Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "eğitim" imar durumuna sahip, 8.432 m² yüzölçümlü arsa 22.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0533 013 71 51

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "ticari" imar durumuna sahip, 10.000 m² yüzölçümlü arsa 19.950.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0545 306 09 29

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "turizm+ticari" imar durumuna sahip, 6.596 m² yüzölçümlü arsa 20.780.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0545 384 58 08

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, "ticari" imar durumuna sahip, 2.700 m² yüzölçümlü arsa 6.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar imar durumu bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0530 527 61 68

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Yüzölçüm (m²)	**8.432,00m²**		**10.000,00m²**		**6.596,00m²**		**2.700,00m²**	
Satış fiyatı	**22.000.000 TL**		**19.950.000 TL**		**20.780.000 TL**		**6.500.000 TL**	
m² birim fiyatı	**2.609 TL**		**1.995 TL**		**3.150 TL**		**2.407 TL**	
Pazarlık	**15%**	-	**5%**	-	**15%**	-	**15%**	-
Konum Şerefiyesi	**10%**	-	**0%**	-	**10%**	-	**0%**	-
Diğer Şerefiye	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-
İmar Durumu Şerefiyesi	**5%**	-	**15%**	-	**15%**	-	**15%**	-
İndirgenmiş birim fiyat	**1.826 TL**		**1.596 TL**		**1.890 TL**		**1.685 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**1.749TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[E:1 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1.553 m² yüzölçümlü tarla 2.080.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgilisi : 0553 300 53 06

[E:2 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 1.200 m² yüzölçümlü tarla 2.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgilisi : 0542 102 56 20

[E:3 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 5.805 m² yüzölçümlü tarla 6.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgilisi : 0538 087 90 07

[E:4 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 4.020 m² yüzölçümlü tarla 4.650.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

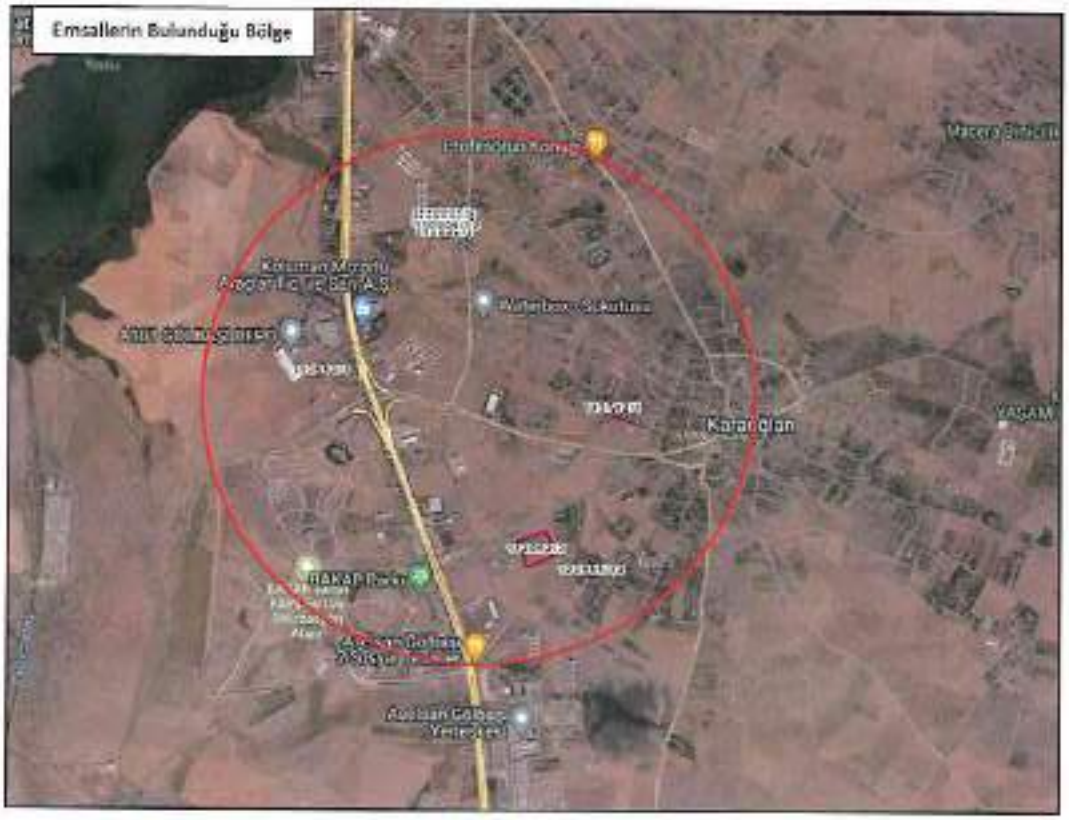
NOT: Değerleme konusu taşınmazlar benzer şerefiyeli olup yalnızca pazarlık payı düşülmüştür.

İlgilisi : 0532 784 97 33

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Yüzölçüm (m²)	**1.573,00m²**		**1.200,00m²**		**5.805,00m²**		**4.020,00m²**	
Satış fiyatı	**2.080.000 TL**		**2.000.000 TL**		**6.000.000 TL**		**4.650.000 TL**	
m² birim fiyatı	**1.322 TL**		**1.667 TL**		**1.034 TL**		**1.157 TL**	
Pazarlık	**15%**	-	**15%**	-	**15%**	-	**15%**	-
Konum Şerefiyesi	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+
Diğer Şerefiye	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-
İmar Durumu Şerefiyesi	**0%**	+	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-
İndirgenmiş birim fiyat	**1.124 TL**		**1.417 TL**		**879 TL**		**983 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**1.101TL/m²**							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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



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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda ve benzer imar durumuna sahip arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parsellerin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve mevcut imar durumları da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerlerinin 1.600-TL ile 2.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.** Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, Ankara'nın tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, bulunduğu cadde/sokak dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikte arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Verilen emsaller lokasyon, arazi yapısı, yüzölçümü, yapılaşma şekli, imar durumu vb. durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bölgede ticari ve konut imarlı arsaların m² birim değerlerinin birbirlerine yakın olduğu öğrenilmiş ve gözlemlenmiştir. Kültürel gelişim alanı içerisinde kalan parselin alıcısının az olması değerini olumsuz yönde etkilemiştir. Bölge villa ve konut fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parsellere bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ARSA DEĞERİ				
Ada	Parsel	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Yüzölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	DEĞER (TL)
113654	1	290,00	₺1.500,00	₺435.000,00
110006	4	1.929,00	₺1.650,00	₺3.182.850,00
110006	5	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	6	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	7	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	8	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	9	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
110006	10	1.500,00	₺1.750,00	₺2.625.000,00
0	1791	1.080,00	₺1.600,00	₺1.728.000,00
114054	2	29.584,00	₺1.400,00	₺41.417.600,00
124955	14	5.051,67	₺1.000,00	₺5.051.670,00
Toplam				₺67.565.120,00
Yaklaşık Toplam				₺67.500.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) ~**67.500.000,00- 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

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

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parseller üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde nakit akışı analizi bulunmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması piyasa değer tespitine yönelik olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

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 arsa ve tarla vasıflı olup boş durumdadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parseller değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi 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 arsa ve tarla emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazların arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola cephesi olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parseller 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

Söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup ilgili belediyesinde herhangi bir evrak yoktur.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazların takyidat belgeleri ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.3 maddesinde belirtilmiştir. Olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

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 üzerinde devredilebilmesine ilişkin 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 parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parseller boş durumdadır.

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 tarla vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapılaşma yoktur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Karaoğlan ve 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 Parseldeki "Arsa" vasıflı taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, 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; **67.500.000,00-TL** ve Yazıyla **Altmış Yedi Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 74.250.000,00-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.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-14:39

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:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	242432
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	15/2024
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	0/1791
AT Yüzölçümü(m2):	1080.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarım Arazisi - Sulusuz Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlılık. [Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme]		Gölbaşı(ANKARA) - 06-11-2012 13:08 - 15077	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 1

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359256370	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1080.00	1080.00	Tücel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 30-10-2016 19561	-

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	ANKARA 8. NOT. 21/10/1998 TARİH 56512 SAYILI SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ GEREĞİNCE 58 200 000 000 TL. BEDELLE AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. YE SATIŞ VAADİ OLUNMUŞTUR 21/10/1998 YEV:4887	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN 0230020609	Gölbaşı(ANKARA) - 21-10-1998 00:00 - 4887	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) UD1AWh-uMCh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BILGI AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-10:49

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BILGISI

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	615602
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	7/685
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110026/4
AT Yüzölçüm(m2):	3695.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
2155191	(SN:1332918) MOCAHEDDİN KÖSE : NECİP Oğlu	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar Uygulaması (KM) 15-06-2005 5435	-
2155192	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	-	347/3695	347.00	3695.00	İmar Uygulaması (KM) 15-06-2005 5435	-
60028362	(SN:5202) GÖLBAŞI BELEDİYESİ - (ANKARA) V	-	21/3695	21.00	3695.00	Satış 15-02-2008 2236	-
242866575	(SN:157949) İBRAHİM KISACIK : OSMAN Oğlu	-	1041/3695	1041.00	3695.00	Satış 11-07-2013 11389	-
370420562	(SN:6047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1929/3695	1929.00	3695.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

1 / 2

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

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

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-10:49

webtapu

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:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436088
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAÖĞLAN İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/710
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/3
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420563	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 26-01-2017 1475	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu tarayarak

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) AGLvervyE1L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-10:49

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:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436089
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/711
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110005/6
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Paydа:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hissel) Sicilin No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420565	(SN:6847420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	- -	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	

1 / 2

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

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

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-10:30

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:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436190
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşi(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/712
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/7
AT Yüzölçümü(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	B Bloğu No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420566	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliğinin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) v7GbJqDA3Pz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BILGI AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023 10:50

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BILGISI

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436191
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-RAAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	8/713
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/8
AT Yüzölçüm(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Payı/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420547	(BN:8047420) AKFEN INŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETI V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) iVNd8VS3zt7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRIMENKUL DEGERLEME VE DANISMANLIK A.S.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BILGI AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-10:50

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:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	110006/9
Taşınmaz Kimlik No:	1436212	AT Yüzölçüm(m2):	1500.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/714	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420566	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) Zf1DrebXp-V kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-10:49

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:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	1436215
İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	8/715
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	110006/10
AT Yüzölçüm(m2):	1500.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	B Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
370420561	(SN:80047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1500.00	1500.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-01-2017 1675	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 6h1GBo3pqeA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-14:36

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	103029735
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	27/3186
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	124959/14
AT Yüzölçümü(m2):	5051.67
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Gölbaşı(ANKARA) - 03-12-2018 11:25 - 25429	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 1

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
459807573	(SN 8047428) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5051.67	5051.67	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 03-12-2018 25429	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) vimkvWa0nkh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 20-10-2023-10:50

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:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	114654/2
Taşınmaz Kimlik No:	51886430	AT Yüzölçüm(m2):	29584.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAOĞLAN-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1455	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
270420569	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29584.00	29584.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 26-01-2017 1675	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kayıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398	Gölbaşı(ANKARA) - 14-03-2022 09:09 - 10891	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) Fg2dUB4txE_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	51886450
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	KARADĞLAN-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	14/1321
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	113654/1
AT Yüzölçüm(m2):	2781.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDE KALMAKTADIR 15/10/2002 YEV:6128(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 15-10-2002 00:00 - 6128	
İrtifak	M: 180 METREKARELİK SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (RECEP ÇİFTÇİ, AHMET ÖZCAN	(SN:5641) TÜRKİYE	Gölbaşı(ANKARA) - 27-07-1994 00:00	

1 / 10

	PAYLARI(Şablon: Geçit Hakkı)	ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	- 3307	
İrtifak	M: GÖLBAŞI YAĞLIPINAR ENERJİ NAKİL HATTINA İSABET EDEN 180 METREKARELİK SAHADA TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (FADİME NAL VE NURETTİN ÇİFTÇİ PAYI)(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 13-07-1994 00:00 - 3124	
Beyan	KAMULAŞTIRMA T.E.K. LEHİNE 16/02/1987 YEV:364(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 16-02-1987 00:00 - 364	
İrtifak	M: GÖLBAŞI YAĞLIPINAR ENERJİ NAKİL HATTINA 56 İLE 59 NOLU PİLONLAR ARASINDA KALAN 2146 METREKARELİK SAHA ÜZERİNDE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE HÜKMEN DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 25-02-1985 00:00 - 410	
Beyan	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE İSTİMLAK EDİLMİŞTİR 13/07/1982 YEV:3792(Şablon: Diğer)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 13-07-1982 00:00 - 3792	
Beyan	T. ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRILMIŞTIR 30/06/1982 YV:3484(Şablon: Diğer)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Gölbaşı(ANKARA) - 30-06-1982 00:00 - 3484	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

2 / 10

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

						Yevmiye	
146391972	(SN:19753681) DAVUT TELLİOĞLU : MEHMET ALİ Oğlu	-	45/2781	45.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391975	(SN:18479) AYTEN KÖSE : HAYRULLAH Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391976	(SN:109570) DAVUT KÖSE : NECİP Oğlu	-	3/2781	3.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391977	(SN:18475) EDİBE KÖSE : TEMUR ALİ Kızı	-	3/2781	3.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391978	(SN:679834) FATMA KÖSE : HAYRULLAH Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391979	(SN:323710) HACER BAYTAP : NECİP Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391980	(SN:18480) HAYRİBEY KÖSE : HAYRULLAH Oğlu	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391981	(SN:18477) HAYRİYE ÜNALDI : HAYRULLAH Kızı	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391982	(SN:110627) KADRİYE AYTEKİN : HACI MUSTAFA Kızı	-	12/2781	12.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391983	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	-	9/2781	9.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391985	(SN:323708) MUCAHİTTİN KÖSE :	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM)	-

3 / 18

	NECİP Oğlu					01-07-2011 9226	
146391986	(SN:74439719) ÖZLEM AKALP : ERDOĞAN Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391987	(SN:9846499) ALİ İNTAŞ : BEKİR HALİL Oğlu	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391988	(SN:1284132) EŞE OSKAY : TAHİR Kızı	-	2/2781	2.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391989	(SN:303173) FATMA KOCA : H.MEHMET Kızı	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391990	(SN:159320) YAHYA ÇALIŞKAN : MEHMET Oğlu	-	1/2781	1.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391992	(SN:670118) ALAATTİN ÇİFTÇİ : İSMAİL Oğlu	-	11/2781	11.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391993	(SN:111419) NURETTİN ÇİFÇİ : İSMAİL Oğlu	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391994	(SN:27456309) RECEP ÇİFÇİ : İSMET Oğlu	-	33/2781	33.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391995	(SN:324668) AHMET ER : ATIF Oğlu	-	52/2781	52.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391997	(SN:1330371) ALPER TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	115/2781	115.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-

4 / 18

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

146391998	(SN:670166) İSMAİL TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146391999	(SN:670167) İSMET TOPAL : YILDIZ Oğlu	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392000	(SN:693467) YILDIZ TOPAL : HÜSEYİN Kızı	-	116/2781	116.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392002	(SN:110635223) SÜLEYMAN BAÇANAK : İLYAS Oğlu	-	32/2781	32.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392004	(SN:50273665) ATAY MAÇ : MUSTAFA Oğlu	-	48/2781	48.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392005	(SN:19753681) DAVUT TELLİOĞLU : MEHMET ALİ Oğlu	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392006	(SN:158769) HABİBE ALTIN : SALİM Kızı	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392007	(SN:158770) HATİCE ŞABAN : SALİM Kızı	-	40/2781	40.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392010	(SN:81492871) MERAL ÇAVDAR : HACI ÖMER Kızı	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392011	(SN:81492871) MERAL ÇAVDAR : HACI ÖMER Kızı	-	37/2781	37.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392019	(SN:29670) YAZICIOĞLU NAKLİYAT İNŞ.TAAH.TURZ.SAN.VE TİC.A.Ş.V	-	112/2781	112.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011	-

						9226	
146392020	(SN:29670) YAZICIOĞLU NAKLİYAT İNŞ.TAAH.TURZ.SAN.VE TİC.A.Ş.V	-	264/2781	264.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392021	(SN:8333158) TURİZM İNŞAAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	220/2781	220.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392022	(SN:641746) HASAN HÜSEYİN ER : TEVFİK Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392023	(SN:138271) SEDAT ER : MUSTAFA Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392024	(SN:158524799) HIDIR TAKAR : SÜLEYMAN Oğlu	-	43/2781	43.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392025	(SN:158439) HATİCE DAĞISTAN : TEVFİK Kızı	-	32/2781	32.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392028	(SN:89788405) HÜSNÜ EKEN : İSMAİL Oğlu	-	63/2781	63.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392029	(SN:90479003) MEHMET NAFİ BALDUDAK : HASAN Oğlu	-	21/2781	21.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392423	(SN:158438) MİYASER DAĞISTAN : TEVFİK Kızı	-	83/2781	83.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392424	(SN:102187) İHSAN ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	-	74/2781	74.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392426	(SN:9705229) ALİ ŞAHİN KARAOĞUZ	-	2/309	16.00	2781.00	İmar (TSM)	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	MEHMET NURETTİN Oğlu					01-07-2011 9226	
146392427	(SN:74143164) HULKİ TANRIKULU : MEHMET Oğlu	-	38/2781	38.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
146392428	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	43/2781	43.00	2781.00	İmar (TSM) 01-07-2011 9226	-
160899436	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	-	6/2781	6.00	2781.00	Satış 28-12-2011 17683	-
301619903	(SN:158506462) ZAFER ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İntikal 14-05-2015 9786	-
301619904	(SN:158506438) HAYRETTİN ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İntikal 14-05-2015 9786	-
301619905	(SN:166477980) ORHAN YÜKSEL ÖZCAN : YÜKSEL Oğlu	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İntikal 14-05-2015 9786	-
301619906	(SN:95574990) HULYA KOÇAK : YÜKSEL Kızı	39798294	215/11124	53.75	2781.00	İntikal 14-05-2015 9786	-
598812220	(SN:851793) EMİNE AKGÜMÜŞ : SALİH Kızı	99482965	3/206	40.50	2781.00	İntikal 09-08-2021 27189	-
598812221	(SN:183018495) SAME AKGÜMÜŞ : EKREM Oğlu	99482965	3/206	40.50	2781.00	İntikal 09-08-2021 27189	-
598812222	(SN:183018511) SEHER FATSA : EKREM Kızı	99482965	3/206	40.50	2781.00	İntikal 09-08-2021 27189	-

598812223	(SN:165935084) SAADET YEŞİLKAYA : EKREM Kızı	99482965	3/206	40.50	2781.00	İntikal 09-08-2021 27189	-
617627952	(SN:323710) HACER BAYTAP : NECİP Kızı	10277933 1	1/2781	1.00	2781.00	İntikal 01-11-2021 40319	-
617627953	(SN:163422493) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	10277933 1	1/2781	1.00	2781.00	İntikal 01-11-2021 40319	-
617627955	(SN:175188833) MÜCAHİDDİN KÖSE : NECİP Oğlu	10277933 1	1/2781	1.00	2781.00	İntikal 01-11-2021 40319	-
638782942	(SN:9717247) AYŞE KARADUĞUZ ÇİLİNGİROĞLU : MEHMET YÜCEL Kızı	10622973 4	1/412	6.75	2781.00	İntikal 31-01-2022 4606	-
638782943	(SN:88295196) BERRİN KARADUĞUZ : MEHMET YÜCEL Kızı	10622973 4	1/412	6.75	2781.00	İntikal 31-01-2022 4606	-
638782946	(SN:183607722) HATİCE KARADUĞUZ : MEHMET Kızı	10622973 4	1/618	4.50	2781.00	İntikal 31-01-2022 4606	-
781823510	(SN:8483352) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	290/2781	290.00	2781.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 08-11-2023 62749	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

		Soyad			Tarih Yevmiye
Serh	İhtiyati Tedbir: ANKARA 11. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 09/08/2022 tarih 2022/361 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)	DAVUT KÖSE		Gölbaşı(ANKARA) - 10-08-2022 09:40 - 34482	
Serh	AMME ALACAĞINDAN HACİZ: 29/11/1999 YEV. 5280 (ÇANKAYA SİGORTA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16/11/1999 SAYI 129877) MECİT KÖSE HİSSESİ	MECİT KÖSE	(SN:515) ÇANKAYA SİGORTA MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Gölbaşı(ANKARA) - 29-11-1999 00:00 - 5280	
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarruf işlem yapılamaz. (Elektronik dictem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gelmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	MUCAHİTTİN KÖSE			
Serh	Kamu Haczi : 031280 ŞÜKRÜKANATLI Vergi Dairesi nin 28/01/2021 tarih 9537 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 70.15 TL (Alacaklı : 031280 ŞÜKRÜKANATLI Vergi Dairesi)	YILDIZ TOPAL		Gölbaşı(ANKARA) - 28-01-2021 15:58 - 3007	
Serh	İhtiyati Tedbir: ANKARA 20.AİLE MAHKEMESİ nin 04/01/2023 tarih 2023/8	ATAY MAÇ		Gölbaşı(ANKARA) - 04-01-2023 14:47	

	ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Boşanma ve Mal Paylaşımı davası nedeyle)			- 488	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2016 tarih 2016/26685 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1158697.27 TL . (Alacaklı : TEB A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 15-12-2016 13:20 - 24334	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/01/2017 tarih 2016/28181 ESAŞ sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 677041.51 TL bedel ile Alacaklı : Hakan ÇELİK lehine haciz İşlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 09-01-2017 13:54 - 495	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 5. İCRA DAİRESİ nin 17/01/2017 tarih 2016/27941 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 709970.41 TL bedel ile Alacaklı : HAKAN ERDOĞAN lehine haciz İşlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 25-01-2017 11:27 - 1716	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 23. İCRA DAİRESİ nin 24/01/2017 tarih 2016/27936 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 709970.41 TL bedel ile Alacaklı : Hakan ERDOĞAN lehine haciz İşlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 27-01-2017 14:13 - 1908	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12. İCRA DAİRESİ nin 18/05/2017 tarih 2017/12536 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 76000 TL bedel ile Alacaklı : - akdeniz faktoring a.ş. konya lehine haciz İşlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-05-2017 11:23 - 10394	
Serh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/05/2017 tarih	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-05-2017 11:44	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	2017/12552 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 295000 TL . (Alacaklı : Akdeniz Faktoring A.Ş.)			- 10410	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/05/2017 tarih 2017/12551 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 295000 TL bedel ile Alacaklı : akdeniz fakt. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-05-2017 11:54 - 10419	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 5. İCRA DAİRESİNE nin 30/05/2017 tarih 2016/2794 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 234952.60 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 07-06-2017 12:12 - 11745	
Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 4.İCRA DAİRESİ nin 01/08/2017 tarih 2017/18605 ES. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 25000 TL . (Alacaklı : - esma karaduman)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 04-08-2017 12:00 - 15375	
Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 20/09/2017 tarih 2017/24642 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1063683.09 TL . (Alacaklı : yapı ve kredi bankası)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 04-10-2017 09:18 - 19523	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 15.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 04/10/2017 tarih 2017/17248 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 40034.52 TL bedel ile Alacaklı : ataberakın inş. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 13-10-2017 15:38 - 20564	
Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 17. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/10/2017 tarih 2017/29502 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3973627.56 TL . (Alacaklı : T.HALK BANKASI A.Ş.)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 27-10-2017 15:33 - 21797	

Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 17/11/2017 tarih 2017/29384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3750000 TL . (Alacaklı : DENİZBANK AŞ)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-11-2017 13:37 - 23829	
Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/11/2017 tarih 2017/29384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 3750000 TL . (Alacaklı : denizbank a.ş)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 23-11-2017 09:45 - 23901	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL ANADOLU 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/12/2017 tarih 2017/25101 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 55395.55 TL bedel ile Alacaklı : Ataberakın İnş. Haf. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 21-12-2017 11:41 - 26249	
Şerh	İhtiyati Haciz : İSTANBUL ANADOLU 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/04/2018 tarih 2018/9697 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6546829.03 TL . (Alacaklı : -)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 13-04-2018 10:56 - 8187	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL 14. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/07/2018 tarih 2018/24787 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7907575.36 TL bedel ile Alacaklı : AKBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 25-07-2018 09:25 - 15662	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL 14.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/07/2017 tarih 2018/24787 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9733840.82 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 01-08-2018 13:23 - 16265	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 15. İcra Dairesi nin 21/09/2020 tarih 2017/26309	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 21-09-2020 16:20	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 820324,39 TL bedel ile Alacaklı : Ekiz Mekanik Tesisat Mühendislik İnşaat Elektromekanik Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			- 26660	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 2. İcra Dairesi nin 16/10/2020 tarih 2017/183 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 92562.77 TL bedel ile Alacaklı : Gülperi Odabaş lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 17-10-2020 12:28 - 30040	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 2. İcra Dairesi nin 09/11/2020 tarih 2017/183 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 93002.80 TL bedel ile Alacaklı : Gülperi Odabaş lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 10-11-2020 08:30 - 32781	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 13/11/2020 tarih 2019/31732 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 7023217.44 TL . (Alacaklı : Akbank T.A.Ş. Genel Müdürlüğü)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 16-11-2020 09:29 - 33542	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 13. İcra Dairesi nin 23/11/2020 tarih 2017/496 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 76547.90 TL bedel ile Alacaklı : Gülperi Odabaş lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 24-11-2020 17:05 - 34728	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 37. İcra Dairesi nin 11/12/2020 tarih 2020/22836 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 969927.18 TL bedel ile Alacaklı : Kenan Ak lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 11-12-2020 16:03 - 37267	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi nin 11/01/2021 tarih 2019/33885 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 12-01-2021 11:17 - 958	

	237184.11 TL bedel ile Alacaklı : Ruşen Şik lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 19/02/2021 tarih 2017/29384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3766632.22 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 19-02-2021 13:15 - 5880	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 22. İcra Dairesi nin 09/11/2021 tarih 2020/18588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9911509.36 TL bedel ile Alacaklı : Aydın Çakmakkaya lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 14-11-2021 20:10 - 42809	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 23. İcra Dairesi nin 08/12/2021 tarih 2019/20256 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 396551.77 TL bedel ile Alacaklı : Ruşen Şik lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 08-12-2021 15:45 - 47273	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 18/01/2022 tarih 2022/8542 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 12318257.88 TL . (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 18-01-2022 13:50 - 2354	
Serh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 03/02/2022 tarih 2022/60972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 2894510.45 TL . (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 03-02-2022 15:14 - 5159	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 15. İcra Dairesi nin 16/03/2022 tarih 2017/26309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 923292.58 TL bedel ile Alacaklı : Ekiz	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 16-03-2022 13:24 - 11324	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	Mekanik Tesisat Mühendislik İnşaat Elektromekanik Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 12/04/2022 tarih 2018/24787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 56.90 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 12-04-2022 11:53 - 15407	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi nin 22/08/2022 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 644769.49 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafr. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-08-2022 10:51 - 36362	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi nin 22/08/2022 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 644769.49 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafr. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 22-08-2022 10:53 - 36365	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 6. İcra Dairesi nin 08/09/2022 tarih 2016/26429 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3451.17 TL bedel ile Alacaklı : Akça Hazır Beton San Tic. Aş. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 08-09-2022 13:40 - 39140	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 19. İcra Dairesi nin 16/12/2022 tarih 2016/27750 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 351171.07 TL bedel ile Alacaklı : Mesut Çoban lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 16-12-2022 15:22 - 54685	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 03-01-2023 12:32	

	2022/8642 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 12318257.88 TL , (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)			- 242	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih 2022/60972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 2894510.45 TL , (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 03-01-2023 12:52 - 245	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 14. İcra Dairesi nin 15/03/2023 tarih 2018/6607 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1538746.52 TL bedel ile Alacaklı : Akof Elektrik Makina İnş. San. Ve Dış Tic. Ltd.Şti lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 15-03-2023 10:24 - 12235	
Şerh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi nin 09/08/2023 tarih 2017/5425 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 716627.02 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafr. Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 10-08-2023 10:04 - 47236	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 13/10/2023 tarih 2022/8642 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 12318257.88 TL , (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 13-10-2023 15:10 - 59350	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu Banka Alacakları İcra Dairesi nin 13/10/2023 tarih 2022/60972 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 2894510.45 TL , (Alacaklı : Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı)	HÜSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 13-10-2023 15:33 - 59356	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 7. İcra Dairesi nin 03/11/2023 tarih 2017/25101 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 101993.82 TL bedel ile Alacaklı : Ataber Akın İnş. Hafr. Mek. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	HUSNÜ EKEN		Gölbaşı(ANKARA) - 03-11-2023 14:00 - 62873	
Beyan	Diğer (Konusu: BİZZAT GELMEDİKÇE İŞLEM YAPILMAYACAKTIR.) Tarih: 24/09/2014 Sayı: -	ALİ ŞAHİN KARAOĞUZ			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Ipotek

Alacaklı	Müştereк Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8404332) SINIRLI SORUMLU GÖLBAŞI ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ VKN:7810055452	Hayır	30000.00 TL	Akdi	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 28-10-2009 11:45 - 14503

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - KARAOĞLAN-İMAR Mah. - (Aktif) - 113654 Ada - 1 Parsel	6/2781	(SN:163422093) MECİT KÖSE : NECİP Oğlu	30000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 28-10-2009 11:45 - 14503	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **OHnB08nUIEB** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-30149 07.11.2023

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

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

İlgi : Akfen İnşaat Turizm ve Tic.A.Ş.'nin 01.11.2023 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan muhtelif parsellerin güncel imar durum bilgisi talep edilmiştir.

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

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

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

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

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

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

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0933-68E9-474D-9080-D62263727308 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ebys
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06865
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Büşra DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

Bilgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0933-68E9-474D-9009-D822837277DB Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/gelbisi-ebys

Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06865
0312 485 5555
KEP Adresi : plb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Bilgin DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SAHA GÖRÜNTÜLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK

SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.08.2010 No : 401218

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.

Bilgi ARIKAN
GENEL SEKRETER

İ. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.05.2019 Belge No: 2015-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.05.2019 Belge No: 2019-01.1666

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933102166- 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: 13.08.2020 Belge No: 2010-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20600721446 - Lisans No: 911343)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 – 1280

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 2023-1280
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde yer alan "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu "Daire" nitelikli 4 adet 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 Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 66 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:206006 Mersis No:0631054938800019
Malepe Vergi Dairesi 631 054 9389

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

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

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 10

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 10

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 11

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 11

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 06 01 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 288808 Mersis No: 0391040431500019
Nalbaşı Vergi Dairesi 031 054 2389

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 21

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 21

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 21

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 21

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22

5.1 Pazar Yaklaşımı 24

5.2 Maliyet Yaklaşımı 27

5.3 Gelir Yaklaşımı 27

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 29

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 30

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 30

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 30

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 30

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 30

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 30

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 30

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 30

7. SONUÇ 31

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 31

7.2 Nihai Değer Takdiri 31

8. UYGUNLUK BEYANI 32

9. RAPOR EKLERİ 32

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Beştepe Mh. Dinç Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:206006 Mersis No:0310054030000019
Beştepe Vergi Dairesi 031 054 0399

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1280 / 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	Merdivenköy Mahallesi, Nazenin Sokak, No: 9, BBn: 28, 40, 41, 42 Kadıköy / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41, 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli taşınmazlar.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile daire olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Kadıköy Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut" lejandında kaldığı, ayrık nizam, maks taks: 0,35, maks kaks: 2,07 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazların değerleme tarihi itibari ile herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**24.700.000,00-TL** **(Yirmi Dört Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**27.170.000,00-TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bahçelievler Mah. Birlik Sk. No:171 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 484 00 81 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250000 Mersis No:0831054030000019
Molepo Vergi Dairesi 831 054 8380

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 2023-1280 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41 ve 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli 4 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 gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerleme yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sezer Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 50 61 Fax:0312 467 50 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256606 Mersis No:0631054032000016
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0320

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, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41 ve 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli 4 adet 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 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054539300010
Malatya Vergi Dairesi 631 054 9380

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi Nazenin Sokak, No:9, D: 28, 40, 41, 42 açık adresinde konumludur. Taşınmazların konumlu olduğu binaya ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Ressam Salih Erimez Caddesi üzerinde Sayım Sokak istikametine ierlerken Şair Arşi Caddesi mevkiinde Nazenin Sokak'a doğru sola girilir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina bu sokak üzerinde yaklaşık 250 m sonra sol kolda konumludur. Taşınmazlara yakın konumda Semiha Şakir Çocuk Evleri Sitesi, Şahkulu Sultan Cemevi, Merdivenköy Aile Sağlığı merkezi ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ticari ve sosyal üniteler bulunmaktadır.

Koordinatlar:

Enlem: 40.9875 - Boylam: 29.0748

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Güvenlyet Mh. Güvenlik Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:14,000,000,00 TL
Tic.Sic.No:380696 Mersis No:0831050038200019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 0389

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Kadıköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Merdivenköy - / - /
Taşınmaz No	: Tablo - 1
CİLT - SAYFA NO	: Tablo - 1
ADA - PARSEL	: 737 - 15
TAŞINMAZ ID	: Tablo - 1
YÜZÖLÇÜM	: 1.894,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1 / 1) (Müştereken)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	:Satış – 27.12.2019 - 52796

Tablo - 1				
Sıra No	Taşınmaz No	Cilt No	Sayfa No	Taşınmaz ID
1	28	297	29602	95064954
2	40	298	29614	95064977
3	41	298	29615	95064978
4	42	298	29616	95064979

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 20.10.2023 tarih saat 10:52 ve 10:53 itibari alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (T:25.09.2018 Y:32615)(Müştereken
- Yönetim Planı: 09/12/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:04.01.2017 Y:381) (Müştereken)

İpotek ve Rehinler Hanesinde

- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4369) (28 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4358) (40 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4384) (41 Nolu taşınmaz üzerinde)
- 13.500.000,00-TL tutarlı boş rehin bulunmaktadır. (T:07.02.2018 Y:4395) (42 Nolu taşınmaz üzerinde)

*Boş rehin ipoteğinin terkin edilmesi önerilir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şirer Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 05 61 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Ticaret No:250030 Mersis No:0621056933500019
Malıtepe Vergi Dairesi 631 054 9383

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

Taşınmazların konumlu olduğu parsel 29.01.2021, 20.02.2022 ve 16.03.2023 tarihinde imar planı notu, tadilatı ve değişikliğine konu olmuştur. Taşınmazlar son üç yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu parselin 11.05.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut" lejandında kaldığı, ayrık nizam, maks taks: 0,35, maks kaks: 2,07 yapılaşma koşullarına haiz olduğu bilgisi edinilmiştir. Şifahi sorgulamada parselin herhangi bir terkinin olmadığı, terk durumunun malikçe verilecek yazılı dilekçe neticesinde öğrenilebileceği bilgisi edinilmiştir.

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

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

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait 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 m^2 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 Hasanpaşa Mahallesi, Saraykadı Caddesi, No:104, D:3 Kadıköy/İSTANBUL adresinde konumlu İlkem 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 19.04.218 tarih, Y223413E6F874 numaralı C Sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Ziraat Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 90 81 Fax:0312 467 96 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250605 Mersis No:0301054030000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0369

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

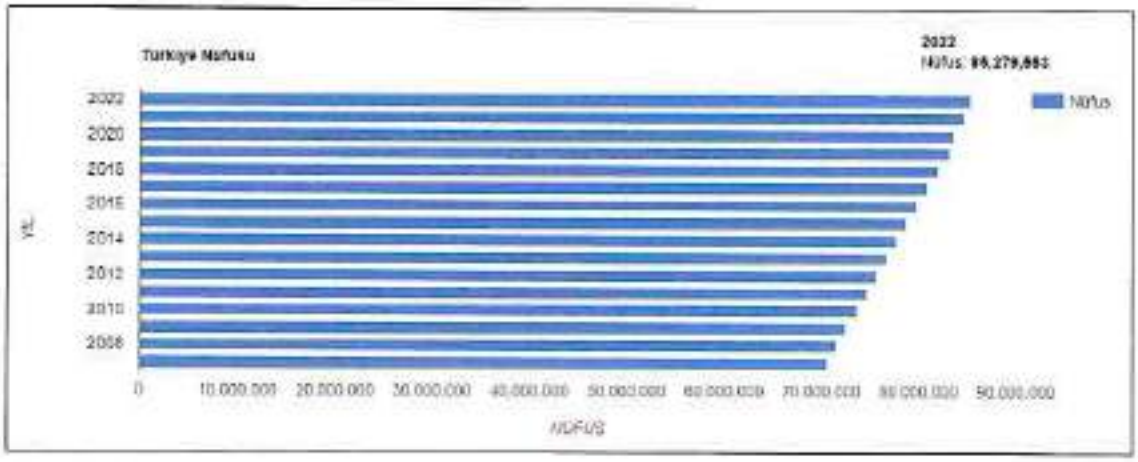
İstanbul ili, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğazıçı 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.

