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.

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:	227/109
Taşınmaz Kimlik No:	88285716	AT Yüzölçüm(m2):	14072.75
İl/İlçe:	MUĞLA/MİLAS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Milas	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOĞAZİÇİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	HİSAR-MERSİNLİKUYU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3303	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	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	Diğer (Konusu: Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8262870) TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Milas - 14-09-2021 16:11 - 27440	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
359148663	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14072.75	14072.75	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 19-10-2016 17741	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) Nftq9cQ84eH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

UYDU GÖRÜNTÜSÜ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
MİLAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Planlama Şefliği

Sayı : E-92592217-115.99-127046 30.10.2023
Konu : İMAR DURUMU BİLGİSİ Hk.(Boğaziçi Mahallesi 227 Ada 109 Parsel)

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
KOZA SK. NO:22 G.O PAŞA 06700 ANKARA ANKARA KURUMLAR V.D :0230020609

İlgi : 26.10.2023 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi yazı ile Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar-Mersinlikuyu Mevkii, Niteliği Tarla olan tapunun 227 ada 109 parselinde kayıtlı taşınmazın değerleme raporunda kullanılmak üzere imar durumu hakkında yazılı bilgi talep edilmektedir.

Konu ile ilgili yapılan incelemeler de; Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi tapunun 227 ada 109 parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'nda "1/5.000 ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı içerisinde Tarım Alanı ve kısmen yol" kullanımında, bir kısmı ise 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Önemli Doğa Alanı ve Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde Orman Alanı" kullanımında kalmakta olup yapılaşmaya esas alt ölçekli imar planları bulunmamaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmaz 31/07/2019 tarihli ve 179229 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile tescil edilen vulak alan içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu taşınmaza dair yukarıda verilmiş olan bilgiler, onaylı 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında belirlenen kullanım kararları ve şartları doğrultusunda verilmiş olup, taşınmaza ilişkin verilen imar durum bilgisi sadece bilgi amaçlı olup, yapılaşma için herhangi bir hak oluşturmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

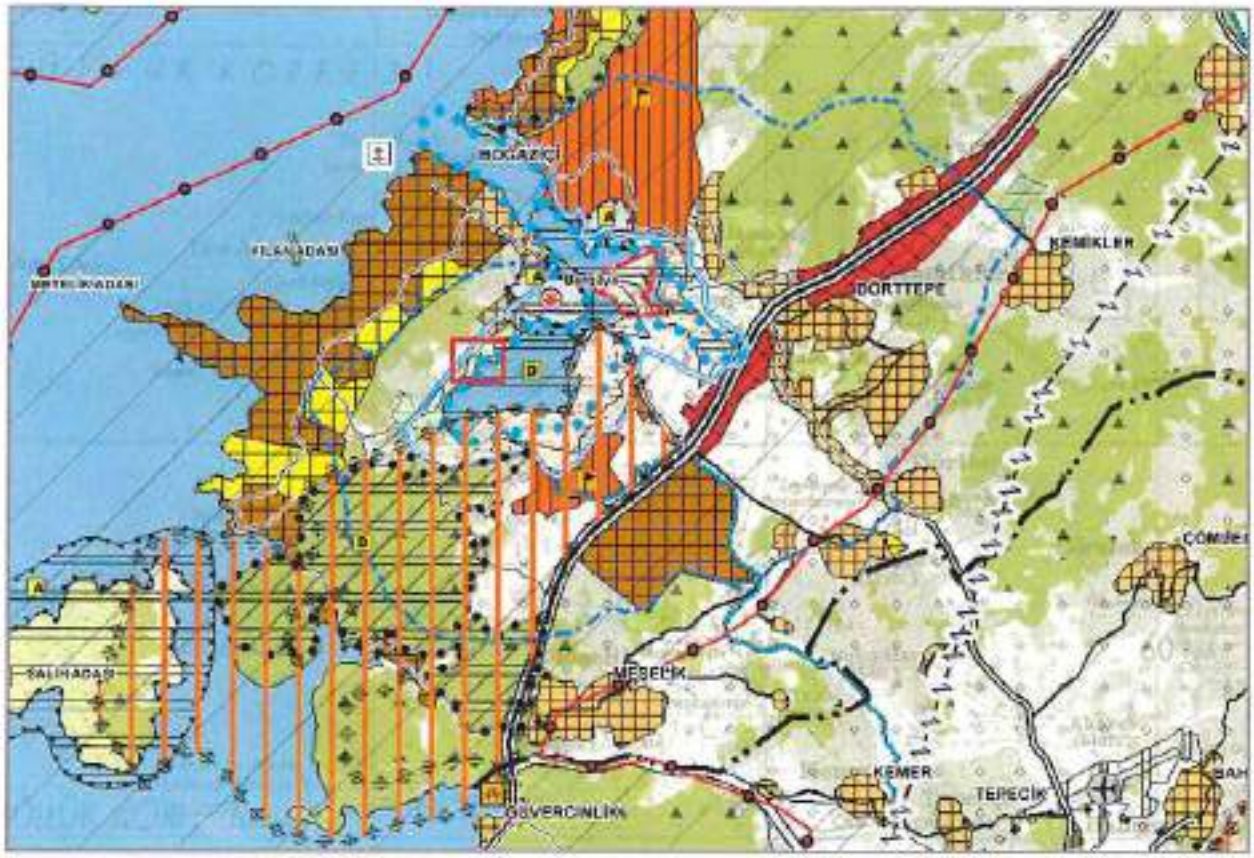
Okan KOBAN
Belediye Başkanı a.
Fen İşleri Müd.V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2v8uaa-4382 65-8500/q3-y ed8f6w-pu6ea721 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Şeyhsaniye Mah. Dr.İsmail Hakkı Milas Cd. No:39 Milas / Muğla
Telefon No: 2525122626 Faks No: (252)512 80 29
e-Posta: info@milas.bel.tr İnternet Adresi: https://www.milas.bel.tr
Kep Adresi: milasbelediyesi@hs01.kep.tr

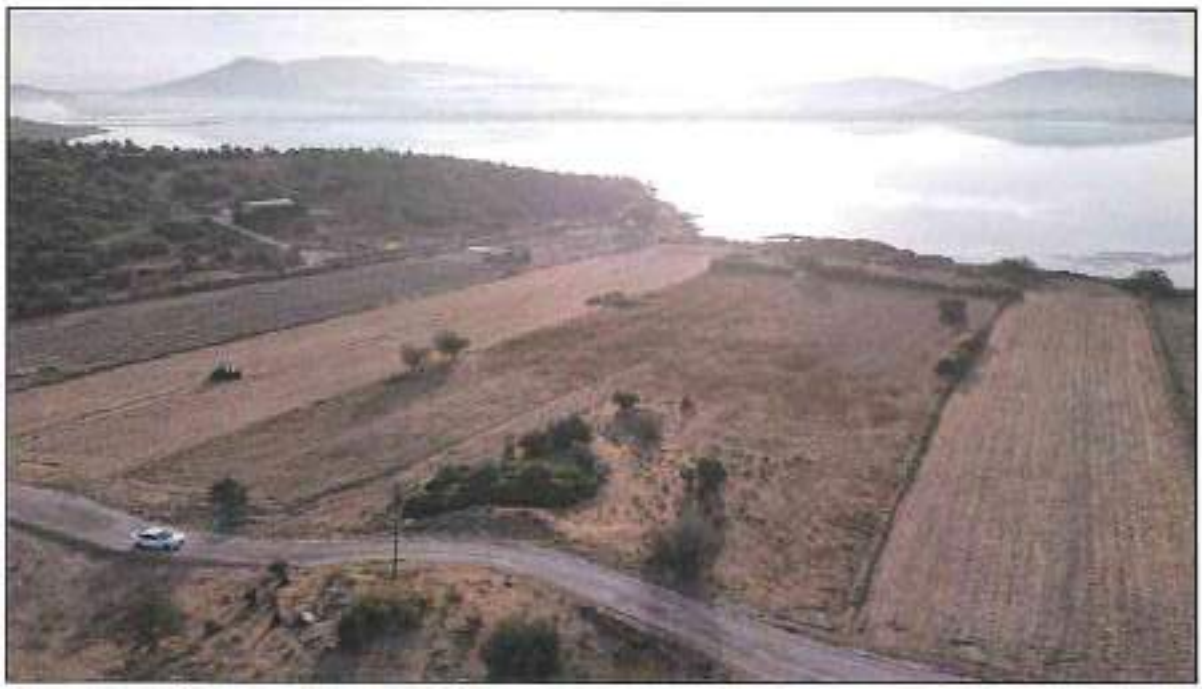
Bilgi için: Hamza BOZKURT
Belediye İşçisi
Telefon No:

1

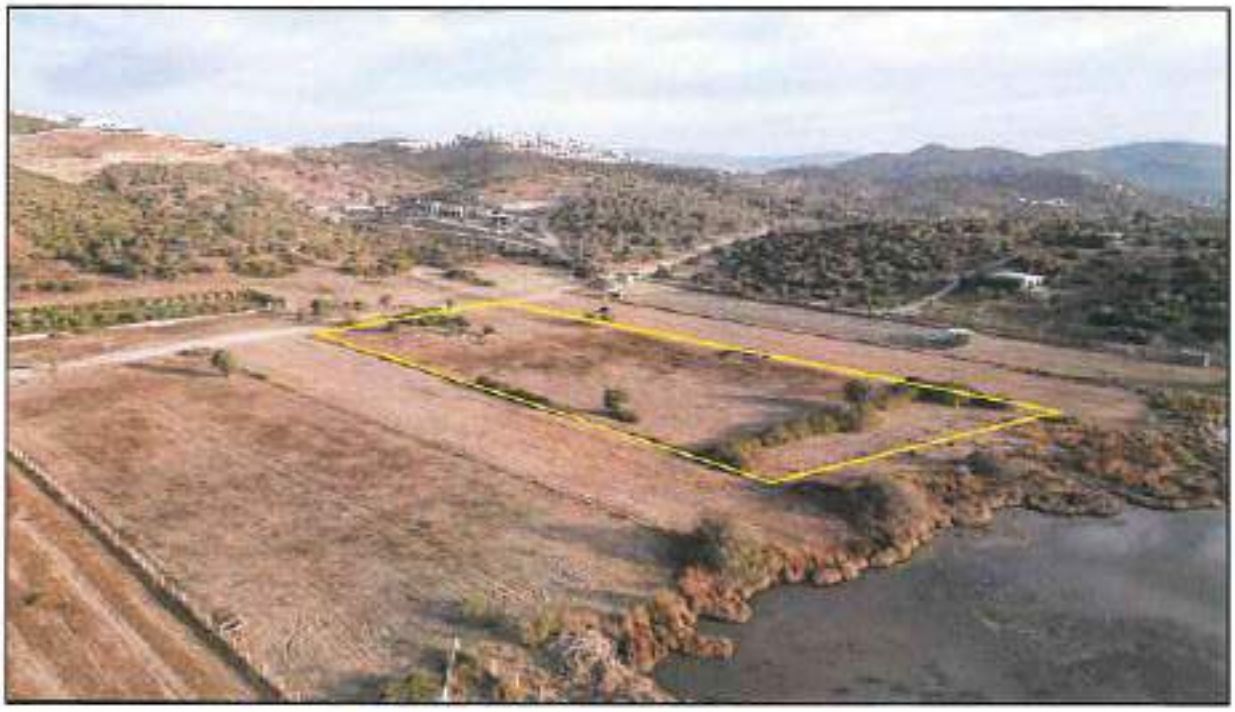


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SPL

Tarih: 12.09.2017 No: 40671

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-129.7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Lütfü HANLIBOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL

Tarih: 19.07.2017 No: 40622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-129.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Lütfü HANLIBOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.08.2010 No: 001418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.06.2019 Belge No: 2019-01.1274

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 2[illegible] - Lisans No: [illegible])

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4[illegible] - Lisans No: [illegible])

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020 Belge No: 2019-02.0051

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 1[illegible] - Lisans No: 400713)

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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1286

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 - 1286
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

↗ İş bu rapor, Otuz Dokuz (39) 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.

İCİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 9

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 9

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 9

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 9

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 10

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 10

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 27

5.3 Gelir Yaklaşımı 28

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 Gerekçeleri30

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 İse, 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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023 - 1286 / 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 değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Temelli-Ücret Mahallesi, 124 ada 3 parsel Sincan / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.
İmar Durumu	Sincan Belediyesi imar servisinde, görevli memurdan alınan bilgiye göre söz konusu taşınmaz tarla vasıflı olup herhangi bir imar planına dâhil değildir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**5.500.000,00 TL** **(Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**6.050.000,00 TL**
Açıklama	Taşınmaz yerinde görülmüş olup değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 29.09.2023 itibarıyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1286 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 11.09.2023 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı gayrimenkulün 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. ANKARA

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz Sincan ilçesinin Temelli-Ücret Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerden biri olan Ankara Çevre Yolu üzerinden güney istikametinde ilerlenir ve Turgut Özal Bulvarına doğru sağa dönülür. Tulumtaş köyü geçilir ve Halaçlı mahallesine gelinir. Buradan yaklaşık 6 km batı istikametinde ilerlenir. Konu taşınmaz sağ cephede konumludur. Taşınmazın yakın çevresinde benzer nitelikte boş arsalar ve tarlalar bulunmaktadır. Konu taşınmazın bazı yerlere uzaklıkları;

Aşti:46km

Esenboğa Havalimanı:75km

Kızılay:47km

Koordinatlar: Enlem: 39.6952 Boylam: 32.5374

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara – Sincan
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Temelli-Ücret Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 21/2047
ADA - PARSEL	: 124 Ada 3 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 29.819,22 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tarla
TAŞINMAZ ID	: 87080808
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış (27.01.2016 – 3033)

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

Web Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel 27.01.2016 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına satış Unvan işlemi görmüştür. İmar ve hukuki durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sincan Belediyesi imar servisinde, görevli memurdan alınan bilgiye göre söz konusu taşınmaz tarla vasıflı olup herhangi bir imar planında dahil değildir.

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

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

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

Söz konusu parsel 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 taşınmaz halihazırda "Tarla" vasıflı olup herhangi bir resmi evrak olmadığı bilgisi edinilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Rapora konu taşınmaz "Tarla" vasıflıdır. Taşınmaz 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 taşınmaz "Tarla" vasıflıdır. Taşınmaz üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz "Tarla" vasıflıdır.

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.

Sincan'ın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan köyünün adına rastlanmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve mescitten oluşan bir köy iken Atatürk'ün önerileri ile yurt dışından (Romanya ve Bulgaristan) gelen göçmenlerle, 1950 yılında nüfusu 1.258'e ulaşmıştır. Mustafa Kemal Atatürk'ün emriyle Sincan'a 100 hanelik Romanya Köseabdi'den göçmenler getirilmiştir. Bunlar Sincan'a gelirken lale soğanları ile birlikte gelmişlerdir. Bu nedenle de Sincan denildiğinde öncelikle akla lale ve lale bahçeleri gelmektedir. Soydaşlarımızın buraya yerleştirilmeleri ile tipik bir göçmen köyü görünümünü alan Sincan, Ankara-Nallıhan-Ayaş devlet karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş, 1956 yılında bucak merkezi hâline getirilmiş, aynı yıl merkezde belediye teşkilatı kurulmuştur. Nüfusu hızla artan Sincan bucağı 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe hâline getirilmiş, daha sonra da 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı bakanlar kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır.

Sincan, Ankara il merkezine 25 km uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etimesgut; kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle; güneybatısında Polatlı; batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır.

İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Karyağdı Dağı'nın batı uzantıları, doğusunu Ayaş Dağı'nın uzantıları hâkimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km²dir.

İlçe bağlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır.[1]

En kalabalık mahallesi 2022 sayımına göre 44.668 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla; Mustafa Kemal, Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar.

İlçe Türkiye ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ve hayvancılık ile karşılarsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine giderler. Ayrıca ilçede sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır.

Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurt içi ve yurt dışı merkezli fabrika bulunmaktadır. Ayrıca önceden Polatlı ilçesine bağlı Temelli beldesinin de sonradan Sincana bağlanmasıyla ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgeleri ile Başkent Organize Sanayi bölgeleri de kurulmuş ve ilçedeki fabrika sayısı oldukça artmıştır.

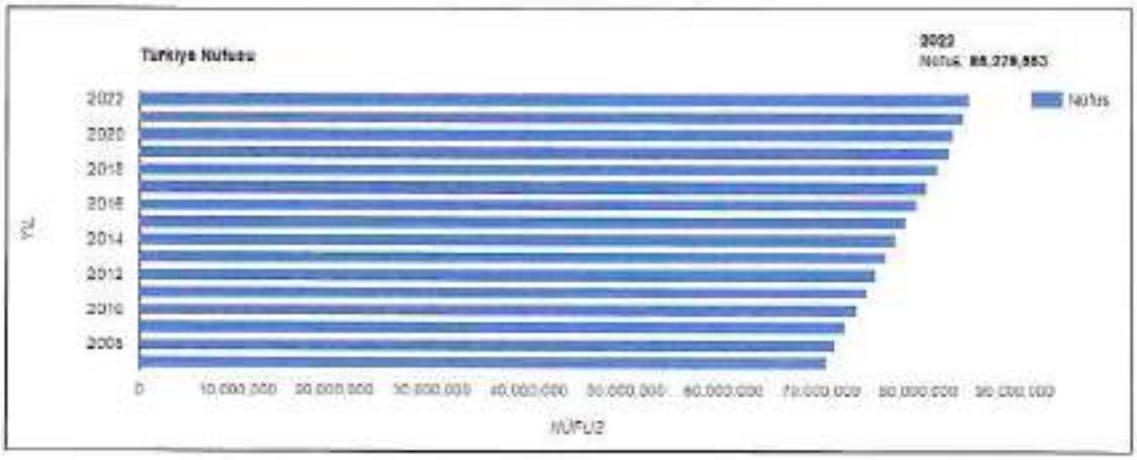
Sincan, civar ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ileridedir. Civar ilçeler, belde ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve civar bölgenin alışveriş merkezi konumundadır.

Sincan, İpek Yolu'na yakın oluşundan ötürü tarihî çağlarda önem kazanmıştır, Asya'da da aynı ismi taşıyan bazı yerleşim alanları bulunmaktadır. Etimolojik olarak bakıldığında da Sincan; "şen, canlı insanların yurdu" anlamına gelmektedir.

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

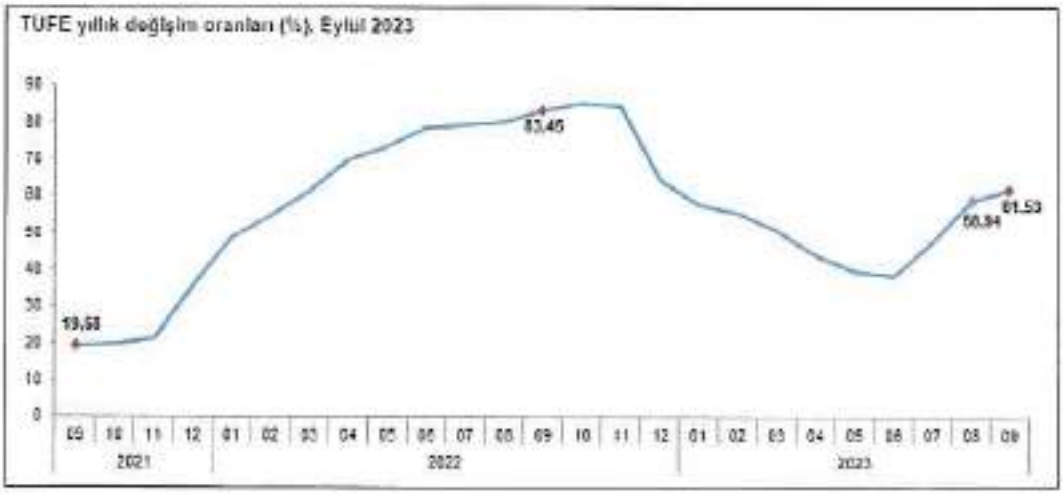
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

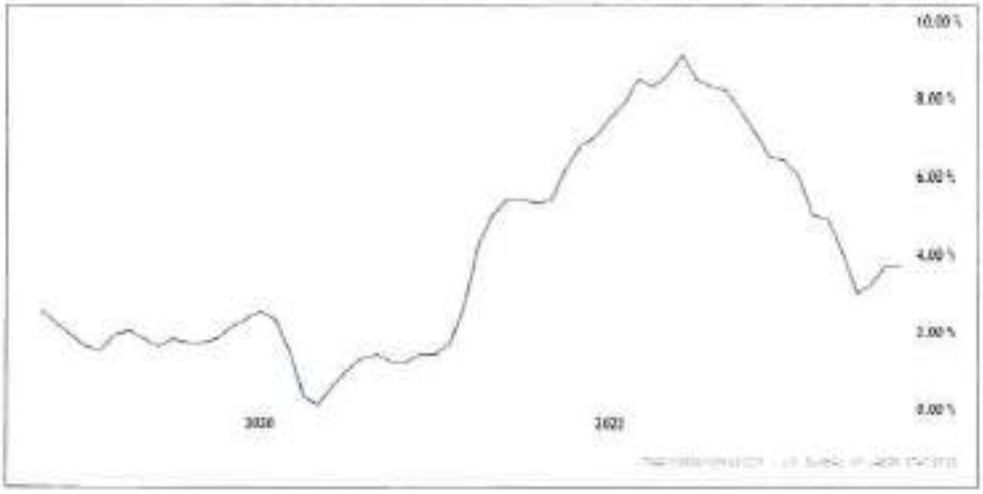


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

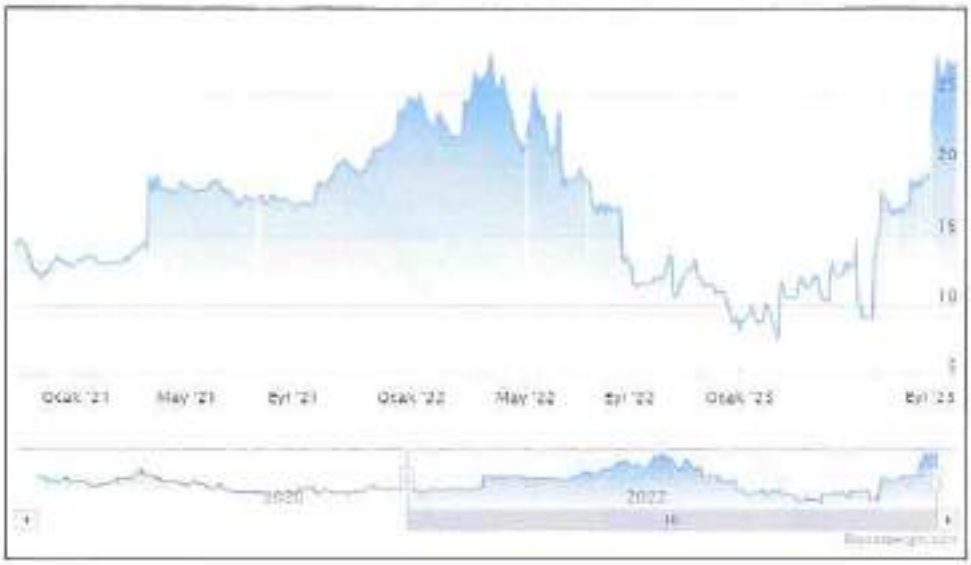


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

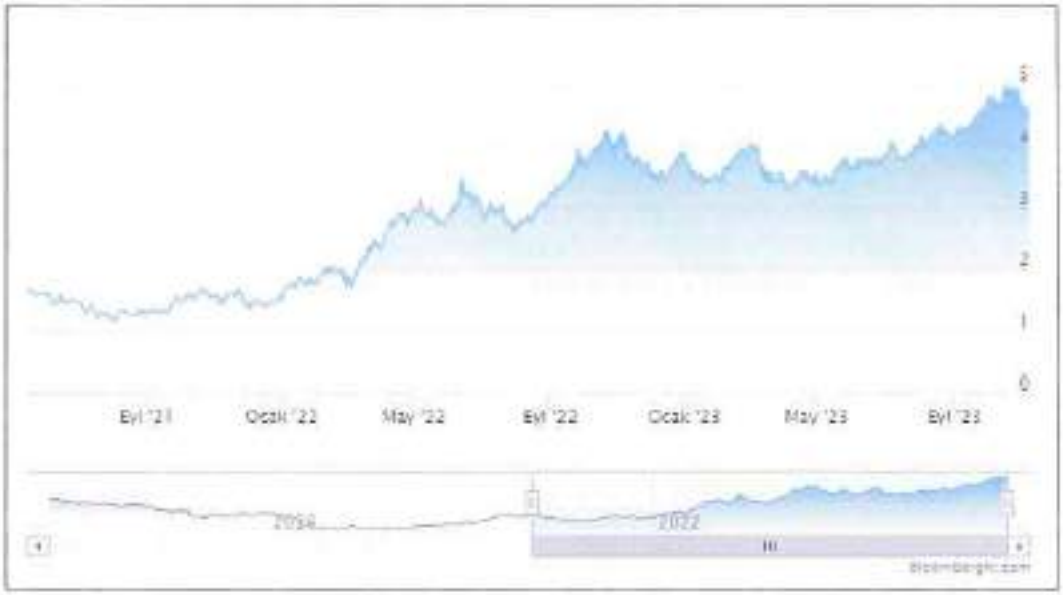
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

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

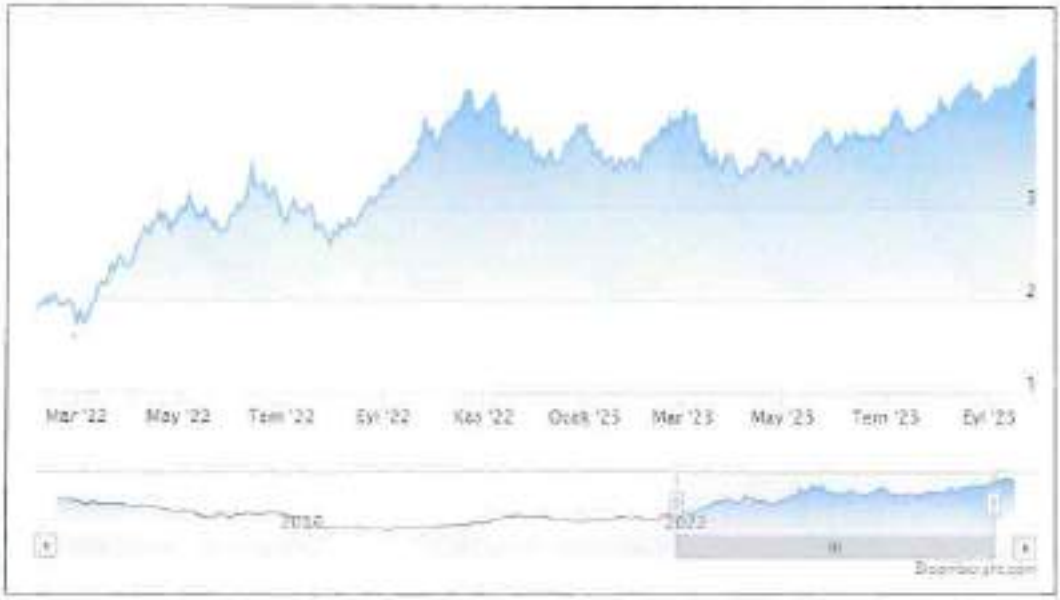
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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)

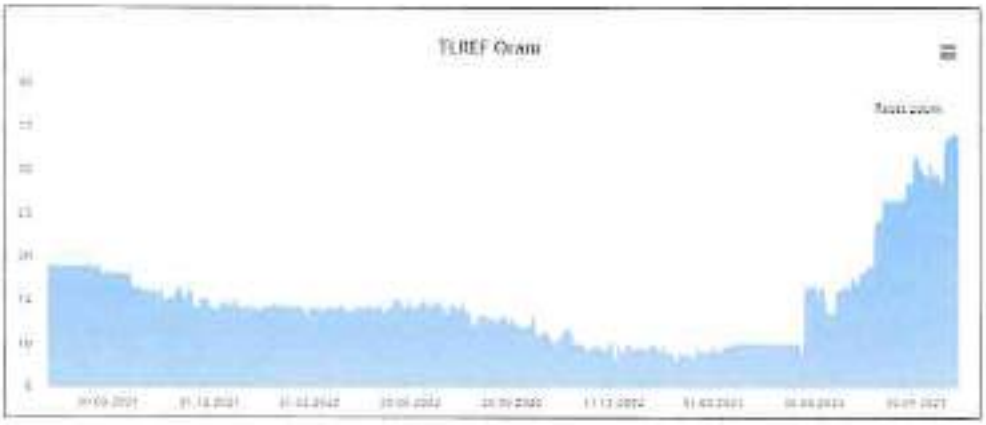


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DIBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

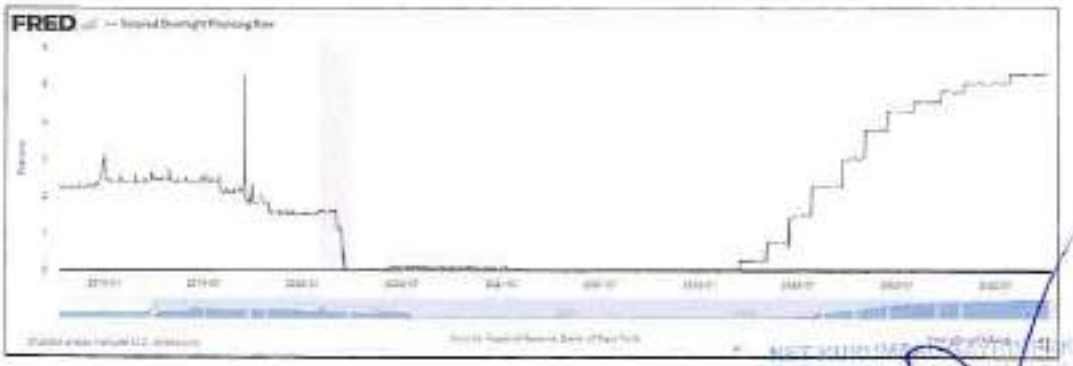


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

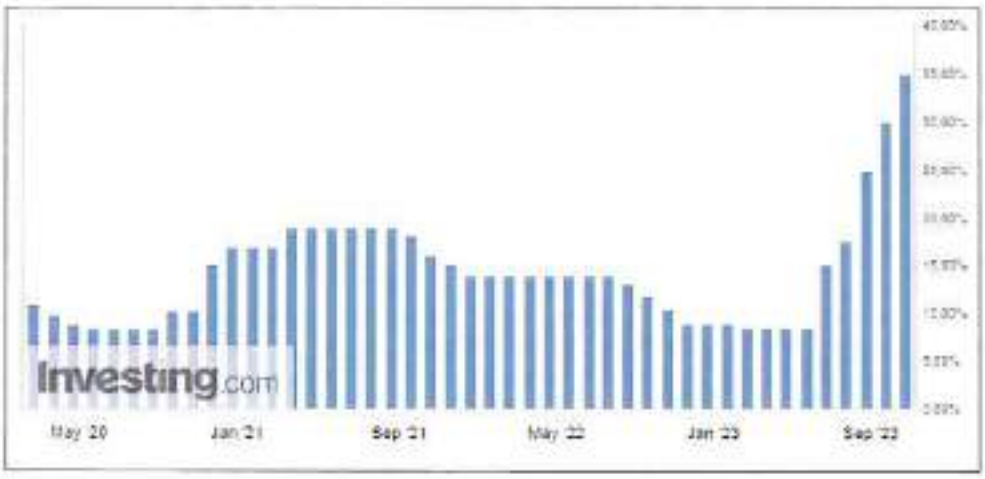


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

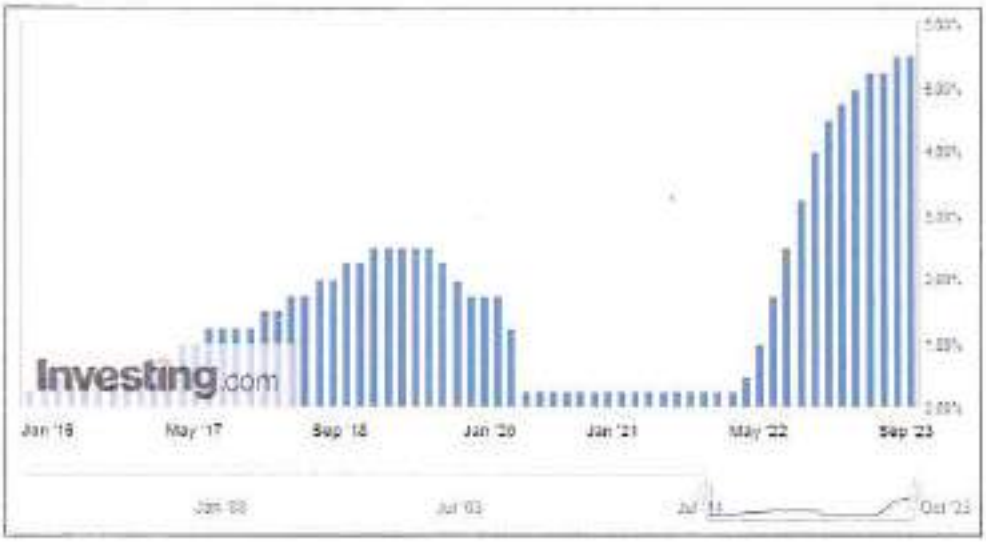


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



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

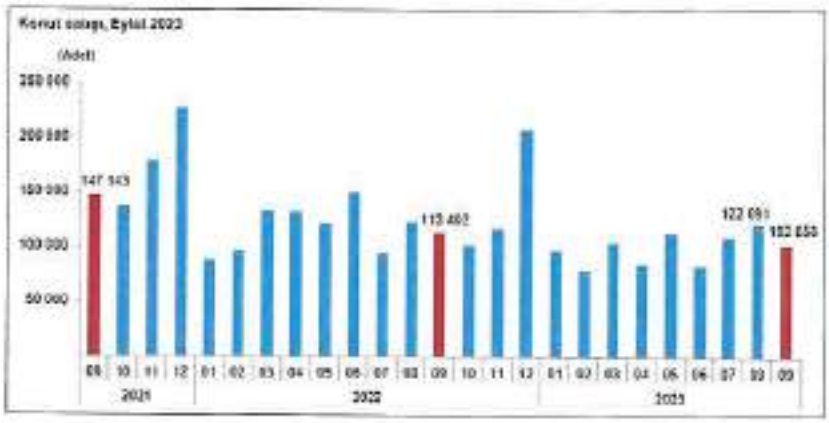


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

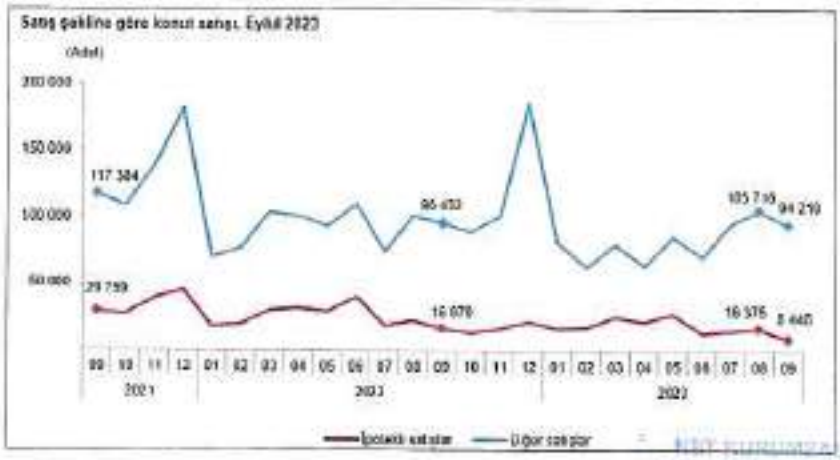
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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



