NET KURUMSAL DEĞERLEME 15. YIL
NET CORPORATE APPRAISAL

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

akfen inşaat

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1711 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 01 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Termayesi: 1.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:204826 Mersis No:0860204026000019
Bilkent Vergi Dairesi 6210054969

Özel 2023 – 1277

Ekim, 2023

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1277
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde yer alan "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda 1. Bodrum katta konumlu "DÜKKAN" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Altmış İki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 447 00 04
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256798 Mersis No:0621054100000019
Malkoçoğlu Vergi Dairesi 631 054 3669

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 9

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 9

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

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 11

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şehit Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax: 0312 467 00 14
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054637400019
Malkoçoğlu Vergi Dairesi 631 054 0637

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 22

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 22

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 22

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 22

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 23

5.1 Pazar Yaklaşımı 25

5.2 Maliyet Yaklaşımı 29

5.3 Gelir Yaklaşımı 30

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 31

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 32

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 32

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 32

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 32

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32

7. SONUÇ 33

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 33

7.2 Nihai Değer Takdiri 33

8. UYGUNLUK BEYANI 34

9. RAPOR EKLERİ 34

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1277 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Nisbetiye Mahallesi, Aytar Caddesi, Nisbetiye 10, No: 107, BBn: 102 Beşiktaş / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" nitelikli taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile sanat galerisi olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, Taks: 0,40, Kaks: 1.80 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmaz üzerinde finansal kiralama şerhi bulunmakta olup tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın çatı katında ruhsata aykırı olarak imalat ile alakalı olarak yapı tatil tutanağı düzenlendiği ve mahkeme sürecinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir. Bu aykırılığın değerleme konusu taşınmazı etkilemediği düşünülmektedir.
Piyasa Değeri	**90.000.000,00-TL** **(Doksan Milyon Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**108.000.000,00-TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ensiyel Mh. Sinan Sok. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 90 41 Fax:0312 467 90 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:350605 Mersis No:0321054503000014
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9306

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1280 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" nitelikli gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce değerleme yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256861 Mersis No:0651054930300019
Maltepe Vergi Dairesi 621 054 9309

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye :	6.000.000,-TL
Ticaret Sicil :	256696
Telefon :	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web :	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres :	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" nitelikli gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

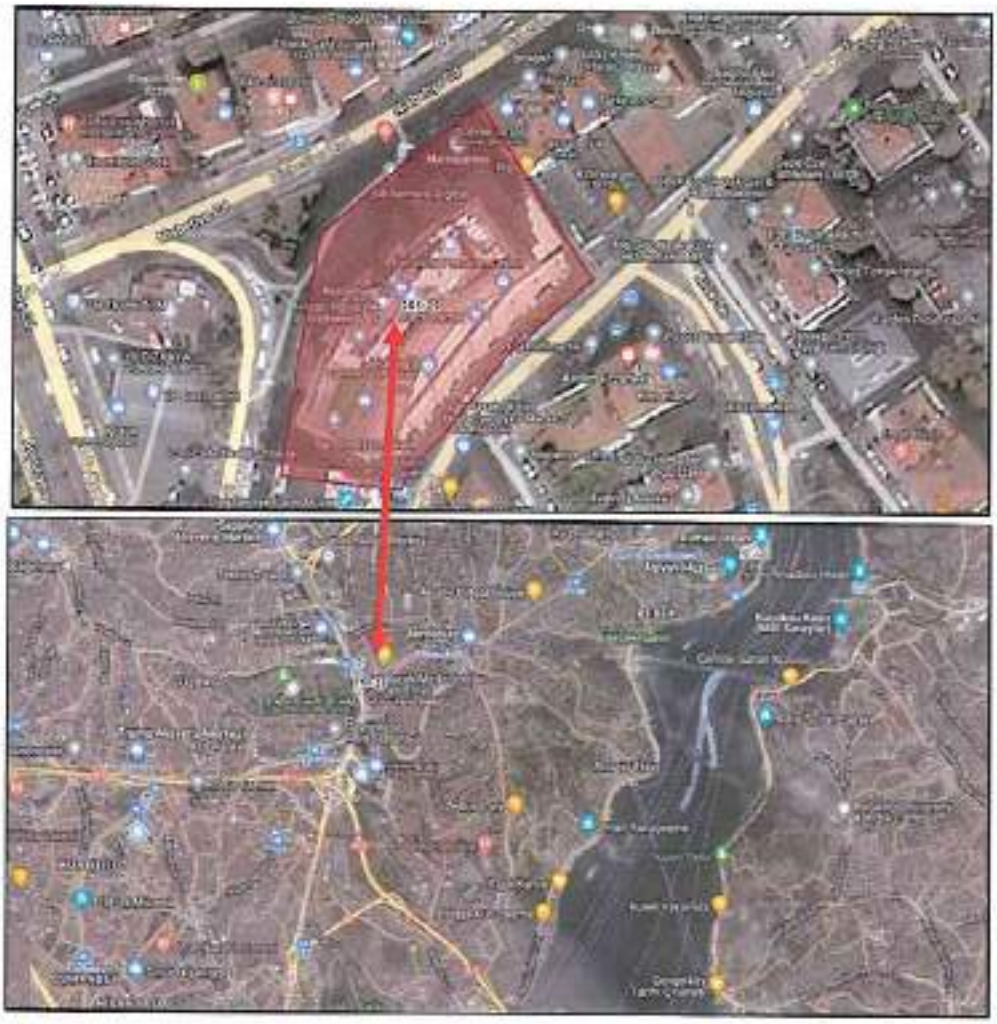
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis N.:0611045933000010
Melepe Vergi Dairesi 631 044 9309

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi, Aytar Caddesi, No: 107, BBn: 102 açık adresinde konumludur. Konu taşınmaza ulaşım için D100 Otoyolu üzerinde Edirne istikametine doğru ilerlerken Boğaziçi Köprüsü'nü geçtikten sonra Zincirlikuyu Mevkiinde Barbaros Bulvarı'na doğru sağa dönülüp Aytar Caddesi'ne doğru devam edilir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Nisbetiye 10 Sitesi bu cadde üzerinde sol kolda konumludur. Taşınmazlara yakın konumda Zorlu Center, Akmerkez, Aile Sağlığı merkezi ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ticari ve sosyal üniteler bulunmaktadır.



Koordinatlar:

Enlem: 41.0741 - Boylam: 29.07168

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye 2.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:356090 Mersis No:0731054030030010
Mükellef Vergi Dairesi Tel: 364 9999

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Beşiktaş
MAHALLE – KÖY - MEVKİ	: Ortaköy - / - /
Taşınmaz No	: 79304510
CİLT - SAYFA NO	: 192 - 18913
ADA - PARSEL	: 395 - 29
YÜZÖLÇÜM	: 4.683,30 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI
ARSA PAY/PAYDA	: 1412 - 47755
MALİK - HİSSE	: TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş V – 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	:6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi – 17.02.2023 - 2796

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (T: 27-05-2016 14:29 – Y:6127)
- Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T: 16-11-2015 16:24 - Y:11716)
- Yönetim Planı : 15/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:15.11.2012 – Y:11462)

İrtifaklar Hanesinde

- M: HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOYUNDA MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 24 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI (T:12.01.1961 – Y:105)

Şerhler Hanesinde

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) (T:24.03.2011 – Y:3416)
- Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 06/01/2023 tarih 208892-1137 sayılı Sözleşme ile. (T:17.02.2023 – Y:2796)

***Taşınmaz üzerinde yer alan finansal kiralama şerhinin içeriğinin incelenmesi gerekli olup, tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmektedir.**

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

Değerleme konusu taşınmaz 17.02.2023 tarihinde 2796 yevmiye numarası ile 6361 Finansal Kiralama Sözleşmesi'nden Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, Taks: 0,40, Kaks: 1.80 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No: 17/ Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 81 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256666 Mersis No:0631055[illegible]0000010
Malteşe Vergi Dairesi 431 054 [illegible]

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

Değerleme konusu taşınmazın bağlı bulunduğu Beşiktaş Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın çatı katında ruhsatsız olarak imal edilen yaklaşık 375,25 m2 alanlı çelik konstrüksiyon için 04.10.2016 tarih, 0032/36 (Sıra/Cilt) no Yapı Tatil Tutanağı düzenlendiği, 3194 Sayılı İmar Kanununun 42. Maddesi uyarınca taşınmazın bağlı bulunduğu Belediye Encümeninin 03.11.2016 tarihli toplantısında 050.02.04 – 290 karar, 394 kayıt 1039250 – 288 çıkış nosu ile 2.999,23 TL'lik kısmı işbu raporun talep sahibi olan Akfen İnşaat Turizm ve Tic. A.Ş'ye kesilmek üzere toplamda 101.435.72 TL'lik para cezası kesilmesine karar verildiği görülmüştür. Yine aynı yapı tatil tutanağına istinaden belediye encümenini 29.11.2016 tarih 050.2.04 – 318 karar, 427 kayıt, 1044656 – 310 çıkış nosu ile bahse konu aykırılığın yıkılarak ana taşınmazın projesine uygun hale getirilmesine karar verildiği görülmüştür. Bahsi geçen encümen kararlarının iptali istemiyle İstanbul İstanbul 9. İdare Mahkemesinde açılan 2019/1069 E. Sayılı dosya ile görülen davanın reddine dair davacı tarafından istinafa gidildiği, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2020/1687 E., 2020/4292 K. Sayılı ve 31/12/2020 tarihli kararı ile istinaf başvurusunun reddedildiği ve encümen kararlarının kesinleştiği görülmüştür. Yine davacı tarafından (NİSBETİYE ON SİTE YÖNETİMİ) encümen kararının kaldırılması konusu istemi ile 9. İdare Mahkemesi'nde dava açıldığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesi kapsamında Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından tanzim edilen 07.11.2018 tarih, 3830272 başvuru, K78BVALK belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi sunulduğu ve dava konusu işlemin 2017/1252 Esas, 2019/101 Karar nosu ile iptaline karar verildiği görülmüştür. Bahsi geçen kararın davalı tarafından (Beşiktaş Belediye Başkanlığı) mahkeme kararının iptali ve reddi istemi ile İstinaf Mahkemesine götürüldüğüne, İstinaf Mahkemesi'nin 2019/1368 esas, 2019/1840 karar nosu ile davalının İstinaf talebinin kabulüne, 9. İdare Mahkemesinin 2017/1252 Esas, 2019/101 Karar sayılı kararının kaldırılmasına karar verildiği görülmüştür. Sürecin temyizi sonucunda 05.04.2023 tarihli 2021/7546 E., 2023/3464 K kararları ile alınan kararların onanmasına kesin olarak karar verildiği görülmüştür

Mahkeme süreci devam ederken yine taşınmazın Beşiktaş Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yapılan dosya incelemesinde yukarıda bahsi geçen aykırılıklara ek olarak 11.01.2023 tarihinde 27 m2 ölçüsünde etrafı ytong örtülü çelik eklenti alan, 143,52 m2 ölçüsünde havuz ve etrafında 103,52 m2 kapalı alan eklendiği, onaylı mimari projesindeki çatı alanının değiştirildiği, bina asansörlerinin teras katına kadar uzatıldığı (98m²), çatı katının üzerinde merdiven kovasının bir kat devam ettirildiği ve tesisat odası yapıldığının (32,56 m²) tespiti ile Yapı Tatil Tutanağı tanzim edildiği görülmüştür. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazışmasında son tarihli Yapı Kayıt Belgesi'nin Yapı Tatil Tutanağı'ndan sonra tanzimi gerekçesiyle geçerliliğinin sorgulanması maksadıyla İstanbul Valiliği'ne yazı yazıldığı ve yazıya cevaben bahsi geçen aykırılığın yasallığa kavuşturulması ile alakalı olarak 17.01.2023 tarih, 7H99ZECNM belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi'ne esas alanların 31.12.2017 tarihinden sonra yapıldığı, 11.01.2023 tarihli 42/0028 sayılı Yapı Tatil Tutanağından sonra güncelleme yapılarak 07.11.2018 tarih, 3830272 başvuru, K78BVALK belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi'nin oluştuğu ve tekrar güncelleme yapılarak 17.01.2023 tarih, 6223393 başvuru numaralı 7H99ZECM belge numaralı Yapı Kayıt Belgesinin alındığı ve aktif olduğu görülmüştür. Söz konusu tutanak ile alakalı sürecin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

***Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İ.B.B Başkanlığı ile olan yazışmasında Yapı Kayıt Belgesi'nin teras katında inşa edilen hacim ile alakalı alındığı ve 111 bağımsız bölüm numarası ile numaralandırıldığı görülmüştür.**

****Dava süresinde yıkım kararına binaen belediye ekiplerinin işlem yapmak için aykırılık teşkil eden mahalle gittiği, mahkeme sürecinin devamı gerekçesiyle işlem yapmadığı görülmüştür.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:287650 Mersis No:0310054679000014
Mahepe Vergi Dairesi 831 054 9369

***Yukarıda bahsi geçen Yapı Kayıt Belgelerinden 07.11.2018 tarih, 3830272 başvuru, K78BVALK belge numaralı Yapı Kayıt Belgesi fiziki olarak görülmüş olup, diğer belgeler yazışmalar üzerinde okunmuştur.

****Yukarıda ayrıntıları verilen tutanak, encümen kararları ve mahkeme kararları değerlemeye konu bağımsız bölümü etkilememekte olup, bütün maliklere ana taşınmazdaki hisseleri oranında ceza kesildiği tespit edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait alınan belgeler şu şekildedir;

RUHSAT BİLGİLERİ										
Sıra No	Belge Adı	Tarih	Sayı	Kullanım Amacı	B.B Sayısı	Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	8.10.2010	2010/6442	Rezidans	134	7.669,35	20.321,01	31.650,71	16	5A
				Bina İçindeki İşyeri	25	3.660,35				
2	Tadilat Ruhsatı	13.07.2012	2012/3283	Rezidans Daire	92	7.750,35	22.310,02	35.195,37	17	5A
				Bina İçindeki İşyeri	18	5.135,00				
3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	18.05.2015	2014/3458	İdari İşler Binası	92	7.750,35	22.310,02	35.195,37	17	5A
				-	18	5.135,00				

17.03.2016 tarih, 2016/2521900 sayılı Proje, 04.11.2016 tarih, 000873 – 16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 10.09.2018 tarih, 2018/31 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Yeni Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi yol kotu altı kat sayısı 2, yol kotu üstü kat sayısı 15 olmak üzere toplam 17 kat, 42 mesken, 6 ofis, 1 kapıcı dairesi olmak üzere toplam 48 bağımsız bölüm, 6.998 m² inşaat alanı için IV – C yapı sınıfında tanzim edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazların yer aldığı binanın yapı denetim işlemleri Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No:523, D:1 Kadıköy/İSTANBUL adresinde konumlu DST Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından yapılmıştır.

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

Söz konusu değerleme işlemi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmaz için 26.11.2014 tarih, S3497C15A3319 sayılı, B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan siluetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusudur". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

İSTANBUL
Nüfus: 15.907.951

↑ %0.42

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır.

İstanbul nüfusu 2022 yılına göre **15.907.951**'dir.

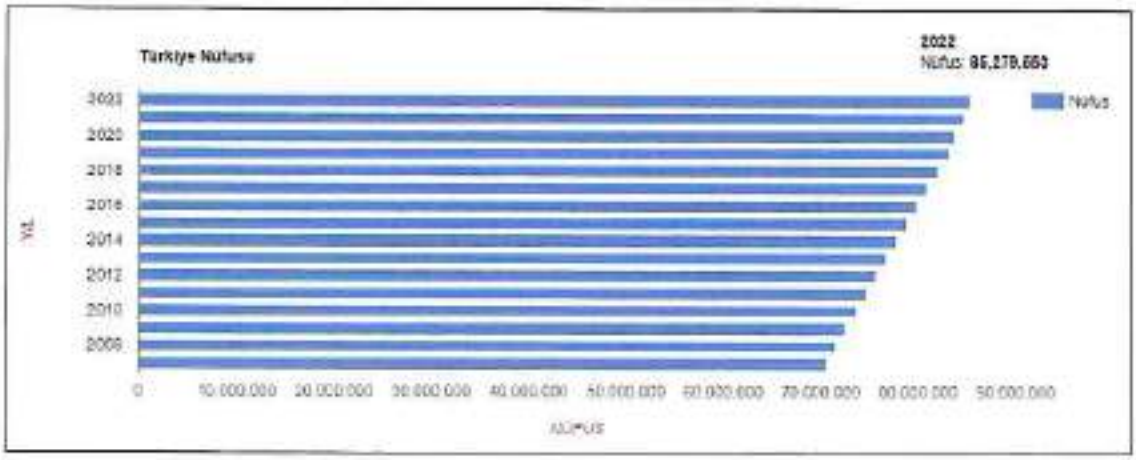
Bu nüfus, **7.955.820** erkek ve **7.952.131** kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: **%50,01** erkek, **%49,99** kadındır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 [illegible] Faks: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 350696 Mersis No: 0601054930500010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9309

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

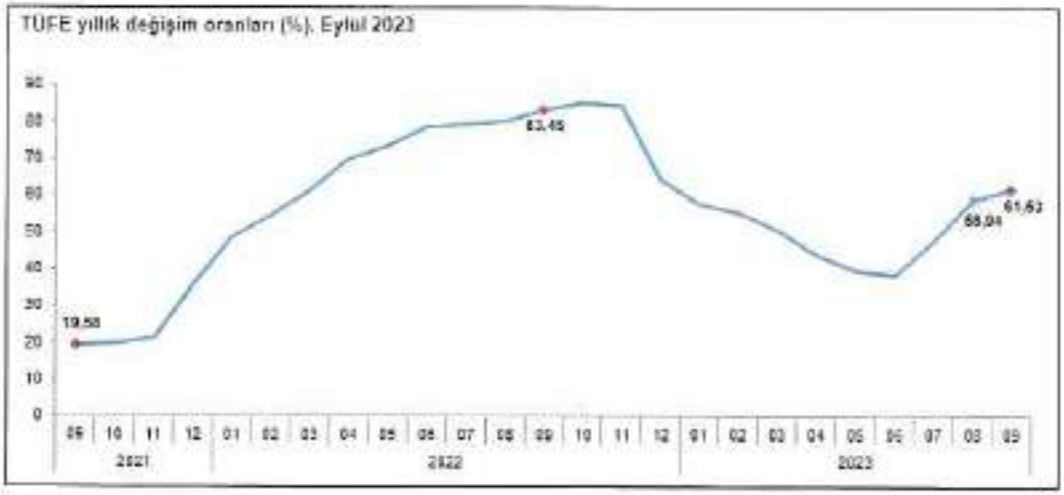
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



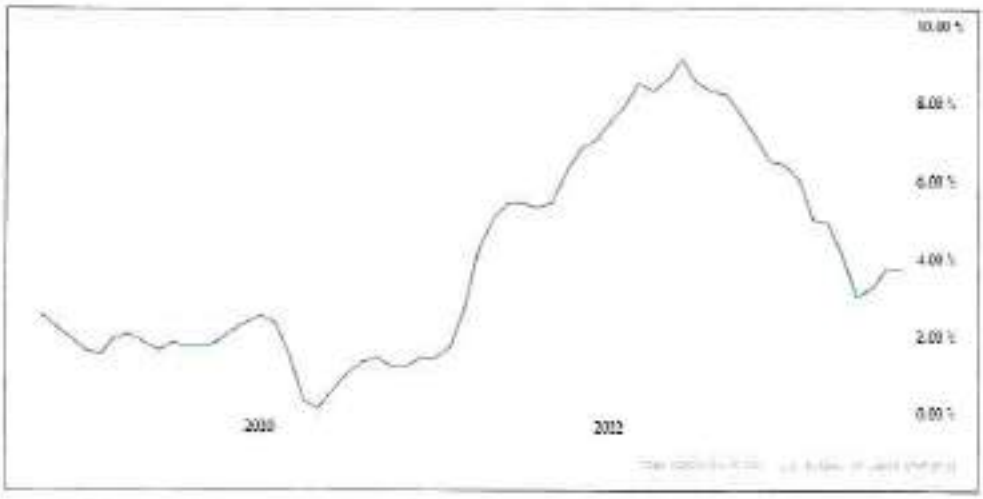
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



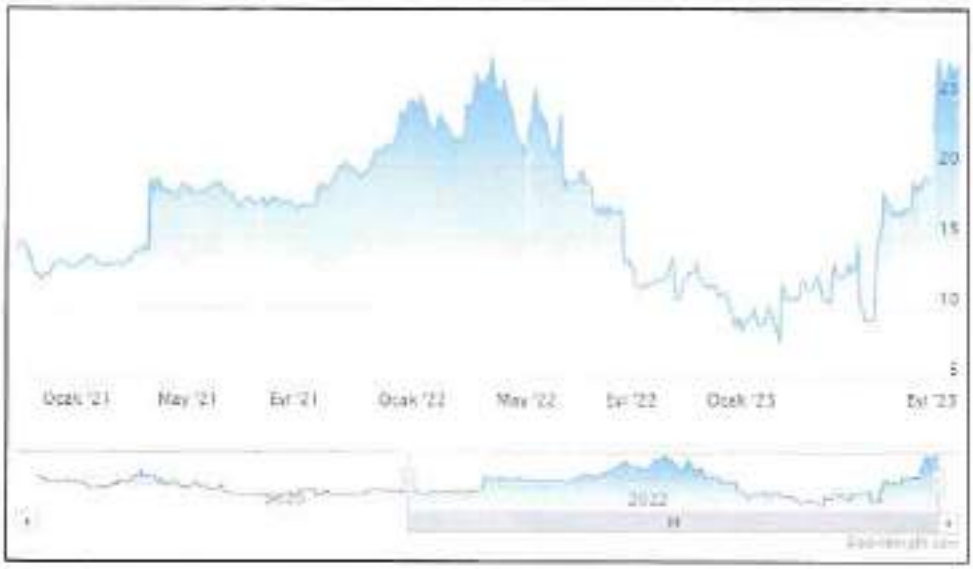
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

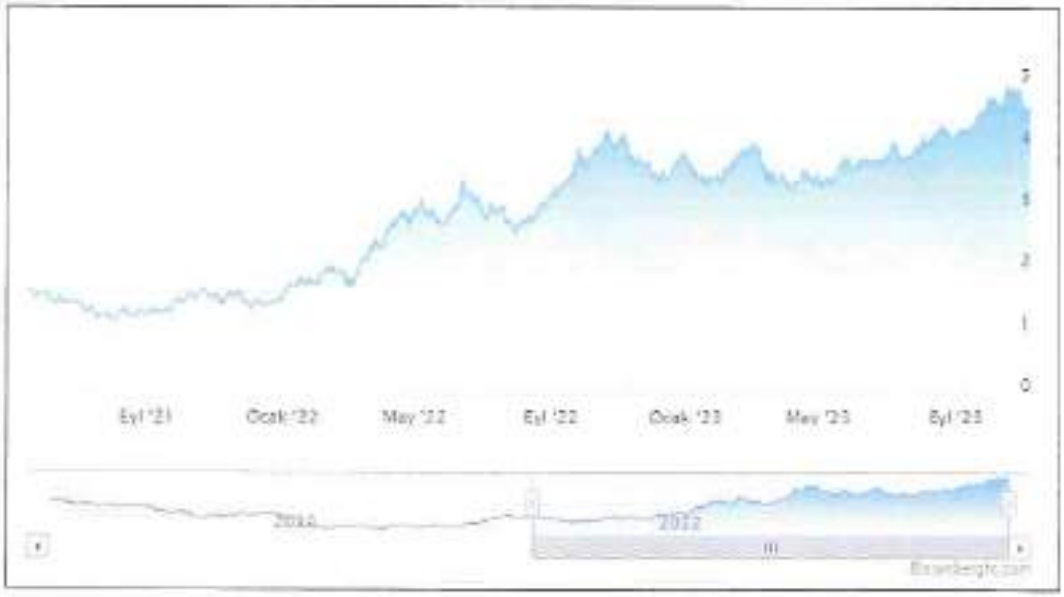
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sakir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 90 34
www.netgd.com.tr Sermaye 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 258890 Mersis No:0301054028200015
Mükepe Vergi Dairesi 691 1554130

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

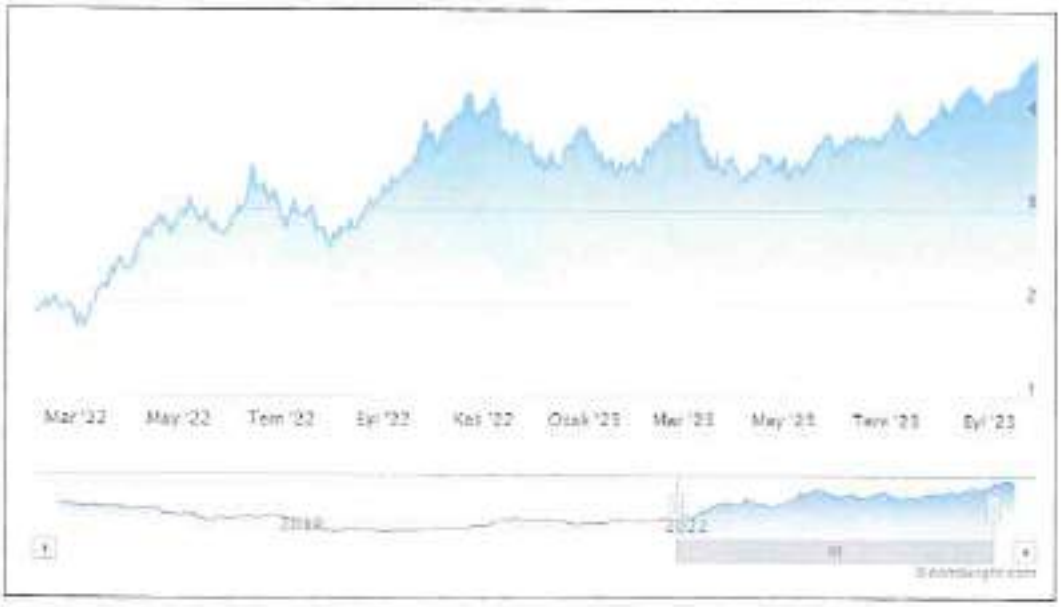


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



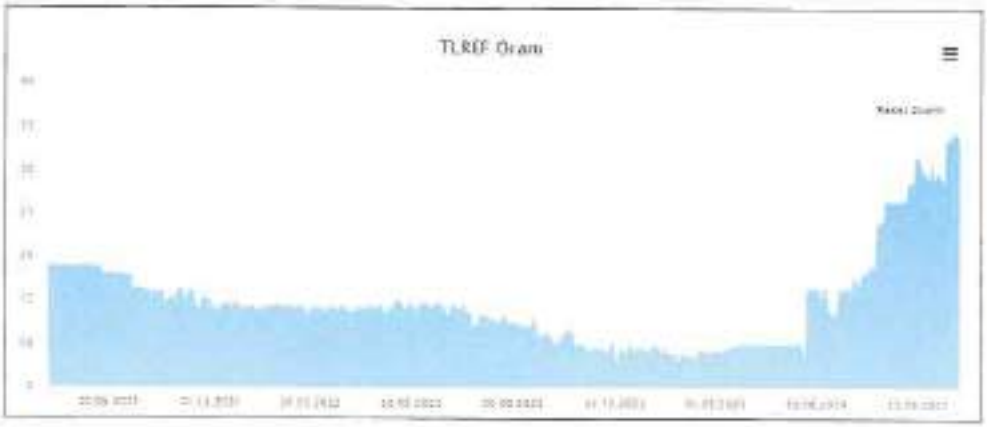
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

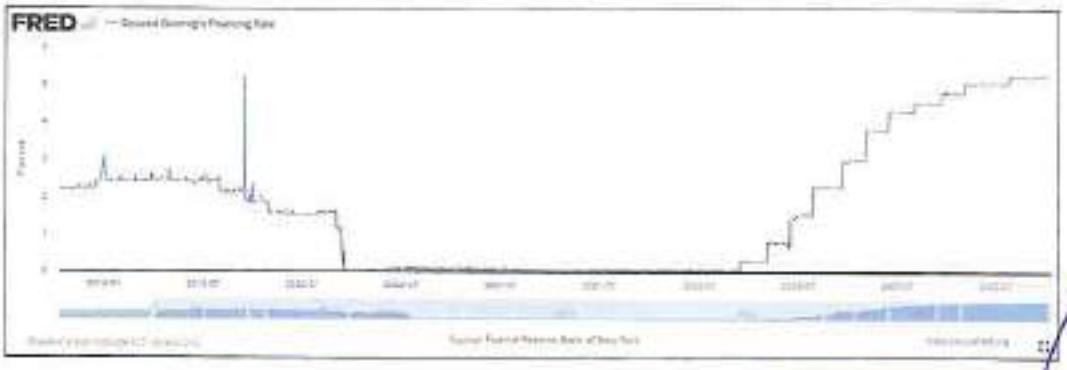


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



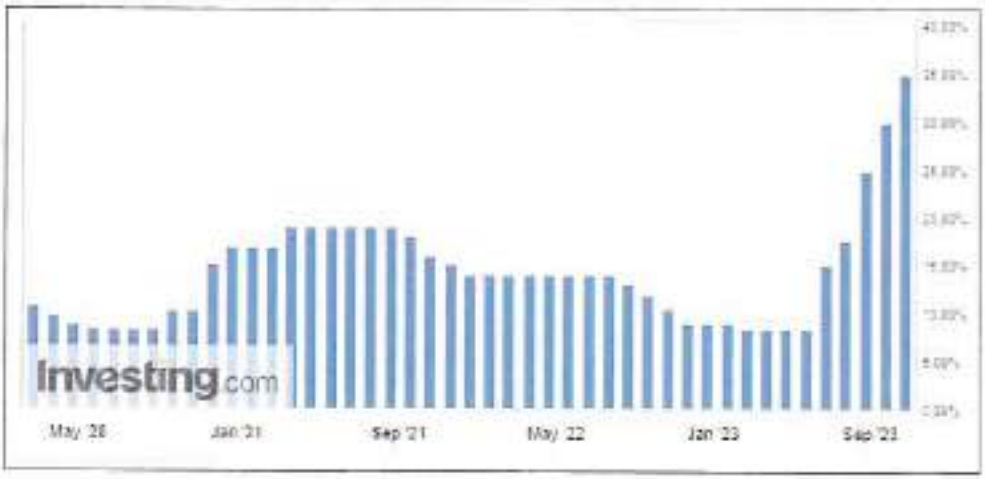
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.