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

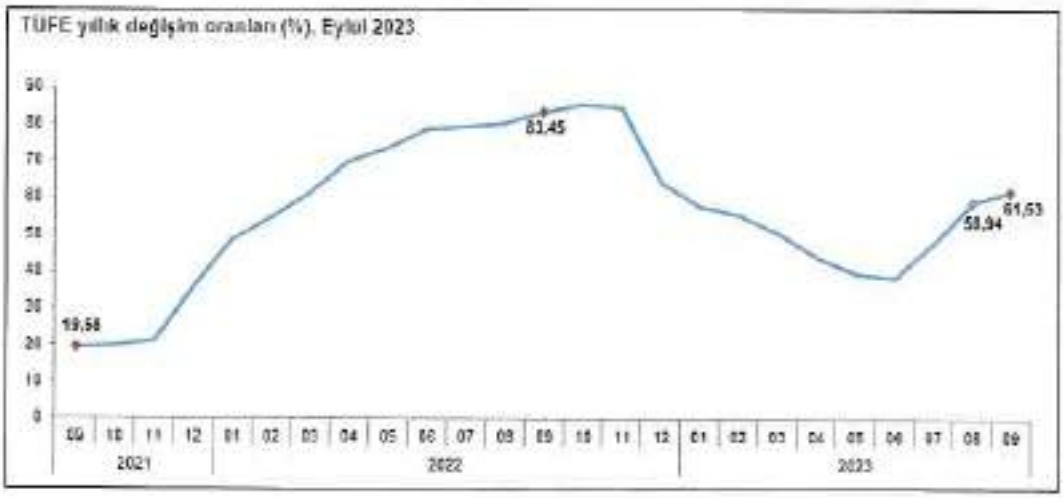
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Δ Nüfus;



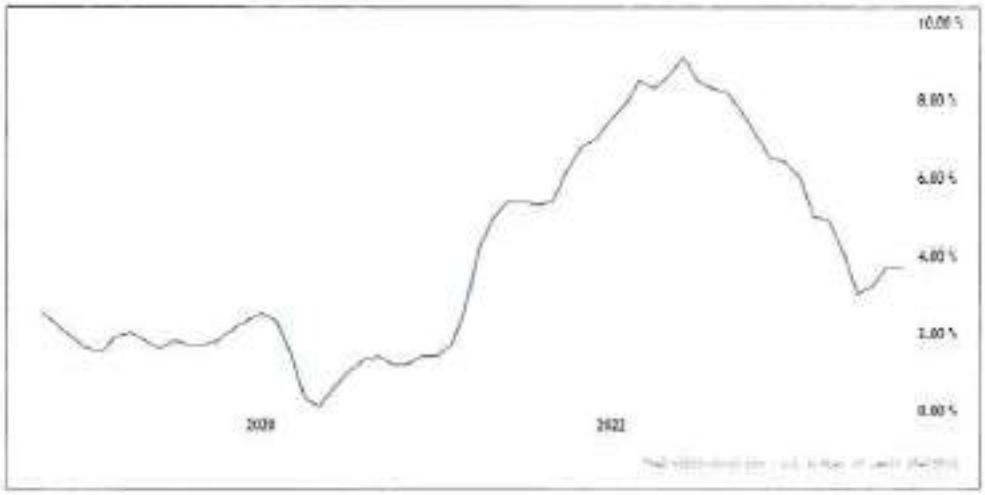
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı 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. (TÜİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Siner Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 06 01 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256609 Mersis No:0831064038000010
Maliye Vergi Dairesi 831 054 9089



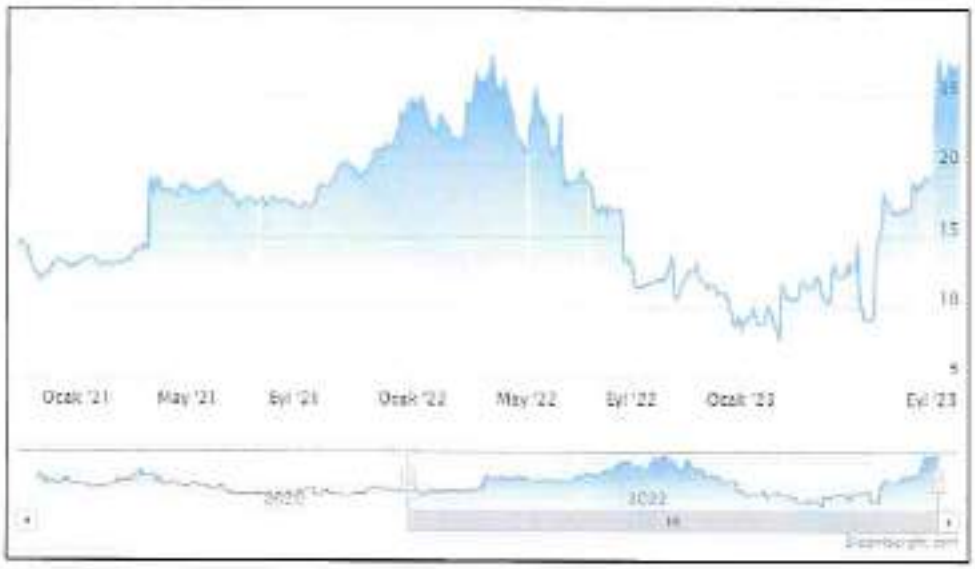
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

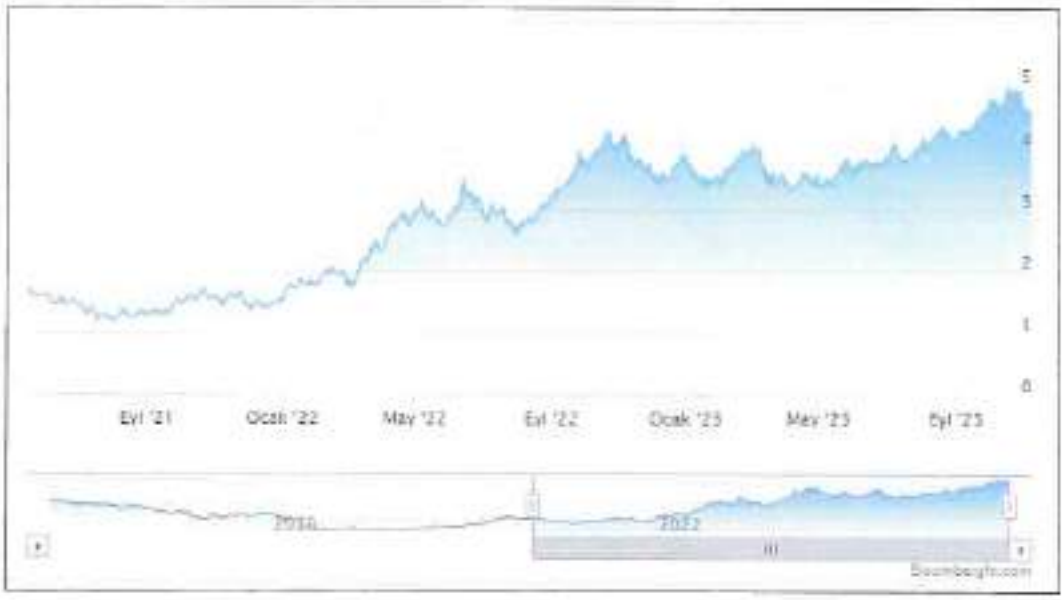
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, 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. Gimat Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 40 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:236806 Mersis No:0531054530500019
Mebepa Vergi Dairesi 031 054 9389

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

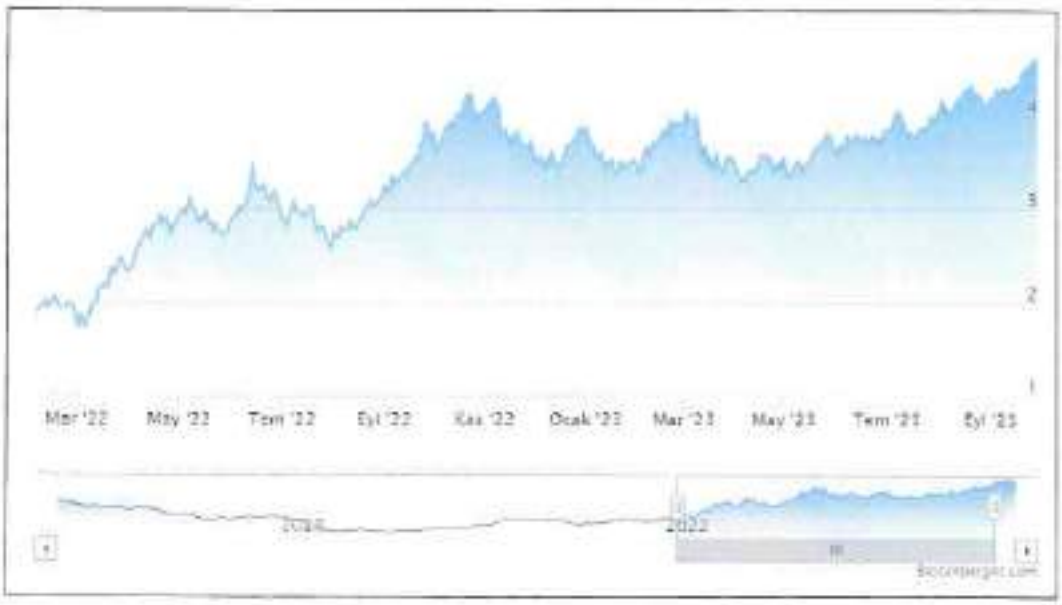


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



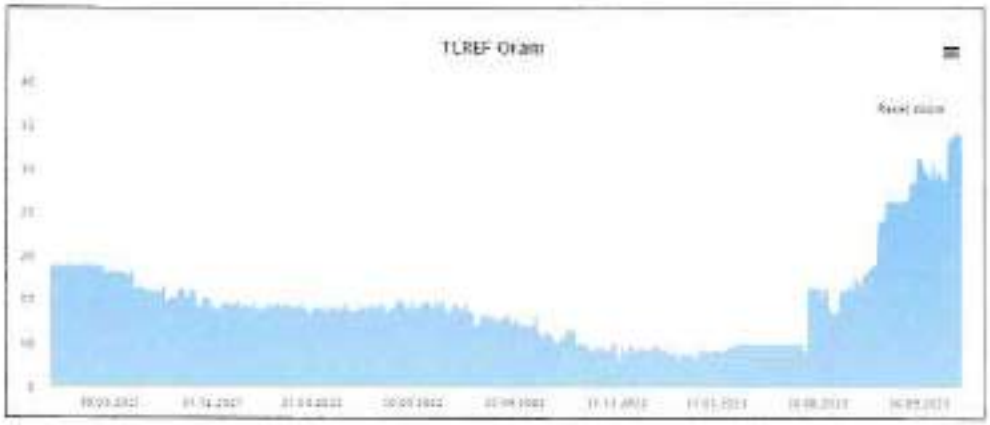
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

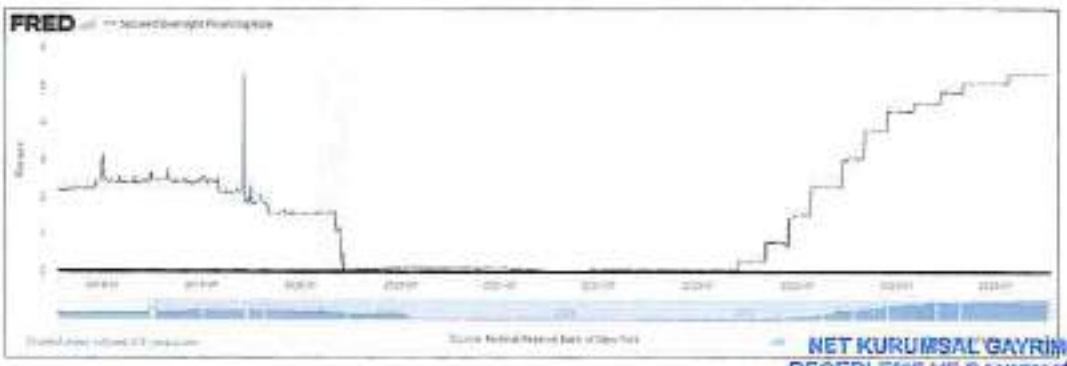


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



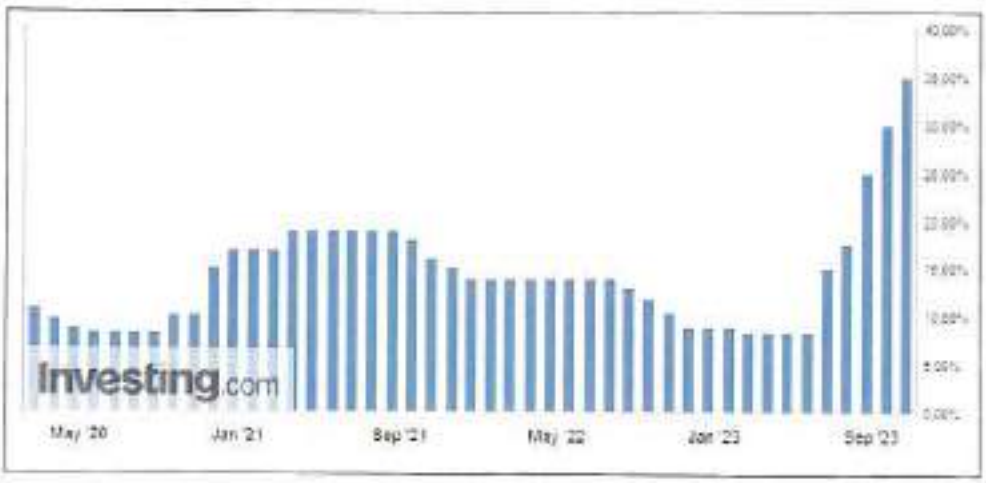
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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



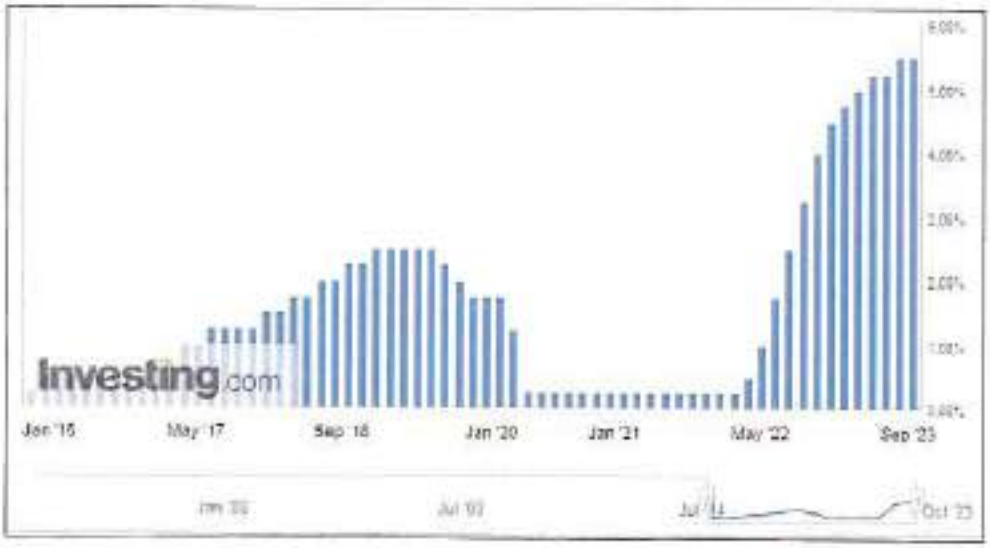
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14,000,000,00 TL
Vergi No:0031045030619
Mersis No:0310454030619
Mersis Vergi Dairesi 031 045 0309

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.

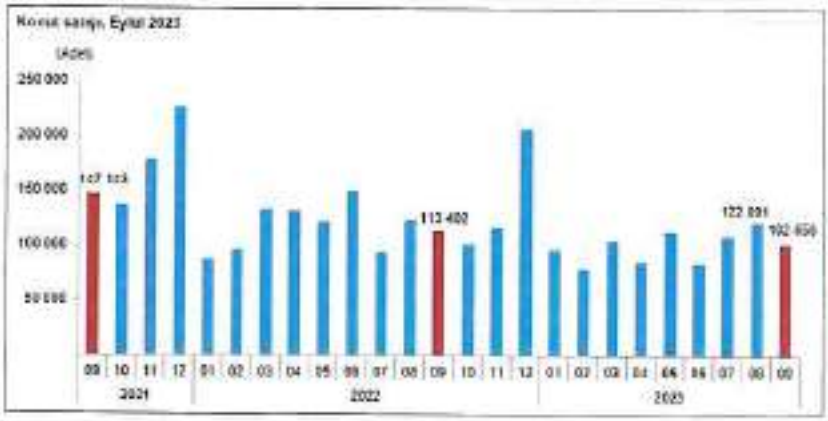


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

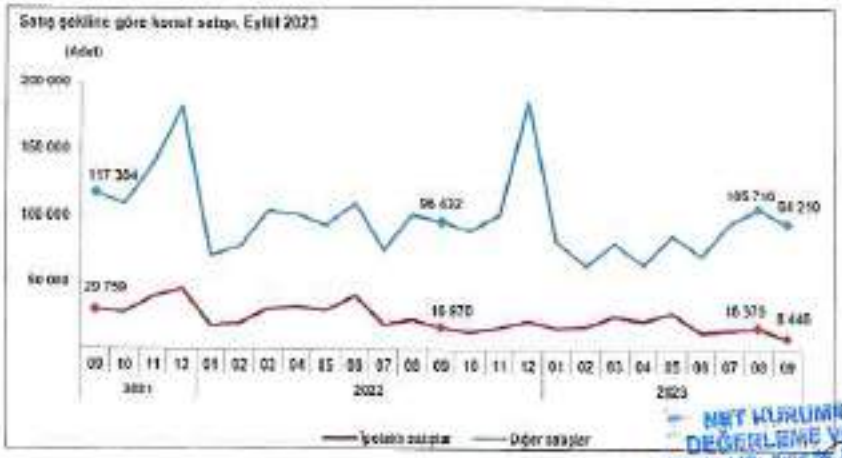
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı 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

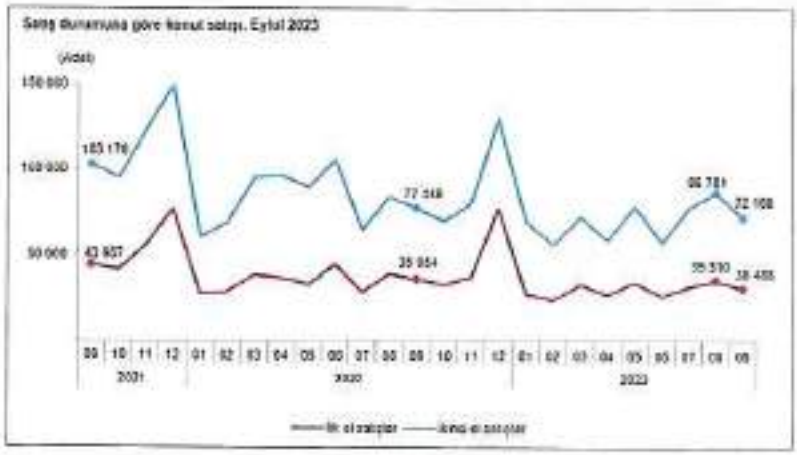
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 482	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 691	-29,6
Diğer satış	94 210	96 512	-2,3	739 190	828 502	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 482	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 409	36 964	-15,2	288 557	312 193	-13,8
İkinci el satış	72 158	77 518	-6,9	611 477	745 000	-18,2

Türkiye genelinde İpotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde İpotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen İpotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki İpotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki İpotekli 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)

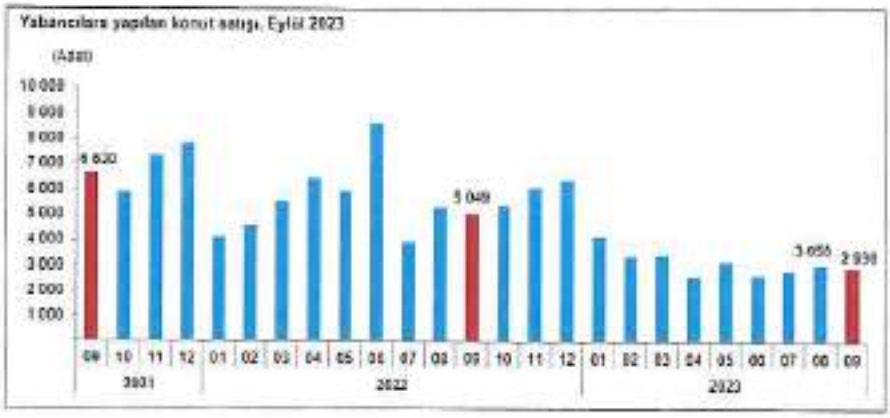


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

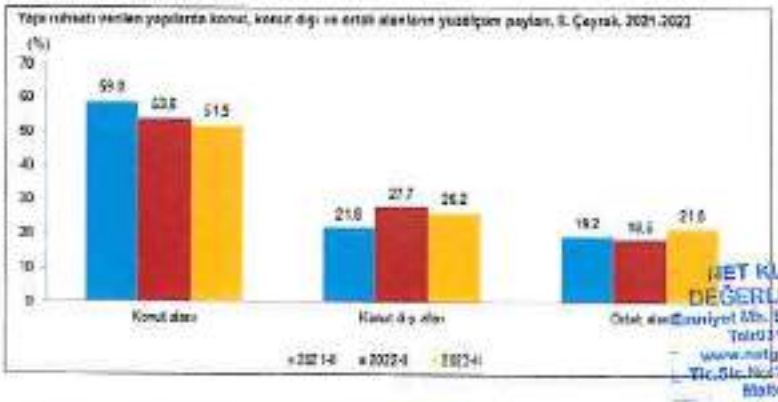
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 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.

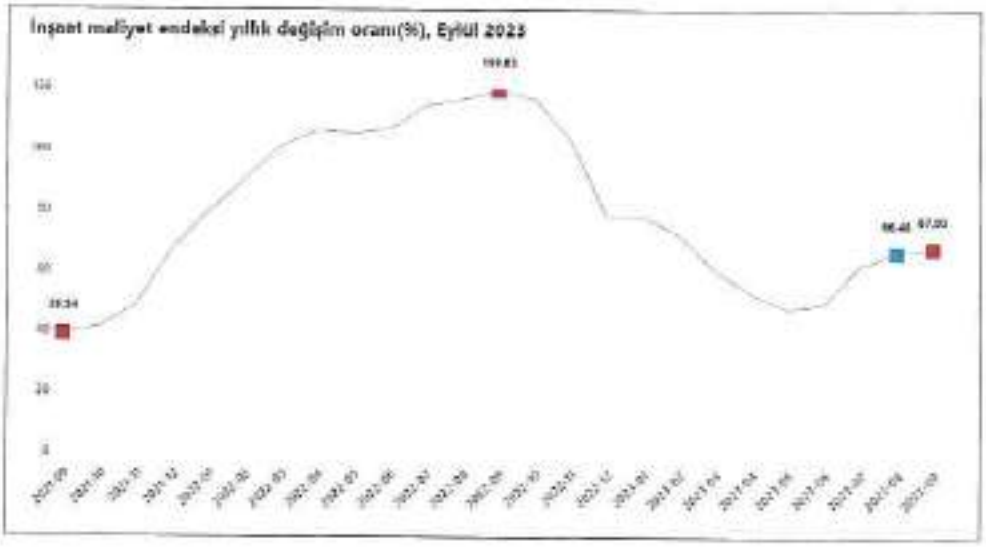
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

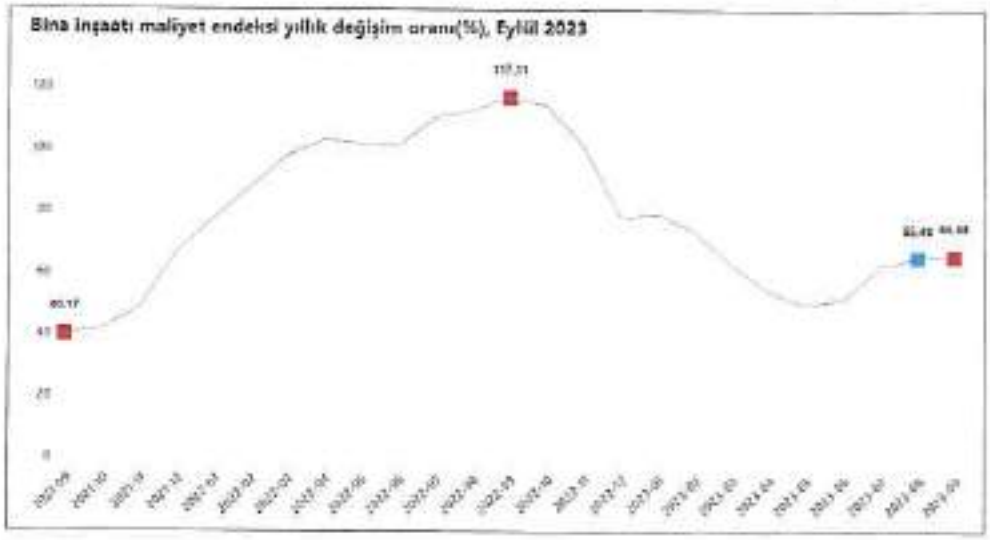
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 958	44,1	724 544	39,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 267 501	89,7
	II	30 535	55,7	157 666	14,4	31 783 325	15,6
	III	30 438	20,2	149 589	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 898	18,7	242 526	23,9	51 860 568	30,6
2022		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	139 311	-20,0	27 378 045	-20,3
	II	29 085	-4,8	143 780	-8,8	30 713 792	-3,4
	III	28 290	-7,1	145 399	-2,0	32 111 126	-3,6
	IV	44 297	0,9	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 810 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	36 572 089	26,9

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.
Emniyet Mh. Sıhhiye Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgdv.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 250036 Mersis No:0316043250000019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 0039

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 Kadıköy ilçesi, Merdivenköy Mahallesi 737 ada 15 parselde konumludur. Parsel üzerinde tek bloktan oluşan Nazenin Sitesi yer almaktadır. Blok yol kotu altı kat sayısı 2, yol üstü kat sayısı 15 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, 1. Bodrum kat seviyesinden yapılmaktadır. Ana taşınmaz değerleme tarihi itibari ile bakımlı durumda olup herhangi bir tadilat ihtiyacı mevcut değildir. Ana taşınmazın 2. Bodrum katında otopark hacimleri ve teknik hacimler, 1. Bodrum katında blok girişi, otopark, ortak alanlar, zemin katında 6 dükkan, normal katlarında ise 3'er adet daire konumlu olup ana taşınmazda toplamda 48 bağımsız bölüm tescillidir.

28 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 10. katında konumludur.

40 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre sağ arka cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumludur.

41 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre sol arka cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Konu taşınmazın iç hacimleri incelenmiş olup, projesi ile kat, konum ve kullanım alanı bakımından uyumlu olduğu, projesinde balkon olarak görünen hacmin oda olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumludur.

42 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire: Blok girişine göre ön cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesine göre 110 m² alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumludur.

*28, 40 ve 42 numaralı dairelerin dışarıdan yapılan incelemelerde balkon hacimlerinin oda olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

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

Konu taşınmazlar değerleme tarihi itibari ile konut olarak kullanılmakta olup, arsa veya arazi değildir.

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esenlyat Mh. Binn Şk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 312 [illegible] 34
www.[illegible]
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:0531054936500019
Meltepe Vergi Dairesi 031 054 5060

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.
Emniyet Mh. Ömer Ak. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 90 85 Fax:0312 467 60 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
V. Tic.Sic.No:356006 Mersis No:0531056030000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

(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.
Ankara

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 Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 7.200.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 533 141 90 30**

[E:2 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 93 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 6.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 541 695 00 83**

[E:3 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 100 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 7.300.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 616 22 80**

[E:4 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 80 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 5.200.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 541 728 33 24**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KONUT)								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Brüt alanı (m²)	**110,00m²**		**93,00m²**		**100,00m²**		**80,00m²**	
Satış fiyatı	**7.200.000 TL**		**6.500.000 TL**		**7.300.000 TL**		**5.200.000 TL**	
m² birim fiyatı	**65.455 TL**		**69.892 TL**		**73.000 TL**		**65.000 TL**	
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	10%	+	0%	+	10%	+
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	**62.182 TL**		**66.398 TL**		**62.050 TL**		**61.750 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**63.095TL/m²**							

[E:5 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 33.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 507 261 27 54**

[E:6 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 150 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 37.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum olarak dezavantajlıdır. **İlgilisi: 534 683 80 73**

[E:7 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 75 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 18.250,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum olarak dezavantajlıdır. **İlgilisi: 536 771 01 11**

[E:8 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 115 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 35.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 532 274 44 49**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK KONUT)								
İçerik	**Emsal 5**		**Emsal 6**		**Emsal 7**		**Emsal 8**	
Brüt alanı (m²)	**110,00m²**		**150,00m²**		**75,00m²**		**115,00m²**	
Satış fiyatı	**33.000 TL**		**37.000 TL**		**18.250 TL**		**35.000 TL**	
m² birim fiyatı	**300 TL**		**247 TL**		**243 TL**		**304 TL**	
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	15%	+	15%	+	0%	+
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	**255 TL**		**247 TL**		**243 TL**		**259 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**251TL/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 "Daire" vasıflıdır. Taşınmazların 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. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dairelerin birim fiyatları 60.000-TL/m² ila 65.000-TL/m² aralığındadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık daire emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan daire nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 225-TL/m² ila 275-TL/m²arasında 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 SATIŞ DEĞER DETAYI				
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m²)	Birim Fiyat (TL/m²)	Taşınmaz Satış Değeri (TL)
1	28	94	₺63.000,00	₺5.922.000,00
2	40	94	₺63.000,00	₺5.922.000,00
3	41	94	₺63.000,00	₺5.922.000,00
4	42	110	₺63.000,00	₺6.930.000,00
TOPLAM				₺24.696.000,00
			~	**₺24.700.000,00**

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara proje yüzölçümü dikkate alınarak daire toplam değeri (K.D.V hariç) **~24.700.000,00- 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.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Beştepe Mh. Bilge Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 30 61 Fax:0312 467 46 34
www.netgyk.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256609 Mersis No:0531064033000010
Beştepe Vergi Daireesi 631 054 9369

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

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

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

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

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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 %4,8 olacağına kanaat getirilmiş olup bu orandan hareketle taşınmazların kendini amorti etme süresi ~21 yıldır. Bu durumda konu taşınmazların gelir Yöntemi kullanılarak takdir edilen değeri aşağıda yer almaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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)	Birim Fiyat (TL/m²)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri	/	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmaz Değeri
1	28	94	₺251,00	₺23.594,00	₺283.128,00	/	0,048	₺5.898.500,00
2	40	94	₺251,00	₺23.594,00	₺283.128,00	/	0,048	₺5.898.500,00
3	41	94	₺251,00	₺23.594,00	₺283.128,00	/	0,048	₺5.898.500,00
4	42	110	₺251,00	₺27.610,00	₺331.320,00	/	0,048	₺6.902.500,00
TOPLAM								₺24.598.000,00
							~	**₺24.600.000,00**

Taşınmazlara Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre toplamda **~24.600.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

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	28	94	₺251,00	₺23.594,00
2	40	94	₺251,00	₺23.594,00
3	41	94	₺251,00	₺23.594,00
4	42	110	₺251,00	₺27.610,00
TOPLAM				₺98.392,00
~				**₺98.000,00**

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazlara takdir edilen toplam kira değeri **~98.000,00-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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ANKARA

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için 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 arsa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola cephesi olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel 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 İse, 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 portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Ünal Sk. No:7/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 10.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250505 Mersis No:0321054935000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0303

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41 ve 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" 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; **24.700.000,00-TL** ve Yazıyla **Yirmidörtmilyonyediyüzbin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 27.170.000,00-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. Sanayi Mah. Birlik Cad. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA Tel:0312 487 90 61 Fax:0312 487 60 34 www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL Ticaret Sicil No:250695 Mersis No:0931054030010019 Çağrı Merkezi 531 064 9089

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

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:	95064954
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	297/29602
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	737/15
AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/10//28
Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy -	

1 / 3

			04-01-2017 16:39 - 381	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643105	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51200	51200	Satış 27-12-2019 52796	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2 / 3

BosRehin						
Alacaklı	Müştenek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 15:53 - 4369

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kadıköy - MERDİVENKÖY - (Aktif) - 737 Ada - 15 Parsel - 28 nolu Baç. Bölüm	1/1	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1350000.00 TL	Kadıköy - 07-02-2018 15:53 - 4369	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **WYm0sLganRH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064977	AT Yüzölçüm(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14//40
Cilt/Sayfa No:	298/29614	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy -	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birev Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 06 51 Faks:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:280888 Mersis No:0531054001000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0389

			04-01-2017 16:39 - 381	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643120	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51200	51200	Satış 27-12-2019 52796	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 15:23 - 4358

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kadıköy - MERDİVENKÖY - (Aktif) - 737 Ada - 15 Parsel - 40 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1350000.00 TL	Kadıköy - 07-02-2018 15:23 - 4358	-

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanar Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 0631 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:258606 Mersis No:0931074517000019
Mutlepa Vergi Dairesi 831 054 9020

3 / 3

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:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064978	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14//41
Cilt/Sayfa No:	298/29615	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy -	

1 / 3

			04-01-2017 16:39 - 381	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643122	(SN.8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51200	51200	Satış 27-12-2019 52796	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2 / 3

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 16:27 - 4384

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kadıköy - MERDİVENKÖY - (Aktif) - 737 Ada - 15 Parsel - 41 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1350000.00 TL	Kadıköy - 07-02-2018 16:27 - 4384	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) ovNI8hcVWMH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	95064979
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY
Kurum Adı:	Kadıköy
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	298/29616
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	737/15
AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14//42
Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy -	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bestiyat Kh. Sun Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 427 06 01 Fax:0312 427 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:330090 Mersis No:0311604330000010
Maltepe Vergi Dairesi 021 384 9309

			04-01-2017 16:39 - 381	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513643124	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51200	51200	Satış 27-12-2019 52796	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 16:41 - 4395

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Kadıköy - MERDİVENKÖY - (Aktif) - 737 Ada - 15 Parsel - 42 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1350000.00 TL	Kadıköy - 07-02-2018 16:41 - 4395	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) TVRL5qQtji2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3 / 3

YAZILI İMAR DURUMU

KADIKÖY BELEDİYESİ

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-38354364-115.02.01-1934265
Konu : İmar Durumu Verilmesi

AKFEN İNŞ.TURİZM VETİC.A.Ş.