Konut satış sayısı, Eylül 2023

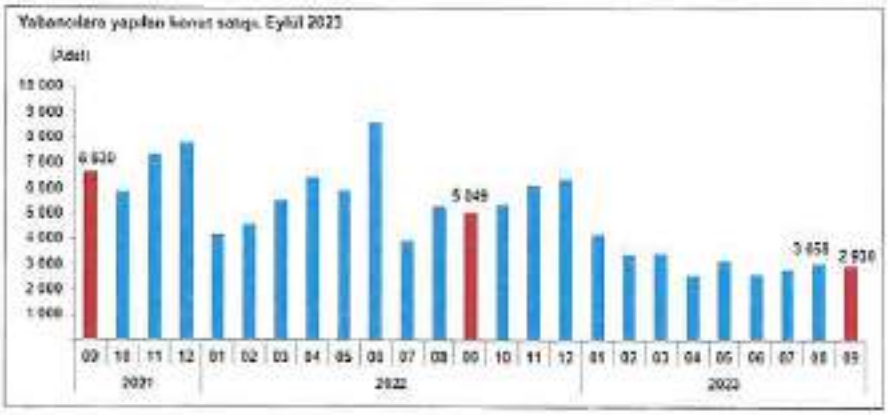
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	800 074	1 057 193	-24,3
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	800 074	1 057 193	-24,3
İlk el satış	29 488	35 954	-18,0	268 007	312 118	-14,1
İkinci el satış	73 168	77 448	-5,5	531 477	745 075	-28,7

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)

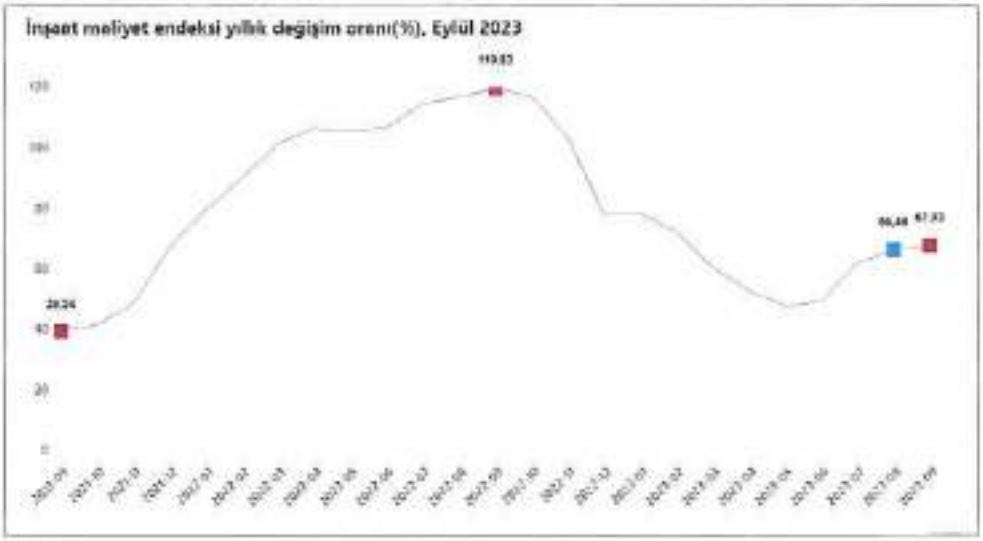
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

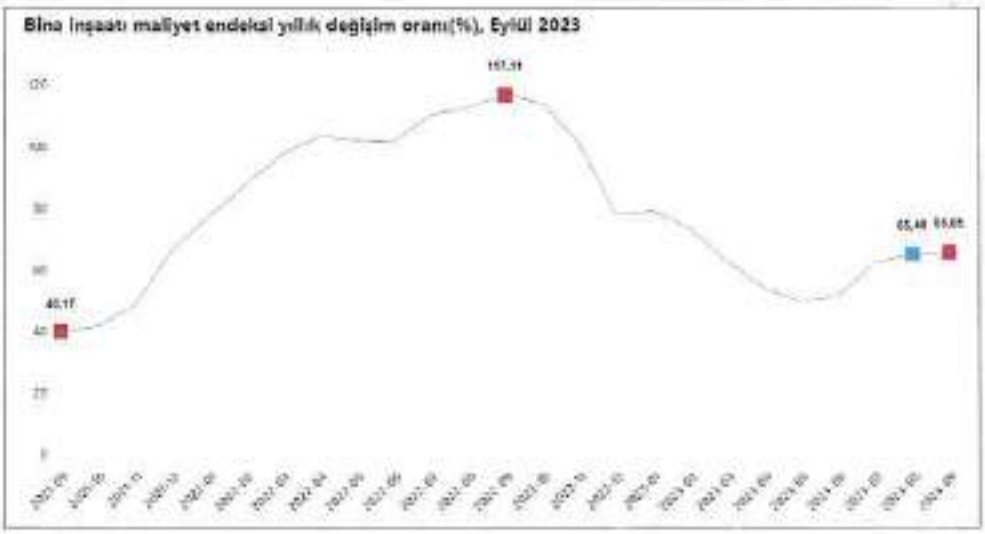
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 558	44,1	724 544	36,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 903	65,7
	II	30 535	56,7	157 696	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 633	30,3	149 589	6,0	33 316 744	19,6
	IV	43 806	10,7	242 526	23,0	51 860 268	30,6
2022		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	128 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 055	-4,8	143 760	-8,8	30 713 702	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	278 779	14,1	55 671 982	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,9	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	36 572 889	25,8

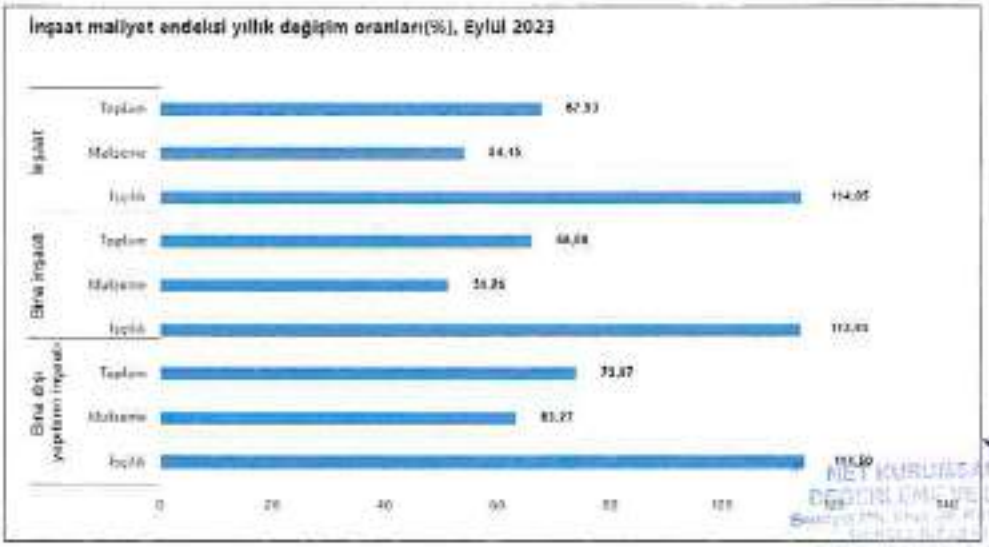
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

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;

124 ada 3 parsel: Tapu kayıtlarına göre 29.819,22 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz kadastral yol üzerinde bulunmaktadır.

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

Taşınmaz 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

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

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 4.303 m² yüzölçümlü olan tarla vasıflı gayrimenkul 950.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olması dolayısıyla alan indirgemesi yapılmıştır.

İlgilisi : 0533 920 19 72

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 4.361 m² yüzölçümlü olan tarla vasıflı gayrimenkul 915.810,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olması dolayısıyla alan indirgemesi yapılmıştır.

İlgilisi : 0532 503 50 21

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 6.000 m² yüzölçümlü olan tarla vasıflı gayrimenkul 1.350.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olması dolayısıyla alan indirgemesi yapılmıştır.

İlgilisi : 0533 698 66 99

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 32.362 m² yüzölçümlü olan tarla vasıflı gayrimenkul 7.828.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 776 88 71

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 8.549 m² yüzölçümlü olan tarla vasıflı gayrimenkul 1.900.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü büyük olması dolayısıyla alan indirgemesi yapılmıştır.

İlgilisi : 0537 680 57 20

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	4.303,00m²		4.361,00m²		6.000,00m²		32.362,00m²		8.549,00m²	
Satış fiyatı	950.000 TL		915.810 TL		1.350.000 TL		7.828.000 TL		1.900.000 TL	
m² birim fiyatı	221 TL		210 TL		225 TL		242 TL		222 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	7%	-	5%	-
Konum ve Diğer Şerefiye	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Alan Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	0%	-	5%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	177 TL		168 TL		180 TL		213 TL		189 TL	
Ortalama Birim fiyat	185TL/m²									

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

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda ve benzer imar durumunda olan tarla 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 yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazın konumları ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerinin 170-TL** ile **210-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, bulunduğu konumun tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, bulunduğu cadde/sokak dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın 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 konut fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parsele bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
Yüzölçümü (m²)	**Birim Değer (TL/m²)**	**DEĞER (TL)**
29.819,22	184,44	₺5.500.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **~5.550.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.
Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Söz konusu parselin 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.

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, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazın kira değeri tespiti gerçekleştirilmemiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel tarla vasıflı olup boş durumdadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın en iyi ve verimli kullanım yolu, bölge de yetiştirilebilecek ürünleri tespit edip tarla olarak kullanılmasıdır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın 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 taşınmaz 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

Söz konusu taşınmaz 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 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

Taşınmazın 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 parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parsel 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.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı taşınmaza 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; **5.500.000,00-TL** ve Yazıyla **Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 6.050.000,00 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

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:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	124/3
Taşınmaz Kimlik No:	87080808	AT Yüzölçümü(m2):	29819.22
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ/UCRET Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Sekı Harman	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2047	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
328577857	(SN:6406) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29819.22	29819.22	Satış 27-01-2016 3033	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **OwQMQOlsLL3** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İmar Çapı ve CBS Krokisi

T.C.
SİNCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-61899864-115.02.01-103173 01.11.2023
Konu : Üeret Mahallesi 124 ada 3 parsel

Sayın Mert Nihat TÜRKÖZÜ
Akfen İnş. Tur. Ve Tic. A.Ş.

İlgi : Mert Nihat Türközü 01.11.2023 tarihli ve 96331 kurum sayılı dilekçesiz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde Temelli/Üeret Mahallesi 124 ada 3 parseldeki taşınmazın değerleme raporunda kullanılmak üzere imar durum belgelerinin tarafınıza verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde; Sincan Üeret Mahallesi 124 ada 3 parsel sayılı taşınmazın Belediyemiz arşivlerinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planının bulunmadığı tespit edilmiş olup parseli gösterir kroki yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Bilal TUNA
Plan ve Proje Müdür V.

Ek: 124 ada 3 parsel

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: B2GL-GY92-4078 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/sincan-belediyesi-ebys

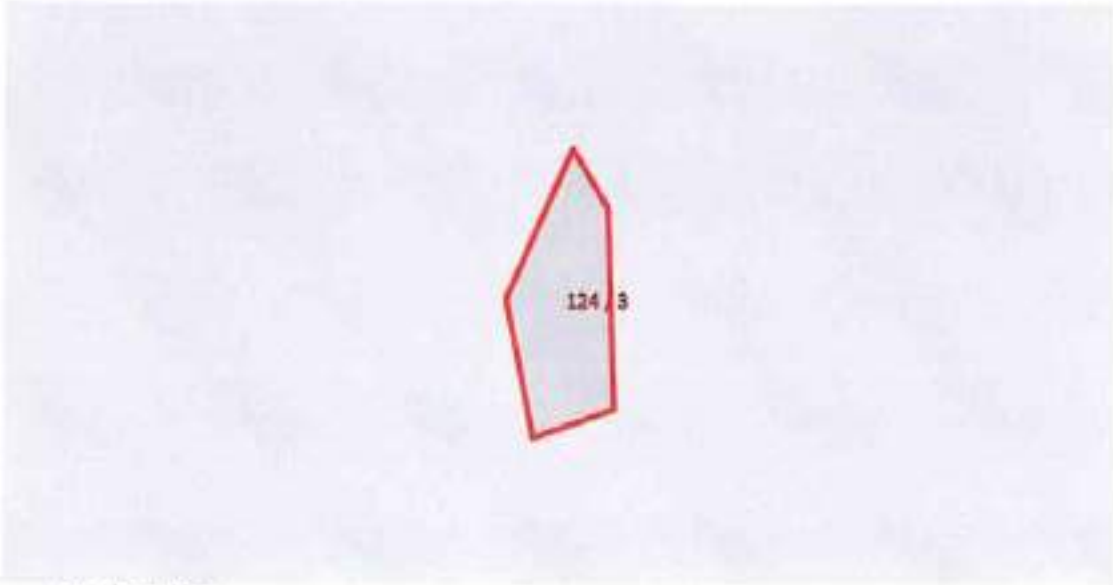
Adres: Tandoğan Mahallesi Bilkent Sokak No:6 Sincan/ANKARA
Telefon No: 444 4 762 Fax No: (0312 271 73 60)
e-Posta: imar@sincan.bel.tr İnternet Adresi: http://www.sincan.bel.tr
Kep Adresi: sincanbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: Hanife ERDOĞ
Telefon:
Dahili No: 444 4 762-2656

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. SİNCAN BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUM RAPORU



Meri İmar Planı:

Plan Notu: -

Tasdik Tarihi:

İlçe: SINCAN

Mahalle: ÜCRET

Ada: 124

Parsel: 3

Alan: 29019.20 m²

Açıklama:

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.

SPL

Düzenlenme Tarihi: 10.09.2009 Belge No: 011346

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VIII-34.2 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Lisanslama ve Sicil Müdürü — Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi

SPL

Tarih: 11.07.2011 No: 40027

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.

Lisanslama ve Sicil Müdürü — Genel Müdür

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 01.08.2010 No: 301418

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.

Ilgaz ARIKAN — Genel Sekreter

Nevzat ÜTANGUT — 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: 29039108440 - Lisans No: 401416)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1058

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 49033302166- Lisans No: 404522)

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: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 26800721448 - Lisans No: 911340)

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 - 1287

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ermiyer Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Ticaret Sicil No:258096 Mersis No:0631054330000018
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 0309

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 - 1287
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parsel 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerlerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

↗ İş bu rapor, Yüz Yirmi (120) 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. Sinan Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 81 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com - Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:156630 Mersis No:0831054938500010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 10

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

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 11

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11

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

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 20

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/6 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 0825 Fax:0312 467 09 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:258698 Mersis No:0531054938000319
Nokape Vergi Dairesi 631 061 9989

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23

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

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

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 27

5.1 Pazar Yaklaşımı 29

5.2 Maliyet Yaklaşımı 34

5.3 Gelir Yaklaşımı 35

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 37

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 38

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

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

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

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

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

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

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

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

7. SONUÇ 39

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 39

7.2 Nihai Değer Takdiri 39

8. UYGUNLUK BEYANI 40

9. RAPOR EKLERİ 40

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıra Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:286996 Mersis No:0831054918000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9189

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023 - 1287 / 02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Hacılar Mahallesi, 986/1 Sokak, İncek Loft Sitesi No:1 (39 adet bağımsız bölüm) Gölbaşı / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 Ada 1 Parsel, 39 adet bağımsız bölüm. (Tapu kayıtları ile ilgili detaylı bilgiler 3.2 bölümde gösterilmiştir.)
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar dükkan olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazların bulunduğu parselin belediye sınırları içerisinde yer aldığı, "Özel Proje Alanı", E:1,40 ve Hmax: 26 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazların büyük çoğunluğu üzerinde finansal kiralama şerhi bulunmakta olup yasal bir kısıtlılık oluşturmayacağı düşünülmektedir.
Piyasa Değeri	**473.943.000,00 TL** **(Dört Yüz Yetmiş Üç Milyon Dokuz Yüz Kırk Üç Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**568.731.600,00 TL**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar, yerinde görülmüştür. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek herhangi bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Akbalık - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 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:0831054936300019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9369

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 2023-1287 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parsel 39 adet "İşyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 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.
Emniyet Mh. Sanırlık. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 41 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256806 Mersis No:0631064931000019
Nokapa Vergi Dairesi 631 054 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 genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000,000,00 TL
Ticaret No:256696 Mersis No:0631054193400018
Malatya Vergi Dairesi 031 054 9169

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 ada 1 parsel üzerinde yer alan İncek Loft projesinde yer alan 39 adet bağımsız 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, camı ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal alanlar bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ermiyet 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:264606 Mersis No:0831054938300019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

Koordinatlar: Enlem: 39,7918 - Boylam: 32.7082

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 64 Fax:0312 467 03 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL.
Tic.Sic.No:250598 Mersis No:0631854506000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9388

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU											
İL	ANKARA				AT YÜZÖLÇÜMÜ(m2)		108326,00				
İLÇE	GÖLBAŞI										
MAHALLE	HACILAR				ANA TAŞINMAZ NİTELİK		30 ADET BETONARME, A1 24 KATLI MESKEN, A2 8 KATLI MESKEN, A3 5 KATLI MESKEN, A4 6 KATLI MESKEN, B1 28 KATLI MESKEN, B2 10 KATLI MESKEN, B8 29 KATLI MESKEN,B4 6 KATLI MESKEN,C1 9 KATLI MESKEN,C2 33 KATLI MESKEN,C3 10 KATLI MESKEN,C4 28 KATLI MESKEN				
ADA-PARSEL	111328/1										
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAY/PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	MALİK	TARİH	YEVMİYE
1	93747285	17	1673	T	ZEMİN KAT	1	125/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
2	93747288	17	1676	T	ZEMİN KAT	2	409/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
3	93747289	17	1674	T	ZEMİN KAT	3	188/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
4	93747311	17	1675	T	ZEMİN KAT	4	85/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
5	93747317	17	1677	T	ZEMİN KAT	5	313/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
6	93747318	18	1678	T	ZEMİN KAT	6	92/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
7	93747320	18	1678	T	ZEMİN KAT	8	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
8	93747321	18	1681	T	ZEMİN KAT	9	51/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
9	93747326	18	1682	T	ZEMİN KAT	10	469/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
10	93747328	18	1683	T	ZEMİN KAT	11	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
11	93747329	18	1684	T	ZEMİN KAT	12	39/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
12	93747330	18	1685	T	ZEMİN KAT	13	62/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
13	93747331	18	1686	T	ZEMİN KAT	14	51/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
14	93747332	18	1687	T	ZEMİN KAT	15	49/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
15	93747357	18	1688	T	ZEMİN KAT	16	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
16	93747358	18	1689	T	ZEMİN KAT	17	207/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
17	93747359	18	1690	T	ZEMİN KAT	18	107/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
18	93747360	18	1691	T	ZEMİN KAT	19	121/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
19	93747361	18	1692	T	ZEMİN KAT	20	104/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
20	93747362	18	1693	T	ZEMİN KAT	21	53/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
21	93747364	18	1694	T	ZEMİN KAT	22	264/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
22	93747365	18	1695	T	ZEMİN KAT	23	56/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
23	93747366	18	1696	T	ZEMİN KAT	24	99/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
24	93747367	18	1697	T	ZEMİN KAT	25	176/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
25	93747369	18	1699	T	ZEMİN KAT	27	51/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
26	93747374	18	1700	T	ZEMİN KAT	28	177/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
27	93747375	18	1701	T	ZEMİN KAT	29	47/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	21.01.2023	3207
28	93747377	18	1703	T	ZEMİN KAT	31	52/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
29	93747379	18	1705	T	ZEMİN KAT	33	181/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
30	93747386	18	1706	T	ZEMİN KAT	34	181/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
31	93747390	18	1707	T	ZEMİN KAT	35	48/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
32	93747480	18	1708	T	ZEMİN KAT	36	54/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
33	93747484	18	1709	T	ZEMİN KAT	37	177/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
34	93747488	18	1710	T	ZEMİN KAT	38	54/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
35	93747489	18	1711	T	ZEMİN KAT	39	44/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
36	93747490	18	1712	T	ZEMİN KAT	40	172/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
37	93747498	18	1713	T	ZEMİN KAT	41	107/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
38	93747499	18	1714	T	ZEMİN KAT	42	137/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
39	93747699	17	1672	R6	ZEMİN KAT 1. BODRUM KAT	1	851/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	21.01.2023	3207

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: Yönetim Planı:08/06/2016 (Başlama Tarih:18/07/2016, Bitiş Tarih:18/07/2016 20/07/2016 – 14040 (müştereken)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(99 yıllığına bir yıllık kira bedeli 1 TL den kira şerhi) (Başlama Tarih:21/07/2015 Süre:99 Yıl) 24/07/2015 – 14407 (müştereken)

Şerh: Finansal Kiralama Şerhi: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş nin 06/01/2023 tarih Sözleşme ile. (Başlama Tarih:17/01/2023 Süre:) 20/01/2023 – 3207 (30 ve 32 no'lu bağımsız bölümler hariç müştereken)

Şerh: 1200000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(-10 yıllığına MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE KİRALANMIŞTIR.) (Başlama Tarih:07/03/2018 Süre.) 16/03/2018 – 5816. *10 no'lu bağımsız bölüm

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 497 00 01 Fax:0312 497 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:256695 Mersis No:0631054013900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0389

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

Son üç yıllık dönemde taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamakta olup finansal kiralama işlemi dolayısıyla 20.01.2023 tarihli malik değişimi gerçekleşmiştir.

3.5 **Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazların tamamının Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. ile finansal kiralama sözleşmesi olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 10 no'lu taşınmazın Migros ile kiralama sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların Gölbaşı Belediyesinde dosyası incelenmiş olup R1 Blok için 17.08.2015 tarih 741/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R2 Blok için 17.08.2015 tarih 742/2015 numaralı tadilat ruhsatı R3 Blok için 17.08.2015 tarih 743/2015 nolu tadilat ruhsatı, R4 Blok için 17.08.2015 tarih 744/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R6 Blok için 17.08.2015 tarih 746/2015 numaralı tadilat ruhsatı ve 26.04.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gölbaşı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde her 1. Etap A, B, E ve F Bloklar için 2. Etap C, D, G, H ve R Bloklar için 29.01.2015 tarihli mimari projesi (tadilat) bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

Söz konusu gayrimenkullere ait B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 00 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000.00 TL
Ticaret Sicil No:256698 Mersis No:0831054693000010
Malatya Vergi Dairesi 831 054 6930

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. Sinir Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 405 08 41 Fax:0312 407 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:266006 Mersis No:0539054038900019
Mahsup Vergi Dairesi 631 054 0389

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.

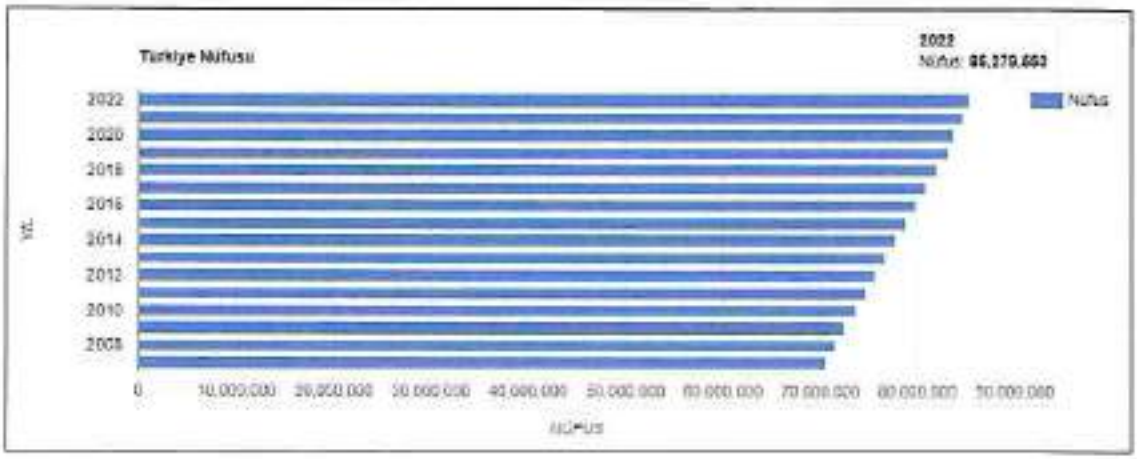
Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dır. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik 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 08 61 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret No:258696 Mersis No:0531054010000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

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

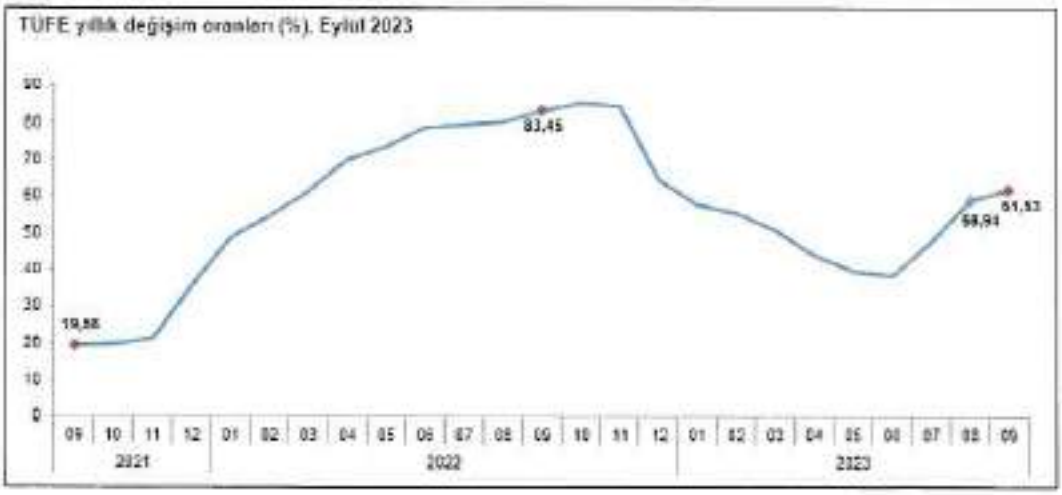
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Δ Nüfus;



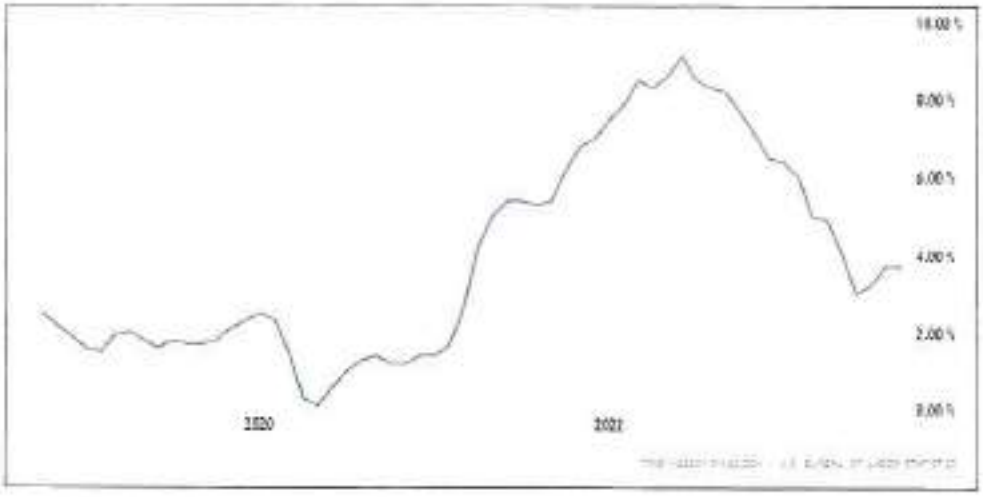
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanat 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 Sicil No:256096 Mersis No:0631054030000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9189



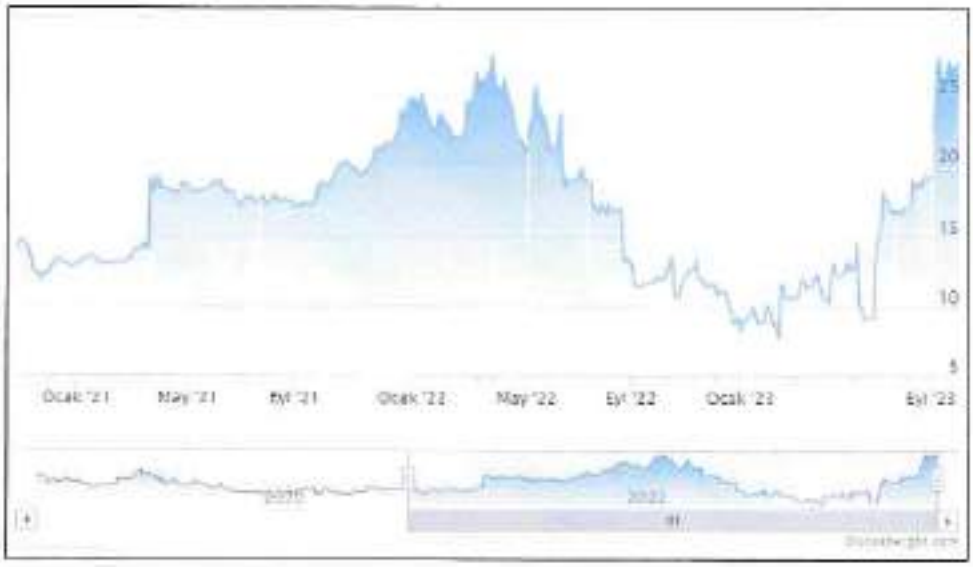
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

