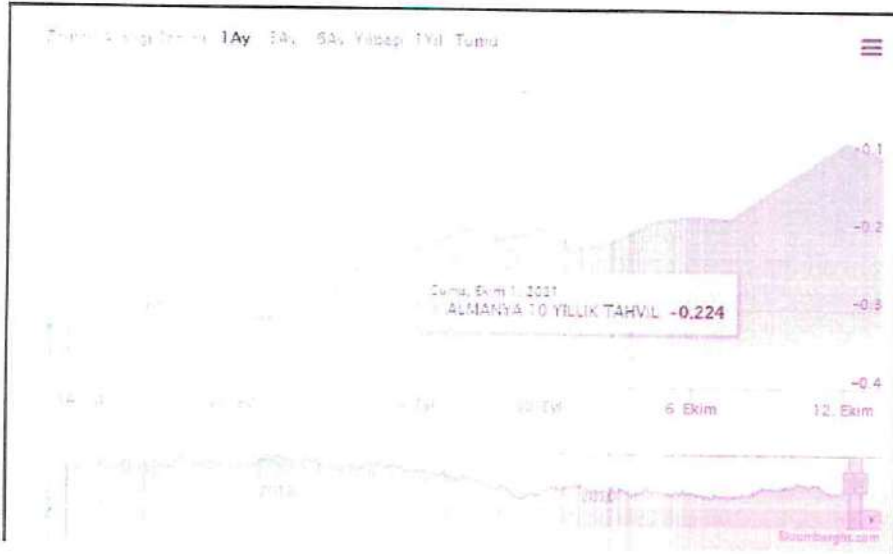
## TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

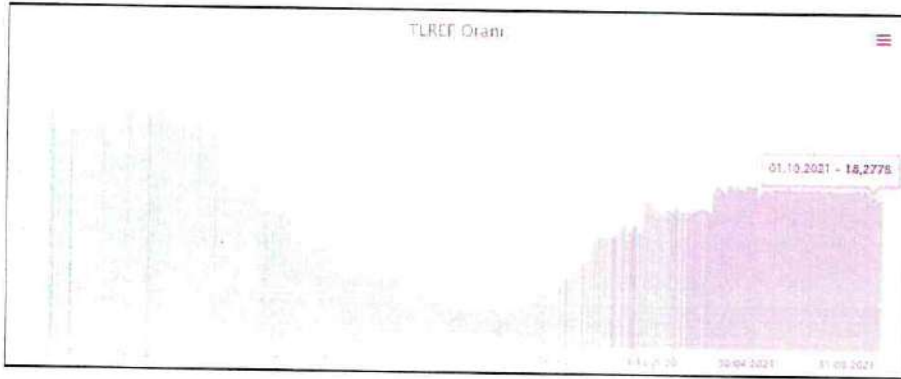


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462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