Kazım Özalp Mah. Koza Sok. No:26 Gaziosmanpaşa/Ankara

İlgi : 31/10/2023 tarihli ve 1932976 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeye konu Kadıköy- Merdivenköy Mahallesi, 189 pafta, 737 ada, 15 parsel, 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yençok:15 Kat, maxKAKS:2.07, maxTAKS:0.35, Ayrık Nizam Konut Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

İsmet Bülterim GÜVEN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Belge doğrulama kodu:9C9198ACB3BC Doğrulama No:1934265 Belge Doğrulama Adresi: http://www.tuhiye.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 0216 542 0000 dahili 1543(*) Kep: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: bilgi@kadikoy.bel.tr internet adresi: http://www.kadikoy.bel.tr

Belge için
Asıl Halil AKAR

1/1

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Dere Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 81 Faks:0312 467 06 34
www.netgyk.com.tr Sermayesi 1.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:358766 Mersis No:0316459300000019
Mersis Vergi Dairesi:0311 664 0309

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sam Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 06 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:4.000.000,00 TL.
T.Ticaret Sic.No:256009 Mersis No:0661056839200015
Maltepe Vergi Dairesi:631 054 9389

PROJE GÖRSELLERİ

PROJE SORUMLUSUNUN						
PROJE	ADI SOYADI	MESLEĞİ	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO	BELD. SİCİL NO	SORUMLULUK BEYANI
MİMARİ	Münevver Sevil KAYAMAN	MİMAR	8096	34/3311	7495	
STATİK	Şükrü ÖRS	İNŞ.MÜH.	1534	3019	4630	
MAKİNA	Sabri SÖNMEZ	MAK.MÜH	11510	547	17226	
ELEKTRİK	İsmail YELALDI	ELK.MÜH	851	523	[illegible]	

YAPI DENETİM ŞİRKETİNİN					
PROJE	ADI SOYADI	MESLEĞİ	DENETÇİ BELGE NO	TC KİMLİK NUMARASI	SORUMLULUK BEYANI
MİMARİ	Selahattin KAYAMAN	MİMAR	1666	49387583232	
STATİK	Hüseyin Sabri NİMLİ	İNŞ.MÜH.	1558	52027163916	
MAKİNA	Lokman KOÇ	MAK.MÜH	1740	37874035456	
ELEKTRİK	Mustafa Özyazar	ELK.MÜH	9150	52834137698	

YAPI DENETİM ONAY	İSKİ ONAY
İLKE YAPI [illegible]	8500 1162 -25
* İMZALAR İÇİNDİR *	

İNŞAATIN CİNSİ : H:serbest irtifalı yerde 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal katlı betonarme karkas sistemde toplam 42 bağımsız bölümlü konut inşaatıdır.

ARSANIN		YAPININ	
ili	İSTANBUL	arsa alanı	1894 m²
ilçesi	KADIKÖY	yapı sahibi	
mahallesi	MERDİVENKÖY	taşıyıcı sistemi	BETONARME KARKAS
sokağı	ŞAİR ARİFİ CADDESİ	kat adedi	ZBK + ZK + 14NK
pafta	189	yapı inşaat alanı	6723.02 m²
ada	737	kullanım amacı	KONUT
parsel	16		PR. No: 2016/2521900

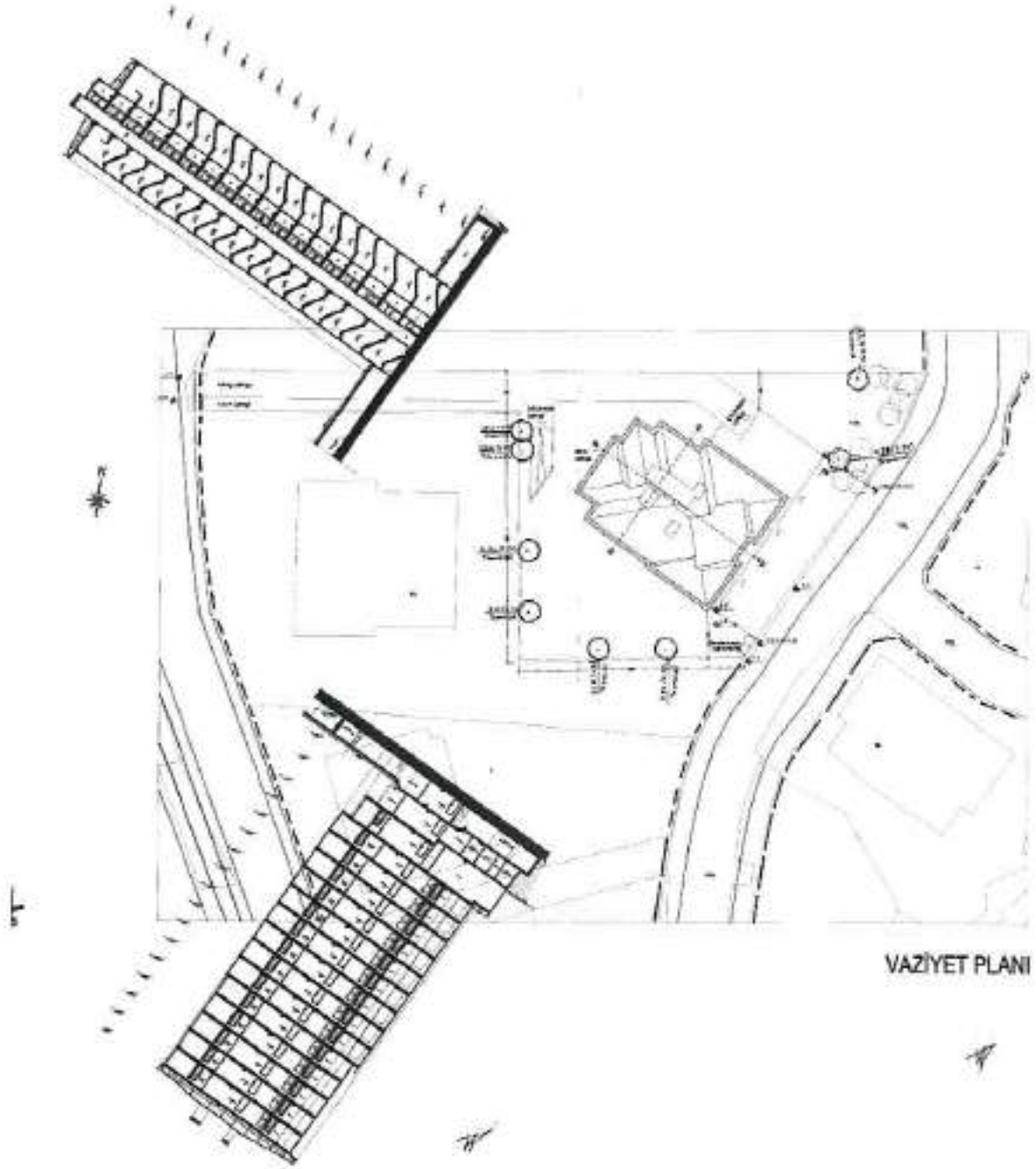
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

MİMARİ PROJE KONTROL		STATİK PROJE KONTROL	
RAPORTÖR	ŞEF	RAPORTÖR	ŞEF
N. Fatma KOÇ Mimar 13.05.2016			

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ANKARA
Emniyet Mh. Sinir Ilk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 497 03 34 Faks:0312 497 05 34
www.netgyk.com.tr Sermaye: [illegible] TL
Ticaret Sicil No:[illegible] Mersis No:[illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9085

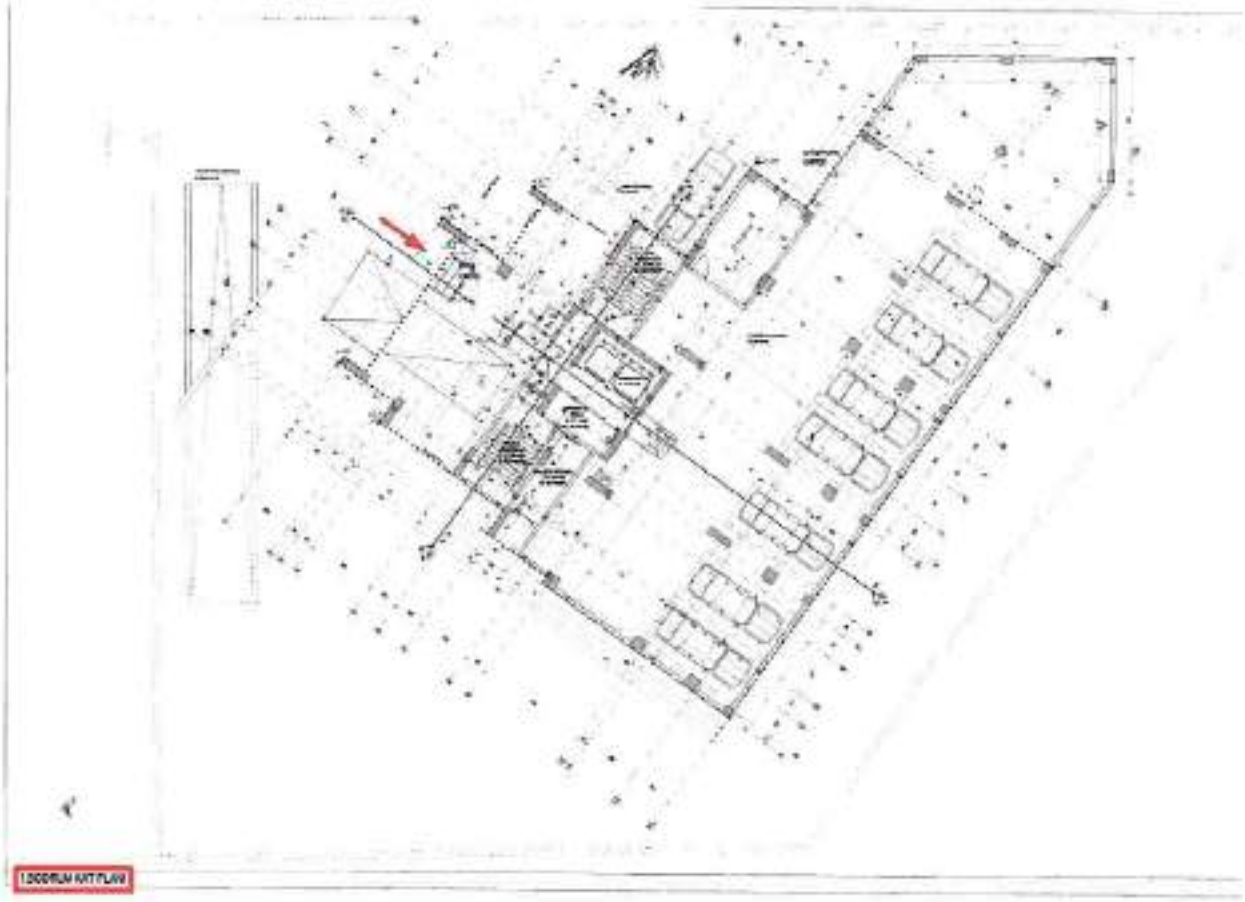
16	6.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
17	6.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
18	6.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
19	7.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
20	7.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
21	7.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
22	8.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
23	8.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
24	8.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
25	9.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
26	9.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
27	9.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
28	10.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
29	10.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
30	10.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
31	11.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
32	11.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
33	11.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
34	12.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
35	12.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
36	12.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
37	13.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
38	13.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
39	13.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
40	14.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
41	14.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
42	14.NORMAL KAT	DAİRE		DEPO					
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM :48 (KIRK SEKİZ)									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bosi Sk. No:37/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 01 Fax:0312 487 00 34
www.netgyk.com.tr Sermaye: 1.500.000,00 TL
Tic.Sic.No:250400 Mersis No:0531004035000019
Mallepe Vergi Dairesi:031 454 9389

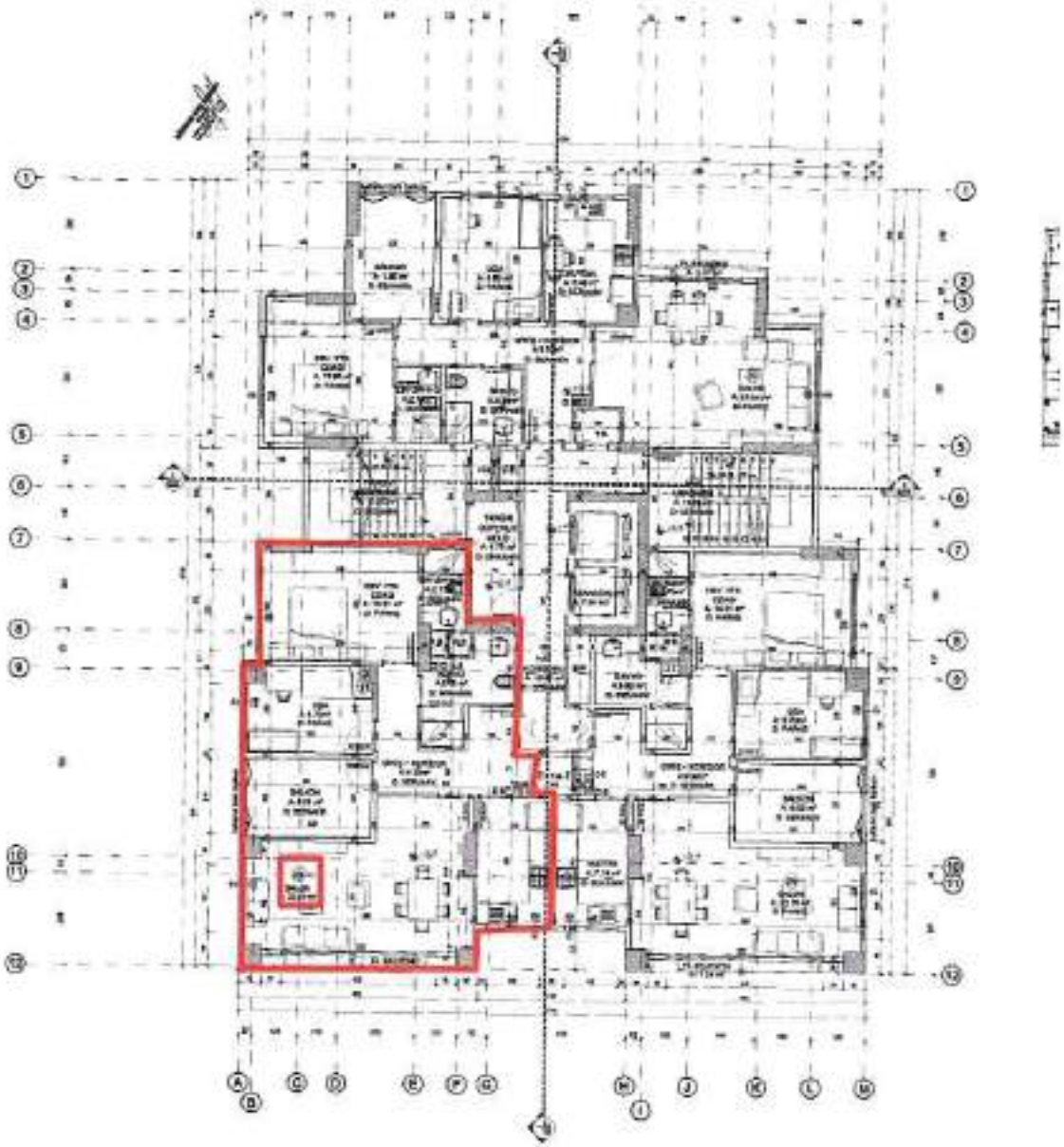


VAZİYET PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Gaziosmanpaşa Bulvarı No:17/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 95 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 285036 Mersis No: 0831664133500019
Malkoçoğlu Vergi Dairesi 831 064 0030

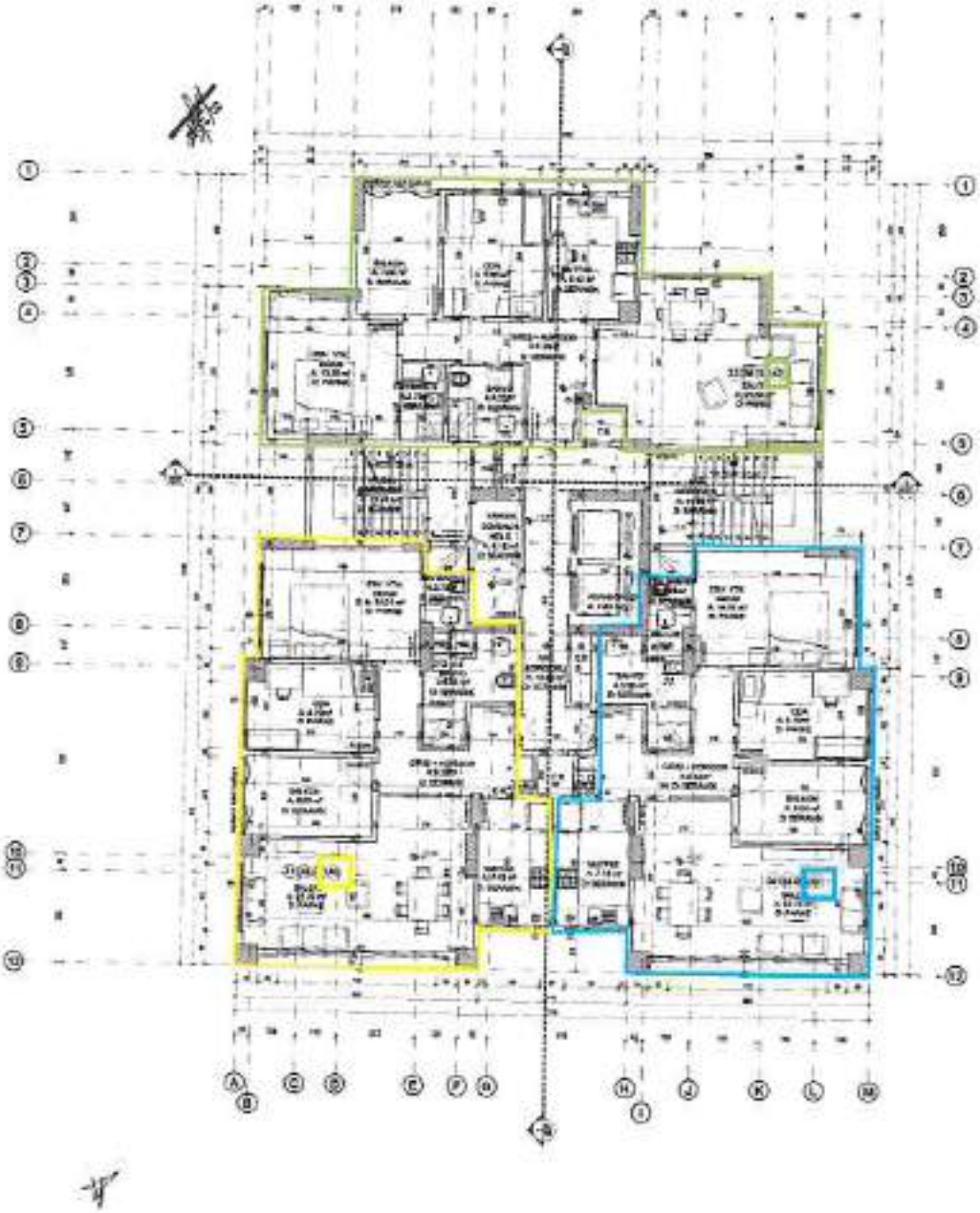


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



10. KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mh. Esme Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 06 26 Faks:0312 467 06 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:288630 Mersis No:0310051538000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0383

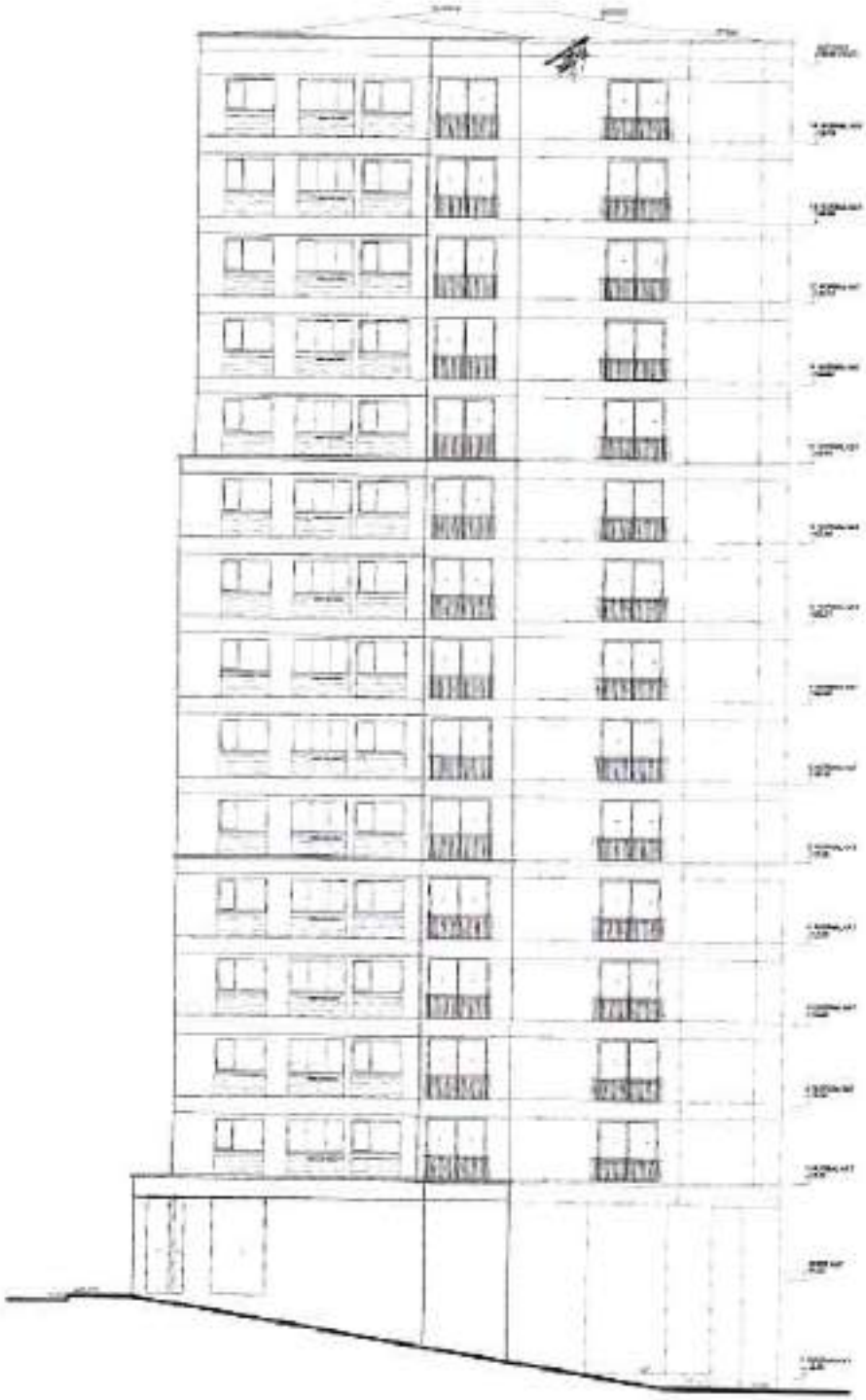


11...14. KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Ömer Sk. No:20/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 66 01 Fax:0312 467 66 34
www.netgyd.com e-Bersayı: 25.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256808 Mersis No:0631054320000015
Mallepe Vergi Dairesi:631 054 6320

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:127/1 Şişli/İSTANBUL-ANKARA
Tel:0212 457 00 00 Faks:0212 457 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:230635 Mersis No:0104031230001910
Mattepe Vergi Dairesi 434 054 9382

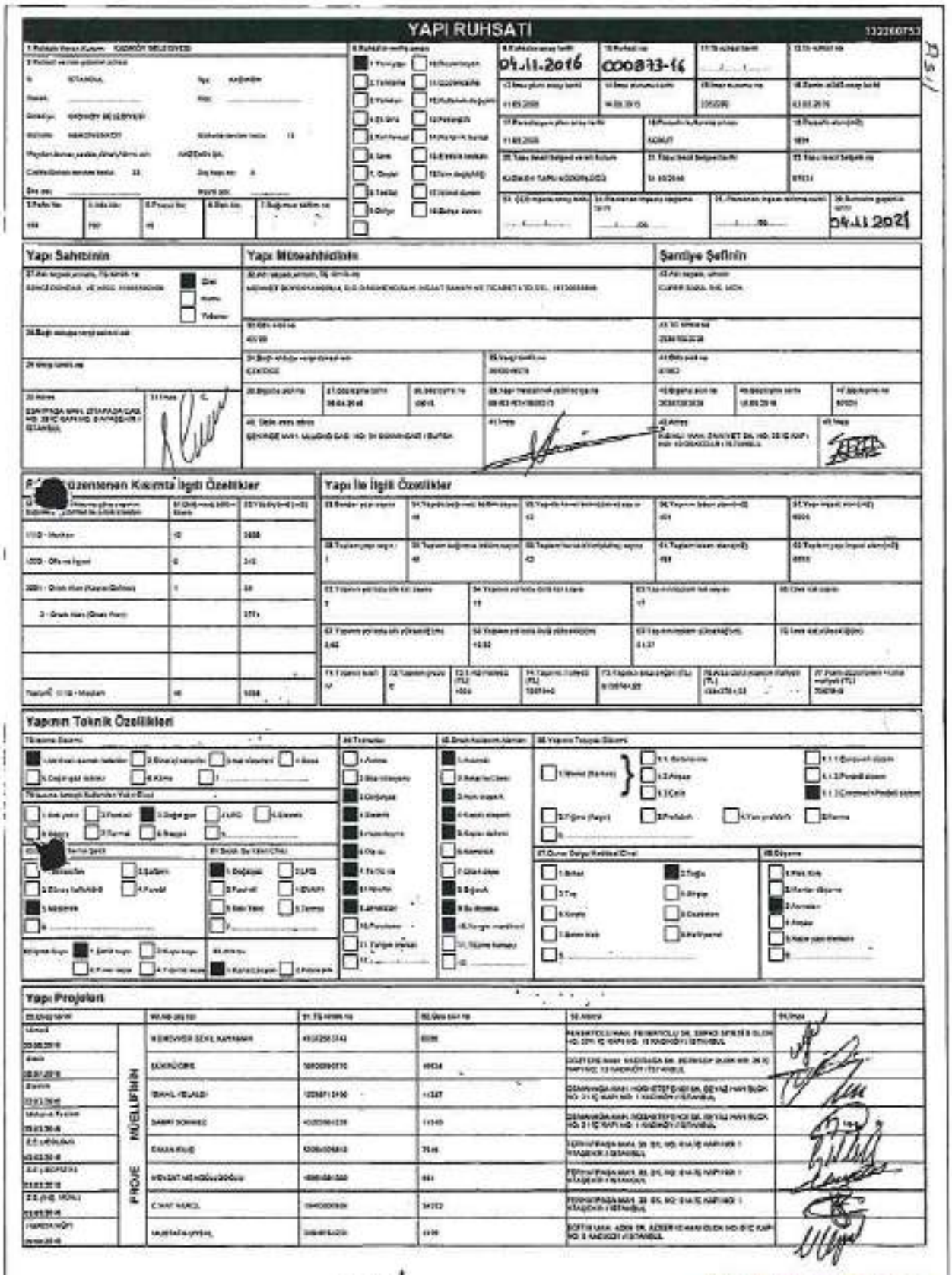
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tic.Sic.No:
Mehepo Vergi Dairesi



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bahçelievler Mah. 2.Cadde Sok. No:17/A Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 06 64 Fax:0312 467 05 34
www.netgayrimenkul.com.tr Sermayesi 1.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:285690 Mersis No:0-2105102050001-0
Mallame Vergi Dairesi 831 054 9360

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ANKARA

RUHSAT ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ GÖRSELLERİ



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Yapıya Ait Özellikler | Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Aslı

Yapı Denetimi

Mimar	MESULLÜN FENNİ				
Statik					
Çelikte					
Mekanik tesisat					
				İLKEM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI BELGE NO: 823 Sanayici Cad. Toprak İş Merkezi Kadıköy V.D. 473 033 5009	

Yapı Denetim Kuruluşu

İLKEM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

1.Ruhsat Bedeli	07.10.2016	24436487	19730,34
2.Sıhhi Tesisat Harcı	31.10.2016	2-400040	9979,12
3.Çevre Harcı			
4.Ceza			
5.Diğerleri			
6.Toplam			29110,58

Toprak Bilgileri

4608596

2194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre İşlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, mükellefiyetinin, yerleşe şeflerin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları sahasında YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilenin sorumluluklar ve diğeri arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler çerçevesinde tasdikinizme sıkılığı taşımaktadır. Yapı Ruhsatı binanın yapımı inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yönünden mevcut hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaata başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

Vize Kontrolü

1.Temel				
2.Kolon İşçilikleri				
3.Tesviye	25.01.2017	İLKEM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.		
4.Kalıpsız	22.02.2017			
5.Sıhhiye	20.03.2017			
Grup	28.03.2017			
7.Çatı				
8.Sıva yalıtımı				
9.Sıva yapılmı		Selin Sinaşer	Ali AKFAY Kurucu Müh.	
10.Pencerelerin / Panoların				
11.Mekanik tesisat		Selin Sinaşer		
12.Elektrik / Topraklama		Selin Sinaşer		

127. Diğer Hususlar

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Suat Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
www.netgyd.com.tr
Tic.Sic.No:258035 Mersis No:0531054150900010
Maltepe Vergi Dairesi 531 054 5009

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenmesi Esasına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmına İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Yapı Denetimi

Yapı Denetim Kuruluşu

Mimari Proje Müellifi

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Belgesi (Ölçeyse)

Yapı Kullanma İzin Belgesi Numarası			

13b. Diğer Hususlar

Yapı sahibinin 03.05.2018 gün ve 30411 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan yönetmelik ve eklerinde belirtilen Yapı Ruhsatı ile ilgili olarak yapılan ilavelerden sonra, İSKİ KULLANMA İZNİ verilen bu yapıya ait belgeler de ekli, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuatı, İmar Planına, yönetmeliklere ve Ruhsat ve eklerine, İstanbul ve İlçesi Kuralarına, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı Ölçüsü Kontrollerine uygun olduğu ve kullanılmasında bir ve çağ a tehlikenin sahıs ve gönlmediği tespit edilmiş, ıgilenmiş ortaları planlıdır. 2924 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat hükümleri gereğince YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Kullanılan yapı malzemesi ve diğer unsurlardan, Kanuna, Ruhsat ve Eklerine tabi olmayan unsurlardan ve her türlü vergi, resim ve harç eksiksiz yükümlüdür. Hukuken

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

Emrullah ÖZEL İnşaat Müh.		Ş. MİKAN GÜLALP İnş. Müh.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Emniyet Sok. No: 11/1 Yenişehir/ANKARA Tel: 0312 467 00 21 Fax: 0312 467 00 34 www.netgd.com Tic.Sic.No: 230609 Merkez Sermaye: 104.400,00 TL Mükellef Vergi Daireşi: 631 654 9339

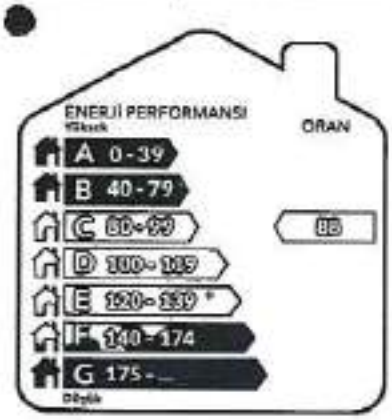
ENERJİ KİMLİK BELGESİ

bep TR — bina enerji performansı

Binanın		Belgenin	
Tipi:	Apartman		
İnşaat Ruhsat Tarihi:	4.11.2016	Veriliş Tarihi:	19.4.2018
Tadilat Tarihi:		Geçerlilik Tarihi:	19.4.2028
Toplam Alan:	5.838,77	Performans Sınıfı:	C
Ada/Parsel/Pafta:	737 / 15 / 189	Emisyon Sınıfı:	C
UAVT Bina No:	594116949		
Adı:	SEVGİ DÜNDAR VE HİSS.		
Adresi:	MERDİVENKÖY MAH. NAZENİN SOK. NO: 9 KADIKÖY/İSTANBUL		

Binanın Görüntüsü

Sahibinin Adı Soyadı: SEVGİ DÜNDAR VE HİSS.



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Binanın Toplamı	Bina Alanı Başına (kWh/m²yıl)	Binanın Toplamı	Bina Alanı Başına (kWh/m²yıl)	
Toplam	609.891,87	135,31	0,00	0,00	C
Isıtma	287.030,17	63,68	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	78.218,92	17,35	0,00	0,00	C
Soğutma	49.863,05	11,06	0,00	0,00	B
Havalandırma	1.008,40	0,22			G
Aydınlatma	193.771,33	42,99			C
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin	
Numarası:	Y223413E6F874	Adı Soyadı:	MEHMET DEMİROĞLU
Veriliş Tarihi:	19.4.2018	Firması:	DEMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞ.VE MAKSAN.LTD.ŞTİ.
Son Geçerlilik Tarihi:	19.4.2028		
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	MW-14-00031
		İmza:	Mehmet DEMİROĞLU Makina Müh. Şehir Sicil No: 14581

Kare Kod

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ANKARA

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	17	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,46
Bodrum Kat Adedi:	2	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,00
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,55
Toplam Bina Alanı(m²):	5.828,77	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,53
İklimlendirilen Alan(m²):	4.507,30	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,52
Net Alan(m²):	4.042,46	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,28
Toplam Zon Adedi:	51	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,50
İklimlendirilen Zon Adedi:	32	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00

LEJANT:
- ☐ Bina dışı bölge
- ☐ Bina içi bölge
- ■ Toprak
- ☐ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
- ☐ Beton Yapı Elemanı
- ☐ Isı Yalıtım Malzemeleri
- ☐ Kaplamalar
- ■ Dökme Malzemeler (Hava kurusunda, üzeri örtülü
- ☐ Kagir Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 4.301,42

Tipi: Dolgu Duvar
Alanı(m²): 4301,42
U Değeri: 0,46
Kalınlık(m): 0,01 / 0,03 / 0,19 / 0,01

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 858,44

Tipi:
Alanı(m²):
U Değeri:
Kalınlık(m):

Kiriş
858,44
0,55
0,01 / 0,03 / 0,20 / 0,01

Toplam Döşeme Alanı(m²): 344,99

Tipi: Temel
Alanı(m²): 344,99
U Değeri: 0,53
Kalınlık(m): 0,03 / 0,01 / 0,01 / 0,15 / 0,00 / 0

Konsol
2,21
0,52
0,03 / 0,01 / 0,01 / 0,15 / 0,00 / 0

Toplam Çatı Alanı(m²): 347,21

Tipi: Kırma
Alanı(m²): 333,46
U Değeri: 0,28
Kalınlık(m): 0,01 / 0,10 / 0,12 / 0,00 / 0,01

Teras
14,75
0,29
0,01 / 0,10 / 0,12 / 0,00 / 0,01

Toplam Pencere Alanı(m²): 1.212,06

Tipi	Alanı(m²)
Low E Kombinasyonlu Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamalı (6+6mmHava+6)	1212,06

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	Y2254136FB74	Adı Soyadı:	MEHMET DEMİROĞLU	
Veriliş Tarihi:	19.4.2018	Firması:	DEMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞ.VE MAKSAN.LTD.ŞTİ.	
Son Geçerlilik Tarihi:	19.4.2028			
İptal Edilen EKB No:	-	Sertifika No:	MMO-34-0033	
		İmza:	Mehmet DEMİROĞLU Makina Mühendisi Oda Sicil No:33714 B.Şehir Sicil No: 14581	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 57 Fax:0312 457 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000 ₺ TL
Tic.Sic.No:285899 Mersis No:0463105724200029
Mebepa Vergi Dairesi 831 004 9329

UYDU GÖRÜNTÜSÜ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:7/3 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 05 34
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256596 Mersis No:0316596920000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9039

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.08.2010 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

İ. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Ms. Dumlupınar Bulvarı No:270 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 427 00 33 Faks:0312 427 00 34
www.netgyr.com.tr Sermaye: 1.050.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256696 Mersis No:0310503930000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9329

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DOĞUKAN TORUNLER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

LİSANSLAMA VE SICİL MÜDÜRÜ

GENEL MÜDÜR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

LİSANSLAMA VE SICİL MÜDÜRÜ

GENEL MÜDÜR

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.06.2015 Belge No: 2015-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 26039198440 - Lisans No: 401410)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2018 Belge No: 2018-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 23933052196- 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

Sinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020 Belge No: 2020-02.0051

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946305853 - 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.
Emniyet Mh. Sinir Cd. [illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 487 [illegible] Fax: 0312 [illegible] 67 95 34
www.[illegible].com.tr Sermaye: 4.500.000,00 TL
Tic.Sic.No: 356026 Mersis No: 0631054039000019
Maltepe Vergi Dairesi 831 064 9399

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.08.2022 Belge No: [illegible]

Sayın Doğukan TORUNLER

(T.C. Kimlik No: 10570420132 - Lisans No: 915831)

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.
Emniyet Mh. Bayır Sk. [illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 [illegible] Fax:0312 467 [illegible]
www.nklgd.com.tr Sermaye: 11.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256045 Mersis No:0831051933900019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9389

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1281

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 - 1281
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 799 Ada ve 761 Ada 1 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

↗ İş bu rapor, Kırk Altı (46) 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 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 10

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 10

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 10

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 11

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 11

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 21

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 21

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 21

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 21

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22

5.1 Pazar Yaklaşımı 24

5.2 Maliyet Yaklaşımı 28

5.3 Gelir Yaklaşımı 29

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 30

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 31

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 31

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 31

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 31

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 31

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 31

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 31

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 31

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 31

7. SONUÇ 32

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 32

7.2 Nihai Değer Takdiri 32

8. UYGUNLUK BEYANI 33

9. RAPOR EKLERİ 33

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 - 1281 / 02.10.2023
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	Beynam-İmar Mahallesi, 761 Ada ve 799 Ada 1 parsel Bala / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 761 Ada 1 Parsel ve 799 Ada 1 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazlar.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar halihazırda boş vaziyettedir.
İmar Durumu	Bala Belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan bilgiye ve belgeye göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 761 Ada 1 Parsel "Seyrek Yoğunluklu Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup E:0.30, Hmaks: 7.00m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 799 Ada 1 Parsel ise "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" ve kamulaştırılacak alan içerisinde kalmakta olup E:0.60, Hmaks: 7.00m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır. Henüz 799 Ada 1 Parsel için kamulaştırma işleminin başlatılmadığı belirtilmiştir.
Piyasa Değeri	**10.000.000,00 TL** **(On Milyon Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**11.000.000,00 TL**
Açıklama	Taşınmazların bulunduğu konuma ulaşım elverişsiz olması nedeniyle uzaktan görülmüştür. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1281 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 761 ada 1 parsel ve 799 ada 1 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin 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 Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce 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, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 761 ada 1 parsel ve 799 ada 1 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar Bala ilçesinin kuzeybatısında Beynam-İmar Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerden biri olan Ankara-Konya yolu üzerinden Gölbaşı-Oğulbey Mahallesini geçtikten sonra sağ koldan Ankara-Bala yoluna bağlanılır. Yaklaşık 17 km sonra sağa Fatih Caddesine sapılır. Yaklaşık 550 m sonra sağ kola girilir. 700 m sonra 799 Ada 1 Parsel sol kolda konumlu olup yürüme mesafesindedir. Yolun devamından 2.5 km ilerlenildikten sonra 761 ada 1 numaralı taşınmaz sağ kolda konumlu olup yaklaşık 280 m kadar yürüme mesafesinde olup yakınında yol bulunmamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde villa projesi, hobi bahçeleri ve boş arsalar bulunmaktadır. Taşınmazlar Bala İlçe merkezine yaklaşık 23 km, Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 76 km mesafede konumludur.