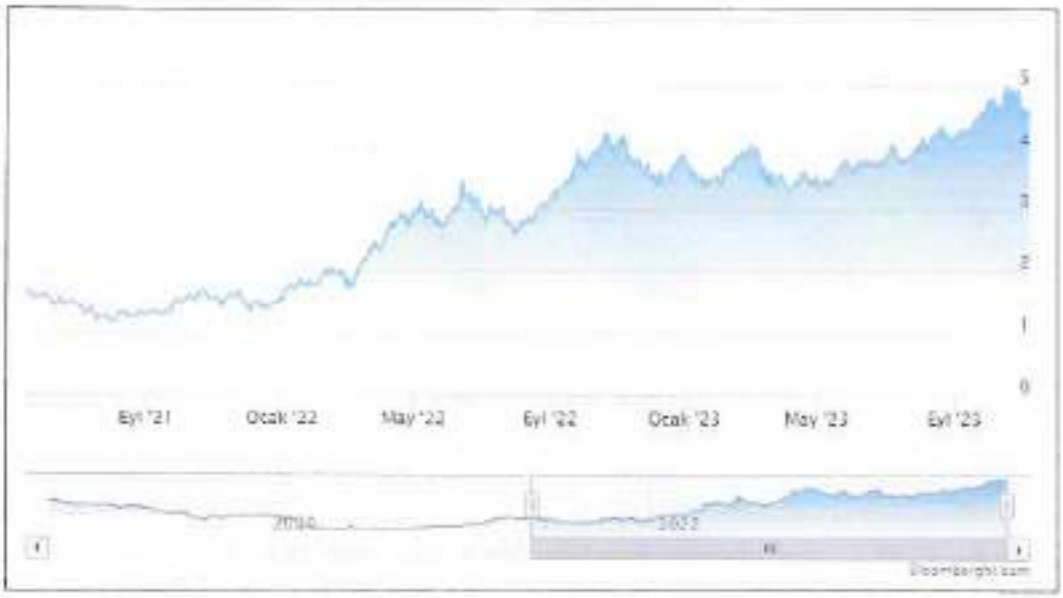
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9,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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Sinsi Sk. No:17/3 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 467 09 01 Fax: 0312 467 09 24
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:299690 Mersis No:0631054936500019
Malepe Vergi Dairesi 631 054 9369

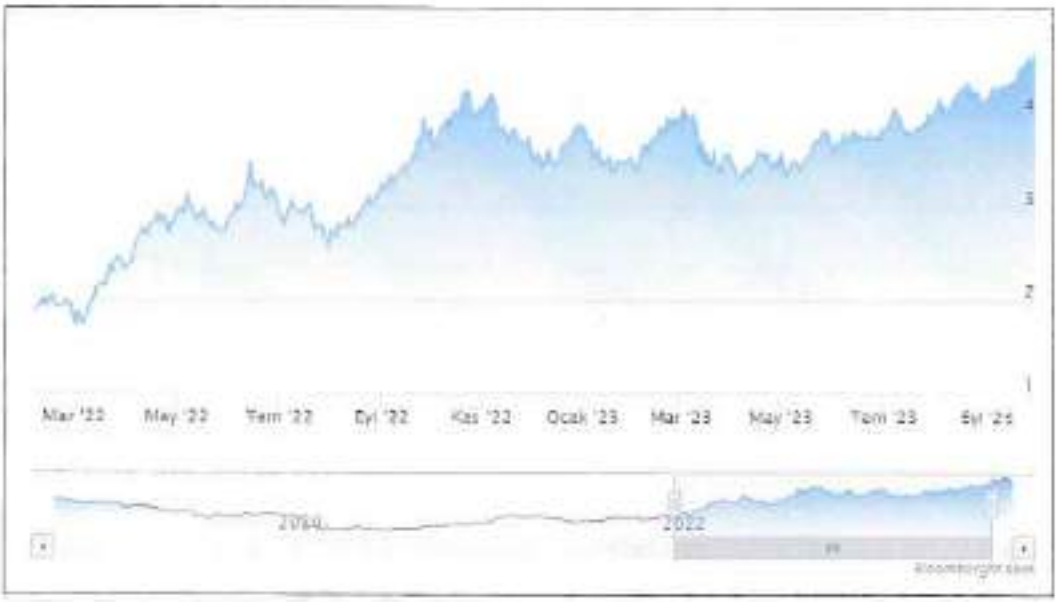


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



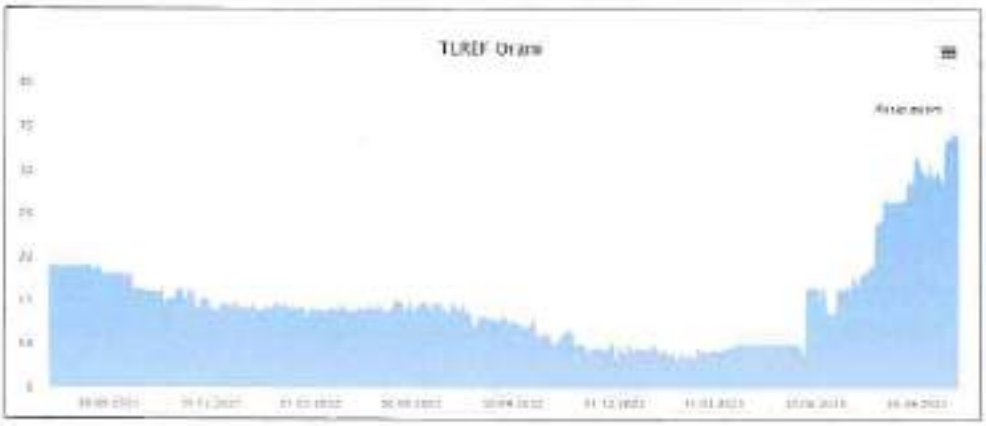
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİB$ olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Binir 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 No:205096 Mersis No:0031054330500019
Mektepe Vergi Dairesi 631 054 0389

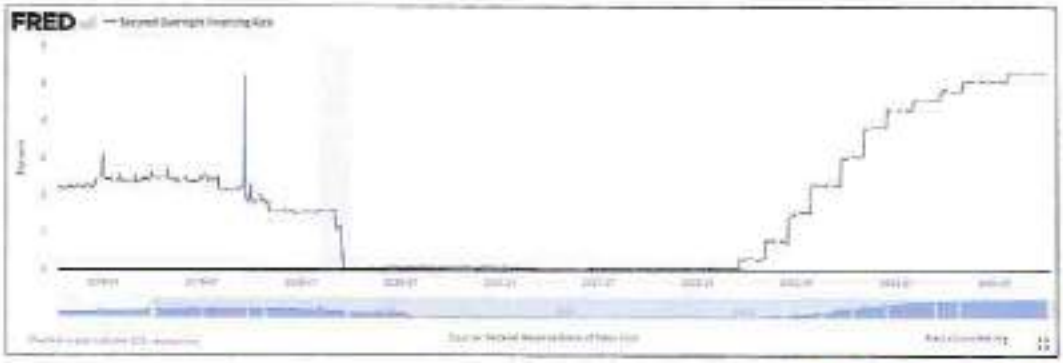


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



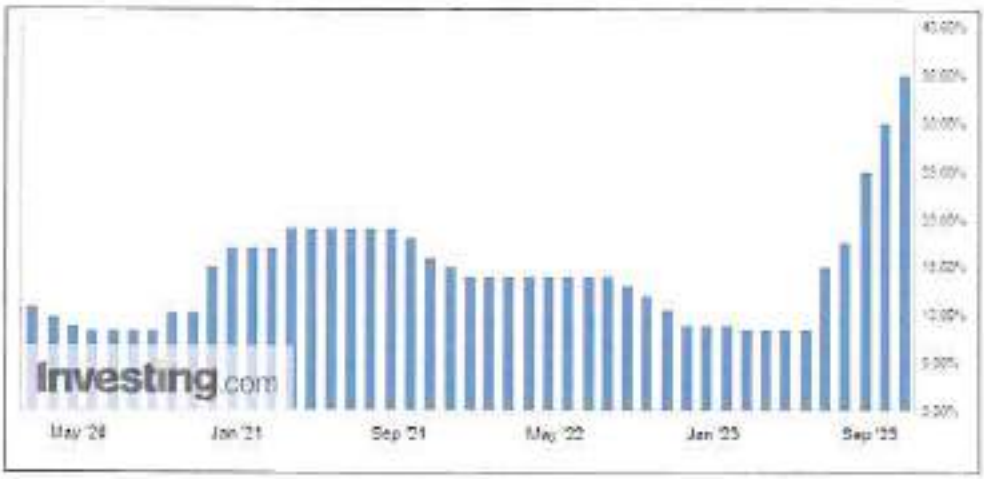
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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



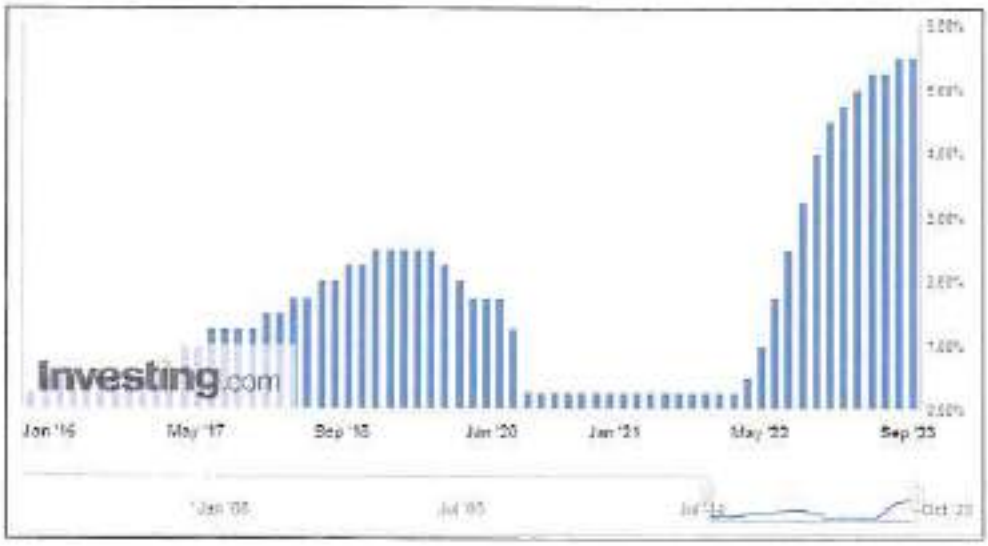
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Gsm:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256609 Mersis No:0631054332000019
Maltepe Vergi Dairesi 531 054 9339

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



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

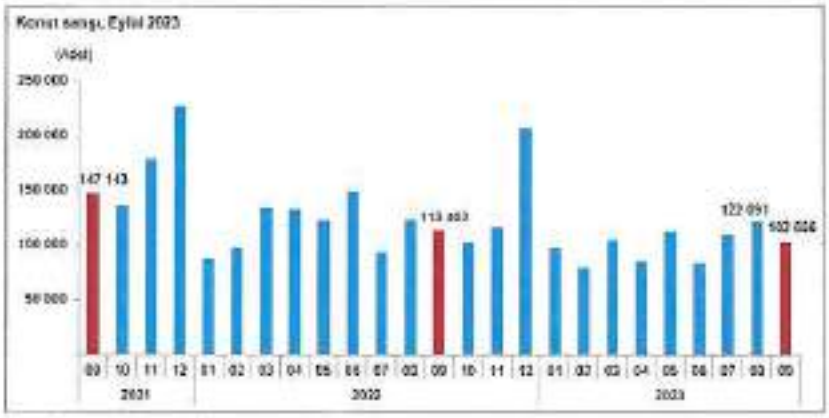


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256636 Mersis No:0631054030000012
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0300

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

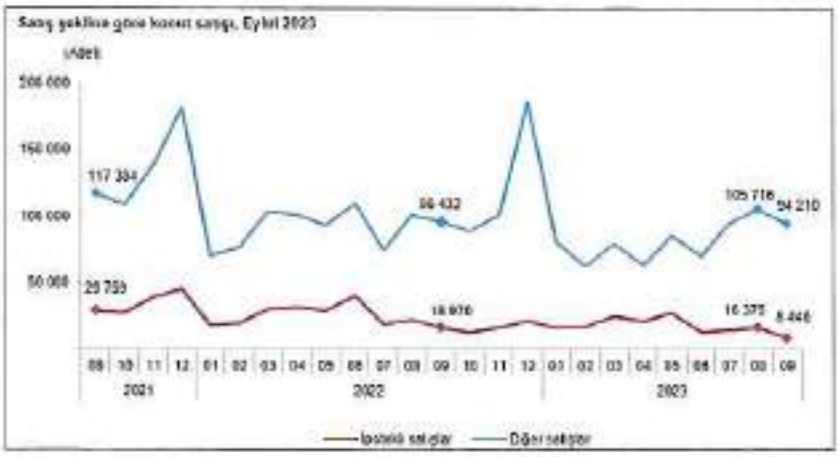
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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



Konut satış sayısı, Eylül 2023

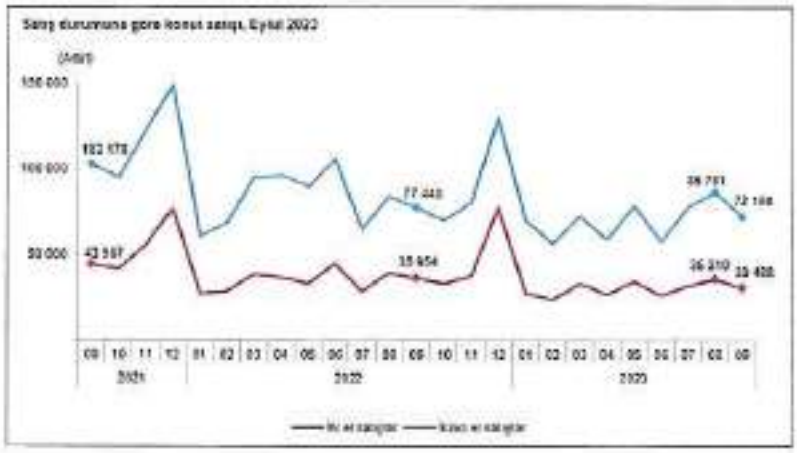
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 874	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 874	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	288 597	312 118	-13,0
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	651 477	745 075	-12,2

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

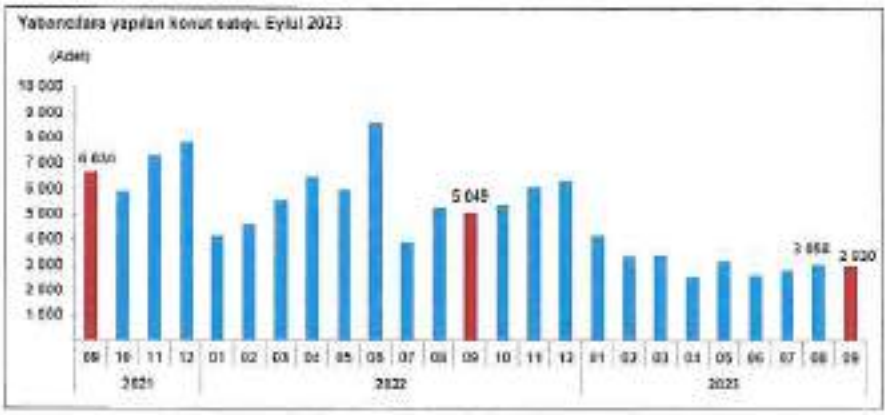


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sema Sk. No:17/9 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 09 91 Fax:0312 467 09 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256090 Mersis No:0691054038100010
Maltepe Vergi Daireni 691 054 9389

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)

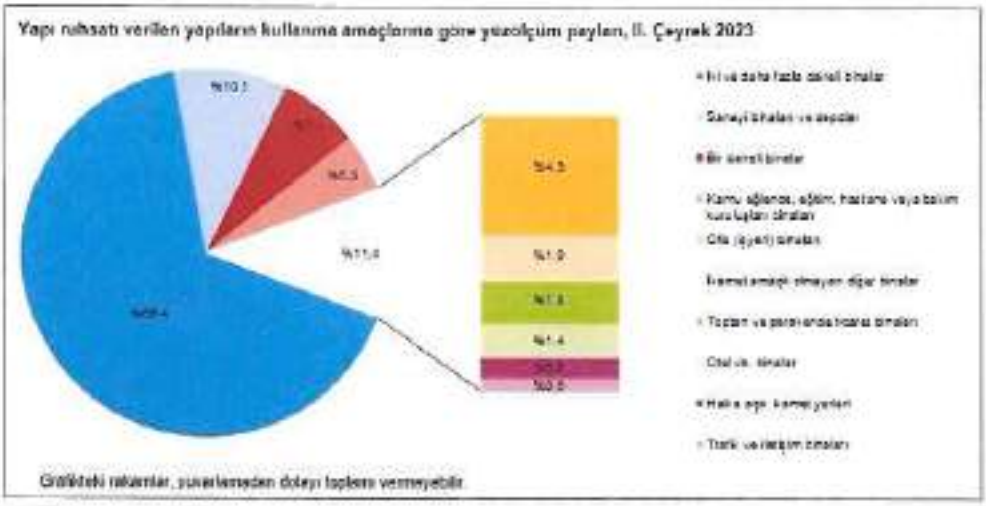
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Gölbaşı Bl. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 65 Fax:0312 467 00 04
www.netgd.com.tr Sermaye 14.000.000,00 TL
Ticaret No:256096 Mersis No:0351051050000019
Mallepe Vergi Dairesi 631 054 5385

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

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

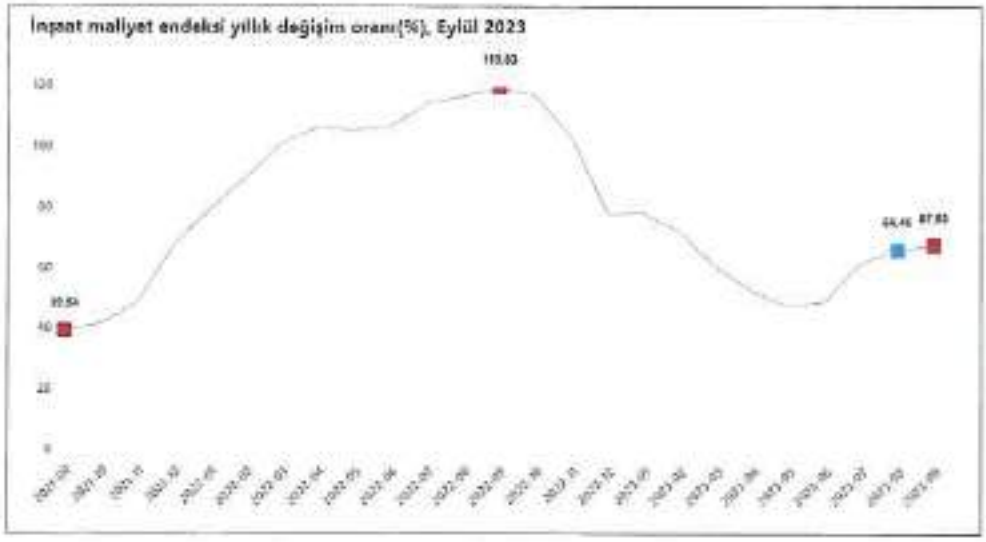
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		**138 556**	**44,1**	**724 544**	**30,5**	**151 320 137**	**34,4**
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	II	30 536	56,7	157 606	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 436	20,3	149 589	6,0	33 310 744	19,5
	IV	43 996	18,7	242 626	23,9	51 860 668	30,6
2022		**127 746**	**-7,8**	**695 246**	**-4,0**	**145 875 756**	**-3,6**
	I	26 133	-22,2	129 311	-26,0	37 378 865	-20,3
	II	29 966	-4,8	143 760	-8,3	30 713 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,6	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	26 810 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 869	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)

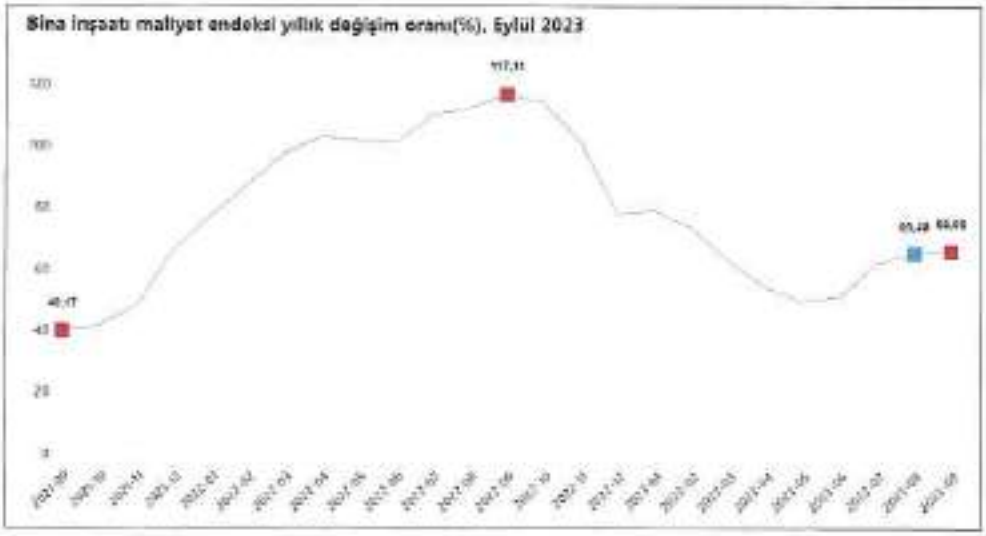


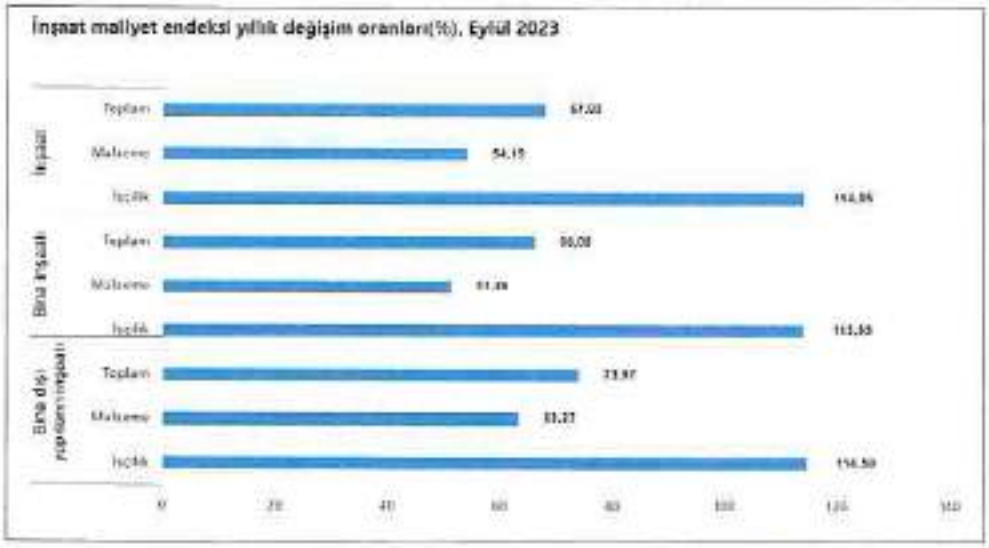
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %134,05 arttı. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bentiyet Mh. Sinir Sk./No:101 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 60 01 Fax:0312 467 60 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14,000,000,00 TL
Ticaret Sicil No:266696 Mersis No:0601054953000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389



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. Selanik Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 01 Fax:0312 407 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256090 Mersis No:0631054530500018
Maltepe Vergi Daireci 631 054 9309

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birlik 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:256656 Mersis No:0331054336300039
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0389

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 80 87 Fax:0312 407 80 34
www.netgd.com Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250590 Mersis No:0631855031590019
Malkepe Vergi Dairesi 631 054 9389

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 09 09 Fax:0312 467 09 34
www.netgyl.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:704009 Mersis No:0631004033000019
Makepe Vergi Dairesi:0631 004 0339

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

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

Mahallinde yapılan incelemede yapının mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar hâlihazırda dükkan olarak kullanılmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Selçuk Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:355016 Mersis No:0631054013800010
Malepe Vergi Dairesi 631 054 9389

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. Sina Sk. No:17/5 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic No:256096 Mersis No:0831854032000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 5389

(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.
Emniyet Mh. Sine Sk. No: 101 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 91 Fax:0312 491 06 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret No:355696 Mersis No:0831054932000019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9339

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.
Emniyet Mh. Sure Sk. No:17/A Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 30
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000,000.00 TL
Tic.Sic.No:210094 Mersis No:0831054931000010
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9989

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 170 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 18.900.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0533 140 50 89

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 100 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 10.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0505 466 30 52

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 50 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 4.250.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0533 140 50 89

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 50 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 5.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0532 710 02 67

[E:5 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 75 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 9.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz, konu taşınmazlara göre cadde perakendesi açısından daha avantajlıdır. İstenilen fiyatların piyasa üzerinde olduğu düşünülmekte olup iskonto oranı yüksek tutulmuştur.

İlgilisi : 0536 072 83 07

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	170,00m²		100,00m²		50,00m²		50,00m²		75,00m²	
Satış fiyatı	18.900.000 TL		10.000.000 TL		4.250.000 TL		5.500.000 TL		9.000.000 TL	
m² birim fiyatı	111.176 TL		100.000 TL		85.000 TL		110.000 TL		120.000 TL	
Pazarlık	15%	-	15%	-	10%	-	15%	-	15%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Cadde şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	72.265 TL		65.000 TL		59.500 TL		71.500 TL		78.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	69.253TL/m²									

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 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 250890 Vergi No: 0531004020000019
Mersis No: 0531004020000019
Malatya Vergi Dairesi 5310649389

[E:1 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 125 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 38.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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

İlgilisi : 0532 371 40 09

[E:2 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 59 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 15.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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

İlgilisi : 0545 831 55 43

[E:3 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 184 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 75.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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

İlgilisi : 0554 112 30 14

[E:4 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 150 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 45.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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

İlgilisi : 0532 404 22 58

[E:5 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 130 m² yüzölçümlü olan dükkan vasıflı gayrimenkul 27.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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

İlgilisi : 0532 404 22 58

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	125,00m²		59,00m²		184,00m²		150,00m²		130,00m²	
Kira fiyatı	38.000 TL		15.000 TL		75.000 TL		45.000 TL		27.000 TL	
m² birim fiyatı	304 TL		254 TL		408 TL		300 TL		208 TL	
Pazarlık	10%	-	5%	-	15%	-	10%	-	5%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Cadde şerefiyesi	10%	-	5%	-	10%	-	10%	-	5%	-
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	243 TL		229 TL		306 TL		240 TL		187 TL	
Ortalama Birim fiyat	241TL/m²									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Cb. Sinaf Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgyd.com.tr Sermaye: 16.000.000,00 TL
Ticaret No:256096 Mersis No:0831654910000019
Mutlepe Vergi Dairesi 531 054 0389

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

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

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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve kullanım alanları göz önünde bulundurulduğunda dükkan birim m² satış değerinin 60.000 TL -70.000 TL aralığında dükkan kira birim değerinin ise 200-TL ile 275-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, bulunduğu konumun tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazların site içerisinde yer alması ve taşınmazların alanları dikkate alınarak ayrı ayrı değer takdirinde bulunulmuştur.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar ile ilgili yapı kalitesi, bina yaşı, konumu, bulunduğu site içerisinde bulunan eğlen-dinlen alanları, günlük ihtiyaçların karşılanması için ticari yapılar, ticari yapıların cephe ve reklam kabiliyetleri vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümlere ait değer detayı aşağıda gösterilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SIRA NO	B.B NO	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL/m²)
1	1	175	₺65.000,00	₺11.375.000,00
2	2	570	₺60.000,00	₺34.200.000,00
3	3	220	₺62.500,00	₺13.750.000,00
4	4	120	₺65.000,00	₺7.800.000,00
5	5	290	₺62.500,00	₺18.125.000,00
6	6	130	₺65.000,00	₺8.450.000,00
7	8	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
8	9	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
9	10	655	₺60.000,00	₺39.300.000,00
10	11	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
11	12	55	₺70.000,00	₺3.850.000,00
12	13	90	₺70.000,00	₺6.300.000,00
13	14	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
14	15	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
15	16	70	₺70.000,00	₺4.900.000,00
16	17	290	₺62.500,00	₺18.125.000,00
17	18	150	₺65.000,00	₺9.750.000,00
18	19	165	₺65.000,00	₺10.725.000,00
19	20	135	₺65.000,00	₺8.775.000,00
20	21	75	₺70.000,00	₺5.250.000,00
21	22	353	₺60.000,00	₺21.180.000,00
22	23	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
23	24	140	₺65.000,00	₺9.100.000,00
24	25	245	₺62.500,00	₺15.312.500,00
25	27	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
26	28	245	₺62.500,00	₺15.312.500,00
27	29	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
28	31	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
29	33	250	₺62.500,00	₺15.625.000,00
30	34	250	₺62.500,00	₺15.625.000,00
31	35	65	₺70.000,00	₺4.550.000,00
32	36	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
33	37	250	₺62.500,00	₺15.625.000,00
34	38	80	₺70.000,00	₺5.600.000,00
35	39	60	₺70.000,00	₺4.200.000,00
36	40	235	₺62.500,00	₺14.687.500,00
37	41	165	₺65.000,00	₺10.725.000,00
38	42	165	₺65.000,00	₺10.725.000,00
39	R6	1285	₺50.000,00	₺64.250.000,00
TOPLAM				**₺473.942.500,00**

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **~473.943.000,00- TL** takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 407 00 01 Faks: 0312 407 80 34
www.netgd.com.tr E-Posta: info@netgd.com.tr
Ticaret Sicil No: 252060 Mersis No: 0311054903800010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.
Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıhat Sk. No:12/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 53 Fax:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250096 Mersis No:0531654503900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Bölgede yer alan mesken nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 200 TL/m² ile 275 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	KAT	ALANI (m²)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/m²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAP. ORANI	PİYASA DEĞERİ
1	T	1	Zemin	175	280,00 ₺	49.000,00 ₺	588.000,00 ₺	/	5,20%	11.307.692,31 ₺
2	T	2	Zemin	570	260,00 ₺	148.200,00 ₺	1.778.400,00 ₺	/	5,20%	34.200.000,00 ₺
3	T	3	Zemin	220	270,00 ₺	59.400,00 ₺	712.800,00 ₺	/	5,20%	13.707.692,31 ₺
4	T	4	Zemin	120	280,00 ₺	33.600,00 ₺	403.200,00 ₺	/	5,20%	7.753.846,15 ₺
5	T	5	Zemin	290	270,00 ₺	78.300,00 ₺	939.600,00 ₺	/	5,20%	18.069.230,77 ₺
6	T	6	Zemin	130	280,00 ₺	36.400,00 ₺	436.800,00 ₺	/	5,20%	8.400.000,00 ₺
7	T	8	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
8	T	9	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
9	T	10	Zemin	655	260,00 ₺	170.300,00 ₺	2.043.600,00 ₺	/	5,20%	39.300.000,00 ₺
10	T	11	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
11	T	12	Zemin	55	300,00 ₺	16.500,00 ₺	198.000,00 ₺	/	5,20%	3.807.692,31 ₺
12	T	13	Zemin	90	300,00 ₺	27.000,00 ₺	324.000,00 ₺	/	5,20%	6.230.769,23 ₺
13	T	14	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
14	T	15	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
15	T	16	Zemin	70	300,00 ₺	21.000,00 ₺	252.000,00 ₺	/	5,20%	4.846.153,85 ₺
16	T	17	Zemin	290	270,00 ₺	78.300,00 ₺	939.600,00 ₺	/	5,20%	18.069.230,77 ₺
17	T	18	Zemin	150	280,00 ₺	42.000,00 ₺	504.000,00 ₺	/	5,20%	9.692.307,69 ₺
18	T	19	Zemin	165	280,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,20%	10.661.538,46 ₺
19	T	20	Zemin	135	280,00 ₺	37.800,00 ₺	453.600,00 ₺	/	5,20%	8.723.076,92 ₺
20	T	21	Zemin	75	300,00 ₺	22.500,00 ₺	270.000,00 ₺	/	5,20%	5.192.307,69 ₺
21	T	22	Zemin	353	260,00 ₺	91.780,00 ₺	1.101.360,00 ₺	/	5,20%	21.180.000,00 ₺
22	T	23	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
23	T	24	Zemin	140	280,00 ₺	39.200,00 ₺	470.400,00 ₺	/	5,20%	9.046.153,85 ₺
24	T	25	Zemin	245	270,00 ₺	66.150,00 ₺	793.800,00 ₺	/	5,20%	15.265.384,62 ₺
25	T	27	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
26	T	28	Zemin	245	270,00 ₺	66.150,00 ₺	793.800,00 ₺	/	5,20%	15.265.384,62 ₺
27	T	29	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
28	T	31	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
29	T	33	Zemin	250	270,00 ₺	67.500,00 ₺	810.000,00 ₺	/	5,20%	15.576.923,08 ₺
30	T	34	Zemin	250	270,00 ₺	67.500,00 ₺	810.000,00 ₺	/	5,20%	15.576.923,08 ₺
31	T	35	Zemin	65	300,00 ₺	19.500,00 ₺	234.000,00 ₺	/	5,20%	4.500.000,00 ₺
32	T	36	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
33	T	37	Zemin	250	270,00 ₺	67.500,00 ₺	810.000,00 ₺	/	5,20%	15.576.923,08 ₺
34	T	38	Zemin	80	300,00 ₺	24.000,00 ₺	288.000,00 ₺	/	5,20%	5.538.461,54 ₺
35	T	39	Zemin	60	300,00 ₺	18.000,00 ₺	216.000,00 ₺	/	5,20%	4.153.846,15 ₺
36	T	40	Zemin	235	270,00 ₺	63.450,00 ₺	761.400,00 ₺	/	5,20%	14.642.307,69 ₺
37	T	41	Zemin	165	280,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,20%	10.661.538,46 ₺
38	T	42	Zemin	165	280,00 ₺	46.200,00 ₺	554.400,00 ₺	/	5,20%	10.661.538,46 ₺
39	T	R6	Zemin	1285	220,00 ₺	282.700,00 ₺	3.392.400,00 ₺	/	5,20%	65.238.461,54 ₺
TOPLAM										473.037.692,31 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **~473.050.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 447 00 41 Fax: 0312 447 00 54
www.netgyl.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:251005 Mersis No:0631054100000219
Multepe Vergi Dairesi 631 054 9369