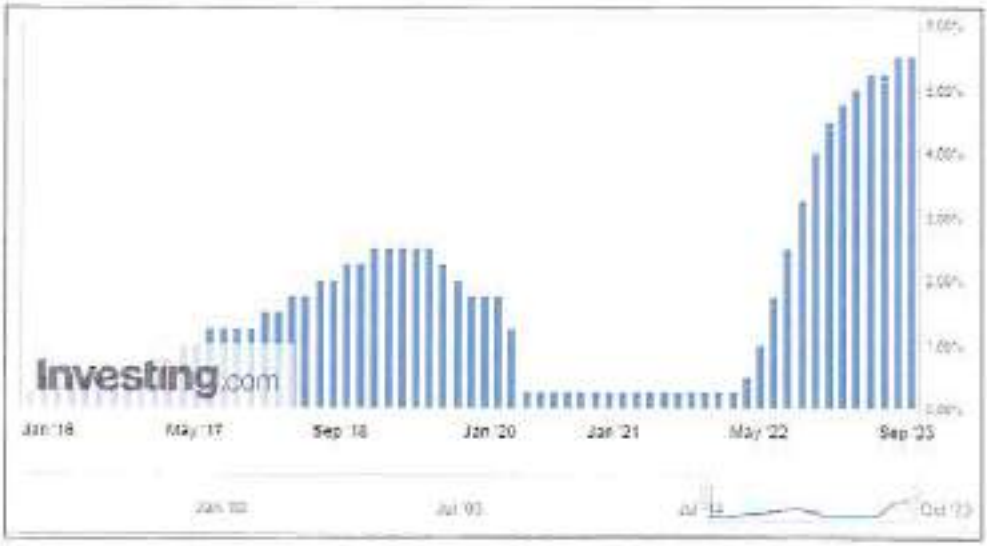
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

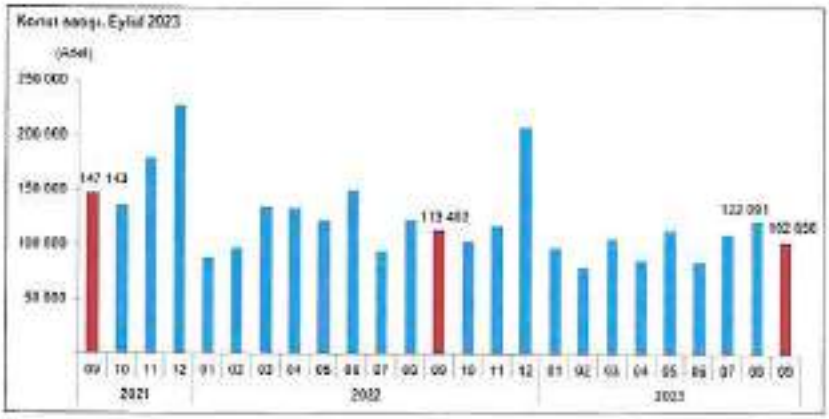


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

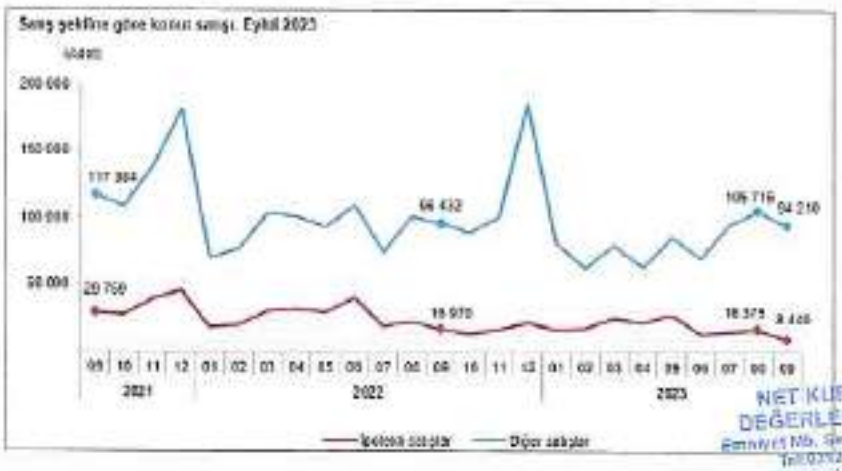
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

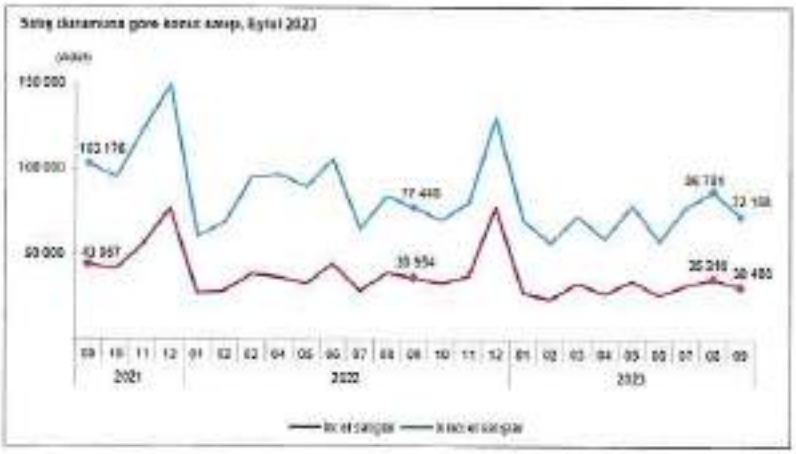
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	908 074	1 057 163	-14,1
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 661	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 502	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	908 074	1 057 163	-14,1
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	639 477	745 045	-14,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

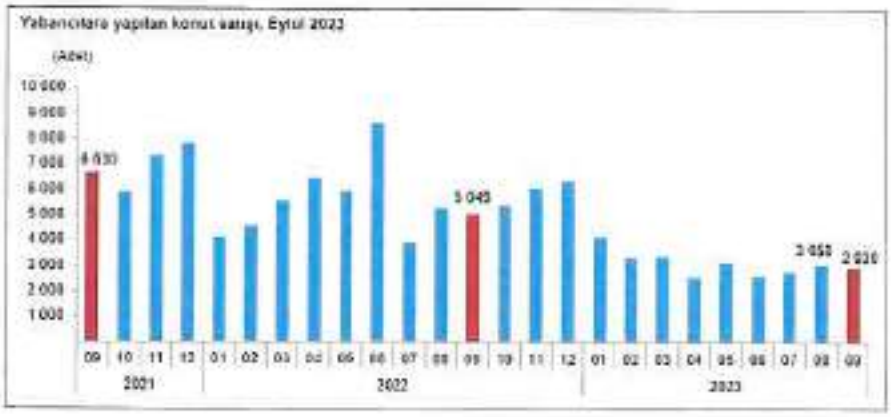


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şehit Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 61 Faks:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.Nr:256000 Mersis No:0610004560000019
Bahçelievler Vergi Dairesi 631 004 2380

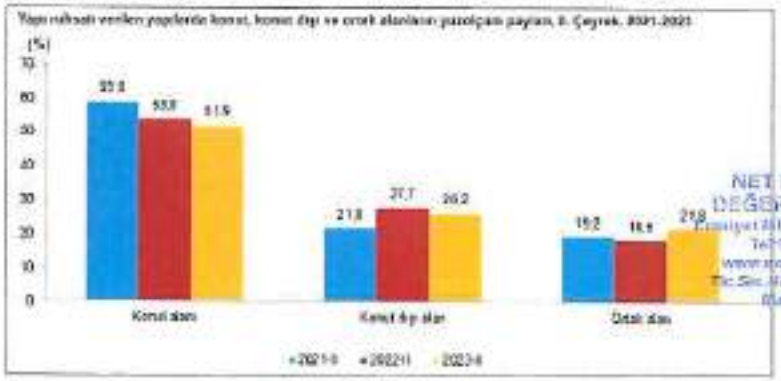
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

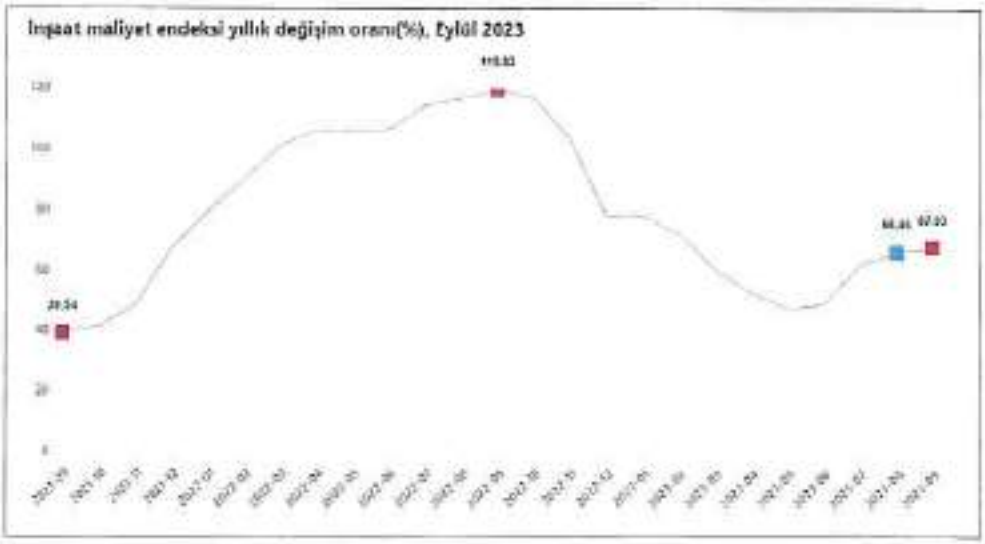
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		**138 556**	**44,1**	**724 544**	**30,5**	**151 326 137**	**34,4**
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	II	38 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	16,8
	III	38 430	20,3	149 589	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 996	18,7	242 526	23,9	51 860 666	30,6
2022		**127 745**	**-7,8**	**695 248**	**-4,0**	**145 875 756**	**-3,6**
	I	26 133	-22,2	139 311	-20,0	27 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 790	-8,8	30 713 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 356	-2,8	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 770	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 700	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 749	31,3	38 572 889	25,6

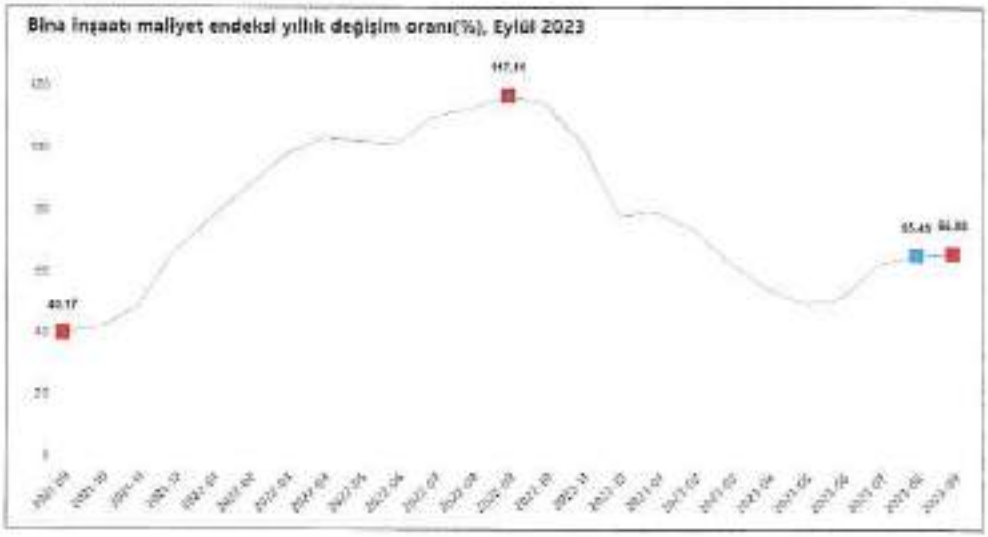
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

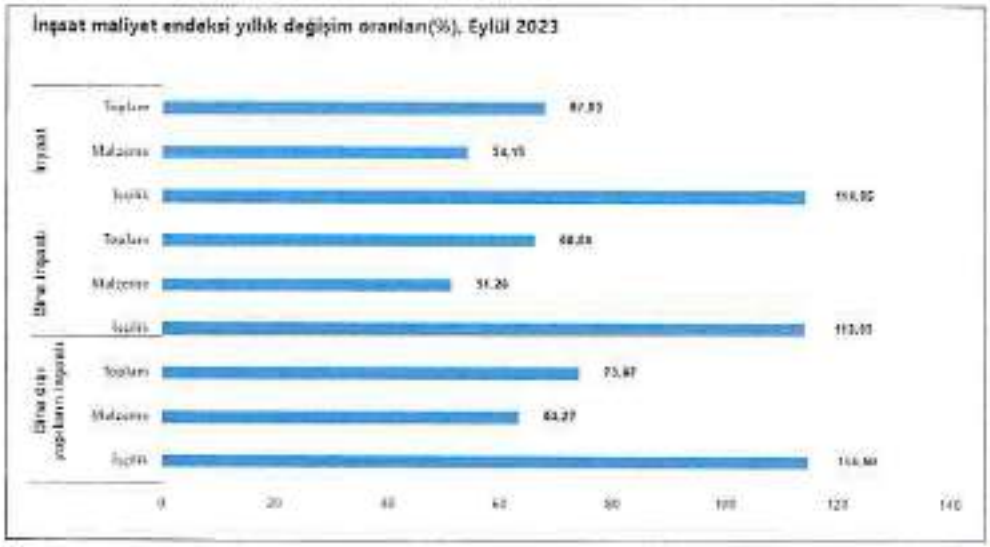
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı..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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz blok Beşiktaş ilçesi, Nispetiye Mahallesi 395 ada 29 parselde konumludur. Parsel üzerinde tek bloktan oluşan Nisbetiye 10 Sitesi yer almaktadır. Blok yol kotu altı kat sayısı 7, yol üstü kat sayısı 10 olmak üzere toplam 17 kattan ibarettir, blokta kapalı ve açık otopark, asansör bulunmaktadır. Blokun ısıtma sistemi doğalgaz kombi olup ana giriş kapısı cam doğramadır. Ana taşınmaz girişi parsel içerisinden, zemin kat seviyesinden yapılmaktadır. Ana taşınmaz değerleme tarihi itibari ile bakımlı durumda olup herhangi bir tadilat ihtiyacı mevcut değildir.

Değerleme konusu 102 bağımsız bölüm numaralı dükkan projesine göre ve mevcutta binanın 1. Bodrum katında konumludur. Taşınmaz projesine göre 470 m² brüt kapalı alan, 66 m² teras alanlıdır. Mevcutta ise projesinde teras olarak gözüken hacmin kapalı alan olarak edildiği ve taşınmazın toplamda 536 m² kapalı alanlı hale getirildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz içerisinde ihtiyaca binaen bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür. Konu taşınmaz değerleme tarihi itibari ile bakımlı durumdadır.

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

Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın aykırılık detayları raporun 3.6 bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Bu aykırılığın değerleme konusu taşınmazı etkilemediği düşünülmektedir.

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

Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın raporun 3.6 bölümünde açıklanan aykırılıkları ile alakalı 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması ya da ruhsata aykırı hacimlerin yıkılarak ruhsata uygun hale getirilmesi önerilir. Bu aykırılığın değerleme konusu taşınmazı etkilemediği düşünülmektedir.

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

Konu taşınmaz değerleme tarihi itibari ile galeri olarak kullanılmakta olup arsa veya arazi değildir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

A Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza aynı sitede konumlu, 780 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 168.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin büyük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı nispeten düşüktür. **İlgilisi: 533 336 60 40**

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 62.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlı olup, doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 735 08 33**

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 60 m² zemin kat, 40 m² bodrum kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 18.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan:70 m²). Emsal konum açısından dezavantajlı olup, küçük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı yüksektir. Ayrıca emsalin doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 735 27 60**

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 100 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 25.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal konum açısından dezavantajlı olup, küçük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı yüksektir. Ayrıca emsalin doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 542 497 95 12**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Brüt alanı (m²)	**780,00m²**		**300,00m²**		**70,00m²**		**100,00m²**	
Satış fiyatı	**168.000.000 TL**		**62.000.000 TL**		**18.000.000 TL**		**25.000.000 TL**	
m² birim fiyatı	**215.385 TL**		**206.667 TL**		**257.143 TL**		**250.000 TL**	
Pazarlık	**15%**	**-**	**10%**	**-**	**15%**	**-**	**15%**	**-**
Konum Şerefiyesi	**0%**	**+**	**10%**	**+**	**10%**	**+**	**10%**	**+**
Kat Şerefiyesi	**0%**	**-**	**10%**	**-**	**10%**	**-**	**10%**	**-**
Alan şerefiyesi	**5%**	**+**	**0%**	**-**	**30%**	**-**	**25%**	**-**
İndirgenmiş birim fiyat	**193.846 TL**		**186.000 TL**		**141.429 TL**		**150.000 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**167.819TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanar Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 497 [illegible] Fax:0312 497 [illegible]
www.[illegible] Sermaye: [illegible] TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:[illegible]
Maltepe Vergi Dairesi [illegible]

[E:5 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 42 m² alanlı emsal pazarlıklı olarak 60.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin küçük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı yüksek olup, doğrudan caddeden girişinin olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 311 66 16**

[E:6 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 320.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlı olup, doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 535 558 99 10**

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 195 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 195.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin küçük alanlı sebebiyle birim fiyatı yüksek olup, doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 545 231 22 05**

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 100 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 140.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin küçük alanlı sebebiyle birim fiyatı yüksek olup, konum açısından ve doğrudan caddeden girişi olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 387 14 93**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)								
İçerik	**Emsal 5**		**Emsal 6**		**Emsal 7**		**Emsal 8**	
Brüt alanı (m²)	**42,00m²**		**300,00m²**		**195,00m²**		**100,00m²**	
Satış fiyatı	**60.000 TL**		**320.000 TL**		**195.000 TL**		**140.000 TL**	
m² birim fiyatı	**1.429 TL**		**1.067 TL**		**1.000 TL**		**1.400 TL**	
Pazarlık	15%	-	10%	-	10%	-	15%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	10%	-	0%	+	10%	-
Kat Şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Alan şerefiyesi	40%	-	0%	-	25%	-	30%	-
İndirgenmiş birim fiyat	**571 TL**		**800 TL**		**600 TL**		**560 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**633TL/m²**							

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Rapora konu taşınmaz tapu kaydına göre "Dükkan" vasıflıdır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkanların birim fiyatları 150.000-TL/m² ila 200.000-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 600-TL/m² ila 800-TL/m²arasında değişmektedir.

Bölgede yer alan satışa ve kiraya konu taşınmazların pazarlık payı yüksek tutulmuş olup piyasada hareket olmadığı ve talep edilen fiyatlar üzerinden işlem gerçekleşmediği bilgisi emlak danışmanlarından alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın projesinde teras alanı olarak gözüken hacmin kapalı alan olarak imal edildiği tespit edilmiş olup, doğrudan taşınmaz içerisinden geçişi oluşu sebebiyle teras alanı indirgemesi yapılmamıştır.

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmaza takdir edilen satış değer detayı şu şekildedir;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER DETAYI						
Sıra No	Taşınmaz No	Projeye GöreTaşınmaz Kapalı Alan (m²)	Projeye GöreTaşınmaz Teras Alan (m²)	Mevcut Durumda Taşınmaz Kapalı Alan (m²)	Taşınmaz Birim Değeri (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	102	470	66	536	167.910,45	90.000.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza proje yüzölçümü dikkate alınarak daire toplam değeri (K.D.V hariç) **~90.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sk. No:4 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 01 Faks:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.605.608.30 TL
Tic.Sic.No:259686 Mersis No:0361005000100149
Maltepe Vergi Dairesi 6710154 [illegible]

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

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde benzer nitelikteki taşınmazların kapitalizasyon oranlarının %4,5 ile %5,00 arasında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye konu taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,6 olacağına kanaat getirilmiş olup bu orandan hareketle taşınmazların kendini amorti etme süresi ~21,5 yıldır. Bu durumda konu taşınmazın gelir yöntemi kullanılarak takdir edilen değeri aşağıda yer almaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Gelir Yaklaşımı ile taşınmazlara takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER DETAYI										
Sıra No	Taşınmaz No	Projeye GöreTaşınmaz Kapalı Alan (m²)	Projeye GöreTaşınmaz Teras Alan (m²)	Mevcut Durumda Taşınmaz Kapalı Alan (m²)	Taşınmaz Birim Değeri (TL/m²)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	/	Kap. Oranı	Taşınmaz Değeri
1	102	470	66	536	₺625,00	₺335.000,00	₺4.020.000,00	/	0,046	₺87.391.304,35
										₺87.390.000,00

Taşınmazlara Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre toplamda **~87.390.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında takdir edilen taşınmaz kira değer detayı şu şekildedir;

Sıra No	Taşınmaz No	Projeye GöreTaşınmaz Kapalı Alan (m²)	Projeye GöreTaşınmaz Teras Alan (m²)	Mevcut Durumda Taşınmaz Kapalı Alan (m²)	Taşınmaz Birim Değeri (TL/m²)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)
1	102	470	66	536	₺625,00	₺335.000,00

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmaza takdir edilen kira değeri **~335.000,00-TL**'dir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmaz dükkan vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun yapılaşması en iyi ve verimli kullanım türü olacaktır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 487 58 55 Fax: 0312 417 93 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 350565 Mersis No: 0[illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 031 014 0108

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda dükkan emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın kapalı ve açık alanı, lokasyonu, iç yapı inşaat özellikleri, yaşı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın çatı katında ruhsata aykırı olarak imalat ile alakalı olarak yapı tatil tutanağı düzenlendiği ve mahkeme sürecinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir. Raporda ayrıntıları verilen bu aykırılığın değerleme konusu taşınmazı etkilemediği düşünülmektedir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul "Dükkan" vasıflıdır. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 395 ada 29 Parselde kayıtlı "BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda, 1. bodrum katta konumlu 102 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **90.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Doksanmilyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 108.000.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 27.3767 TL 'dir.*

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Bilgileri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

*******Konu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmaz için düzenlenmiş olan Yapı Tatil Tutanakları, Encümen Kararları ve Mahkeme Kararları yaklaşık 55 sayfa olup tamamı rapor ekine koyulmamıştır. Bahsi geçen belgeler kurum arşivinde mevcut olup, talep edilmesi durumunda paylaşılacaktır.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAKBİS GÖRSELLERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 31-10-2023-15:17

weblapu

Kaydı Oluşturan: İSMAİL UĞUR (TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ -BAŞKENT KURUMSAL ŞUBESİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	79304510
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ
Kurum Adı:	Beşiktaş
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	192/18913
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	395/29
AT Yüzölçüm(m2):	4683.30
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM//102
Arsa Pay/Payda:	1412/47755
Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehter	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Beşiktaş - 27-05-2016 14:29 - 6127	

Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.11.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 16-11-2015 16:24 - 11716	
Beyan	Yönetim Planı : 15/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 15-11-2012 12:47 - 11462	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
731556907	(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. V	-	1/1	1412	1412	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 17-02-2023 2796	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehter	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE SARI BOYA İLE TARAMAN BİR METRE ENİNDE 20 METRE BOYUNDA MECRAMIN İŞ BU PARSELİN ALEYHİNE 24 PARSELİN LEHİNE OLMAK ÜZERE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:54129443) BİLGİ UZUN HASAN : ALİ Kızı KN:	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-01-1961 00:00 - 105	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Beşiktaş - 24-03-2011 10:06 - 3416	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 06/01/2023 tarih 208892-1137 sayılı Sözleşme ile.	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020609	Beşiktaş - 17-02-2023 11:22 - 2796	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) _CVuaGoyF2O3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAZILI İMAR DURUMU

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 24864664 - 115
Konu : Bilgi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 31.10.2023 tarihli ve 149746 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçeniz ile imar durumu bilgisi talep edilen, Beşiktaş İlçesi, Nispetiye Mahallesi, 39 pafta, 395 ada, 29 parsel sayılı yer, 29.07.2008 onanlı 1/5000 ölçekli 395 ada, 14-15-16-23 parsellere ilişkin nazım imar planı tadilatı kapsamında Taks: 0.40, Kaks:1.80 yapılanma koşullarında "Ticaret Alanı"nda ve 15.09.1962 onanlı Eftal Ariel Mevzii İmar Planı ve 13.03.1967 onanlı Mevzii İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Bebek Mahallesi, 70 pafta, 140 ada, 187 parsel ise Boğaziçi Öngörünüm Bölgesinde ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Boğaziçi İmar Müdürlüğü yetki sınırları içerisinde kaldığından ilgi dilekçe, yazımız ekinde olup meri mevzuata göre gereğinin yapılarak ilgi dilekçeye cevap verilmesi arz/rica olunur.

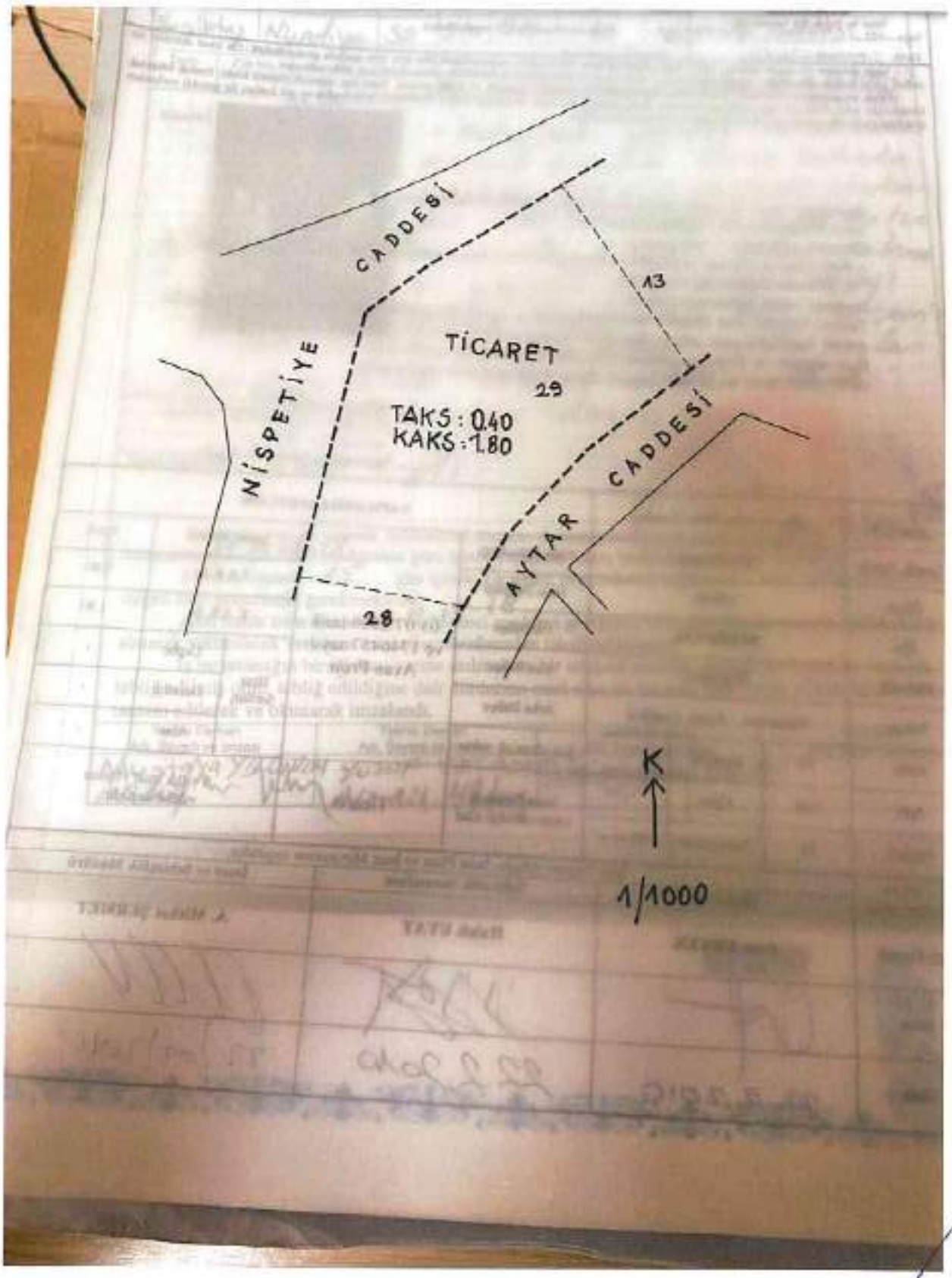
İlker ÖZSALMAN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Ek :
1- İlgi dilekçe
2- İmar planı örneği (395/29)

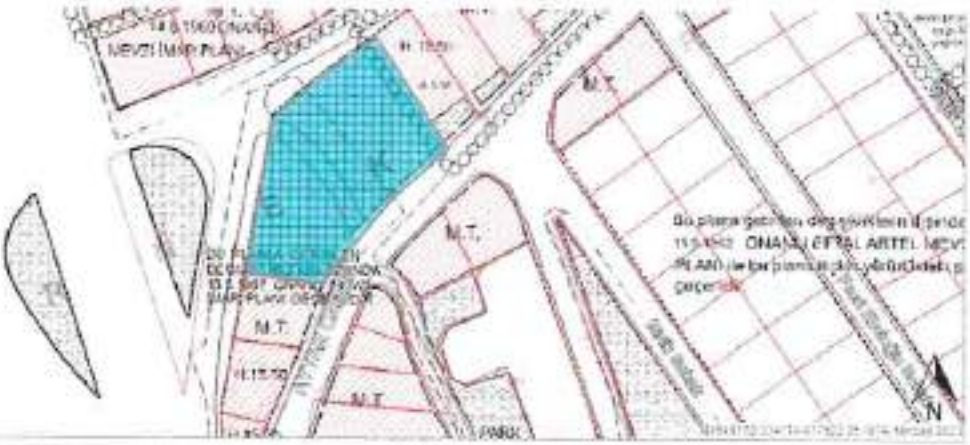
Dağıtım :
Gereği :
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Boğaziçi İmar Müdürlüğüne

Bilgi :
Akfen İnş.Turizm Vetic.A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Meri İmar Planı	BEŞİKTAŞ İLÇESİ GERİ GÖRÜNÜM ETKİLENME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
Fonksiyon	Ticaret Alanı
Ölçek	1/1000

Tasdik Tarihi	10.12.1993 00:00:00
İlçe	**BEŞİKTAŞ**
Mahalle	**ORTAKÖY**

Pafta	F22D16D2A
Ada/Parsel	385 / 29 Tescil
Parsel Alanı (m²)	4.684,33 m² (Tapu alanı değildir)

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	0.40
K.A.K.S (Emsal)	1.80 (-)
Kat Alınacak Nokta	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Selçuk Sk. No:4/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 09 41 Faks: 0312 467 09 34
www.netgd.com.tr Sermayesi 1.400.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 358198 Mersis No: 0600... Kentsel Tasarımcılık
Bahçelievler Vergi Dairesi 631 ... 6389

PROJE GÖRSELLERİ

Mehmet ABACI
Bölge Teknik Müdür Aksin

Mühendis

PIRAMIT

MIMARLIK
MÜHENDISLIK
SEHIRCILIK
DEKORASYON

Y. MIMAR TURGUT TOYDEMIR

TEL: 0212 275 27 16
0212 275 93 45

PROJE MÜELLIFIN	ADI SOYADI	UNVANI		
MIMARI	TURGUT TOYDEMIR	MIMAR	1973	
STATIK				
MÜELLIFIN ADRESI	KORUMENT YOLU BIRKENT SITESI A BLOK D:1			

PROJE KONTROLÜ YAPAN	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MIMARI	STATIK

TURGUT TOYDEMIR Mimarlık Mühendislik San. Tic. Ltd. Şti. Sahrayıcedit Mah. Kartal Yolu Birkent Sitesi A Blok No:1 Kartal-İSTANBUL

YAPININ	CINSI	GÜNEY AKDENİZ SÜLÜNYANAS ve HÜSEYİNALAN
	KULLANIM AMACI	TİCARİ (MAGAZA + RESTORAN)

ARSANIN

BELEDİYESİ	ILÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	NAZIM İMAR SAYISI
BEŞİKTAŞ	BEŞİKTAŞ	ORTAKÖY	NİSPETİYE	29	396	29	

MAHALLE NEMAZGAH SAYISI	İBADET YERİNİN SAYISI	MEVZUU	KAT ADEDİ	ALANI (m²)	İNŞAAT DÜNEŞ	TAHSIS AMACI	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ	MEVCUT YOK

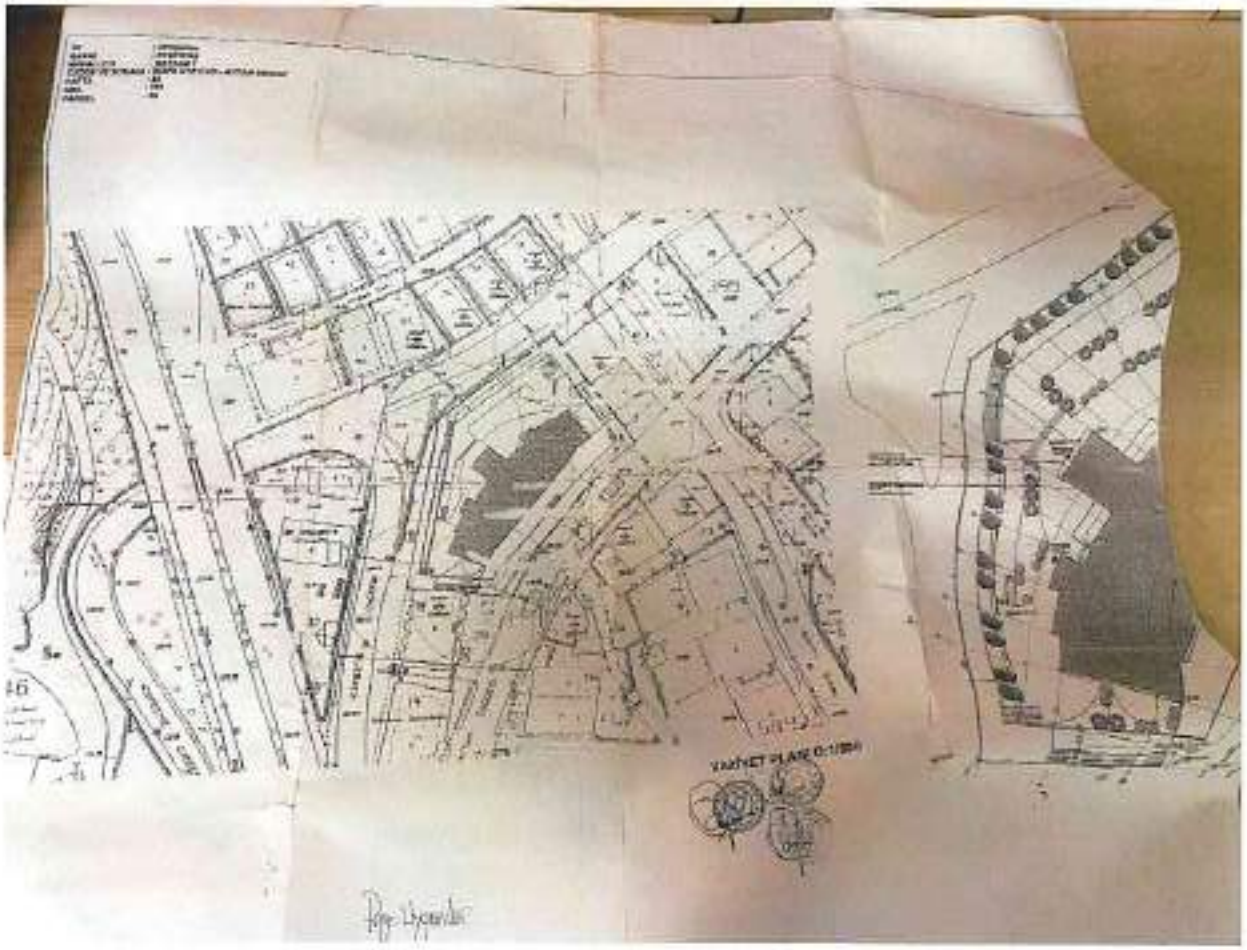
İMAR PLANI	MİMARI PROJE	KONUT - TİCARİ
	STATİK PROJE	

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ
İLÇESİ	BEŞİKTAŞ	
MAHALLESİ	ORTAKÖY	
SOKAĞI	NİSPETİYE	
PAFTA	29	
ADA	396	
PARSEL	29	

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN _____ KAZISI İNŞAATA AİT PROJENİN _____ İDARE SAYILI İMAR DURUMUNA GÖRE İMAR KANUNUNUN VE İLGİLİ MEVZUATA GÖRE TEKNİK OLUNMAMA TARAFIMIZDAN TASDİK OLUNMUŞTUR.

BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ	MİMARİ PROJEYİ KONTROL VE İNŞAİ ADI SOYADI İMZA	
	RAPORTÖR	RUHSAT MÜDÜRÜ İMZA

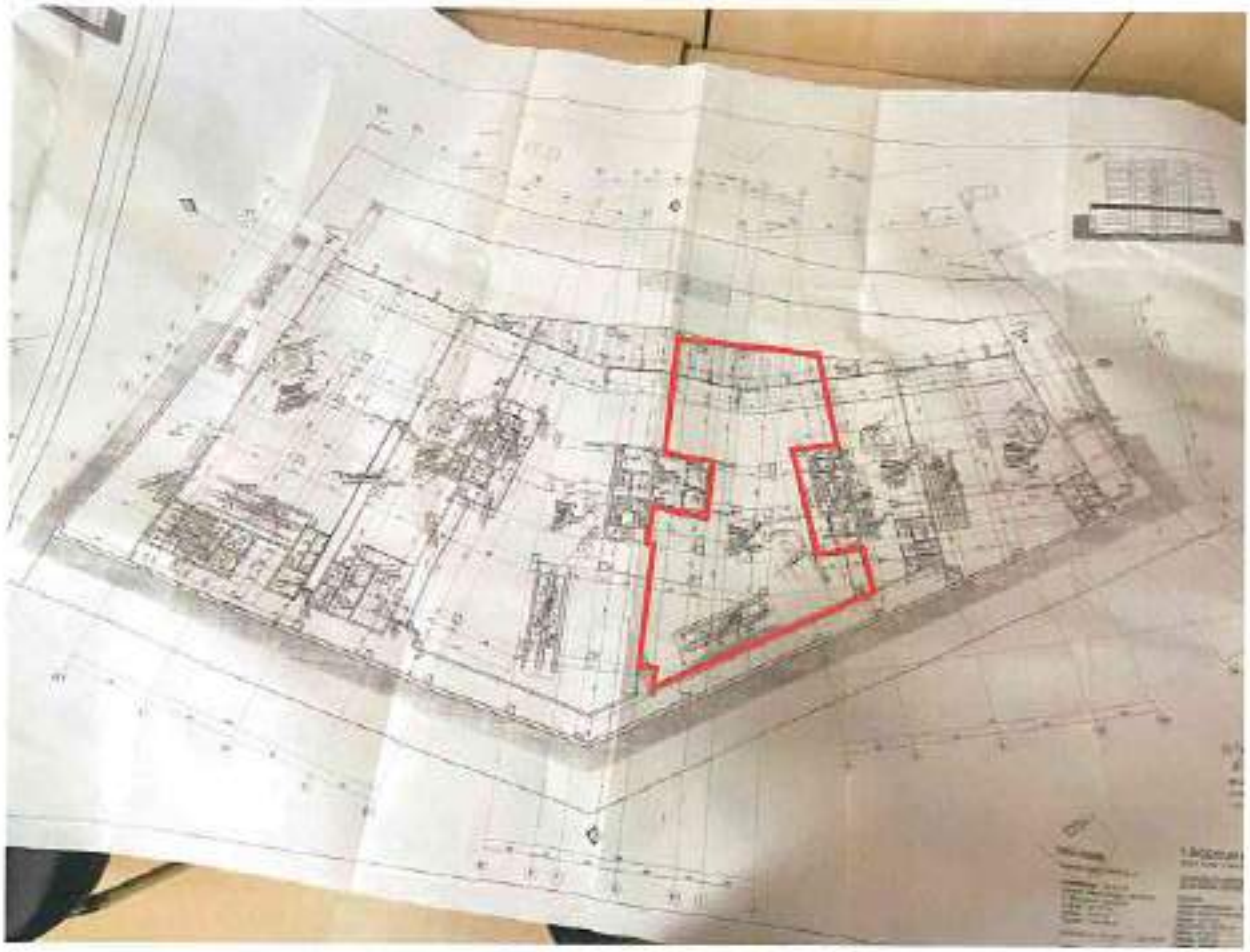
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eskişehir Cad. Sevr Sk. No:13/1 Yücetepe-Çankaya/ANKARA
Tel: 0212 467 00 61 Fax: 0212 467 00 31
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 258664 Vergi No: 0631555[illegible]
Mükellef Vergi Dairesi [illegible]



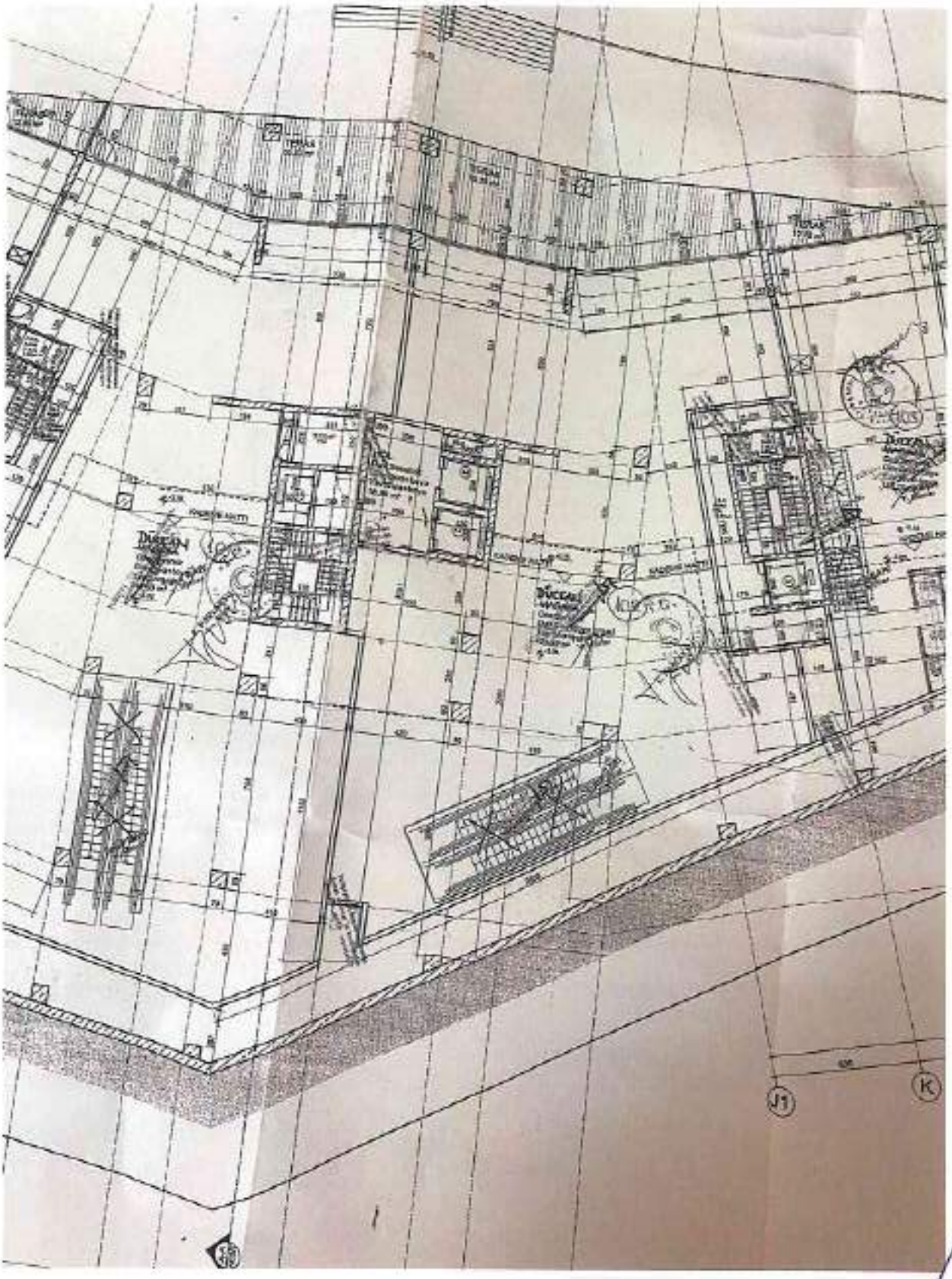
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bilkent Kat	82	Kiraz	378 / 47735	BILGI UZUNHASAN	
				RESAT ALI UZUNHASAN	
				GÜNEY UZUNHASAN ANKORA	
				EBRA UZUNHASAN ÖNER	
				FATMA FILIZ UZUNHASAN	
				MEHMET DOĞU UZUNHASAN	
Zemin Kat	95	Dükkan	1009 / 47735	BILGI UZUNHASAN	
Zemin Kat	94	Büfeler	1132 / 47735	RESAT ALI UZUNHASAN	
Zemin Kat	93	Dükkan	1154 / 47735	EBRA UZUNHASAN ÖNER	
				FATMA FILIZ UZUNHASAN	
				MEHMET DOĞU UZUNHASAN	
Zemin Kat	96	Dükkan	1006 / 47735	BILGI UZUNHASAN	TAM
				RESAT ALI UZUNHASAN	TAM
				GÜNEY UZUNHASAN ANKORA	TAM
				EBRA UZUNHASAN ÖNER	
				FATMA FILIZ UZUNHASAN	
				MEHMET DOĞU UZUNHASAN	
Zemin Kat	97	Dükkan	[illegible]	BILGI UZUNHASAN	
				RESAT ALI UZUNHASAN	
				GÜNEY UZUNHASAN ANKORA	
				EBRA UZUNHASAN ÖNER	
				FATMA FILIZ UZUNHASAN	
				MEHMET DOĞU UZUNHASAN	
Zemin Kat	98	Dükkan	452 / 47735	BILGI UZUNHASAN	
				RESAT ALI UZUNHASAN	
				GÜNEY UZUNHASAN ANKORA	
				EBRA UZUNHASAN ÖNER	
				FATMA FILIZ UZUNHASAN	
				MEHMET DOĞU UZUNHASAN	
1. Bodrum Kat	99	Dükkan	1383 / 47735	BILGI UZUNHASAN	
1. Bodrum Kat	100	Dükkan	890 / 47735	EBRA UZUNHASAN ÖNER	
1. Bodrum Kat	101	Dükkan	1034 / 47735	RESAT ALI UZUNHASAN	TAM
					TAM
					TAM
1. Bodrum Kat	102	Dükkan	1412 / 47735	RESAT ALI UZUNHASAN	426/1412
				GÜNEY UZUNHASAN ANKORA	170/1412
				EBRA UZUNHASAN ÖNER	272/1412
				FATMA FILIZ UZUNHASAN	282/1412
				MEHMET DOĞU UZUNHASAN	282/1412
					282/1412
1. Bodrum Kat	103	Dükkan	478 / 47735	RESAT ALI UZUNHASAN	[illegible]
				GÜNEY UZUNHASAN ANKORA	[illegible]
				EBRA UZUNHASAN ÖNER	[illegible]
				FATMA FILIZ UZUNHASAN	[illegible]
				MEHMET DOĞU UZUNHASAN	[illegible]
1. Bodrum Kat	104	Dükkan	829 / 47735	BILGI UZUNHASAN	[illegible]
				RESAT ALI UZUNHASAN TAM	[illegible]
				GÜNEY UZUNHASAN ANKORA	[illegible]
				EBRA UZUNHASAN ÖNER	[illegible]
				FATMA FILIZ UZUNHASAN	[illegible]
				MEHMET DOĞU UZUNHASAN	[illegible]
2. Bodrum Kat	105	Dükkan	1017 / 47735	BILGI UZUNHASAN	[illegible]
2. Bodrum Kat	106	Dükkan	1066 / 47735	GÜNEY UZUNHASAN ANKORA	TAM
2. Bodrum Kat	107	Dükkan	2412 / 47735	MEHMET DOĞU UZUNHASAN	TAM
				BILGI UZUNHASAN	TAM
2. Bodrum Kat	108	Dükkan	1808 / 47735	RESAT ALI UZUNHASAN TAM	[illegible]
				GÜNEY UZUNHASAN ANKORA	[illegible]
				EBRA UZUNHASAN ÖNER	[illegible]
				FATMA FILIZ UZUNHASAN	[illegible]
				MEHMET DOĞU UZUNHASAN	[illegible]
2. Bodrum Kat	109	Dükkan	2341 / 47735	BILGI UZUNHASAN	[illegible]
				RESAT ALI UZUNHASAN TAM	[illegible]
				GÜNEY UZUNHASAN ANKORA	[illegible]
				EBRA UZUNHASAN ÖNER	[illegible]
				FATMA FILIZ UZUNHASAN	[illegible]
				MEHMET DOĞU UZUNHASAN	[illegible]
2. Bodrum Kat	110	Dükkan	1079 / 47735	BILGI UZUNHASAN	[illegible]
				RESAT ALI UZUNHASAN TAM	[illegible]
				GÜNEY UZUNHASAN ANKORA	[illegible]
				EBRA UZUNHASAN ÖNER	[illegible]
				FATMA FILIZ UZUNHASAN	[illegible]
				MEHMET DOĞU UZUNHASAN	[illegible]

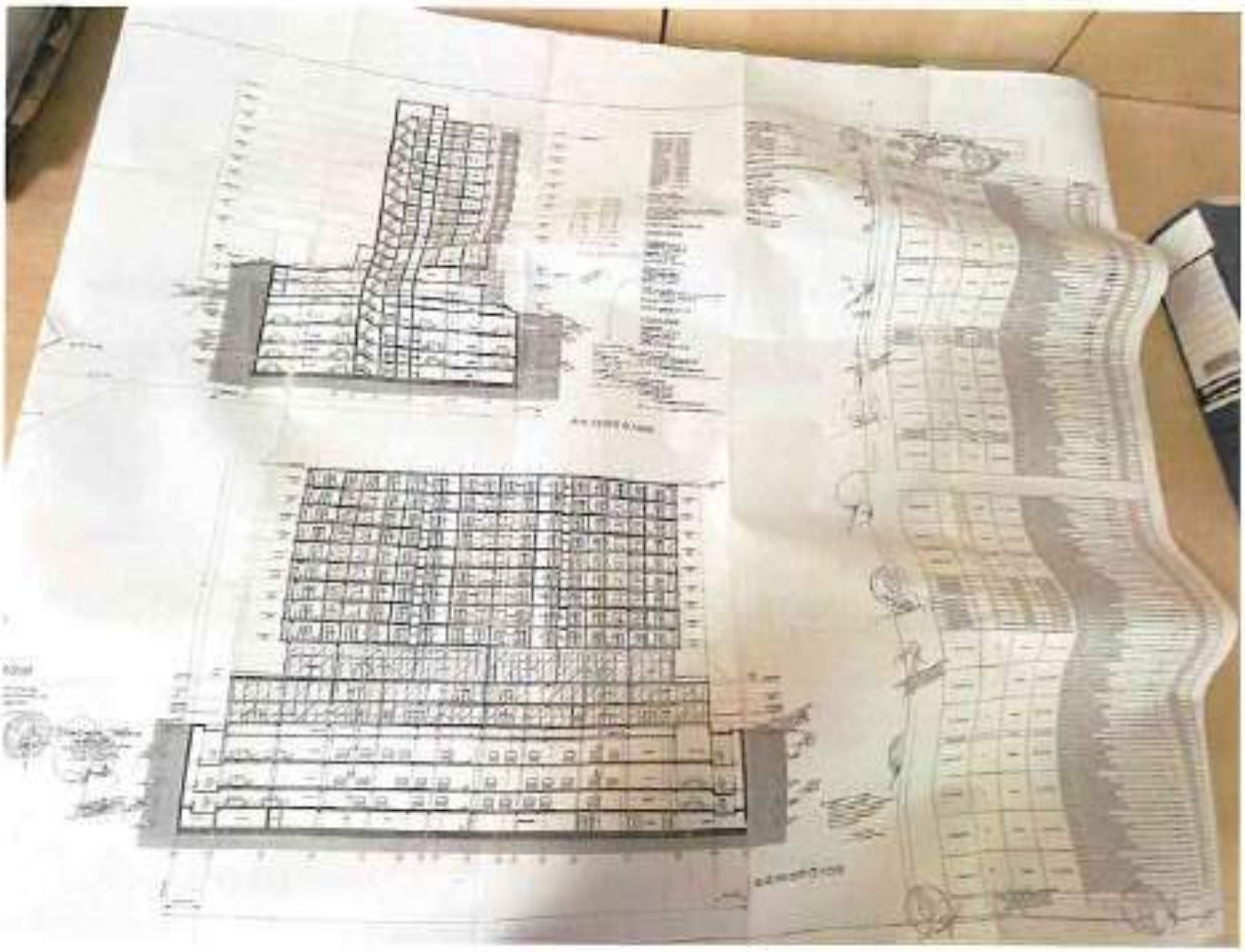
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cevdetçi Mh. Cevdet Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 44 Faks: 0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Vergi Dairesi: Mamak Vergi Dairesi 621 054 5359



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

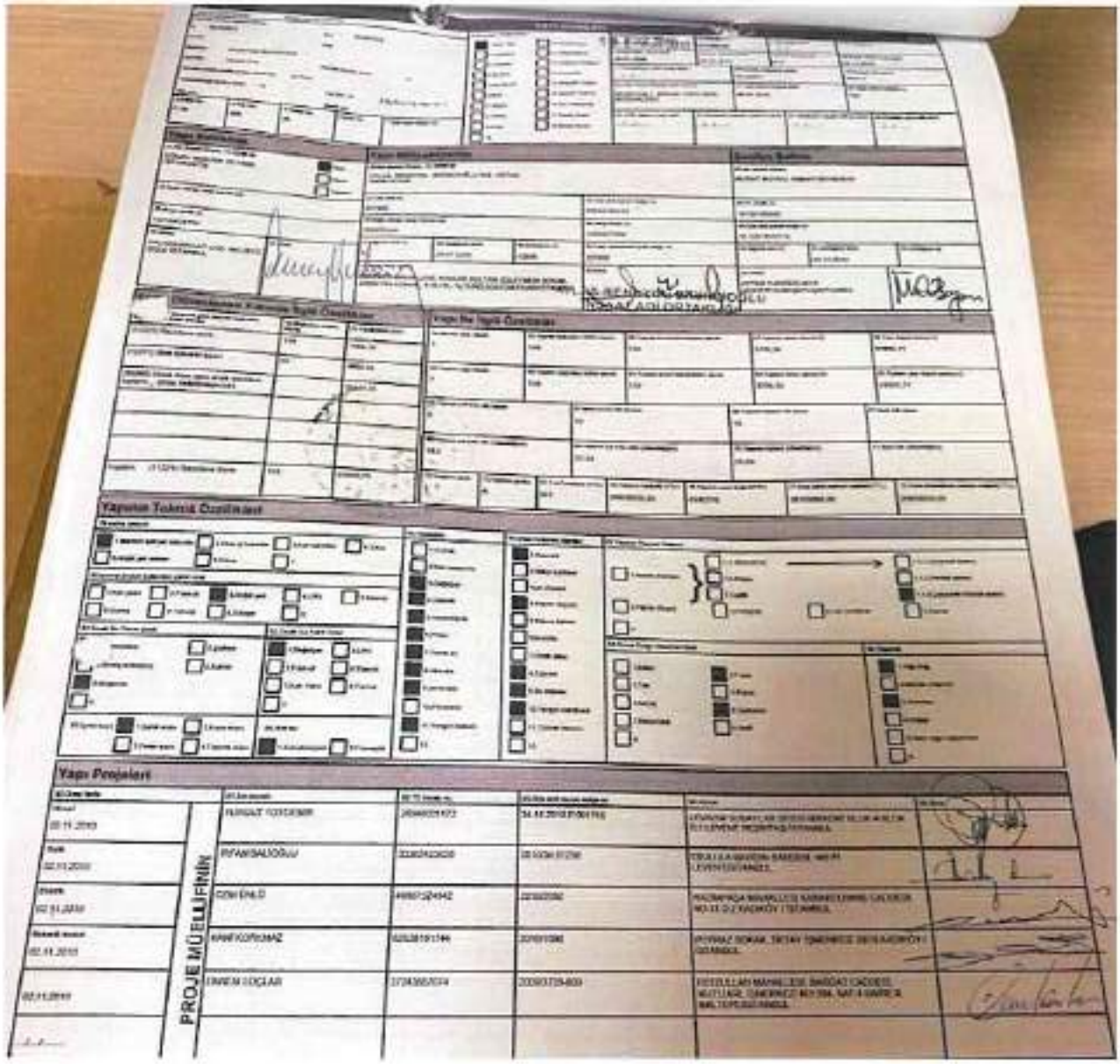


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ve YAPI KAYIT BELGESİ GÖRSELLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FENNİ MESULÜN

Yapı Denetim Kuruluşu

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Getirler

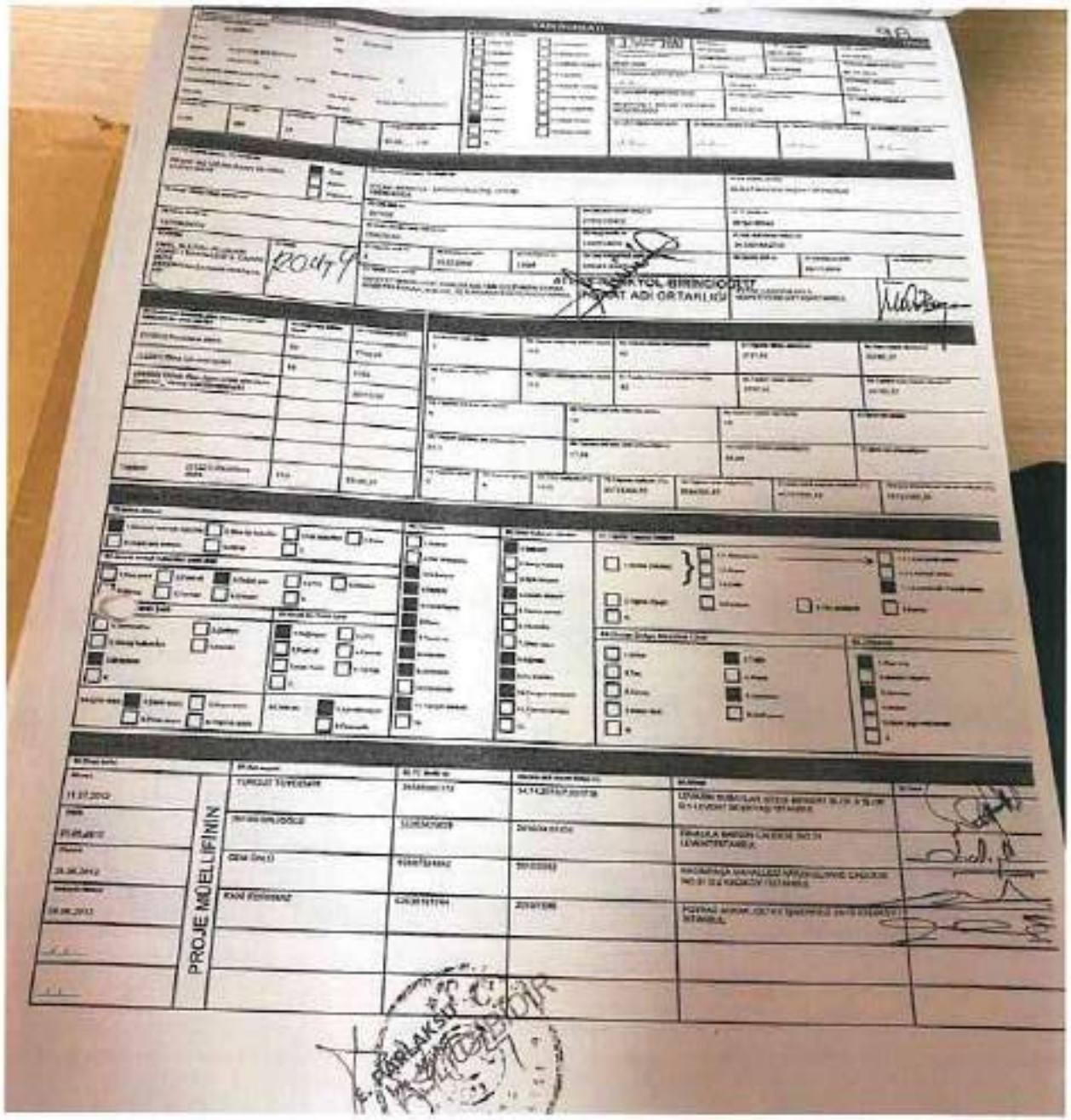
Toprak Bilgileri

Başlama Tarihinde İnşaatı Muhafazada Kontrol Eden Teknik Görevliler

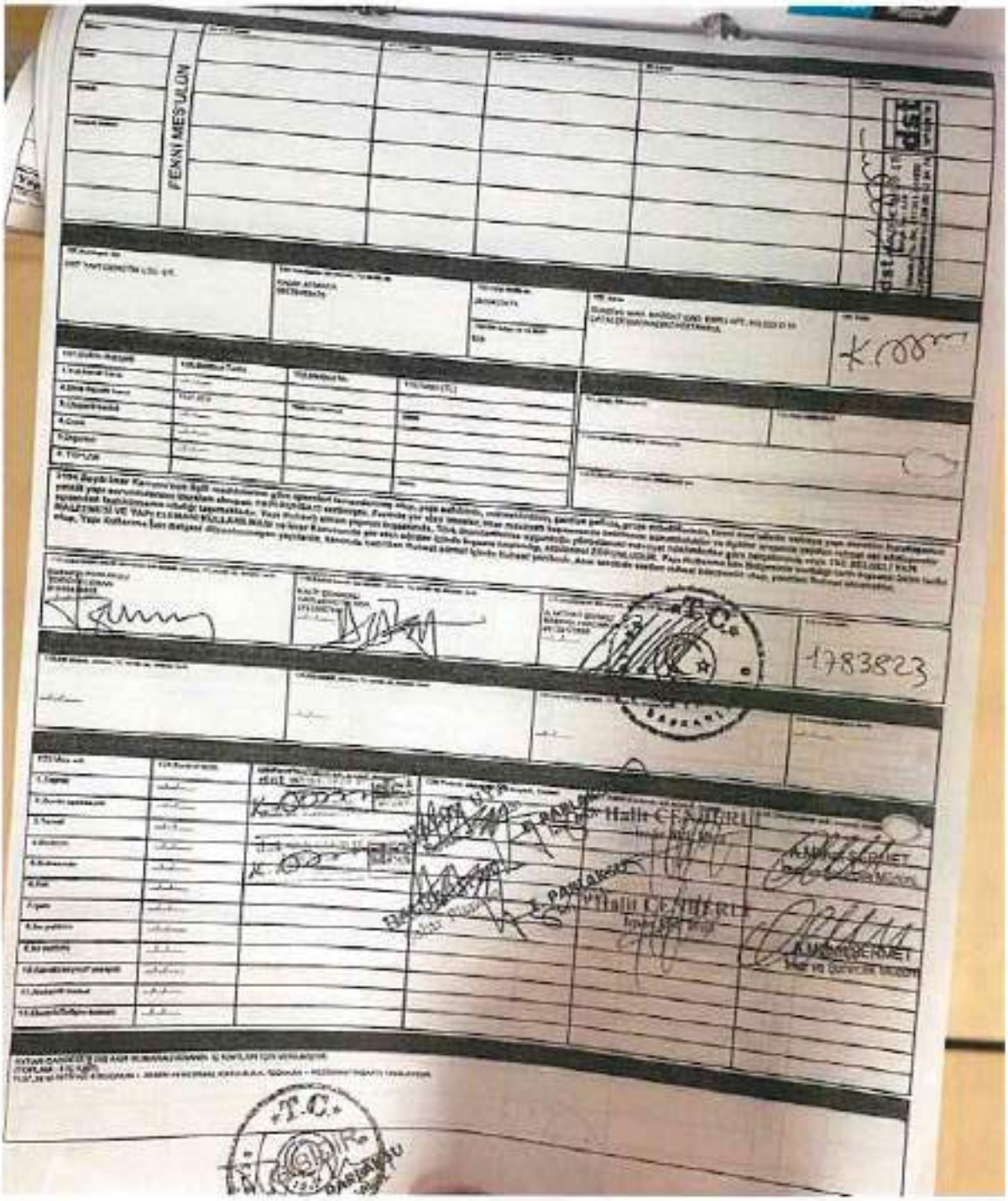
Vizeler

12B. Diğer Hususlar

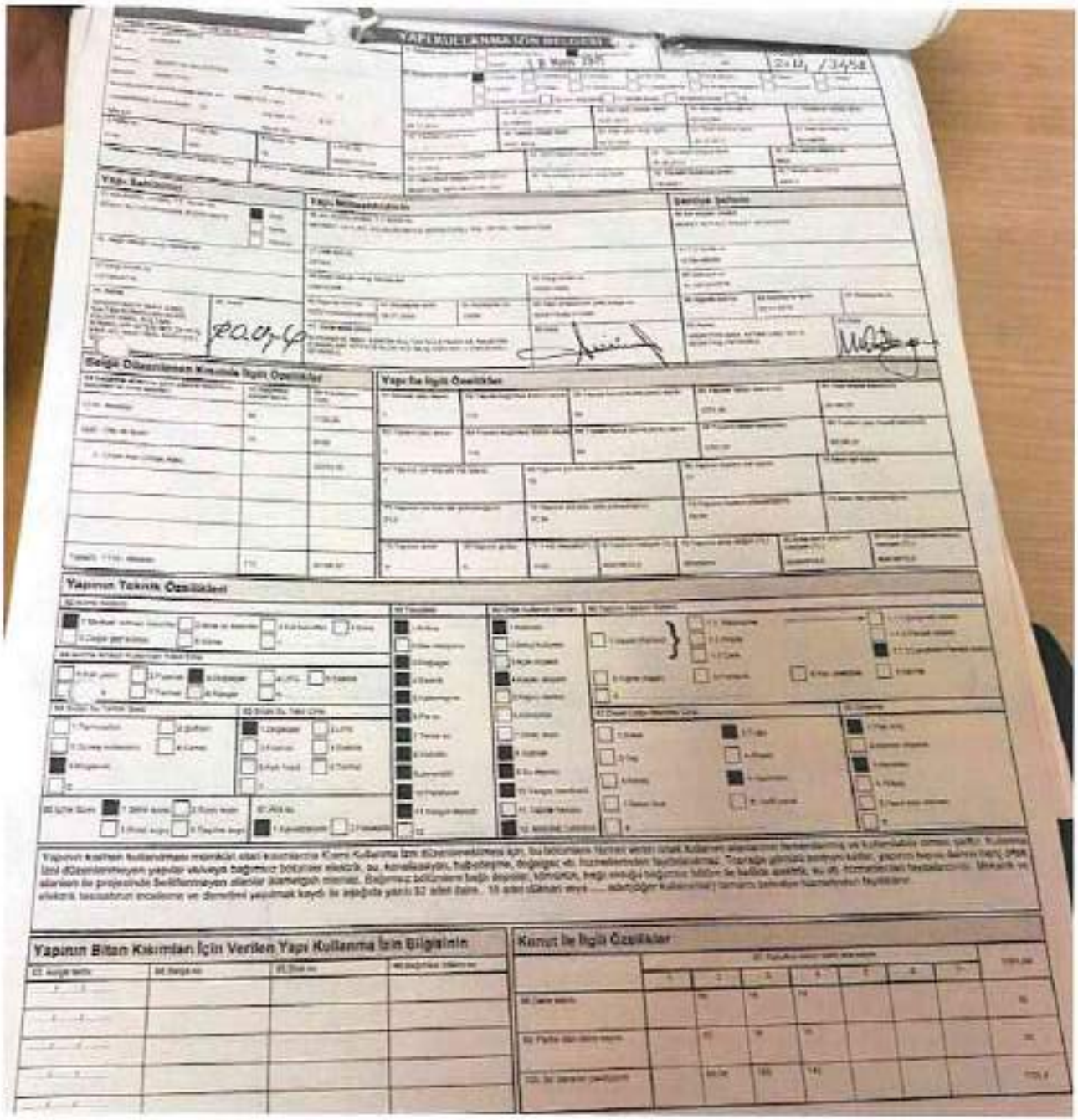
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