761 Ada 1 Parsel : Koordinatlar: Enlem: **39.6842** Boylam: **32.9739**

799 Ada 1 Parsel : Koordinatlar: Enlem: **39.6746** Boylam: **32.9877**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara – Bala
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Beynam-İmar Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 30/2944
ADA - PARSEL	: 761 Ada 1 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 12.366,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 85540538
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış (21.12.2016 – 5975)

İL – İLÇE	: Ankara – Bala
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Beynam-İmar Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 32/3119
ADA - PARSEL	: 799 Ada 1 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 10.251,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 85540712
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş (5894/10251) PERİZAT EKİZ (4357/10251)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış (21.12.2016 – 5975)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre 761 Ada 1 Parsel üzerinde kayıt bulunmamaktadır. 799 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1952 SENESİNDE MAHMUT OĞLU HALİL KUYRUKCU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1953 SENESİNDE ALİ OĞLU HAYATİ KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1953 SENESİNDE HÜSEYİN OĞLU AHMET KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU OTLUK 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU İHSAN KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR

İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV HALİL OĞLU MAHMUT KUYRUKÇU TARAFINDAN 1954 SENESİNDE İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ AĞIL 1952 SENESİNDE SALİH OĞLU İHSAN KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE HÜSEYİN OĞLU İSMAİL KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU TALAT KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR
İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1940 SENESİNDE HASAN OĞLU NURİ KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR

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 parseller 21.12.2016 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına Satış işlemi görmüştür. İmar ve hukuki durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Bala Belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan bilgiye ve belgeye göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 761 Ada 1 Parsel "Seyrek Yoğunluklu Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup E:0.30, Hmaks: 7.00m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 799 Ada 1 Parsel ise "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" ve kamulaştırılacak alan içerisinde kalmakta olup E:0.60, Hmaks: 7.00m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin KOP parseli olduğu bilgisi edinilmiş olup henüz kamulaştırmaya ilişkin herhangi bir işlemin başlatılmadığı belirtilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkuller için Bala Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür. 799 ada 1 parselin kamulaştırılacağı bilgisi ilgili memurdan öğrenilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar halihazırda "Arsa" vasıflı olup herhangi bir resmi evrak olmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar "Arsa" vasıflıdır. Taşınmazlar üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar "Arsa" vasıflıdır. Taşınmazlar üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar "Arsa" vasıflıdır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

Bala Ankara'nın ilçesidir. İlin güneydoğusunda olup Ankara şehir merkezine 70 km mesafededir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu ve ilk Cumhurbaşkanı Mustafa Kemal Atatürk'ün Balâ milletvekili olmasından dolayı, Türk siyasetinde önemli bir yere sahiptir. Küçük atölyelerin bulunduğu Balâ'nın ekonomisi büyük ölçüde tarım, sanayi ve ticarete dayalıdır. Ayrıca ilçede buğday arpa ayçiçeği, mercimek, nohut, fasulye, şeker pancarı, kavun ve karpuz yetiştirilmektedir. Kızılırmak üzerinde kurulan Kesikköprü Barajı ilçe sınırları içerisindedir. Yazları sıcak, kışları soğuk ve kar yağışlı geçer. Yüksekliği nedeniyle kış aylarında Ankara ilinin en soğuk ilçelerindendir.

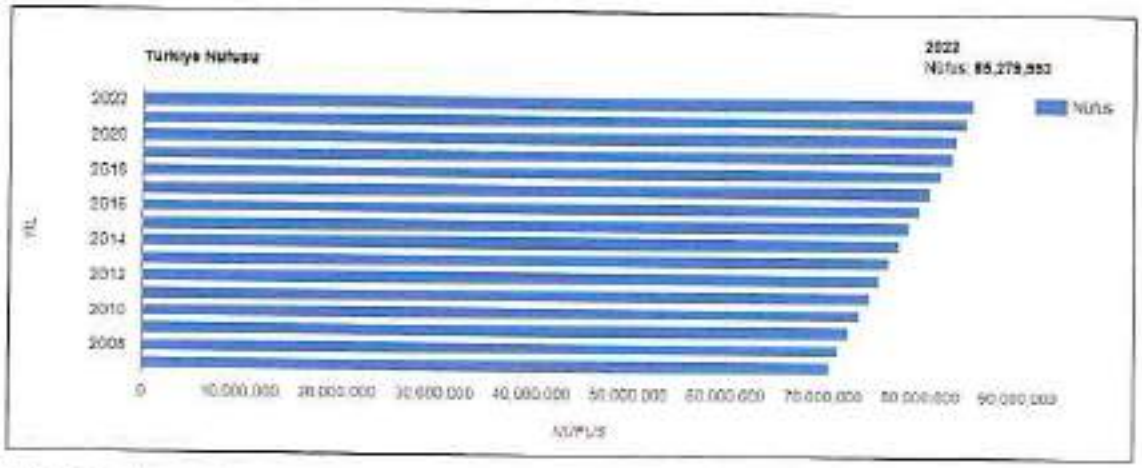
İlçenin nüfusu 2020 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 25.780'dir. Bu nüfus, 14.109 erkek ve 11.671 kadından oluşmaktadır. 2.530 km² yüzölçümündeki ilçeye bağlı toplam 55 mahalle bulunmaktadır. Balâ'nın 55 mahallesinin 4'ü merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 2.568 kişi (% 11,8) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 58,5 km uzaklıktaki Kuyular'dır. Merkez mahalleleri dışında nüfusu en fazla olan, 1.723 kişi ile Afşar mahallesidir. Balâ'nın nüfusu 2017 yılında %0,69 artmıştır.

Kızılçam ağaçlarıyla kaplı Beynam Ormanları ve Kesikköprü Barajı hem ilçenin hem de Ankara'nın önemli mesire yerlerinden biridir.

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

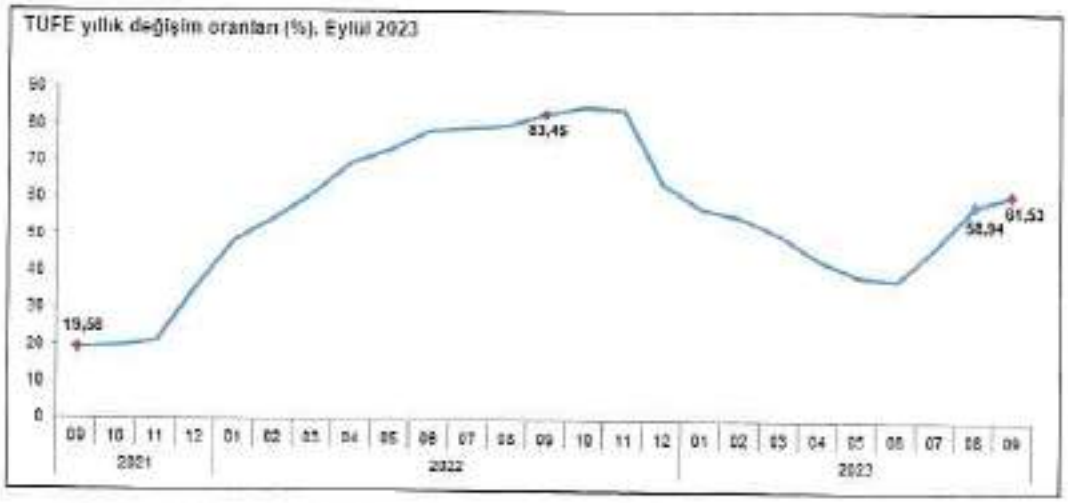
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



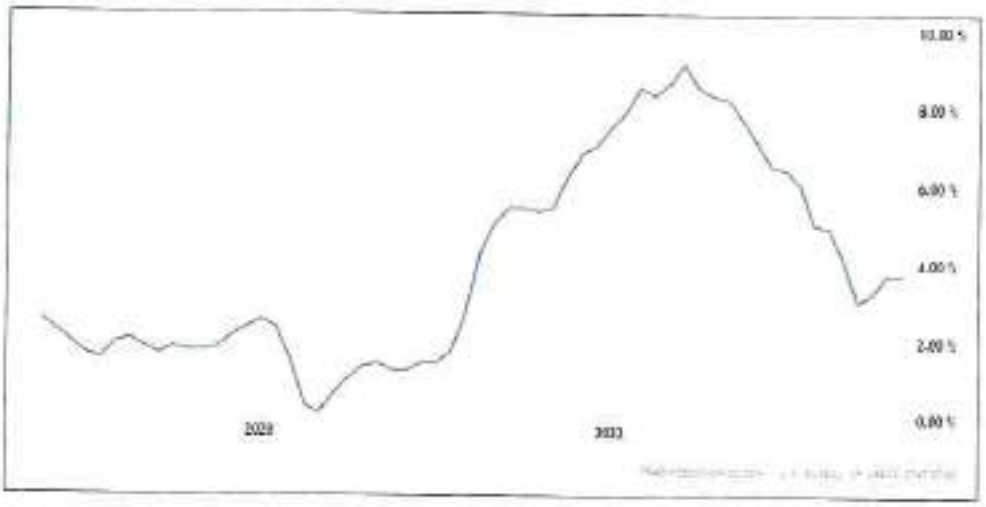
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



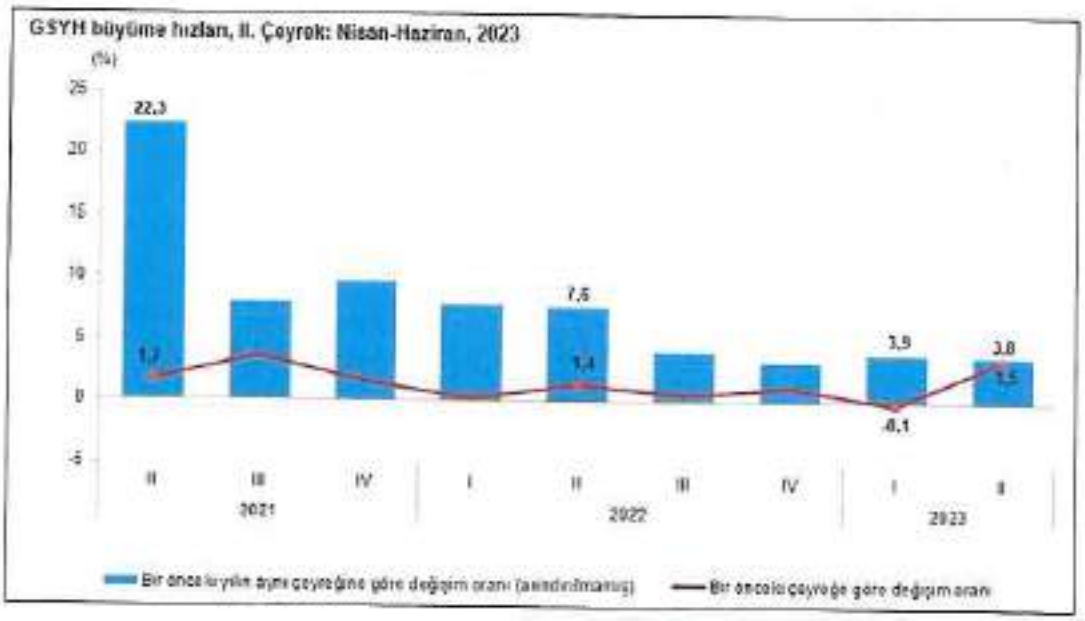
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut 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.



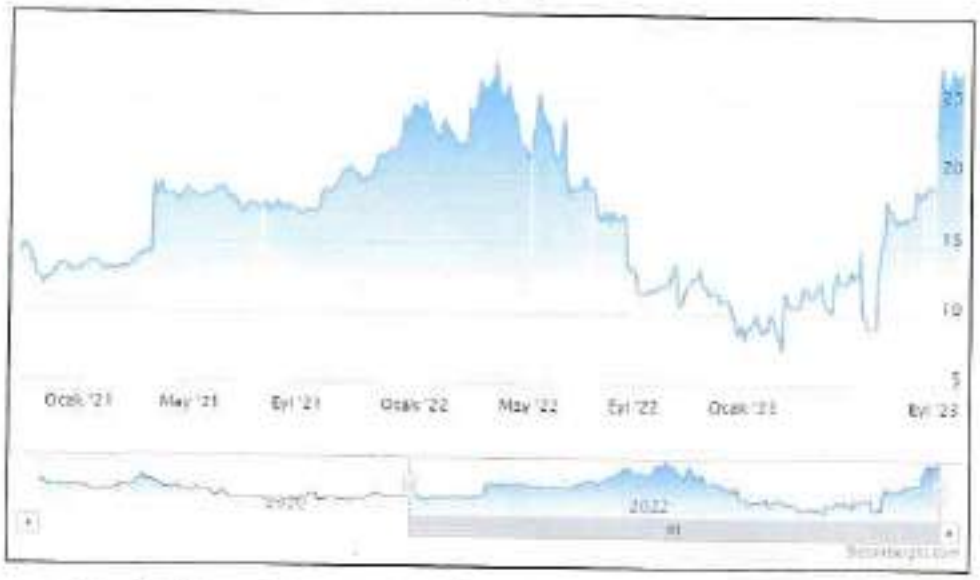
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

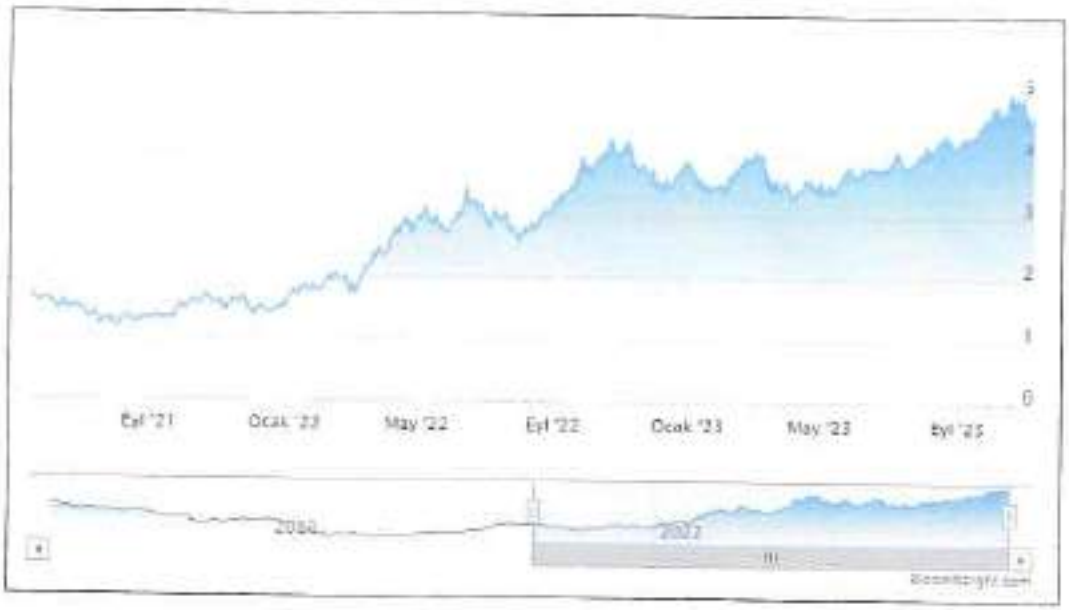


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, 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)

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

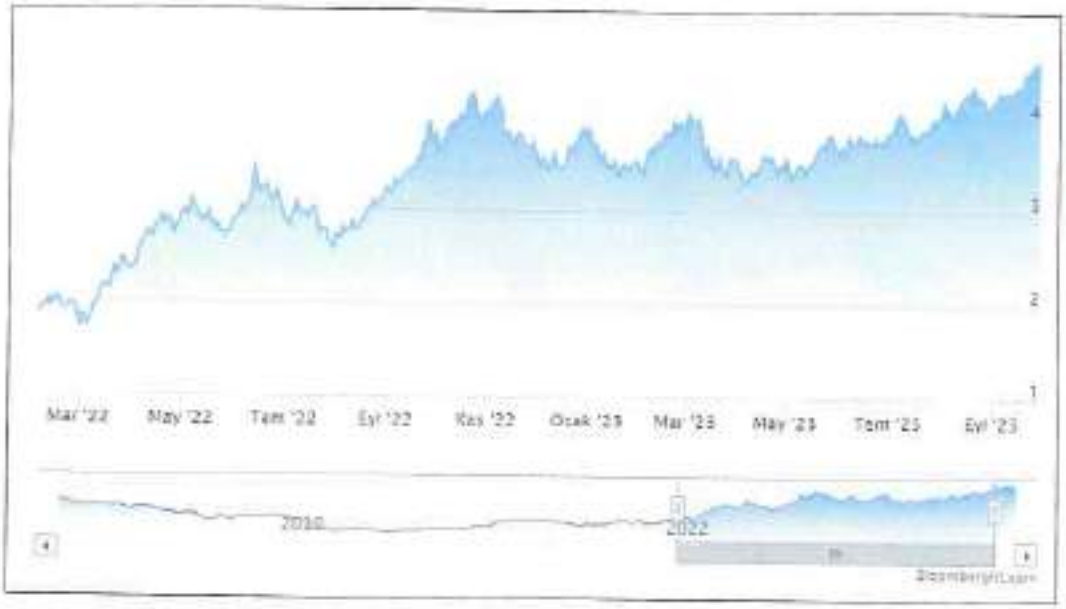


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



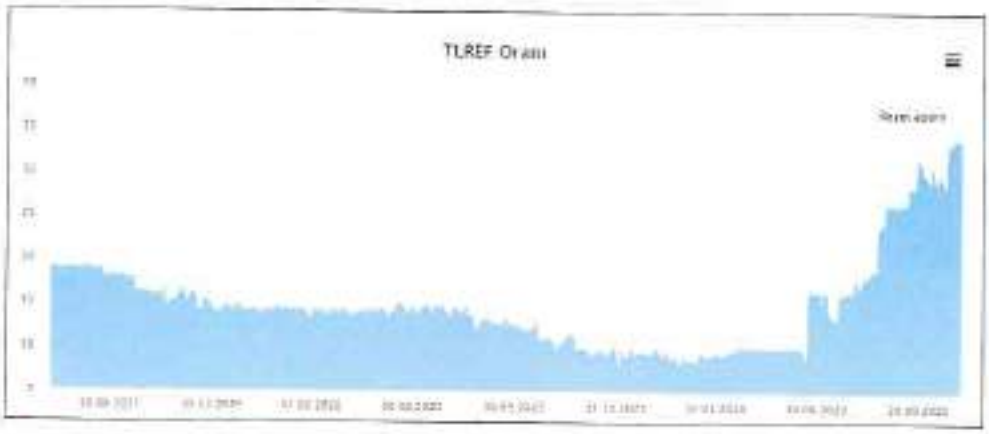
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

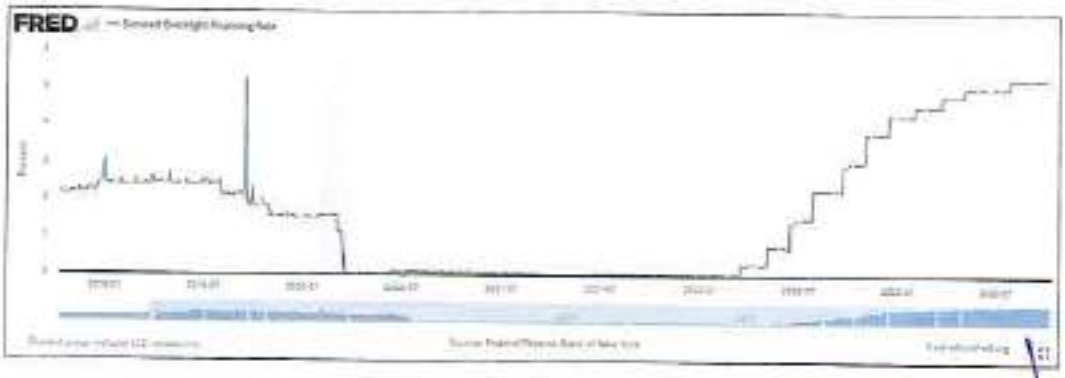


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:



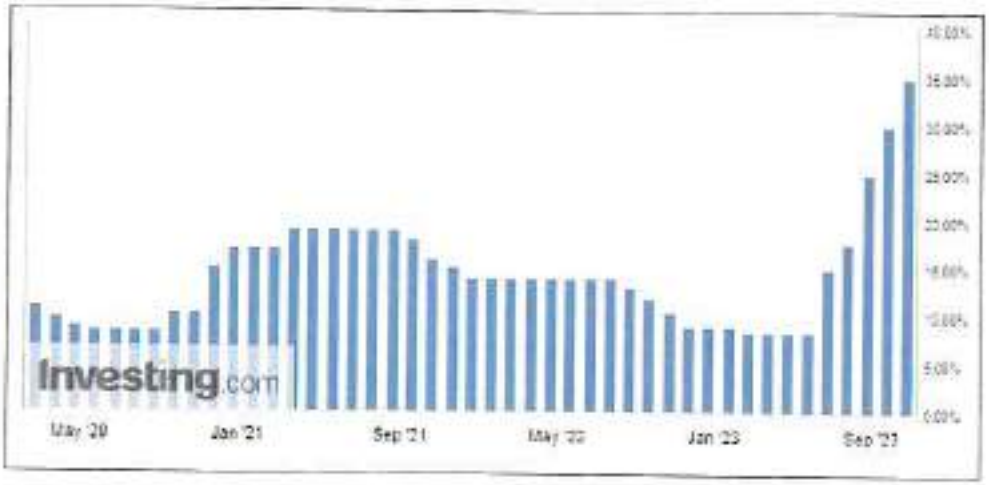
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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



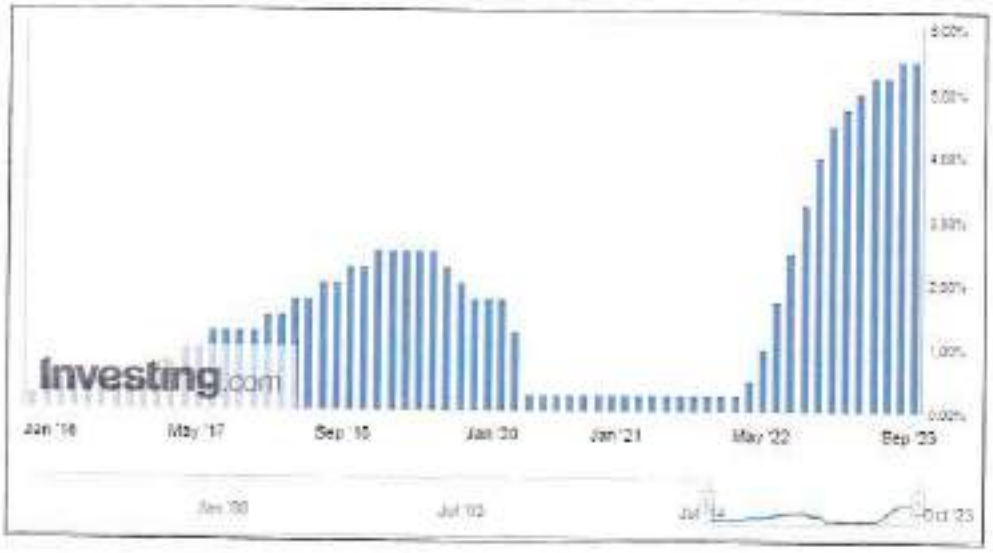
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 itibarı 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 itibarı ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

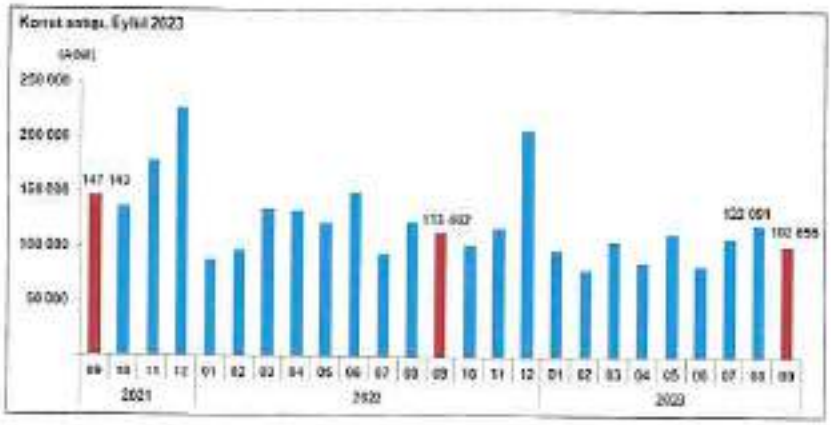


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

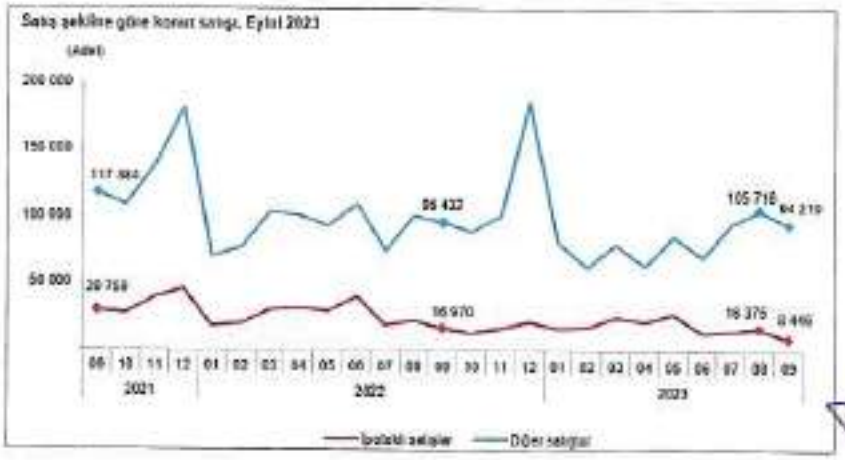
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı 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)



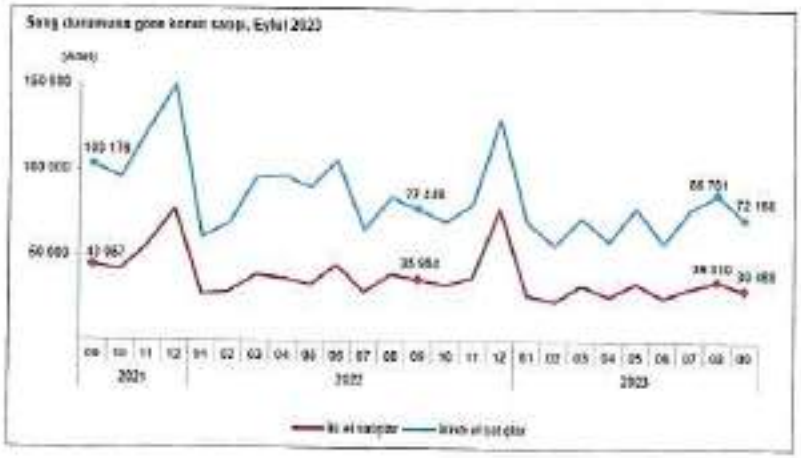
Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	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	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	55 488	35 954	+15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

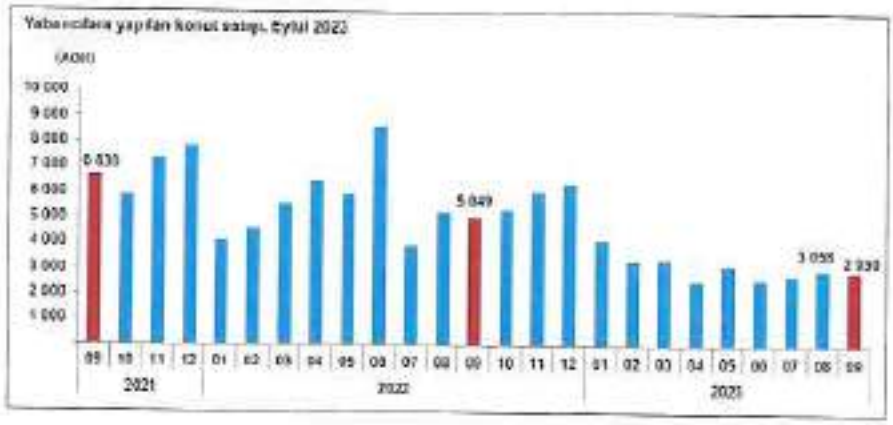
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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)



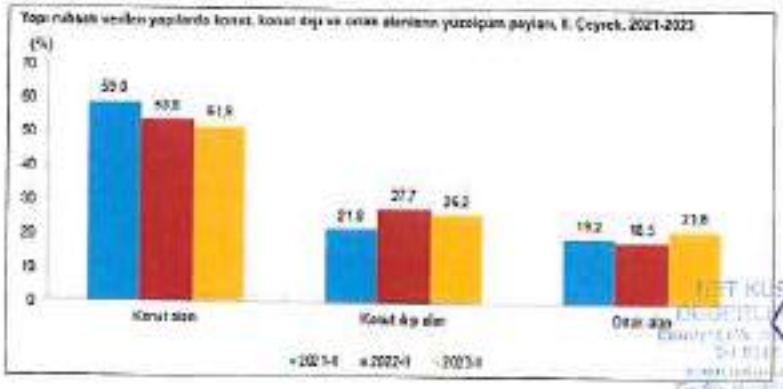
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 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)



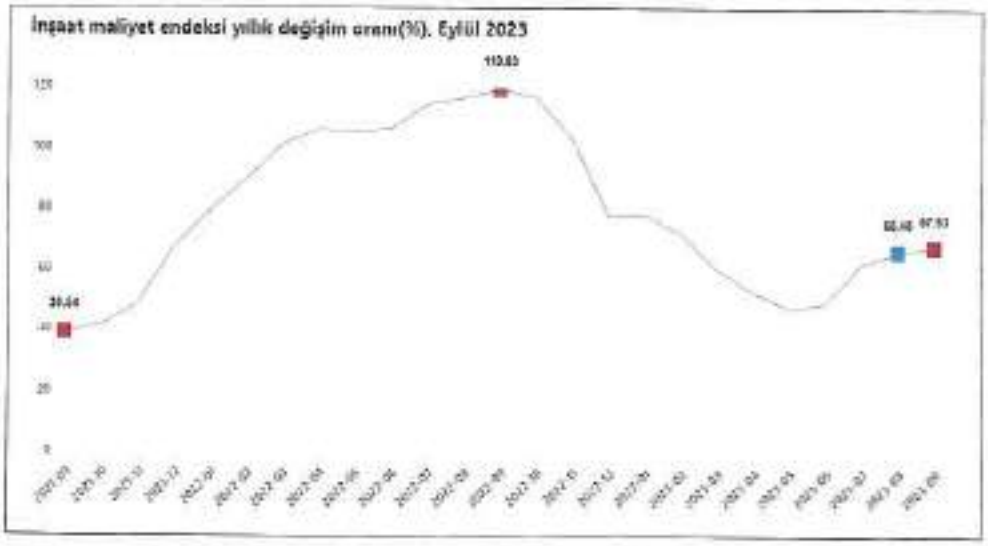
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

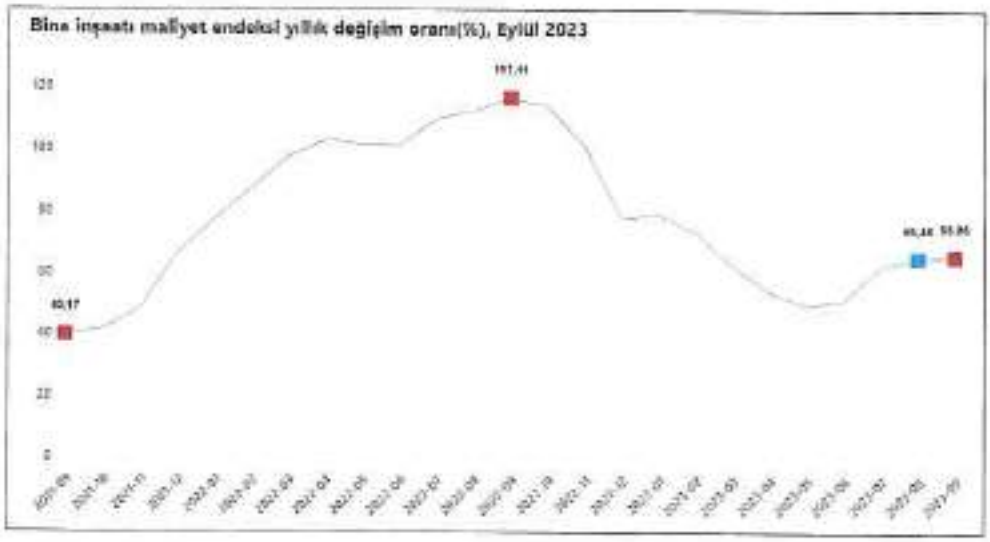
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		**138 666**	**44,1**	**724 544**	**30,5**	**151 328 137**	**34,4**
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 325	15,6
	III	30 435	20,3	149 509	6,0	35 516 744	19,5
	IV	43 990	18,7	242 526	23,9	51 660 669	30,6
2022		**127 745**	**-7,8**	**695 246**	**-4,0**	**145 876 756**	**-3,6**
	I	26 133	-22,2	129 311	-26,0	37 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 780	-8,8	30 712 792	-3,4
	III	28 286	-7,1	145 396	-2,6	32 111 138	-3,9
	IV	44 261	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 780	1,1	36 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 749	31,3	38 572 089	25,6

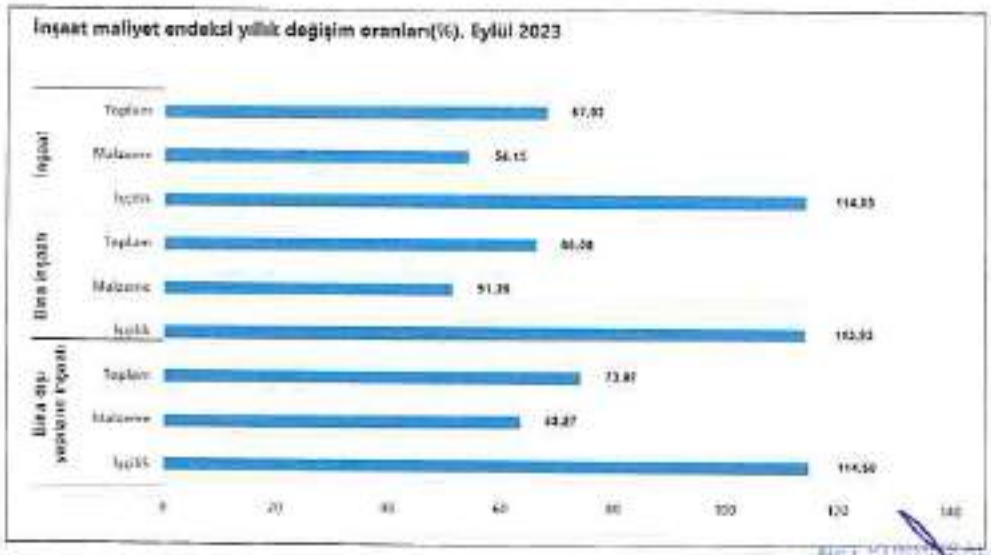
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

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 Özellikleri;

799 ada 1 parsel: Tapu kayıtlarına göre 10.251,00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak amorf şekle sahip, topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz Fatih Caddesi ve kesişiminden ayrılan yol arasında bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için belirli bir yere kadar Fatih Caddesinden ayrılan yol kullanılmakta olup yolun devamı yürüme mesafesinde kalmaktadır.