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Dükkanlar için aylık birim kira değeri 220 TL/m² ile 300 TL/m² arasında değişiklik göstermektedir. Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazların yüzölçümleri, mimari tipleri, kat planı ve cepheleri göz önünde bulundurularak aylık birim kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında değerler tespit edilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sözer Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 80 84 Fax:0312 467 80 94
www.netgd.com.tr Sermaye:10.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0510034830000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9360

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

Taşınmazların resmi evraklar konusunda herhangi bir eksik belgesi bulunmamaktadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Binir Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 61 Fax:0312 467 08 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:235055 Mersis No:0631004335000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9309

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parselde yer alan 39 adet "işyeri" vasıflı bağımsız bölümün piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar Yaklaşımına göre takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **473.943.000,00-TL** ve Yazıyla; **Dört Yüz Yetmiş Üç Milyon Dokuz Yüz Kırk Üç Bin Türk Lirası**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 568.731.600,00-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 dir.*

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınıflık Ne:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 67 Faks:0312 467 00 54
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250002 Mersis No:0631054020800019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 8369

Tapu Kaydı

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

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçüm	: [illegible] m2
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Ev. Niteliği	: [illegible]
Mahalle Adı	: [illegible]	Blok/Kat/Giriş /B.B.No	: [illegible]
Mevkii / Köy Adı	: TOKLUAĞ Mah.	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bil.Niteliği	: [illegible]
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yevmiye Numarası : [illegible] Beyanın Tarih [illegible] Beyan Tarihi [illegible] - Notu :		[illegible]	-

MİLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	Ölçüleş No	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible] A.Ş.		FAM		[illegible]	

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	[illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	[illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	[illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	[illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	[illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	Tedavül Kısıtlama Şerhi : AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. [illegible]	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-

Rapor Tarihi / Saat : [illegible]

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

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçüm	: [illegible] m2
İli / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Ev. Niteliği	: [illegible]
Mahalle Adı	: TOKLUAĞ Mah.	Blok/Kat/Giriş /B.B.No	: [illegible]
Mevkii / Köy Adı	: TOKLUAĞ Köy	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bil.Niteliği	: [illegible]
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yevmiye Numarası : [illegible] Beyanın Tarih [illegible] Beyan Tarihi [illegible] - Notu :		[illegible]	-

MİLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	Ölçüleş No	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible] A.Ş.		FAM		[illegible]	

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	[illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	[illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	[illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	[illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	[illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	Tedavül Kısıtlama Şerhi : AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. [illegible]	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-

Rapor Tarihi / Saat : [illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şerif Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 09 34 Fax:0312 467 09 34
www.netgd.com.tr Sermaye:16.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:210096 Mersis No:0631054012900018
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9289

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

Zemin Tipi	: Gri Mülkiyet	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Arsa Toplu Niteliği	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible]	Blok/Kat/Girişi - B.B.No	: [illegible]
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Cilt / Sayfa No	: [illegible]	Bağ.Böl. Niteliği	: [illegible]
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı [illegible]		[illegible]	–

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Edinilişi No	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE İNŞAAT KAYDI BİTİRİLİŞİ A.Ş.		Tam		[illegible]	

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

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

Zemin Tipi	: Gri Mülkiyet	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Arsa Toplu Niteliği	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible]	Blok/Kat/Girişi - B.B.No	: [illegible]
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Cilt / Sayfa No	: [illegible]	Bağ.Böl. Niteliği	: [illegible]
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı [illegible]		[illegible]	–

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Edinilişi No	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE İNŞAAT KAYDI BİTİRİLİŞİ A.Ş.		Tam		[illegible]	

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

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

Zemin Tipi	: Gri Mülkiyet	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Arsa Toplu Niteliği	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible]	Blok/Kat/Girişi - B.B.No	: [illegible]
Mevkii	:	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Cilt / Sayfa No	: [illegible]	Bağ.Böl. Niteliği	: [illegible]
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı [illegible]		[illegible]	–

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Edinilişi No	Hisse Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE İNŞAAT KAYDI BİTİRİLİŞİ A.Ş.		Tam		[illegible]	

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. [illegible] Çankaya/Ankara
Tel: 0312 467 00 01 Fax: 0312 467 00 34
www.netgsl.com.tr Sermaye: 14.000.000.00 TL
Ticaret No: [illegible] Vergi No: [illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 631 084 9309

Şerh	Finansal Kiralama Şerhi - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. arası [illegible] sayılı Kiralama sözleşmesi (Başlama Tarihi [illegible])	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible] - [illegible]

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Haklılar için Dotayılı - ŞHİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli/İlçesi	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Niteliği	: [illegible]
Kurum Adı	: Çankaya/ANKARA TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: [illegible]
Mahalle/Köy Adı	: [illegible] Mah.	Arsa Pay/Paydaş	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bil. Nitelik	: İş Yeri
Cilt/Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	Yönetim Planı - [illegible] Tarih [illegible] Kiralama Tarihi [illegible] - Sıra 3		[illegible] - [illegible]	-

MEVKUFAT BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi Pay/Payda	Malumatı	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE İNŞAAT VE LİMAN İŞLETMELERİ A.Ş.	1/1		[illegible] Kiralama Sözleşmesi Şerhi - [illegible] - [illegible]	-

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	T.C. Sınırlı Sorumluluk Şirketi [illegible] - [illegible] - [illegible]	TÜRKİYE İLTİZAMLAR İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ	[illegible] - [illegible]	-
Şerh	Finansal Kiralama Şerhi - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. arası [illegible] sayılı Kiralama sözleşmesi (Başlama Tarihi [illegible])	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible] - [illegible]	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Haklılar için Dotayılı - ŞHİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli/İlçesi	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Niteliği	: [illegible]
Kurum Adı	: Çankaya/ANKARA TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: [illegible]
Mahalle/Köy Adı	: [illegible] Mah.	Arsa Pay/Paydaş	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bil. Nitelik	: İş Yeri
Cilt/Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

Rapor Tarihi / Saati: [illegible]

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	Yönetim Planı - [illegible] Tarih [illegible] Kiralama Tarihi [illegible] - Sıra 1		[illegible] - [illegible]	-

MEVKUFAT BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi Pay/Payda	Malumatı	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE İNŞAAT VE LİMAN İŞLETMELERİ A.Ş.	1/1		[illegible] Kiralama Sözleşmesi Şerhi - [illegible] - [illegible]	-

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	T.C. Sınırlı Sorumluluk Şirketi [illegible] - [illegible] - [illegible]	TÜRKİYE İLTİZAMLAR İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ	[illegible] - [illegible]	-
Şerh	Finansal Kiralama Şerhi - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. arası [illegible] sayılı Kiralama sözleşmesi (Başlama Tarihi [illegible])	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible] - [illegible]	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Haklılar için Dotayılı - ŞHİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli/İlçesi	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Niteliği	: [illegible]
Kurum Adı	: Çankaya/ANKARA TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: [illegible]
Mahalle/Köy Adı	: [illegible] Mah.	Arsa Pay/Paydaş	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bil. Nitelik	: İş Yeri
Cilt/Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	Yönetim Planı - [illegible] Tarih [illegible] Kiralama Tarihi [illegible] - Sıra 1		[illegible] - [illegible]	-

MEVKUFAT BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Hissesi Pay/Payda	Malumatı	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE İNŞAAT VE LİMAN İŞLETMELERİ A.Ş.	1/1		[illegible] Kiralama Sözleşmesi Şerhi - [illegible] - [illegible]	-

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	T.C. Sınırlı Sorumluluk Şirketi [illegible] - [illegible] - [illegible]	TÜRKİYE İLTİZAMLAR İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ	[illegible] - [illegible]	-
Şerh	Finansal Kiralama Şerhi - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. arası [illegible] sayılı Kiralama sözleşmesi (Başlama Tarihi [illegible])	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible] - [illegible]	-

Rapor Tarihi / Saati: [illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sağlık Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 467 00 24 Fax: 0312 467 00 24
www.netgsl.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
T.Ş.Ş.No. [illegible] Mersis No: [illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 691 054 9389

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Dökümü - Şifreli var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçüm	: 100.[illegible] m2
İl / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Ana Taş. Niteliği	: [illegible]
Kurum Adı	: Gölbaşı [illegible] TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible] Mah	Arsa Paylı Parsel	: [illegible]
Mevkii	:	Reg.Bil. Niteliği	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih / Yevmiye	Terkin Sebebi / Tarih / Yev.
[illegible]	[illegible]		[illegible]	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Ebadı / No	Hisse Paydaşı	Malikliyet	Edinme Sebebi / Tarih / Yev.	Terkin Sebebi / Tarih / Yev.
[illegible]	TÜRKİYE İHRACAT KREDİ BANKASI A.Ş.	[illegible]			[illegible]	-

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih / Yevmiye	Terkin Sebebi / Tarih / Yev.
[illegible]	[illegible]	TÜRKİYE İLİŞKİLER DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	TÜRKİYE İLİŞKİLER DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	TÜRKİYE İLİŞKİLER DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	TÜRKİYE İLİŞKİLER DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	TÜRKİYE İLİŞKİLER DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	ARUS İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Dökümü - Şifreli var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçüm	: 100.[illegible] m2
İl / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Ana Taş. Niteliği	: [illegible]
Kurum Adı	: Gölbaşı [illegible] TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible] Mah	Arsa Paylı Parsel	: [illegible]
Mevkii	:	Reg.Bil. Niteliği	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih / Yevmiye	Terkin Sebebi / Tarih / Yev.
[illegible]	[illegible]		[illegible]	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Ebadı / No	Hisse Paydaşı	Malikliyet	Edinme Sebebi / Tarih / Yev.	Terkin Sebebi / Tarih / Yev.
[illegible]	TÜRKİYE İHRACAT KREDİ BANKASI A.Ş.	[illegible]			[illegible]	-

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih / Yevmiye	Terkin Sebebi / Tarih / Yev.
[illegible]	[illegible]	TÜRKİYE İLİŞKİLER DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
[illegible]	[illegible]	ARUS İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Dökümü - Şifreli var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçüm	: 100.[illegible] m2
İl / İlçe	: ANKARA/GÖLBAŞI	Ana Taş. Niteliği	: [illegible]
Kurum Adı	: Gölbaşı [illegible] TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible] Mah	Arsa Paylı Parsel	: [illegible]
Mevkii	:	Reg.Bil. Niteliği	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih / Yevmiye	Terkin Sebebi / Tarih / Yev.
[illegible]	[illegible]		[illegible]	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıhhiye Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 02 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 265006 Mersis No:0831054937500019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

MEVCUTTUR BELGESİ

Sıra No	Hisse	Hisse Pay/Payda	Mevcudu	Edinme Sebebi - Tarih - Sayı	Terkin Sebebi - Tarih - Sayı
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Sayı
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Beteyh - Şİİ var)

Zemin Tipi	[illegible]	Ada/Parsel	[illegible]
Zemin No	[illegible]	Yüzölçüm	[illegible]
İli / İlçe	ANKARA / [illegible]	Arsa Tas. Nitelik	[illegible]
Mahalle Adı	[illegible]	Blok/Kat/Giriş B.B.No	[illegible]
Mahalle / Köy Adı	[illegible]	Arsa Pay/Paydı	[illegible]
Mevkii		Baş.Bel. Nitelik	[illegible]
Cilt / Sayfa No	[illegible]		
Sayfa Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Sayı
[illegible]	[illegible]		[illegible]	

MEVCUTTUR BELGESİ

Sıra No	Hisse	Hisse Pay/Payda	Mevcudu	Edinme Sebebi - Tarih - Sayı	Terkin Sebebi - Tarih - Sayı
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Sayı
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Beteyh - Şİİ var)

Zemin Tipi	[illegible]	Ada/Parsel	[illegible]
Zemin No	[illegible]	Yüzölçüm	[illegible]
İli / İlçe	ANKARA / [illegible]	Arsa Tas. Nitelik	[illegible]
Mahalle Adı	[illegible]	Blok/Kat/Giriş B.B.No	[illegible]
Mahalle / Köy Adı	[illegible]	Arsa Pay/Paydı	[illegible]
Mevkii		Baş.Bel. Nitelik	[illegible]
Cilt / Sayfa No	[illegible]		
Sayfa Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Sayı
[illegible]	[illegible]		[illegible]	

MEVCUTTUR BELGESİ

Sıra No	Hisse	Hisse Pay/Payda	Mevcudu	Edinme Sebebi - Tarih - Sayı	Terkin Sebebi - Tarih - Sayı
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Sayı
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Beteyh - Şİİ var)

Zemin Tipi	[illegible]	Ada/Parsel	[illegible]
Zemin No	[illegible]	Yüzölçüm	[illegible]
İli / İlçe	ANKARA / [illegible]	Arsa Tas. Nitelik	[illegible]
Mahalle Adı	[illegible]	Blok/Kat/Giriş B.B.No	[illegible]
Mahalle / Köy Adı	[illegible]	Arsa Pay/Paydı	[illegible]
Mevkii		Baş.Bel. Nitelik	[illegible]
Cilt / Sayfa No	[illegible]		
Sayfa Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Sayı
[illegible]	[illegible]		[illegible]	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bestepe Cdn. Sitre Sk. No:37/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 04
www.netgyd.com.tr Sermaye: 11.000.000,00 TL
Vk.Sic.No:256096 Mersis No:0311054033500019
Melepe Vergi Dairesi 631 054 9389

İPOTEK BİLGİLERİ

Sıraları No	Mahiyeti	Ebatlı(ı) No	Hissesi Payı/Payda	Mahrumiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.		Tam		[illegible]	-

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL borçlu kredi sözleşmesinden kaynaklanan tahsil [illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	1 TL borçlu kredi sözleşmesinden kaynaklanan tahsil [illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	1 TL borçlu kredi sözleşmesinden kaynaklanan tahsil [illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	1 TL borçlu kredi sözleşmesinden kaynaklanan tahsil [illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	1 TL borçlu kredi sözleşmesinden kaynaklanan tahsil [illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	Teminat Sözleşmesi Şerhi AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. [illegible]	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliklar için Detaylı - SBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçüm	: [illegible] m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kurum Adı	: Gölbaşı ANKARA TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: BAHÇELİEVLER	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bil. Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: 16 / 1650		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yevmiye Numarası : [illegible] Başlama Tarihi [illegible] Bitiş Tarihi [illegible] - Süresi :		[illegible]	-

İPOTEK BİLGİLERİ

Sıraları No	Mahiyeti	Ebatlı(ı) No	Hissesi Payı/Payda	Mahrumiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.		Tam		[illegible]	-

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL borçlu kredi sözleşmesinden kaynaklanan tahsil [illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-

Kayıt Tarihi / Saat : [illegible]

Sıra No	Mahiyeti	Ebatlı(ı) No	Hissesi Payı/Payda	Mahrumiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	Teminat Sözleşmesi Şerhi AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. [illegible]				AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ [illegible]	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliklar için Detaylı - SBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçüm	: [illegible] m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kurum Adı	: Gölbaşı ANKARA TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: BAHÇELİEVLER	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bil. Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: 16 / 1650		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yevmiye Numarası : [illegible] Başlama Tarihi [illegible] Bitiş Tarihi [illegible] - Süresi :		[illegible]	-

İPOTEK BİLGİLERİ

Sıraları No	Mahiyeti	Ebatlı(ı) No	Hissesi Payı/Payda	Mahrumiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.		Tam		[illegible]	-

Sıra No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL borçlu kredi sözleşmesinden kaynaklanan tahsil [illegible]	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	Teminat Sözleşmesi Şerhi AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. [illegible]	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliklar için Detaylı - SBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçüm	: [illegible] m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kurum Adı	: Gölbaşı ANKARA TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: BAHÇELİEVLER	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bil. Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: 16 / 1650		
Kayıt Durumu	: Aktif		

Kayıt Tarihi / Saat : [illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Beştepe Alt. Sıra Sok. No:17/2 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 467 00 01 Fax: 0312 467 00 24
www.netgsl.com.tr Sermaye: 14.000.000.00 TL
T.Ticaret Sicil No: 166606 Mersis No: 0310540300000019
Makepe Vergi Dairesi 631 054 9380

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MİLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - ŞBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MİLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - ŞBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MİLKİYET BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - ŞBİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ertelyat Mh. Sinsi Sk. No:13/3 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 407 50 61 Fax: 0312 407 60 54
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 253006 Mersis No: 0631054020000059
Maliye Vergi Dairesi: 631 054 0189

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıraları No	Malik	Hisse Paydaşlık	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	TAM		[illegible]	

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçüm	: [illegible] m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kurum Adı	: Gölbaşı ANKARA [illegible]	Blok/Kat/Geç. B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible] Mah.	Ana Taş/Paydaş	: [illegible]
Mevkiı	:	Bağ.Bil. Niteliği	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]		[illegible]	–

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıraları No	Malik	Hisse Paydaşlık	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	TAM		[illegible]	

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçüm	: [illegible] m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kurum Adı	: Gölbaşı ANKARA [illegible]	Blok/Kat/Geç. B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible] Mah.	Ana Taş/Paydaş	: [illegible]
Mevkiı	:	Bağ.Bil. Niteliği	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]		[illegible]	–

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıraları No	Malik	Hisse Paydaşlık	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible]	TAM		[illegible]	

Şıkkı	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçüm	: [illegible] m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kurum Adı	: Gölbaşı ANKARA [illegible]	Blok/Kat/Geç. B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible] Mah.	Ana Taş/Paydaş	: [illegible]
Mevkiı	:	Bağ.Bil. Niteliği	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sine Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 80 81 Fax: 0312 467 80 36
www.netgsb.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret No: 251020 Mersis No: 0531055138000018
Malteşe Vergi Dairesi 831 054 9309

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]		[illegible]	–

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Hissesi No	Hisse Pay/Payda	Mirasçılar	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]		[illegible]		[illegible]	

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

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

Zemin Tipi	: Gayrimenkul	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible]
İli / İlçesi	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kadastro Alanı	: [illegible]	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible]	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bil. Niteliği	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]		[illegible]	–

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Hissesi No	Hisse Pay/Payda	Mirasçılar	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]		[illegible]		[illegible]	

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

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

Zemin Tipi	: Bağımsız	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible]
İli / İlçesi	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: [illegible]
Kadastro Alanı	: [illegible]	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible]	Arsa Pay/Payda	: [illegible]
Mevkii	:	Bağ.Bil. Niteliği	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]		[illegible]	–

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Hissesi No	Hisse Pay/Payda	Mirasçılar	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]		[illegible]		[illegible]	

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	İrtifak Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

[illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Sk. Sem İş. Pk:17/C Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 00 54
www.netksl.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:156096 Mersis No:0630054030000010
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 5089

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ana/Alt Malikler için Ortaklık - Şöhret var)

Cinsi Tipi	[illegible]	Ada/Parsel	[illegible]
Cinsi Nitelik	[illegible]	Yüzölçüm	[illegible]
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Niteliği	[illegible]
Kurum Adı	Çankaya [illegible] TM	Malik/Kat Karşılığı İlişkiler	[illegible]
Mahalle / Köy Adı	[illegible] Mah.	Ana Paylı/Payda	[illegible]
Mevkii		Bağ/Bit. Niteliği	[illegible]
Cilt / Sayfa No	[illegible]		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - No
[illegible]	[illegible]		[illegible]	–

MEVCUT MALİKLERİ

Malik No	Malik	Ellerindeki Pay	Ana Paylı/Payda	Mevcudiyet	Edinme Sebebi - Tarih - No	Terkin Sebebi - Tarih - No
[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]	–

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - No
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	–

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:17 [illegible] ANKARA
Tel: 0312 467 00 [illegible] Fax: 0312 467 00 24
www.netad.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic. No: [illegible] Vergi No: 0831049200100019
Maliye Vergi Dairesi: [illegible] 031 054 0380

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-11-2023-16:00

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçümü(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	T/ZEMİN//29
Arsa Pay/Payda:	47/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	30 adet betonarme,A1 24 katlı meskn ,A2 8 katlı meskn,A3 5 katlı meskn,A4 6 katlı 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 : 08/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 20-07-2016 15:13 - 14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
701501909	(SN.6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	47	47	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 24-10-2022 46011	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıner Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 41 Fax:0312 467 01 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:230050 Mersis No:0318045430500010
Malkapı Vergi Dairesi 631 054 9389

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 4tyrrlSWx85 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 53 Fax:0312 467 30 54
www.netgd.com.tr Sermaye:2.214.000,00 TL
Tic.Sic.No:250676 Mersis No:0851054102900019
Mallepe Vergi Dairesi 631 054 9389

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Ontayık - Şifli var)

Zemin Tür	: [illegible]	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible]
İl/İlçe	: ANKARA/[illegible]	Arsa Tam Nitelik	: [illegible]
Sokak Adı	: [illegible]	Blok/Kat/Daire - B.B.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: [illegible]	Arsa Pay/Paydaş	: [illegible]
Mevkii	:	Bağımsız Nitelik	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S.No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih / Yevmiye	Terkin Sebebi / Tarih / Yev

[illegible]

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sırasıyla No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Paydaş	Yüzölçümü	Edinme Sebebi / Tarih / Yev	Terkin Sebebi / Tarih / Yev
[illegible]	[illegible]		[illegible]		[illegible]	

S.No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih / Yevmiye	Terkin Sebebi / Tarih / Yev
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 97 61 Fax:0312 467 97 34
www.avrupa.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0531054930000019
Maltepe Vergi Dairesi 531 054 9300

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Haklar için Detaylı - ŞDİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MEVAKİİ BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Haklar için Detaylı - ŞDİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MEVAKİİ BİLGİLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Haklar için Detaylı - ŞDİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şube Sk. No:17/3 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 26
www.netgyl.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:254036 Mersis No:0831054533000015
Mahşep Vergi Dairesi 631 054 5103

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Ebadı Hisse Pay/Payda	Hisseler	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible] A.Ş.	TAM		[illegible]	

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ana/Ayrılmamış Mülkler İçin Beyanlı - SDİ var)

Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	[illegible]
Zemin No	[illegible]	Yüzölçümü	[illegible] m2
İli/İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Niteliği	[illegible]
Kurum Adı	[illegible]	Blok/Kat/Daire -B.B.No	[illegible]
Mahalle / Köy Adı	[illegible]	Ana Pay/Payda	[illegible]
Mevkii		Bağ.Bld. Niteliği	İş Yeri
Cilt / Sayfa No	[illegible]		
Kayıt Durumu	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]		[illegible]	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Ebadı Hisse Pay/Payda	Hisseler	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible] A.Ş.	TAM		[illegible]	

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ana/Ayrılmamış Mülkler İçin Beyanlı - SDİ var)

Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	[illegible]
Zemin No	[illegible]	Yüzölçümü	[illegible] m2
İli/İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Niteliği	[illegible]
Kurum Adı	[illegible]	Blok/Kat/Daire -B.B.No	[illegible]
Mahalle / Köy Adı	[illegible]	Ana Pay/Payda	[illegible]
Mevkii		Bağ.Bld. Niteliği	İş Yeri
Cilt / Sayfa No	[illegible]		
Kayıt Durumu	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]		[illegible]	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Ebadı Hisse Pay/Payda	Hisseler	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible] A.Ş.	TAM		[illegible]	

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevar Sk. No:[illegible] Çankaya/ANKARA
Tel:0312 457 00 01 Fax:0312 457 05 24
www.netgd.com.tr Toplam: 14.000.000 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:[illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 021 034 0309

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maddeler için Detaylı - SBI var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli/İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Niteliği	: [illegible]
Mevkii Adı	: Kolbasar/ANKARA/TR	Bitişik Kat/Geç. ilil.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: BACALAR Mah.	Arsa Paylı/Payda	: [illegible]
Sayfa	:	Bağ.Bil. Niteliği	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - [illegible] - Sayfa 1		[illegible]	-

MİLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Hissesi Paylı/Payda	Hissesine	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE HAYAT VE EMEKLİLİK A.Ş.	TAM		[illegible]	

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	T.T. [illegible]	TÜRKİYE HAYAT VE EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	Tematsal Gayrimenkul Satış - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maddeler için Detaylı - SBI var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli/İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Niteliği	: [illegible]
Mevkii Adı	: Kolbasar/ANKARA/TR	Bitişik Kat/Geç. ilil.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: BACALAR Mah.	Arsa Paylı/Payda	: [illegible]
Sayfa	:	Bağ.Bil. Niteliği	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - [illegible] - Sayfa 1		[illegible]	-

MİLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Hissesi Paylı/Payda	Hissesine	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE HAYAT VE EMEKLİLİK A.Ş.	TAM		[illegible]	

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	T.T. [illegible]	TÜRKİYE HAYAT VE EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	Tematsal Gayrimenkul Satış - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maddeler için Detaylı - SBI var)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: [illegible]
Zemin No	: [illegible]	Yüzölçümü	: [illegible] m2
İli/İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Niteliği	: [illegible]
Mevkii Adı	: Kolbasar/ANKARA/TR	Bitişik Kat/Geç. ilil.No	: [illegible]
Mahalle / Köy Adı	: BACALAR Mah.	Arsa Paylı/Payda	: [illegible]
Sayfa	:	Bağ.Bil. Niteliği	: İş Yeri
Cilt / Sayfa No	: [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yönetim Planı - [illegible] - Sayfa 1		[illegible]	-

MİLKİYET BİLGİLERİ

Sıralama No	Malik	Hissesi Paylı/Payda	Hissesine	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	TÜRKİYE HAYAT VE EMEKLİLİK A.Ş.	TAM		[illegible]	

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	T.T. [illegible]	TÜRKİYE HAYAT VE EMEKLİLİK ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-
Şerh	Tematsal Gayrimenkul Satış - AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	[illegible]	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 00 [illegible] F:0312 407 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL,
Tic.Sic.No:244690 Mersis No:0310500335000019
Mollepe Vergi Dairesi 631 054 0120

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ sazı)

Zemin Tipi	Ana Mülkiyet	Ada/Parsel	[illegible]
Zemin No	[illegible]	Yüzölçüm	[illegible] m2
İli / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Niteliği	[illegible]
Sayfa Adı	Gelişmiş ANKARA TM	Blok/Kat/Girişi /B.B.No	[illegible]
Mahalle / Köy Adı	HACILARI Mah.	Arsa Paylı/Payda	[illegible]
Mevkii		Bağ.Bld. Niteliği	5 Yıl
Cilt / Sayfa No	[illegible]		
Sayfa Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	[illegible]		[illegible]	-

MİLLİYET BİLGİLERİ

Sayfa No	Malik	Hissesi Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	TÜRKİYE İNŞAAT VE TİCARİ İŞLER A.Ş.	TAM		[illegible]	

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-
Şerh	[illegible] AKTİF İNŞAAT TİCARİ VE TİCARET A.Ş. [illegible]	AKTİF İNŞAAT TİCARİ VE TİCARET A.Ş. [illegible]	[illegible]	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ sazı)

Zemin Tipi	Ana Mülkiyet	Ada/Parsel	[illegible]
Zemin No	[illegible]	Yüzölçüm	[illegible] m2
İli / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Niteliği	[illegible]
Sayfa Adı	Gelişmiş ANKARA TM	Blok/Kat/Girişi /B.B.No	[illegible]
Mahalle / Köy Adı	HACILARI Mah.	Arsa Paylı/Payda	[illegible]
Mevkii		Bağ.Bld. Niteliği	5 Yıl
Cilt / Sayfa No	[illegible]		
Sayfa Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	[illegible]		[illegible]	-

Rapor Tarihi / Saati : [illegible]

MİLLİYET BİLGİLERİ

Sayfa No	Malik	Hissesi Pay/Payda	Mülkiyet	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
[illegible]	TÜRKİYE İNŞAAT VE TİCARİ İŞLER A.Ş.	TAM		[illegible]	

SIRA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-
Şerh	[illegible] AKTİF İNŞAAT TİCARİ VE TİCARET A.Ş. [illegible]	AKTİF İNŞAAT TİCARİ VE TİCARET A.Ş. [illegible]	[illegible]	-

* Tüm satılan şahıslar ve teyanlar sıdı etkilemek istendiğinde tanımlanmaktadır.

Kaşeyi Yapan : A. [illegible]
Tarih : [illegible]
Kaşeyi Uygulayan
24.10.2027

Rapor Tarihi / Saati : [illegible]

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:17/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 10 81 / 0312 467 10 34
www.kotisel.com.tr Sermaye:14.000,00 TL
Ticaret Sic. No:256096 Mersis No:0611084023500039
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9389

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

Ada/Parsel:	111328/1
AT Yüzölçüm(m2):	108326.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ts/ZEMİN KAT-BODRUM KAT//1
Arsa Pay/Payda:	851/108326
Ana Taşınmaz Nitelik:	38 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 : 08/06/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 20-07-2016 15:13 - 14040	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 447 00 61 Fax: 0312 437 40 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret No:265006 Mersis No:0831054032000019
Malkepe Vergi Dairesi 631 054 9369

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birlik Sk. No:17 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 80 01 Fax:0312 467 80 56
www.netgd.com.tr Ödenmiş Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:230697 Mersis No:0635054928000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 5269

İmar Çapı ve CBS Krokisi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-30149 07.11.2023

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

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

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

İlgide kayıtlı yazı ile; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Karaoğlan, İncek, Hacılar ve Kızılcaşar 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, halen 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: 881D0631-0EE6-47AD-9089-D822B3727708 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/gelbasi-ebys
Özel Osman Paşa Mahallesi Sebil Caddesi No: 3 PK 06165
0312 495 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için Büşra DURMAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Bl. No:13/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:220696 Mersis No:0851054910200019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 5369

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: 8E1D0933-60F0-4740-0010-D0221337706 Doğrulama Adresi: https://www.netcbs.gov.tr/gelbesi-ebys
Ozel Ocuzu Paşa Mahallesi Sakal Caddesi No: 3 PK 06865
0312 485 5555
KEP Adresi : gb9 5hz01.kep.tr
Bilgi için Büşra DURSAAZ
Şehir Plancısı

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sk. No:19/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 06 01 Fax:0312 467 03 04
www.netgyl.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret No: 231096 Mersis No: 0631043031500019
Nokiape Vergi Dairesi 631 054 9389

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYESİ

İMAR DURUMU

03.06.2015 tarih ve B-1 nolu bahçeli mutbakı ile
1 mer kinci dönemi bahçeli evlerin ve bir olan yapılanması

03.06.2015
Sayı: 130/15

KROKİ EKTEDİR

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esentepe Mh. Şair Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 60 61 Faks:0312 407 60 54
www.netgayrimenkul.com.tr Sermaye: 10.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:255020 Mersis No:0631054030000910
Mükellef Vergi Dairesi 631 054 0360

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
YOL KOTU		06/01/2015 TARİH 06/15 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU		22 Ocak 2015 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE REVANI		22/01/2015 TARİH 03621 SAYILI
VEKALETNAME		Vekaletler

MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI

PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
	Selçuk TURŞAKOĞ Mimar	23 Ocak 2015

BUTLANDA TAŞIYICI MAHAL DEĞİŞİKLİĞİ; AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLDİKTEN SONRA İLGİLİLERİNCE ÜYELİK ESNASINDA İMZALANACAKTIR.