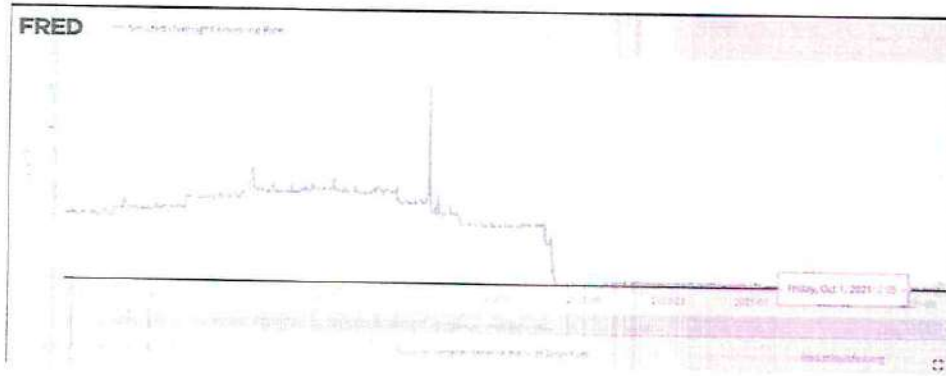


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

#### LIBOR Faiz Oran Değişimi;



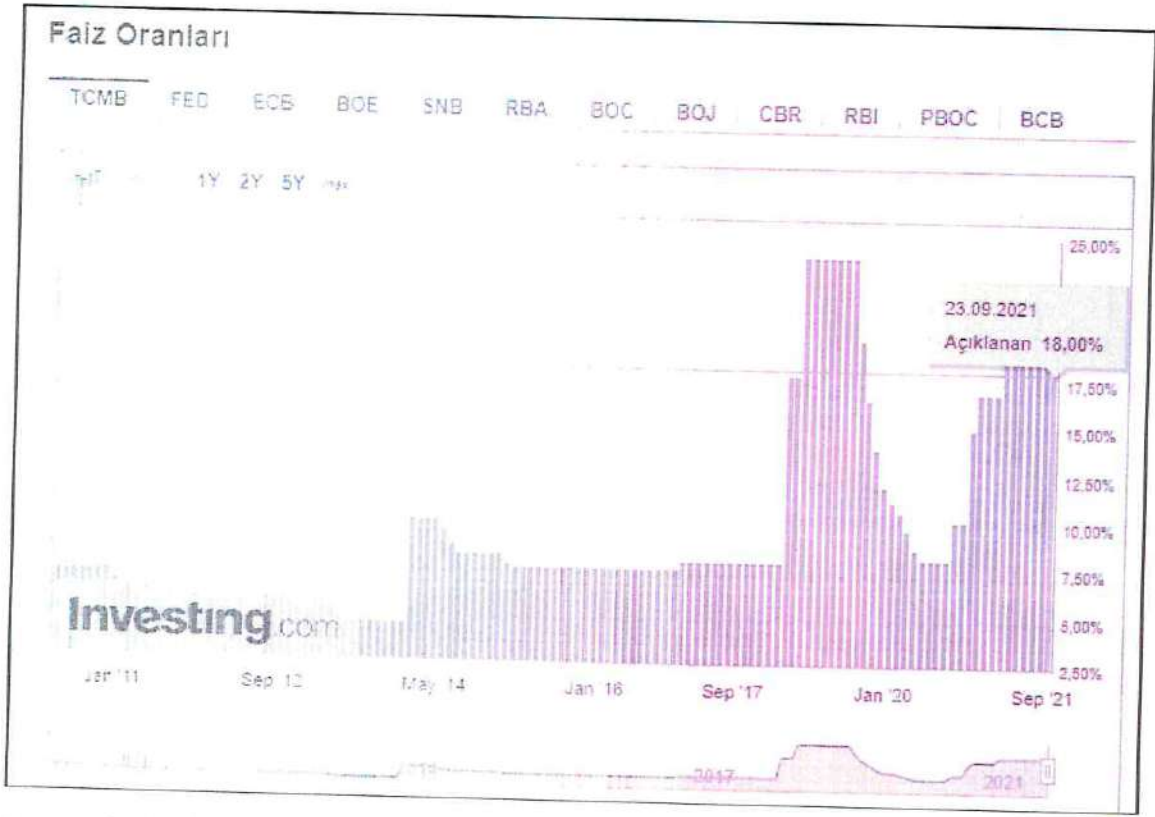
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası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