761 ada 1 parsel: Tapu kayıtlarına göre 12.366,00 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaza ulaşım için belirli bir yere kadar yol kullanılmakta olup yolun devamı yürüme mesafesinde kalmaktadır.

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

Taşınmazlar halihazırda boş vaziyettedir.

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

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

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

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

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**

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, "Konut Alanı" imarlı, 21.000,00 m² yüzölçümlü arsa 16.800.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlı olup değerleme konusun gayrimenkulün kullanım alanının emsale göre küçük olması birim fiyatını olumlu etkilemiştir. Ayrıca taşınmazın uzun zamandır ilanda olduğu, söz konusu fiyatlar üzerinden alıcı bulamadığı düşünülerek pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0 535 463 44 07

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, "Konut Alanı" imarlı, 3.084,00 m² yüzölçümlü arsa 2.750.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlı olup değerleme konusun gayrimenkulün kullanım alanının emsale göre büyük olması birim fiyatını olumsuz etkilemiştir. Ayrıca taşınmazın uzun zamandır ilanda olduğu, söz konusu fiyatlar üzerinden alıcı bulamadığı düşünülerek pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0 536 970 83 48

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, "Konut Alanı" imarlı, 1.250,00 m² yüzölçümlü arsa 1.475.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlı olup değerleme konusun gayrimenkulün kullanım alanının emsale göre büyük olması birim fiyatını olumsuz etkilemiştir. Ayrıca taşınmazın uzun zamandır ilanda olduğu, söz konusu fiyatlar üzerinden alıcı bulamadığı düşünülerek pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0 542 363 20 63

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, "Konut Alanı imarlı, 2.279,00 m² yüzölçümlü arsa 3.250.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlı olup değerleme konusun gayrimenkulün kullanım alanının emsale göre büyük olması birim fiyatını olumsuz etkilemiştir. Ayrıca taşınmazın uzun zamandır ilanda olduğu, söz konusu fiyatlar üzerinden alıcı bulamadığı düşünülerek pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0 505 726 54 13

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, "Konut Alanı imarlı, 1.074,00 m² yüzölçümlü arsa 1.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlı olup değerleme konusun gayrimenkulün kullanım alanının emsale göre büyük olması birim fiyatını olumsuz etkilemiştir. Ayrıca taşınmazın uzun zamandır ilanda olduğu, söz konusu fiyatlar üzerinden alıcı bulamadığı düşünülerek pazarlık payı yüksek tutulmuştur.

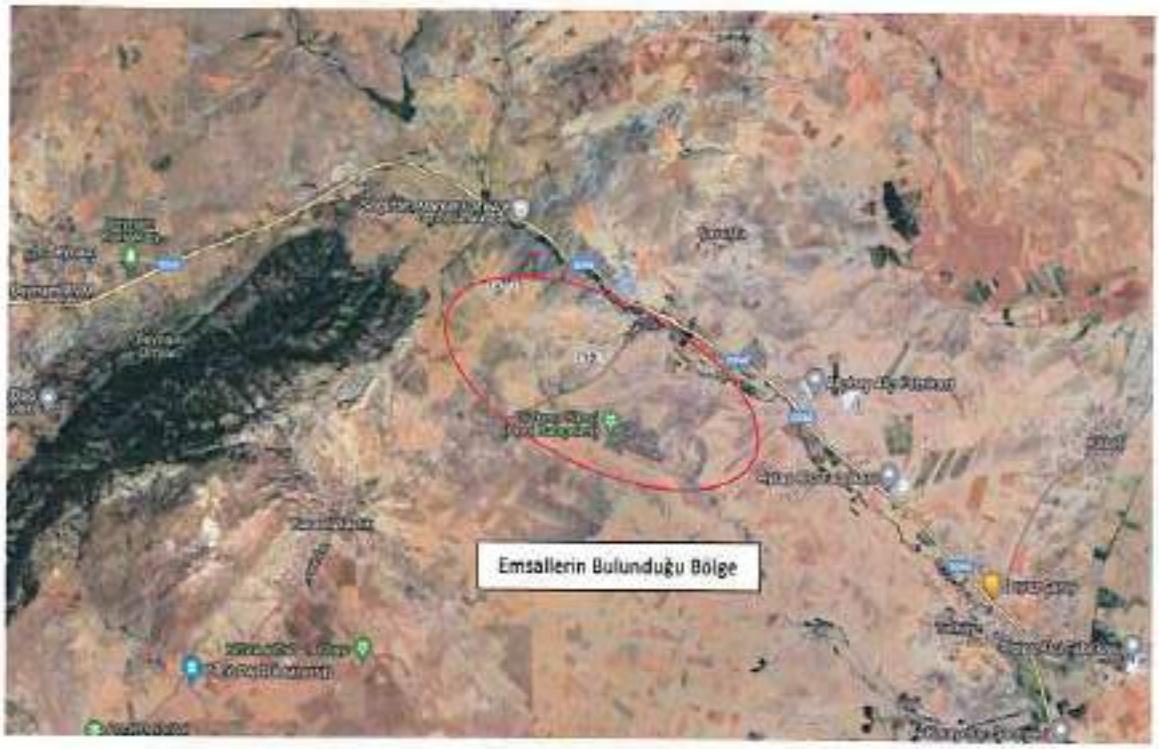
İlgilisi : 0 549 230 19 80

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	21.000,00m²		3.084,00m²		1.250,00m²		2.279,00m²		1.074,00m²	
Satış fiyatı	16.800.000 TL		2.750.000 TL		1.475.000 TL		3.250.000 TL		1.000.000 TL	
m² birim fiyatı	800 TL		892 TL		1.180 TL		1.426 TL		931 TL	
Pazarlık	15%	-	20%	-	25%	-	30%	-	20%	-
Konum ve diğer şerefiye	15%	-	10%	-	15%	-	10%	-	10%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	10%	+	5%	-	10%	-	10%	-	10%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	640 TL		580 TL		590 TL		713 TL		559 TL	
Ortalama Birim fiyat	616TL/m²									

Emsal düzeltme tablosu hazırlanırken 761 Ada 1 Parsel dikkate alınmıştır.

Δ Kullanılan Emsallerin Şanal 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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda satılık konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar yönterni analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda 761 ada 1 parsel için **arsa birim m² değerinin 600,00-TL** ile **700,00-TL** aralığında, olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölge konut fonksiyonlu gelişmekte olup çevre emsallerin tamamı bu niteliktedir. 761 Ada 1 Parsel için taşınmazın imar durumu, yüz ölçümü, şekli ve bulunduğu konum dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar, bölge incelemeleri ve görüşülen emlakçı beyanları doğrultusunda ilanda bulunan çoğu emsalin yakın çevresinde yapılacak olan proje dolayısıyla fiyatlarının yüksek olduğu fakat projenin henüz kesinlik kazanmadığı, ilandaki fiyatlar üzerinden alıcı bulunamadığı ve uzun zamandır ilanda olan emsallerin bulunması dolayısıyla fiyatların yüksek olduğuna kanaat getirilmiştir. 799 Ada 1 Parsel değerleme konusu diğer taşınmaza göre konum ve yola yakınlığı bakımından avantajlı olup imar durumu yönünden kamulaştırılacak alan içerisinde kalması ve halihazırda kamu dışında yapılaşma izninin olmaması sebebiyle dezavantajlıdır. Tüm bu sebepler göz önünde bulundurulduğunda 761 ada 1 parsel için takdir edilen birim değer %30 indirgenerek 799 Ada 1 Parsel için takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikte arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Verilen emsaller lokasyon, arazi yapısı, yüzölçümü, yapılaşma şekli, imar durumu vb. durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bölge villa ve hobi bahçesi fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parsele bu bilgiler doğrultusunda birim değer takdir edilmiştir.

AKFEN İNŞAAT HİSSESİNE DÜŞEN ARSA DEĞERİ				
SIRA	ADA/PARSEL	AKFEN İNŞAAT HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER
1	761 ADA 1 PARSEL	12.366,00	606,50 ₺	7.500.000,00 ₺
2	799 ADA 1 PARSEL	5.894,00	424,16 ₺	2.500.000,00 ₺
TOPLAM				10.000.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yönterni sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **10.000.000,00- 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, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Ekspertize konu taşınmaz arsa vasfı ile değerleme yapılmıştır. Arsa değerlerine pazar yaklaşımı ve pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılmıştır.

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

Rapora konu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeniyle yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir. Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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 içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Söz konusu parseller üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde nakit akışı analizi bulunmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkuller gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması piyasa değer tespitine yönelik olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazlar için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parseller değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazların niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar yaklaşımı ile ulaşılan değeri esas alınarak belirlenmiştir. Taşınmazların arsa olması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmamıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup ilgili belediyesinde herhangi bir evrak yoktur. 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 taşınmazın takyidat belgeleri ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.3 maddesinde belirtilmiştir. Olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

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 üzerinde devredilebilmesine ilişkin 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 parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parseller boş durumdadır.

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 gayrimenkuller arsa olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 761 Ada ve 799 Ada 1 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yaklaşımı yöntemiyle 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; **10.000.000,00-TL** ve Yazıyla **On Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 11.000.000,00-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.*

Dilan TOSUN Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tapu Kaydı

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:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	85540538
İl/İlçe:	ANKARA/BALA
Kurum Adı:	Bala
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	30/2944
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	761/1
AT Yüzölçüm(m2):	12366.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
366718069	(SN:5822959) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12366.00	12366.00	Satış 21-12-2016 5975	-

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

1 / 2

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:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	85540712
İl/İlçe:	ANKARA/BALA
Kurum Adı:	Bala
Mahalle/Köy Adı:	BEYNAM-İMAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	32/3119
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	799/1
AT Yüzölçüm(m2):	10251.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1952 SENESİNDE MAHMUT OĞLU HALİL KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1953 SENESİNDE ALİ OĞLU HAYATI KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1953 SENESİNDE HÜSEYİN OĞLU			

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	AHMET KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU OTLUK 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU İHSAN KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV HALİL OĞLU MAHMUT KUYRUKÇU TARAFINDAN 1954 SENESİNDE İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ AĞIL 1952 SENESİNDE SALİH OĞLU İHSAN KUYRUKCU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ AĞIL 1952 SENESİNDE SALİH OĞLU İHSAN KUYRUKCU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE HÜSEYİN OĞLU İSMAİL KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU TALAT KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU TALAT KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU TALAT KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1940 SENESİNDE HASAN OĞLU NURİ KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR(Şablon: Diğer)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
366718093	(SN:5822959) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	5894/10251	5894.00	10251.00	Satış 23-12-2016 5975	-
638256829	(SN:155827899) PERİZAT EKİZ : EFRAHİM Kızı	-	4357/10251	4357.00	10251.00	Satış 27-01-2022 1564	-

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
BALA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-87889114-100-11243
Konu : İMAR DURUMU HK.

01.11.2023

Sayın Akfen İNŞAAT

İlgi : 01.11.2023 tarihli dilekçeleriniz.

İlgi kayıtlı dilekçeler ile; Beynam Mahallesi 769 ada 1 parsel ile 799 ada 1 parsel no.lu taşınmazların imar planı kapsamında kalıp kalmadığı sorulmaktadır.

Yapılan incelemede:

- Bahse konu parsellerin "Beynam (Balı) Çimşit Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında olduğu,
- Söz konusu taşınmazlardan 761 ada 1 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının "E:0.30, hmax:7.00 m" olduğu, 799 ada 1 parselin ise "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının "E:0.60, hmax:7.00 m" olduğu tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Ebrem Hilal ERDEM İmar ve Şehircilik Müdürü

01.11.2023	Şehir Plancısı	: Gözde YAMAÇ

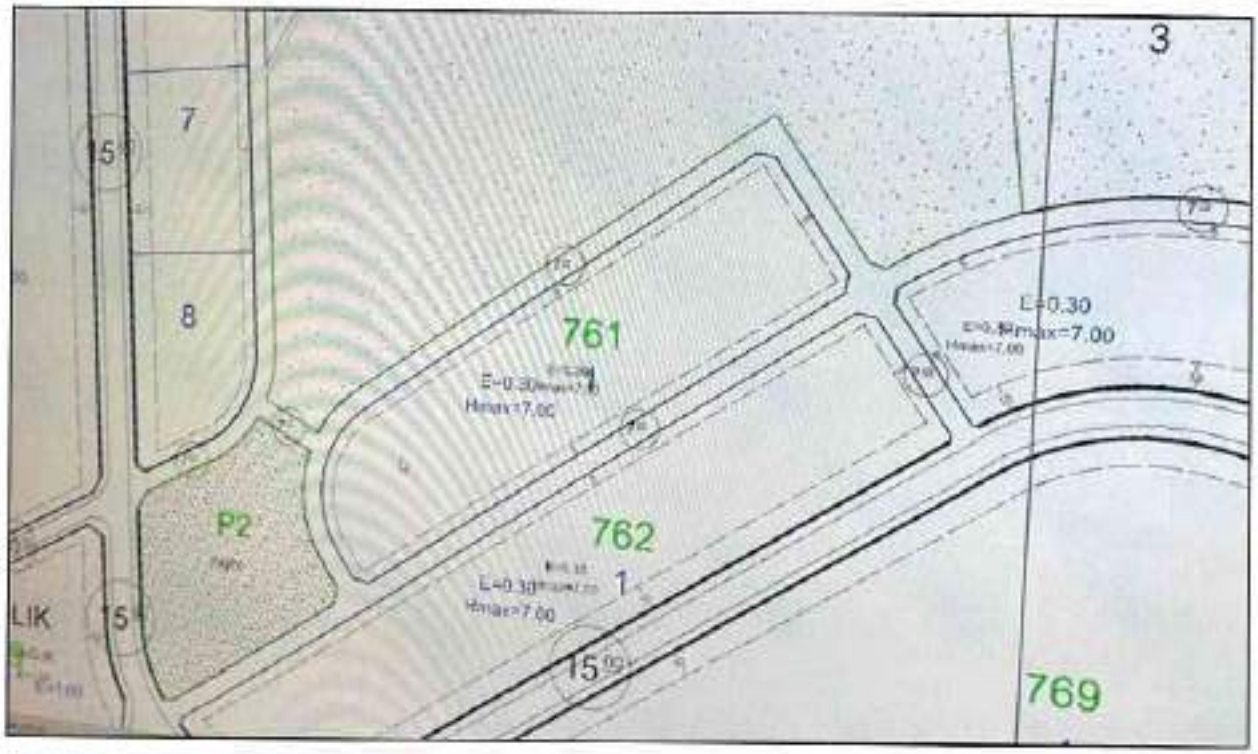
Telefon No: 444 22 52 e-Posta: İnternet Adresi: uygulama.belediye.gov.tr Kep Adresi: balabelediye@hs01.kep.tr	Bilgi için: Gözde YAMAÇ Şehir Plancısı

Bu belgeyi, güvenli elektronik imza ile doğrulayınız.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Linki: [illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

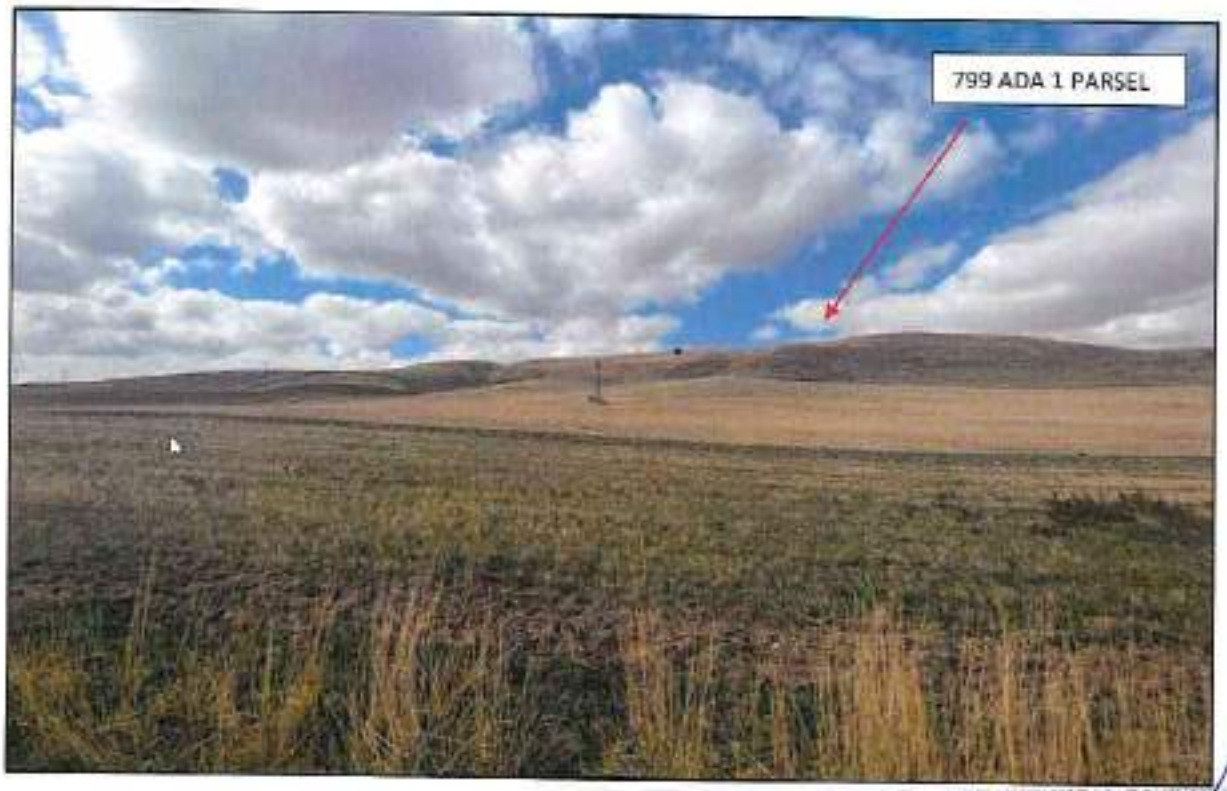
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

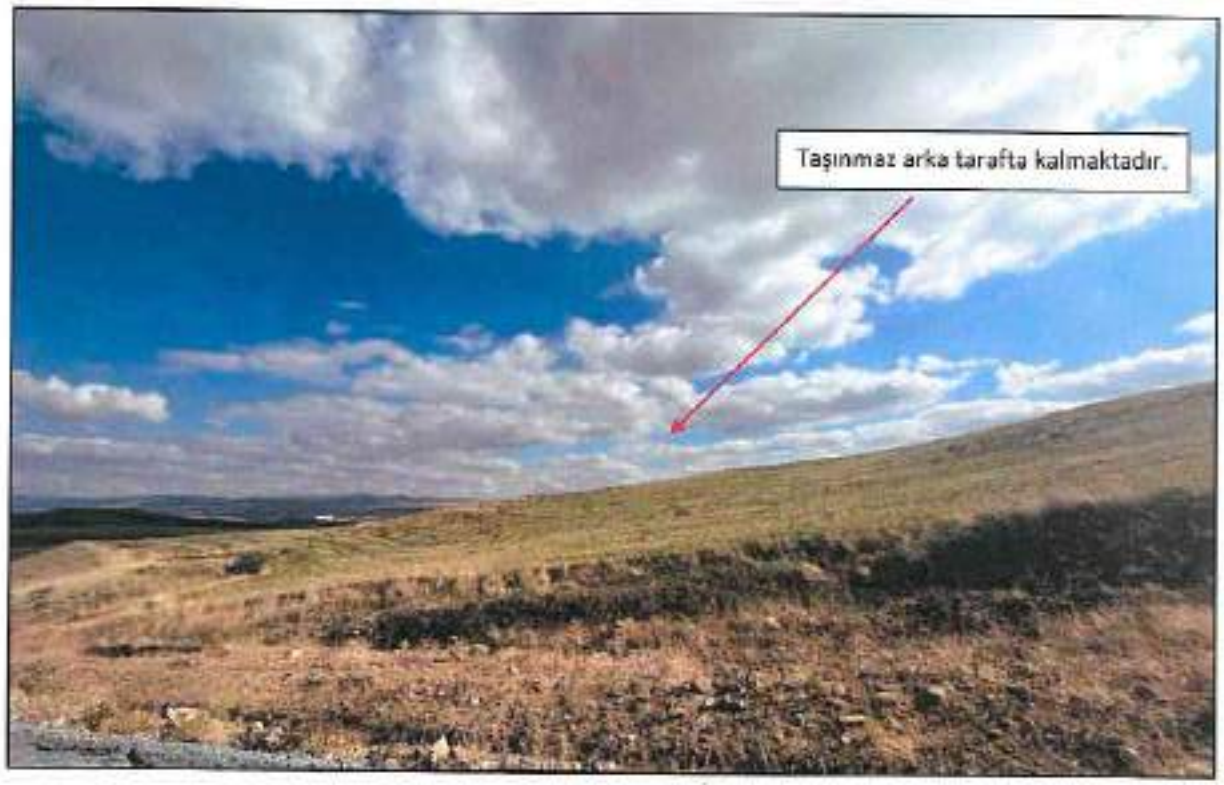


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SAHA GÖRÜNTÜLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DİLAN TOSUN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SPL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

SPL

Tarih: 13.07.2015 No: 20623

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Esra ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.08.2020 No: 401-110

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 20020108440 - Lisans No: 401418)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

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: 43503002196- 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: 13.08.2020 Belge No: 2019-01.3339

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 29605721448 - Lisans No: 511345)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-03.12561

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Kimlik No: 1502386[illegible]974 - Lisans No: 927171)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL DEĞERLEME
NET CORPORATE APPRAISAL
15. YIL

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

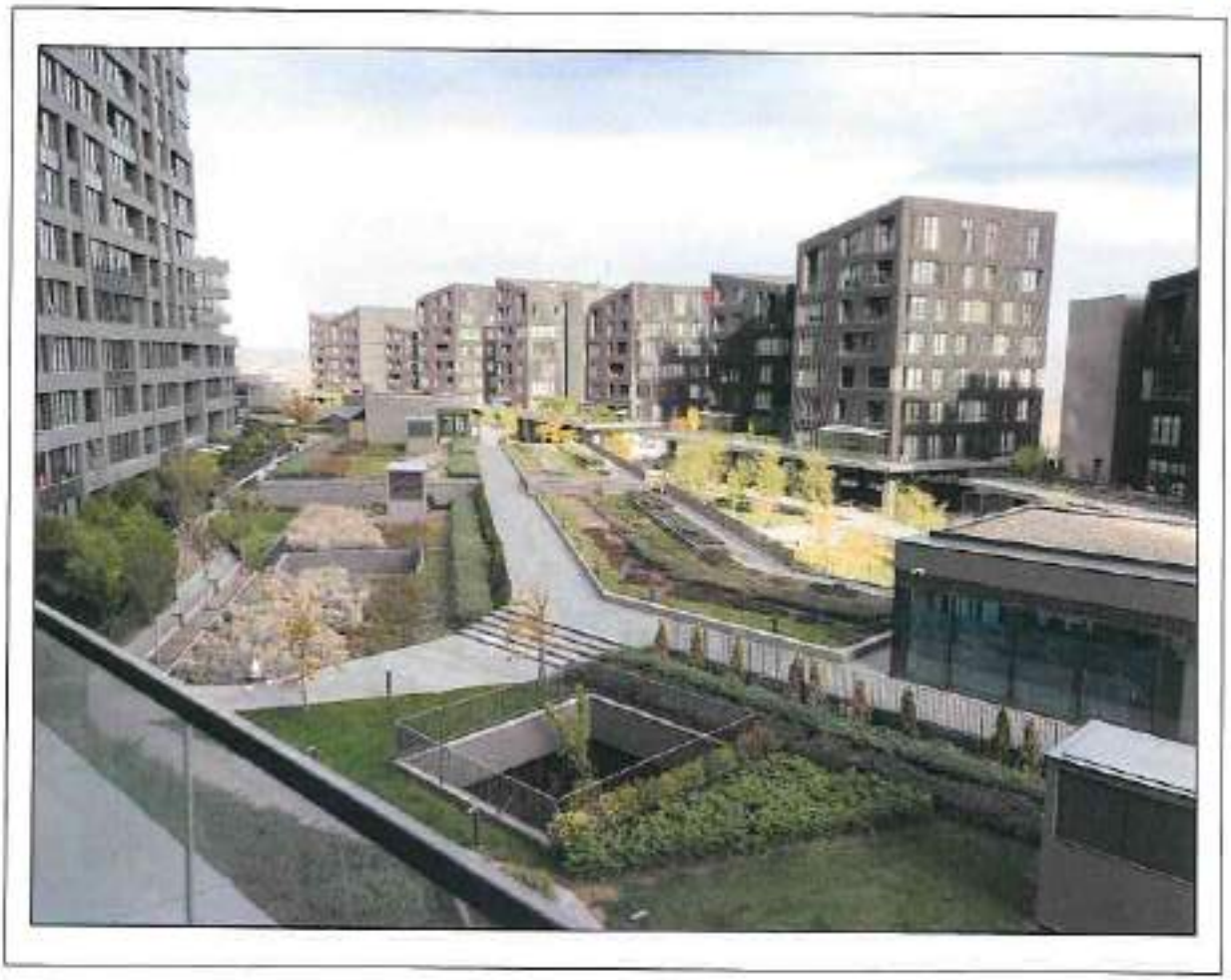
Gayrimenkul Değerleme Raporu

akfen inşaat

Özel 2023 - 1282

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanar Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:266606 Mersis No:0631054931900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9309



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 2023-1282
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft, No:1 111328 Ada 1 Parsel de konumlu 148 adet bağımsız(konut) bölümlerin güncel piyasa değeri tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel:0312 467 40 01 Fax:0312 467 60 34
Mutlapo Vergi Dairesi 034 054 9310

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 4

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5

1.2 Değerlemenin Amacı 5

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 6

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 6

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 6

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6

2.4 İşin Kapsamı 6

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 7

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 12

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 12

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 12

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 14

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkinaçıklama 14

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 14

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıner Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:16.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256006 Mersis No:0631004039600010
Maltepe Vergi Dairesi 631 004 0389

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 25

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 25

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 32

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 32

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 32

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 33

5.1 Pazar Yaklaşımı 35

5.2 Maliyet Yaklaşımı 42

5.3 Gelir Yaklaşımı 43

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 47

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 47

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 47

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 47

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 47

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 47

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 47

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 48

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 48

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 48

7. SONUÇ 49

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 49

7.2 Nihai Değer Takdiri 49

8. UYGUNLUK BEYANI 50

9. RAPOR EKLERİ 50

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:3.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256898 Mersis No:0631054030900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9360

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1182 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konuşu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan 148 adet bağımsız gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (148 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 148 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmazlar mahallinde konut olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım ve olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**1.170.648.000,00 TL (Bir Milyar Yüz Yetmiş Milyon Altı Yüz Kırk Sekiz Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**1.287.463.909,20-TL**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüş ve iç hacimleri incelenerek ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Racı Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıhar Bl. No:17/8 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 01 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258696 Mersis No:0231054000000010
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0089

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 2023-1282 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde, 111328 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan 148 adet bağımsız bölümün tapuda niteliği "Konut" ve "Dubleks Konut" olan taşınmazların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:34.000.000,00 TL
Ticaret Sic. No:256696 Mersis No:0831054038900010
Maltepe Vergi Dairesi 531 064 9389

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye :	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, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada, 1 Parsel, 148 adet bağımsız bölümlerin mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

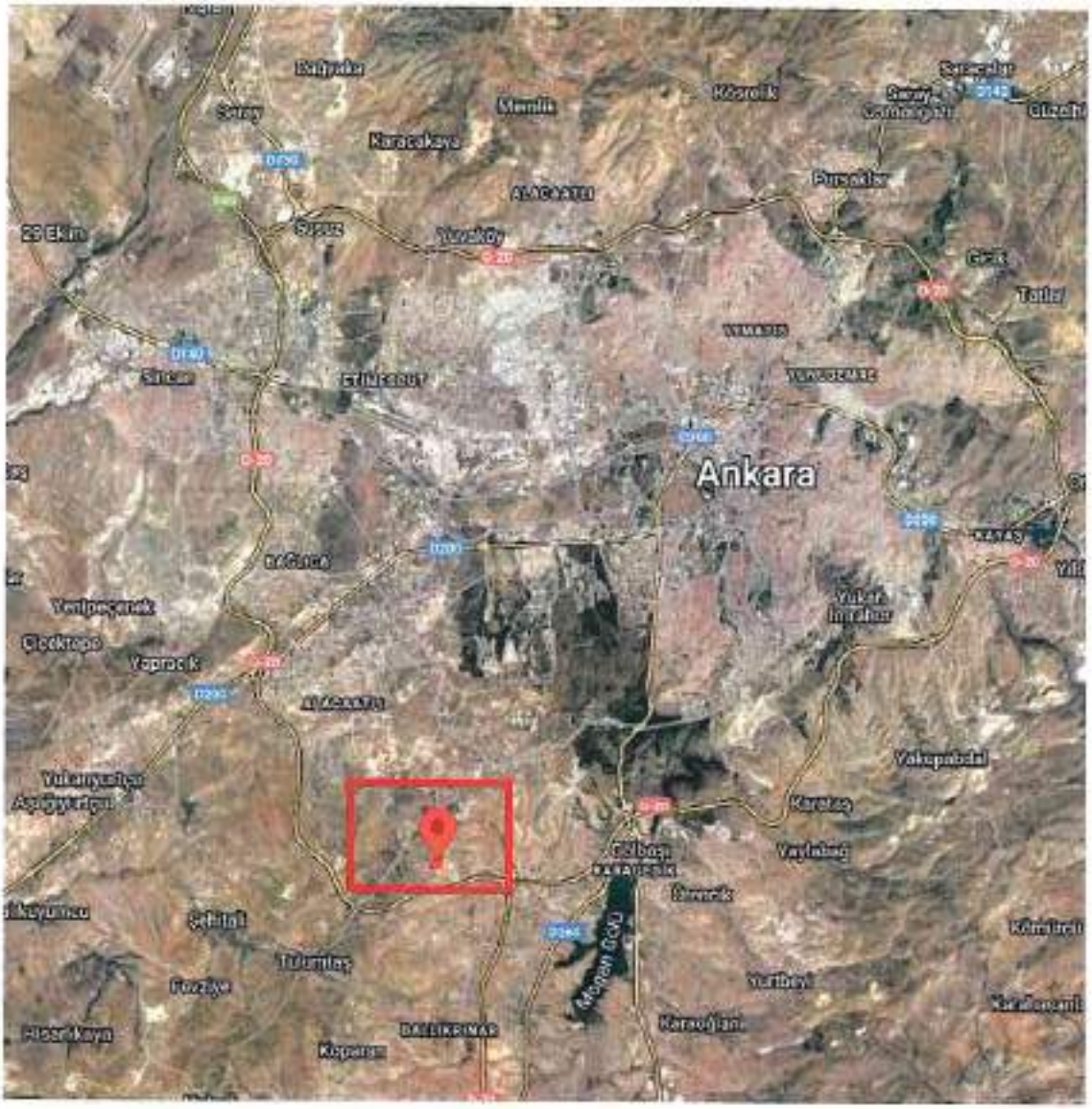
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054038000019
Multaşa Vergi Dairesi 631 054 9380

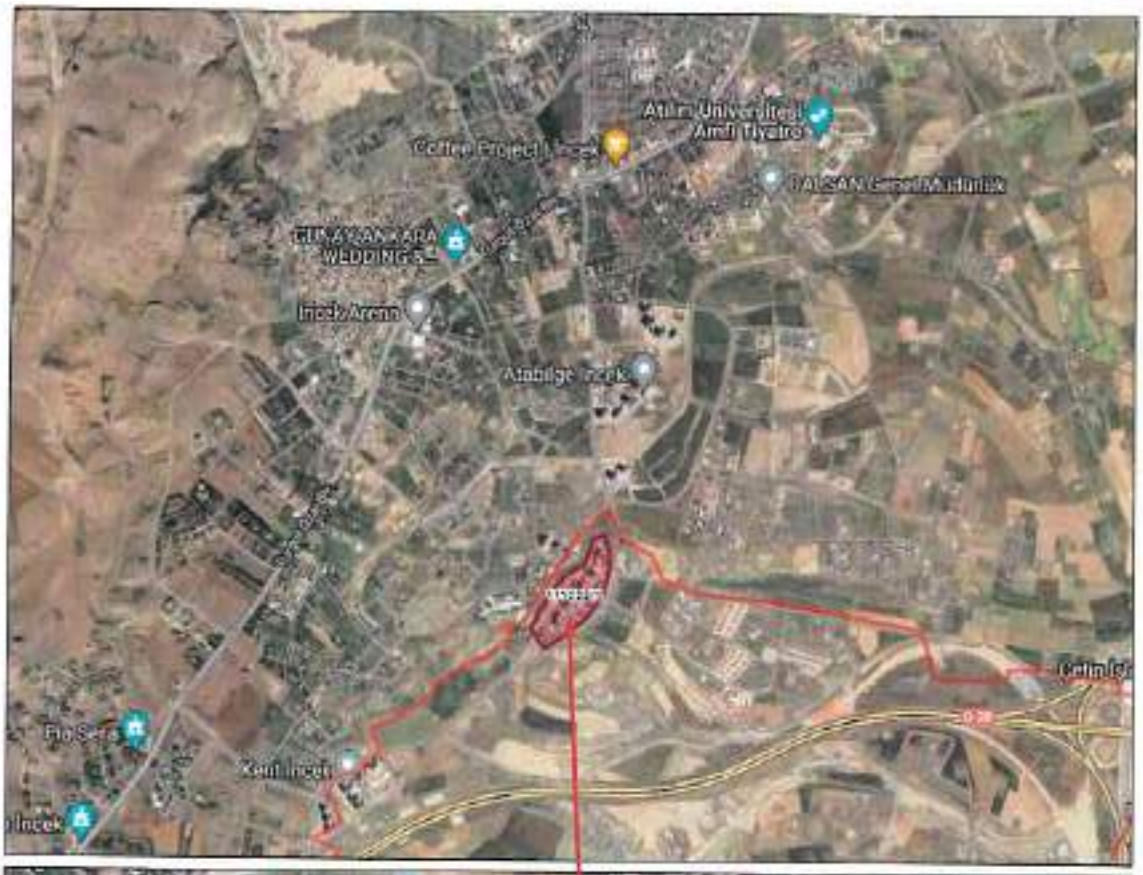
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 ada 1 parsel üzerinde yer alan İncek Loft projesinde yer alan 148 adet bağımsız bölümlerdir. Taşınmazlara ulaşmak için bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı ile kesişen 986/1 Sokak üzerinden güney istikametinde ~2 km ilerledikten sonra sağ kolda değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 111328 ada 1 parsele ulaşılır. Bölge mesken fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgedir. Üst gelir grubuna hitap etmekte olan bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Taşınmaza ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları, özel araçlarla kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın çevresinde İncek Loft projesine benzer yüksek katlı konut kullanımlı binalar, müstakil villalar, okul, park, cami ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal alanlar bulunmaktadır.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Bk. 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:256690 Mersis No:0631054033900010
Maltepe Vergi Dairesi 636 054 9389