- BİNA METİ GEÇİŞ İNŞAAT BUTASALARINA İŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İNŞAATIN YAKINDAN ALINACAKTIR.
- RUHSAT ALINMADAN ÖNCE İNŞAAT YAPILAMAZ.
- RUHSAT ALINMADAN YAPININ YIKIMI YAPILACAKTIR.
- RUHSAT ALINMADAN TAHLİYE YAPILAMAZ. BELGESİ İSTENECEKTİR.

Mimar Mehmet TABANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje müellifi Emel ERCAN denetiminde kontrol edilen, İmar Kanunu ve Plânlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde gösterilen uygunluklar, dinamiktir ve inşa sahibinin yetkisi sahibi olmak, eşliğinde ve çıktı doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gösterilen kapsamın inşaat uygulaması esnasında oluşabilecek uygunsuzluklar hakkında bir sınır doğuracak mayıda vermeyecek şekilde fenni mesulün veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün bilgisi dahilinde onaylı onay işlemi yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sk. No:17/A Çankaya/ANKARA
Telefon: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 24
www.netgl.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 0931034001000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 3089

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

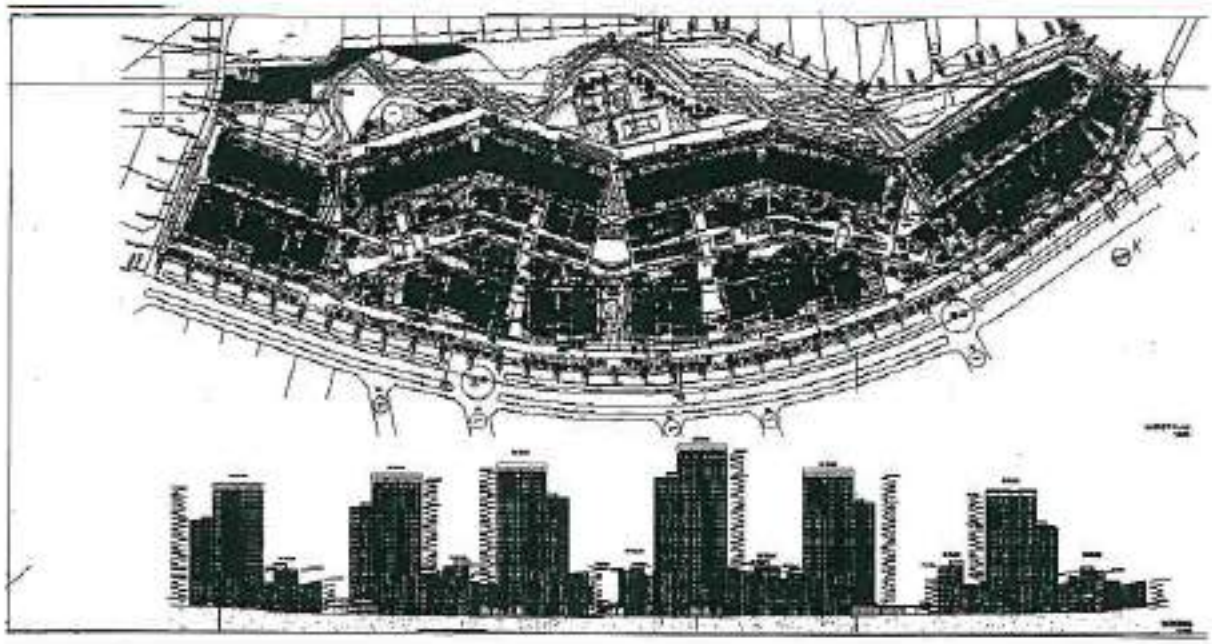
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
...../...../.....	...../...../.....	22 Ocak 2015
	Selcan TURŞAKOZ	

BU PLANDA YAZILI MAHAL, BİNE ZİH, AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GEÇERLİDİR.

- 1.00 M YÜKSEKLİĞİ İSTİNAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İSTİNAT DUVARI RUHSATI ALINACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA TAHAHÜTNAME BİLGİSİ İSTENECEKTİR.

Mimar Melkan TABANLIOĞLU tarafından hazırlanan, proje denetçisi Erol ERCAN tarafından kontrol edilen, İmar Kanuna 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. Sinsi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 15 Fax:0312 467 00 04
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000.00 TL
Tic.Sic.No:208006 Mersis No:0631050120000108
Mahkeme Vergi Dairesi 631 054 9369



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Cd. No:[illegible] Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 [illegible] Fax:0312 467 00 24
www.netgsb.com.tr Sermaye: 14.200.000,00 TL
Ticaret No:[illegible] Mersis No:[illegible]
Maltepe Vergi Dairesi 631 004 9309

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Tekrar Özellikleri

Yapı Projeleri

TADAN İNŞ.
Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanat Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 407 08 81 Fax:0312 407 02 24
www.netdd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:265646 Mersis No:0831054931000019
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9319

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kuruluşla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Cumhuriyet Mh. Sinar Sk. No:2/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 50 [illegible] Fax:0312 467 50 54
www.netgd.com Sermaye: 14.008.000,00 TL
Ticaret Sicil No:[illegible] Mersis No:0531031512000010
Maliye Vergi Dairesi 631 054 9389

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetim Şeflerin

Formlu Düzenlemenin Kapsamına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kişinin İlgili Özellikleri

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MİMARİ				
STATİK				
ELEKTRİK				
MAKİNE				

TAŞANLIOĞLU
Yeminli Mimarlık
Certified Architect

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kişilerle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Satıya Sunan

Resmi Dükkanlarla Kullanılan İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU
Mimarlık Danışmanlık

YAPI RUHSATI

14108[illegible]

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenecek Kısmıyla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE DAYANAĞI	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 447 [illegible] Fax: 0312 407 [illegible]
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:[illegible] Mersis No:0531[illegible]0019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0169

YAPI RUHSATI

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Şantiye Şefiyle

Form Düzenlenen Kişiye İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Denetçi Şefinin

Eski Düzenlenen Ruhsatla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞKANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kullanılan İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kadastro İlgili Özellikler | Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TARANLIOĞLU Yeminli Mali Müşavirlik Gürsel SÜRMELİ

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Hususlara İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Eskişehir Cad. Sokak No:13/8 Yenişehir/ANKARA
Tel:0312 467 10 61 Fax:0312 467 06 30
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:250093 Mersis No:0810100100900019
Melikşah Vergi Dairesi 8810100100

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Proje Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapıya İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

Gayrimenkul Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Devriye Şefinin

Form Düzenlenen/Kesilen İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU Mühendislik Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bestiyat Mh. Emek Sk. No:14 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 405 00 85 - 0312 407 80 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000 TL
Tic.Sic.No:266606 Mersis No:0310540100000019
Malatya Vergi Dairesi 631 054 6120

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kişilerle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

TARANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sem Sk. No:17/3 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 34 Fax:0312 467 00 34
www.netkgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sic. No:230890 Mersis No:0431034502500019
Molbaşı Vergi Daire: 6230543309

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteah hidinin

Sanliye Şefinin

Fenn Mükellefinin Kesmiş İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU
Mimarlık Danışmanlık

NET KURUMSAL GAYRIMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şehit Sk. No:11 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 457 00 34 Fax: 0312 457 00 34
www.netkd.com.tr Sermaye: 1.000.000,00 TL
T.C. Sic No: 332008 Mersis No: 0831054931500019
Maliye Vergi Dairesi 624 054 9189

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili 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. Şimşek Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 00 Fax:0312 457 07 34
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Vergi Dairesi 931 994 9389

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefin

Proje Düzenlenen Kamu İşi Özellikler

Yapı ile İlgi Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN				

TABANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Ff. Sıraselviler Cd. No:17/7 Yenişehir/ANKARA
Tel:0312 407 00 77 Faks:0312 417 49 34
www.nogd.com.tr Sermaye 14.000.000.00 TL
Tic.Sic.No.255036 Mersis No:0631054009300019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9300

YAPI RUHSATI

132159651

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Şantiye Şefleri

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

TABANLIOĞLU
Müşavirlik Hizmetleri
Limited Şirketi

Yapı Projeleri

MİMARİ PROJE	MİMARİ PROJE				

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Selçuk Sk. No:11/10 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 06 01 Fax: 0312 467 07 34
www.netgd.com.tr
Ticaret Sicil No: 254995 Mersis No: 0621054510200019
Mehmet Vurgit Dairesi: 631 054 9289

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitleri

Şantiye Şefinin

Farm Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI RUHSATI

Yapı Kullanım

Yapı Müteahhitleri

Şantiye Şefleri

Proje Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TABANLIOĞLU

YAPI RUHSATI

13460733

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Fen Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MİMARİ

MEKANİK

ELEKTRİK

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

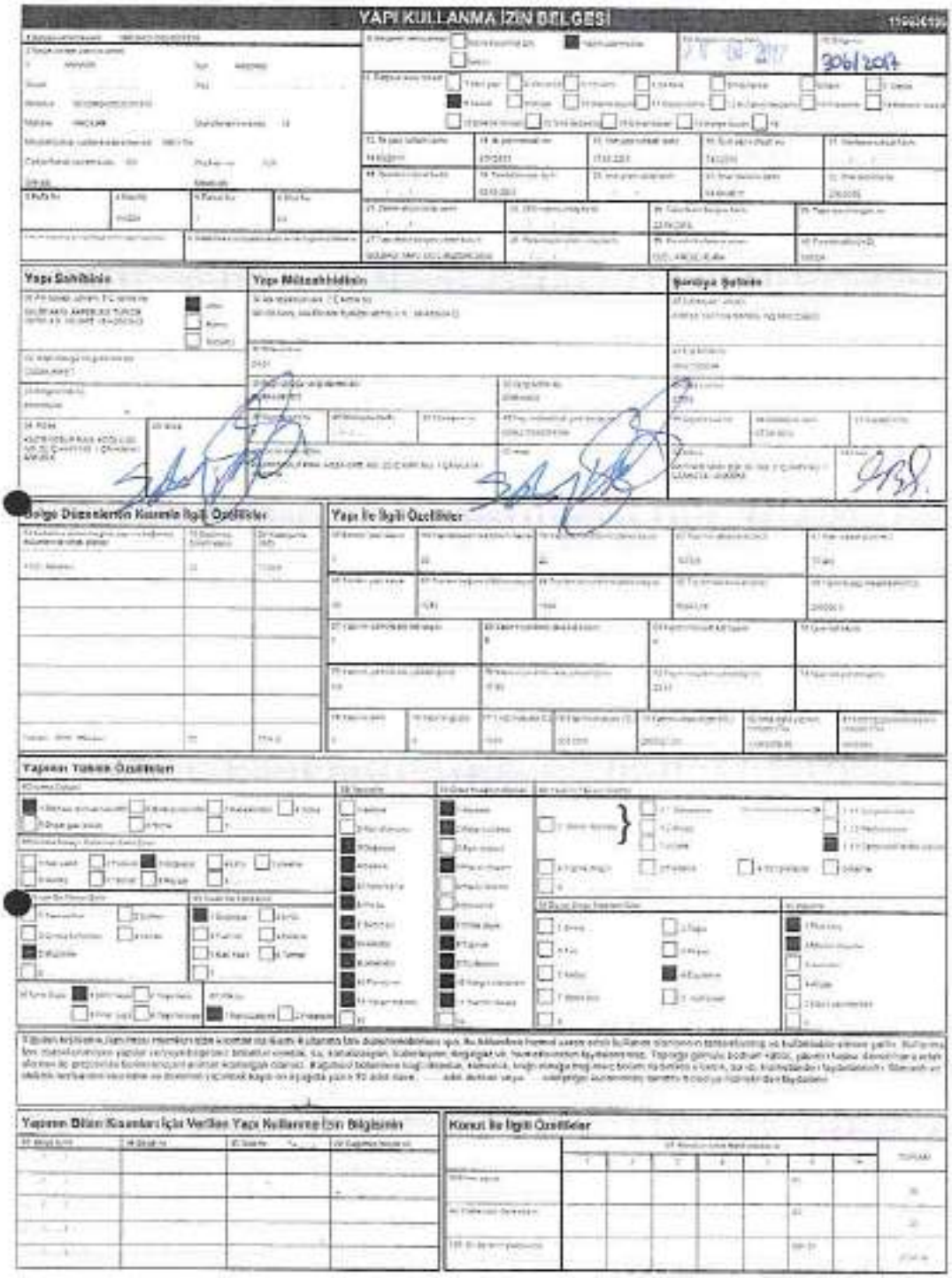
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

TAŞANLIOĞLU Mimarlık Danışmanlık Limited Şirketi

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sk. No:1/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 61 Fax:0312 457 00 54
www.netgyr.com Sermaye:1.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:434666 Mersis No:0310549266000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9266



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

3061/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Tabiat Özellikleri

Yapının Bitan Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Ruhsat ve Eklerine Uygunluğa İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Nizamları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Kö. Sinan Sk. No: 7/1 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 467 30 01 Fax: 0312 467 30 34
www.netgd.com.tr E-Posta: info@netgd.com.tr
Vergi Dairesi: Mahiçepe Vergi Dairesi 031 056 0389

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

26.04.2017

304/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Bağımsız Bölümlerin Kullanımına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Kullanımı İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konutlar İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanat Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 86 61 Faks:0312 417 03 54
www.netgd.com.tr Ödenmiş Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:199101 Mersis No:0831054133900089
Maltepe Vergi Dairesi 831 054 9189

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

14/202010

25.04.2017 3031209

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şeflerin

Belge Düzenlenen Kısmda İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sine Cd. No:21 Kızılay/ANKARA
Tel:0312 427 00 61 Fax:0312 427 00 24
www.netgd.com.tr Sermaye:14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No:201030 Mersis No:0601054503000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

302/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhitlerinin

Sorumlu Şefinin

Belgeye Dayanak Olan Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitme Kısmen İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sok. No:2/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 08 81 Faks:0312 467 03 24
www.netgd.com.tr
Mülkiye Vergi Dairesi 621 054 9380

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefinin

Belge Düzenlenme Konusu İle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sevgi Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 04 Fax: 0312 467 00 06
www.n-gdanismanlik.com
Ticaret Sicil No: 250808 Mersis No: 0310040300000019
Mal Beyan Varlık Bilgisi: 14.000.000,00 TL
Maltepe Vergi Dairesi: 4 9309

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin

Kısmi İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinsi Sk. No:1/11 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 08 61 Fax:0312 467 07 30
www.netgul.com.tr Sermaye: 10.000.000,00 TL
Ticaret No:203108 Mersis No:0031034100000319
Malıtepe Vergi Dairesi 631 054 0389

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sanayi Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bilim Kurulları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanat Sk. No:1/11 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 98 61 Fax:0312 467 03 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 16.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 230694 Mersis No: 0950045950200019
Mütepe Vergi Dairesi 631 054 1389

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmıla İlgili Ölçüler

Yapı İle İlgili Ölçüler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitan Kısmının İçin Verilişe/Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Ölçüler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

297/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısıtları İçin Varılan Yapı Kullanılabilirlik Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şmer Sok. No:7/4 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 30
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 254000 Mersis No: 0453034833900019
Mükellef Vergi Dairesi: 0312 054 3989

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

296 / 2017

Yapı Sahipleri

Yapı Müteahhitleri

Sorumlu Şefler

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmından İlgili Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Kısmı İle İlgili Özellikler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

12272462

26-06-2017

295/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Kullanılabilmesi Mevzuatta Belgi Kullanılacak Kısmı Kullanma İzni Düzenlenmesi İçin, Bu Belgenin Ve Ekinde Verilen Kısmı Kullanma İzni Belgesinin Kullanılabilir Olması Şartı Kullanma İzni Düzenlenmesi Şartlar Ve Projesinde Belirtilen Veyahut Kullanılan Olmalı. Belgenin Tahsisinde Belge Ve Ekler Kullanılan Belgenin Belirtilen Ve Belirtilmiş Olmalı, Ve Ve Hükümlülüğü Bağlanacaktır. Yıkılacak Ve Elektrik Tesisatının Ve Ve Yapılmak Kapılı Ve Aşağıda Yazılı Olan Ve Ve Olan Olan Olan

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Bölge Düzenlemesine Konuya İlişkin Özellikler

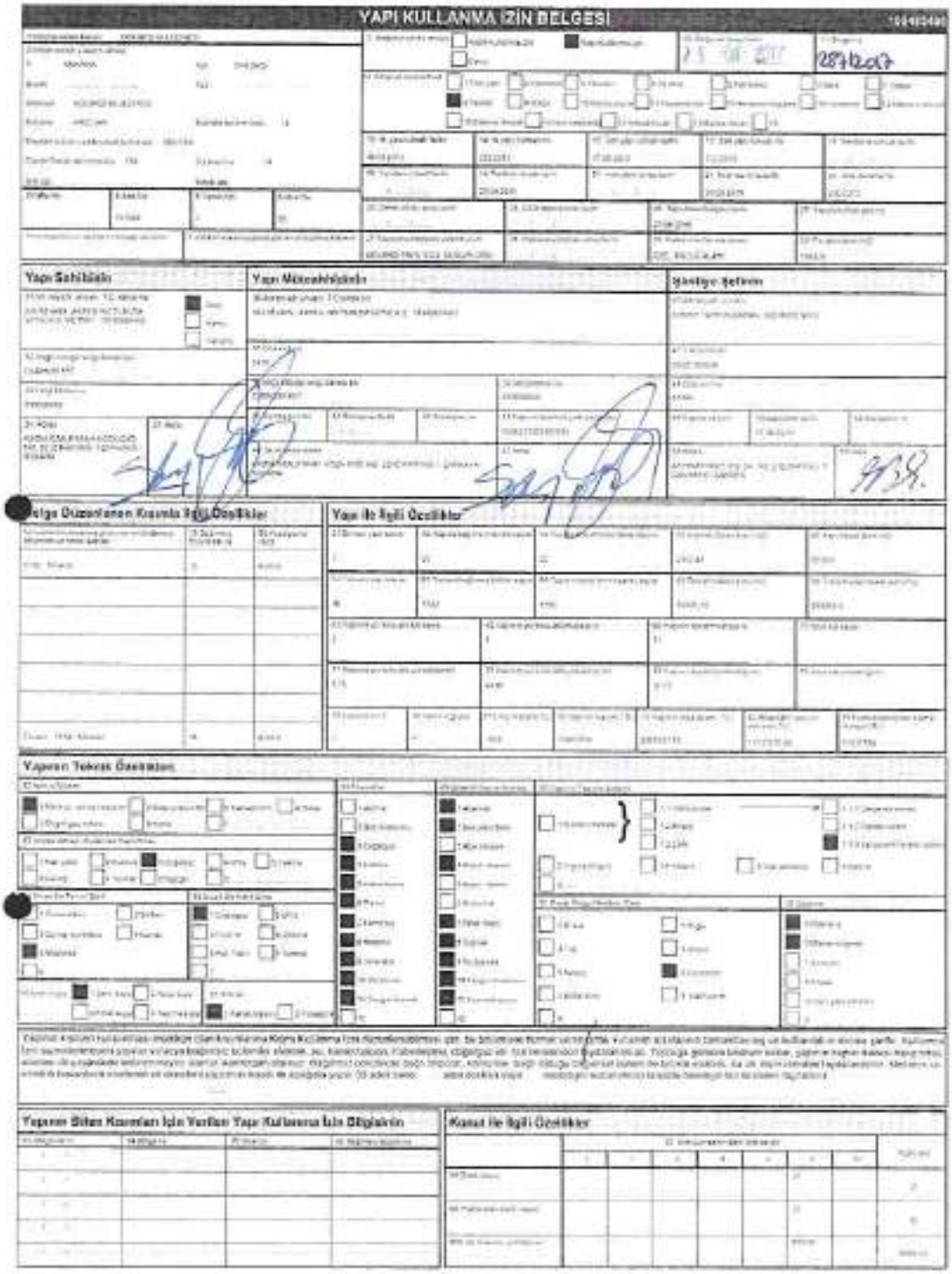
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Nizamlar İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Emniyet Sok. No:27/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 497 00 01 Faks:0312 497 00 04
www.netgd.com.tr Ticaret Sicil No: 0351 8543 3700 0019
Tic.Sic.No: 210656 Mersis No: 0351 8543 3700 0019
Maltepe Vergi Dairesi 531 854 9339



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

İşletme Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerin

Kısmı İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

23-04-2013	2361/2013

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin

Bağımsız Bölümlerin Kısmen İşgal Durumu	Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmen İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin	Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanayi Sk. No:2/12 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 463 00 00 Fax:0312 463 00 36
www.netgd.com.tr Sermaye: 16.000.000,00 TL
Ticaret No: 330006 Mersis No:0631054503000019
Melikşah Vergi Dairesi 631 054 5030

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmda İlgili Ünitelikler

Yapı İle İlgili Ünitelikler

Yapının Teknik Ünitelikleri

Yapının Ünite Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Kısmı İle İlgili Ünitelikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şair Sk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 417 30 01 Fax: 0312 417 30 06
www.netgyd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil No: 243836 Mersis No: 0301049309000019
Mutlepe Vergi Dairesi 621 054 0369

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Kat Malikinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

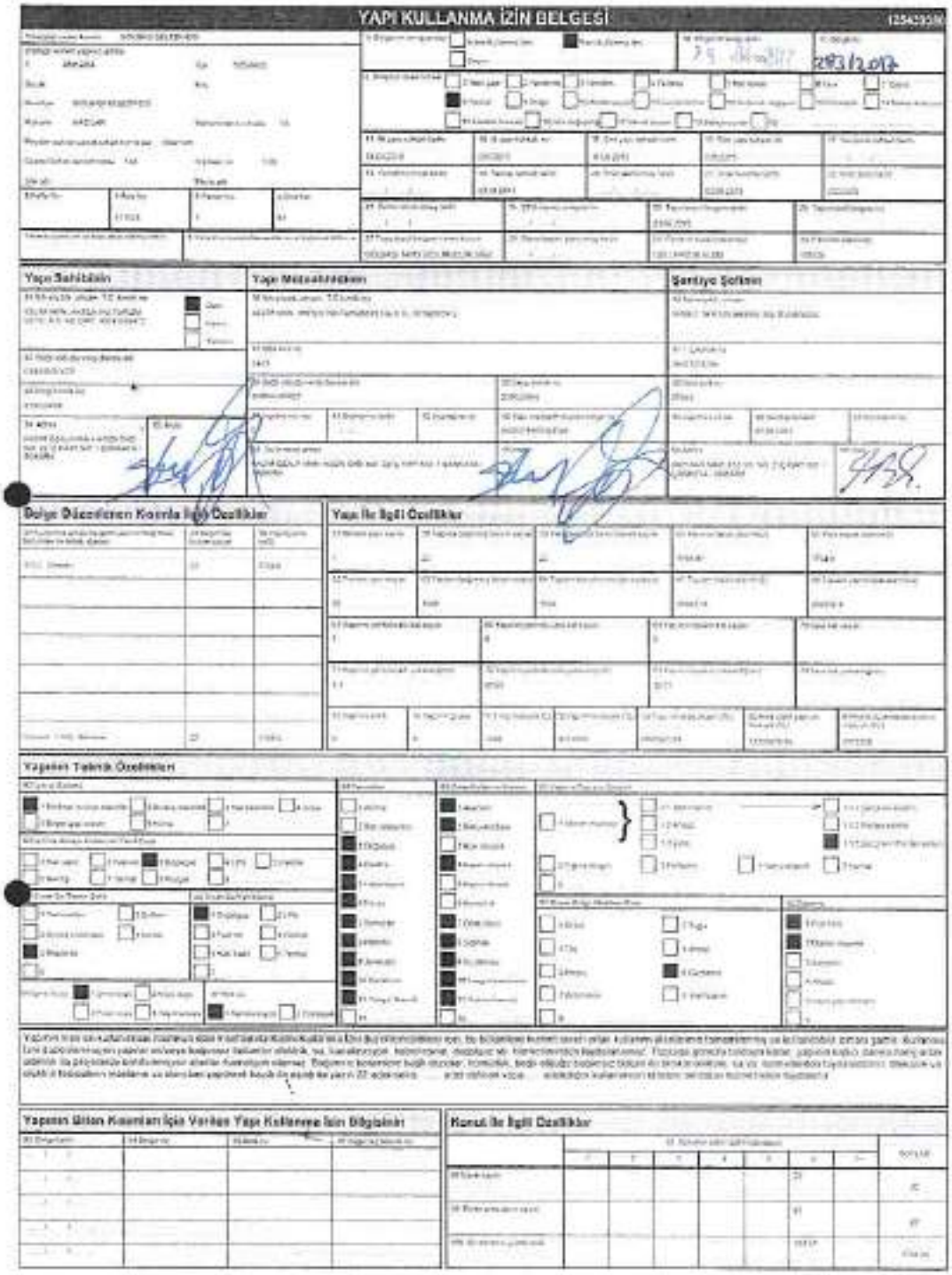
Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Kullanım İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Bölge Düzenleme Kısmı İle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitan Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

25 - 06 - 2017

2372/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Görüşe Dahilen

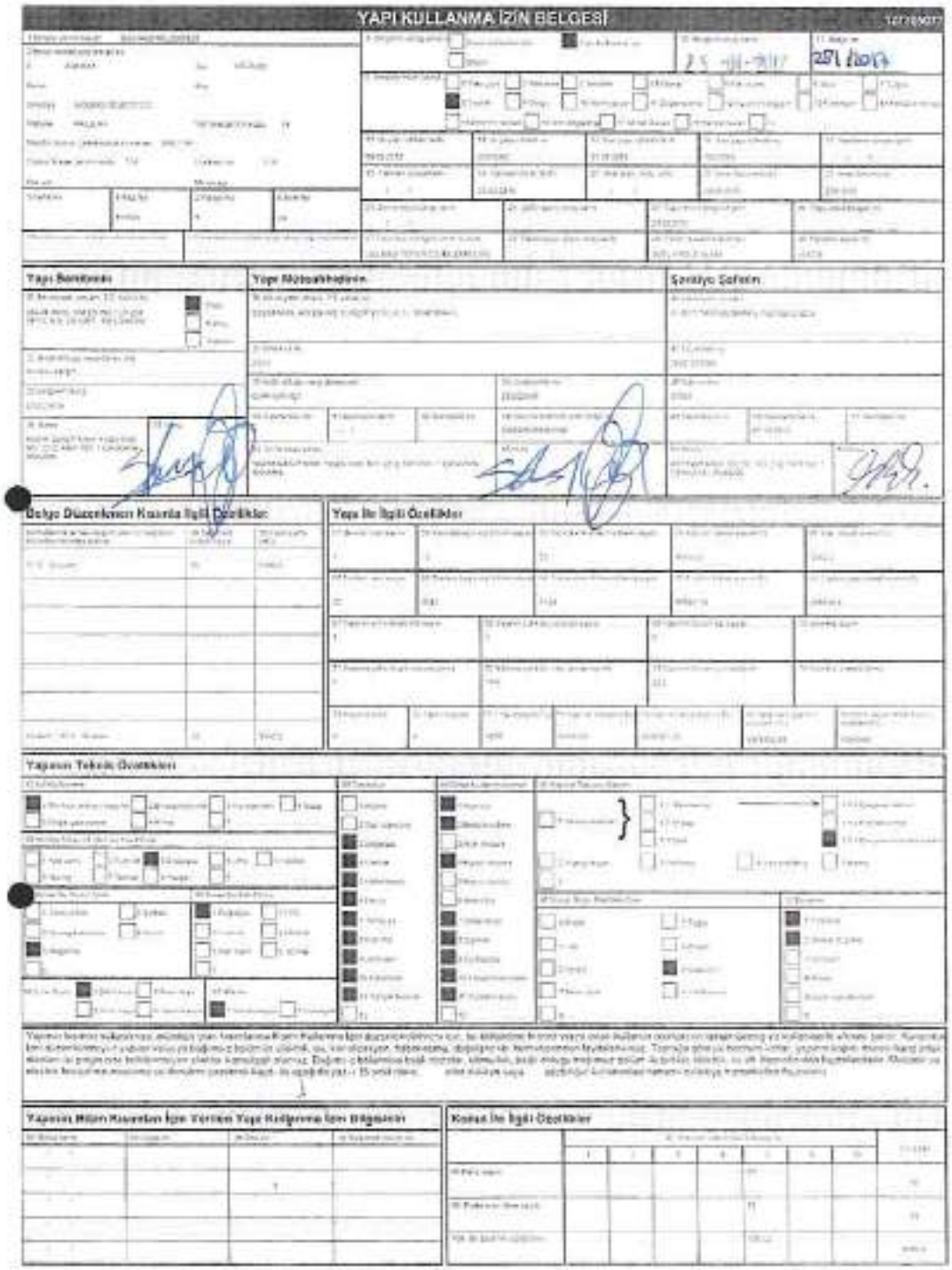
Belge Düzenlenmesi Konusu İle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitmiş Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sorumlu Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Dinler Sk. No:[illegible] Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 [illegible] 0312 419 01 56
www.[illegible] Sermaye:1.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:0651[illegible]
Mükellef Vergi Dairesi 031 054 9320

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Sanriye Şeftem

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Kısmat İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şimşek Sk. No:17/2 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 80 84 Fax:0312 467 80 86
www.netgdeme.com Sermaye:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:336000 Vergi No:4631054010300019
Malepe Vergi Dairesi 531 034 9389

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

25-04-2017

219/2017

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Dolgu Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Ölüm Kısmından İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Kısmı İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mahiçpe Vergi Dairesi 631 054 9369

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

11924410

23 [illegible] 2014 | 2981/2014

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Cd. [illegible] ANKARA
Tel: [illegible] Fax: [illegible]
www.netdeger.tr [illegible]
T.C. Bir. No: [illegible] Mersis No: [illegible]
Mükellef Vergi Dairesi: [illegible] 054 3383

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

İşyeriye Sorumlu

Geçici Düzenlemeler Konusuna İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişi Kısmen İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	: Apartman
İnşaat Yılı	:
Kapalı Kullanma Alanı	: 11.768,00
Ada, Parseli	: 1113281/1
Adresi	: Hacılar Mah. 986/1 Sk. No:1/1 Gölbaşı/ANKARA

Binanın Sahibinin

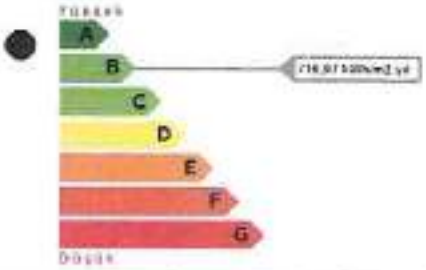
Adı Soyadı	: Selim Akın Akfen İnş.Tur.ve Tic.A.Ş. ve Ort. İnönü Loft A1 Blok
Adresi	: Gölbaşı/ANKARA

Müşterek Tesisatların Sahibi (varsa)

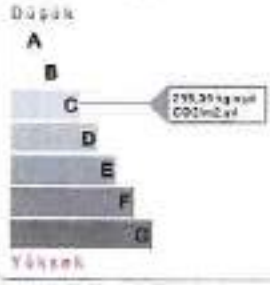
Adı Soyadı	:
Adresi	:

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Birincil (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanma Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		8.437.325,59	9.118.500,07	716,97	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	A B C D E F G
SIHHİ SICAK SU	ıcak Su Sistemi, Sıcak Su Sista	189.111,56	189.111,56	16,07	A B C D E F G
SOĞUTMA	ıtma Sistemi, Soğutma Sist	422.867,41	997.823,49	33,93	A B C D E F G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	luorasan, Kompakt floresa	78.056,18	184.212,58	6,63	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası	: 5147E1330ACA7
Veriliş Tarihi	: 23.07.2016
Son Geçerlilik Tarihi	: 24.07.2026

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	: AHMED ŞAHİN ÜRÜAL
Firması	: HASAN Erdoğan
Oda Sicil No:u	: MMO-41-0238

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Esenşehir Mh. Sinan Sk. No:5/1 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 06 45 Fax:0312 467 05 04
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:210076 Mersis No:0950004030000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0389

SAHA GÖRÜNTÜLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ennaysi Tük. Sitesi Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 06 44 Fax:0312 467 65 54
www.netgil.com Sermaye: 15.000.000,00 TL
Ticaret No:206608 Mersis No:0531094033900019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9369

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bestiyel Mh. Sinar Sok. No:[illegible] Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 467 [illegible]
www.netgk.com.tr Sermaye: 14.200.000,00 TL
Tic.Sic.No:[illegible] Mersis No:0531014320000049
Maltepe Vergi Dairesi 021 054 0380

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SPL

Düzenleme Tarihi: 10.09.2010 Belge No: 91340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VIII-126.1 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

İsmail HAKİ ÖRGÜ
UZMANLIK DAİRESİ VE DCL MÜDÜRÜ

Tuba BİTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

SPL

Tarih: 13.07.2012 No: 40622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kanununun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i (VIII-126.1) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Ömer HANGİŞİŞİ
LİSANSLAMA VE İCRA MÜDÜRÜ

Tuba BİTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 01.09.2010 No: 401110

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

Nevzat ÖZTANGÜT
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 417 01 01 Fax:0312 417 01 34
www.netgdl.com Ticaret Sic. 14.000.000 TL
Tic.Sic.No:250076 Mersis No:0531054053000619
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 0189

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 26039108440 - Lisans No: 201118)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 301422)

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: 2019-01.3330

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 30600721448 - Lisans No: 301343)

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.
Emniyet Mh. Sinan Sk. No:13/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 447 58 57 Faks:0312 447 60 56
www.netgd.com.tr Ödenmiş Sermaye 11.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:253600 Vergi No: 6010454039/0010
Mutlepa Vergi Dairesi 604 054 0389

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 1288

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 2023-1283
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan taşınmazların **"Üst Hakkı"** değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Altmış Beş (65) 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 10

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10

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

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

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

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 12

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 12

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 13

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 13

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23

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

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

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 24

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 24

5.1 Pazar Yaklaşımı 26

5.2 Maliyet Yaklaşımı 29

5.3 Gelir Yaklaşımı 32

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 38

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 39

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 39

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi 39

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 39

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 39

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 39

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 39

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 39

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 40

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40

7. SONUÇ 40

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 40

7.2 Nihai Değer Takdiri 41

8. UYGUNLUK BEYANI 42

9. RAPOR EKLERİ 42

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1288 / 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	Üniversiteler Mahallesi, Kredi Yurtlar Kurumu Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu, Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüsü 29094 Ada 9 Parsel ve 29094 Ada 10 Parsel Çankaya/ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel kız öğrenci yurdu, 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Çankaya Belediyesi web sitesinden alınan belge ve yerinde yapılan incelemelere 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent"alanı içerisinde kalmaktadır. E:0.40, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" içerisinde kalmaktadır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
29094 Ada 9 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri	**330.980.000,00 TL**
29094 Ada 10 Parsel No'lu Taşınmazın Piyasa Değeri	**162.670.000,00 TL**
Toplam Piyasa Değeri	**493.650.000,00 TL** **(Dört Yüz Doksan Üç Milyon Altı Yüz Elli Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**576.113.000,00 TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 12.09.2023 itibariyle başlanmış 29.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 02.10.2023 tarihinde Özel 2023-1288 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 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 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'nin talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 Parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazların "Üst Hakkı" değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu gayrimenkuller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Üniversiteler Mahallesinde bulunmaktadır. Taşınmazlar Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. Hacettepe Üniversitesi'ne ulaşım için bölgenin ana arteri olan Dumlupınar Bulvarı yolu üzerinde ilerlenirken sol koldan Bilkent Bulvarına sapılır. Sağ tarafta kalan Bilkent Şehir Hastanesini geçtikten sonra göbekten sola Hacettepe Beytepe Kampüsü Yoluna dönülür. Yaklaşık 1.3 km ilerlendikten sonra Emine Şerife Hanım Kız Öğrenci Yurdu sol tarafta konumludur. 29094 Ada 10 parsel ise yanında bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Koordinat: E:39.8812 B:32.7520

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA-ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: LODUMU ME
CİLT - SAYFA NO	: 114/11222
ADA - PARSEL	: 29094 ADA 9 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 67.985,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 Yıl süre ile 96. cilt 9464. sayfadaki 29094 ada 9 parsel üzerindeki "Üst(İnşaat) Hakkı"
TAŞINMAZ ID	: 87955368
MALİK - HİSSE	: Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Daimi ve Müstakil Hakkın Devri (04.02.2015 - 7207)

İL – İLÇE	: ANKARA-ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: LODUMU ME
CİLT - SAYFA NO	: 114/11223
ADA - PARSEL	: 29094 ADA 10 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 119.567,00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 Yıl süre ile 96. cilt 9465. sayfadaki 29094 ada 10 parsel üzerindeki "Üst(İnşaat) Hakkı"
TAŞINMAZ ID	: 87955369
MALİK - HİSSE	: Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Daimi ve Müstakil Hakkın Devri (04.02.2015 - 7207)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

Beyan: Taşınmaz Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1 er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair dosyasındadır. LODUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 (Müşterek)
İpotek: TÜRKİYE SINAİ KALKINMA BANKASI A.Ş. lehine 135.000.000,00-TL bedel ile %4.90 değişken faiz ile 1.derece F.B.K müddetli 04.02.2015 tarih ve 7336 yevmiye numarası ile ipotek kaydı bulunmaktadır(Müşterek)

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

Son üç yıl içerisinde alım satıma konu olmamıştır. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi web sitesinden alınan belge ve yerinde yapılan incelemelere göre 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent"alanı içerisinde kalmaktadır. E:0.40, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" içerisinde kalmaktadır.