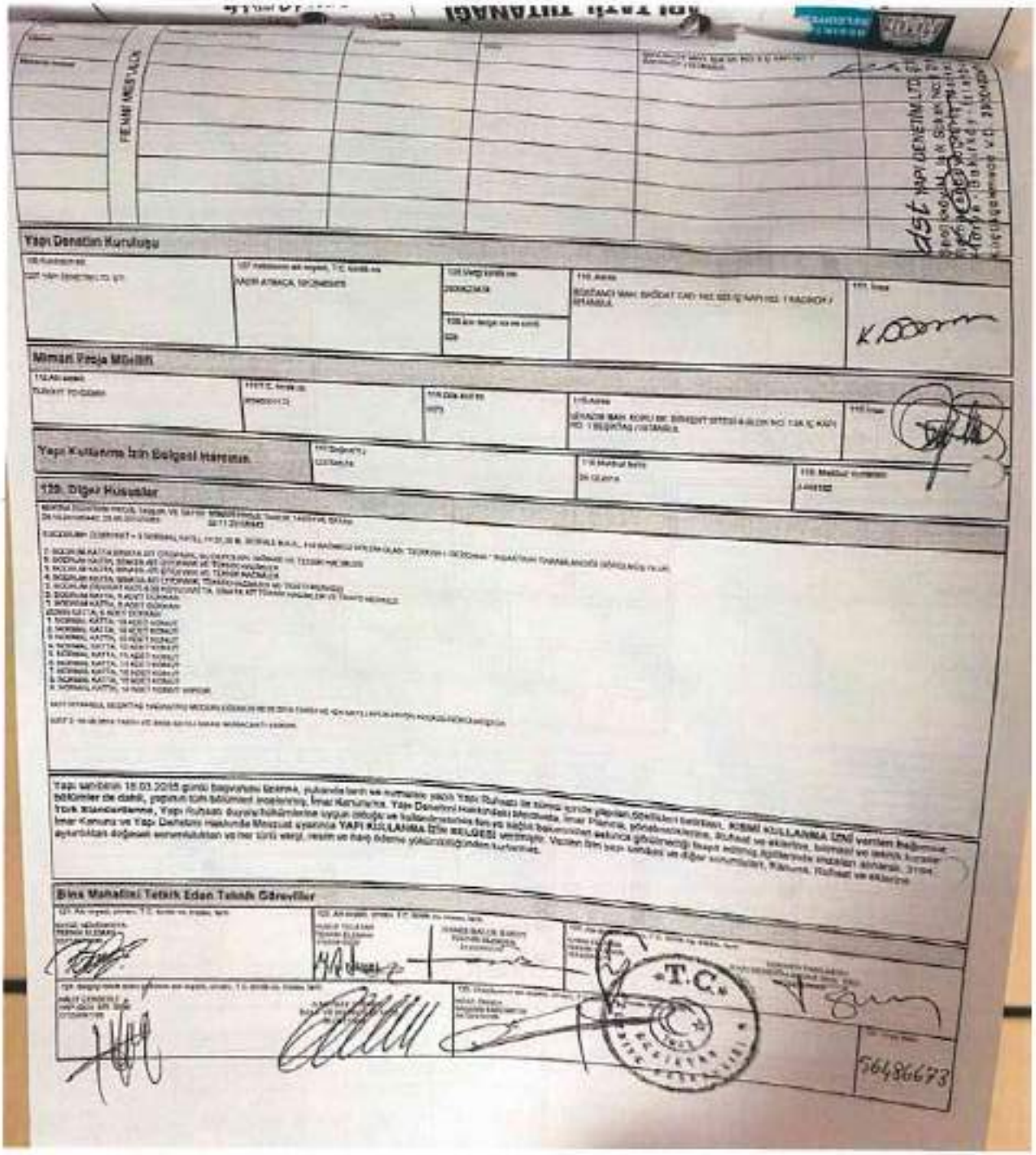
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Yapı Denetim Kuruluşu

Mimari Proje Müellifi

Yapı Kullanma İzin Belgesi Hususu

125. Diğer Hususlar

Yapı sahibinin 18.03.2015 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile ilişkili olarak gerçekleştirilen çalışmaların tamamlanması, KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanununa, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, kısmen ve teknik kurallar Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullandırılmasına fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş olduğundan anılan İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen İzin bazı kanıtlar ve diğer sorumluluklar, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallinde Tetkik Eden Teknik Görevliler

56486673

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	7H99ZECM
Başvuru Numarası	:	6223393
Önceki Belge No	:	K78BVALK
Önceki Başvuru Numarası	:	3630272
Düzenleme Tarihi	:	17.01.2023

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir
Belgenin Niteliği	:	KARMA (KONUT + TİCARİ)
Yapının Adresi	:	İİSTANBUL, İçe:BEŞİKTAŞ, Mahalle:NİSBETİYE, Cadde\Sokak:NİSBETİYE CADDE, Dış Kapı No:8-12, Ada:395, Parsel:29
Arsa Alanı	:	4685,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	781,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	111

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 2106358 nolu başvurumun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v2).

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ENERJİ KİMLİK BELGESİ GÖRSELLERİ

Binanın

Tipi : [illegible]

İnşaat Yılı : [illegible]

Kapalı Kullanma Alanı : [illegible]

Ada, Parsel : [illegible]

Adresi : Büyükdere Cad. NO:10 Levent İSTANBUL Beşiktaş/İSTANBUL

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : ATLAS RENKKOL İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI

Adresi : Büyükdere Cad. NO:10 Levent

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerektiğinde)

Adı Soyadı : ATLAS RENKKOL İNŞAAT ADI ORTAKLIĞI

Adresi : Büyükdere Cad. NO:10 Levent

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Sera Gazı Emisyonu

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Net (kWh/yıl)	Brüt (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2/yıl)	
TOPLAM		37.732.578,72	41.495.459,51	2.112,03	ABCDEFG
ISITMA	ıtma Sistemi, Isıtma Sistem	26.762.732,70	26.762.732,70	1.498,00	ABCDEFG
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	8.203.021,91	8.203.021,91	459,15	ABCDEFG
SOĞUTMA	utma Sistemi, Soğutma Sist	2.282.553,45	5.386.826,15	127,76	ABCDEFG
HAVALANDIRMA	tırma Sistemi, Havalandırm	13.842,66	32.668,68	0,77	
AYDINLATMA		470.428,00	1.110.210,08	26,33	ABCDEFG

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 53497C15A3319

Veriliş Tarihi : 26.11.2014

Son Geçerlilik Tarihi : 26.11.2024

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : Çiğdem ÇELİK

Firması : HASÇELİK İnşaat Taahhüt Teknik Hizmetleri Sanı

Oda Sicil Nosu : MMO-34-0158

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mh. [illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel: [illegible] Fax: 0312 467 [illegible]
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: [illegible] Mersis No: [illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 [illegible]

ÖNERİLER SAYFASI

Bina Kahdünün

Adı Sayadı : ATLAS AVM'DE, AVSAR AES DERAĞI

Belgenin

Numarası : [illegible]

Açıklamalar

Aşağıda belirtilen verimlilik arttırıcı projelerin uygulanması durumunda binanın Enerji Performans sınıfı yükselecek ve Sera Gazı Emisyonu azalacaktır.

1. Yalıtım;
- a. Bina duvarlarında yalıtım yapılması,
- b. Mevcut mekanik sistemlerin, özellikle vana gövdelerinde yalıtım yapılması,
- c. Pencerelerin yenilenerek, kontrolsüz hava sızdırmasının ve ısı iletiminin azaltılması.

2. Aydınlatma;
- a. Manyetik balastların, Elektronik balastlarla değiştirilmesi,
- b. Belli bölgelerde zamana, harekete ve gün ışığına bağlı kontrol yapılması.

3. Otomatik Kontrol;
- a. Radyatörlerde termostatik vana uygulaması yapılması,
- b. Mekanik sistemlerde Otomasyon ve genel hatlarda Enerji İzleme sisteminin kurulması.

4. Elektrik Motorları;
- a. Verimsiz motorların sınıflarının yükseltilmesi,
- b. Öngörülen motorlarda değişken hız sürücü uygulanması.

5. Yenilenebilir Enerji Sistemleri;
- a. Sıcak su üretiminin güneşten desteklenmesi.

6. Isı geri kazanımı;
- a. Atık ısıdan sıcak su üretiminin desteklenmesi.

7. Enerji Yönetimi;
- a. Sürekli takip edilecek bir Enerji Yönetim Sisteminin tesisi,
- b. Bir Enerji Yöneticisinin atanması,
- c. Personelin enerji verimliliği ile ilgili konularda bilgilendirilmesi,
- d. Teknik ve ilgili idari personelin mevzuat ve enerji verimliliği konularında eğitilmesi.

Ayrıntılar için Detaylı Etüt raporuna bakınız.

Belgeyi Düzenleyenin

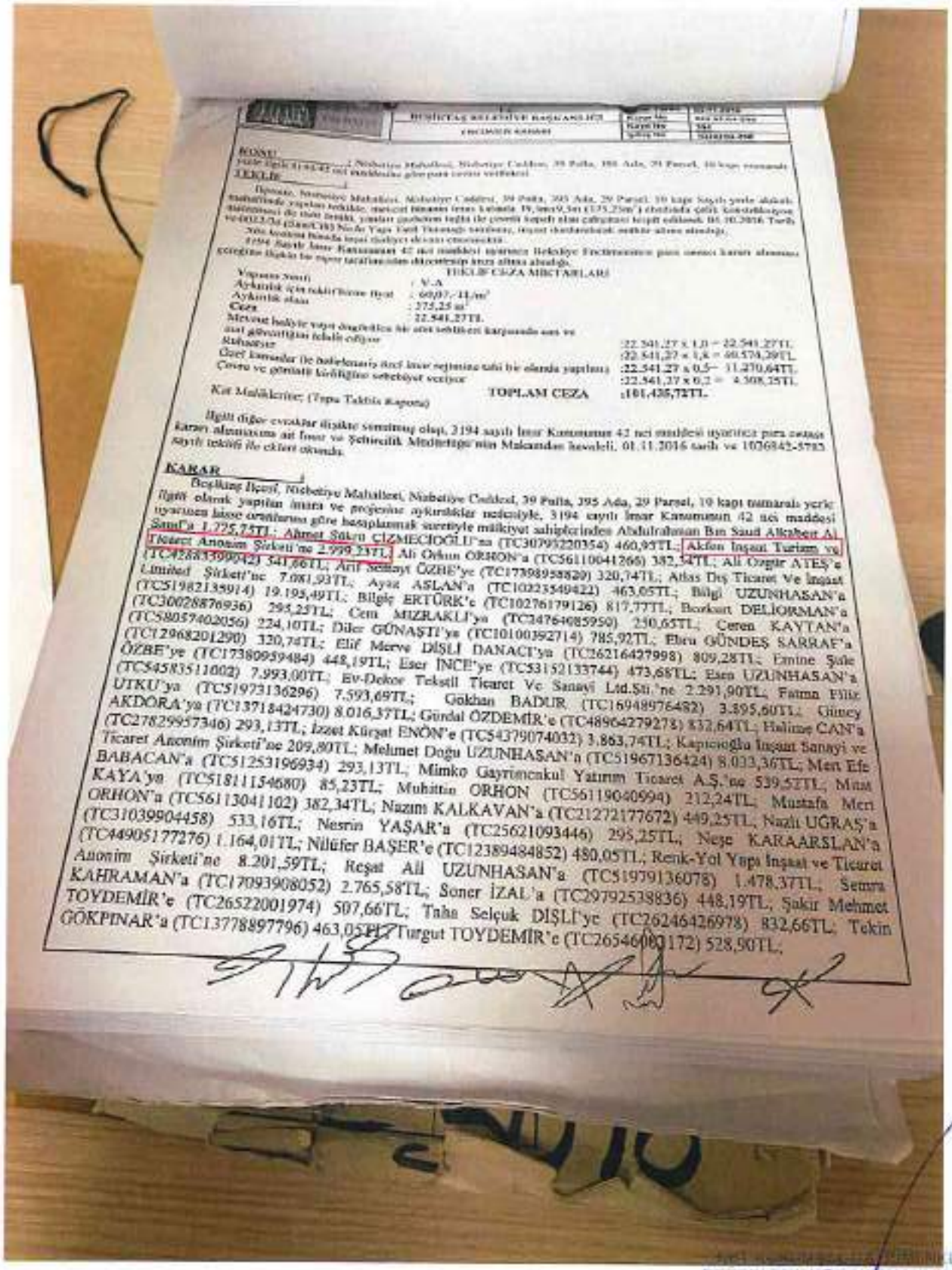
Adı Sayadı : Çiğdem ÇELİK

Firması : HASÇELİK İnşaat Taahhüt Teknik Hizmetleri Şanz

Oda Sicil Nosu : MMO-34-0158

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Enerjet Afe. Sinar Sk. No:17/1 Y[illegible]/ANKARA
Tel 0312 417 00 61 Fax 0[illegible] 42 00 31
www.n[illegible].com.tr Sermayesi [illegible],00,00 TL
Ticaret Sicil No: 2[illegible] Ticaret Sicil No: [illegible]
Mersis No: [illegible] Vergi Dairesi [illegible]

ENCÜMEN KARARI GÖRSELLERİ



BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ENCÜMEN KARARI

KONU:

TEKLİF

Encümen, Nisbetiye Mahallesi, Nisbetiye Caddesi, 39 Pafta, 395 Ada, 29 Parsel, 10 kapı sayılı yerle ilgili olarak yapılan imara ve projesine aykırılıklar nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesi uyarınca hisse oranlarına göre hesaplanmak suretiyle mülkiyet sahiplerinden Abdulrahman Bin Saud Alkabeer Al Saud'a 1.225,75TL; Ahmet Şükrü ÇİZMECİOĞLU'na (TC30795220354) 460,93TL; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 2.999,23TL; Ali Orhun ORHON'a (TC56110041266) 382,34TL; Ali Özgür ATEŞ'e (TC42883399942) 341,66TL; Arif Selçuk ÖZBE'ye (TC17398958820) 320,74TL; Atlas Dış Ticaret Ve İnşaat Limited Şirketi'ne 7.081,93TL; Ayşe ASLAN'a (TC10223549422) 463,05TL; Bilgi UZUNHASAN'a (TC51982135914) 19.195,49TL; Bilgiç ERTÜRK'e (TC10276179126) 817,77TL; Borkant DELİORMAN'a (TC30028876936) 295,25TL; Cem MUZRAKLI'ya (TC24764685950) 250,65TL; Ceren KAYTAN'a (TC58059402056) 224,10TL; Diler GÜNAŞTI'ya (TC10100392714) 785,92TL; Ebru GÜNDEŞ SARRAF'a (TC12968201290) 320,74TL; Elif Merve DİŞLİ DANACI'ya (TC26216427998) 809,28TL; Emine Şule ÖZBE'ye (TC17380959484) 448,19TL; Eser İNCE'ye (TC53152133744) 473,68TL; Esen UZUNHASAN'a (TC54583511002) 7.993,00TL; Ev-Dekor Tekstil Ticaret Ve Sanayi Ltd.Şti.'ne 2.291,90TL; Fatma Filiz UTKU'ya (TC51973136296) 7.593,69TL; Gökhan BADUR (TC16948976482) 3.895,60TL; Güney AKDORA'ya (TC13718424730) 8.016,37TL; Gündal ÖZDEMİR'e (TC48964279278) 832,64TL; Halime CAN'a (TC27829957346) 293,13TL; İzzet Kürşat ENÖN'e (TC54379074032) 3.863,74TL; Kapıcıoğlu İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 209,80TL; Mehmet Doğu UZUNHASAN'a (TC51967136424) 8.033,36TL; Mert Efe BABACAN'a (TC51253196934) 293,13TL; Mimko Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.'ne 539,52TL; Murat KAYA'ya (TC51811154680) 85,23TL; Muhittin ORHON (TC56119040594) 212,24TL; Mustafa Mert ORHON'a (TC56113041102) 382,34TL; Nazım KALKAVAN'a (TC21272177672) 449,25TL; Nazlı UĞRAŞ'a (TC31039904458) 533,16TL; Nesrin YAŞAR'a (TC25621093446) 295,25TL; Neşe KARAARSLAN'a (TC44905177276) 1.164,01TL; Nilüfer BAŞER'e (TC12389484852) 480,05TL; Renk-Yol Yapı İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 8.201,59TL; Reşat Ali UZUNHASAN'a (TC51979136078) 1.478,37TL; Semra KAHRAMAN'a (TC17093908052) 2.765,58TL; Soner İZAL'a (TC29792538836) 448,19TL; Şakir Mehmet TOYDEMİR'e (TC26522001974) 507,66TL; Taha Selçuk DİŞLİ'ye (TC26246426978) 832,66TL; Tekin GÖKPINAR'a (TC13778897796) 463,05TL; Turgut TOYDEMİR'e (TC26546080172) 528,50TL;

İSTANBUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ

BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ÖZÜRMER KARARI

Kayıt No	748
Gönd. No	[illegible]

Zeki Cem KAYTAN'a (TC:[illegible]) 224,10TL, Zerrin Ökkü KARADENİZ'e (TC:[illegible]) 533,16TL, Zeynep CÖMCÜOĞLU'na (TC:[illegible]) 348,35TL olmak üzere toplam 101.435,72TL (Yüzbir bininyüzotuzbeşliradotuzikikuruş) para cezası verilmesine; Belediye Encümeninin 03 KASIM 2016 tarihli toplantısında ÖYBİRLİĞİ ile Karar verildi.

NOT: 3194 Sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesine istinaden verilen para cezalarına ilişkin itiraz süresi 60 günüdür.

BAŞKAN V. Murat HAZİNEDAR
VEKALETEN
Av. Bülent ÖRNEK
Encümeni Başkanı

Tekin ÖZMEN
Üye

Murat ALABAŞ
Üye

İlknur DEMİRAK
Mali Hizmetler Müdürü
Üye

Av. Gönülün KISACIK
Hukuk İşleri Müdür
Üye

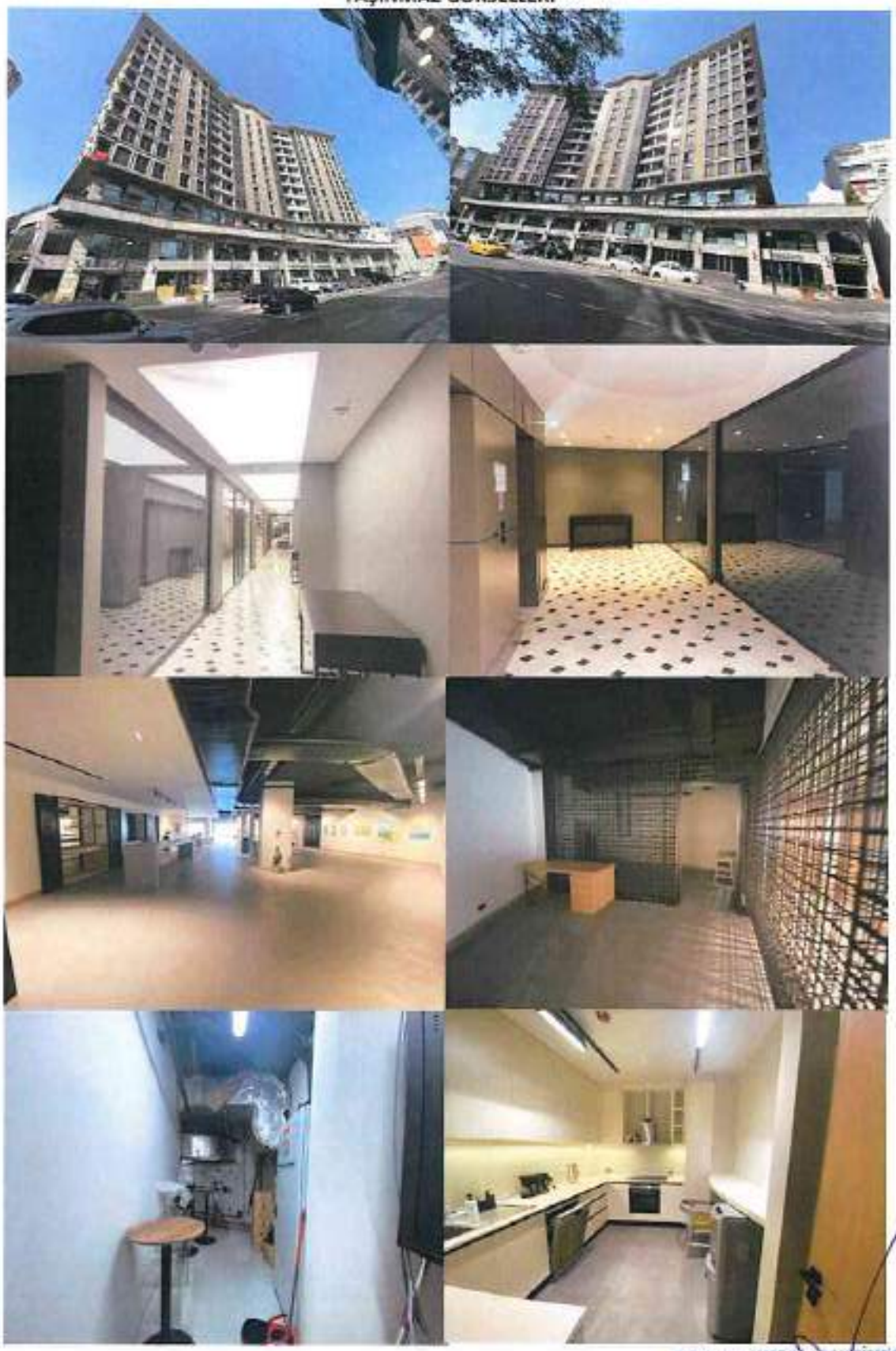
Kamil ÖZASLAN
Yazı İşleri Müdürü
Üye

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

UYDU GÖRÜNTÜSÜ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DOĞUKAN TORUNLER

Tarih: 13.07.2017

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

GENEL MÜDÜR

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SPL

Tarih: [illegible] No: [illegible]

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[illegible] BAŞ BÜGÜ
LİSANSLAMA VE İŞLE MÜDÜRÜ

Fahri BORUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 101418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

A.Nezihi ÖZTANGÜÇ
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bahçelievler Mh. [illegible] Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 [illegible] Fax: 0312 427 [illegible]
www.netgd.com.tr Sermaye: 4,900,000,00 TL
Ticaret Sicil No: [illegible] Ticaret Sicil No: [illegible]
Maltepe Vergi Dairesi: 211 054 [illegible]

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.05.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401419)

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

Doruk KARGI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.05.2019 Belge No: 2019-01.1055

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43955902195- Lisans No: 405632)

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

Doruk KARGI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020 Belge No: 2019-02.6851

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12948205652 - Lisans No: 406713)

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

Doruk KARGI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.08.2022 Belge No: 2022-03.2485

Sayın Doğukan TORUNLER

(T.C. Kimlik No: 19570420132 - Lisans No: 518531)

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

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 – 1278

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1278
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 3 taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Altmış Dört (64) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10

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

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

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 22

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 22

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 22

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 22

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 23

5.1 Pazar Yaklaşımı 25

5.2 Maliyet Yaklaşımı 31

5.3 Gelir Yaklaşımı 32

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 34

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 35

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 35

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 35

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 35

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 35

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 35

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 35

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 35

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 35

7. SONUÇ 36

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 36

7.2 Nihai Değer Takdiri 36

8. UYGUNLUK BEYANI 37

9. RAPOR EKLERİ 37

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1278 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe mahallesi Büyükdere Caddesi No:201 Levent Loft D: 1-2-3 Şişli / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli taşınmazlar.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlardan 1 nolu taşınmaz karşılama holü, 2 nolu taşınmaz cafe, 3 nolu taşınmaz karşılama lobisi olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Şişli Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 16.05.2008, 21.06.2017 ve 22.03.2021 tasdik tarihli, Şişli Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, kaks:2,5, hmax: serbest yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. 05.04.2023 tarih, 22709460 sayılı İmar Şehircilik Müdürlüğü ve İstanbul Gayrimenkul Satış İcra Müdürlüğü yazışmasından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici maddesinde yer alan "Bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez hükmü gereği söz konusu parselde plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar imar durumu düzenlenemediği okunmuş olup, konu taşınmazların konumlu olduğu parselin bağlı bulunduğu belediyenin imar servisi ile yapılan görüşmede sürecin devam ettiği, kat sınırlaması getirileceği bilgisi edinilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	3 numaralı taşınmaz üzerinde finansal kiralama şerhi bulunmakta olup, tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmektedir.
Piyasa Değeri	**38.060.000,00-TL** **(Otuz Sekiz Milyon Altmış Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**45.672.000,00-TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1278 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 3 taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Racı Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerleme yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye :	6.000.000,-TL
Ticaret Sicil :	256696
Telefon :	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web :	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres :	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 3 taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi (tapuda Mecidiyeköy), Büyükdere Caddesi, No:201, BBn: 1, 2, 3 açık adresinde konumludur. Taşınmazların konumlu olduğu projeye ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Büyükdere Caddesi üzerinde E5 Karayolu istikametine doğru ilerlerken Levent Mevkiinde Eski Büyükdere Caddesine doğru sola girilir. Konu taşınmazların konumlu olduğu proje bu cadde üzerinde, yaklaşık 200 m sonra sol kolda konumludur. Taşınmazlara yakın konumda çok sayıda iş merkezi ve A.V.M bulunmakta olup, bölgedeki bağımsız bölüm niteliği ofis ağırlıklıdır.