Koordinatlar: Enlem: 39,7918 - Boylam: 32.7082

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanar Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 01 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:250090 Mersis No:0631054038900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0380

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Bk. No:27/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 07 Fax:0312 467 00 14
www.netgd.com.tr Sermayesi:4.000,000,00 TL.
Ticaret Sicil No:250090 Mersis No:0631054008900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9380

46	93745408	8	707	B1	3.Kat	20	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
47	93745409	8	708	B1	4.Kat	21	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
48	93745410	8	709	B1	4.Kat	22	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
49	93745411	8	710	B1	4.Kat	23	96/108326	Konut	20.07.2016	14040
50	93745514	9	803	B1	19.Kat	116	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
51	93745536	9	824	B1	24.Kat	137	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
52	93745539	9	827	B2	Zemin Kat- 1. Kat	2	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
53	93745540	9	828	B2	Zemin Kat	3	105/108326	Konut	20.07.2016	14040
54	93745541	9	829	B2	Zemin Kat- 1. Kat	4	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
55	93745545	9	831	B2	Zemin Kat- 1. Kat	6	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
56	93745547	9	833	B2	Zemin Kat	8	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
57	93745551	9	837	B2	1.Kat	12	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
58	93745557	9	843	B2	2.Kat	18	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
59	93745565	9	850	B2	3.Kat	25	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
60	93745568	9	853	B2	4.Kat	28	115/108326	Konut	20.07.2016	14040
61	93745580	9	861	B3	Zemin Kat- 1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
62	93745581	9	862	B3	Zemin Kat- 1. Kat	2	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
63	93745583	9	864	B3	Zemin Kat- 1. Kat	4	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
64	93745587	9	868	B3	2.Kat-3.Kat	8	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
65	93745592	9	872	B3	2.Kat-3.Kat	12	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
66	93745595	9	875	B3	4.Kat	15	96/108326	Konut	20.07.2016	14040
67	93745618	10	893	B3	7.Kat	33	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
68	93745679	10	899	B3	8.Kat	39	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
69	93745681	10	928	B3	12.Kat	68	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
70	93745683	10	929	B3	12.Kat	69	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
71	93745733	10	977	B3	20.Kat	117	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
72	93745735	10	979	B3	20.Kat	119	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
73	93745738	10	982	B3	21.Kat	122	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
74	93745762	11	1001	B3	26.Kat	141	310/108326	Konut	20.07.2016	14040
75	93745798	11	1003	B4	Zemin Kat	2	110/108326	Konut	20.07.2016	14040
76	93745828	11	1004	B4	1.Kat	3	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
77	93745896	11	1037	C2	2.Kat-3.Kat	8	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
78	93745901	11	1042	C2	4.Kat	13	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
79	93745962	13	1204	C3	1.Kat	11	113/108326	Konut	20.07.2016	14040
80	93746187	13	1210	C3	2.Kat-3.Kat	17	90/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
81	93746214	13	1230	C4	Zemin Kat- 1. Kat	3	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
82	93746216	13	1233	C4	Zemin Kat- 1. Kat	6	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
83	93746219	13	1234	C4	1.Kat	7	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
84	93746224	13	1238	C4	2.Kat	11	108/108326	Konut	20.07.2016	14040
85	93746226	13	1240	C4	2.Kat-3.Kat	13	84/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
86	93746392	14	1353	C4	20.Kat	126	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
87	93746438	14	1376	D1	1.Kat	4	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
88	93746468	15	1387	D2	Zemin Kat- 1. Kat	1	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
89	93746469	15	1388	D2	Zemin Kat	2	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
90	93746474	15	1389	D2	Zemin Kat	3	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
91	93746475	15	1390	D2	Zemin Kat- 1. Kat	4	95/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
92	93746476	15	1391	D2	1.Kat	5	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
93	93746477	15	1392	D2	1.Kat	6	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
94	93746478	15	1393	D2	1.Kat-2.Kat	7	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
95	93746479	15	1394	D2	1.Kat-2.Kat	8	94/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
96	93746480	15	1395	D2	2.Kat	9	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
97	93746481	15	1396	D2	2.Kat	10	158/108326	Konut	20.07.2016	14040
98	93746486	15	1399	D2	3.Kat	13	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
99	93746487	15	1400	D2	3.Kat	14	88/108326	Konut	20.07.2016	14040
100	93746597	15	1455	D2	12.Kat	69	89/108326	Konut	20.07.2016	14040
101	93746611	15	1462	D2	13.Kat	76	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
102	93746631	15	1467	D2	14.Kat	81	155/108326	Konut	20.07.2016	14040
103	93746690	16	1490	D2	20.Kat	104	150/108326	Konut	20.07.2016	14040
104	93746694	16	1494	D3	1.Kat	3	159/108326	Konut	20.07.2016	14040
105	93746696	16	1496	D3	2.Kat	5	159/108326	Konut	20.07.2016	14040

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Emniyet Mh. Gaziler Bl. 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
Vk.Dai.No:250056 Mersis No:0631018930800001
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9389

106	93746725	16	1505	D4	Zemin Kat	2	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
107	93746726	16	1506	D4	Zemin Kat	3	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
108	93746728	16	1508	D4	Zemin Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
109	93746731	16	1511	D4	1.Kat	8	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
110	93746732	16	1512	D4	1.Kat	9	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
111	93746733	16	1513	D4	2.Kat	10	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
112	93746735	16	1515	D4	2.Kat-Çatı Katı	12	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
113	93746740	16	1516	D4	2.Kat	13	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
114	93746741	16	1517	D4	3.Kat-Çatı Katı	14	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
115	93746742	16	1518	D4	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
116	93746744	16	1520	D5	Bodrum Kat	2	81/108326	Konut	20.07.2016	14040
117	93746747	16	1521	D5	Zemin Kat	3	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
118	93746754	16	1522	D5	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
119	93746757	16	1525	D5	1.Kat	7	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
120	93746761	16	1529	D5	2.Katı-Çatı Katı	11	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
121	93746762	16	1530	D5	2.Katı-Çatı Katı	12	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
122	93746763	16	1531	D5	2.Katı-Çatı Katı	13	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
123	93746764	16	1532	D5	2.Katı-Çatı Katı	14	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
124	93746768	16	1536	D6	Zemin Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
125	93746775	16	1543	D6	2.Kat-Çatı Katı	11	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
126	93746808	16	1547	D6	3.Kat-Çatı Katı	15	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
127	93746809	16	1548	D6	3.Kat-Çatı Katı	16	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
128	93746876	16	1553	E1	1.Kat	5	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
129	93746887	16	1558	E1	2.Kat	10	118/108326	Konut	20.07.2016	14040
130	93746950	16	1567	E1	5.Kat-Çatı Katı	19	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
131	93746952	16	1568	E1	5.Kat-Çatı Katı	20	188/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
132	93746961	16	1569	E1	5.Kat-Çatı Katı	21	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
133	93746962	16	1570	E1	5.Kat-Çatı Katı	22	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
134	93746968	16	1574	E2	2.Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
135	93746973	16	1576	E2	3.Kat	6	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
136	93746975	16	1578	E2	4.Kat-Çatı Katı	8	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
137	93747033	17	1599	F	5.Kat-Çatı Katı	20	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
138	93747035	17	1600	F	5.Kat-Çatı Katı	21	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
139	93747039	17	1602	F	6.Kat-Çatı Katı	23	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
140	93747160	17	1622	G	5.Kat-Çatı Katı	19	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
141	93747173	17	1626	G	6.Kat-Çatı Katı	23	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
142	93747187	17	1631	H1	1.Kat	4	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
143	93747192	17	1635	H1	2.Kat	8	117/108326	Konut	20.07.2016	14040
144	93747206	17	1643	H1	4.Kat-Çatı Katı	16	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
145	93747212	17	1648	H1	6.Kat-Çatı Katı	21	189/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
146	93747213	17	1649	H1	6.Kat-Çatı Katı	22	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
147	93747269	17	1669	H2	5.Kat-Çatı Katı	20	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040
148	93747282	17	1671	H2	5.Kat-Çatı Katı	22	187/108326	Dubleks Konut	20.07.2016	14040

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 8. Bar Sk. No:7/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 59 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0831059880000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9360

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

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

Beyanlar Hanesinde:

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

Şerhler Hanesinde:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi) (24.07.2015 tarih, 14407 yevmiye)

** Değerleme tarihi itibariyle taşınmazlar üzerinde satışını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

** Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait takbis belgeleri rapor içerisinde geniş bir alanı kapladığı için bir adet bağımsız bölüme ait takbis belgesi eklenmiştir. Talep edilmesi durumunda şirket arşivinde takbis belgeleri temin edilebilir.

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

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

3.5 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

Yapılan incelemelerde belediye dosyasında verilen belgelere ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emar Sk. No:18/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256609 Mersis No:0631054538900010
Melepe Vergi Dairesi 631 054 5380

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Yenimahalle/ANKARA
www.netgd.com.tr Sermaye:14.050.060,09 TL
Tic.Sic.No:250596 Mersis No:0631054333060019
Metepe Mah. Dalgıç Sok. 031 054 9389

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

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

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

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

3.11 **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlara ait B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birlik Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 61 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:16.000.000,00 TL
T.Ob.Sic.No: 256696 Mersis No:0310043939000015
Maltepe Vergi Dairesi 634 054 9369

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

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

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

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

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

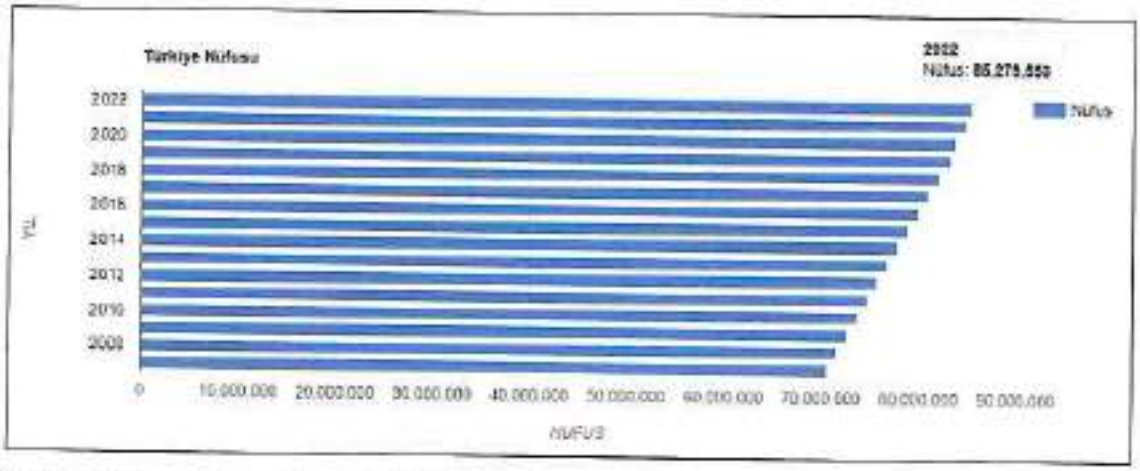
Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dir. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:250496 Mersis No:0831054503000010
Maltepe Vergi Dairesi 535 054 9169

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

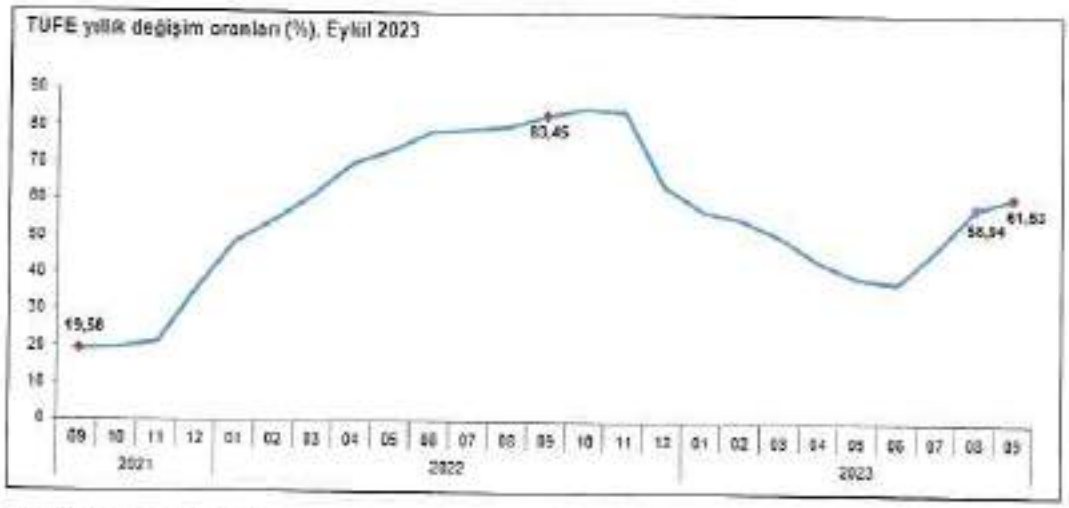
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



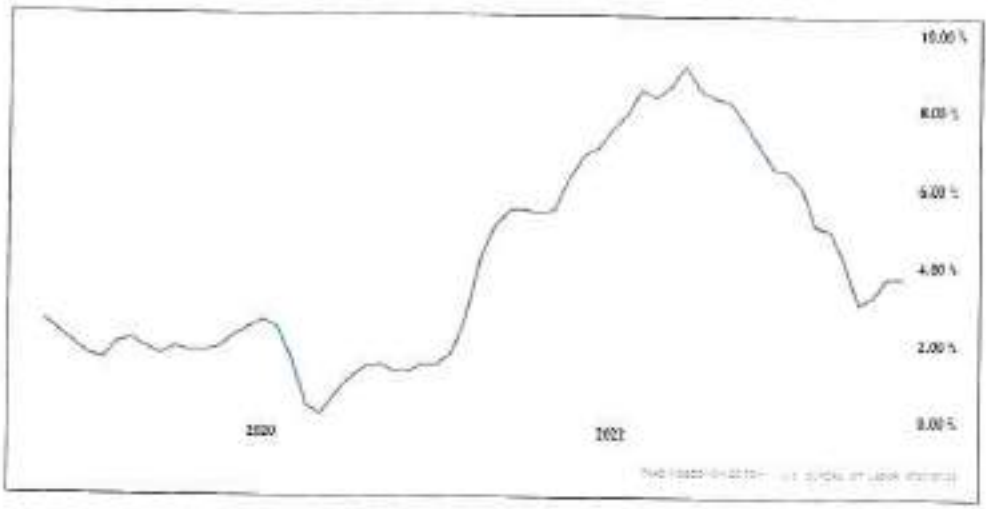
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



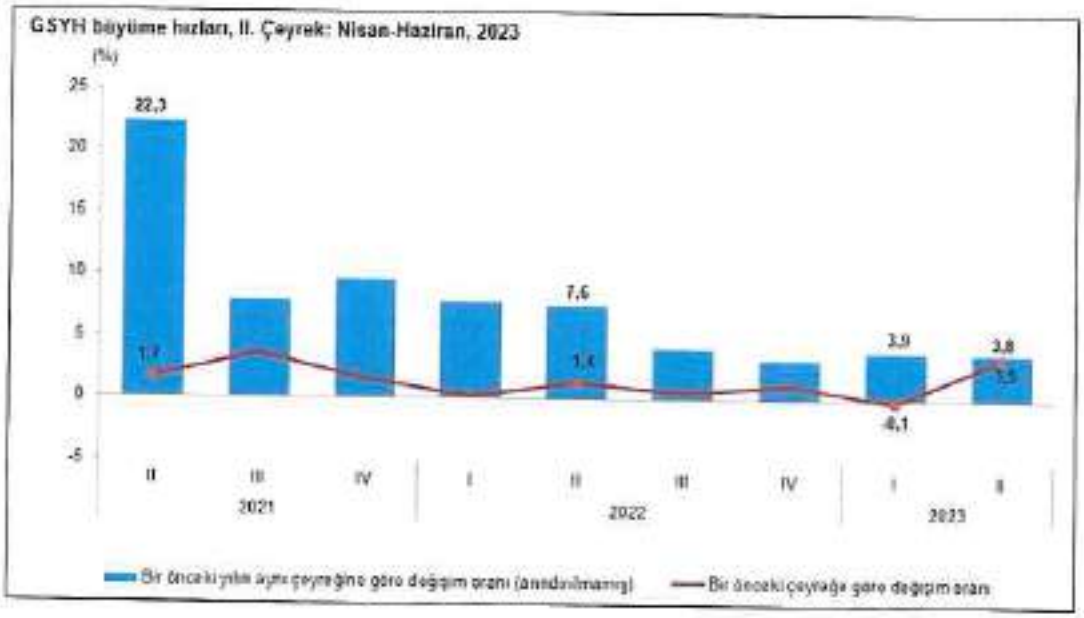
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut 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.
Emniyet Mh. Sanı 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
Ticaret Sicil No:256696 Mersis No:0631054203000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369



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.

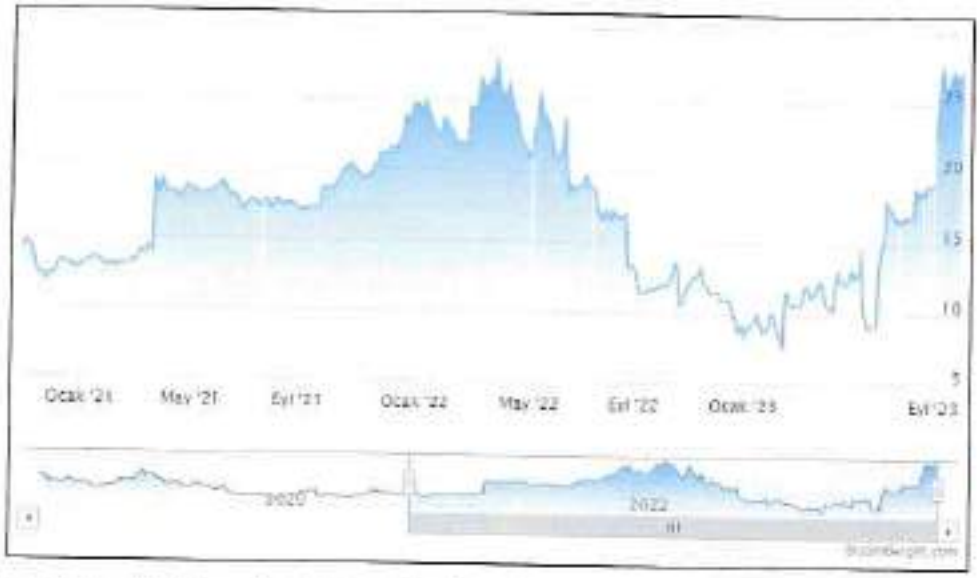
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



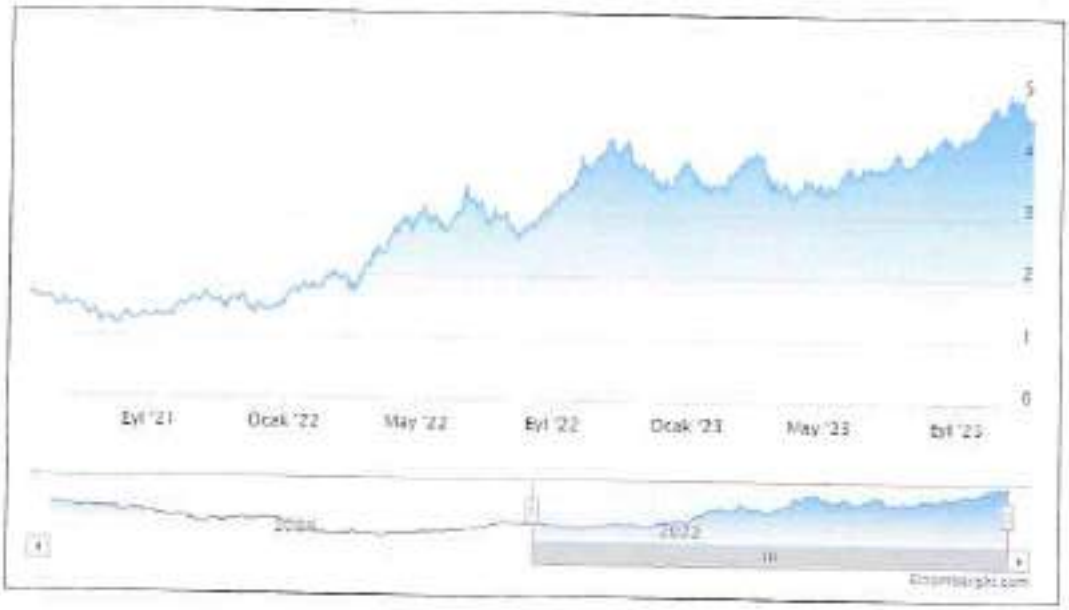
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, 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. Sınır Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:256006 Mersis No:0831054193000001
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0369

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

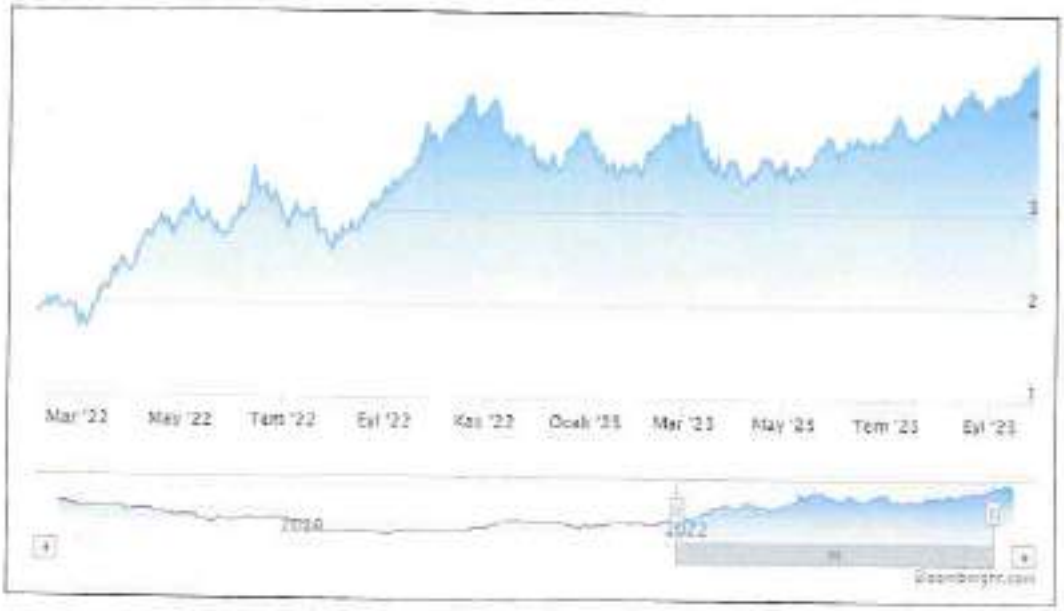


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



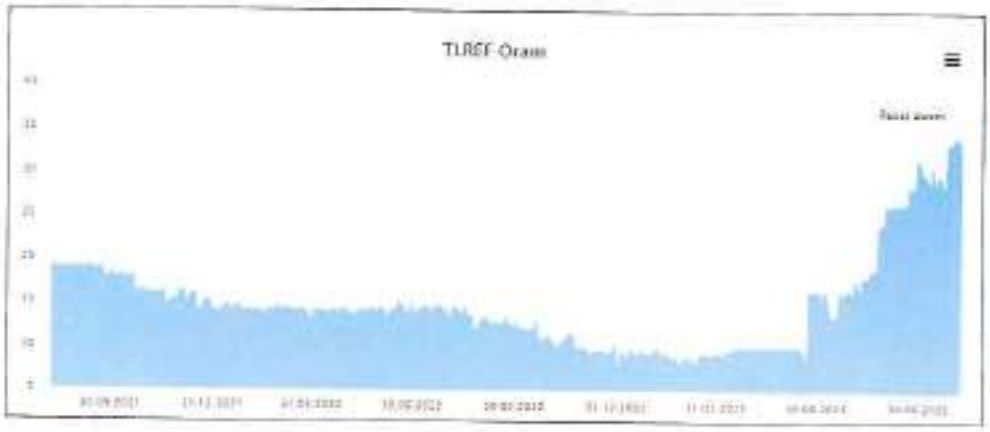
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ermiyet Mh. Sinir Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 34 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14,000,000,00 TL
Ticaret Sicil No:250666 Mersis No:0031654938900419
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9380

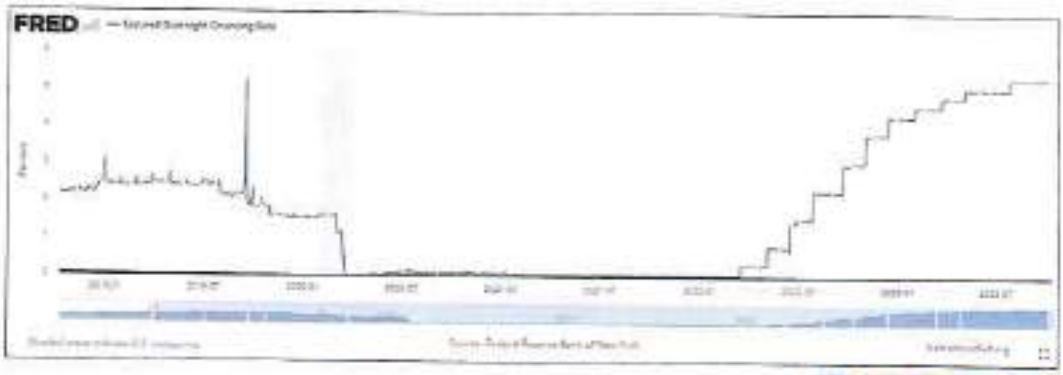


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



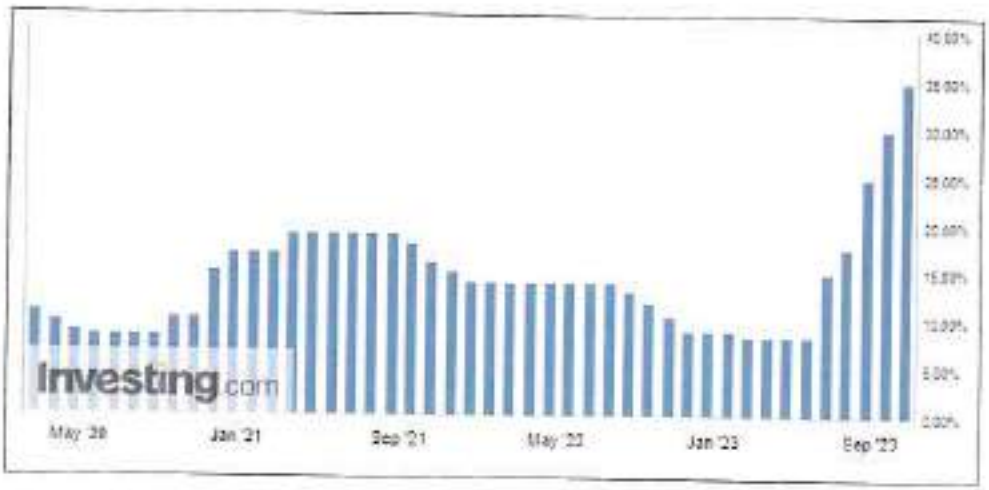
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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



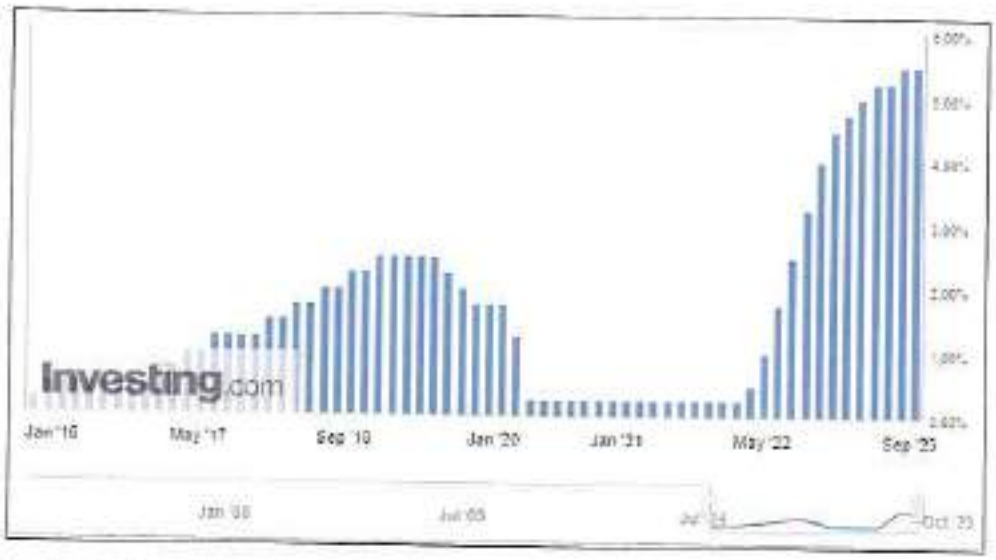
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgri.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:256806 Mersis No:0631054930300019
Mallapa Vergi Dairesi 631 054 9380

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.

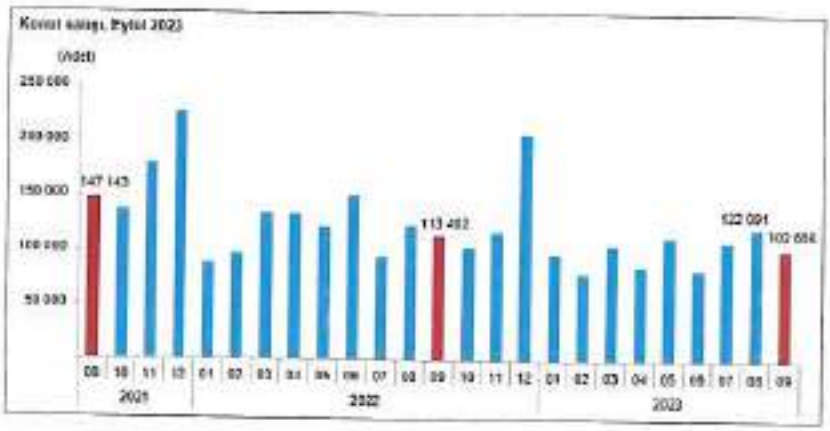


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibarıyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Bk. No:1711 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:156806 Mersis No:0301054038000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0389

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

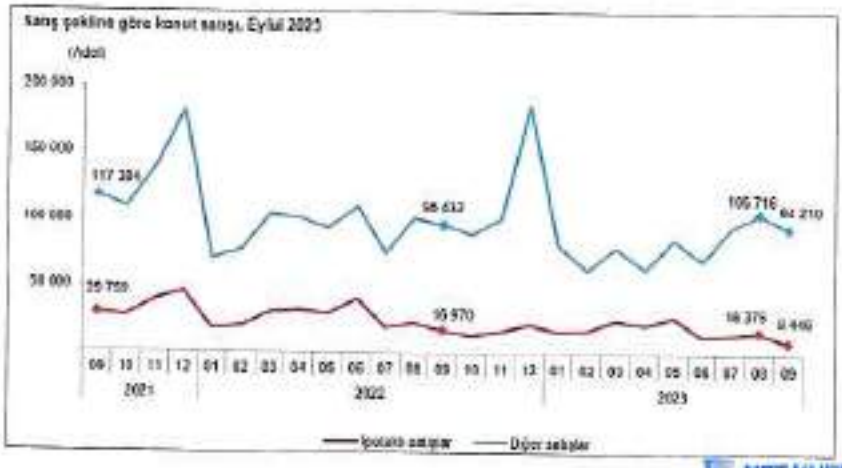
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı 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

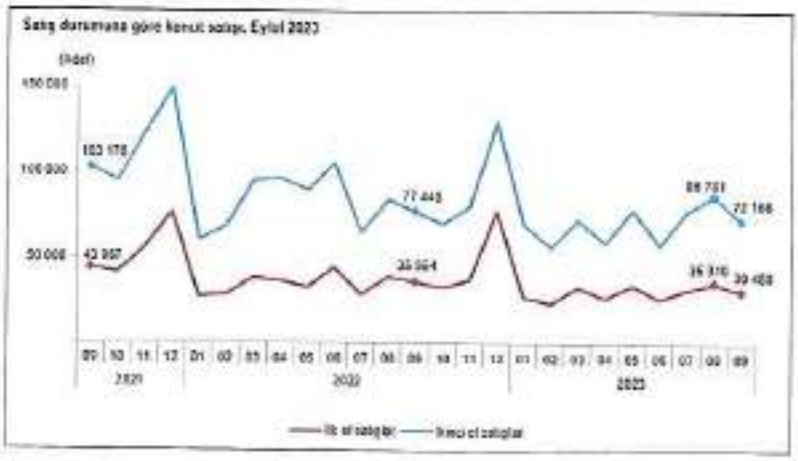
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 462	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 001	-29,6
Diğer satış	94 210	96 492	-2,3	739 190	829 192	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 462	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 409	35 854	-15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 169	77 448	-6,8	631 477	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 ipoteklı 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)

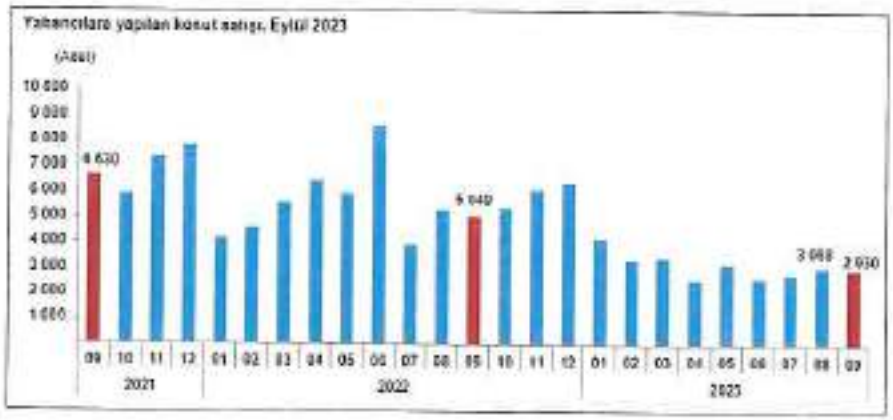


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bear Blv. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 04 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:256696 Mersis No:0611054933500019
Maltepe Vergi Dairesi 638 054 9309

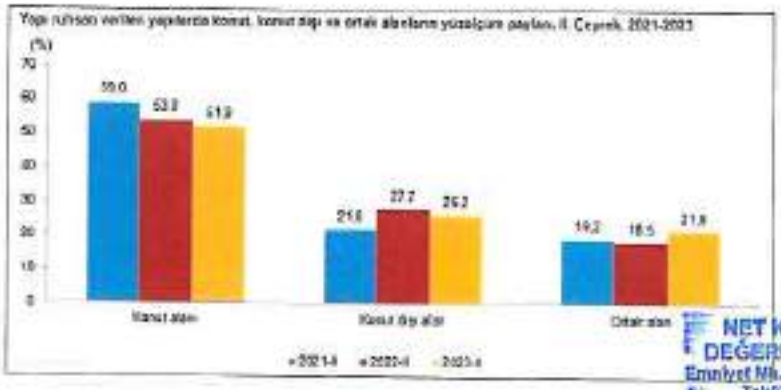
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 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)