İmar planında herhangi bir iptal bulunmayıp parselasyon planlarının iptaline ilişkin resmi imar durum belgesi rapor ekinde verilmiştir. Değer takdiri TAKBİS üzerinde belirtilen alanlar dikkate alınarak yapılmıştır.

**29094 Ada 10 Parsel üst ölçekli planı hakkında bilgi almak istenilmiş olup müşterinin Ar-Ge Teşvikleri Genel Müdürlüğü'ne dilekçe verilmesi gerektiği bilgisi alınmıştır.*

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

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

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

Söz konusu üst hakkı Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-ge Danışmanlık Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. kayıtlıdır. Üst hakkı ile ilgili resmi senetler incelenmiş olup üst hakkı başlangıç ve bitiş tarihleri resmi senet üzerinden tespit edilmiştir.

29094 Ada 9 Parsel Üst Hakkı 15.03.2013 tarihi ile başlamış olup hakkın süresi 49 yıldır.

29094 Ada 10 Parsel Üst Hakkı 15.03.2013 tarihi ile başlamış olup hakkın süresi 49 yıldır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- *Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.*

Madde 826- *Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.*

Madde 827- *Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.*

Madde 828- *Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.*

Madde 829- *Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.*

Madde 830- *Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.*

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

Mimari Proje: 21.02.2013 tarih onaylı

29094 Ada 9 Parsel İçin;

Yapı Ruhsatı: 05.07.2013 tarih ve 3 numaralı yeni yapı ruhsatı

08.04.2015 tarih 40 numaralı yeni yapı ruhsatı.

29094 Ada 9 ve 10 Parsel için;

Yeniden Yapı Ruhsatı: 13.11.2013 tarih ve 12 ve 13 numara ile verilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca 1. Madde a fıkrası uyarınca "3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26 ncı maddesinde belirtilen kamuya ait yapı ve tesisler" yapı denetimi kanunu kapsamı dışında tutulmuştur.

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

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel üzerinde öğrenci yurdu olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır. 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan yapıların enerji kimlik belgelerine ulaşılamamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın 13 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.

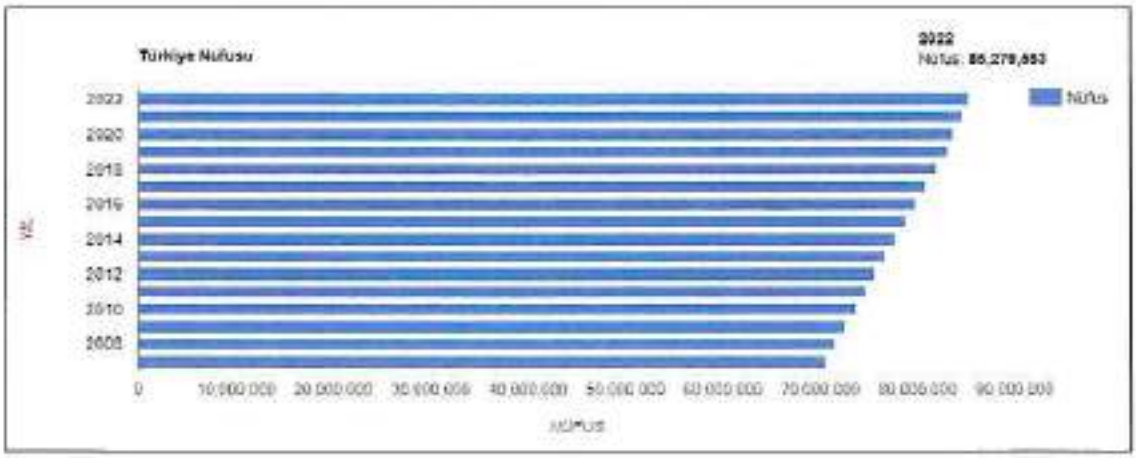
Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir,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

Çankaya, Ankara'nın bir ilçesi. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2022 yılı nüfus verilerine göre Ankara'nın birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir. Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır. Ankara ilinin en yüksek nüfusuna sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2020 sayımlarına göre 925.828 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ikinci ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 21 yılda yaklaşık 156.497 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 445.235'i erkek; 480.593'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

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

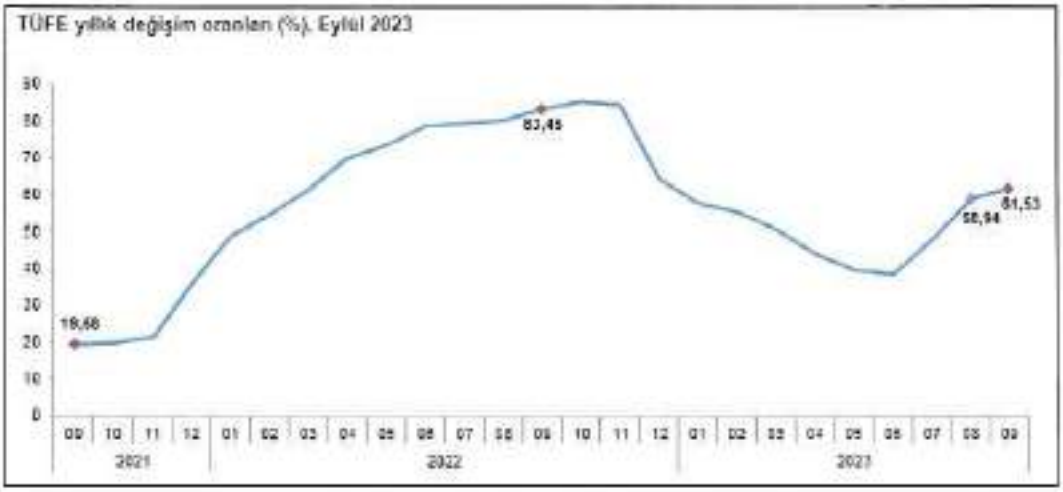
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



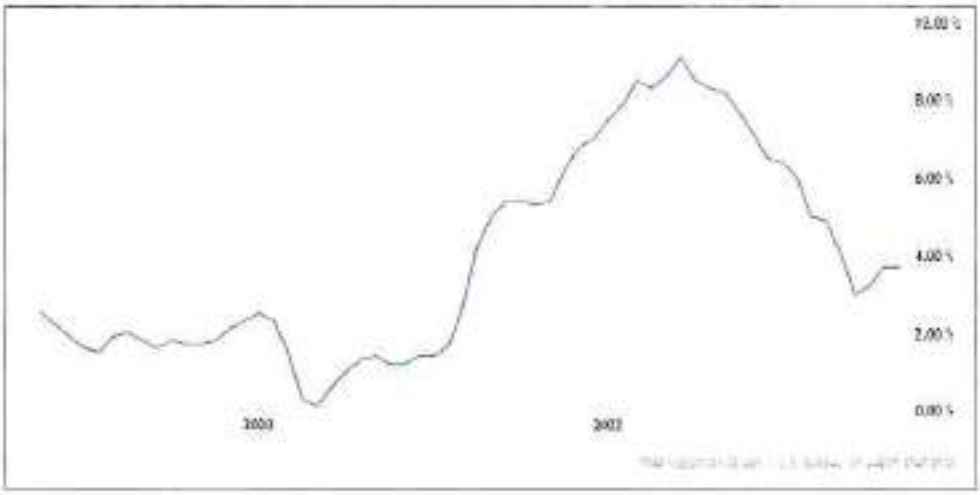
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



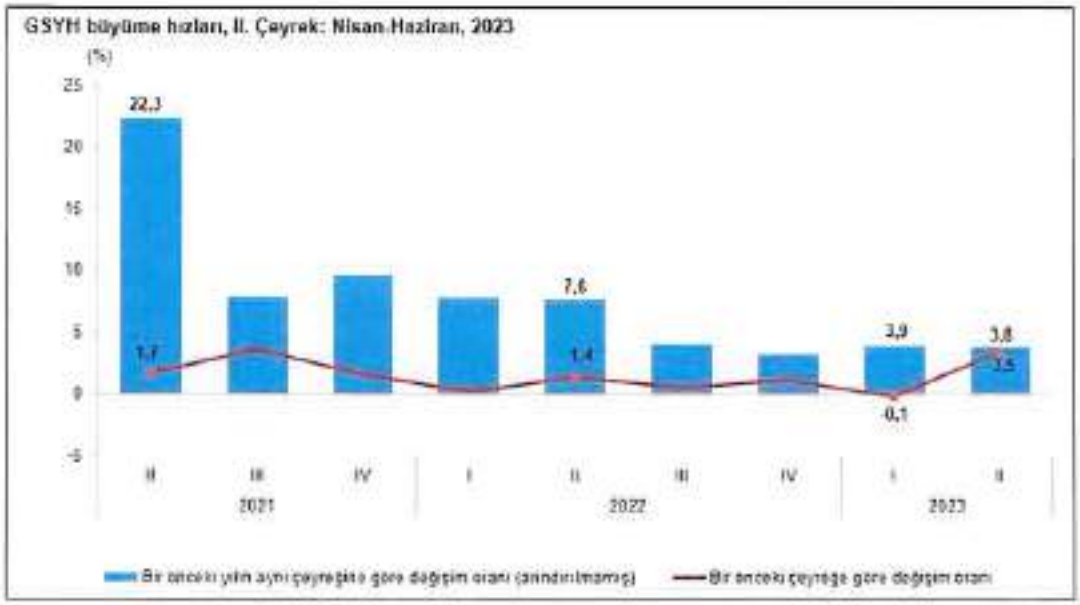
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



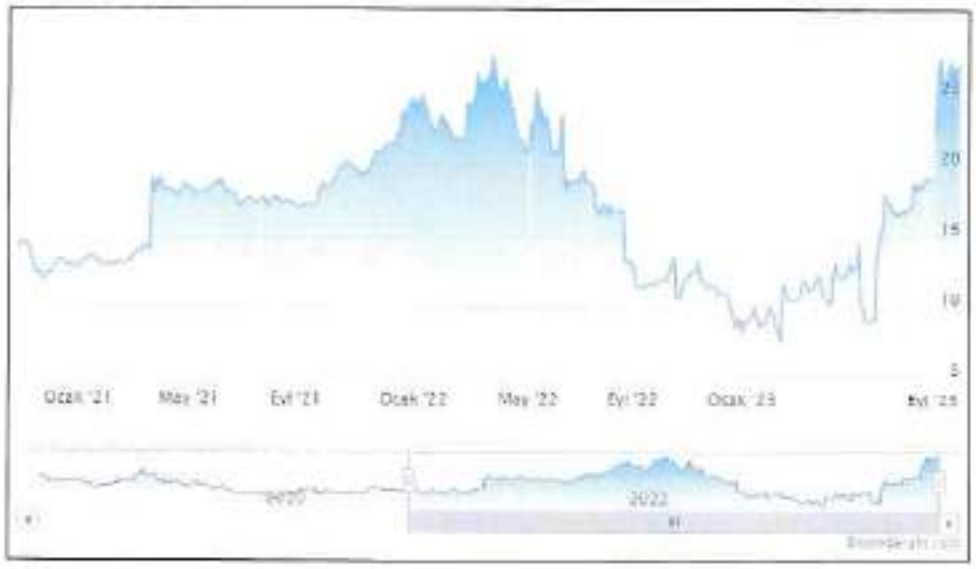
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

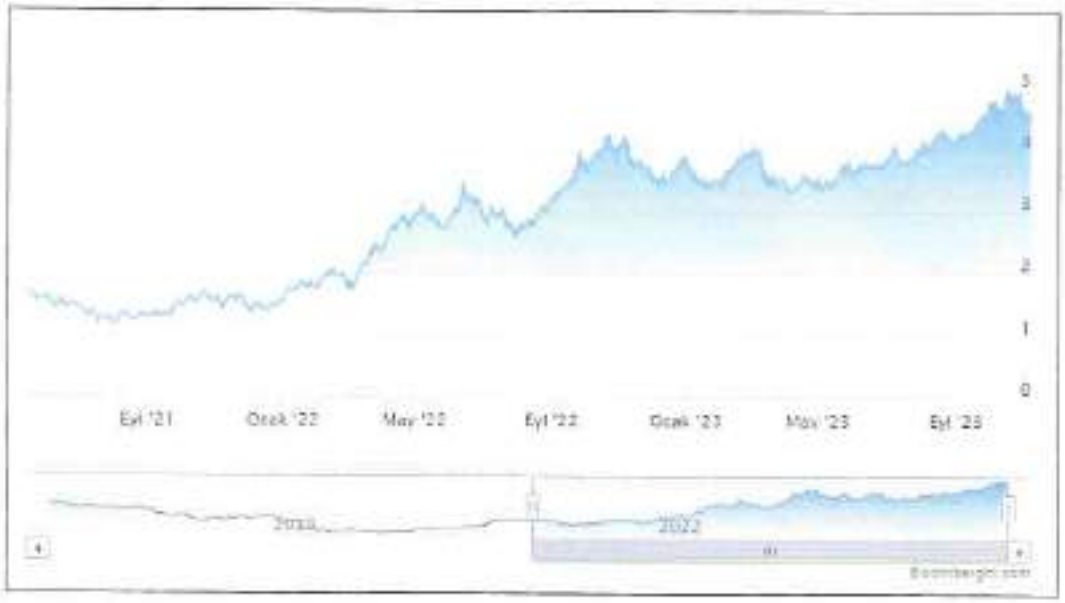


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9,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

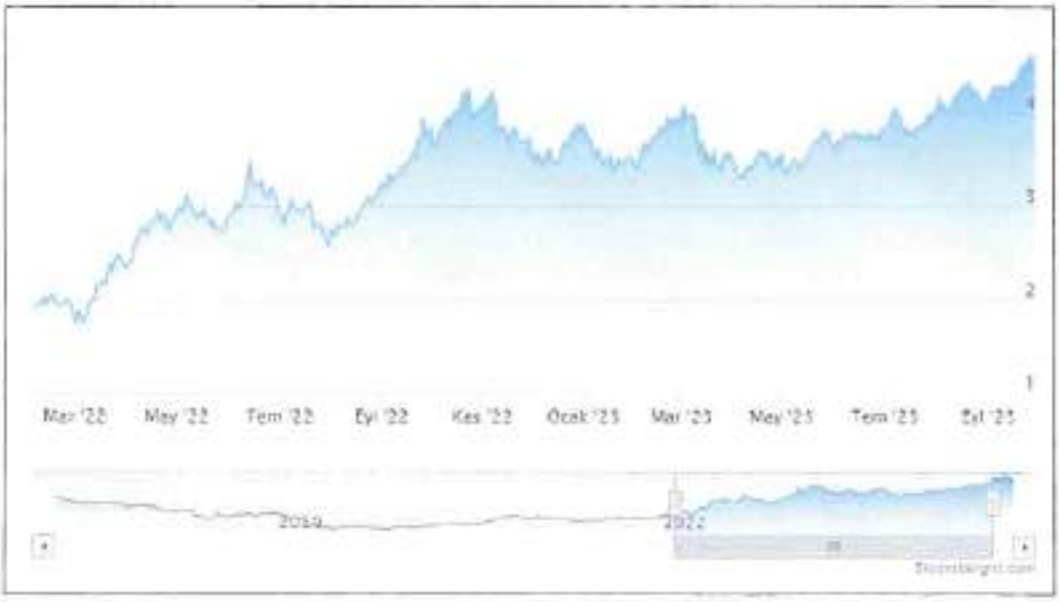
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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

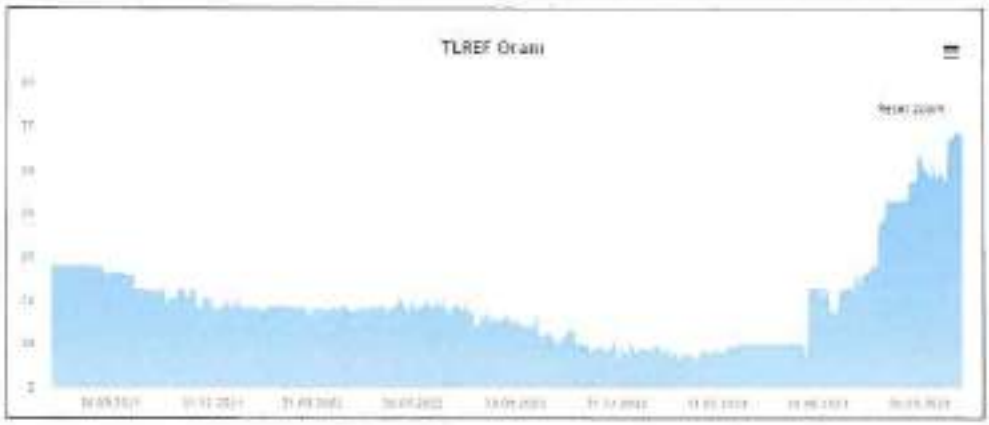


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

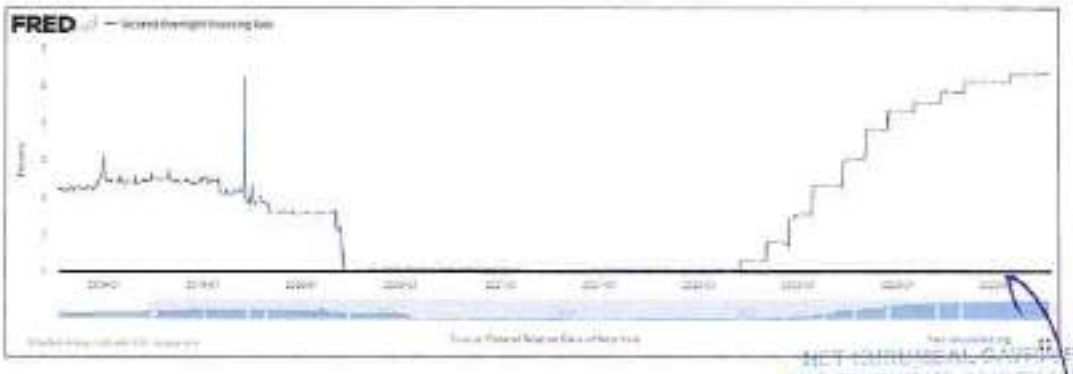


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

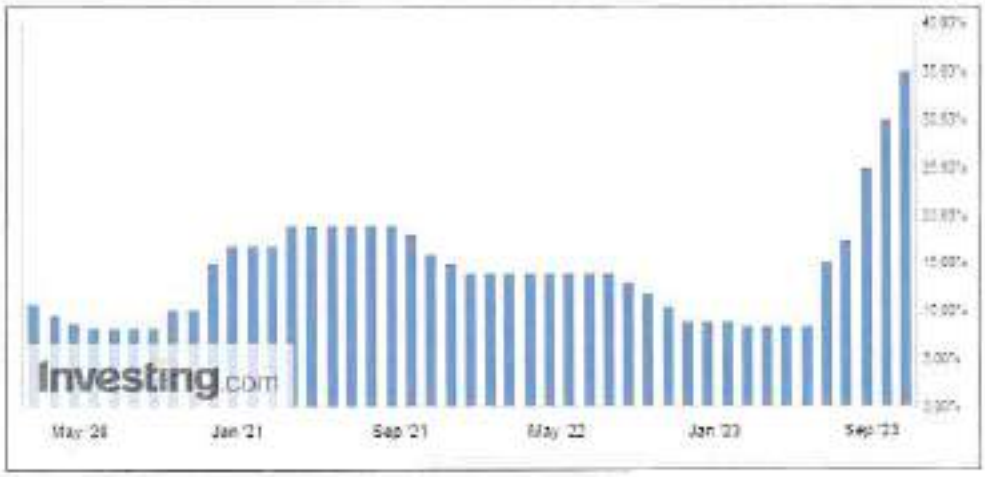


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

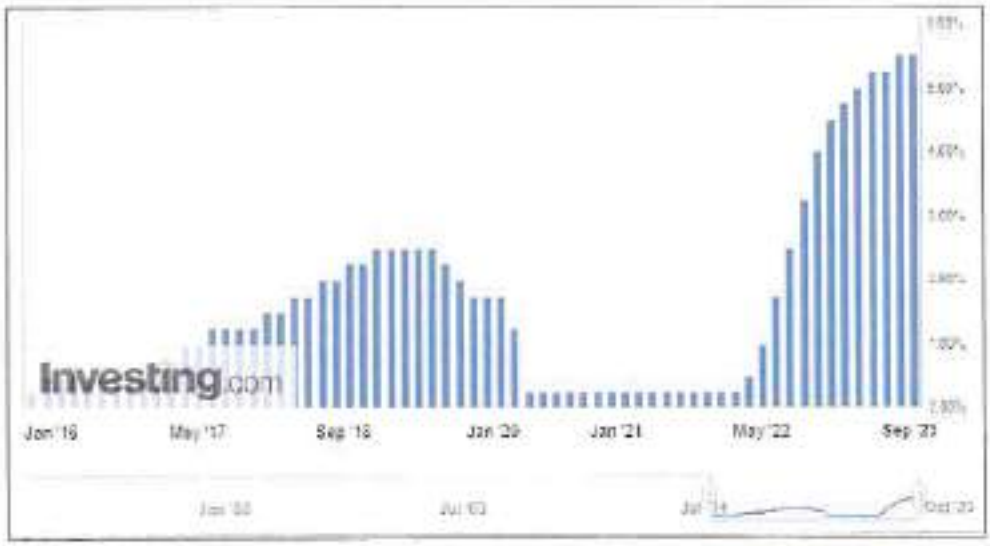


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



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

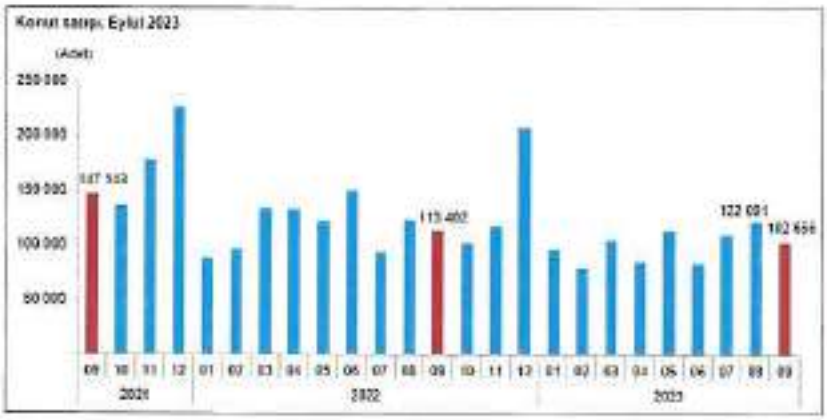


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

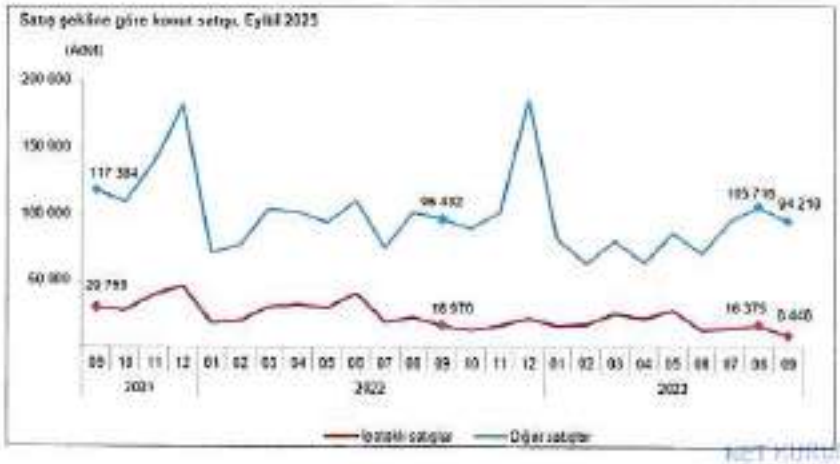
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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



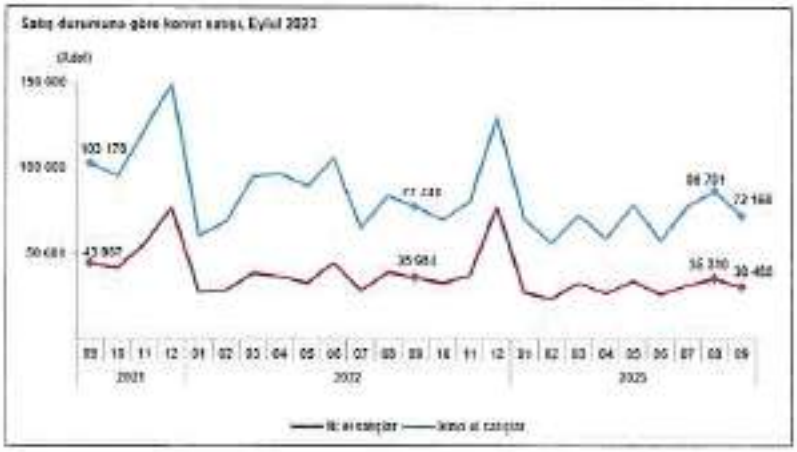
Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-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	30 496	35 954	-15,2	280 597	319 119	-12,0
İkinci el satış	72 160	77 448	-6,8	621 477	738 075	-15,8

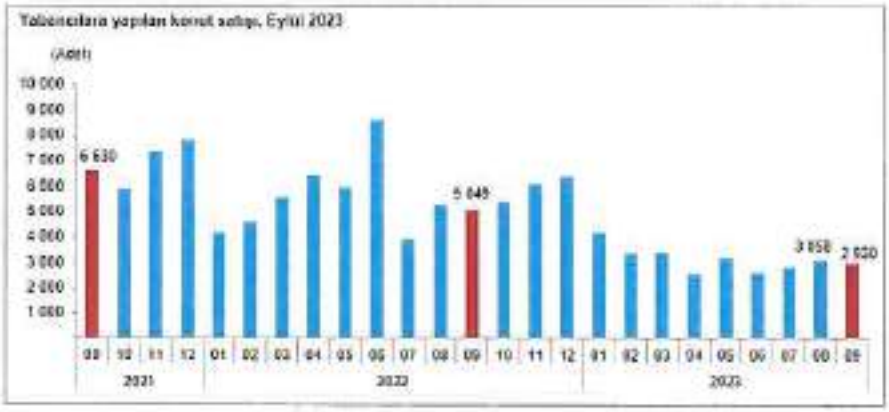
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



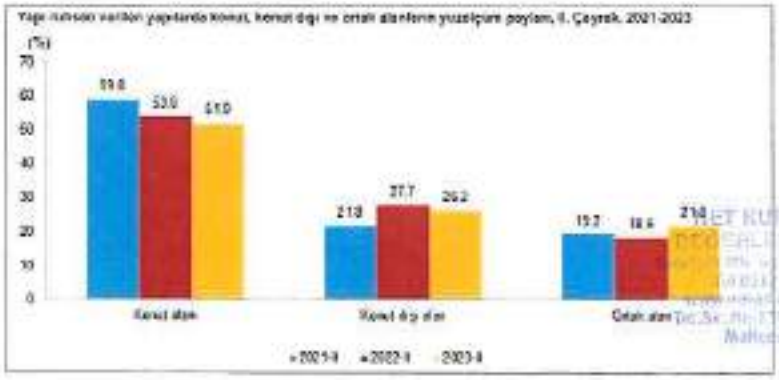
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597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



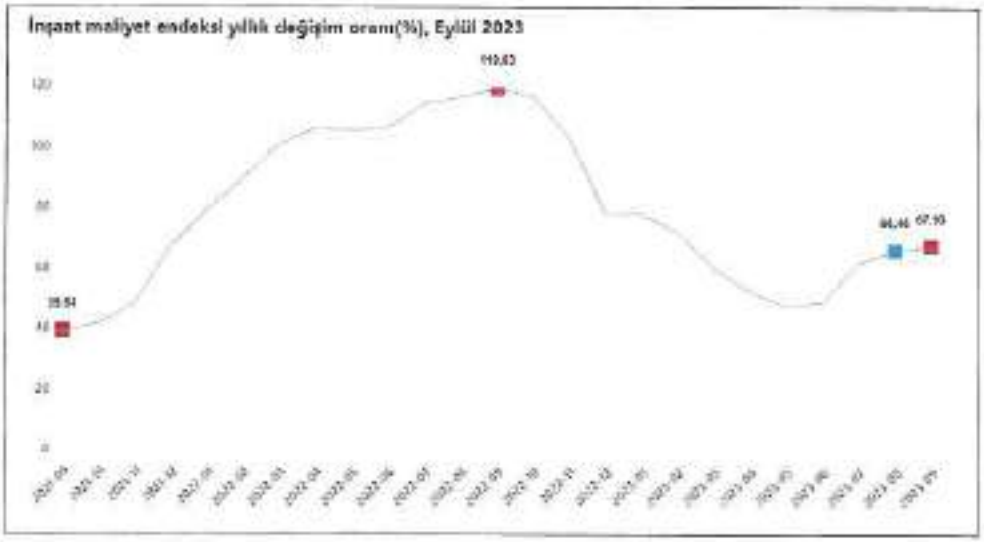
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)

Yapı ruhsatı İstatistikleri, 2021-2023

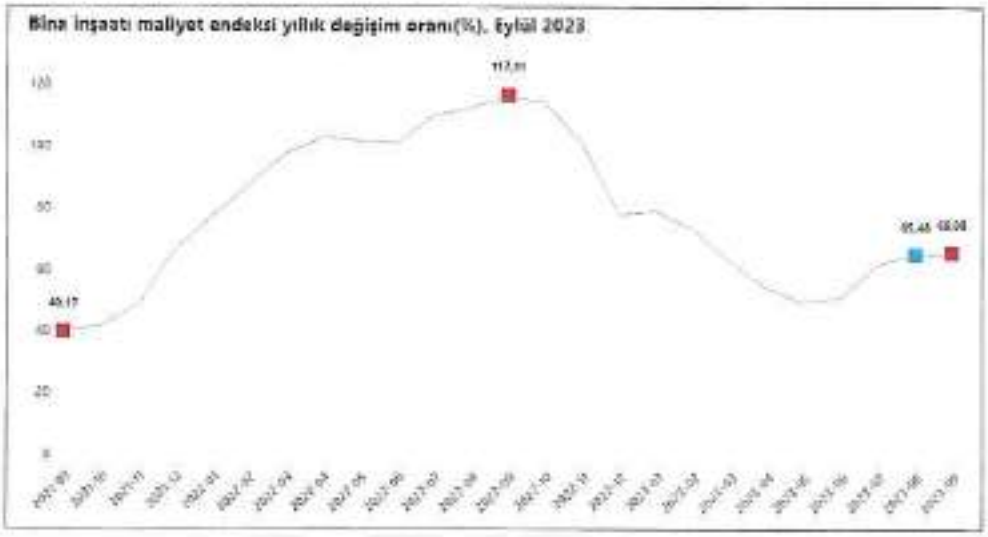
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 556	44,1	734 544	30,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 601	95,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 430	30,3	149 689	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 996	19,7	242 526	23,9	51 860 668	30,0
2022		127 746	-7,8	695 249	-4,0	145 675 758	-3,8
	I	26 133	-22,2	120 311	-26,0	27 370 045	-20,3
	II	29 066	-4,8	143 769	-8,8	30 713 782	-3,4
	III	28 280	-7,1	146 398	-2,0	32 111 120	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 892	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 810 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,5	38 572 869	25,6

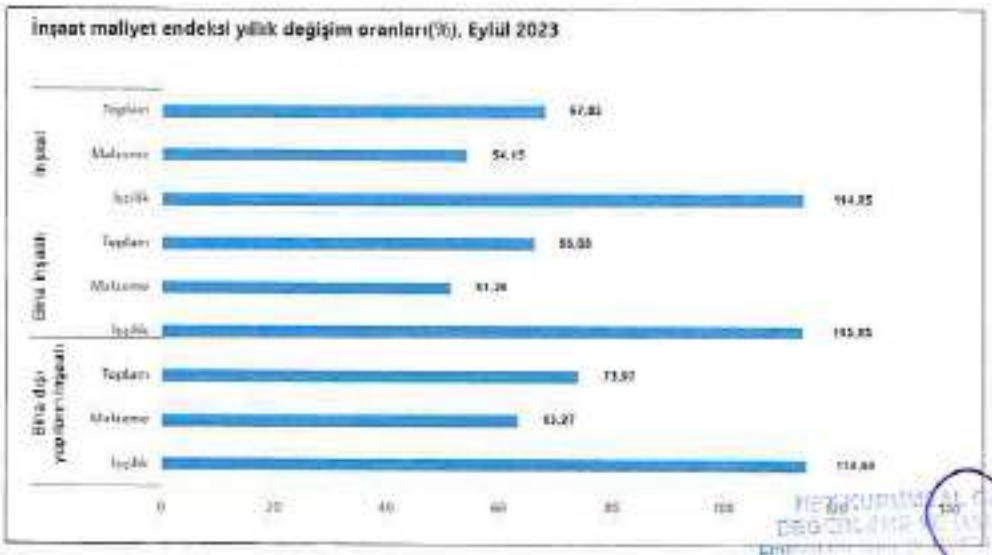
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

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



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





4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazlar 29094 Ada 9 Parsel 67.985,00 m² yüzölçümüne sahip olup 29094 Ada 10 Parsel 119.567,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parseller Hacettepe Üniversitesi yerleşkesi içerisinde yer almaktadır. Kampüs içerisinde kuzey kısımda konumludur. Parseller geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel üzerinde yapı dışında kalan kısımda peyzaj alanları mevcuttur.

29094 Ada 9 Parsel üzerindeki taşınmaz A ve B bloklardan oluşan kız öğrenci yurdu olarak kullanılan gayrimenkuldür.

A ve B blok projesine göre zemin+6 normal kat şeklinde betonarme tarzda inşa edilmiştir. Projesine göre toplam yaklaşık brüt 26.600 m² kullanım alanlıdır. Zemin katında; resepsiyon, sığınak, sığınak wc, mutfak, güvenlik odası, lobi oturma alanı, yönetim odası, teknik oda, mescit, doktor odası, bay ve bayan wc, engelli wc, soyunma odası, çamaşırhane, ütü odası, storage ve ortak alan, normal katların her birinde 52 adet öğrenci odası, dinlenme alanı, kat ofisi, elektrik odası ve çamaşırhane bulunmaktadır. Bloklarda 2 adet asansör bulunmaktadır.

Yurt binasında öğrenci odaları tip şeklinde tasarlanmıştır. Toplamda 2 tip şekilde planlanmıştır. 2 kişilik olarak planlanan odalar, yaklaşık brüt 17.4 m² alanlı olup yatak odası, banyo, çalışma alanı ve teras olarak bölümlendirilmiştir. Diğer standart öğrenci odaları 4 kişilik olarak planlanmıştır, yaklaşık brüt 24 m² alanlıdır. Odalar; yatak odası, banyo ve çalışma bölümleri olarak düzenlenmiştir. Yapılan gözlemlerde dış cephenin kaplama, zemin kat koridor zeminleri seramik döşeme, bir kısmı halı döşemedir. Normal katlar seramik döşeme zemin, duvarlar alçı üzerine sıva boyalıdır. Odaların giriş kısmı, teras ve banyo kısımları seramik döşeme zemin olup bir kısmı parke kaplamadır. Pencerelerin pvc doğrama, yapıların oldukça bakımlı durumda oldukları görülmüştür.

Yerinde yapılan incelemelerde zemin katlarda ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı, A blok zemin kat resepsiyon, yemekhane, dinlenme alanı, kütüphane, öğrenci işleri, çizim odası, müdür odası, müdür yardımcısı odası, çay ocağı, wc ve mutfak olarak kullanılmaktadır. Ayrıca blokta sadece dışarıdan girişi bulunan kırtasiye, kuaför ve konferans salonu alanı bulunmaktadır.

B blok zemin katta da ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapıldığı, resepsiyon, spor salonu, çizim odası, memur ve öğrenci işleri odası, etüt odası, çay ocağı, wc, dinlenme alanı, yemekhane ve mutfak bulunduğu gözlemlenmiştir.

29094 Ada 10 Parselin alana girilmesi yasak olması nedeniyle yer görme işlemi dışarıdan yapılmıştır. Yapılan incelemede parsel üzerinde atık merkezi adı altında yapı olduğu gözlemlenmiştir fakat müşteri bilgisi dahilinde değerleme işleminde dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 29094 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan yurt içerisinde projesinden farklı olarak ihtiyaca yönelik bölümlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu imalatlar basit nitelikli imalatlardır. Bu imalatlar taşınmazın hacminde büyümeye sebebiyet vermemektedir. 29094 Ada 10 Parsel alana girilmesi yasak olması nedeniyle yer görme işlemi dışarıdan yapılmış olup üzerinde bulunan yapı müşteri bilgisi dahilinde değerleme işleminde dikkate alınmamıştır.

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

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel öğrenci yurdu olarak kullanılmakta olup 29094 Ada 10 Parsel orman alanı olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ertuğrul Gazi Bulvarına yakın konumlu, Ticari Alan, E:1.10, 16 Kat yapılaşma şartlarına ve 4.379 m² yüzölçümüne sahip 140 m²lik kısmı hisseli olarak 2.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0554 112 30 14

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Hacettepe Teknokent'e yakın konumlu, Konut Alan, E:2.00, 30 Kat yapılaşma şartlarına ve 9.401,00 m² yüzölçümüne sahip 262 m²lik kısmı hisseli olarak 8.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgili kişiye sistem üzerinden yalnızca mesaj atılmaktadır.

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alan, E:0.40, Hmaks: 6.50 yapılaşma şartlarına ve 840 m² yüzölçümüne sahip arsa 25.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0530 643 09 09

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Konut Alan, E:1.00, Kat adedi: 2 kat yapılaşma şartlarına ve 720 m² yüzölçümüne sahip arsa 27.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu ve konum bakımından dezavantajlı olup yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0542 447 98 98

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Yüzölçüm (m²)	**140,00m²**		**262,00m²**		**840,00m²**		**720,00m²**	
Satış fiyatı	**2.800.000 TL**		**8.500.000 TL**		**25.000.000 TL**		**27.000.000 TL**	
m² birim fiyatı	**20.000 TL**		**32.443 TL**		**29.762 TL**		**37.500 TL**	
Pazarlık	**3%**	-	**5%**	-	**5%**	-	**5%**	-
Konum ve diğer şerefiye	**0%**	-	**0%**	-	**5%**	-	**10%**	-
Yüzölçüm şerefiyesi	**50%**	-	**50%**	-	**50%**	-	**50%**	-
İmar Durumu Şerefiyesi	**25%**	-	**30%**	-	**20%**	-	**20%**	-
İndirgenmiş birim fiyat	**4.400 TL**		**4.866 TL**		**5.952 TL**		**5.625 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**5.211TL/m²**							

Emsal düzeltme tablosu 29094 Ada 9 Parsel için dikkate alınmış olup yapılan incelemeler, beyanlar, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler doğrultusunda imar durumu, yüzölçümü, bulunduğu konum, geometrik şekli, topoğrafya durumu vb. özellikler dikkate alınarak 29094 Ada 10 parsel "Orman Alanı" nitelikli ve üzerinde yapılaşma izni olmaması sebebiyle yukarıda bulunan ortalama birim fiyat %50 oranında düşülerek ortalama 2.600 TL/m² değer uygun görülmüştür.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar Hacettepe Üniversitesi Kampüsü içerisinde yer almaktadır. 29094 Ada 9 Parsel "Teknokent", 29094 Ada 10 Parsel "Orman Alanı" imarlıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre kendileri ile aynı imar durumuna sahip arsa emsali bulunmamaktadır. Taşınmaların yakın çevresinde genellikle özel orman alanları ve ağaçlandırılacak alanlar bulunmaktadır. Hacettepe Üniversitesi yerleşkesinin batı kısmında yoğunluklu konut ve ticari imarlı olacak şekilde planlanmıştır. Söz konusu bölgenin Üniversite yerleşkesine yakın olması sebebi ile yapılan yapılar apart, öğrenci yurdu vb. şekilde kullanıldığı görülmüştür. Bu duruma istinaden 29094 Ada 9 Parsel için söz konusu arsaların taşınmaza emsal olabileceği kabul edilmiştir. Değerleme aşamasında bölgedeki konut ve ticari imarlı arsalar emsal alınmış, konum, satış kabiliyeti, yapılaşma şartları, tercih edilebilirlik vb. durumlar ile ilgili gerekli düzeltmeler yapılarak taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

29094 Ada 10 Parsel için ise *"Orman Alanı" nitelikli ve üzerinde yapı izni olmaması sebebiyle 29094 Ada 9 Parselden yola çıkılarak ortalama birim fiyatının %50 oranında indirgenmesi uygun görülmüştür.*

29094 Ada 9 Parsel için arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 5.000 TL ile 6.000 TL/m² arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazların arsa birim değeri aşağıdaki gibidir.

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN(m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER
29094 ADA 9 PARSEL	67.985,00	5.200,00 ₺	353.522.000,00 ₺
29094 ADA 10 PARSEL	119.567,00	2.600,00 ₺	310.874.200,00 ₺
TOPLAM			**664.396.200,00 ₺**

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümleri dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **664.396.000,00- TL** olarak tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri doğrultusunda söz konusu parseller için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazların yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosundan ve mevcut yapıların yerinde yapılan tespitlerine göre belirlenen sınıfları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

29094 ADA 9 PARSEL YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
A BLOK	13.300	₺18.100,00	10	216.660.000,00 ₺
B BLOK	13.300	₺18.100,00	10	216.660.000,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				2.680.000,00 ₺
TOPLAM				**436.000.000,00 ₺**

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

29094 Ada 9 Parsel

Arsa Değeri : 353.525.000,00 TL

Yapı Değeri : 436.000.000,00 TL

TOPLAM : 789.522.000,00 TL

* Sonuç olarak 29094 Ada 9 Parsel maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **789.522.000,00 TL** değer tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu ise aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 9 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	29.09.2023
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	14.047
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m^2)	₺5.200,00
Arazi Yüzölçümü (m^2)	67.985
Arazi Toplam Değeri (TL)	₺353.522.000
Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m^2)	₺2.720,92
Arazi Yüzölçümü (m^2)	67.985
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	**₺184.981.692,16**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Üst Hakkı Değerleme Tablosu (29094 Ada 10 Parsel)	
Üst Hakkı Sözleşme Tarihi	15.03.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17.897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	15.03.2062
Değerleme Tarihi	29.09.2023
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Kiralama Hakkı Kullanım Süresi (Gün)	14.047
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m²)	₺2.600,00
Arazi Yüzölçümü (m²)	119.567
Arazi Toplam Değeri (TL)	₺310.874.200
Üst Hakkı Değerinin Oranı (2/3)	0,666667
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	78,49
Üst Hakkına Esas Arazi Birim Değeri (TL/m²)	₺1.360,46
Arazi Yüzölçümü (m²)	119.567
Üst Hakkına Esas Arazi Toplam Değeri	**₺162.666.073,30**

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yöntemi ile irtifak hakkına esas teşkil eden arsa değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın <u>üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri</u>;

29094 ADA 9 PARSEL	
TAŞINMAZ	**DEĞER**
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	184.981.692,16 ₺
YAPI DEĞERİ	436.000.000,00 ₺
TOPLAM	**620.981.692,16 ₺**

29094 ADA 10 PARSEL	
TAŞINMAZ	**DEĞER**
ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ	162.666.073,30 ₺

GENEL TOPLAM	**₺783.647.765,46**

Değerlemeye konu taşınmazların irtifak hakkı değeri yaklaşık toplam **783.648.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

<u>A Sigortaya Esas Yapı Değerleri</u>

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmazların ruhsat belgesinde 4C yapı sınıfında olduğuna kanaat getirilmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m²)		Sigorta Değeri
26.600 m²	x	12.450,00 TL/m²	=	331.170.000,00 TL

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 da 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.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerleme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,

b. Değerlenen varlığın türü,

c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,

d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,

e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,

f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibariyle %25,52 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %25,50 olarak kabul edilmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2023 yılı indirgeme oranı %29 olarak belirlenmiştir.

Takip eden yıllarda ise ülke ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe olması beklenen iyileşmeler ve gelişmeler sebebiyle her 10 yılda indirgeme oranı 2 baz puan indirgenerek hesaplama yapılmıştır. Bu doğrultuda 2023-2033 yılları %29, 2034-2043 yılları %27, 2044 yılı ve takip eden yıllarda ise %25 oranları kabul edilmiştir. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde DCF tablosunda tek bir indirgeme oranı kullanmak adına benzer net bugünkü değeri sağlayan %27 indirgeme oranı kullanılmış olup her sene için aynı kalacağına kanaat getirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ilgili kira sözleşmesi ile Hacettepe Yurt Yatırımları A.Ş. tarafından T.C. Gençlik ve Spor Bakanlığı Yüksek Öğrenim Kredi ve Yurtlar Kurumu (Kurum) tarafından öğrenci yurdu olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır.

Δ İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosunda Kullanılan Veriler

- Sözleşme başlangıç tarihinden itibaren günümüze kadar yapılan artışlar sonucunda 2023 yılı 3 aylık kira bedeli KDV hariç 4.282.016,40 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar KYK ile mutabık kalarak Üfe-Tüfe oranlarına göre belirlenecektir.
- 2023 yılı Eylül ayında belirlenen kira bedelinin 2024 yılı Eylül ayında mevcut ekonomik durumlarda dikkate alındığında 2024 yılında %65 olarak, 2025 yılında %56, 2026 yılında %35, 2027 yılında %28, 2028 yılında %20, 2029 yılında %15, 2030 yılında %13, 2031 yılında %12 ve takip eden yıllarda ekonomik riskler ve ülkenin gelişmekte olması da dikkate alınarak %11 olarak belirlenmiştir.
- Toplam brüt gelir üzerinden %1 oranında genel işletme gideri olacağı öngörülmüştür.
- Yıllık sigorta bedeli 2023 yılı için 233.436,99 TL olarak belirlenmiş olup bu yıl için 3 aylık kısmı projeksiyona eklenmiştir. 2023 3 aylık bina sigorta bedeli yıllık bedel KYK tarafından ödenecek kira bedelinde belirlenen kira artış oranları ile eşdeğer oranda artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- İlave olarak öngörülemeyen gider kalemleri için %0,5 oranında diğer gider olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında değerleme ayı hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Dağıtılan Yıl	0,25	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Dönem Period	3 Ay	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036

Talep Kapasitesi	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
Talep Geliri (TL)	60.98,85	61.040,24	61.622,78	62.199,25	62.826,16	63.164,59	63.889,74	64.372,61	64.857,55	65.430,18	66.008,17	66.690,00	67.306,82	68.292,65
Talep Yurt Dışı Geliri (TL)	64.282.000,40	626.263.395,24	644.087.640,85	659.510.315,25	676.163.441,80	691.426.163,04	706.333.153,89	738.800.441,83	753.056.527,98	767.050.733,90	783.938.934,63	801.973.237,88	820.988.081,16	824.207.968,31
Toplam Gelir	64.282.000,40	626.263.395,24	644.087.640,85	659.510.315,25	676.163.441,80	691.426.163,04	706.333.153,89	738.800.441,83	753.056.527,98	767.050.733,90	783.938.934,63	801.973.237,88	820.988.081,16	824.207.968,31

İşletme Giderleri	692.818,26	621.613,88	644.826,93	696.384,16	743.898,43	814.281,32	911.061,52	1.186.664,82	1.216.565,17	1.476.027,34	1.603.188,85	1.819.722,17	1.915.891,61	2.243.019,85
Ön Ödeme Gelirleri	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Sona Sigorta Gelirleri	658.159,25	693.373,06	669.866,93	721.570,30	763.198,85	811.957,42	872.851,84	919.121,67	1.013.486,17	1.052.893,06	1.098.318,39	1.149.084,31	1.252.930,56	1.355.731,87
Diğer Giderler	591.410,00	541.908,58	539.498,30	597.591,58	680.907,21	657.190,06	615.605,75	690.000,21	649.282,99	698.369,67	685.494,67	699.661,20	1.009.945,61	1.121.029,85
Toplam Giderler	1.921.369,51	1.809.090,95	1.892.181,14	1.761.044,92	2.181.049,50	2.417.259,40	2.009.848,21	2.931.326,50	3.079.393,91	3.228.285,07	3.499.254,21	3.269.067,57	4.782.731,00	4.818.831,41

Net Gelir Toplamı (TL)	64.359.436,91	627.452.217,58	642.829.459,43	657.814.370,23	674.041.260,89	688.802.872,67	704.323.305,67	736.199.131,04	749.977.133,08	763.822.448,83	780.245.540,42	798.703.570,07	816.206.410,16	819.388.137,90

İndirgenme Oranı Discount Rate	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İndirgenmiş Net Nakit Akış Discounted Cash Flow	63.908.160,91	493.615.919,86	426.561.857,99	428.224.594,87	428.446.024,08	426.870.798,29	424.319.981,71	421.855.060,49	419.806.161,36	416.691.080,88	414.589.150,88	412.751.149,24	411.144.785,20	409.740.647,05

Değerleme Yılı	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Periyot *Period*	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Yıllar *Years*	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Yatak Kapasitesi	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
Yatak Geliri (TL)	608.160,44	630.168,09	652.288,58	652.528,10	653.906,19	655.435,87	657.193,82	659.618,54	621.130,98	623.452,74	626.010,35	628.871,48	632.047,35
Yıllık Net Kira Geliri (TL)	6.248.870.845,71	6.276.249.638,74	6.306.635.799,80	6.340.063.488,59	6.377.803.466,28	6.419.361.848,15	6.465.491.651,42	6.516.895.793,08	6.573.532.263,72	6.636.620.812,79	6.706.649.382,13	6.784.388.503,36	6.870.662.358,71
Toplam Gelir	6.248.870.845,71	6.276.249.638,74	6.306.635.799,80	6.340.063.488,59	6.377.803.466,28	6.419.361.848,15	6.465.491.651,42	6.516.895.793,08	6.573.532.263,72	6.636.620.812,79	6.706.649.382,13	6.784.388.503,36	6.870.662.358,71
İşletme Giderleri	62.488.708,46	62.761.498,53	63.086.357,69	63.403.834,84	63.770.036,67	64.198.618,48	64.654.918,51	65.198.957,38	65.735.222,84	66.296.200,13	67.066.491,02	67.840.865,03	68.706.621,59
Dıt Hakle Bedeli	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Bina Sigorta Bedeli	65.391.840,18	63.264.542,60	64.379.036,19	64.688.785,78	65.149.062,21	65.735.947,06	66.344.147,23	67.042.009,43	67.816.613,81	68.676.452,42	69.630.862,38	610.680.257,09	611.866.385,51
Diğer Giderler	61.244.356,23	61.361.269,19	61.833.348,84	61.701.817,42	61.889.917,30	62.096.809,24	62.327.458,26	62.588.476,97	62.867.661,32	63.168.104,96	63.502.245,51	68.921.982,51	64.253.511,79
Toplam Giderler	67.124.592,87	67.508.642,18	68.778.592,82	69.744.238,03	610.816.104,17	612.065.875,68	615.526.522,00	634.792.439,41	616.419.607,76	618.225.764,61	630.210.598,72	622.455.904,50	624.926.320,69
Net Gelir Toplamı (TL)	6.241.746.942,84	6.268.557.996,56	6.297.855.176,18	6.330.819.245,56	6.366.987.362,57	6.407.295.972,45	6.451.965.129,42	6.501.903.299,68	6.557.112.655,95	6.618.395.048,18	6.686.618.503,41	6.761.934.598,78	6.845.736.138,05
İndirgeme Oranı *Discount Rate*	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı *Discounted Cash Flow*	66.513.478,62	67.668.915,26	66.503.477,11	65.884.141,42	64.598.029,11	64.142.135,88	63.705.084,97	63.316.973,76	62.896.086,09	61.539.847,20	62.214.622,95	61.935.614,81	61.691.257,88

Değerleme Yılı	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Period Period	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Yıllar Years	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
Yıldık Kapasitesi	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264	2.264
Yıldık Gelir (TL)	625.572,58	630.453,54	643.828,05	648.690,13	654.081,65	659.941,83	666.535,80	673.854,32	682.598,30	690.555,51	698.605,46	702.116,06	712.408,83
Yıllık Yıurt Kira Gelir (TL)	6.906.435.218,19	6.1.072.243.081,19	6.1.190.744.832,34	6.1.321.736.763,89	6.1.467.116.787,93	6.1.628.498.545,29	6.1.807.634.495,83	6.2.006.434.290,37	6.2.227.188.462,31	6.2.471.170.973,16	6.2.744.116.440,21	6.3.045.969.248,64	6.3.386.182.543,25
Toplam Gelir	6.906.435.218,19	6.1.072.243.081,19	6.1.190.744.832,34	6.1.321.736.763,89	6.1.467.116.787,93	6.1.628.498.545,29	6.1.807.634.495,83	6.2.006.434.290,37	6.2.227.188.462,31	6.2.471.170.973,16	6.2.744.116.440,21	6.3.045.969.248,64	6.3.386.182.543,25
İşletme Giderleri	69.664.353,18	630.727.490,92	611.987.448,32	613.217.267,54	614.873.187,08	616.288.995,46	618.074.244,06	620.068.743,59	622.371.864,02	624.721.788,73	627.441.364,40	630.450.692,43	633.861.225,44
Ünit Hakkı Bedeli	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Kira Sigorta Bedeli	613.171.665,69	614.630.326,91	616.228.562,88	618.013.704,79	619.985.211,32	622.194.685,57	624.636.101,10	627.346.973,22	630.354.140,16	633.694.696,56	637.398.936,09	641.513.269,04	645.529.590,50
Diğer Giderler	66.832.176,09	65.361.735,86	66.958.726,16	68.608.633,92	67.339.588,54	68.102.497,79	69.038.172,48	70.032.371,45	71.135.002,31	72.368.884,87	73.720.582,20	75.129.849,24	76.530.662,72
Toplam Giderler	827.667.994,96	830.713.479,69	834.089.735,36	837.899.606,25	842.081.582,94	846.622.178,86	851.798.638,20	857.448.188,57	863.901.037,10	870.775.750,18	878.561.082,70	887.193.801,79	896.333.938,66
Net Gelir Toplamı (TL)	6.908.767.224,28	6.1.002.031.438,50	6.1.156.655.096,98	6.1.283.837.157,64	6.1.425.114.744,98	6.1.581.877.366,43	6.1.755.835.877,25	6.1.949.085.103,80	6.2.163.424.525,21	6.2.400.403.222,98	6.2.665.555.357,52	6.2.958.766.446,86	6.3.290.048.605,58
İndirgeme Oranı Discount Rate	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	6.1.478.633,98	6.1.260.309,77	6.1.128.525,11	6.987.222,90	6.863.848,87	6.754.359,00	6.659.132,92	6.576.092,55	6.503.518,59	6.440.075,13	6.384.038,69	6.334.178,00	6.285.870,60

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	23,50%	23,50%	23,50%
Risk Primi	3,00%	3,50%	4,00%
İndirgeme oranı	26,50%	27,00%	27,50%
Bugünkü Değer (TL)	₺342.609.591,30	₺330.975.888,22	₺320.017.926,69
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺342.610.000,00	₺330.980.000,00	₺320.020.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

İndirgenmiş nakit akışı verileri dikkate alındığından taşınmazın nakit akışı projeksiyonu ile tespit edilen toplam değeri, yaklaşık **330.980.000,00** TL'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz için Kredi Yurtlar Kurumu ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında her yıl Eylül ayında belirlenen kira artış oranına göre 2023 yılı Eylül ayından itibaren aylık kira bedeli KDV hariç 1.427.338,80 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Eylül ayında artış gösterecek olup, artışlar Kredi Yurtlar Kurumu ile mutabık kalarak TEFE-TÜFE oranlarına göre belirlenecektir.

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

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmaz öğrenci yurdu olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu 29094 Ada 9 Parsel numaralı taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için üst hakkı sözleşmesinden doğan hakkın değerinin tespiti yapıldığı için mevcut kira geliri üzerinden gelir analizi yapılmıştır. Pazar yaklaşımı ile arsa değerinin tespiti yapılmıştır. Maliyet analizinde mevcut binaların maliyet bedeli belirlenmiştir. Taşınmazın hali hazırda kira sözleşmesine göre gelir getiriyor olması göz önüne alınarak gelir analizi ile tespit edilen değeri esas kabul edilmiştir. **Pazar yaklaşımı ve maliyet analizi ile bulunan değer ile gelir yaklaşımı ile bulunan değer arasındaki farkın başlıca sebebi ise parselin kullanılmamış emsal hakkının bulunması ve parsel üzerinde yer alan yurdun KYK bünyesinde olmasıdır.**

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Taşınmazın Hacettepe Üniversitesi kampüsü içerisinde yer alıyor olması
- Taşınmaz içerisinde yer alan tesislere öğrencilerin kolayca ulaşabilmesi

Δ Olumsuz Özellikler

- Sınırlı sayıda tip odasının bulunması

Δ Fırsatlar

- Üniversitenin öğrenci potansiyelinin yüksek olması

Δ Tehditler

- Bölgeye yapılan 1+1 konutların tercih edilmeye başlanması

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

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazların takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu 29094 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan bina "Öğrenci Yurdu" olarak kullanılmakta olup üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. 29094 Ada 10 Parsel üzerinde bulunan yapı müşteri bilgisi dahilinde değerleme işleminde dikkate alınmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Değerleme konusu 29094 Ada 94 Parsel numaralı taşınmaz, yurt olarak kullanımda olup üst hakkı sözleşmesine göre işletilmektedir. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; üst hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda üst hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; üst hakkı bedelinin her yıl için 1.000 TL+KDV olduğu görülmektedir. Bu bedelin sözleşme başlangıcında peşin olarak ödendiği bilgisi alınmış olup bu sebeple DCF tablosuna yansıtılmamıştır. Söz konusu sözleşmeye göre üst hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Söz konusu değerleme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu(Me) Mahallesi, 29094 Ada 9 Parsel ve 29094 Ada 10 Parselde yer alan taşınmazların **"Üst Hakkı"** değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak rapora konu taşınmazlar için değer takdirinde bulunulmuştur.

29094 ada 9 parsel numaralı taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması ve üst hakkı olması sebebiyle piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. 29094 ada 10 parsel numaralı taşınmazın ise "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibariyle kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Nihai Olarak Takdir Edilen Yöntem ve Değerler		
Değerleme Yöntemi	**29094 ADA 9 PARSEL**	**29094 ADA 10 PARSEL**
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	₺330.980.000,00	-
Pazar Yaklaşımı Yöntemi		₺162.670.000,00
Toplam	**₺493.650.000,00**	

Rakamla; **493.650.000,00 TL** ve Yazıyla **Dört Yüz Doksan Üç Milyon Altı Yüz Elli Bin Türk Lirası'dır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 576.113.000,00 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

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 Üst Hakkı Sözleşmesi,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAPU KAYDI

weblapu

Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN (HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

	tarafından 5 yıl süre ile kiralanmış olup, 5 yılın sonunda aksine bir talep olmadığı takdirde 1 er yıl süreler halinde kiralama işlemi devam edeceğine dair dosyasındadır. LODUMU AT 96/9464) Tarih: 16/05/2016 Sayı: 59997(Şablon: Diğer)	BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930586028	16-05-2016 13:45 - 37987	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863668	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	67985.00	67985.00	Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7207	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SINAI KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033909	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) wGofwx-f3-8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

webtapu

Kaydı Oluşturan: SELİM AKIN (HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Deim/Mustakil/Hak
Taşınmaz Kimlik No:	87955369
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA
Kurum Adı:	Çankaya
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	114/11223
Kayıt Durum:	Aktif

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

		BİNGÖL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3930580028	16-05-2016 13:45 - 37987	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291863669	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	119567.00	119567.00	Daimi ve Müstakil Hakkın Devri 04-02-2015 7297	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6412) TÜRKİYE SINAI KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790033309	Hayır	135000000.00 USD	% 4,90 Değişken	1/0	F.B.K.	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çankaya - LODUMU (ME) M - (Aktif) - 29094 Ada - 10 Parsel	1/1	(SN:7790862) HACETTEPE TEKNOKENT EĞİTİM VE KLİNİK ARAŞTIRMA MERKEZİ SAĞLIK AR-GE DANIŞMANLIK PROJE SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	135000000.00 USD	Çankaya - 04-02-2015 15:43 - 7336	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) B6NdYThBfVm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-53849070-115.99-[29094/9]-912872
Konu : Üniversiteler Mah. 29094/9 ve 10 Parsel
(İmar Durum Bilgisi)

28.11.2023

Sayın Mert Nihat TÜRKÖZÜ
Hacettepe Teknokent Klinik Araş. Mer.
Sağ. AR_GE Dan. Pro. San. ve Tic. A.Ş.
Kazım Özalp Mah. Koza Sok. No:26
Çankaya/ANKARA

İlgi : 13.11.2023 tarihli ve E-909683 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde Lodumu (Me) Mahallesi, 29094 ada 9 ve 10 parsellerin, taşınmaz değerleme raporlarında kullanılmak üzere, imar durumu bilgilerinin verilmesi istenmiştir.