Koordinatlar:

Enlem: 41.0807 - Boylam: 29.0095

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İl - İlçe	: İstanbul - Şişli
Mahalle – Köy - Mevkii	: Mecidiyeköy - / - /
Taşınmaz No	: Tablo - 1
Taşınmaz Niteliği	: Tablo - 1
Cilt – Sayfa No	: Tablo - 1
Ada – Parsel	: 1947 - 56
Taşınmaz ID	: Tablo - 1
Yüzölçüm	: 3.631,68 m²
Ana Taşınmaz Niteliği	: KARGİR BİNA
Arsa Pay – Payda	: Tablo - 1
Malik – Hisse	: Tablo - 1
Edinme Sebebi – Tarih - Yevmiye	:Tablo - 1

Tablo - 1

Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Taşınmaz ID	Arsa Pay/Payda	Malik	Hisse Oranı	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	1	Dükkan	131	12856	24681271	221/20000	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	15.11.2016	19723
2	2	Cafe	131	12857	24681272	221/20000	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir	01.11.2022	317218
3	3	Büro	131	12858	24681273	651/20000	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş	1/1	6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi	10.02.2023	4097

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

- Y.PLANI 12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Müştereken)

Şerhler Hanesinde

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)(T:02.09.2009 – Y:13144) (Müştereken)
- Finansal Kiralama Şerhi: FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ nin 06/01/2023 tarih 208892 – 1137 sayılı sözleşme ile. (T:10.02.2023 – Y:4097) (3 nolu taşınmaz üzerinde

***3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde yer alan finansal kiralama şerhinin tasarrufu kısıtlamadığı düşünülmekle beraber, sözleşme içeriğinin incelenmesi önerilir.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 nolu bağımsız bölüm 03.11.2022 tarihinde, 6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir işleminden Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetine, 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz 10.2.2023 tarihinde 6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama İşlemi Sözleşmesi Şerhi'nden TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların konumlu olduğu parselin 22.03.2021 yılında plan tadilatı gördüğü, ayrıca hmax: serbest yapılaşma koşulunun iptal edilip, yeni kat yüksekliği belirlenmesi için imar çalışmasının halihazırda devam ettiği öğrenilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şişli Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 16.05.2008, 21.06.2017 ve 22.03.2021 tasdik tarihli, Şişli Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kaldığı, kaks:2,5, hmax: serbest yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. 05.04.2023 tarih, 22709460 sayılı İmar Şehircilik Müdürlüğü ve İstanbul Gayrimenkul Satış İcra Müdürlüğü yazışmasından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici maddesinde yer alan "Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez hükmü gereği söz konusu parselde plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar imar durumu düzenlenemediği okunmuş olup, konu taşınmazların konumlu olduğu parselin bağlı bulunduğu belediyenin imar servisi ile yapılan görüşmede sürecin devam ettiği, kat sınırlaması getirileceği bilgisi edinilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel için Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmadan önce encümen kararları bulunduğu görülmüş olup, bahsi geçen kararlardan ileri tarihli ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması sebebiyle dikkate alınmamıştır. Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazlar için alınmış olumsuz bir karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz ait Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi detayları şu şekildedir;

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belge Detayları

Sıra No	Belge Adı	Veriliş Tarihi	Sayı	Veriliş Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı (m2)	Yapı Sınıfı	Yeraltı Kat Sayısı	Yeraltı Ürün Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	10.07.2000	1/76	İşyeri	1	21000	38	4	0	12
2	Tadilat Ruhsatı	22.06.2001								
3	Tadilat Ruhsatı	4.04.2008	1/78	Depo	146	24579	38	4	11	15
				Dükkan	1					
				Cafe	1					
				Büro	1					
4	Tadilat Ruhsatı	3.10.2008	1/78	Depo	148	24579	38	4	11	15
				Dükkan	1					
				Cafe	1					
				Büro	1					
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi	17.11.2006	06/6200-244025	Depo	148	24579	38	4	11	15
				Dükkan	1					
				Cafe	1					
				Büro	1					

***Konu taşınmazın Şişli Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde yer alan dosyasında 22.06.2001 tarihli Tadilat Ruhsatına dair detaylar bulunmamakta olup, yazışma içeriğinden incelenmiştir.**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Söz konusu taşınmazların yer aldığı projenin yapı denetim işlemlerinin hangi firma tarafından yapıldığına dair bilgi Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinde yazmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme işlemi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmaz için düzenlenmiş Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRIMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan siluetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusudur". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

İSTANBUL
Nüfus: 15.907.951

↑ %0,42

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır.

İstanbul nüfusu 2022 yılına göre **15.907.951**'dir.

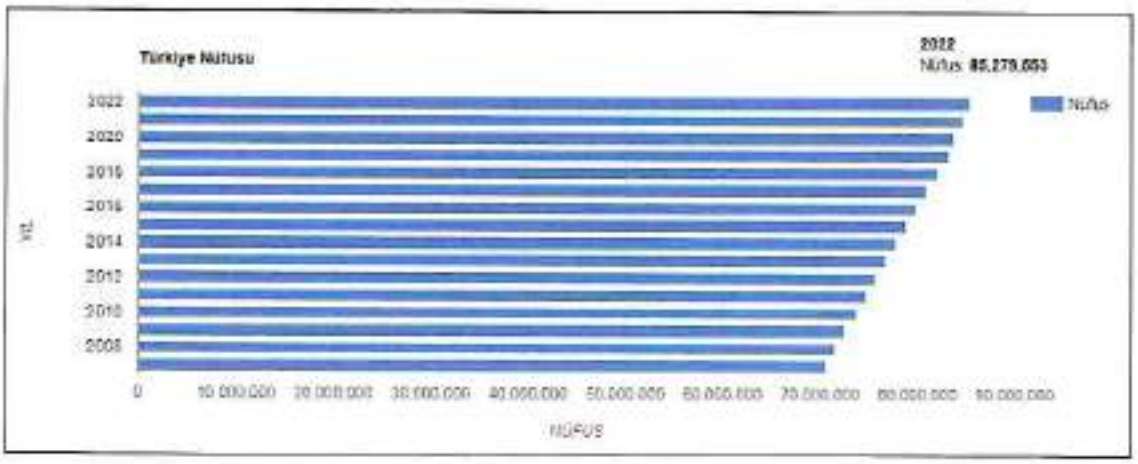
Bu nüfus, **7.955.820** erkek ve **7.952.131** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%50,01** erkek, **%49,99** kadındır.

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

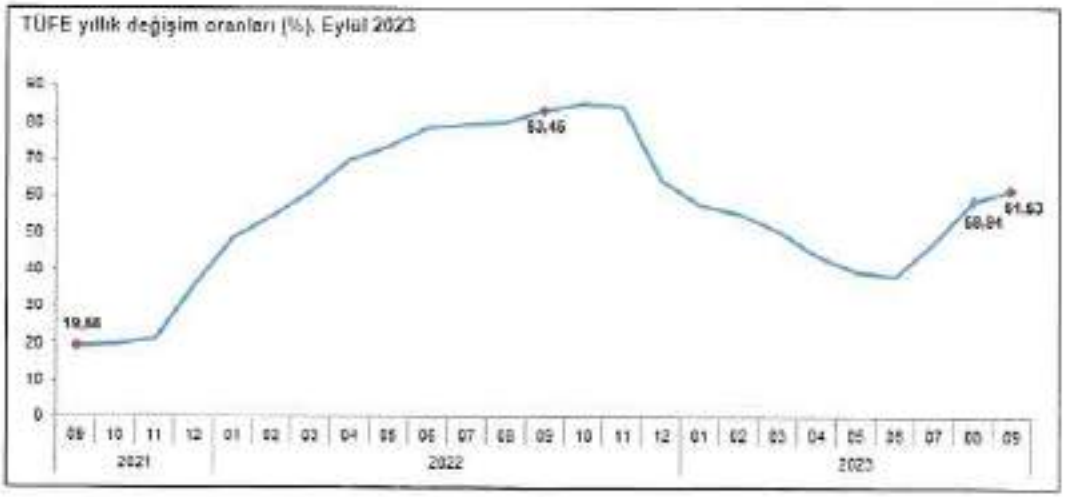
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

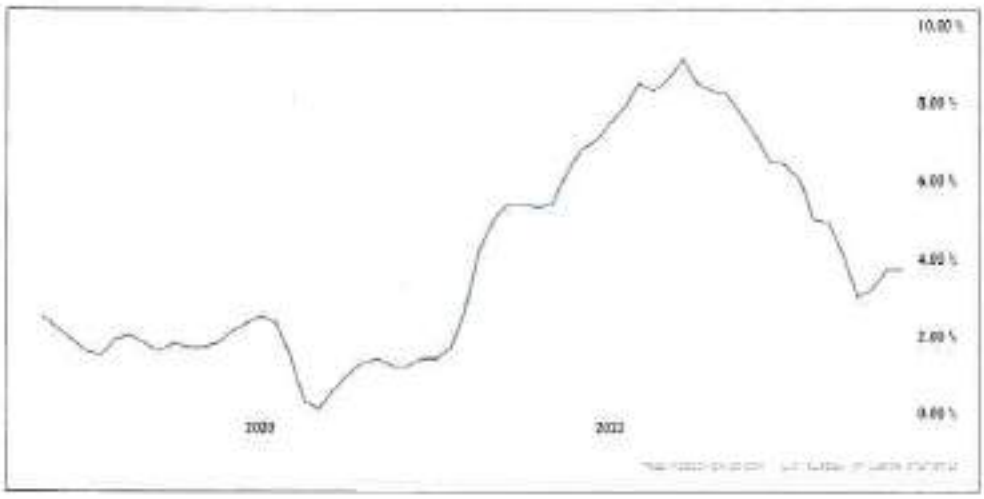


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)



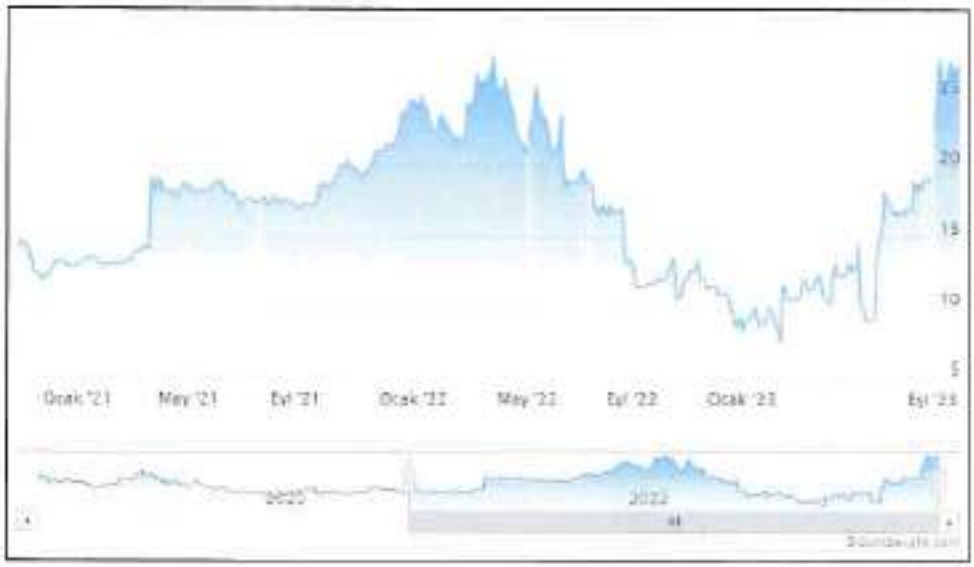
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

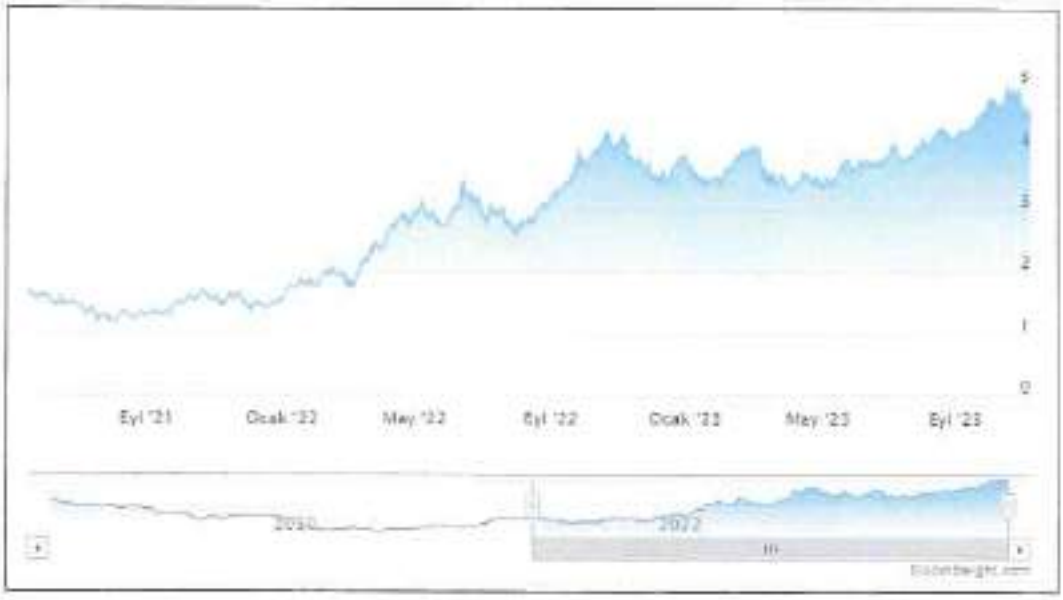
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

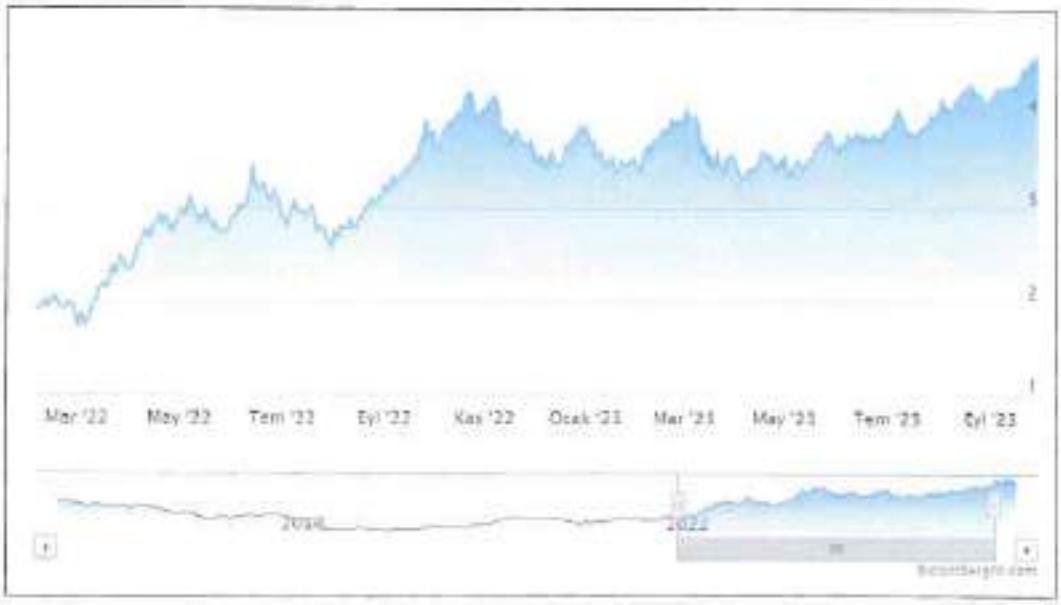


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



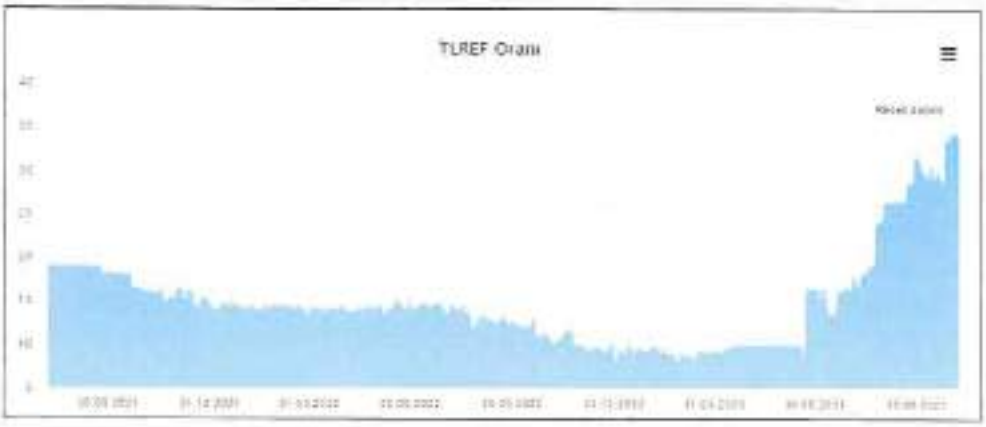
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

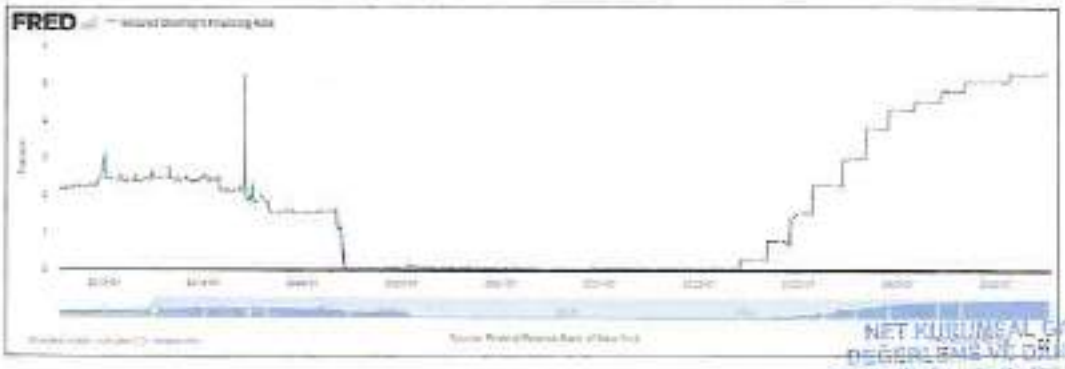


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



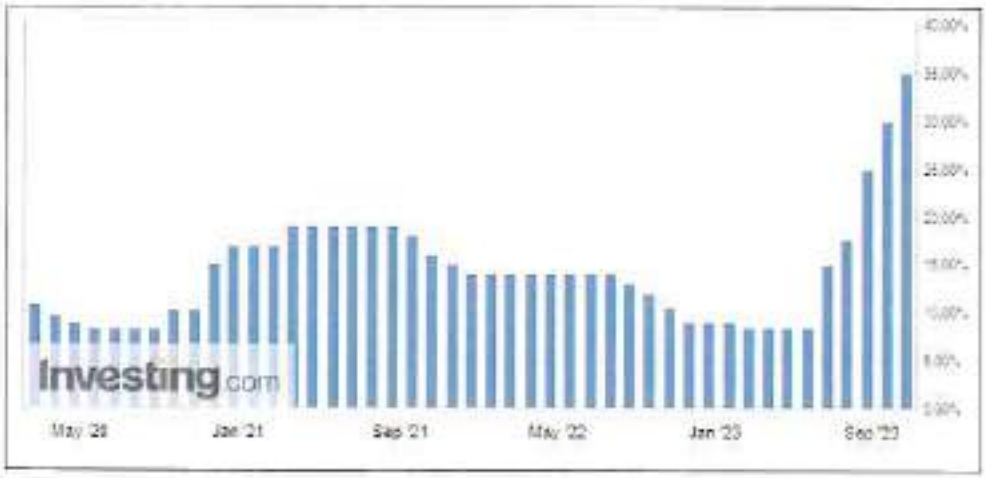
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.



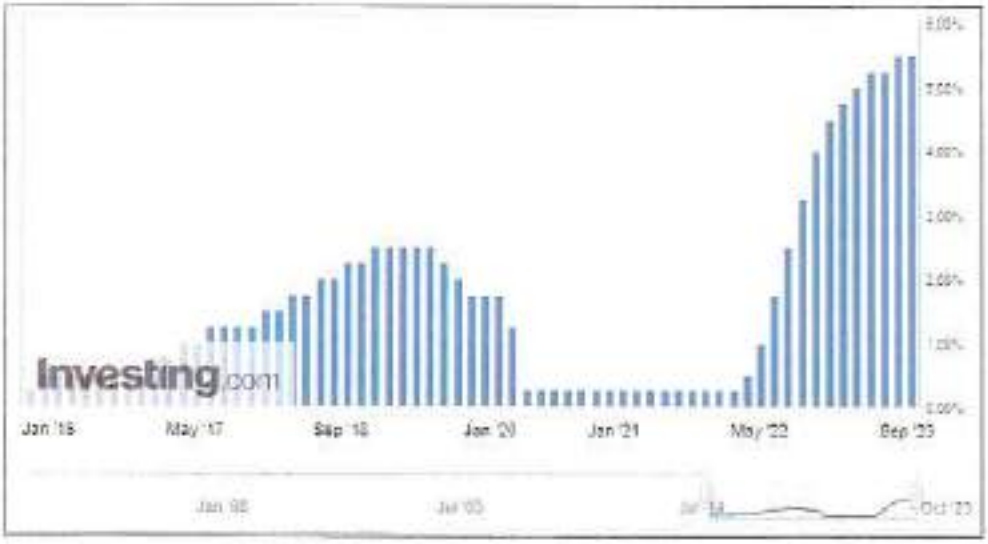
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

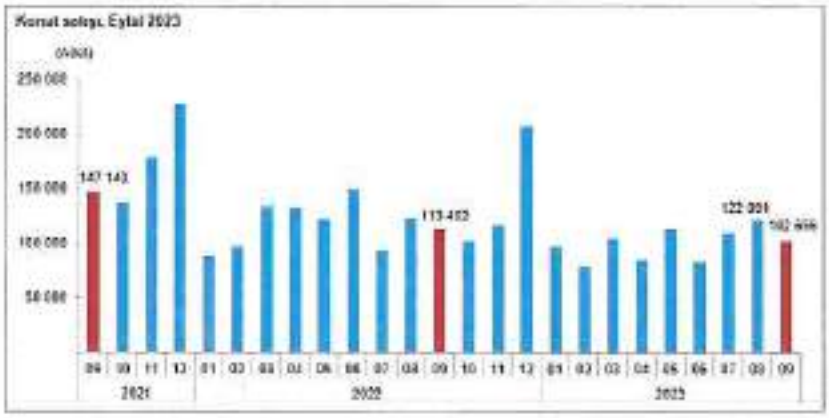


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

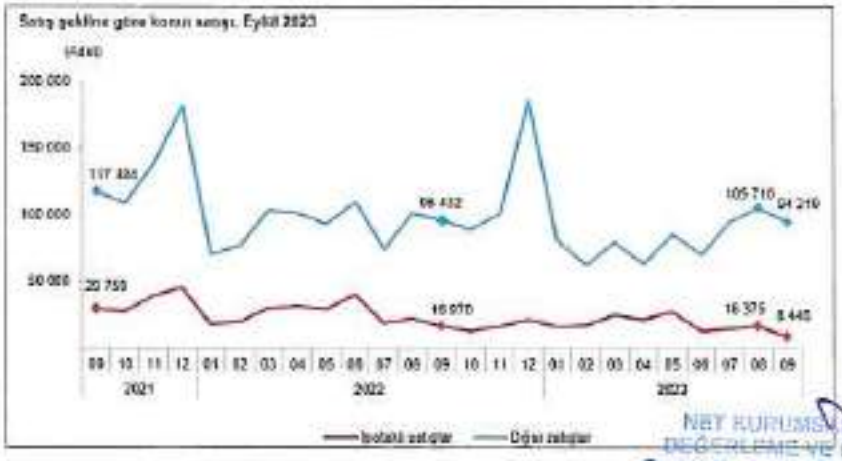
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

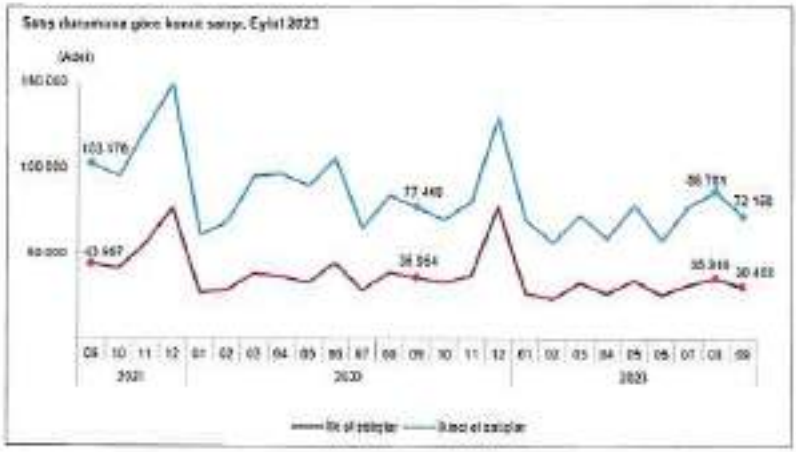
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 874	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 874	1 057 193	-14,8
İlk el satış	30 496	36 954	-16,2	268 697	312 116	-13,9
İkinci el satış	72 160	77 448	-6,8	632 177	745 076	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)

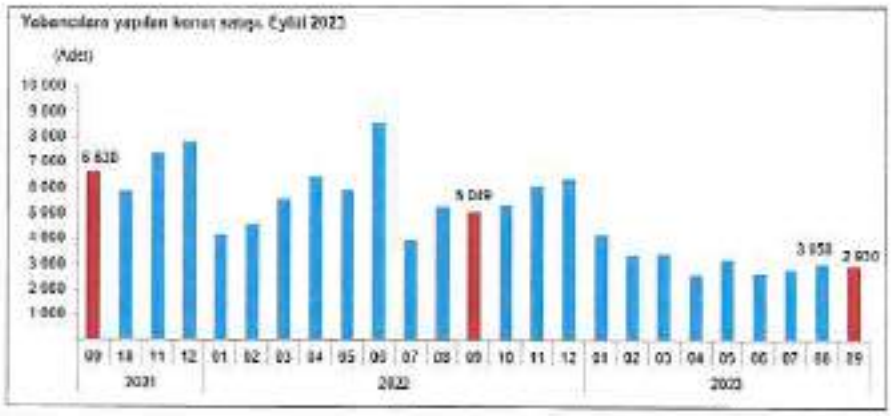


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

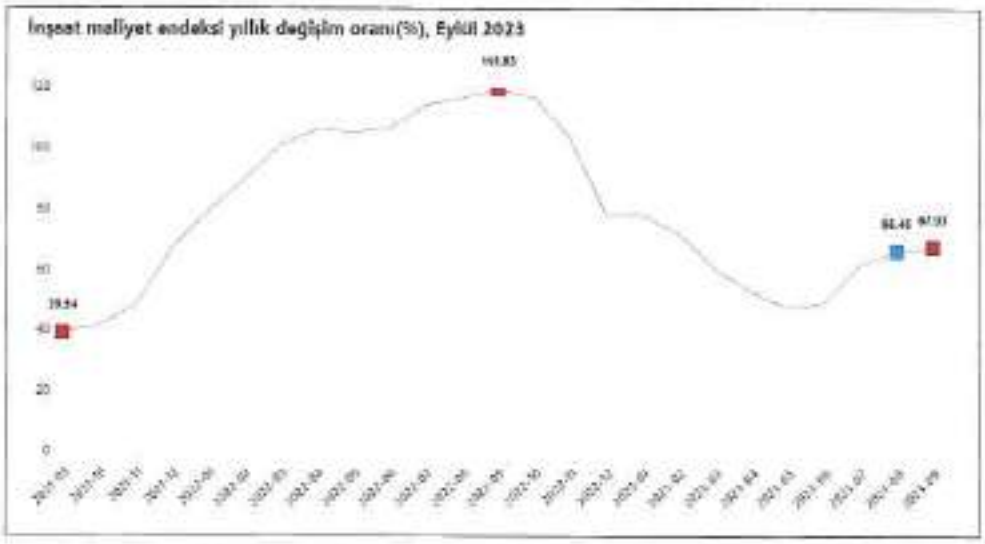
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

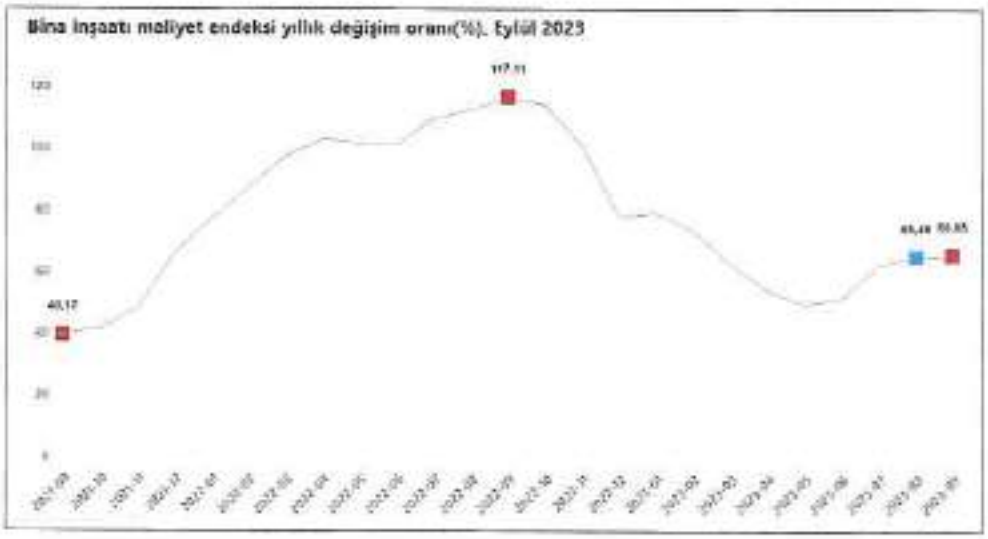
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 556	44,1	724 544	30,6	151 328 137	34,4
	I	33 567	137,1	174 733	117,9	34 367 591	96,7
	II	38 535	55,7	157 096	14,4	31 783 225	15,6
	III	39 439	20,3	149 589	6,0	33 216 744	10,6
	IV	43 996	18,7	242 526	23,9	51 960 666	30,6
2022		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 760	-8,6	30 713 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 528	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 592	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 810 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 749	31,3	36 972 889	25,6

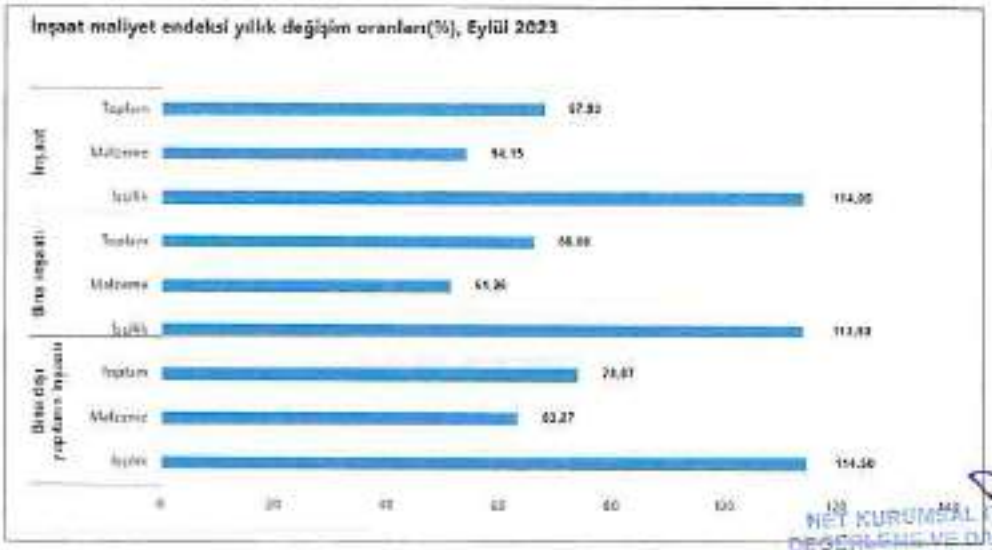
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

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



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





4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi (Tapuda Mecidiyeköy) 1947 ada 56 parselde konumludur. Parsel üzerinde tek bloktan oluşan Loft Residence yer almaktadır. Blok yol kotu altı kat sayısı 4, yol üstü kat sayısı 11 olmak üzere toplam 15 kattan ibarettir. Taşınmazın 4. Bodrum katında teknik hacimler ve sığınak, 3., 2., 1. Bodrum katlarında otopark, zemin katta 10 adet konut, teknik hacimler, dükkan, büro ve cafe, 1, 2, 3. Katlarda 17'şer adet konut ve teknik hacimler, 5. Katta 13, 6. Katta 12, 7. Katta 13 adet konut ve teknik hacim, 8, 9, 10. Katlarda 8'er adet konut, çatı katında 2 konut olmak üzere ana taşınmazda toplamda 151 bağımsız bölüm tescillidir. Blokta kapalı otopark, kapalı havuz ve asansör bulunmaktadır. Bloğun ısıtma sistemi fancoil olup ana giriş kapısı cam doğramadır. Ana taşınmaz girişi parsel içerisinden, Eski Büyükdere Caddesi cephesinden, zemin kat seviyesinden yapılmaktadır. Ana taşınmaz değerleme tarihi itibari ile bakımlı durumda olup herhangi bir tadilat ihtiyacı mevcut değildir.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkân: Konu taşınmaz blok girişine göre sağ ön tarafta konumlu olup, projesine göre 61 m2 alanlı tek hacimdir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde duvar hacimlerinin imal edilmediği, değerleme tarihi itibari ile karşılama holü ve danışma olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı Kafe: Konu taşınmaz blok girişine göre sol ön tarafta konumlu olup, 61m² alanda kafe ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Kafe kısmının blok girişinden başlayan 1 ve 2. kolonlar arasında kiosk olarak tabir edilen açık bir şekilde imal edildiği, projede kafe olarak gözüken kısma masalar koyulduğu ve duvar hacimlerinin imal edilmediği tespit edilmiştir.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı Büro: Konu taşınmaz blok girişine göre arka tarafta konumlu olup, 175 m² alanda tek hacimdir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde bir kısmının havuz, sauna ve hamama giriş için karşılama holü olarak kullanıldığı, bir kısmının ise ihtiyaca binaen bölümlendirildiği ve arka tarafa geçiş için sol aksa kapı açıldığı tespit edilmiştir.