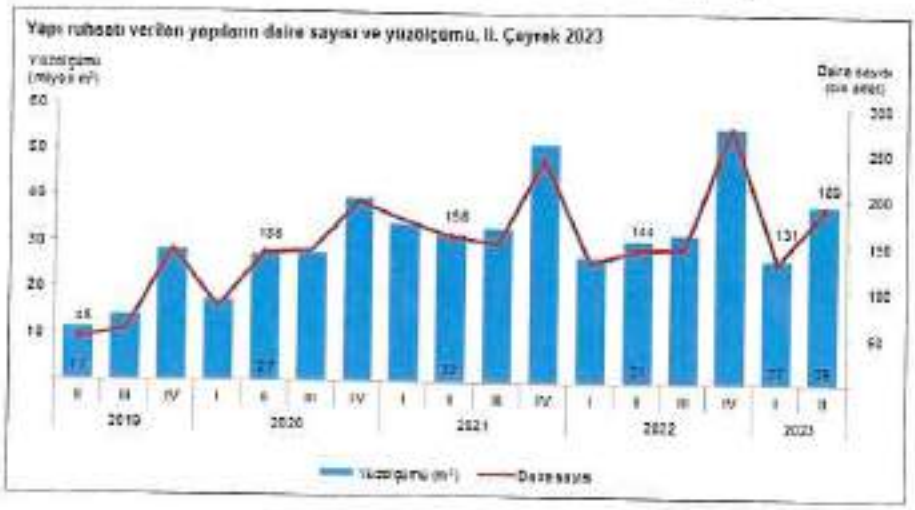


Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır 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.
Ticaret Sicil No:256006 Mersis No:0631954935900010
Mahiçe Vergi Dairesi 631 054 9309

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)



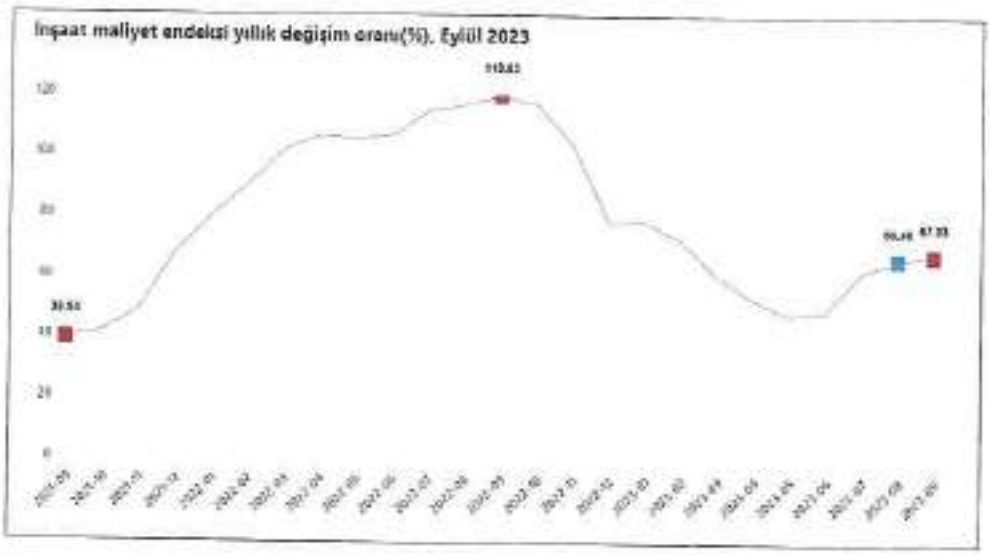
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		139 806	44,1	724 544	38,5	151 328 137	34,4
	I	33 567	137,1	174 733	117,0	34 367 501	85,7
	II	30 535	56,7	157 606	14,4	31 763 225	15,6
	III	30 430	28,3	149 589	6,0	32 316 744	19,5
	IV	43 995	18,7	242 626	23,9	53 880 668	30,6
2022		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 675 756	-3,8
	I	26 133	-22,2	129 311	-26,0	27 578 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 760	-8,8	30 763 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	146 396	-2,2	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,8
	II	30 713	5,7	188 740	31,3	38 672 889	25,6

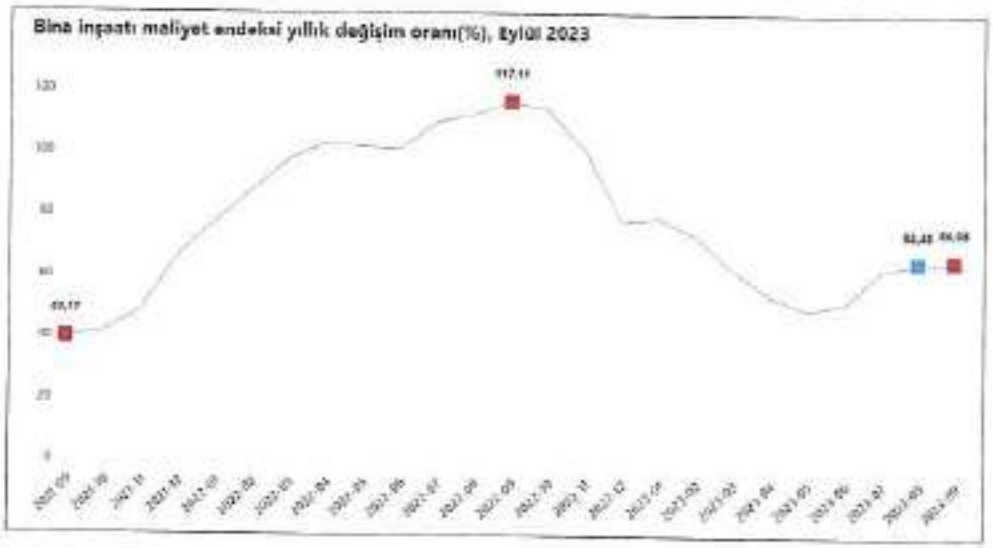
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

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.
Emniyet Mh. Sinaf Sk.No:1/1 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:256696 Mersis No:0631054035000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0380



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.
Emniyet Mh. Sanr Bl. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054039000019
Maliye Vergi Dairesi 631 054 9189

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

A Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:356096 Mersis No:0631054320300019
Mahepo Vergi Dairesi 631 054 9309

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 01 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054033900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 3389

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0831854938900019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9389

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Binir Sk. No:1/11 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:256696 Mersis No:0631054303700010
Mektupe Vergi Dairesi 631 054 0308

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ							
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN
1	A1	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140
2	A1	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	149
3	A1	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
4	A1	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
5	A1	5	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140
6	A1	12	2.Kat	Konut	1+1	Şehir	67
7	A1	20	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
8	A1	21	3.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	132
9	A1	169	21.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	207
10	A2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	134
11	A2	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
12	A2	4	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	153
13	A2	5	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
14	A2	7	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
15	A2	12	3.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	235
16	A3	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163
17	A3	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163
18	A3	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	160
19	A3	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
20	A3	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
21	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
22	A3	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
23	A4	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163
24	A4	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165
25	A4	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	153
26	A4	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	165
27	A4	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	164
28	A4	8	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
30	A4	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
31	A4	14	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
32	A4	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
33	B1	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141
34	B1	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
35	B1	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
36	B1	5	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	149
37	B1	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	149
38	B1	8	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
39	B1	11	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	149
40	B1	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116
41	B1	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116
42	B1	15	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
43	B1	16	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
44	B1	17	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
45	B1	18	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
46	B1	20	3.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	123
47	B1	21	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
48	B1	22	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
49	B1	23	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	132
50	B1	116	19.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bestepe Mh. Birlik Sk. No:2/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 40 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Ticaret Sicil No:256606 Mersis No:0631054926000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9269

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ							
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN
51	B1	137	24.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	209
52	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141
53	B2	3	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	146
54	B2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	125
55	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	134
56	B2	8	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	157
57	B2	12	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	160
58	B2	18	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156
59	B2	25	3.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156
60	B2	28	4.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	160
61	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140
62	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
63	B3	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141
64	B3	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116
65	B3	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
66	B3	15	4.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	132
67	B3	33	7.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
68	B3	39	8.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
69	B3	68	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
70	B3	69	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
71	B3	117	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
72	B3	119	20.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	164
73	B3	122	21.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
74	B3	141	26.Kat	Konut	6,5+1	Mogan Gölü	431,6
75	B4	2	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	154
76	B4	3	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
77	C2	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116
78	C2	13	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
79	C3	11	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156
80	C3	17	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	125
81	C4	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125
82	C4	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141
83	C4	7	1.Kat	Konut	2,5+1	Şehir	149
84	C4	11	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149
85	C4	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	116
86	C4	126	20.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
87	D1	4	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220
88	D2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140
89	D2	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210
90	D2	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210
91	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140
92	D2	5	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
93	D2	6	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
94	D2	7	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
95	D2	8	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	3+1	Mogan Gölü	132
96	D2	9	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
97	D2	10	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220
98	D2	13	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
99	D2	14	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	123
100	D2	69	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eskişehir Mh. Bayr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 09 81 Fax:0312 467 09 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Ticaret No:250506 Mersis No:0631854936900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 854 9360

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birer Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 81 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054893600015
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9309

BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ							
SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN
101	D2	76	13.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
102	D2	81	14.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	215
103	D2	104	20.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	209
104	D3	3	1.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220
105	D3	5	2.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220
106	D4	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165
107	D4	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163
108	D4	5	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163
109	D4	8	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	164
110	D4	9	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160
111	D4	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164
112	D4	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
113	D4	13	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160
114	D4	14	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
115	D4	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
116	D5	2	Bodrum Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	113
117	D5	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165
118	D5	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163
119	D5	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164
120	D5	11	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
121	D5	12	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
122	D5	13	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
123	D5	14	2.Katı-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
124	D6	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163
125	D6	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
126	D6	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
127	D6	16	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
128	E1	5	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160
129	E1	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	164
130	E1	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
131	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
132	E1	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
133	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
134	E2	4	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
135	E2	6	3.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
136	E2	8	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	3,5+1	Peyzaj	260
137	F	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
138	F	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262
139	F	23	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
140	G	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
141	G	23	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
142	H1	4	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
143	H1	8	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160
144	H1	16	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
145	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262
146	H1	22	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260
147	H2	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260
148	H2	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Bk. No:7/A Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic. Sicil No: 255690 Mersis No: 0310643500000059
Maliye Vergi Dairesi 631 054 9309

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar hâlihazırda konut olarak kullanılmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birir Bl. No:1311 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 04 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:254806 Mersis No:0831654938300010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

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.
Emniyet Mh. Sinar Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 30 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 250036 Mersis No:0631054338000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

(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 kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun 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.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1701 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:256606 Mersis No:0531054530000019
Malkape Vergi Dairesi 031 054 9309

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 81 Fax:0312 487 00 34
www.nelgd.com.tr Sermayesi:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:266696 Mersis No:0631054916000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9160

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katında konumlu, 150 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 dubleks mesken 8.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker Pro: 0 543 852 37 01

[E:2 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katta konumlu, 130 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dubleks mesken 6.743.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
YB 312 Gayrimenkul Yatırım: 0 543 344 70 72

[E:3 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 193 m² brüt kullanım alanına sahip, 3+1 dubleks mesken 8.340.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir. Fakat yüzölçümü büyük olduğu için birim değerde şerefiye uygulanmıştır.
Loft Trade: 0 535 342 84 43

[E:4 Satılık Dubleks Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde bahçe katı konumlu, 350 m² brüt kullanım alanına sahip, 6+1 mesken 14.450.775 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir. Fakat emsal taşınmazın bahçe kullanım alanı değerleme konusu taşınmazlara göre yüzölçümü büyük olduğu için birim değerde şerefiye uygulanmıştır.
İlgilisi: 0 541 381 03 45

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (DUBLEKS MESKEN)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçüm (m²)	150,00m²		130,00m²		193,00m²		350,00m²	
Satış fiyatı	₺8.150.000,00		₺6.743.000,00		₺8.340.000,00		₺14.450.775,00	
m² birim fiyatı	54.333 TL		51.869 TL		43.212 TL		41.288 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	10%	+	20%	+
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	48.900 TL		46.682 TL		43.212 TL		45.417 TL	
Ortalama Birim fiyat	46.053TL/m²							

[E:5 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 65 m² brüt kullanım alanına sahip, 1+1 mesken 3.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker: 0 533 662 53 72

[E:6 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 13 katta konumlu, 120 m² brüt kullanım alanına sahip, 3,5+1 mesken 5.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
A Grup Gayrimenkul: 0 533 635 80 84

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birlik Sk. No:5/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 03 41 Fax:0312 467 03 34
www.netgd.com Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:256698 Mersis No:0030054980000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0389

[E:7 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 1 katta konumlu, 114 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 mesken 5.685.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
IQ Gayrimenkul Danışmanlığı: 0 533 962 75 88

[E:8 Satılık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 2 katta konumlu, 110 m² brüt kullanım alanına sahip, 2+1 mesken 5.686.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
İlgilisi: 0 537 912 57 32

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KATTA MESKEN)								
İçerik	**Emsal 5**		**Emsal 6**		**Emsal 7**		**Emsal 8**	
Yüzölçüm (m²)	**65,00m²**		**120,00m²**		**114,00m²**		**110,00m²**	
Satış fiyatı	**₺3.450.000,00**		**₺5.800.000,00**		**₺5.685.000,00**		**₺5.686.000,00**	
m² birim fiyatı	**53.077 TL**		**48.333 TL**		**49.868 TL**		**51.691 TL**	
Pazarlık	**10%**	-	**10%**	-	**10%**	-	**10%**	-
Konum ve diğer şerefiye	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+
Yüzölçüm şerefiyesi	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	+	**0%**	+
Kat Şerefiyesi	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+	**0%**	+
İndirgenmiş birim fiyat	**47.769 TL**		**43.500 TL**		**44.882 TL**		**46.522 TL**	
Ortalama Birim Fiyat	**45.668TL/m²**							

[E:9 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 14. katta konumlu, 67 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 1+1 mesken 17.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker A Plus: 0 532 611 61 23

[E:10 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 12. katta konumlu, 120 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 2+1 mesken 25.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Coldwell Banker Pro: 0 507 199 03 48

[E:11 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 13. katta konumlu, 130 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 3+1 mesken 28.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Remax Lot: 0 507 114 12 13

[E:12 Kiralık Mesken] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde 17. katta konumlu, 110 m² brüt kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, 3+1 mesken 30.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmazla benzer şerefiyelidir.
Edna Gayrimenkul: 0 532 739 37 93

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinerji 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:256806 Mersis No:0631054938300059
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK MESKEN)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Yüzölçüm (m²)	67,00m²		120,00m²		130,00m²		110,00m²	
Satış fiyatı	₺17.000,00		₺25.000,00		₺28.000,00		₺30.000,00	
m² birim fiyatı	254 TL		208 TL		215 TL		273 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
Kat Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	228 TL		188 TL		194 TL		245 TL	
Ortalama Birim fiyat	214TL/m²							

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar 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:250096 Mersis No:0331654026000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili bölgede yapılan incelemeler sonucunda aynı site içerisinde (İncek Loft) benzer nitelikte ve farklı katlarda bulunan emsaller bulunmuştur. Taşınmazların bulunduğu proje içerisinde bahçe katı konumlu bağımsız bölümlerin daha çok talep görmesi ve bahçe kullanımı olanağı sağlamasından dolayı %15 kat şerefiyesi uygulanmıştır. Normal katlarda bulunan bağımsız bölümler için kat şerefiyesi %2 ila %10 arasında uygulanmıştır. Manzara şerefiyesi olarak Mogan Gölü'ne cepheli bağımsız bölümler için %10 şerefiye uygulanmıştır. Peyzaj gören bağımsız bölümlere %5, peyzaj ve şehir gören bağımsız bölümlere %3 uygulanmıştır. Alan şerefiyesi açısından da yüzölçümüne bağlı olarak -%15 ila %10 aralığında bağımsız bölümlerin birim fiyatına şerefiye uygulanmıştır. Ayrıca taşınmazlar için emsal araştırılması yapılırken bahçe katta dubleks yapıya sahip bağımsız bölümler için ayrı, normal katlarda bulunan bağımsız bölümler için de ayrı bir emsal araştırması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de yapılan araştırmalar sonucunda bağımsız bölümlerin birim satış fiyatları 40.000 TL/m² ile 50.000 TL/m² arasında birim kira değerleri ise 160 TL ile 200 TL arasında değişmektedir. Birim fiyatların değişiklik göstermesinin sebebi bulunduğu kat, manzarası, yapı tipolojisi, kullanım alanı ve bahçe kullanımı gibi özelliklere sahip bağımsız bölümlerin bulunmasıdır. Ara katlarda bulunan dubleks taşınmazların, tek katta bulunan bağımsız bölümlere göre daha az talep görmesi açısından birim değeri yaklaşık %3 daha az olduğu tespit edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:256806 Mersis No:0531054033000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9589

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER LİSTESİ

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	MİMİLİK	KONUT TİPİ/ÖZELİĞİ	MANZARA	B.B. BRÜT ALAN	Alan Şerefiyesi	Dubleks Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Manzara Şerefiyesi	Toplam Şerefiye Kat Sonrası	HAM BİRİM DEĞER(TL)	BİRİM DEĞER(TL)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV Hariç)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV Dahil)
1	A1	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-9,00%	-1,00%	16,00%	5,00%	112,00%	642.000,00	647.846,00	66.389.600,00	66.661.456,00
2	A1	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	149	-6,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	642.000,00	648.200,00	67.186.700,00	67.264.661,00
3	A1	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	215	0,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	66.140.500,00	66.202.915,00
4	A1	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	139	0,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	66.140.500,00	66.202.915,00
5	A1	5	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-2,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	112,00%	642.000,00	647.040,00	66.595.000,00	66.661.456,00
6	A1	12	1.Kat	Konut	3+1	Şehir	67	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%	102,00%	642.000,00	647.040,00	43.363.680,00	43.383.195,60
7	A1	20	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	122	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	105,00%	642.000,00	644.200,00	65.424.300,00	65.478.343,00
8	A1	21	3.Kat	Konut	3+1	Magan Gölü	150	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	642.000,00	648.930,00	66.375.600,00	66.420.306,00
9	A1	168	21.Kat	Konut	4+1	Magan Gölü	297	-10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	111,00%	642.000,00	646.620,00	63.058.240,00	63.590.400,00
10	A2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	134	0,00%	-4,00%	16,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	66.584.700,00	66.650.607,60
11	A2	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	126	0,00%	-2,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	66.140.500,00	66.202.915,00
12	A2	4	Zemin Kat	Konut	3+1	Peyzaj	153	-5,00%	0,00%	16,00%	5,00%	116,00%	642.000,00	640.300,00	67.389.900,00	67.463.706,00
13	A2	5	1.Kat	Konut	2,5+1	Magan Gölü	149	-6,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.940,00	66.696.060,00	66.763.030,60
14	A2	7	2.Kat	Konut	2,5+1	Magan Gölü	149	0,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.940,00	66.696.060,00	66.763.030,60
15	A2	17	3.Kat	Konut	3+1	Magan Gölü	175	-10,00%	0,00%	5,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	644.130,00	110.161.500,00	112.426.200,00
16	A3	1	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	161	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	114,00%	642.000,00	647.460,00	67.215.980,00	67.805.599,80
17	A3	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	16,00%	5,00%	114,00%	642.000,00	647.460,00	67.215.980,00	67.805.599,80
18	A4	1	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	98,00%	642.000,00	641.160,00	66.585.600,00	66.651.456,00
19	A3	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	642.000,00	638.040,00	616.846.400,00	612.055.680,00
20	A3	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	642.000,00	638.040,00	616.846.400,00	612.055.680,00
21	A3	13	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Magan Gölü	268	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	642.000,00	643.740,00	620.552.400,00	612.710.880,00
22	A3	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Magan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	642.000,00	643.740,00	620.552.400,00	612.808.656,00
23	A4	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	16,00%	5,00%	114,00%	642.000,00	647.460,00	67.215.980,00	67.813.599,80
24	A4	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	161	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	67.890.900,00	67.908.209,00
25	A4	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	151	-6,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	642.000,00	648.600,00	67.380.000,00	67.463.709,80
26	A4	5	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	67.830.900,00	67.909.209,00
27	A4	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj+Şehir	164	-7,00%	0,00%	2,00%	2,00%	98,00%	642.000,00	641.160,00	66.790.200,00	66.857.742,40
28	A4	8	1.Kat	Konut	4,5+1	Magan Gölü	168	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	67.858.800,00	67.926.360,00
29	A4	10	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	642.000,00	638.040,00	616.846.400,00	612.055.680,00
30	A4	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	642.000,00	638.040,00	616.846.400,00	612.055.680,00
31	A4	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	642.000,00	638.040,00	616.846.400,00	612.055.680,00
32	A4	15	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Magan Gölü	280	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	642.420,00	621.029.200,00	619.215.040,00
33	B1	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	141	-5,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	112,00%	642.000,00	647.040,00	66.632.640,00	66.698.866,40
34	B1	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	135	0,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	66.140.500,00	66.202.915,00
35	B1	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	135	0,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	66.140.500,00	66.202.915,00
36	B1	5	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	116,00%	642.000,00	648.900,00	67.156.700,00	67.188.667,20
37	B1	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Magan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.940,00	66.696.060,00	66.763.030,60
38	B1	8	1.Kat	Konut	3,5+1	Magan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.940,00	66.696.060,00	66.763.030,60
39	B1	11	2.Kat	Konut	3,5+1	Magan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.940,00	66.696.060,00	66.763.030,60
40	B1	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	641.580,00	64.823.280,00	64.871.511,80
41	B1	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	641.580,00	64.823.280,00	64.871.511,80
42	B1	15	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Magan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	66.042.960,00	66.103.389,60
43	B1	17	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Magan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	66.042.960,00	66.103.389,60
44	B1	18	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Magan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	66.042.960,00	66.103.389,60
45	B1	19	4.Kat	Konut	2,5+1	Magan Gölü	129	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	642.000,00	648.900,00	65.540.900,00	65.608.208,00
46	B1	21	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	134	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	642.000,00	644.520,00	65.476.080,00	65.543.719,60
47	B1	22	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	133	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	642.000,00	644.520,00	65.476.080,00	65.543.719,60
48	B1	24	4.Kat	Konut	3+1	Magan Gölü	132	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	642.000,00	648.720,00	66.421.040,00	66.485.350,40
49	B1	156	19.Kat	Konut	5,5+1	Magan Gölü	215	-10,00%	0,00%	12,00%	10,00%	111,00%	642.000,00	647.040,00	613.113.600,00	611.130.320,00
50	B1	157	19.Kat	Konut	4+1	Magan Gölü	299	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	642.000,00	646.620,00	69.766.680,00	611.692.296,00
51	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	143	-5,00%	-2,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.040,00	66.632.640,00	66.698.866,40
52	B2	3	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	148	-5,00%	0,00%	16,00%	5,00%	115,00%	642.000,00	648.500,00	67.094.800,00	67.132.219,00
53	B2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	135	0,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	66.140.500,00	66.202.915,00
54	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	134	0,00%	-1,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	66.584.700,00	66.650.607,60
55	B2	8	Zemin Kat	Konut	2,5+1	Peyzaj	157	-5,00%	0,00%	16,00%	5,00%	115,00%	642.000,00	648.800,00	67.581.100,00	67.658.571,00
56	B2	12	1.Kat	Konut	2,5+1	Magan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.200,00	67.056.000,00	67.124.560,00
57	B2	18	2.Kat	Konut	2,5+1	Magan Gölü	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.940,00	67.010.400,00	67.088.746,80
58	B2	26	3.Kat	Konut	2,5+1	Magan Gölü	156	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	110,00%	642.000,00	646.200,00	67.207.200,00	67.279.272,00
59	B2	28	4.Kat	Konut	4+1	Magan Gölü	160	-7,00%	0,00%	8,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	67.314.800,00	67.390.046,00
60	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-2,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.040,00	66.585.600,00	66.651.456,00
61	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	126	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	66.140.500,00	66.202.915,00
62	B3	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-2,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.040,00	66.632.640,00	66.698.866,40
63	B3	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	641.580,00	64.823.280,00	64.871.511,80
64	B3	12	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Magan Gölü	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	66.042.960,00	66.103.389,60
65	B3	15	4.Kat	Konut	3+1	Magan Gölü	142	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	116,00%	642.000,00	648.720,00	66.421.040,00	66.485.350,40
66	B3	17	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	121	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	642.000,00	645.360,00	65.575.280,00	65.635.872,80
67	B3	19	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	121	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	642.000,00	645.360,00	65.575.280,00	65.635.872,80
68	B3	22	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	642.000,00	648.200,00	65.682.600,00	65.739.426,00
69	B3	24	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	642.000,00	648.200,00	65.682.600,00	65.739.426,00
70	B3	117	20.Kat	Konut	5,5+1	Magan Gölü	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	642.000,00	646.620,00	610.023.200,00	613.007.560,00
71	B3	119	20.Kat	Konut	3,5+1	Magan Gölü	164	-7,00%	0,00%	11,00%	10,00%	114,00%	642.000,00	647.460,00	67.853.520,00	67.910.843,20
72	B3	122	21.Kat	Konut	5,5+1	Magan Gölü	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	642.000,00	646.620,00	[illegible]	[illegible]
73	B3	141	26.Kat	Konut	5,5+1	Magan Gölü	431,6	-15,00%	0,00%	11,00%	8,00%	104,00%	642.000,00	642.000,00	[illegible]	[illegible]
74	B4	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	154	-6,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	646.[illegible]	[illegible]	[illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel:0312 467 09 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:206896 Vergi No:0631054930000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9309

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER LİSTESİ

BAĞ. NO	BLOK	G.B. NO	KAT	NİTELİK	KONUT TİPOLOJİSİ	MANZARA	N.K. BRÜT ALAN	Alan (ayrıcalıyı)	Dubleks (ayrıcalıyı)	Kat (ayrıcalıyı)	Manzara (ayrıcalıyı)	Toplam (ayrıcalıyı Kat Sayısı)	HAVİ BİRİM DEĞER(TL)	BİRİM DEĞER(TL)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV DAHİL)
76	B4	3	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.948,00	65.955.068,00	68.763.020,60
77	C2	8	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	119	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	641.583,00	63.421.189,00	66.071.512,80
78	C2	10	4.Kat	Konut	3+1	Şehir	122	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	106,00%	642.000,00	644.520,00	68.435.560,00	69.949.719,60
79	C3	11	1.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.940,00	67.010.640,00	67.080.746,40
80	C3	17	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	2+1	Şehir	125	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	643.590,00	65.207.580,00	65.349.435,00
81	C4	3	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	2+1	Peyzaj	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	642.000,00	649.140,00	68.140.500,00	68.232.025,00
82	C4	8	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	4+1	Peyzaj	161	-5,00%	3,00%	15,00%	5,00%	132,00%	642.000,00	647.040,00	66.632.640,00	68.896.565,40
83	C4	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Şehir	149	-5,00%	0,00%	2,00%	0,00%	97,00%	642.000,00	640.740,00	64.373.260,00	66.590.662,60
84	C4	11	2.Kat	Konut	2,5+1	Mogan Gölü	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	642.000,00	644.940,00	65.666.000,00	68.763.020,60
85	C4	13	2.Kat-3.Kat	Dubleks Konut	3+1	Şehir	135	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	642.000,00	641.580,00	64.671.260,00	66.871.612,80
86	C4	116	10.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	175	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	121,00%	642.000,00	646.920,00	63.032.208,00	62.817.660,00
87	D1	4	1.Kat	Konut	3+1	Mogan Gölü	130	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	62.424.800,00	63.509.360,00
88	D2	1	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	4+1	Peyzaj	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	642.000,00	647.040,00	66.589.600,00	66.651.456,00
89	D2	2	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	642.000,00	646.200,00	69.702.000,00	69.642.408,00
90	D2	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	642.000,00	646.200,00	69.702.000,00	69.642.408,00
91	D2	4	Zemin Kat- 1. Kat	Dubleks Konut	3+1	Peyzaj	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	642.000,00	647.040,00	66.565.600,00	66.651.456,00
92	D2	5	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	69.424.800,00	69.509.760,00
93	D2	6	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	69.424.800,00	69.509.760,00
94	D2	7	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	5+1	Mogan Gölü	131	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	69.042.500,00	69.109.380,00
95	D2	8	1.Kat-2.Kat	Dubleks Konut	5+1	Mogan Gölü	131	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	642.000,00	645.780,00	69.042.500,00	69.109.380,00
96	D2	9	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	69.424.800,00	69.509.760,00
97	D2	10	2.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	69.424.800,00	69.509.760,00
98	D2	12	3.Kat	Konut	3+1	Şehir	121	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	642.000,00	643.680,00	65.372.640,00	65.426.368,80
99	D2	14	3.Kat	Konut	4+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	642.000,00	643.680,00	65.372.640,00	65.426.368,80
100	D2	89	12.Kat	Konut	3+1	Şehir	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	642.000,00	645.200,00	68.882.600,00	68.739.420,00
101	D2	90	13.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	225	-10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	110,00%	642.000,00	645.200,00	69.912.000,00	69.909.600,00
102	D2	91	14.Kat	Konut	5,5+1	Mogan Gölü	225	-10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	110,00%	642.000,00	645.200,00	69.912.000,00	69.909.600,00
103	D2	105	20.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	200	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	642.000,00	646.620,00	69.743.560,00	69.697.296,00
104	D3	3	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	69.424.800,00	69.509.760,00
105	D3	5	2.Kat	Konut	5+1	Mogan Gölü	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	69.424.800,00	69.509.760,00
106	D3	2	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	166	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	67.835.500,00	67.909.209,00
107	D4	3	Zemin Kat	Konut	4+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	67.735.980,00	67.832.338,80
108	D4	5	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	67.735.980,00	67.832.338,80
109	D4	6	1.Kat	Konut	4+1	Mogan Gölü	184	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	67.332.400,00	67.304.724,00
110	D4	9	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	180	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	67.050.000,00	67.320.560,00
111	D4	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	103,00%	642.000,00	642.600,00	68.848.000,00	68.996.880,00
112	D4	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	263	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	642.000,00	648.300,00	63.673.800,00	63.638.658,00
113	D4	13	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	67.056.000,00	67.126.560,00
114	D4	14	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	63.503.800,00	62.570.000,00
115	D4	15	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	647.430,00	65.015.200,00	65.255.040,00
116	D5	2	Bodrum Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	113	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	64.985.500,00	65.033.193,00
117	D5	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	67.834.900,00	67.909.209,00
118	D5	4	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	162	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	67.735.980,00	67.832.338,80
119	D5	7	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	103,00%	642.000,00	642.600,00	66.888.000,00	66.955.800,00
120	D5	11	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	642.000,00	638.640,00	610.125.600,00	611.148.416,00
121	D5	12	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	642.000,00	638.640,00	610.046.400,00	611.065.088,00
122	D5	14	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	642.000,00	643.740,00	610.478.880,00	612.408.960,00
123	D5	16	2.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	97,00%	642.000,00	643.740,00	610.557.400,00	612.710.080,00
124	D6	6	Zemin Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	642.000,00	647.460,00	67.735.980,00	67.832.338,80
125	D6	11	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	2,00%	5,00%	92,00%	642.000,00	638.640,00	610.125.600,00	611.148.416,00
126	D6	15	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	610.046.200,00	612.575.040,00
127	D6	16	3.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	652.420,00	611.114.940,00	613.598.848,00
128	E1	5	1.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	67.050.000,00	67.126.560,00
129	E1	10	2.Kat	Konut	3,5+1	Mogan Gölü	164	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	642.000,00	644.100,00	67.232.400,00	67.304.724,00
130	E1	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	610.485.300,00	612.573.840,00
131	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	610.581.040,00	612.675.008,00
132	E1	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	652.420,00	611.029.200,00	613.396.848,00
133	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	652.420,00	611.114.040,00	613.396.848,00
134	E2	4	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	163	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	642.000,00	642.600,00	66.720.000,00	66.787.200,00
135	E2	6	3.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	4,00%	5,00%	102,00%	642.000,00	642.840,00	65.854.400,00	66.922.944,00
136	E2	8	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	610.485.200,00	612.573.840,00
137	F	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	610.485.200,00	612.573.840,00
138	F	21	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	652.420,00	611.114.040,00	613.396.848,00
139	F	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	652.420,00	611.114.040,00	613.396.848,00
140	G	19	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	610.485.200,00	612.573.840,00
141	G	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	610.581.040,00	612.675.008,00
142	H1	4	1.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	642.000,00	642.600,00	66.720.000,00	66.787.200,00
143	H1	8	2.Kat	Konut	3,5+1	Peyzaj	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	642.000,00	642.600,00	66.720.000,00	66.787.200,00
144	H1	18	4.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	610.485.200,00	612.573.840,00
145	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	610.581.040,00	612.675.008,00
146	H1	22	6.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Mogan Gölü	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	642.000,00	652.420,00	611.029.200,00	613.396.848,00
147	H2	20	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	610.485.200,00	612.573.840,00
148	H2	22	5.Kat-Çatı Katı	Dubleks Konut	5,5+1	Peyzaj	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	642.000,00	649.320,00	610.485.200,00	612.573.840,00
TOPLAM															[illegible]	[illegible]

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara (K.D.V hariç) **1.170.648.108,00-TL** takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birer Blk. 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
Ticaret No: 250696 Mersis No: 0231054330000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:19/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 69 61 Fax:0312 467 69 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258898 Mersis No:0631054936000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Ak. No:17/5 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:230006 Mersis No:0611054030000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9309

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında gelir yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Bölgede yer alan mesken nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 160 TL/m² ile 200 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Suar Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 [illegible] Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 250[illegible] Mersis No:0631054[illegible]
Malkepe Vergi Dairesi 631 054 [illegible]