Parsellerin bulunduğu alana ait Hacettepe Üniversitesi Beytepe Kampüs alanına ilişkin, Beytepe ilave Revizyon Nazım İmar Planı; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 24/12/1991 tarihli kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Çankaya Belediye Meclisimizin 07/08/1998 tarih ve 269 sayılı kararı ve 3030 sayılı yasanın 6 A/b. maddesi uyarınca Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 03.05.1999 tarih ve 06.BBB.08.05.İM.1.2/1759-6455/98(29)-2200 tarihli yazıları ile değiştirilerek onaylanmış,

Onaylı İmar Planına ilişkin hazırlanan 81183 no.lu Parselasyon planı Çankaya Belediye Encümeninin 25/10/2001 tarih ve 5624 sayılı kararı ile onaylanmış, Enerji Nakil hatları dolayısı yapılan düzeltmeler ise Çankaya Belediye Encümeninin 07.07.2005 tarih ve 2454 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleştmiştir.

Sonrasında Bakanlar Kurulunun 11.01.2016 tarih ve 2016/8374 sayılı Olur'u ile onaylanan Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi 1 No.lu Alan Sınırına ilişkin, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Bakanlık Makamınca 4691 sayılı Kanun Kapsamında 08.07.2008 tarihinde onaylanan Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ait Bakanlıkça 06.04.2009 tarihinde onaylanan 81183/1 no.lu parselasyon planı ile İmarın 29094 ada 9 ve 10 sayılı parseli 81183 no.lu parselasyon planı ile oluşan ve 27592 ada 4 sayılı parselden oluşturulmuştur.

Son onanlı imar planına göre 29094 ada 9 sayılı parselin imar kullanımı "Hacettepe Üniversitesi, Teknoloji Geliştirme Bölgesi, 1b No.lu Alan" olarak, yapılaşma koşulları ise E=0,40, Hmax:Serbest olarak belirlenmiştir. İmarın 29094 ada 10 sayılı parselin imar kullanımı ise "H.Ü. Özel Orman Alanı", olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte imarın 29094 ada 10 sayılı parseli; 27/04/2001 tarihinde askı ilan ile ilan edilmek suretiyle kesinleşen 1997- 2001 yılları arasında ki 81 no.lu Orman Kadastro Komisyonunca yapılan sınırlandırma çalışmaları ile parselin tamamı "H.Ü.2" orman alanında kalmaktadır.

Ancak Ankara Orman İşletme Müdürlüğü tarafından Belediyemiz aleyhine açılan ve Ankara 9.İdare Mahkemesinde 2019/350 E. Sayılı dosyası ile görülen davada ilgi Mahkemenin 2019/350 E.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

Adres: Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon 0312 458 80 00 Faks 0312 458 90 55
Web www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi cankayabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Şeref Hakan Selvi
Unvanı: Tekniker

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Bilgilerinize sunulur.

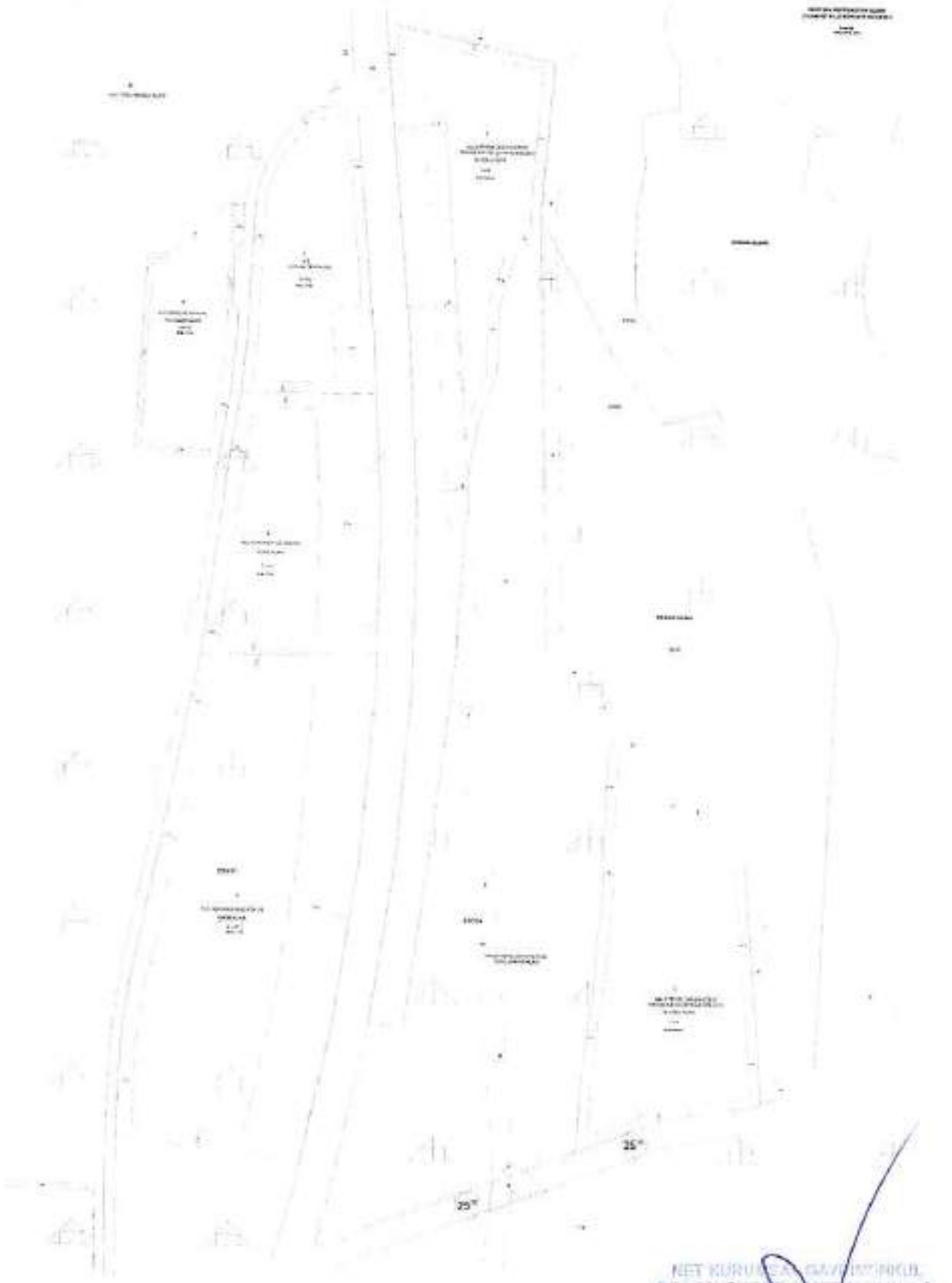
Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Belge Doğrulama Kodu: BSCNBSFINL Pin Kodu: 11792 Belge Takip Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys
Adres: Ziya Gökalp Cad. No: 11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon: 0312 458 89 00 Faks: 0312 458 90 55
Web: www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi: cankayabelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Şeref Hakan Selvi
Unvan: Tekniker

2/2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


25°
25°

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

81183/1
(28330/9,10,11,13,14,15,16,17,18,19,20,31,32,34,41,43,44,51,52,53__27592/15,16,17,18__28342/1__29093/1__29094/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11)

PLAN NOTLARI:

1. ONAMADA, BAKANLAR KURULU TARAFINDAN 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI KARARIYLA SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN ALANLARA, 30/04/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN BAKANLAR KURULUNUN 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI KARARIYLA 1A VE 1B OLARAK TANIMLANAN EK ALANLARININ SINIRLARI İLE 1B NOLU ALANIN HATALI İLAN EDİLEN HARİTASINI 03/08/2004 TARİH VE 2004/7728 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARIYLA DÜZELTEN VE 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN SINIR VE HARİTASI ESASTIR.
   ONAMADA, 11/12/2002 TARİH VE 2002/4965 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE TESPİT EDİLEN SINIRLARI VE KOORDİNATLARI DEĞİŞTİRİLEREK 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN 1 VE 2 NOLU ALANLARINI YENİDEN TANIMLAYAN BAKANLAR KURULUNUN 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI KARARIYLA BELİRLENEN SINIRLARI ESASTIR.
   ONAMADA, 22/03/2004 TARİH VE 2004/7127 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE SINIRLARI VE KOORDİNATLARI TESPİT EDİLEN VE 30/04/2005 TARİH VE 25448 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN EDİLEN HACETTEPE ÜNİVERSİTESİTEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1A, 1B NOLU ALANLARIN SINIRLARI VE SONRADAN 26/08/2004 TARİH VE 25565 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK DEĞİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1B NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ İLE 11/02/2005 TARİH VE 2005/8499 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANIP 05/03/2005 TARİH VE 25746 SAYILI RESMİ GAZETEDE İLAN HACETTEPE 1 VE 2 NOLU ALANLAR İLE SONRADAN 25/02/2008 TARİH VE 2008/13348 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE YAYIMLANARAK DEGİŞİKLİĞE UĞRAYAN 1 NOLU ALANIN DÜZELTİLMİŞ HALİ KOORDİNATLARA UYGUNDUR.
2. 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILAŞMA YAPILABİLECEKTİR. TÜM ALANDA HMAX=SERBEST EMSAL=0,10'TIR. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İÇERİSİNDE YER ALAN BİNALARIN DURUMU MEVCUT İMAR DURUMUDUR.
3. YAPILAŞMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMACINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
4. İDARİ SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ ALANLARI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİNİN TOPLAM YAPILAŞMA ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.
5. BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİN OE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. 7269 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 25/09/2002 TARİH VE 8.09.0.AİŞ.0.12.00.06/61 SAYILI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANMIŞ HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ JEOLOJİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
7. PLAN KAPSAMINDA SIĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. PLAN KAPSAMINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
9. PLAN KAPSAMINDA GÜRÜLTÜ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
10. 1/5000 NAZIM İMAR PLANI KENDİ EKİ OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BİR BÜTÜN OLUP BU PLANLAR İLE BİRLİKTE ONAYLANACAK VE UYGULANACAKTIR.
11. HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HAZIRLANAN 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİ'NE (YERLEŞİM- VAZİYET PLANINA) GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
12. ENERJİ NAKİL HATLARINA YAKLAŞMA MESAFELERİ BAŞKENT ELEKTRİK A.Ş'DEN ALINAN B.15.2.TED.5.01.11-1581 SAYI VE 26/09/2005 TARİHLİ GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
13. ORMAN ALANLARI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 21/04/2006 TARİH VE B.12.ÖGM.1.01.00.30/2039 SAYILI GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLAN İŞLENMİŞTİR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN İNCELEME RAPORU MADDELERİNE UYULACAKTIR.
14. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02/05/2006 TARİH VE 43-535 SAYILI YAZISI VE EKİNDEKİ PROTOKOL HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
15. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1-B NOLU ALANIN GÜNEYİNDEN GEÇEN 25 METRELİK YOLUN ORMAN ALANINDAN GEÇEN BÖLÜMÜNDEN İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
16. 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
17. İNŞAAT EMSALİ BİR VEYA BİRDEN FAZLA ADANIN BİRLİKTE VAZİYET PROJESİNE DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR; BU GİBİ DURUMLARDA ADALAR ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI 06.04.2009 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

A- Taraflar ve Konusu :

1)Hacettepe Üniversitesi 2013-496 numaralı kararı ile Ankara ili Çankaya ilçesi Beytepe Mahallesi 29094 ada 9,10,11 parsellerini 49 yıllığına üst hakkı ile Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş.' ne tahsis etmiş, Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. 30/04/2013 tarihli 2013/41 sayılı yönetim kurulu kararı ile konu olan alanı 49 yıllığına firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş.' ne tahsis edilmiş ve aşağıdaki şartlar çerçevesinde yapı yapmak hakkı tanınmıştır.

2) Hacettepe Üniversitesi Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş. "taşınmaz maliki", firma Hacettepe Teknokent Eğitim ve Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge Danş. Proje San. Tic. A.Ş. "üst hakkı sahibi" olarak anılmışlardır.

3) İşbu sözleşme, içeriği ve ekleri ile birlikte ayrılmaz bir bütün olup, tapu siciline tescil ile geçerlilik kazanır.

4) Üst hakkı sahibi, 49 yıllık süre için taşınmaz malikine yıllık 1.000,00 TL (Bin Türklirası) olmak üzere toplam 49.000,00 TL (Kırkdokuzbin Türklirası) ödeyecektir. Ödeme tarihleri taraflar arasında yapılacak ek protokol ile belirlenecektir.

B- İçerik ve Kapsam :

1) Medeni Kanun 827.maddesinde belirtildiği şekilde işbu resmi senette yer alan özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alanlardan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları ile sözleşme eklerinde yer alan tüm kayıtlar, herkes için bağlayıcıdır.

2) Üst hakkının süresi ekli tahsis kararına uygun olarak 49 (kırkdokuz) yıldır. Bu sürelerin belirlenmesinde ekli tahsis kararı ve yönetim kurulu kararları esas alınacaktır.

3) Üst hakkı sona erince, taşınmazın üzerindeki yapılar, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalır ve taşınmazın bütünleyici parçası olur. Yani taşınmaz maliki, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Ancak, tarafların mutabakatıyla üst hakkı süresi uzatılacaktır.

4) Üst hakkı sahibi, gerek taşınmaz maliki vecibelerini yerine getirmek gerek kendisine tahsis edilmiş ve üzerinde üst hakkı kurulmuş olan sözleşme konusu taşınmazın kullanımından doğacak (elektrik, su, yol, güvenlik vb.) her türlü genel ve yönetim giderlerini ödemek zorundadır. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.

5) Üst hakkı sahibi, gerek inşaat gerek üretim ve işletme sırasında, taşınmaz maliki yönetiminin kurallara uymakla yükümlüdür. Aksine davranış yine sözleşmeye aykırılık olarak kabul edilecektir.

Esas ve Lüzumlu Ek Protokol 12.5.2013 tarihli 27595 numaralı ile tescilendi.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

C- Üst Hakkının Sona Ermesi ve Sonuçları :

1) İşbu sözleşmenin 49 (kırkdokuz) yıllık sürenin doğduğu tarihte, ayrıca bir ihtara gerek kalmaksızın sözleşme münfesih sayılarak, tapudan taşınmaz maliki tarafından terkini istenir ve üst hakkı sona erer. Bu durumda yukarıda B-3 maddesinde düzenlendiği şekilde üst hakkı sahibi tarafından taşınmaz üzerinde yapılan tüm yapılar ve tamamlayıcı parçaları, taşınmaz malikine bedelsiz olarak kalırlar.

2) Üst hakkı sahibi Medeni Kanun 831 vd. maddelerinde düzenlendiği şekilde, işbu sözleşme hükümlerine aykırı davranır, sözleşmede yüklendiği edimlerini yerine getirmez, bu haktan doğan yetkilerin sınırını aşar ise taşınmaz maliki, üst hakkının ona bağlı bütün hak ve yükümlülükleri ile birlikte sözleşmede belirtilen süresinden önce kendisine devrini isteyebilir. İşbu sözleşme Medeni Kanun 826 vd. maddelerine göre tanzim edilerek, ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil edilmek üzere taraflarca tanzim edilerek, 15/05/2013 tarihinde imza altına alınmıştır.

Üst Hakkı Sahibi
Hacettepe Teknokent Eğitim ve
Klinik Araştırma Merkezi Sağlık Ar-Ge
Danş. Proje San. Tic. A.Ş

Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Müdür
Yönetim Kurulu Başkan
Yardımcısı

Taşınmaz Maliki
Hacettepe Üniversitesi
Teknoloji Geliştirme Bölgesi
Yönetici A.Ş.

Prof .Dr. Turcay DELİBAŞI
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

ONAY
Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü adına
Dr.Muhammet ÖZGEHAN
Genel Sekreter

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RUHSAT – İSKAN –PROJE VS.

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin Bilgileri

Yapı Müteahhidinin Bilgileri

Fenni Düzenlenen Kısmıla İlgili Özellikler

Yapı Bilgileri Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kalıma İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Geriye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN					

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HACETTEPE TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ-HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ KULLANIM AMACI: HACETTEPE TEKNOKENT KONUKEVİ

YAPININ SAHİBİ Hacettepe Teknokent Yönetici A.Ş.

YÜKLENİCİNİN	ADI SOYADI	Hacettepe Eğitim ve Klinik A.Ş.
	VERGİ DAİRESİ VE NO	Doğanbey - 454 054 9262

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	ANKARA	ÇANKAYA	ÜNİVERSİTELER	129-a-15-4-b	29094	9

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

PAFTA ADI	ÖLÇEK	PAFTA NO	TOPLAM PAFTA	TARİHİ
VAZİYET PLANI	1/1000	1	16	21.02.2013

	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	M.TAYFUN TULGAN	MİMAR	26599	
STATİK				
MEKANİK TASİSAT				
ELEKTRİK TESİSATI				
JEOLOJİK RAPOR				

NOT: İŞE BAŞLAMADAN ÖNCE PROJELER KONTROL EDİLİP VARSA HATALAR İLGİLİLERE BİLDİRİLECEKTİR.
İMAR PLANI PLAN NOTLARINA UYGUN OLDUĞU PROJE MÜELLİFİNCE KABUL EDİLMİŞTİR.

KONTROL	YAPI İŞLERİ MÜDÜRÜ	YÖNETİCİ ŞİRKET
Mimar A. Özden AKAT Yapı İşleri Müdürlüğü	Mimar Gürkan YAVAŞ Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı	

BİLİM SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI BİLİM VE TEKNOLOJİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR KANUNU 26. MADDEYE GÖRE İNCELENEREK UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR

İNCELEYEN	ŞUBE MÜDÜRÜ	TASDİK
22.05.2013 A. Mehmet TAŞ Mimar	Atila UZUNLAR Şube Müdür V.	22.05.2013 Murat ASTUNDU Daire Başkanı V.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

KML Formatında Parsel Geometrisini İndir

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-
Kullanım Kararı	Tekindekiler

Bina Yüksekliği	Serbest	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	Yapılaşma Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0.40
Top. İnşaat Alanı		Hmaks	Serbest
Maks. Konut Sayısı		Yençok	

Açıklama	-
Kısıtlama	

KADASTRO PARSELİ			
İl	ANKARA	Pafta	129A19B4B
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	28094 / 8
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (*)	57.354,39 m² (Tapu alanı değildir.)

KADASTRO PARSEL ADRESİ	
İdari Mahalle	ÜNİVERSİTELER
Cadde / Sokak	1590 CADDE
Kapı No	3N

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ÇANKAYA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi	-
İmar Planı	-

Plan Fonksiyon Üyesi (*)	-
Kullanım Kararı	Ormanlık Alanı

Bina Yüksekliği	YÖNETMELİK	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	Yapılaşma Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	-
Top. İnşaat Alanı		Hmaks	
Maks. Konut Sayısı		Yençok	

Açıklama	-
Kısıtlama	

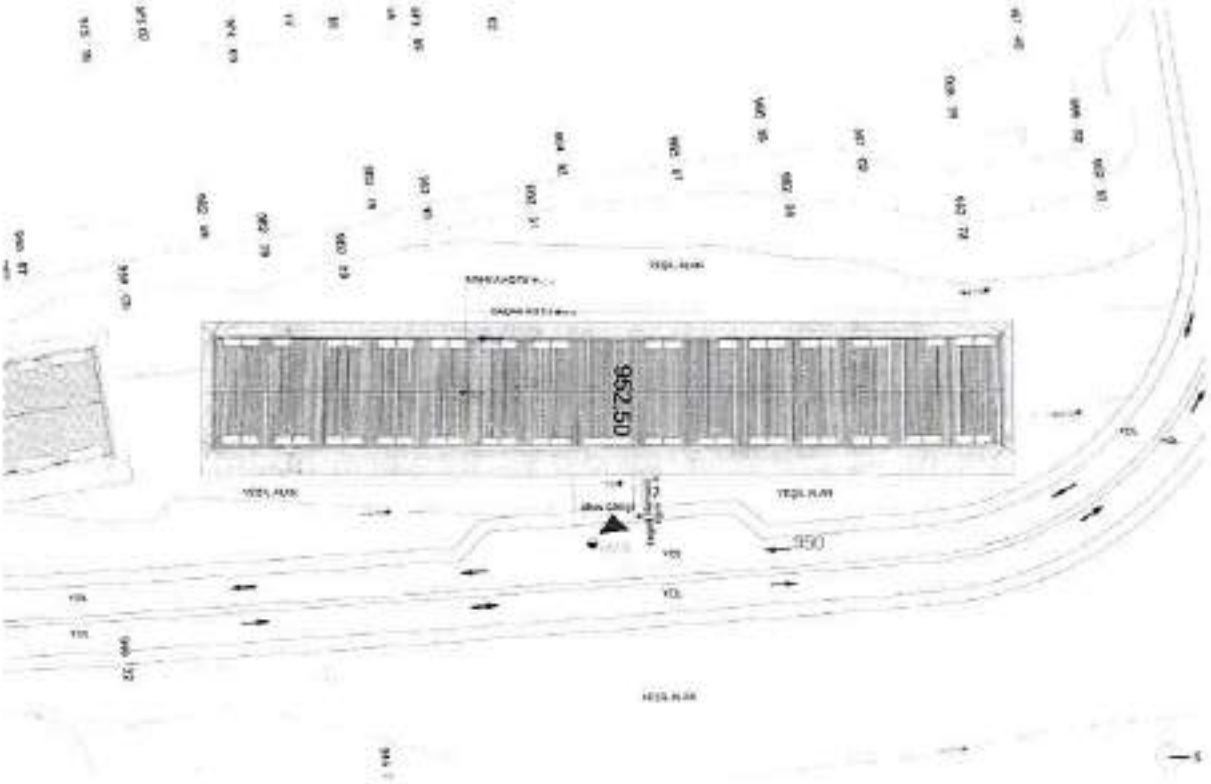
KADASTRO PARSELİ

İl	ANKARA	Pafta	I23A15B4C
İlçe	ÇANKAYA	Ada/Parsel	29694 / 10
Tapu Kütüğü	LODUMU (BEYTEPE KÖYÜ)	Parsel Alanı (*)	512.267,22 m² (Tapu alanı değildir.)

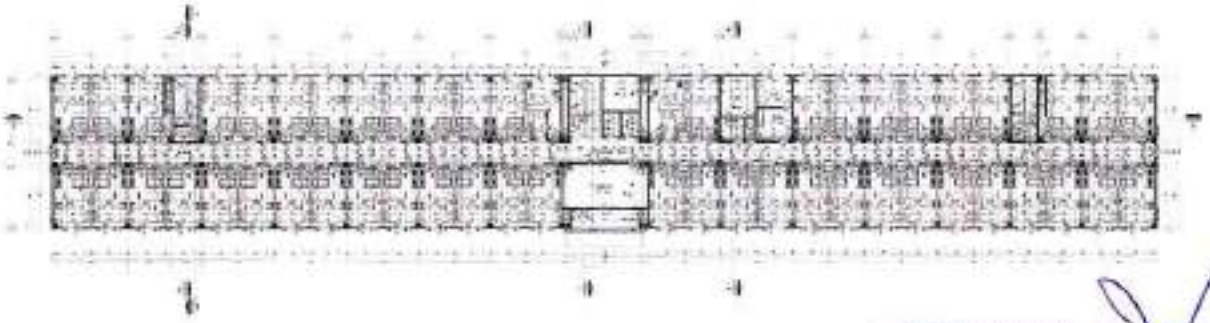
KADASTRO PARSEL ADRESİ

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

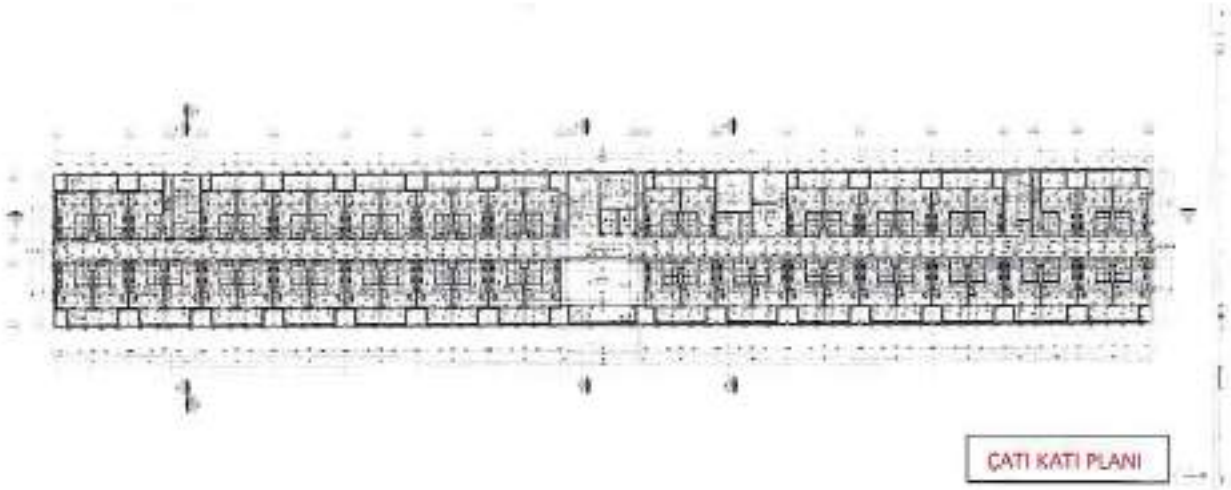
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



ZEMİN KAT PLANI



BİRİNCİ KAT PLANI

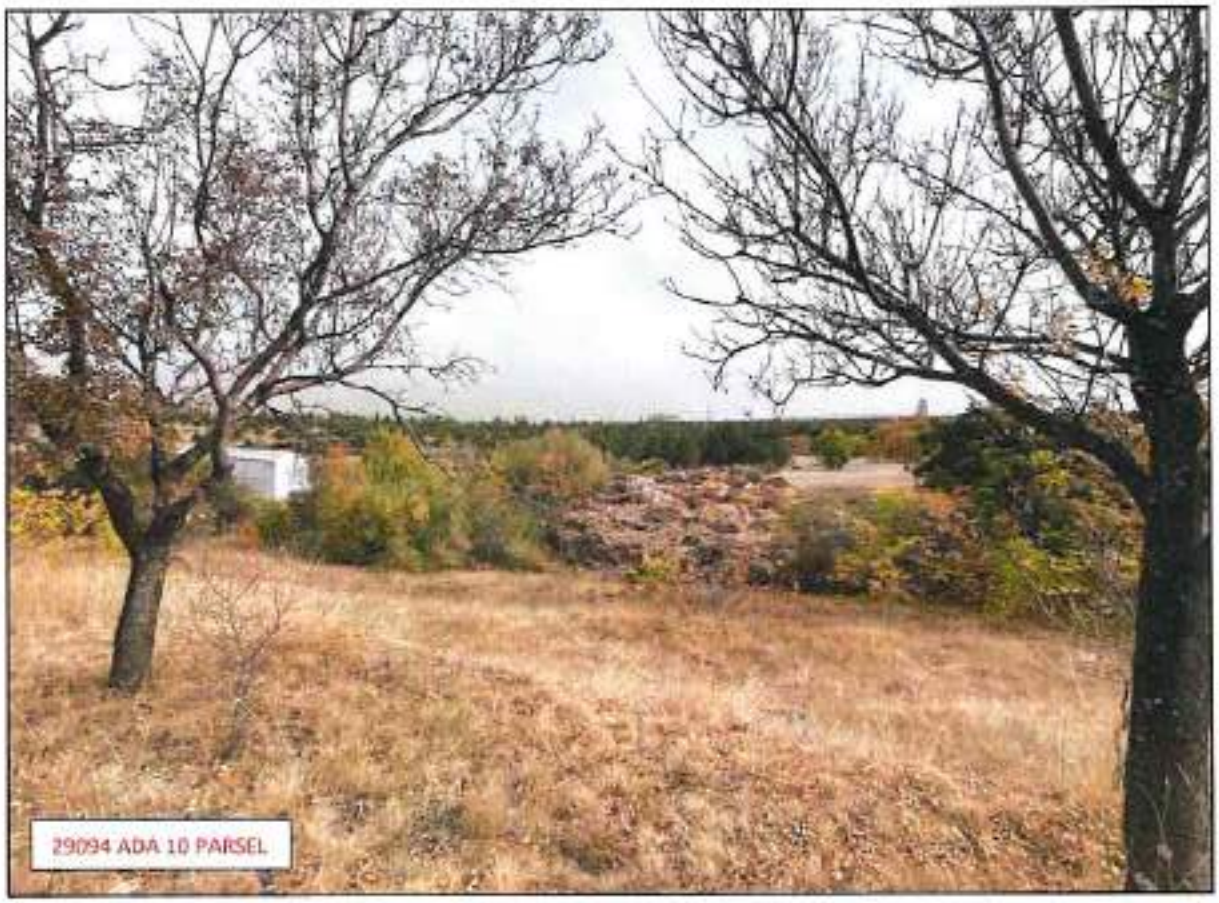

ÇATI KATI PLANI

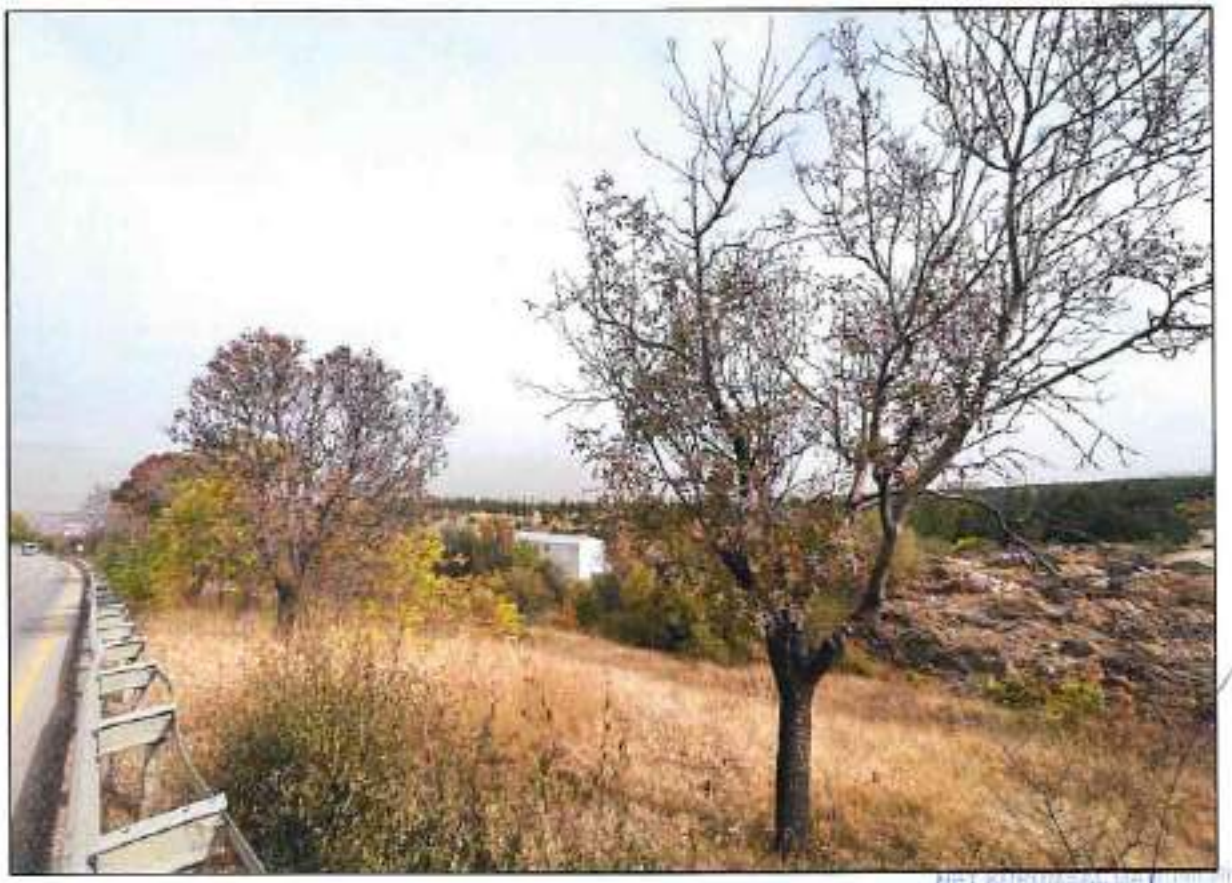
B BLOK
29094 ADA 9 PARSEL
A BLOK

B BLOK

TEMİZLİK

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


29094 ADA 10 PARSEL



GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

DILAN TOSUN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

MEHMET AKBALIK

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401419

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Ender ÖZTANGÜÇ
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: 25939108448 - 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: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1000

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 45603082186- Lisans No: 404022)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi GAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.00.2000 Belge No: 2019-01.3359

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20600721440 - 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.

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023 Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15023854974 - Lisans No: 527171)

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

Yasar BAHÇECİ
Başkan