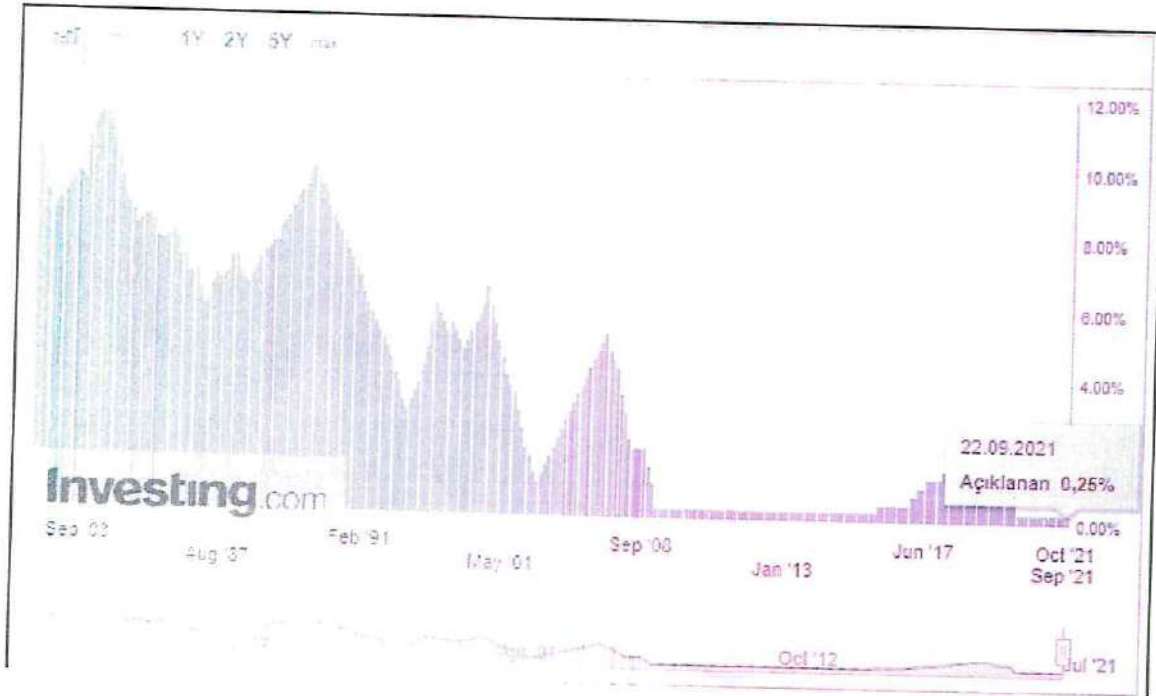
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında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



## TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



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



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

## Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.



## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Taşınmazlar; Ankara İli, Polatlı İlçesi, Tüfekçioğlu Mahallesi, 168 Ada 4 Parsel, 169 Ada 3 Parsel 169 Ada 13 Parsellerdir.

Değerlemeye konu taşınmazların çevresinde benzer nitelikte tarlalar bulunmaktadır.



TAŞINMAZIN GÖLBAŞILERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Kızılay	~ 136 km	Polatlı Şehir Merkezi	~ 67 km
Ulus	~ 134 km	Polatlı Kaymakamlık	~ 68 km

### 5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Polatlı İlçesi, İnler Mahallesi,

168 Ada, 4 Parsel; Değerlemeye konu parsel 28593,06 m<sup>2</sup> alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir.

169 Ada, 13 Parsel; Değerlemeye konu parsel 11230,37 m<sup>2</sup> alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir.

169 Ada, 3 Parsel; Değerlemeye konu parsel 25630,79 m<sup>2</sup> alana sahip olup; geometrik olarak amorf şeklindedir. Taşınmazların mahalline mevsimsel nedenlerden dolayı gidilememiş olup, bölgesel değerlendirme yapılmıştır. Müşteriden alınan bilgiye göre taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

#### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan Tüfekçioğlu Mahallesi, 168 Ada 4 Parsel, 169 Ada 13 Parsel, 169 Ada 3 Parsel no.lu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

### 5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	POLATLI
MAHALLESİ	:	TÜFEKÇİOĞLU
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-



MEVKİİ	:	BEL
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	168
PARSEL NO	:	4
YÜZÖLÇÜMÜ	:	28593,06
NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	21358
CİLT NO	:	7
SAHİFE NO	:	680
EDİNİM TAR.	:	13.10.2020
MALİK	:	ONUR MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ 1/1
TAPU CİNSİ	:	Ana Taşınmaz

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	POLATLI
MAHALLESİ	:	TÜFEKÇİOĞLU
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	BEL
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	169
PARSEL NO	:	13
YÜZÖLÇÜMÜ	:	11230,37
NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	21358
CİLT NO	:	8
SAHİFE NO	:	702
EDİNİM TAR.	:	13.10.2020
MALİK	:	ONUR MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ 1/1
TAPU CİNSİ	:	Ana Taşınmaz
İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	POLATLI
MAHALLESİ	:	TÜFEKÇİOĞLU
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-

MEVKİİ	:	BEL
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	169
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	25630,79
NİTELİĞİ	:	TARLA
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	21357
CİLT NO	:	8
SAHİFE NO	:	699
EDİNİM TAR.	:	13.10.2020
MALİK	:	ONUR MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ 1/1
TAPU CİNSİ	:	Ana Taşınmaz

**TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR**

TKGM sisteminden alınan tapu takyidat belgesine göre,

**168 Ada, 4 Parsel** üzerinde;

İpotek;

Alacaklı Borç Derece Tesis Tarih - Yevmiye

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 70000000,00 TL 1.derece 13.10.2020 – 21358

**169 Ada, 13 Parsel** üzerinde;

İpotek;

Alacaklı Borç Derece Tesis Tarih - Yevmiye

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 70000000,00 TL 1.derece 13.10.2020 – 21358

**169 Ada, 3 Parsel** üzerinde;

İpotek;

Alacaklı Borç Derece Tesis Tarih - Yevmiye

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş 70000000,00 TL 1.derece 13.10.2020 – 21357

## EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

30.01.2024 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

- Taşınmazlar tarla vasıflı olup, imar planı içerisinde yer almamaktadır.

#### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Polatlı Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde;

Parsellerin tarla vasıflı olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Tüfekçioğlu Mahallesi, 168 Ada, 4 Parsel, 169 Ada 13 Parsel, 169 Ada, 3 Parsel, no.lu taşınmazların ile ilgili olarak Polatlı Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre güncel bilgiler raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

#### 5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

**YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmazlar adına düzenlenmiş ruhsatlı kaydı mevcut olmayıp; yapı denetimi ilişkisi bulunmamaktadır.

#### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda geline aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

<b>TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmazlara; * Yapılmış herhangi bir işlem yoktur.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.



#### 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Taşınmazlar üzerinde yakın zamanda herhangi bir proje geliştirilmediği bilgisi alınmıştır.

#### 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

##### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:** Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

##### 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.



### 6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

#### ➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Şehir merkezine uzak konumlu olması.
- Benzer nitelikteki taşınmazların çok sayıda olması.
- Gelişimini tamamlayamamış bölgede olması.
- Alt yapı ve ulaşımında eksiklikler olması.

#### ➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Yatırım amaçlı olarak tercih edilen bölgede yer alması.

### 6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların raporda detayları verilen yapılaşma hakkı ve fonksiyon doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

### 6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

#### EMSAL BİLGİLERİ

**Emsal 1:** Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 240.000 m<sup>2</sup> alana sahip tarlanın 9.950.000-TL fiyatla satılıktır. (41,45-TL/m<sup>2</sup>)

Ortadoğu Emlak: 0312 623 35 31

**Emsal 2:** Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 168.000 m<sup>2</sup> alana sahip tarlanın 5.500.000-TL fiyatla satılıktır. (32,73-TL/m<sup>2</sup>)

Ortadoğu Emlak: 0312 623 35 31

**Emsal 3:** Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 145.000 m<sup>2</sup> alana sahip tarlanın 5.400.000-TL fiyatla satılıktır. (37,24-TL/m<sup>2</sup>)

Marka Emlak: 0312 950 34 38

**Emsal 4:** Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 36.137 m<sup>2</sup> alana sahip tarlanın 1.265.000-TL fiyatla satılıktır. (35,00-TL/m<sup>2</sup>)

Marka Emlak: 0312 950 34 38

**Emsal 5:** Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 90.000 m<sup>2</sup> alana sahip tarlanın 3.500.000-TL fiyatla satılıktır. (38,88-TL/m<sup>2</sup>)

Makro Emlak: 0532 762 22 99

**Emsal 6:** Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklerde 55.000 m<sup>2</sup> alana sahip tarlanın 2.400.000-TL fiyatla satılıktır. (43,63-TL/m<sup>2</sup>)

Sığınak Emlak: 0541 882 71 17

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
	1	2	3	4	5	6
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	41,41	32,73	37,24	35,00	38,88	43,63
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri	10%	30%	20%	30%	20%	10%
Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	41,41	39,27	40,96	42,00	42,76	43,63

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, fiziksel özellikleri gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlardan 168 Ada 4 Parsel, 169 Ada 3 Parsel ve 169 ada 13 parsel emsal tablosundaki bilgiler ışığında taşınmazlar 41-43.TL/m2 değer üzerinden değerlendirilmiştir.

## 6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

### 6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede benzer nitelikte taşınmazların emsal satış değerlerinin bulunması nedeni ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

### 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Konu taşınmazların üzerinde yapı bulunmaması nedeni ile maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; her yıl düzenli getirisi bulunmamaktadır.

## 6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların kira getirisi bulunmamaktadır.

## 6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

## 6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut tarım arazisi fonksiyonudur.

## 6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti ana taşınmazların tamamı için yapılmıştır.

## 6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazların emsal bilgileri ışığında satış değerleri tespit edilmiştir.

### 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Polatlı Belediyesi'nde yapılan incelemelerde;



Taşınmazlar tarla vasıfıdır. Parseller adına düzenlenmiş herhangi bir evrak kaydına rastlanmamıştır.

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

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

### **8. SONUÇ**

#### **8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

#### **8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

#### **SATIS DEĞERİ TAKDİRİ**

**168 ada 4 parsel:28593,06m2 X 41,00 TL=~1.172.000TL**

**169 ada 13 parsel :11230,37m2 X 43,00 TL=~483.000TL**

**169 ada 3 parsel :25630,79m2 X 41,00 TL=~1.051.000TL**

**TOPLAM: 2.706.000TL**

#### **GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI**

Ayhan Topaloğlu  
Değerleme Uzmanı

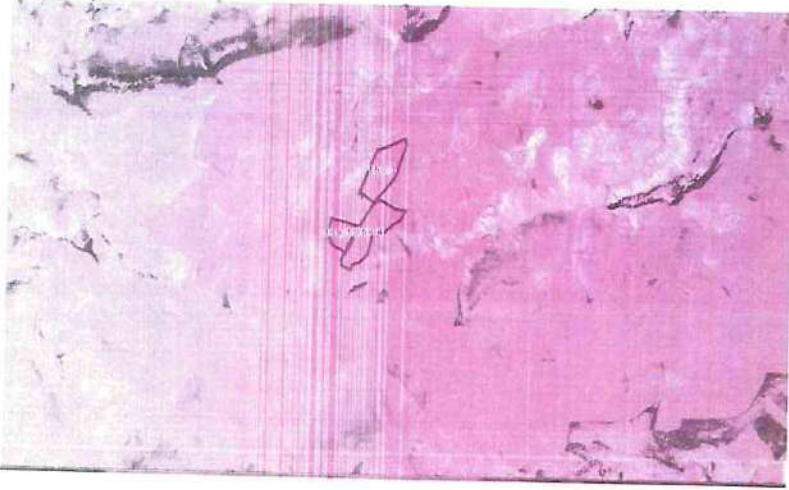
*(Signature)*  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Ayten Sokak No: 22/1 Mebusevleri/ANKARA  
Tel: (0312) 213 66 00 Fax: (0312) 222 02 03  
Maltpe Mahallesi Adresli: 008 075 6660

#### **SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

Şeref Emen  
Değerleme Uzmanı

*(Signature)*  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Ayten Sokak No: 22/1 Mebusevleri/ANKARA  
Tel: (0312) 213 66 00 Fax: (0312) 222 02 03  
Maltpe Mahallesi Adresli: 008 075 6660

## KONUM KROKİSİ



## TAKBİS BELGELERİ:

Kayıd: Oluşturan: ULVİ BARKİN ŞENSES ( Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005224058325	20240130-1775-F00733	5832

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	169/13
Taşınmaz Kimlik No:	103914580	AT Yüzölçümü(m2):	11230.37
İl/ilçe:	ANKARA/POLATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Poçetli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TUFEKÇIOĞLU Mah	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Bel	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/702	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
466781029	{SN:7767323} ONUR MUHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	11230.37	11230.37	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	

1 / 3



						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 20-12-2018 22168
--	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müsterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	70000000.00 TL	%15 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Polatlı - 13-10-2020 14:43 - 21358
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - TUFEKÇİOĞLU Mah. - (Aktüf) - 169 Ada - 13 Parsel	1/1	(SN:7767323) ONUR MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Polatlı - 13-10-2020 14:43 - 21358		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1ZEIwmM-09L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kayıd Oluşturan: ULVİ BARKIN ŞENSES ( Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005224058325	20240130-1775-F00733	5832