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	B.B. BRÜT ALANI	Alan Şerefiyesi	Dubleks Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Manzara Şerefiyesi	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	Hazine Birim Kira Değeri (TL/m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAP. ORANI	RİYASA DEĞERİ
1	A1	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	-6,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.456.470,59 ₺
2	A1	2	Zemin Kat	149	0,00%	0,00%	15,00%	5,00%	114,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	29.986,25 ₺	359.835,00 ₺	/	5,10%	7.055.588,24 ₺
3	A1	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	/	5,10%	6.022.058,82 ₺
4	A1	4	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	/	5,10%	6.022.058,82 ₺
5	A1	5	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.456.470,59 ₺
6	A1	12	2. Kat	87	10,00%	0,00%	2,00%	0,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	17.052,00 ₺	204.624,00 ₺	/	5,10%	4.012.235,29 ₺
7	A1	20	3. Kat	129	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	135,00%	175,00 ₺	236,25 ₺	30.476,25 ₺	365.715,00 ₺	/	5,10%	7.171.911,76 ₺
8	A1	21	3. Kat	132	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	136,00%	175,00 ₺	238,00 ₺	31.416,00 ₺	376.992,00 ₺	/	5,10%	7.392.784,31 ₺
9	A1	169	21. Kat	107	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	175,00 ₺	194,25 ₺	20.780,25 ₺	249.363,00 ₺	/	5,10%	4.889.470,59 ₺
10	A2	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	27.435,00 ₺	329.238,00 ₺	/	5,10%	6.455.647,06 ₺
11	A2	3	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	/	5,10%	6.022.058,82 ₺
12	A2	4	Zemin Kat	151	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	30.391,25 ₺	364.695,00 ₺	/	5,10%	7.150.000,00 ₺
13	A2	5	1. Kat	139	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	26.020,25 ₺	312.243,00 ₺	/	5,10%	6.124.764,71 ₺
14	A2	7	2. Kat	148	-5,00%	0,00%	3,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.710,25 ₺	332.523,00 ₺	/	5,10%	6.524.764,71 ₺
15	A2	12	3. Kat	255	-10,00%	0,00%	5,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	46.863,75 ₺	562.365,00 ₺	/	5,10%	11.030.098,04 ₺
16	A2	3	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.233,25 ₺	386.799,00 ₺	/	5,10%	7.584.294,12 ₺
17	A2	5	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.233,25 ₺	386.799,00 ₺	/	5,10%	7.584.294,12 ₺
18	A2	7	1. Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	2,00%	98,00%	175,00 ₺	171,50 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.456.470,59 ₺
19	A2	11	2. Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-2,00%	3,00%	5,00%	93,00%	175,00 ₺	162,75 ₺	42.315,00 ₺	507.780,00 ₺	/	5,10%	9.953.411,76 ₺
20	A2	12	2. Kat-Çatı Katı	261	-12,00%	-2,00%	3,00%	5,00%	93,00%	175,00 ₺	162,75 ₺	42.480,75 ₺	509.769,00 ₺	/	5,10%	9.992.529,41 ₺
21	A2	13	2. Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-2,00%	3,00%	10,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	44.135,00 ₺	529.620,00 ₺	/	5,10%	10.384.705,88 ₺
22	A2	14	3. Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-2,00%	3,00%	10,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	44.474,50 ₺	533.694,00 ₺	/	5,10%	10.464.588,24 ₺
23	A4	2	Zemin Kat	163	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.233,25 ₺	386.799,00 ₺	/	5,10%	7.584.294,12 ₺
24	A4	3	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.628,75 ₺	391.545,00 ₺	/	5,10%	7.677.352,94 ₺
25	A4	4	Zemin Kat	153	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	30.791,25 ₺	369.495,00 ₺	/	5,10%	7.245.000,00 ₺
26	A4	5	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.628,75 ₺	391.545,00 ₺	/	5,10%	7.677.352,94 ₺
27	A4	7	1. Kat	154	-7,00%	0,00%	2,00%	2,00%	98,00%	175,00 ₺	171,50 ₺	26.136,00 ₺	313.632,00 ₺	/	5,10%	6.149.882,35 ₺
28	A4	8	1. Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	29.400,00 ₺	352.800,00 ₺	/	5,10%	6.917.647,06 ₺
29	A4	10	2. Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-2,00%	3,00%	5,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	41.860,00 ₺	502.320,00 ₺	/	5,10%	9.849.411,76 ₺
30	A4	13	2. Kat-Çatı Katı	261	-12,00%	-2,00%	3,00%	5,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	42.182,00 ₺	506.184,00 ₺	/	5,10%	9.925.176,47 ₺
31	A4	14	3. Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-2,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.010,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
32	A4	15	3. Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-2,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	45.955,00 ₺	551.460,00 ₺	/	5,10%	10.811.941,18 ₺
33	B1	3	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.636,00 ₺	331.632,00 ₺	/	5,10%	6.502.588,24 ₺
34	B1	5	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	/	5,10%	6.022.058,82 ₺
35	B1	6	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	/	5,10%	6.022.058,82 ₺
36	B1	9	Zemin Kat	149	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	29.986,25 ₺	359.835,00 ₺	/	5,10%	7.055.588,24 ₺
37	B1	7	1. Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.910,25 ₺	334.923,00 ₺	/	5,10%	6.564.764,71 ₺
38	B1	8	1. Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.910,25 ₺	334.923,00 ₺	/	5,10%	6.564.764,71 ₺
39	B1	11	2. Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.910,25 ₺	334.923,00 ₺	/	5,10%	6.564.764,71 ₺
40	B1	12	2. Kat-3. Kat	116	0,00%	-2,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	20.097,00 ₺	241.164,00 ₺	/	5,10%	4.728.706,86 ₺
41	B1	13	2. Kat-3. Kat	116	0,00%	-2,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	20.097,00 ₺	241.164,00 ₺	/	5,10%	4.728.706,86 ₺
42	B1	15	2. Kat-3. Kat	152	0,00%	-2,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	25.175,00 ₺	302.140,00 ₺	/	5,10%	5.924.470,59 ₺
43	B1	16	2. Kat-3. Kat	152	0,00%	-2,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	25.175,00 ₺	302.140,00 ₺	/	5,10%	5.924.470,59 ₺
44	B1	17	2. Kat-3. Kat	152	0,00%	-2,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	25.175,00 ₺	302.140,00 ₺	/	5,10%	5.924.470,59 ₺
45	B1	18	2. Kat-3. Kat	152	0,00%	-2,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	25.175,00 ₺	302.140,00 ₺	/	5,10%	5.924.470,59 ₺
46	B1	20	4. Kat	123	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	24.753,75 ₺	297.045,00 ₺	/	5,10%	5.824.412,76 ₺
47	B1	21	4. Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	175,00 ₺	185,50 ₺	22.819,50 ₺	273.798,00 ₺	/	5,10%	5.368.588,24 ₺
48	B1	22	4. Kat	123	0,00%	0,00%	6,00%	0,00%	106,00%	175,00 ₺	185,50 ₺	22.819,50 ₺	273.798,00 ₺	/	5,10%	5.368.588,24 ₺
49	B1	25	4. Kat	132	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	26.730,00 ₺	321.552,00 ₺	/	5,10%	6.304.941,18 ₺
50	B1	106	19. Kat	165	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	42.140,00 ₺	506.680,00 ₺	/	5,10%	9.935.294,12 ₺
51	B1	107	19. Kat	159	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	175,00 ₺	194,25 ₺	40.698,15 ₺	487.178,00 ₺	/	5,10%	9.552.529,41 ₺
52	B2	2	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.636,00 ₺	331.632,00 ₺	/	5,10%	6.502.588,24 ₺
53	B2	3	Zemin Kat	146	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	29.382,50 ₺	352.590,00 ₺	/	5,10%	6.913.529,41 ₺
54	B2	4	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	/	5,10%	6.022.058,82 ₺
55	B2	6	Zemin Kat- 1. Kat	124	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	25.408,50 ₺	304.902,00 ₺	/	5,10%	5.979.647,06 ₺
56	B2	8	Zemin Kat	157	-5,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	31.596,25 ₺	379.155,00 ₺	/	5,10%	7.434.411,76 ₺
57	B2	12	1. Kat	163	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	29.400,00 ₺	352.800,00 ₺	/	5,10%	6.917.647,06 ₺
58	B2	18	2. Kat	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	29.211,00 ₺	350.532,00 ₺	/	5,10%	6.873.176,47 ₺
59	B2	26	3. Kat	156	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	30.030,00 ₺	360.360,00 ₺	/	5,10%	7.065.882,35 ₺
60	B2	28	4. Kat	160	-7,00%	0,00%	6,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	30.520,00 ₺	366.240,00 ₺	/	5,10%	7.181.176,47 ₺
61	B3	1	Zemin Kat- 1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.456.470,59 ₺
62	B3	2	Zemin Kat- 1. Kat	125	0,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	/	5,10%	6.022.058,82 ₺
63	B3	4	Zemin Kat- 1. Kat	141	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.636,00 ₺	331.632,00 ₺	/	5,10%	6.502.588,24 ₺
64	B3	8	2. Kat-3. Kat	116	0,00%	-2,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	20.097,00 ₺	241.164,00 ₺	/	5,10%	4.728.706,86 ₺
65	B3	12	2. Kat-3. Kat	132	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	25.179,00 ₺	302.148,00 ₺	/	5,10%	5.924.470,59 ₺
66	B3	15	4. Kat	132	0,00%	0,00%	6,00%	10,00%	108,00%	175,00 ₺	189,00 ₺	25.796,00 ₺	321.552,00 ₺	/	5,10%	6.304.941,18 ₺
67	B3	30	7. Kat	132	0,00%	0,00%	8,00%	0,00%	108,00%	175,00 ₺	189,00 ₺	23.247,00 ₺	278.964,00 ₺	/	5,10%	5.470.882,35 ₺
68	B3	39	9. Kat	125	0,00%	0,00%	8,00%	0,00%	108,00%	175,00 ₺	189,00 ₺	22.197,00 ₺	266.364,00 ₺	/	5,10%	5.223.882,35 ₺
69	B3	68	12. Kat	125	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	22.677,50 ₺	272.130,00 ₺	/	5,10%	5.335.176,47 ₺
70	B3	68	12. Kat	122	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	23.477,50 ₺	281.730,00 ₺	/	5,10%	5.523.176,47 ₺
71	B3	117	20. Kat	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	175,00 ₺	194,25 ₺	41.766,75 ₺	501.185,00 ₺	/	5,10%	9.826.764,71 ₺
72	B3	119	20. Kat	168	-7,00%	0,00%	11,00%	10,00%	114,00%	175,00 ₺	199,50 ₺	32.718,00 ₺	392.616,00 ₺	/	5,10%	7.698.352,94 ₺
73	B3	132	21. Kat	215	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	111,00%	175,00 ₺	194,25 ₺	41.766,75 ₺	501.185,00 ₺	/	5,10%	9.826.764,71 ₺
74	B3	141	26. Kat	491,6	-15,00%	0,00%	11,00%	8,00%	104,00%	175,00 ₺	182,00 ₺	78.551,30 ₺	942.615,60 ₺	/	5,10%	18.482.695,29 ₺
75	B4	2	Zemin Kat	154	-6,00%	0,00%	15,00%	5,00%	115,00%	175,00 ₺	201,25 ₺	30.992,50 ₺	371.910,00 ₺	/	5,10%	7.292.352,94 ₺

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emer Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 31 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256606 Mersis No:0531004036000010
Maltepe Vergi Dairesi 638 054 9380

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	B.B. BRÜT ALANI	Alan Şerefiyesi	Dubleks Şerefiyesi	Kat Şerefiyesi	Manzara Şerefiyesi	Toplam Şerefiye Katı Sayısı	HAM BİRİM KİRA ÜRÜNÜ (TL/M2)	BİRİM KİRA BEDELİ (TL/M2)	AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	/	KAP ORANI	PİYASA DEĞERİ
76	B4	3	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.900,25 ₺	334.803,00 ₺	/	5,10%	6.564.764,71 ₺
77	C2	8	2.Kat-3.Kat	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	20.097,00 ₺	241.164,00 ₺	/	5,10%	4.728.705,88 ₺
78	C2	12	4.Kat	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	106,00%	175,00 ₺	185,50 ₺	22.816,50 ₺	273.798,00 ₺	/	5,10%	5.368.588,24 ₺
79	C3	31	1.Kat	156	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	29.211,00 ₺	350.532,00 ₺	/	5,10%	6.872.176,47 ₺
80	C3	37	2.Kat-3.Kat	125	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	21.656,25 ₺	259.875,00 ₺	/	5,10%	5.095.588,24 ₺
81	C4	2	Zemin Kat-1. Kat	125	0,00%	-2,00%	15,00%	5,00%	117,00%	175,00 ₺	204,75 ₺	25.593,75 ₺	307.125,00 ₺	/	5,10%	6.022.058,82 ₺
82	C4	4	Zemin Kat-1. Kat	161	-5,00%	-2,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.636,00 ₺	331.632,00 ₺	/	5,10%	6.502.588,24 ₺
83	C4	7	1.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	0,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	25.292,75 ₺	303.513,00 ₺	/	5,10%	5.951.235,29 ₺
84	C4	11	2.Kat	149	-5,00%	0,00%	2,00%	10,00%	107,00%	175,00 ₺	187,25 ₺	27.900,25 ₺	334.803,00 ₺	/	5,10%	6.564.764,71 ₺
85	C4	15	3.Kat-4.Kat	116	0,00%	-3,00%	2,00%	0,00%	99,00%	175,00 ₺	173,25 ₺	20.097,00 ₺	241.164,00 ₺	/	5,10%	4.728.705,88 ₺
86	D1	126	20.Kat	225	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	131,00%	175,00 ₺	194,25 ₺	43.706,25 ₺	524.475,00 ₺	/	5,10%	9.826.764,71 ₺
87	D1	4	3.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
88	D2	1	Zemin Kat-1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.456.470,59 ₺
89	D2	2	Zemin Kat	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	40.425,00 ₺	485.100,00 ₺	/	5,10%	9.511.764,71 ₺
90	D2	3	Zemin Kat	210	-10,00%	0,00%	15,00%	5,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	40.425,00 ₺	485.100,00 ₺	/	5,10%	9.511.764,71 ₺
91	D2	4	Zemin Kat-1. Kat	140	-5,00%	-3,00%	15,00%	5,00%	112,00%	175,00 ₺	196,00 ₺	27.440,00 ₺	329.280,00 ₺	/	5,10%	6.456.470,59 ₺
92	D2	5	1.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
93	D2	6	1.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
94	D2	7	1.Kat-2.Kat	220	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	41.965,00 ₺	503.580,00 ₺	/	5,10%	9.870.588,24 ₺
95	D2	8	1.Kat-2.Kat	197	0,00%	-3,00%	2,00%	10,00%	109,00%	175,00 ₺	190,75 ₺	37.577,75 ₺	450.933,00 ₺	/	5,10%	8.836.529,41 ₺
96	D2	9	2.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
97	D2	10	2.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
98	D2	13	3.Kat	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	175,00 ₺	182,00 ₺	22.386,00 ₺	268.632,00 ₺	/	5,10%	5.267.294,12 ₺
99	D2	14	3.Kat	123	0,00%	0,00%	4,00%	0,00%	104,00%	175,00 ₺	182,00 ₺	22.386,00 ₺	268.632,00 ₺	/	5,10%	5.267.294,12 ₺
100	D2	69	12.Kat	123	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	110,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	23.677,50 ₺	284.130,00 ₺	/	5,10%	5.571.176,47 ₺
101	D2	70	13.Kat	315	-10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	130,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	41.387,50 ₺	496.650,00 ₺	/	5,10%	9.738.235,29 ₺
102	D2	81	14.Kat	215	-10,00%	0,00%	10,00%	10,00%	130,00%	175,00 ₺	192,50 ₺	41.387,50 ₺	496.650,00 ₺	/	5,10%	9.738.235,29 ₺
103	D2	106	20.Kat	209	-10,00%	0,00%	11,00%	10,00%	131,00%	175,00 ₺	194,25 ₺	40.598,25 ₺	487.179,00 ₺	/	5,10%	9.552.529,41 ₺
104	D3	2	1.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
105	D3	5	2.Kat	220	-10,00%	0,00%	2,00%	10,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	39.270,00 ₺	471.240,00 ₺	/	5,10%	9.240.000,00 ₺
106	D4	2	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.628,75 ₺	391.545,00 ₺	/	5,10%	7.677.852,94 ₺
107	D4	3	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.628,75 ₺	391.545,00 ₺	/	5,10%	7.677.852,94 ₺
108	D4	5	Zemin Kat	162	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	114,00%	175,00 ₺	199,50 ₺	32.319,00 ₺	387.828,00 ₺	/	5,10%	7.604.294,12 ₺
109	D4	8	1.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	30.135,00 ₺	361.620,00 ₺	/	5,10%	7.090.588,24 ₺
110	D4	9	1.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	29.400,00 ₺	352.800,00 ₺	/	5,10%	6.917.647,06 ₺
111	D4	10	2.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	175,00 ₺	175,00 ₺	28.700,00 ₺	344.400,00 ₺	/	5,10%	6.753.941,18 ₺
112	D4	12	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-5,00%	2,00%	10,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	44.474,50 ₺	533.694,00 ₺	/	5,10%	10.464.588,24 ₺
113	D4	13	2.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	29.400,00 ₺	352.800,00 ₺	/	5,10%	6.917.647,06 ₺
114	D4	14	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.016,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
115	D4	15	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-5,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	45.955,00 ₺	551.460,00 ₺	/	5,10%	10.812.941,18 ₺
116	D5	2	Bodrum Kat	116	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	20.703,75 ₺	248.565,00 ₺	/	5,10%	4.874.588,24 ₺
117	D5	3	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.628,75 ₺	391.545,00 ₺	/	5,10%	7.677.852,94 ₺
118	D5	6	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.628,75 ₺	391.545,00 ₺	/	5,10%	7.677.852,94 ₺
119	D5	7	1.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	175,00 ₺	175,00 ₺	28.700,00 ₺	344.400,00 ₺	/	5,10%	6.753.941,18 ₺
120	D5	11	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-5,00%	2,00%	0,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	42.182,00 ₺	506.184,00 ₺	/	5,10%	9.925.176,47 ₺
121	D5	12	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-5,00%	2,00%	5,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	41.860,00 ₺	502.320,00 ₺	/	5,10%	9.849.411,76 ₺
122	D5	13	2.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-5,00%	2,00%	10,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	44.474,50 ₺	533.694,00 ₺	/	5,10%	10.464.588,24 ₺
123	D5	14	2.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-5,00%	2,00%	10,00%	97,00%	175,00 ₺	169,75 ₺	44.135,00 ₺	529.620,00 ₺	/	5,10%	10.384.705,88 ₺
124	D6	4	Zemin Kat	165	-7,00%	0,00%	15,00%	5,00%	113,00%	175,00 ₺	197,75 ₺	32.628,75 ₺	391.545,00 ₺	/	5,10%	7.677.852,94 ₺
125	D6	33	3.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-5,00%	2,00%	5,00%	92,00%	175,00 ₺	161,00 ₺	42.182,00 ₺	506.184,00 ₺	/	5,10%	9.925.176,47 ₺
126	D6	34	3.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-5,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
127	D6	35	3.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-5,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	46.305,50 ₺	555.702,00 ₺	/	5,10%	10.896.117,65 ₺
128	E1	5	1.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	29.400,00 ₺	352.800,00 ₺	/	5,10%	6.917.647,06 ₺
129	E1	10	2.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	10,00%	105,00%	175,00 ₺	183,75 ₺	30.135,00 ₺	361.620,00 ₺	/	5,10%	7.090.588,24 ₺
130	E1	19	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
131	E1	20	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.016,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
132	E1	21	6.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	45.955,00 ₺	551.460,00 ₺	/	5,10%	10.812.941,18 ₺
133	E1	22	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	46.305,50 ₺	555.702,00 ₺	/	5,10%	10.896.117,65 ₺
134	E2	4	1.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	175,00 ₺	175,00 ₺	28.700,00 ₺	344.400,00 ₺	/	5,10%	6.753.941,18 ₺
135	E2	6	2.Kat	164	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	102,00%	175,00 ₺	178,50 ₺	29.841,00 ₺	358.092,00 ₺	/	5,10%	7.024.470,59 ₺
136	E2	8	4.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
137	F	20	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
138	F	21	5.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	46.305,50 ₺	555.702,00 ₺	/	5,10%	10.896.117,65 ₺
139	F	31	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.016,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
140	G	19	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
141	G	20	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.016,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
142	H1	4	1.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	175,00 ₺	175,00 ₺	28.000,00 ₺	336.000,00 ₺	/	5,10%	6.588.235,29 ₺
143	H1	8	2.Kat	160	-7,00%	0,00%	2,00%	5,00%	100,00%	175,00 ₺	175,00 ₺	28.000,00 ₺	336.000,00 ₺	/	5,10%	6.588.235,29 ₺
144	H1	16	4.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
145	H1	21	6.Kat-Çatı Katı	262	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	44.016,00 ₺	528.192,00 ₺	/	5,10%	10.356.705,88 ₺
146	H1	22	6.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	10,00%	101,00%	175,00 ₺	176,75 ₺	45.955,00 ₺	551.460,00 ₺	/	5,10%	10.812.941,18 ₺
147	H2	28	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
148	H2	32	5.Kat-Çatı Katı	260	-12,00%	-3,00%	6,00%	5,00%	96,00%	175,00 ₺	168,00 ₺	43.680,00 ₺	524.160,00 ₺	/	5,10%	10.277.647,06 ₺
TOPLAM												4.877.700,45 ₺	58.532.405,40 ₺			1.147.694.223,53 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~1.147.694.223,53** değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0531854938600001
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

5.4 **Diğer Tespit ve Analizler**

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Bağımsız bölümler için aylık birim kira değeri 160 TL/m² ile 200 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan şerefiye çalışması ayrıntıları raporun ilgili yerlerinde verilmiştir. Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazların kullanım alanları, mimari tipleri, kat planı ve cepheleri göz önünde bulundurularak aylık birim kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında değerler tespit edilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda mesken nitelikli emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın yapı kalitesi, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı ve sosyal donatı alanları ile peyzaj yapıları vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmazlar değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

Taşınmazların resmi evraklar konusunda herhangi bir eksik belgesi bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
T.Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0831974586000010
Nilüfer Vergi Dairesi 4670 054 9769

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

Değerleme konusu taşınmazlar mesken olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme çalışması ilgili gayrimenkullerin güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 447 00 61 Fax:0312 447 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:256666 Mersis No:0621054035500010
Mehmet Vergi Dairesi 651 054 9389

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 ada 1 parselde yer alan 148 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla; **1.170.648.000,00-TL** ve Yazıyla; **Bir Milyar Yüz Yetmiş Milyon Altı Yüz Kırk Sekiz Bin Türk Lirası**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.287.463.909,20-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 dir.*

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bear Sk. No: 9/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 34
www.nkgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250856 Mersis No:0831664038000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9589

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Resmi Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:4.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250086 Mersis No:0631054336000010
Maltepe Vergi Dairesi 633 054 9359

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	93716764
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	HACILAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	16/1532
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Niteliği:	DUBLEKS KONUT
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Binş/BBNo:	D5/2 KAT-ÇATI KATI/714
Arsa Pay/Payda:	187/108326
Ana Taşınmaz Niteliği:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı meskn, B1 28 katlı meskn,B2 10 katlı meskn,B3 29 katlı meskn,B4 6 katlı meskn ,C1 9 katlı meskn C2 33 katlı meskn,C3 10 katlı meskn ,C4 28 katlı meskn ,D1 9 katlı meskn,D2 23 katlı meskn,D3 8 katlı meskn,D4 6 katlı meskn ,D5 5 katlı meskn,D6 6 katlı meskn ,E1 9 katlı meskn,E2 8 katlı meskn,H1 10 katlı meskn,H2 9 katlı meskn,F 10 katlı meskn, G 10 Katlı Meskn,R5 1 katlı Meskn R1,R2,R3,R4,R6 3 katlı Ofis ve İş Yer

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 08/08/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 20-07-2016 16:13 - 14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
350476050	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	187	187	Kat İrtifakı Tesisi 20-07-2016 14040	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esenyurt Mh. Demir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 64 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Vergi Dairesi 031 054 9389

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 98GA2u6O_AI kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Tevfik Sa.Bul.No:31 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256506 Mersis No:0531054038000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-30149 07.11.2023

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

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

İlgi : Akfen İnşaat Turizm ve Tic.A.Ş.'nin 01.11.2023 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan muhtelif parsellerin güncel imar durum bilgisi talep edilmiştir.

Yazınıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

a) Karaoğlan Mahallesi 113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parselasyon planının Ankara 1. İdare Mahkemesinin 03.04.2014 tarih E.2011/618 ve K.2014/186 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,

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

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

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

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

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 881D0033-68E0-474D-9009-D52B3727308 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/gelmesi-gereken

Gazi Osman Paşa Mahallesi Sakil Caddesi No: 3 PK 06865
0312 485 1555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için: Büşra DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar 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:250096 Mersis No:0321054938000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

f) Hacılar Mahallesi 111328 ada 1 parselin "Özel Proje Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:1,40, Yençok:26 Kat olduğu,

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

Bilgilerinizi rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: [illegible] Doğrulama Adresi: https://www.nelciya.gov.tr/gelbelgi-elgys
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 5 PK:06105
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Bilgin DURMAZ
Şehir Plânlamacısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256696 Mersis No:0831054194500010
Mellepe Vergi Dairesi 624 054 9389

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:0631054938000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

KONU:	PAFTA 1 : VAZİYET OTOPARK PLANLARI KESİT VE GÖRÜNÜŞLER EMSAL HESABI KAZI HESABI BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ BİNA KÖŞE KOORDİNATLARI A,B,E,F BLOKLAR PLAN KESİT VE GÖRÜNÜŞLER	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	001
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL
MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

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

1.KISIM MİMARİ PROJE
(Tamamı 2Kısım)

6994

ADA	111328	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	1	
MAHALLESİ	Hacılar	
YAPI SAHİBİ		AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. VE ORTAKLARI
İMAR ÇAPI		21 /01 /2014 TARİH 116/14 SAYILI
VOL KOTU		06 /01 /2015 TARİH 06/15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU		22-Ocak-2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE BİLDİRİMİ		22/01/2015 TARİH 03424 SAYILI
VEKALETNAME		Vekaletler

MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...../...../.....	22/Ocak/2015
	Selçan TURŞAKÖZ İmar	

- BUTLANDA TAŞIYICI SİSTEM DEĞİŞİKLİĞİ; AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLDİKTEN SONRA İŞ ARCADA ÜYELİĞİ ONAYLANDIKTAN SONRA DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.
- ÖNCE İMAR DURUMU ALINMADAN ÖNCE İMAR DURUMU ALINMADAN İNŞAAT İŞLERİNİ BİTİRMİŞ İSE İMAR DURUMU ALINMALIDIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA PROJEYİ İMİZİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN İMİZİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İSTENECEKTİR.

Mimar Mehmet TARANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje dosyası Emil ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanunu ve Plastik Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olmak hususunda beyan ediler bu projenin, yapılan kontrolde şartlara uymamaktadır. Düzeltilerek ve inşa edilmesi yoluna gidilmiş olmak, eşliğinde ve yapılı doğrultuğu esasına göre onay yapılmış olup, ifadeden kaçabilen ilgisi uygulama sırasında düzeltilecek uymamaktadır. Herhangi bir zarar doğuracak noktalar vermeyecek şekilde tesisi mümkün veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü bilecektir olmak kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Bk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 447 00 01 Fax:0312 447 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256036 Mersis No:0301649332000039
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9039

KONU:	PAFTA 2 : C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4, D5, D6 G. H1, H2, R6 BLOKLAR MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ	ÖLÇEK	
		PAFTA NO:	002
		TOPLAM PAFTA:	003

111328. ADA 1. PARSEL MİMARİ RUHSAT TADİLAT PROJESİ

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

(Tamamı 2 Kısım)
2.KISIM
MİMARİ PROJE

6994

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

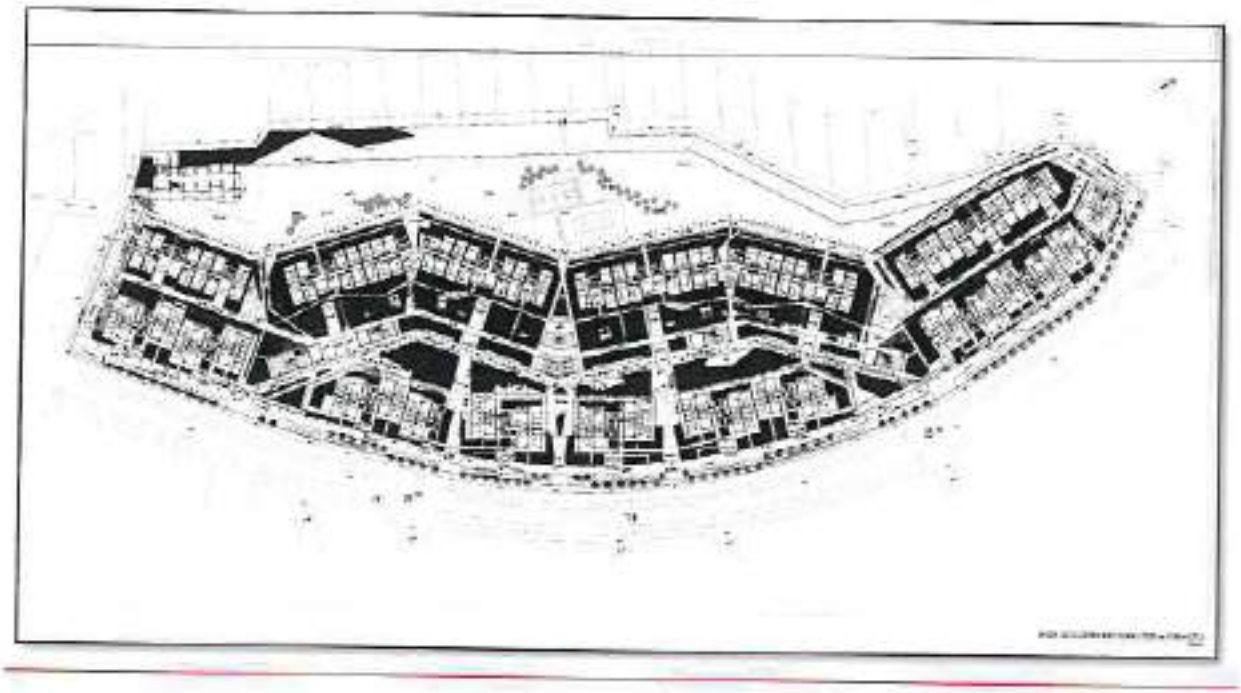
MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI

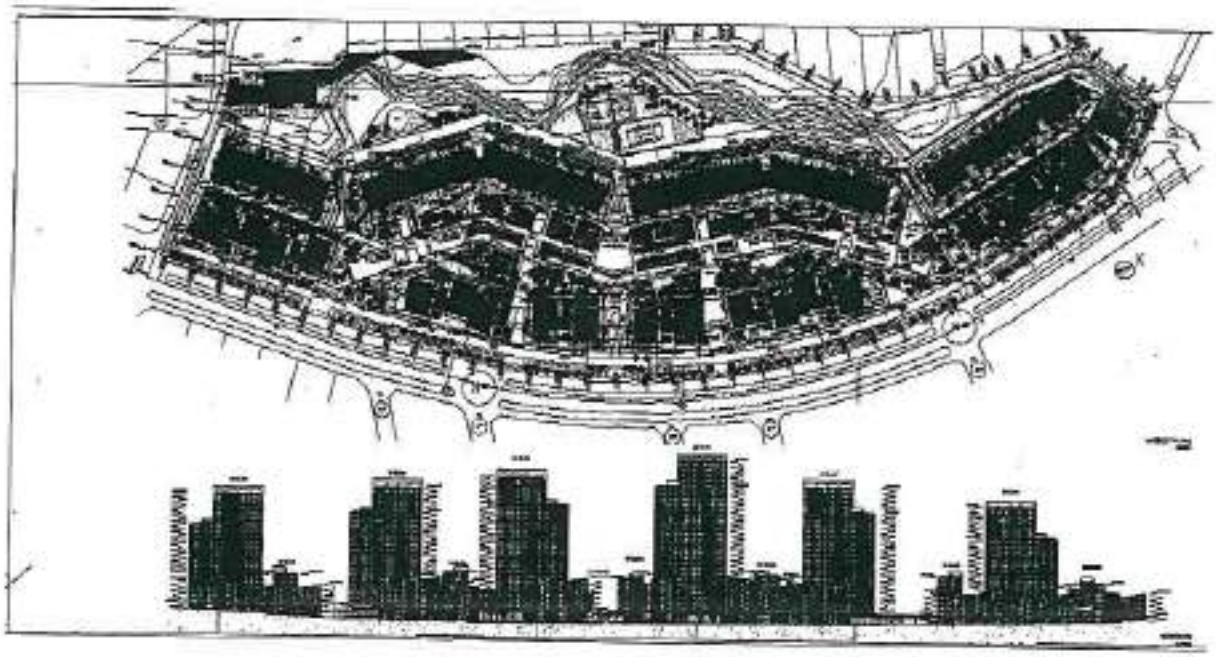
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...../...../.....	22 Ocak 2015
	Selcan TURŞAKOZ İmar Müfettişi	

- BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ, AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GEÇERLİDİR.
- 2.00 M Yİ GEÇEN İSİNAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSİNAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA HYDZAFİKORESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHÜTNAME BELGESİ İSTENECEKTİR.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıhat Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No: 25848 Mersis No:0310549300001 9
Maltepe Vergi Daireisi 621 054 9369





NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:17/4 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 53 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sic. No: 256686 Mersis No: 0834054933900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0389

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müsaahibidir

Şantiye Şefinin

Ferdi Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Barar Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 06 51 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:250656 Mersis No:0931054103000010
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9369

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sertifiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmi İşlet Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YEŞANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibine

Yapı Müteahhidine

Sertifiye Şahsa

Parsel Düzenlemesi Konusu İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TARAM MOBİL
Gayrimenkul Danışmanlık
Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:17/3 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:256696 Mersis No:0310045030000019
Maltepe Vergi Dairesi 431 054 9989

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler

Yapıyla İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kişilere İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TARIMLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şehit Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:206696 Mersis No:0631954030100019
Maltepe Vergi Dairesi 631 954 9969

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL.
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054931900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 3389

YAPI RUHSATI

Yapı Sahiplerinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Fenni Dikkat Gerektiren Kısımlar İle İlgili Özellikler

Yapıda İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:15.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250896 Mersis No:0631054039300019
Malepe Vergi Dairesi 631 054 9389

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Fenn Düzenlenen Kayıtla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapıtel Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU
Mimarlık Danışmanlık
Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıra Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:266696 Mersis No:0631004503000010
Melopo Vergi Dairesi 631 064 9389

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sözleşme Şekline

Form Düzenlenen Kişilerle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapıdan Tahsil Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Şahıslara İlişkin Özellikler

Yapı İle İlişkili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİ					

TAŞANLIOĞLU
Gayrimenkul Danışmanlık
Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanı Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 66 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Ticaret No:250000 Mersis No:0831054312000010
Maltepe Vergi Dairesi 611 054 9309

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Çantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kadastro İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TADANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinc Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14,000,000,00 TL
Tic.Sic.No:250806 Mersis No:0311004036000019
Maltepe Vergi Dairesi 054 9389

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Proje Düzenlenen Kişiler ile İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Tahrik Özellikleri

Yapı Projeleri

TADANLIOĞLU
Mühendislik Danışmanlık
İmzalı Sürüm

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir 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.
Taş.Sic.No:256626 Mersis No:0631054030500010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9309

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlemesi Sırasında İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU
Yeminli Danışmanlık
Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ecevit Mh. Sıraç Sk. No:37/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 230690 Mersis No:0531004038000019
Nilüfer Vergi Dairesi 631 054 9369

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Ölçüler

Yapı İle İlgili Ölçüler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TASARLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Analyst Blh. Sinaş Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 03 31 Fax:0312 467 03 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:265696 Vergi No:0310403000019
Mahçup Vergi Dairesi 571 054 0389

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanar Sk. No:17/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 34
www.nolgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054955900019
Malkapı Vergi Dairesi:631 054 9559

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitleri

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenme Esasına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU
Mimarlık Danışmanlık
Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250899 Mersis No:0031054338000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 064 9389

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Sertifika Sahibinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOGLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Müellif Şeheli

TABANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Pürüz Giderilmesi Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

TAŞANLIOĞLU
Mühendislik Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esentepe Mh. Sing Sk. No:12/4 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:256605 Mersis No:0531054030300019
Maltepe Vergi Dairesi 691 054 9380

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Proje Müellifinin Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TARANLIOĞLU
Gayrimenkul Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:266030 Mersis No:0631054936000039
Maltepe Vergi Daire: 79 011 694 9320

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Formi Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MİMARİ PROJE					

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Hususlar İle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapıların Teknik Özellikleri

Taşıma Projeleri

TARANLIOĞLU Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Saur Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 05 61 Fax:0312 467 05 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0831054933000010
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9339

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Bağımsız Bölümlerin Kullanımına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Mülkün Kullanışı İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:17/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 02 61 Fax:0312 467 03 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:236836 Mersis No:0831054031000019
Maltepe Vergi Dairesi 931 054 0039

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Dairesi Bulunduğu Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Birden Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Kısmı İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıner Sk. No: 7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 39 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
T.O.B.Sic.No:26009 Mersis No:0831054103300018
Nallıpe Vergi Dairesi 631 064 9369

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Hususlar İlgili Ölçümler

Yapı İle İlgili Ölçümler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilen Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Ölçümler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

14006318

28.04.2017

303/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Santiye Şefinin

Belgeye Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmının İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Hesaba İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanar Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 63 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 2 Sermaye Mersis No:0310054000000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0309

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

302/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Çankaya Belediyesi

Belge Düzenleme Konusu İle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Ülkenin Kullanılan İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinpa Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 0361 Fax:0312 467 03 34
www.netgd.com.tr Kayıtlı Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:230030 Mersis No:0031054330900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0389

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitse Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Bl. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 91 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Ticaret Sicil No:250891 Mersis No:0831055193500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikleri

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sing. Sk. No:17/3 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:236000 Mersis No:0031054031900010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esentepe Mh. Sakı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 81 Fax:0312 467 08 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000,000,00 TL
Tic.Sic.No:256606 Mersis No:0621054338300019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Sahip Dönemlerine Ilişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmen İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler