

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

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

### 1.2 Değerlemenin Amacı

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

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme yapılmamıştır.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirilmesi" 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](mailto:akfen@akfen.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/Ankara  
Tic. Sic. No: 256696 / 0312 467 00 61 Pbx  
www.netgd.com.tr Sermaye: 6.000.000,00 TL  
Tic. Sic. No: 204059 / 0312 467 00 61 Pbx  
Makine Yayıncılık No: 2012/4304

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



#### Koordinatlar:

Enlem: 41.0807 - Boylam: 29.0095

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Şişli/İstanbul  
Tel: 0212 444 10 01 Faks: 0212 444 10 10  
www.netgd.com.tr Şirket Yürütme Kurulu Üyesi  
Tic. Sic. No: 285996 Şirket No: 291254/00000114  
Muhasebe Vergi Sicil No: 031 034 0309

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İl - İlçe	: İstanbul - Şişli
Mahalle – Köy - Mevki	: Mecidiyeköy - / - /
Taşınmaz No	: Tablo - 1
Taşınmaz Niteliği	: Tablo - 1
Cilt – Sayfa No	: Tablo - 1
Ada – Parsel	: 1947 - 56
Taşınmaz ID	: Tablo - 1
Yüzölçüm	: 3.631,68 m <sup>2</sup>
Ana Taşınmaz Niteliği	: KARGIR BINA
Arsa Pay – Payda	: Tablo - 1
Malik – Hisse	: Tablo - 1
Edinme Sebebi – Tarih - Yevmiye	: Tablo - 1

Tablo - 1

Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Taşınmaz ID	Arsa Pay/Payda	Malik	Hisse Oranı	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	1	Ofis/kan	131	12856	24681271	221/20000	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği	15.11.2016	19723
2	2	Cafe	131	12857	24681272	221/20000	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir	04.11.2022	317218
3	3	Büro	131	12858	24681273	651/20000	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	1/1	6361 S.Y. Göre Devir ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi	10.02.2023	4097

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

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

#### Beyanlar Hanesinde:

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

#### Şerhler Hanesinde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

Sıra No	Belge Adı	Veriliş Tarihi	Sayı	Veriliş Amacı	Bağlıca BİGİN Sayısı	İşgale Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Yat. Kat Sayısı	Yat. Kat Sayısı	Yat. Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	30.07.2000	1/76	İyveri	1	21000	9B	4	0		12
2	Tadilat Ruhsatı	22.06.2001									
3	Tadilat Ruhsatı	4.04.2008	1/70	Değer	146	21578	9B	4	11		15
				Dükkan	1						
				Çiğir	1						
				Böce	1						
4	Tadilat Ruhsatı	3.30.2008	1/70	Değer	146	21578	9B	4	11		15
				Dükkan	1						
				Çiğir	1						
				Böce	1						
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi	17.11.2006	06/E306-244025	Değer	146	21578	9B	4	11		15
				Dükkan	1						
				Çiğir	1						
				Böce	1						

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

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

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

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

Söz konusu değerlendirme işlemi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

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

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

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asil İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup>'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