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	168/4
Taşınmaz Kimlik No:	103914565	AT Yüzölçümü(m2):	28593.06
İl/ilçe:	ANKARA/POLATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Polatlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TÜFEKÇIOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Bel	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/680	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
465780502	(SN:7767323) ONUR MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	28593.06	28593.06	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	

1 / 3

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 20-12-2018 22168	
--	--	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN 9980069675	Hayır	70000000.00 TL	%15 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Polatlı - 13-10-2020 14:43 - 21358
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - TUFEKÇIOĞLU Mah. - (Aktif) - 168 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:7767323) ONUR MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Polatlı - 13-10-2020 14:43 - 21358		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s7CzntKxij kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Kayıd Oluşturan: ULVİ BARKIN ŞENSES ( Adım Gayrimenkul ve Değerleme A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005224058325	20240130-1775-F00733	5832

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	169/3
Taşınmaz Kimlik No:	103914568	AT Yüzölçümü(m2):	25630,79
İl/ilçe:	ANKARA/POLATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Polatlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TUFEKÇIOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Bel	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/899	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
466760577	(SN:7767323) ONUR MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25630,79	25630,79	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	

1 / 3

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 20-12-2018 22168	
--	--	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN 1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN 9980069675	Hayır	70000000.00 TL	%15 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Polatlı - 13-10-2020 14:40 - 21357
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Polatlı - TUFEKÇIOĞLU Mah. - (Aktif) - 169 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:7767323) ONUR MUHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Polatlı - 13-10-2020 14:40 - 21357		

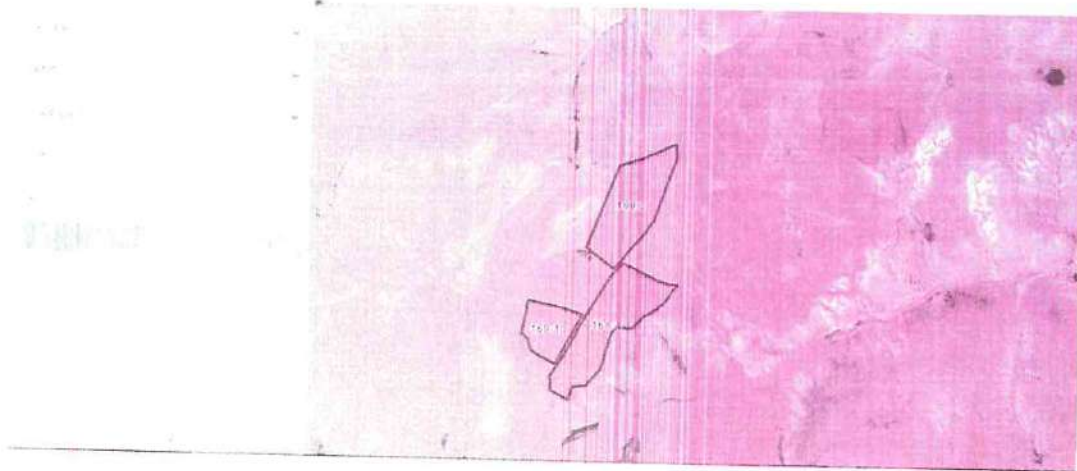
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dy4NQ1LwwOQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





3 / 3







### UZMAN LİSANSLARI


Yatırım Yatırım No: 22/11812568  
Bilgi No: 911256


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Ayrıca; Mülksatı Kanunları ile 1977 sayılı Sermaye Piyasasında Yatırımla  
İlgili Kurumların Lisanslama ve Sorumluluklarına İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ ile

**AYHAN TOPALOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır

  
Levent MANCI OĞLU  
LİSANSLAMA SIRA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba BERTUĞAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ







## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-01.3447

Sayın Ayhan TOPALOĞLU

(T.C. Kimlik No: 26380479830 - Lisans No: 911254)

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

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No: 401388

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Adı Soyadı

Sayın Ayhan TOPALOĞLU "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunan Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şerif EMEN

İmzası

Sayın Ayhan TOPALOĞLU'nun arzu ettiğimizi teyit etmiştir.

  
İlhan ÖZTANLI  
BAŞKAN

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-13527

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Mart 2012

**ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve fadvaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığı sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonucu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin amlan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykır durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanacak kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykır durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.