****Konu taşınmazlarda yapılan değişiklikler basit tadilatla giderilebilir niteliktedir.**

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

Söz konusu taşınmazların değerleme tarihi itibari ile ruhsata aykırı bir durumu bulunmamaktadır..

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

Söz konusu taşınmazlarda yapılan değişiklikler basit tadilatla giderilebilir nitelikte olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişikliklerden değildir.

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

Rapora konu taşınmazlardan 1 nolu taşınmaz karşılama holü, 2 nolu taşınmaz cafe, 3 nolu taşınmaz karşılama lobisi olarak kullanılmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 220 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 22.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür.
İlgilisi: 533 141 90 30

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 120 m² bodrum kat, 120 m² zemin kat, 60 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 17.750.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum katı ¼, asma katı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 180 m²). Emsal konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür.
İlgilisi: 543 583 73 86

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 80 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.350.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, proje şerefiyesi açısından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 532 668 18 01

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 70 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazlarla benzer özelliklidir.
İlgilisi: 531 427 01 24

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Brüt alanı (m²)	**220,00m²**		**180,00m²**		**85,00m²**		**70,00m²**	
Satış fiyatı	**22.000.000 TL**		**17.750.000 TL**		**10.500.000 TL**		**9.500.000 TL**	
m² birim fiyatı	**100.000 TL**		**98.611 TL**		**123.529 TL**		**135.714 TL**	
Pazarlık	3%	-	5%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	15%	+	0%	+	10%	+
Proje Şerefiyesi	0%	+	15%	+	20%	+	0%	-
Alan şerefiyesi	25%	+	25%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	**142.000 TL**		**147.917 TL**		**144.529 TL**		**145.214 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**144.915TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[E:5 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 105 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 13.125.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi: 533 687 08 67

[E:6 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 260 m² kapalı alan, 28 m² teras alanlı alanlı ofis pazarlıklı olarak 35.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin teras hacim alanı ½ oranında kapalı hacim alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 274 m²). Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 795 53 08**

[E:7 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 220 m² kapalı alan, 20 m² teras alanlı alanlı ofis pazarlıklı olarak 31.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin teras hacim alanı ½ oranında kapalı hacim alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 230 m²). Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 532 795 53 08**

[E:8 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 11.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, proje ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması sebebiyle avantajlıdır. **İlgilisi: 533 653 36 00**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU(SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m²)	105,00m²		274,00m²		230,00m²		110,00m²	
Satış fiyatı	13.125.000 TL		35.000.000 TL		31.500.000 TL		11.000.000 TL	
m² birim fiyatı	125.000 TL		127.737 TL		136.957 TL		100.000 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Proje Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	15%	+
Kat Şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	112.500 TL		114.964 TL		123.261 TL		115.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	116.431TL/m²							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[E:9 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 200 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 80.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür. **İlgilisi: 533 336 87 87**

[E:10 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 185 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 65.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür. **İlgilisi: 532 370 51 00**

[E:11 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 40 m² bodrum, 40 m² zemin, 40 m² asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 36.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin bodrum katı ¼, asma katı, ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 70 m²). Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 535 352 77 30**

[E:12 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 70 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazlarla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 531 427 01 24**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU(KİRALIK DÜKKAN)								
İçerik	**Emsal 9**		**Emsal 10**		**Emsal 11**		**Emsal 12**	
Brüt alanı (m²)	**200,00m²**		**185,00m²**		**75,00m²**		**95,00m²**	
Satış fiyatı	**80.000 TL**		**65.000 TL**		**36.000 TL**		**50.000 TL**	
m² birim fiyatı	**400 TL**		**351 TL**		**480 TL**		**526 TL**	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	25%	+	10%	+	10%	+
Yapı Kalite Şerefiyesi	10%	+	10%	+	0%	-	0%	+
Alan Şerefiyesi	10%	+	10%	+	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	**500 TL**		**492 TL**		**504 TL**		**553 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**512TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[E:13 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 145 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 55.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 533 635 36 00**

[E:14 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 150 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 50.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 743 13 92**

[E:15 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 111 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 45.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 414 67 73**

[E:16 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 120 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 37.500,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 688 02 88**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU(KİRALIK OFİS)								
İçerik	**Emsal 13**		**Emsal 14**		**Emsal 15**		**Emsal 16**	
Brüt alanı (m²)	**145,00m²**		**150,00m²**		**111,00m²**		**120,00m²**	
Satış fiyatı	**55.000 TL**		**50.000 TL**		**45.000 TL**		**37.500 TL**	
m² birim fiyatı	**379 TL**		**333 TL**		**405 TL**		**313 TL**	
Pazarlık	**3%**	-	**3%**	-	**5%**	-	**5%**	-
Konum Şerefiyesi	**10%**	+	**15%**	+	**0%**	+	**25%**	+
Proje Şerefiyesi	**5%**	+	**15%**	+	**5%**	+	**15%**	+
Kat Şerefiyesi	**5%**	-	**5%**	-	**0%**	-	**5%**	-
İndirgenmiş birim fiyat	**406 TL**		**407 TL**		**405 TL**		**406 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**406TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre "Dükkan", "Cafe" ve "Büro" vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Cafe ve dükkan vasıflı taşınmazlar için dükkan emsalleri, büro vasıflı taşınmaz için ise ofis emsalleri dikkate alınmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkanların birim fiyatları 140.000-TL/m² ila 150.000-TL/m², ofislerin ise 110.000,00-TL/m² ila 120.000,00-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 450,00-TL/m² ila 500,00-TL/m², ofis kira bedelleri ise 380,00-TL/m² ila 420,00-TL/m² arasında değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazlara takdir edilen satış değer detayı şu şekildedir;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI					
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Alanı (m2)	Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Satış Değeri (TL)
1	1	Cafe	61	₺144.915,00	₺8.839.815,00
2	2	Dükkan	61	₺144.915,00	₺8.839.815,00
3	3	Büro	175	₺116.431,00	₺20.375.425,00
TOPLAM					₺38.055.055,00
~					**₺38.060.000,00**

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara proje yüzölçümü dikkate alınarak daire toplam değeri (K.D.V hariç) **~38.060.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Taşınmaz kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli, b.b. niteliği kazanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Bu sebeple yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içere*bilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde dükkan niteliğindeki taşınmazların kapitalizasyon oranlarının %4,3 ile %4,5 arasında, ofis nitelikli taşınmazların ise %4,1 ila %4,3 arasında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye "cafe" ve "dükkan" nitelikli taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,4, "büro" nitelikli taşınmazın kapitalizasyon oranının ise %4,2 olacağına, kanaat getirilmiştir. olup bu orandan hareketle "cafe" ve "dükkan" taşınmazların kendini amorti etme süresi ~22,5 yıl, büro nitelikli taşınmazın ise ~23,5 yıldır. Bu durumda konu taşınmazların gelir yöntemi kullanılarak tespit edilen değeri aşağıda yer almaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Gelir Yaklaşımı ile taşınmazlara takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI									
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m2)	Taşınmaz Niteliği	Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri	/	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmaz Değeri
1	1	61	Cafe	₺521,00	₺31.781,00	₺381.372,00	/	0,044	₺8.667.545,45
2	2	61	Dükkan	₺521,00	₺31.781,00	₺381.372,00	/	0,044	₺8.667.545,45
3	3	175	Ofis	₺406,00	₺71.050,00	₺852.600,00	/	0,042	₺20.300.000,00
TOPLAM									₺37.635.090,91
								~	**₺37.640.000,00**

Taşınmazlara Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre toplamda **~37.640.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazların aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında takdir edilen taşınmaz bazında kira değer detayı şu şekildedir;

TAŞINMAZ BAZINDA KİRA DEĞER DETAYI				
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m2)	Birim Fiyat (TL/m2)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri
1	1	61	₺521,00	₺31.781,00
2	2	61	₺521,00	₺31.781,00
3	3	175	₺406,00	₺71.050,00
TOPLAM				₺134.612,00
~				**₺135.000,00**

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazlara takdir edilen toplam kira değeri **~135.000,00-TL**'dir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller sanayi imarlı olup boş durumdadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut imar durumuna göre yapılaşması en iyi ve verimli kullanım türü olacaktır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda dükkan ve ofis emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın kapalı ve açık alanı, lokasyonu, iç yapı inşaat özellikleri, yaşı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmazlar değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup gayrimenkullerin portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 56 Parselde yer alan "KARGİR BİNA" nitelikli ana taşınmazda zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 2 bağımsız bölüm numaralı "Cafe" ve 3 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli 4 gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum TOPLAM piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **38.060.000,00-TL** ve Yazıyla **Otuzsekizmilyonaltmışbin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 45.672.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 919831	Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Bilgileri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAKBİS GÖRSELLERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-10:56

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	24681271
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	131/12856
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1947/56
AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Arsa Pay/Payda:	221/20000
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 3

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETI V	-	1/1	221	221	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 15-11-2016 19723	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) D0-loTy3V1j3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-10:56

weblapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681272	AT Yüzölçüm(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	CAFE
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/0/2
Cilt/Sayfa No:	131/12857	Arsa Pay/Payda:	221/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:12/12/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
704396429	(SN:6047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	221	221	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 03-11-2022 31721	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Sicil 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Sicil 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) pg-nkZPmMIL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kaydı Oluşturan: İSMAİL UĞUR (TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ -BAŞKENT KURUMSAL ŞUBESİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	24681273
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ
Kurum Adı:	Şişli
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	131/12858
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1947/56
AT Yüzölçüm(m2):	3631.68
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Arsa Pay/Payda:	651/20000
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:12/12/2005(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
730450250	(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. V	-	1/1	651	651	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 10-02-2023 4097	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehter	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEIAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (9375 nolu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi.)	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEIAŞ) VKN:8790304314	Şişli 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-09-2009 16:32 - 13144	
Şerh	Finansal Kiralama Şerhi: FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞMESİ nin 06/01/2023 tarih 208892-1137 sayılı Sözleşme ile.	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0230020609	Şişli - 10-02-2023 14:48 - 4097	

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) S_a9Qm08OSp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İMAR DURUMU

T.C.
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-17046730-754-7875/19412
Konu : 1947 ada, 56 parsel

14.11.2023

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Vk. Kadri KOÇ
Kazım Özalp Mahallesi, Koza Sokak, No:26
Çankaya/ANKARA

İlgi : 09.11.2023 tarih ve 2023-114253 sayılı dilekçe.

Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, 1947 ada, 56 parsel sayılı yer; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında inşaat emsali E=2,5 olmak üzere H:Serbest irtifada, T sembolü ile gösterilen ticaret alanında kalmakta iken, 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: "*..Bina yüksekliklerı yönçak serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez...*" hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılıncaya kadar imar durumu düzenlenememektedir.

Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim.

Engin POLAT
Başkan Yardımcısı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 093D0CD0
Doğrulama Adresi: https://epostadevlet.sisli.bel.tr/imzali/BelgeSorgulama

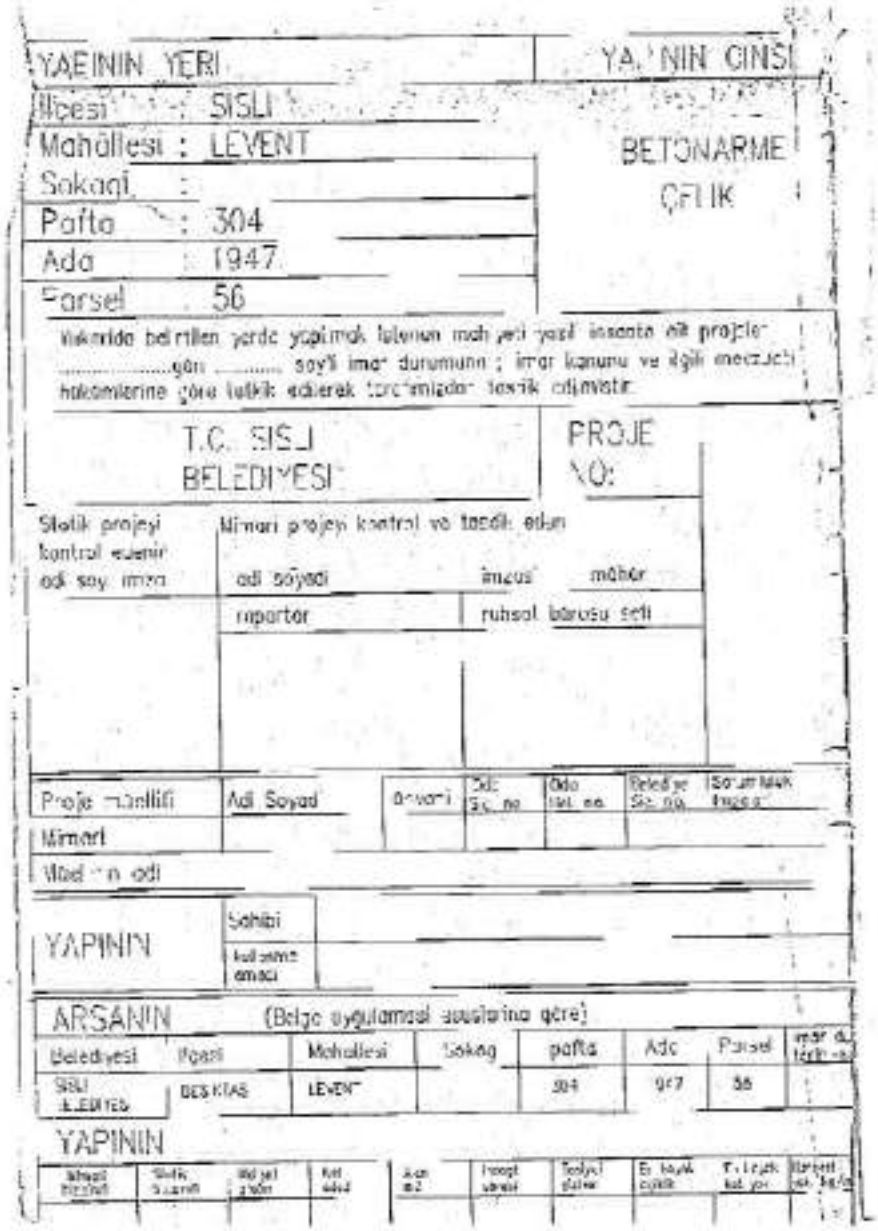
Adres: Merkez Mahallesi Darüşşafaka Caddesi No:8
Posta Kodu: 34381 Şişli - İSTANBUL
Telefon No: (0212) 708 88 88 - 444 31 12
Kep Adresi: sislibeledi@hs01.kep.tr
Web: https://www.sisli.bel.tr

Bilgi için UMUT KARA
Mimar

1/1

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEMEME DANIŞMANLIK A.Ş.

PROJE GÖRSELLERİ



YAPININ YERİ

İlçesi : SİŞLİ

Mahallesi : LEVENT

Sokağı :

Pafta : 304

Ada : 1947

Parsel : 56

YAPININ CİNSİ

BETONARME ÇELİK

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahyeli yasal inşaata ait projeler .....gün ..... sayılı imar durumunu ; imar kanunu ve ilgili mevzuatı hükümlerine göre tetkik ederek tarafımızdan tasvik olunmuştur.

T.C. SİŞLİ BELEDİYESİ

PROJE NO:

Statik projeyi kontrol edenin adı soyadı imza

Mimari projeyi kontrol ve tasdik eden

adı soyadı | imzası | mühür

raportör | ruhsat bürosu şefi

Proje müellifi	Adı Soyadı	Unvanı	Oda Sic. no	Oda tel. no	Belediye Sic. no	Sorumluluk kapsamı
Mimari						
Müteahhit adı						

YAPININ

Sahibi

kullanma amacı

ARSANIN (Belge uygulamasına göre)

Belediyesi	İlçesi	Mahallesi	Sokağı	pafta	Ada	Parsel	mülkiyet durumu
SİŞLİ BELEDİYESİ	BEŞİKTAŞ	LEVENT		304	1947	56	

YAPININ

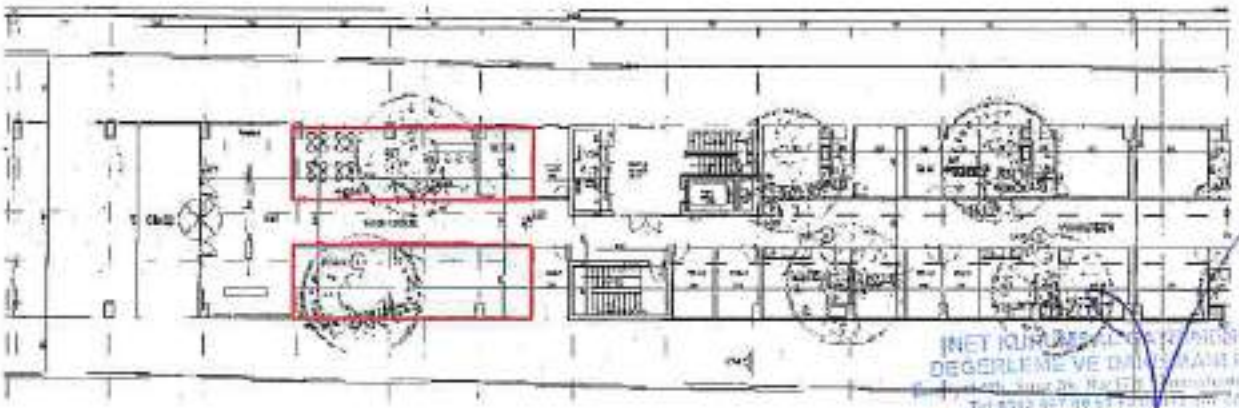
İskân numarası	Statik kısmı	İskân şekli	İskân tarihi	Ana ölçü	Projesi verildi	Temel yalıtımı	Su tahliyesi çatısı	Tel kılıf kat yeri	İskân edilecek bağımsız

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

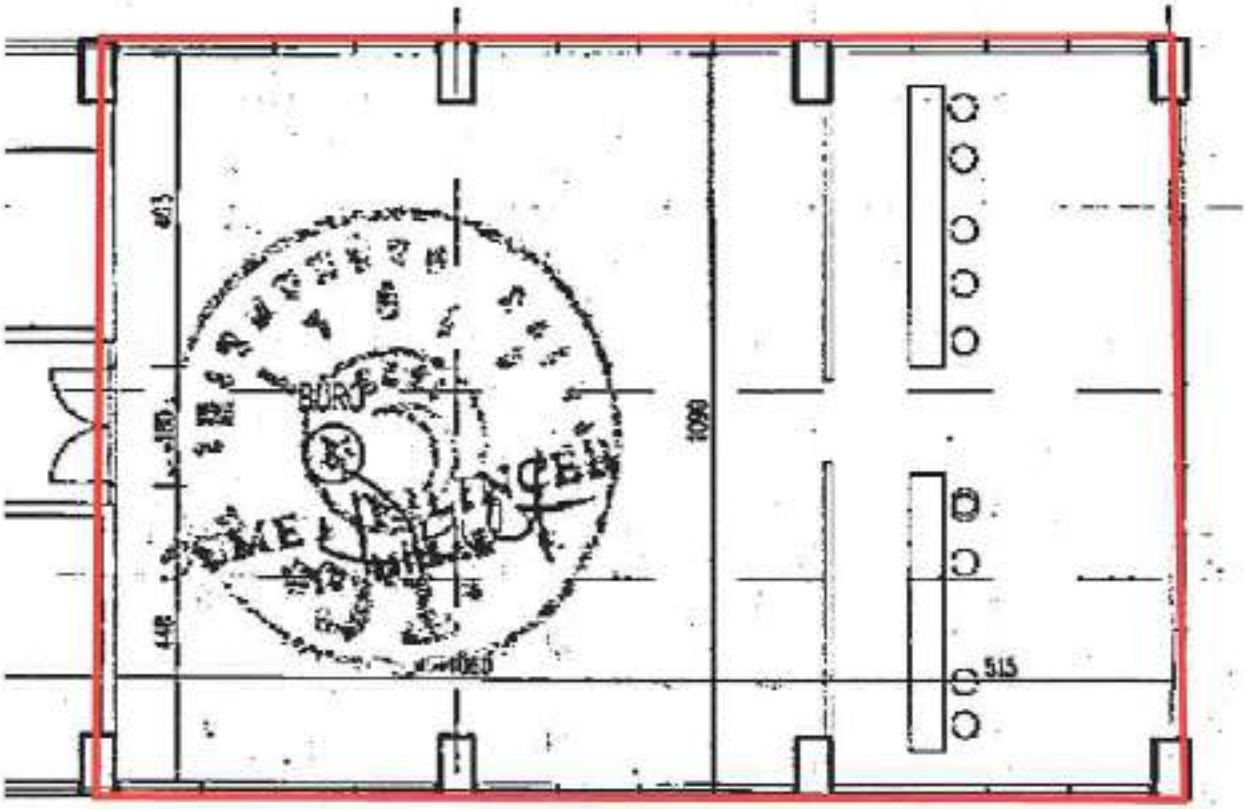
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

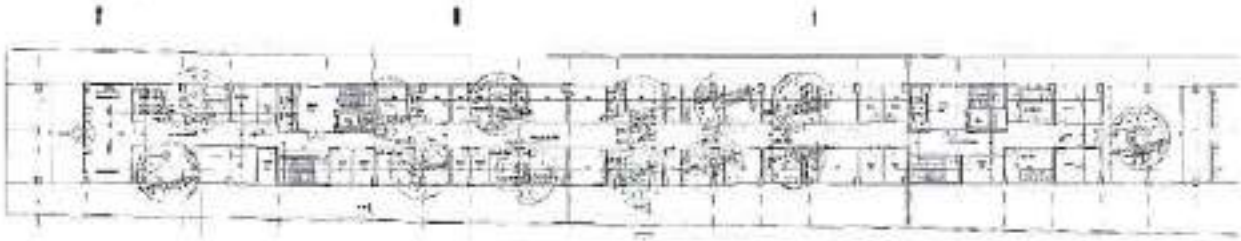
KAT ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ
ZEMİN KAT	01	DÜKKAN
	02	CAFE
	03	BÜRO
	04	KONUT
	05	KONUT
	06	KONUT
	07	KONUT
	08	KONUT
	09	KONUT
	10	KONUT
	11	KONUT
	12	KONUT
	13	KONUT
1. NORMAL KAT	14	KONUT
	15	KONUT
	16	KONUT
	17	KONUT
	18	KONUT
	19	KONUT
	20	KONUT
	21	KONUT
	22	KONUT
	23	KONUT
	24	KONUT
	25	KONUT
	26	KONUT
	27	KONUT
	28	KONUT
	[illegible]	[illegible]

KAT ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ
6. NORMAL KAT	88	KONUT
	89	KONUT
	90	KONUT
	91	KONUT
	92	KONUT
	93	KONUT
	94	KONUT
	95	KONUT
	96	KONUT
	97	KONUT
	98	KONUT
	99	KONUT
	100	KONUT
6. NORMAL KAT	101	KONUT
	102	KONUT
	103	KONUT
	104	KONUT
	105	KONUT
	106	KONUT
	107	KONUT
	108	KONUT
	109	KONUT
	110	KONUT
	111	KONUT
	112	KONUT
	113	KONUT
	114	KONUT
	115	KONUT
	[illegible]	[illegible]

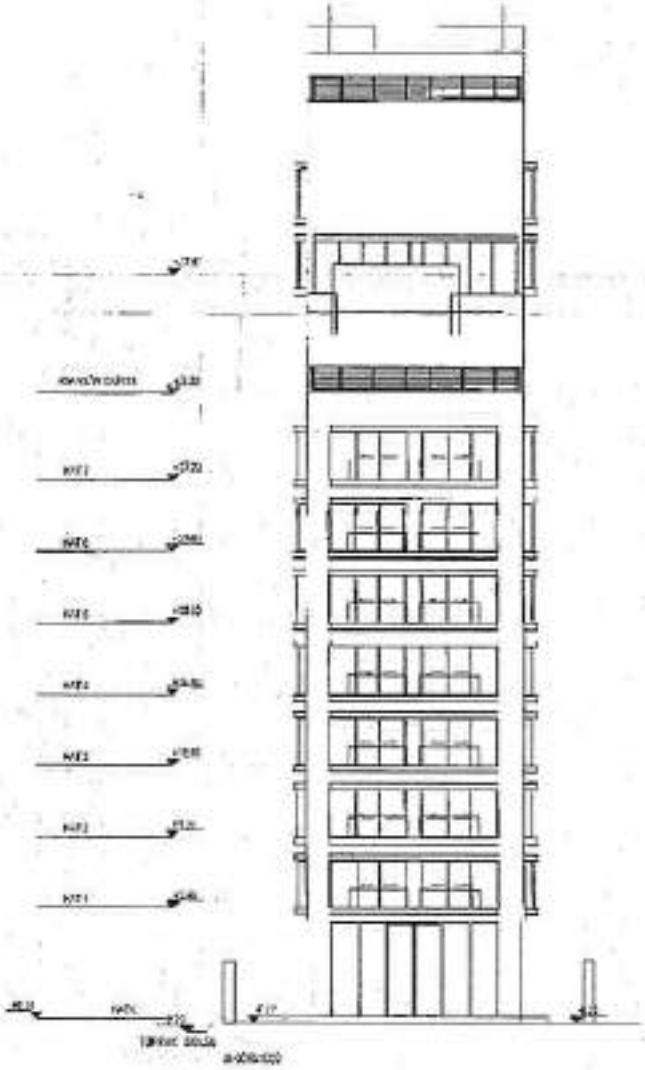


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

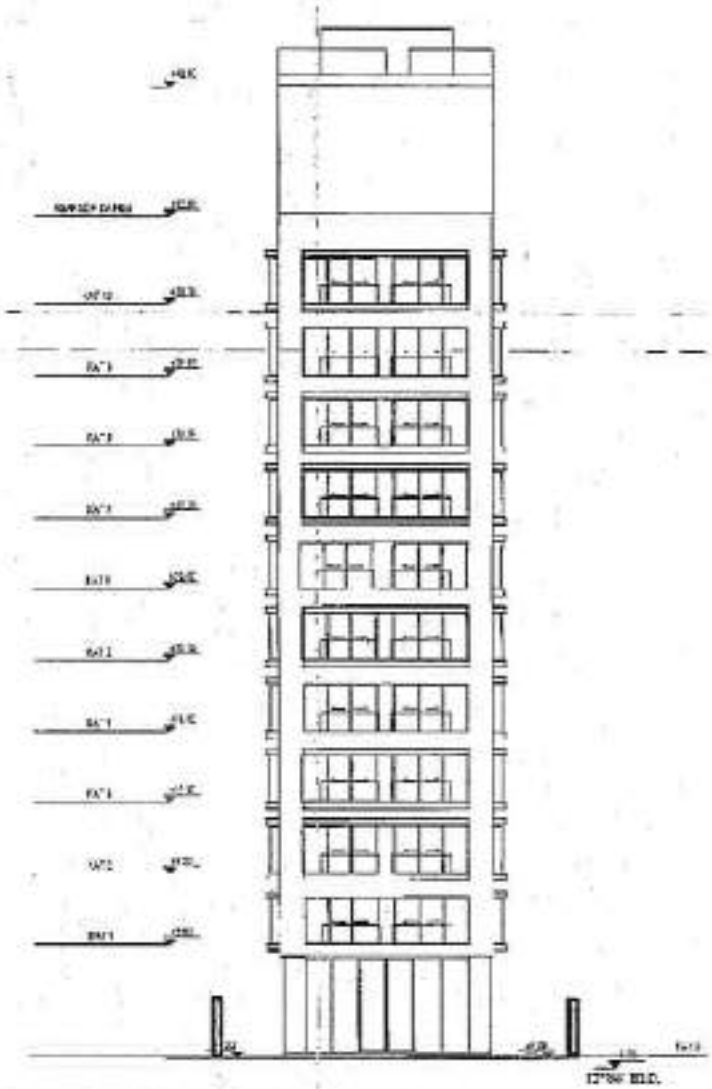




NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

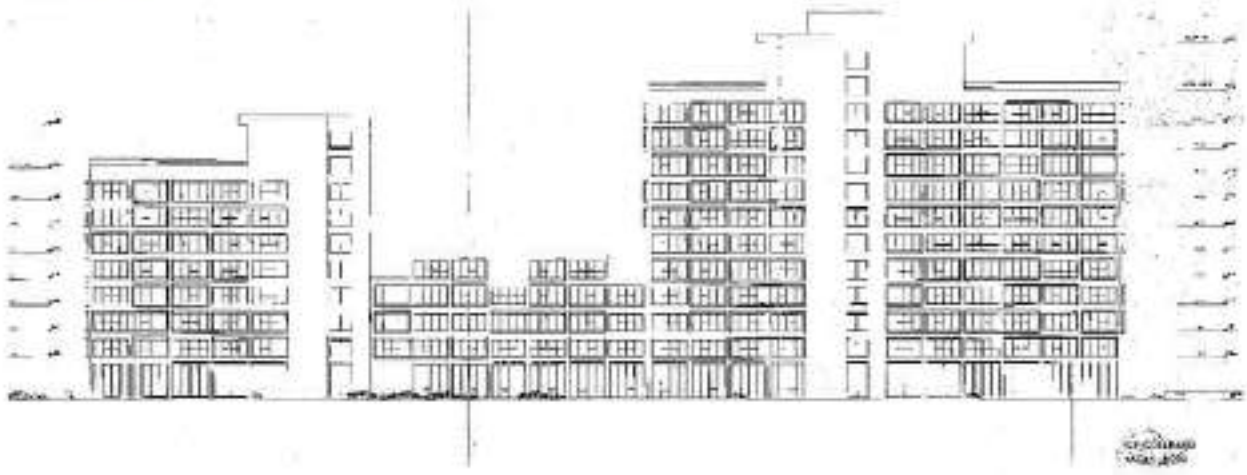


G3 GÖRÜNÜŞÜ
ÖLÇEK :1/200



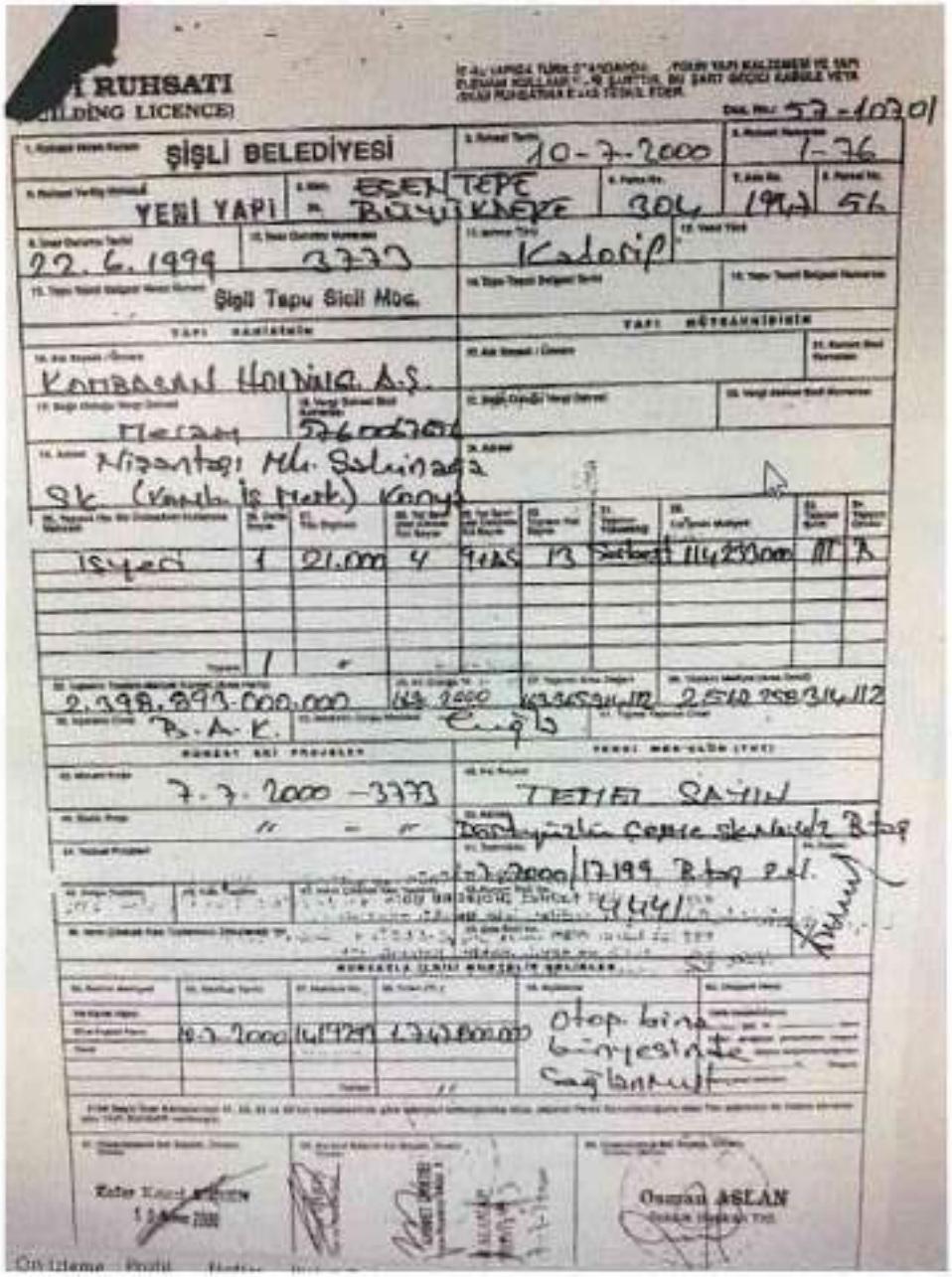
G1 GÖRÜNÜŞÜ
ÖLÇEK :1/200

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RUHSAT ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ GÖRSELLERİ



RUHSATI

(BUILDING LICENCE)

Doğ. No: 57-10201

ŞİŞLİ BELEDİYESİ — 10-7-2000 — 1-76

YENİ YAPI — ESEN TEPE Mh. BÜYÜKKÖKÜ — 304 — 1947 — 56

22.6.1999 — 3773 — Kadastro

Şişli Tapu Sicil Müd.

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

KORBASAN HOLDİNG A.Ş.

MERSİN — 5760037006

Nizamtepe Mh. Sakinevler Sk. (Kanlı İş Merk.) Konya

İşyeri — 1 — 21.000 — 4 — 9+AS — 13 — Sabit — 114233000 — III — A

2.398.893.000.000 — 1.000 — 1.336.534.112 — 2.540.958.314.112

B.A.K. — Engin

7.7.2000 — 3773 — TEMEL SAYILI

" — " — Dartyazılı çerçeve sistemli 2 Blok

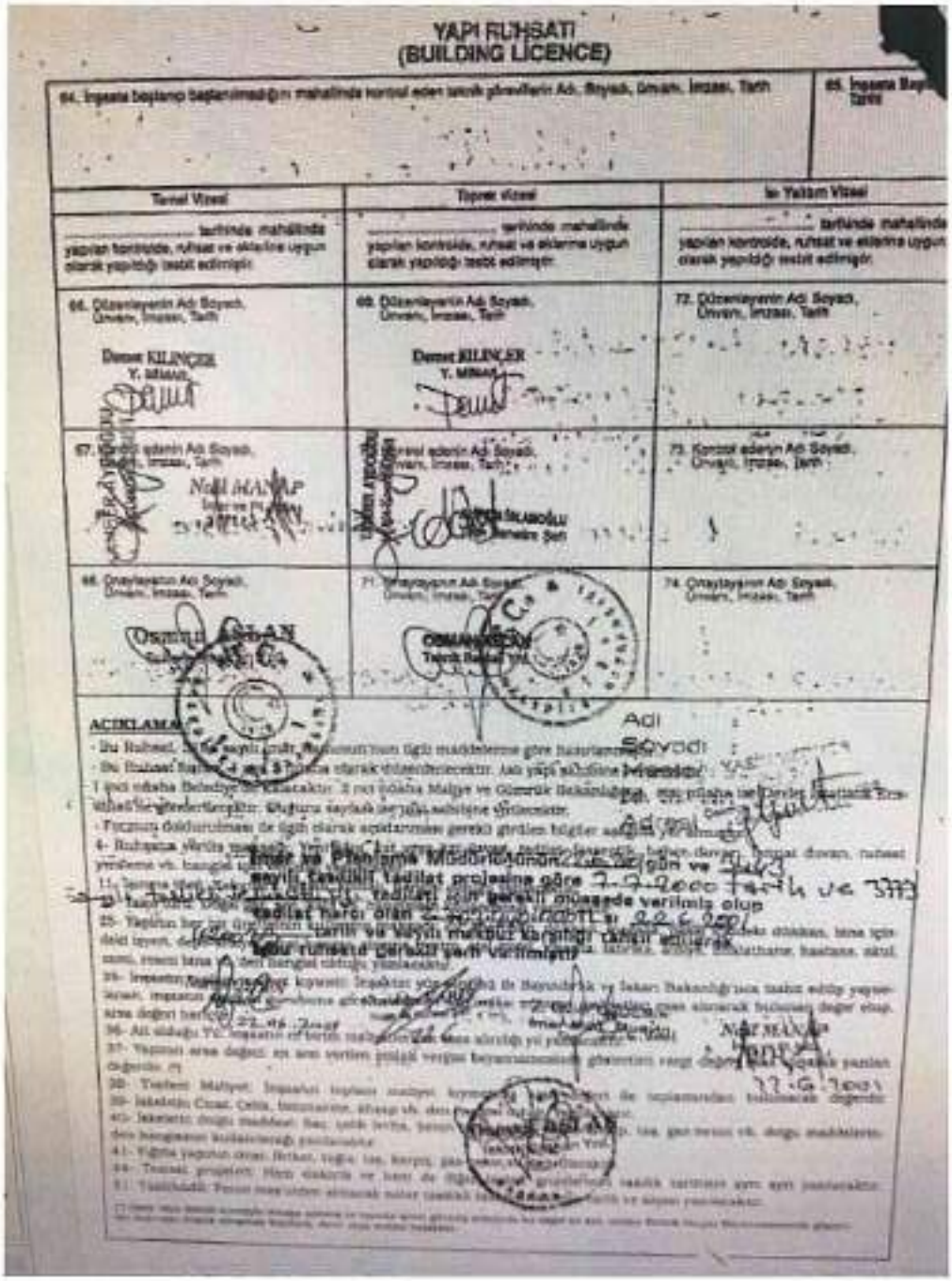
17199 2 blok ed.

4441

10.7.2000 — 1.419.297 — 1.763.800.000 — Otop. bina bünyesinde sağlanmıştır

Osman ASLAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

64. İnşaata başlanıp bağlanmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih

65. İnşaata Baş... Tarihi

Temel Vizesi	Toprak Vizesi	İki Yıldan Vizesi
..... tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	..... tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	..... tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.
66. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarihi Demet KILINÇER Y. MİMAR	69. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarihi Demet KILINÇER Y. MİMAR	72. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarihi
67. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarihi Nail HANAP	70. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarihi	73. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarihi
68. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarihi Osman ASLAN	71. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarihi OSMAN ASLAN Teknik Müdür V.	74. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarihi

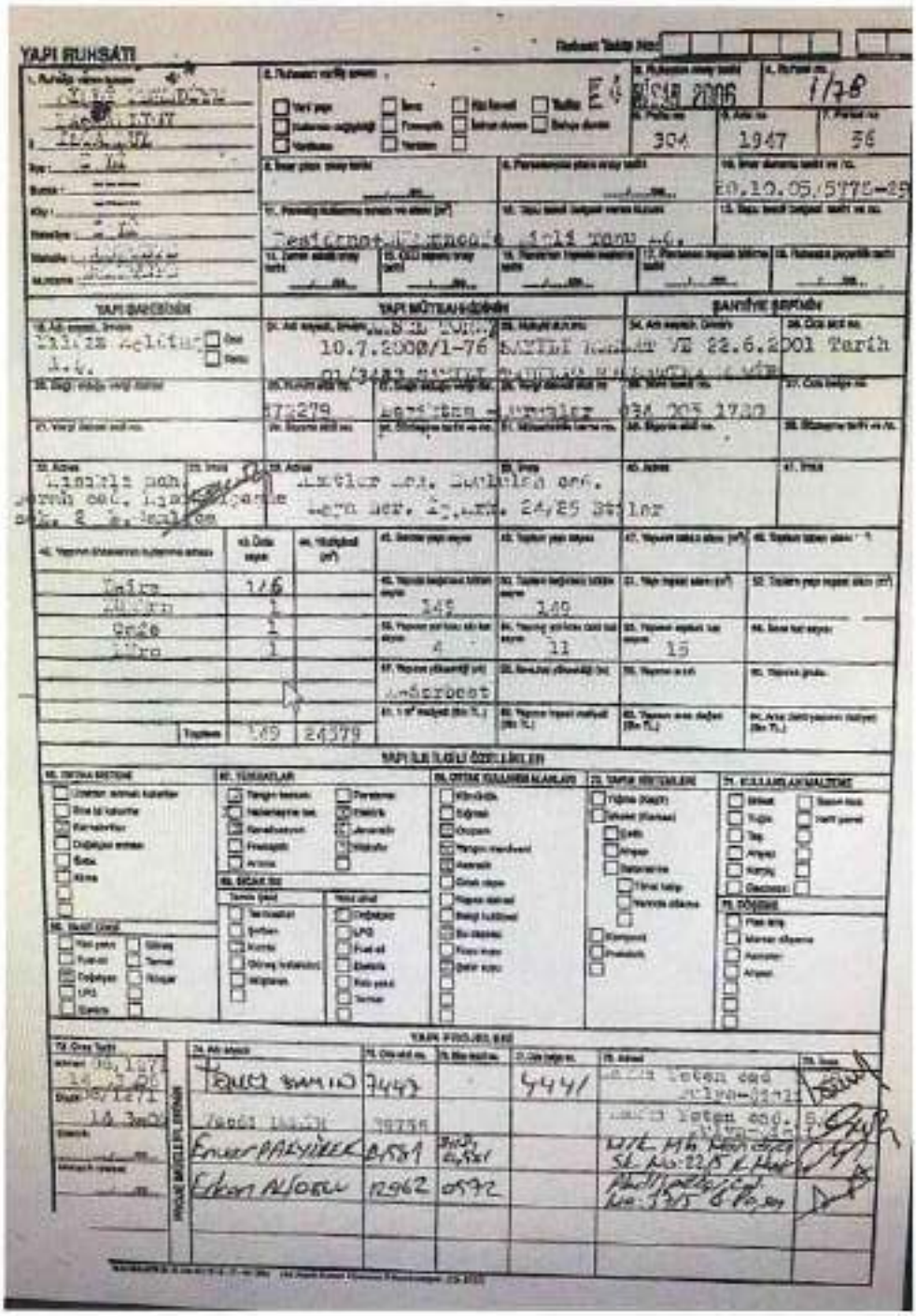
AÇIKLAMA

Adı
Soyadı

İmar ve Planlama Müdürlüğünün ... gün ve ... sayılı tasdikli tadilat projesine göre 7.7.2000 tarih ve 3773 tadilat harcı olan ... TL'si 22.6.2001 tarih ve Vayı... numaralı karnesi ödenmiş olup bu ruhsata dayalı yapı verilmiştir.

Nail HANAP
İmar ve Planlama Müdürü
27.6.2001

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Kh. ... ANKARA
Tel: ...
www.... ...
Vergi Dairesi ...



YAPI RUHSATI

304	1947	56	
10.10.05/5775-25			
10.7.2000/1-76	22.6.2001 Tarih		
116			
1			
1			
1			
149	24379		
145	140		
4	11		
15			

7443		4441	
7975			
0581			
12962	0572		

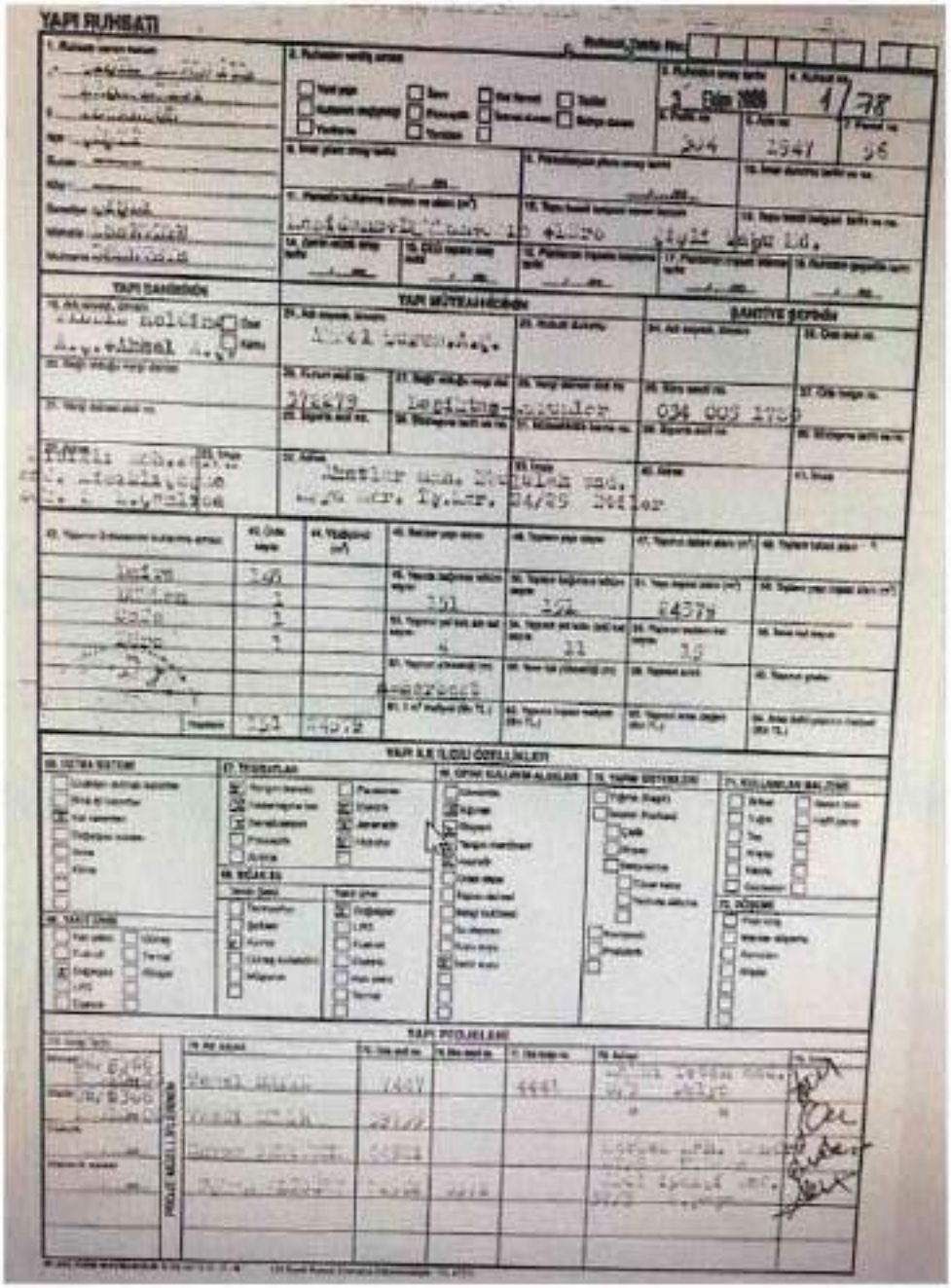
YAPI DENETİMİ

YAPI DENETİM KURULUŞU

MUHTELİF GELİRLER

VİZELER

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



YAPI RUHSATI

TAPI SAHİBİNİN

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

YAPI KULLANMA ÖZELLİKLERİ

YAPI PROJELERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI DENETİMİ

FENNİ MESFİ'LLER

YAPI DENETİM KURULUŞU

RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

5104 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri ve göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahiplerin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müellif ve/veya temsilcilerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan İmar, İmar Planı ve İmar Yönetmeliği kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasdikinde mülkü teşkil etmektedir. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlanılış, bitirilmesi **ZORUNLUDUR.** Yapı Kullanma İzni verildiği tarih itibarıyla bina tahsis olup, Yapı Kullanma İzni olmadan düzenlenmesi yapılanda, kanunda belirtilen ruhsat süresi içinde [illegible] yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

MEHMET ATALAR İdareci	SERA VİREMİR İmar Müdürü	[illegible] KAHYAOĞLU Müdür

VİZELER

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ensiliye Mah. [illegible] ANKARA
Tel: 0312 [illegible]
www.netgal.com.tr
Ticaret Sicil No: [illegible]
Mersis No: [illegible]
Malhaşo Vergi Dairesi 611 [illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge No: 06/6366-344035

İstanbul / Şişli

Ada: 1947 Parsel: 56

Tarih: 17.11.2008

Yapı Sahibi: Yıldız Holding A.Ş. (Akel A.Ş.)

Yapı Müteahhidi: Akel Turizm A.Ş.

Yapı Ruhsatı: 06/6366

Yapı Ruhsatı Tarihi: 3.10.06

Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi: 06/08

Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayısı: 06/6366

Bağımsız Bölümler: Depo 148, Dükkan 1, Cafe 1, Büro 1

Toplam: 151 / 24579

Yapı Kullanım Alanı: 20.257.599,00

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

YAPI DENETİMİ

YAPI DENETİM KURULUNU

MİMAR PROJE MÜELLİFİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HAKKINDA	41.484.80	27.11.2006	2692550

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER

Binar varant	Yasa	15.11.2006	10775	
İmar	"	14.9.2006	10373/70	
Sivil Savunma	"	20.9.2006	97	
SSK	"	16.11.2006	132333	
Bosnp İşl.Md.	"	15.11.2006	349809	
Pen İşl.Md.	"	27.11.2006	1933	

Bir Bodrum katta : 20 depolar-Teşisat-Personel odaları-Sığınak
3-2-1 Bodrum katlarda : Otopark+Depolar
Zemin Katta : 10 Adet konut ve Teşisat odaları-Ofisler-Cafe
1-2-3 Normal katlarda : 79 şer adet konut ve Teşisat odaları
4. Normal katta : 17 adet konut ve Teşisat odaları
5.Normal katta : 13 adet konut ve Teşisatodaları
6.Normal katta : 13 adet konut ve teşisat odaları
7.Normal katta : 13 adet konut ve teşisat odaları
8-9-10 Normal katlarda : 8 er adet konut ve teşisat odaları
Çatı katında 2 adet konut ve teşisat odaları mevcut olup Yapı toplam 151 bağımsız bölümdür.

5 10 D6 2.10.2006/8366-394033 [illegible] olmak üzere

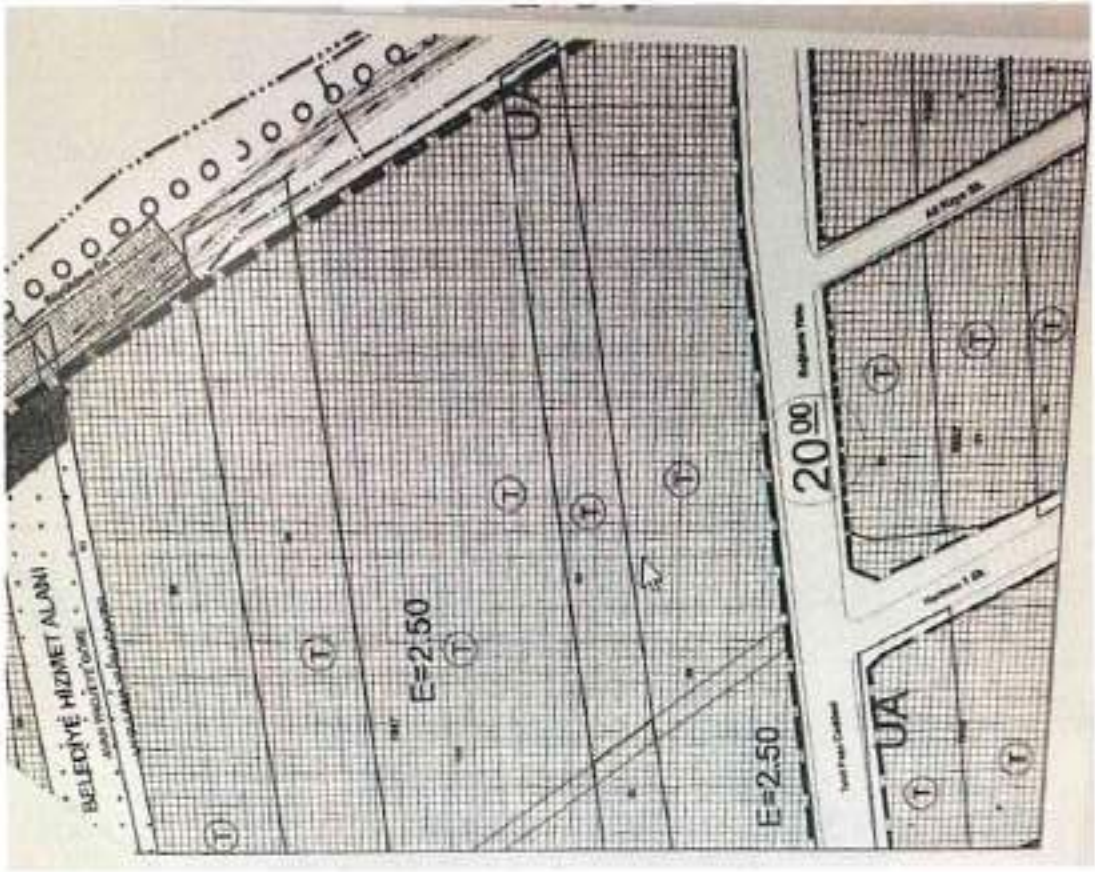
Yapı sahiplerin [illegible] Gürültü bağımsız bölümler, yukarıda belirtilen ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile ilgili çizilen planlara, Eskişehir Belediyesi KONUT KULLANMA İZİN verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanununa, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı esasını teşkil edecek şekilde ve kullanılmasında fen ve sağlık kaidelerinin aksine çalışılmadığı tespit edilmiş, İşçilerinin sosyal güvenliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen İzin yapı sahiplerin ve diğer sorumluların, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluklarını ve her türlü vergi, resim ve harç borcunu yükümlülüğünden kurtarmaz.

BINA MAHALLINE TETKIK EDEN TEKNIK GÖREVLILER

CEMET ALPER	ZAFER ERKEN	

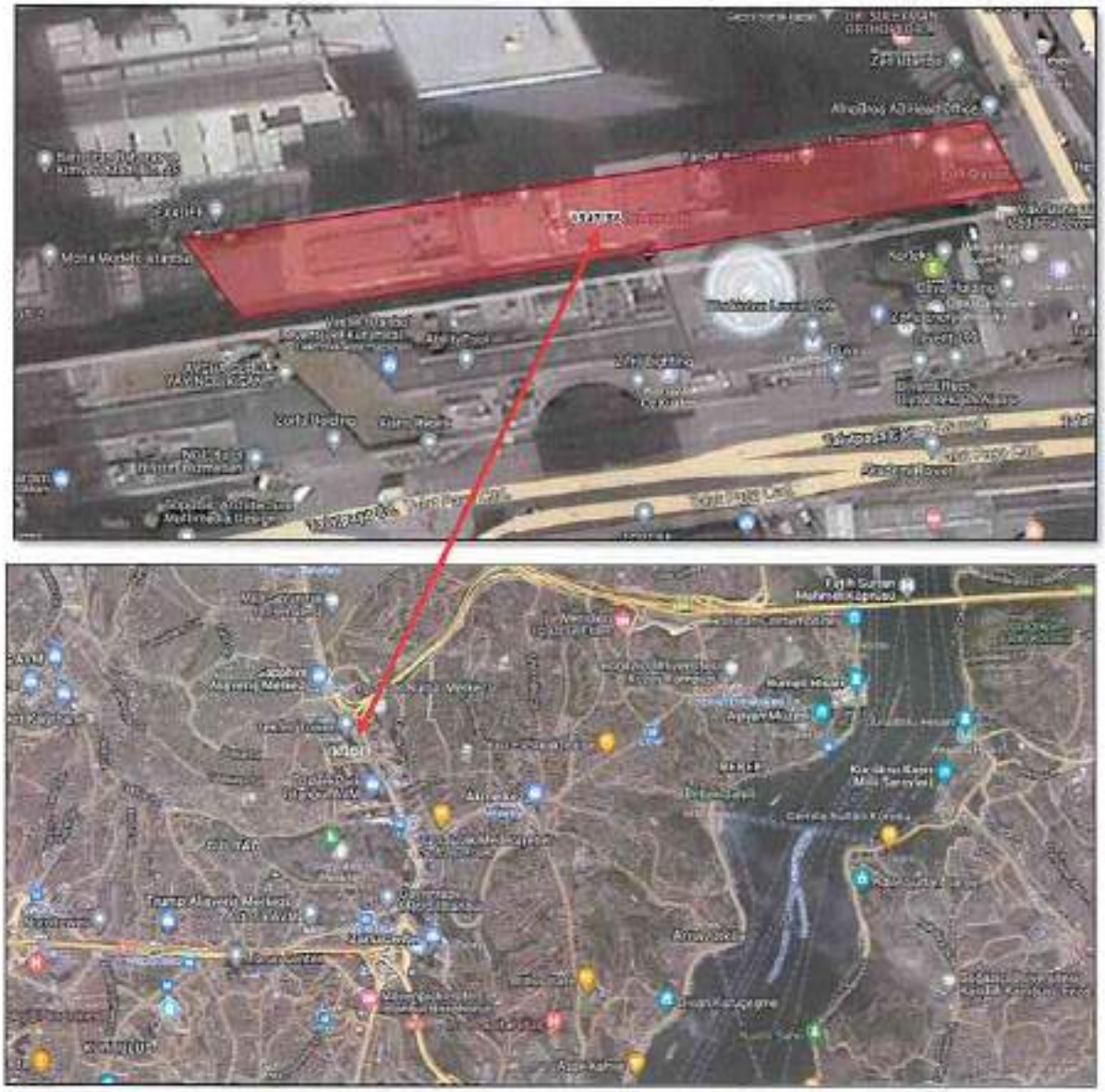
7

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



TAŞINMAZ GÖRSELLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DOĞUKAN TOPLULER

Tarih: 12.07.2017 No: 60711

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak İşte Lisansların ve Sicil Tarmaya Ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VI-126.7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Ercan HANERGEL
LİSANSLAMA VE SICIL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YEDIF
GENEL MÜDÜR

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SPL

Tarih: 15.07.2017 No: 86622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-12/57) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Ömer MANCIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YENİLİZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 01.09.2010 No: 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat OZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.06.2019 Belge No: 2019-01.1074

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039106440 - Lisans No: 401415)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.02.2019 Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43995303196 - Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.06.2020 Belge No: 2019-02.0651

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12546200652 - Lisans No: 406713)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.05.2022 Belge No: 2022-03-2433

Sayın Doğukan TORUNLER

(T.C. Kimlik No: 99703[illegible]33 - Lisans No: 91583[illegible])

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

İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1279

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1279
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel no'lu gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Altmış İki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 10

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 11

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 11

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 23

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarlıyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 23

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 24

5.1 Pazar Yaklaşımı 26

5.2 Maliyet Yaklaşımı 30

5.3 Gelir Yaklaşımı 31

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 32

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 33

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 33

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 33

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 33

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 33

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 33

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33

7. SONUÇ 34

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 34

7.2 Nihai Değer Takdiri 34

8. UYGUNLUK BEYANI 35

9. RAPOR EKLERİ 35

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023 - 1279 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Karaoğlan Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaoğlan Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar halihazırda boş vaziyettedir.
İmar Durumu	İmar durumu ile ilgili açıklama 3.4 numaralı bölümde açıklanmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazların bir kısmında plan ve parselasyon iptalleri bulunup bir kısmı ise askı sürecindedir. Taşınmazların imar durumlarındaki bu belirsizlik giderildikten sonra tekrar değerleme çalışması yaptırılması ivedilikle tavsiye olunur. 113654 ada 1 parsel özelinde farklı malikler üzerinde çok sayıda icrai haciz ve ihtiyati tedbir kararları olup Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş hissesi üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**67.500.000,00 TL (Altmış Yedi Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**74.250.000,00 TL**
Açıklama	Taşınmazlar yerinde görülmüş olup değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1279 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan-İmar Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel no'lu gayrimenkullerin piyasa değerlerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye	:	6.000.000, TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan-İmar Mahallesi, 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 parseller, 113654 Ada 1 Parsel, 0 Ada 1791 Parsel, 114054 Ada 2 Parsel ve 124955 Ada 14 Parsel no'lu gayrimenkullerin piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar Gölbaşı ilçesinin Karaoğlan ve Karaoğlan-İmar Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 113654 Ada 1 Parsel için Ankara-Konya yolu üzerinde güney istikamette ilerlenir ve Karaoğlan tabelasından sağa dönülür. Yaklaşık 250 m ilerlenir ve taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmazlardan 110006 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Parseller için Ankara-Konya yolu üzerinde güney istikametinde ilerlenir. Karaoğlan tabelasından sağa dönülür ve yolun karşı tarafına geçilir. 35.cadde istikametinde sola dönülür ardından yaklaşık 600 m ilerlenir ve taşınmazlara ulaşılır. Bu yoldan 35.cadde istikametinde güney istikametinde ilerlenir ardından göbekten sola dönülür. Yaklaşık 1,2 km ilerlenir ve 4023.sokak istikametine ulaşılır. 0 Ada 1791 parseldeki taşınmaz burada konumludur. Konu taşınmazlardan 114054 Ada 2 parsel ve 124955 Ada 14 Parsel yakın konumdadır. Bu taşınmazlara ulaşım için ise 4023. Sokak istikametinde güneye doğru gidilir ardından yol takibinde sağa doğru geçilir. Yaklaşık 900 m ilerlenir ve taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazların çevrelerinde benzer özelliklerde boş arsa ve tarlalar mevcuttur. Taşınmazların yakın çevresinde Aselsan Gölbaşı Yerleşkesi, Bakap parkı gibi yerler mevcuttur.

Konu taşınmazları bazı yerlere uzaklıkları;

Gölbaşı merkez: 9 km.

Aşti: 26 km.

Esenboğa Havalimanı: 72 km.

Kızılay: 28 km.

Koordinatlar: Enlem: 39.7300 Boylam: 32.8184

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL					İLÇE		MAHALLE			
ANKARA					GÖLBAŞI		KARAOĞLAN			
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE	MALİK
1	625602	7	685	110006	4	3695	ARSA	24.01.2017	1675	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1929/3695
2	1436088	8	710	110006	5	1500	ARSA	24.01.2017	1675	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
3	1436089	8	711	110006	6	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
4	1436190	8	712	110006	7	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
5	1436191	8	713	110006	8	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
6	1436212	8	714	110006	9	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
7	1436213	8	715	110006	10	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
8	113654	14	1321	113654	1	2781	ARSA	8.11.2023	63749	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 290/2781
9	103029735	27	3186	124955	14	5051.07	TARLA	3.12.2018	25428	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
10	242432	15	2024	0	1791	1080	TARIM ARAZİSİ-SUSUZ TARLA	20.10.2016	15881	
11	91886420	15	1455	110061	2	29586	ARSA	24.01.2017	1.08.1904	

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

Web Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde;

Beyan; 0 Ada 1791 Parsel için; 3083 Sayılı Yasanın 13.Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon:3083 Sayılı Kanunun 13.Maddesine Göre Belirtme) 08.11.2012 15077

124955 Ada 14 Parsel için; 3083 Sayılı Yasanın 6.Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon:3083 Sayılı Kanunun 6.Maddesine Göre Belirtme) 03-12-2018 25428

Serh: Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. Kısıtlı Malik: AKFEN İNŞAAF TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, Malik: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 14.03.2022 10891

113654 Ada 1 Parsel için; üzerinde çok sayıda icrai haciz, ihtiyati tedbir ve ipotek bulunmakta olup TAKBİS belgesi eklerde verilmiştir. "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." hissesi üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsellerden 114054 Ada 2 Parsel 24.01.2017 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına satış Unvan işlemi görmüştür. Söz konusu parsellerden 0 Ada 1791 Parsel 20.10.2016 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına satış Unvan işlemi görmüştür. Söz konusu parsellerden 110006 Ada 4,5,6,7,8,9 ve 10 Parseller 24.01.2017 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına satış Unvan işlemi görmüştür. Söz konusu parsellerden 124955 Ada 14 Parsel 03.12.2018 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına tapulaştırma işlemi görmüştür.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gölbaşı Belediyesi imar servisinde edinilen bilgilere göre;

113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parselasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/486 sayılı kararı ile iptal edildiği, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 11.10.2023 tarihli ve 7635357 sayılı Olurları ile onaylanan "Karaoğlan Mahallesi Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında kaldığı, bahsi geçen imar planının 02.11.2023 tarihi itibariyle çıkarılan askı sürecinin halen devam ettiği,

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

Karaoğlan Mahallesi 110006 ada 4-5-6-7-8-9-10 numaralı parsellerin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu parsellerin de içerisinde yer aldığı Bakanlık Makamının 03.03.2021 tarih ve 419158 sayılı Olurları ile onaylanan Bahçelievler-Karaoğlan Mahalleleri Konya Yolu Doğusu Kentsel Çalışma Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında "Toplu İşyeri Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının Emsal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507 Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,

Karaoğlan Mahallesi 124955 ada 14 parsel ve 124956 ada 27 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, söz konuş parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

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

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

Söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir evrak ve proje kaydı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapılaşma bulunmamakta olup yapı denetime tabii değildir

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

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz.Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Çankaya'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2962 sayılı Kanun ile de Çankaya'dan ayrılarak ilçe oldu.

22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı.
Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır. Ankara il merkezine 20 km. uzaklıkta, 970 metre rakımlı ve iç Anadolu platosu üzerinde bulunan bir ilçedir. Doğusunda Bala, Batısında Yenimahalle, Güneyinde Haymana ve Kuzeyinde Çankaya ilçeleri bulunmaktadır.

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

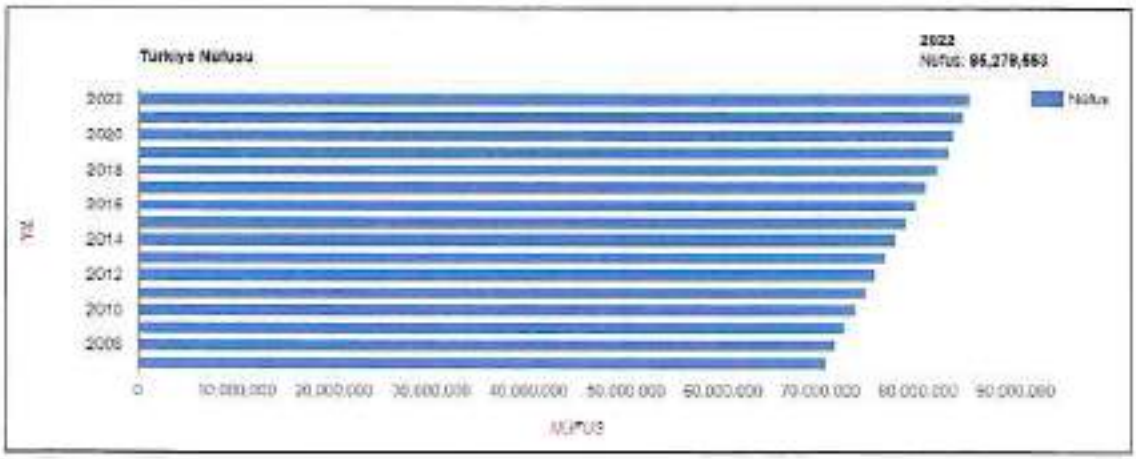
Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dir. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

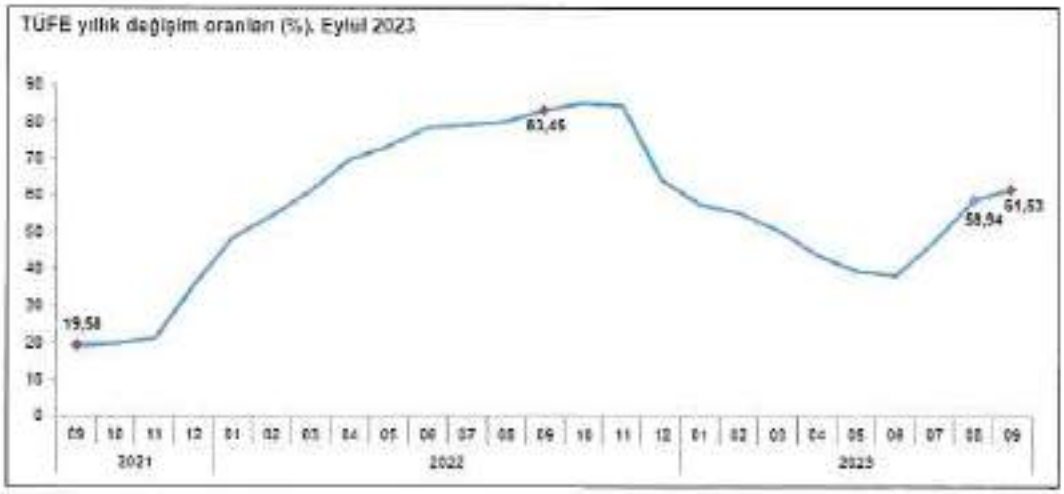
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



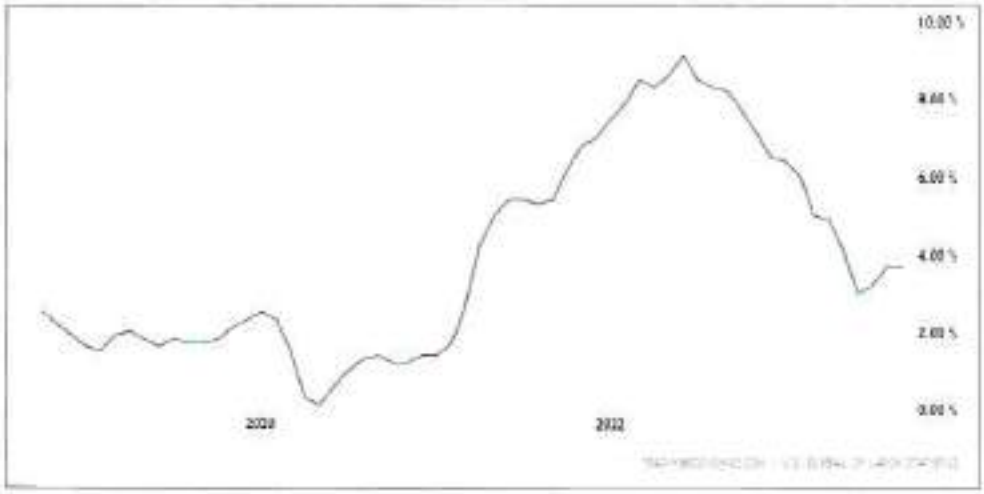
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

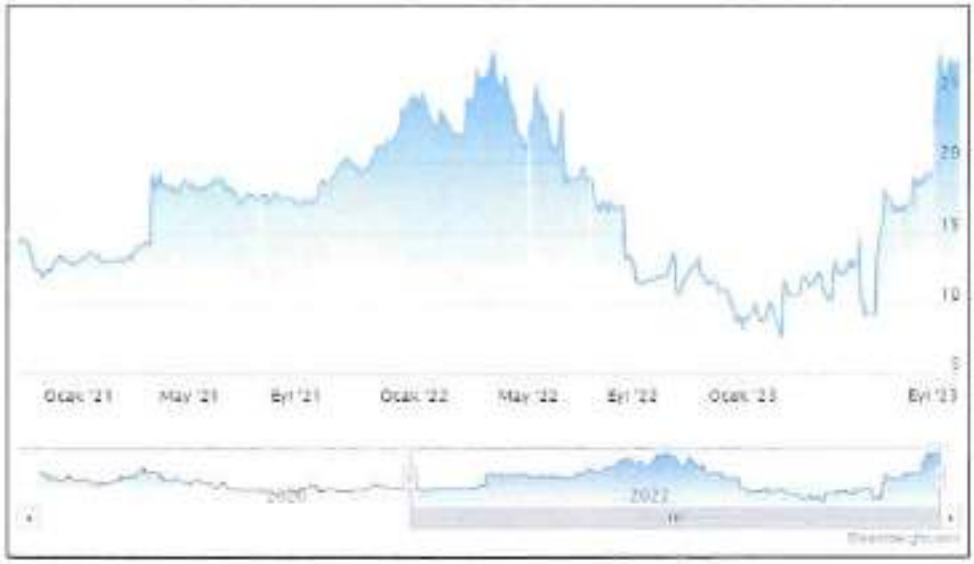


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

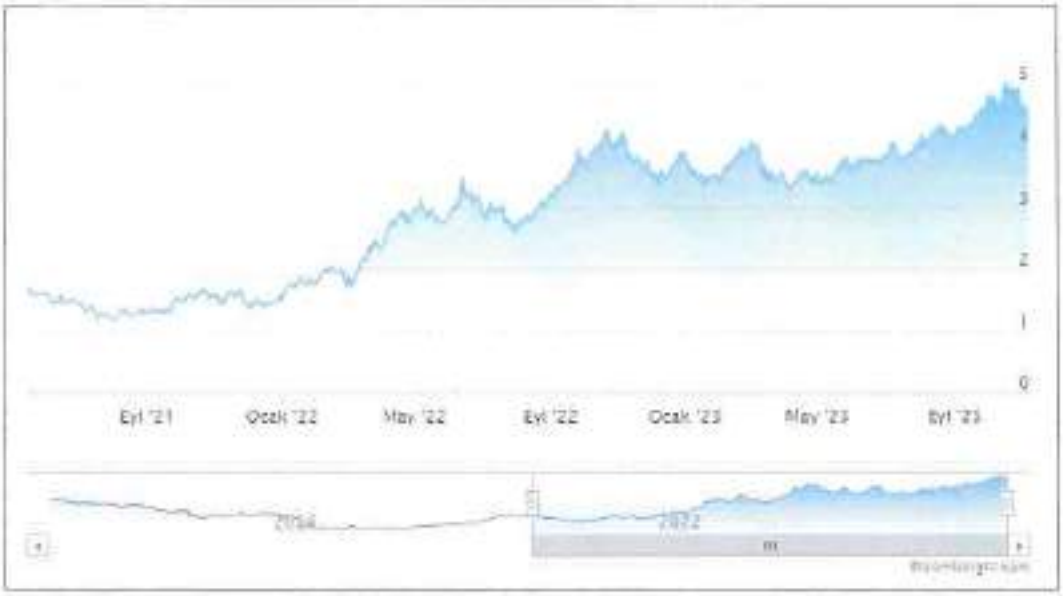
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nın ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

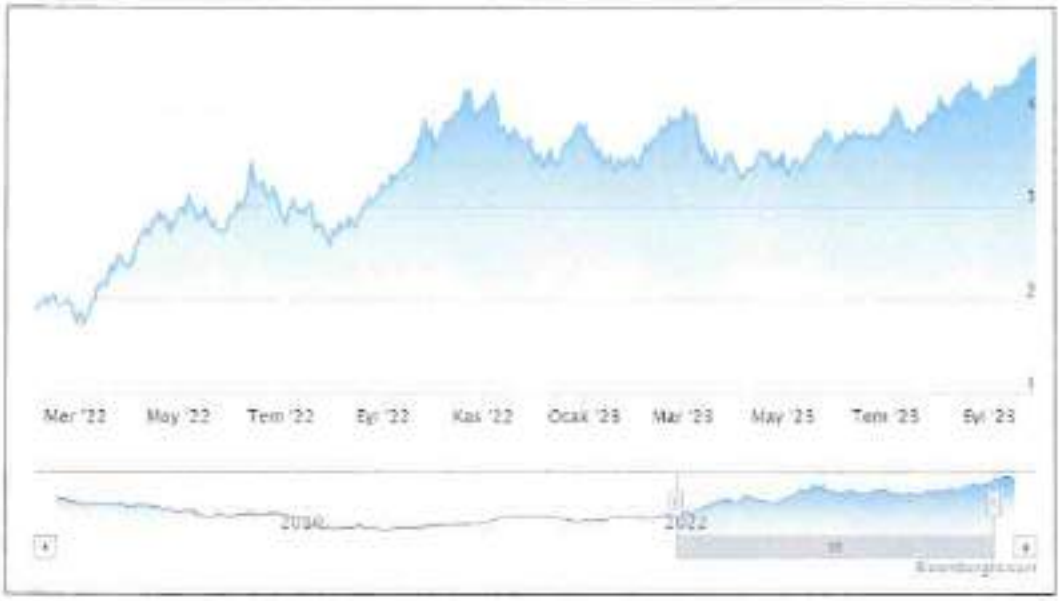
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

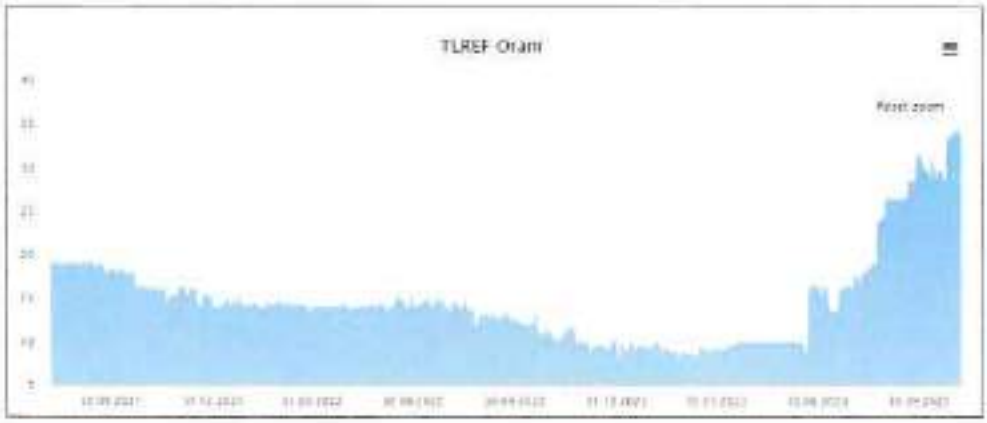


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

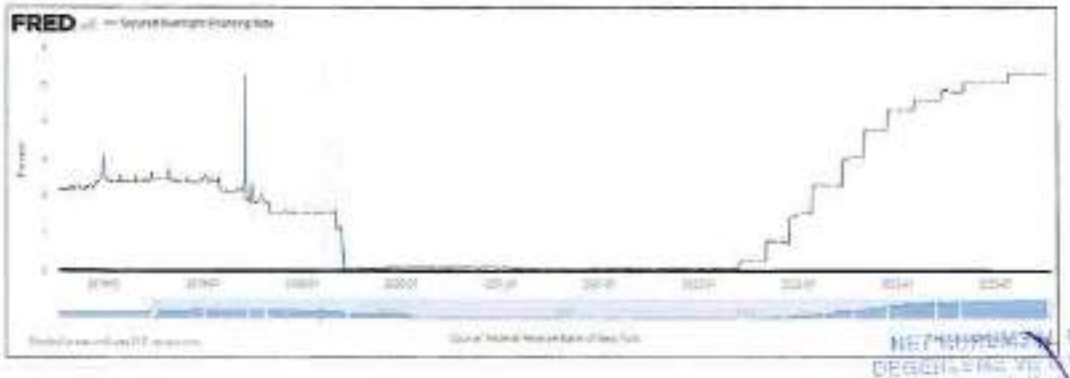


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

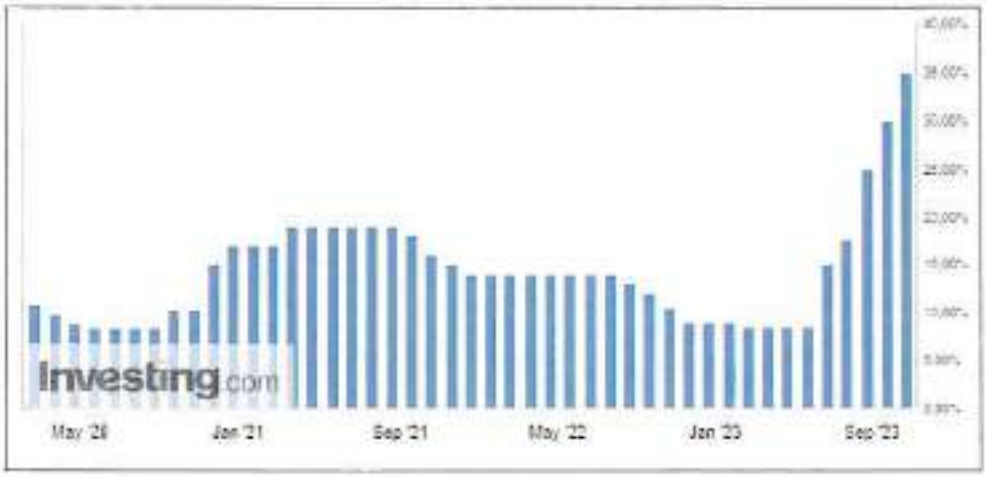


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %26,49 civarındadır.

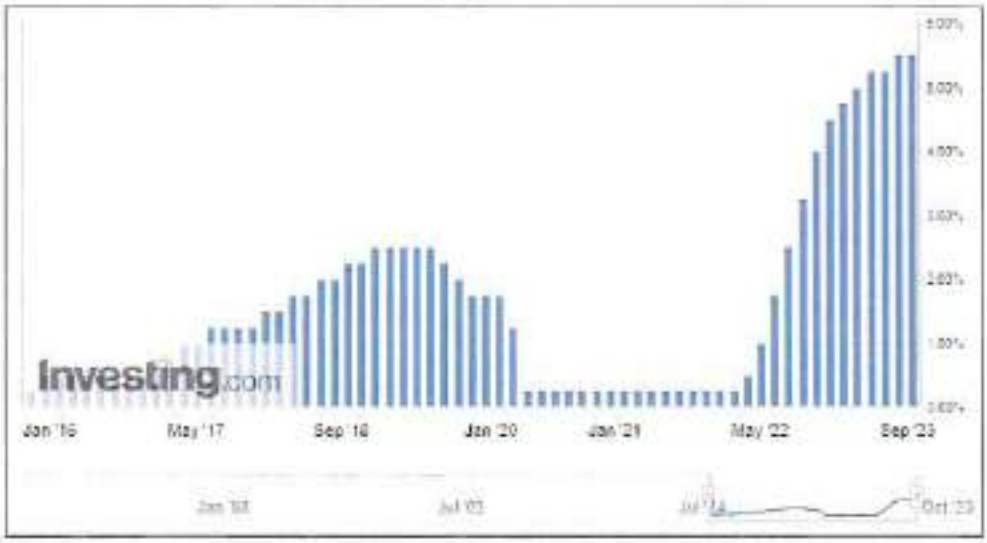


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

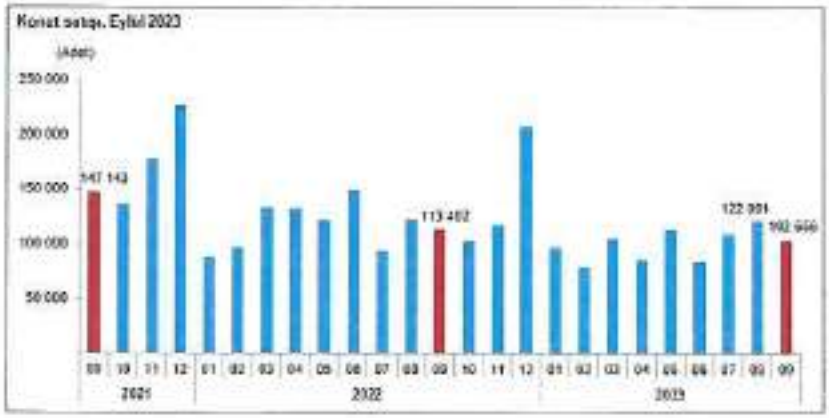


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

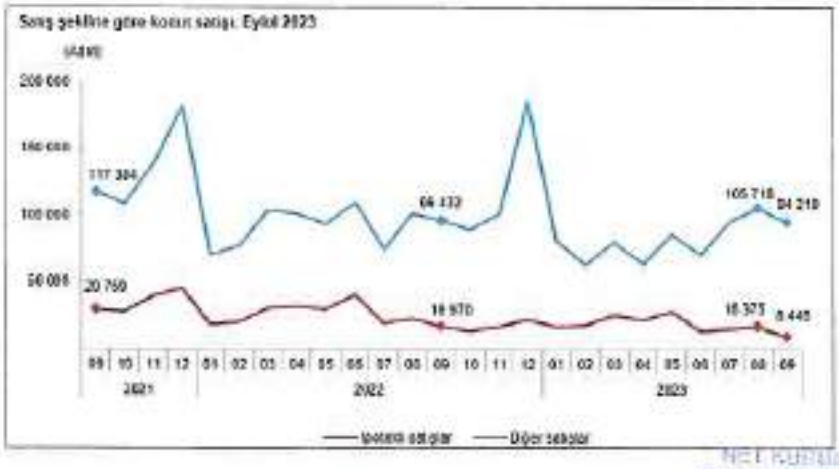
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



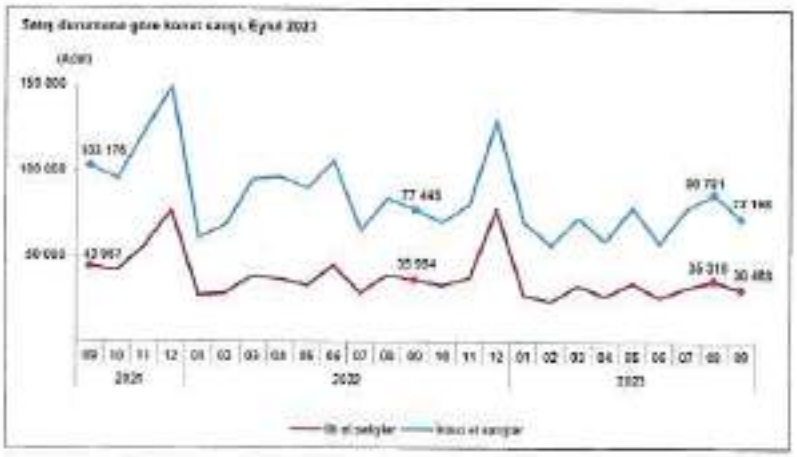
Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 492	-9,5	900 874	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 522	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 492	-9,5	900 874	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 488	36 954	-15,2	208 597	312 116	-33,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	692 277	745 075	-15,2

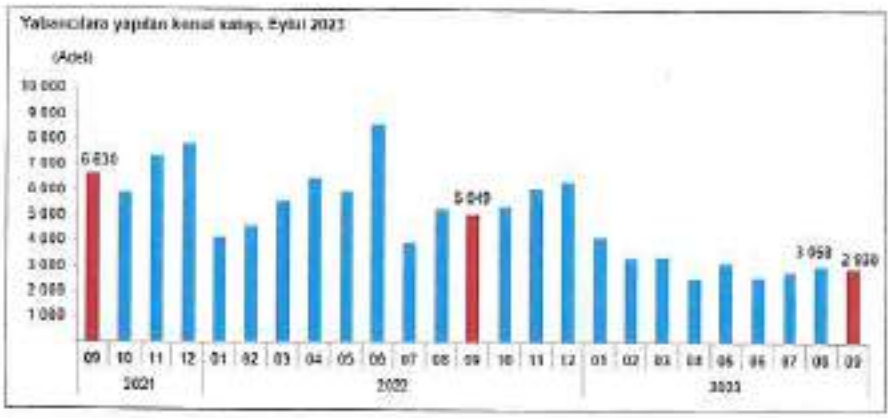
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)

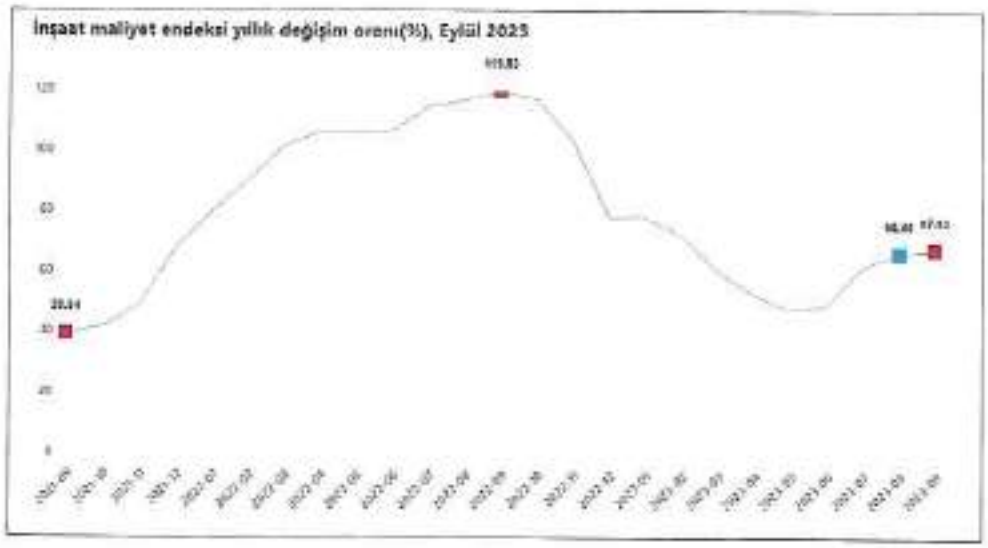
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

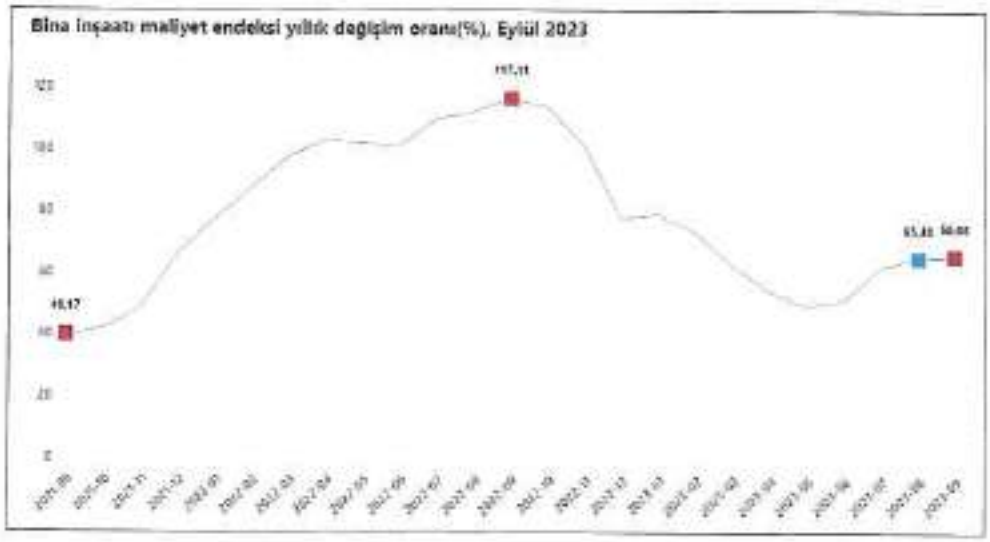
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 566	44,1	724 544	38,5	151 328 137	34,4
	I	33 987	137,1	174 733	117,0	34 307 501	95,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 430	28,3	149 569	6,6	33 316 744	19,5
	IV	43 990	18,7	242 526	33,9	51 880 668	30,6
2022		127 745	-7,8	695 346	-4,0	146 876 786	-3,0
	I	26 123	-22,2	129 311	-26,0	37 378 845	-30,3
	II	29 095	-4,8	143 760	-8,8	30 713 782	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 032	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 780	1,1	36 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 889	25,6

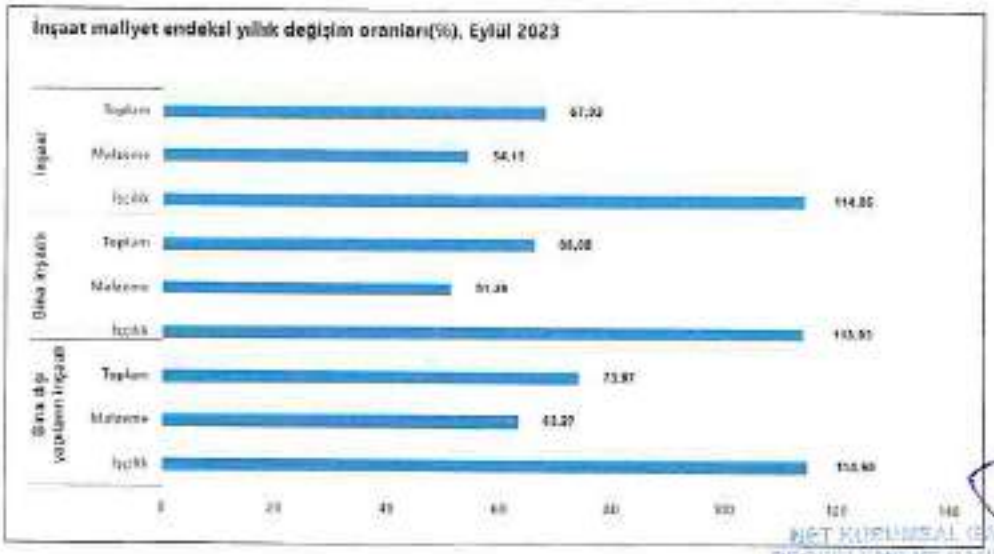
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

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



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





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

0 ada 1791 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1080.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz yola cephelidir.

110006 ada 4 parsel: Tapu kayıtlarına göre 3695.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 5 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 6 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 7 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 8 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 9 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

110006 ada 10 parsel: Tapu kayıtlarına göre 1500.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

114054 ada 2 parsel: Tapu kayıtlarına göre 29584.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

124955 ada 14 parsel: Tapu kayıtlarına göre 5051.67 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

113654 ada 1 parsel: Tapu kayıtlarına göre 2781.00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Kadastral yola cephelidir.

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

Söz konusu parseller boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.

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

Söz konusu parseller boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde değerleme tarihi itibari ile yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.