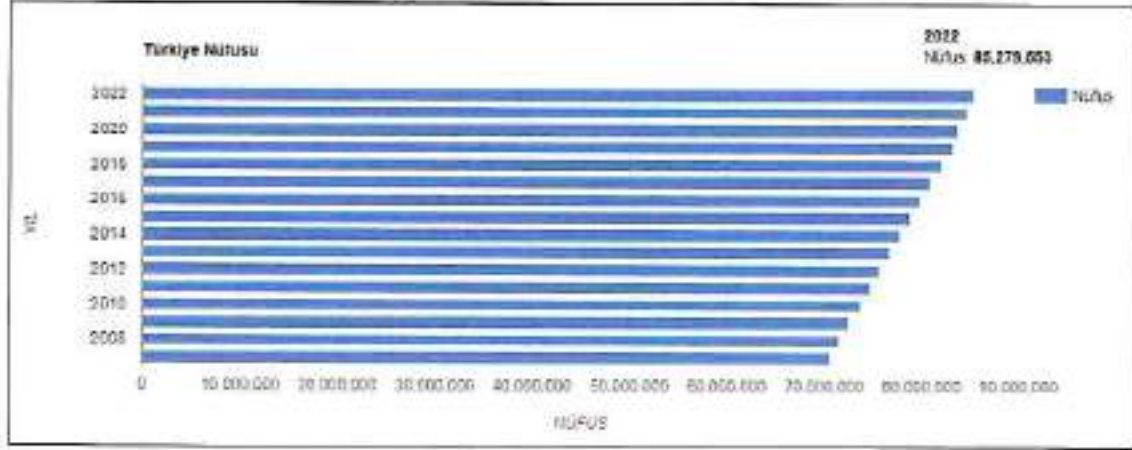


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270881 Şişli/İstanbul  
Mecidiyeköy/İstanbul

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

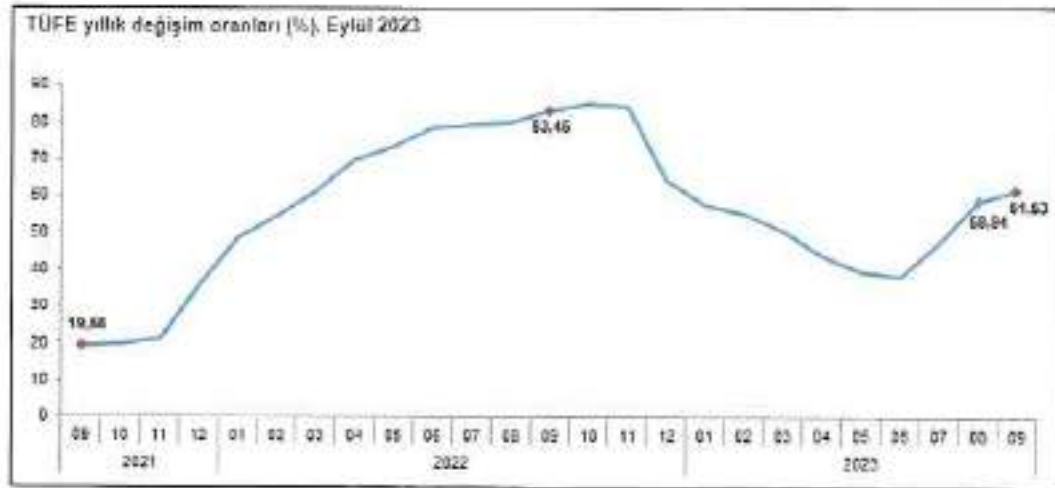
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



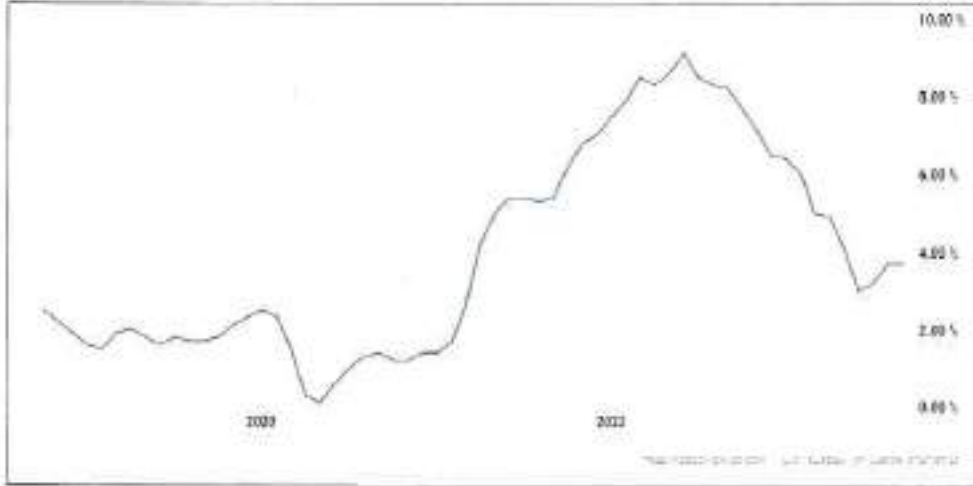
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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





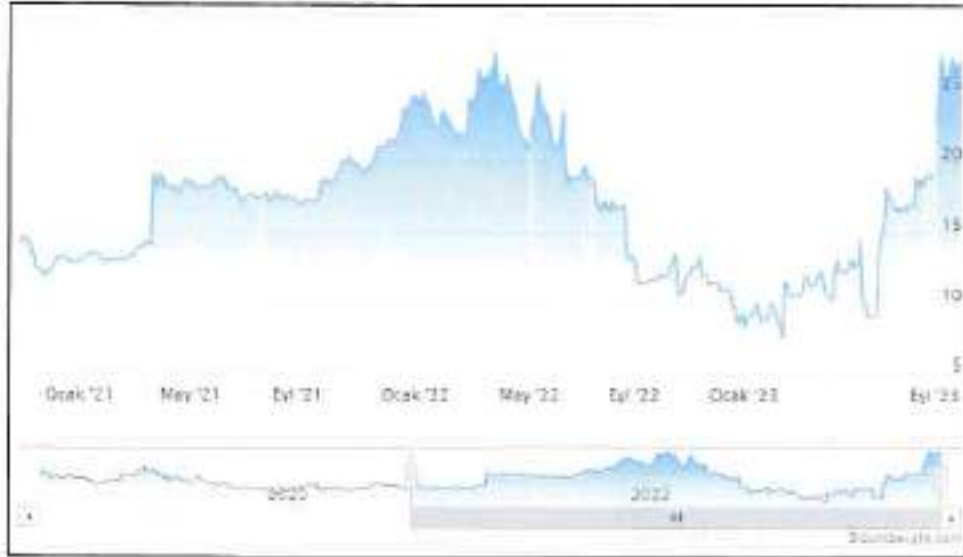
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

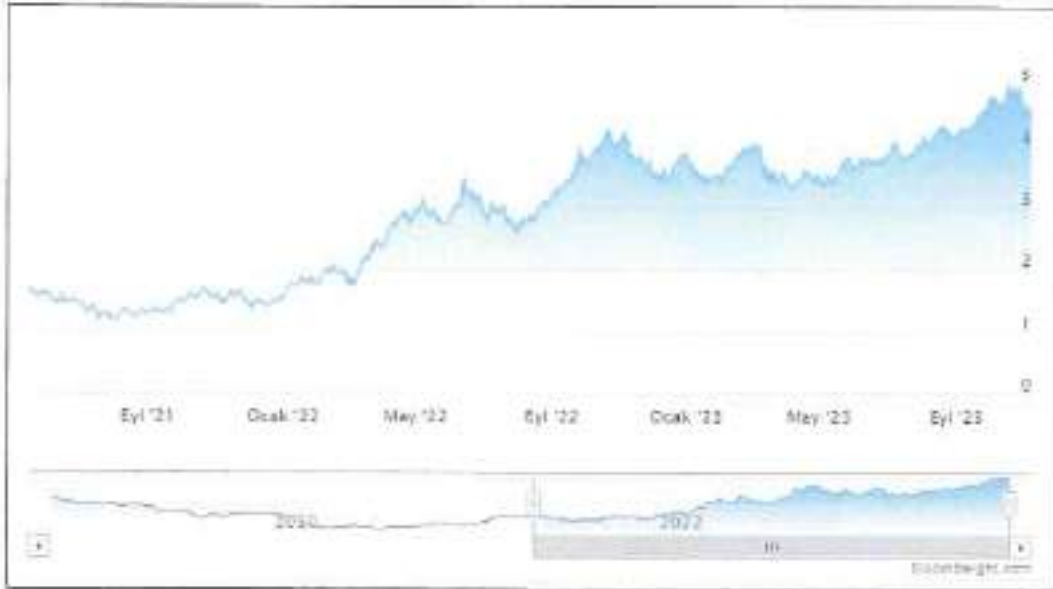


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, 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 GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYİH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artışı/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 artışı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

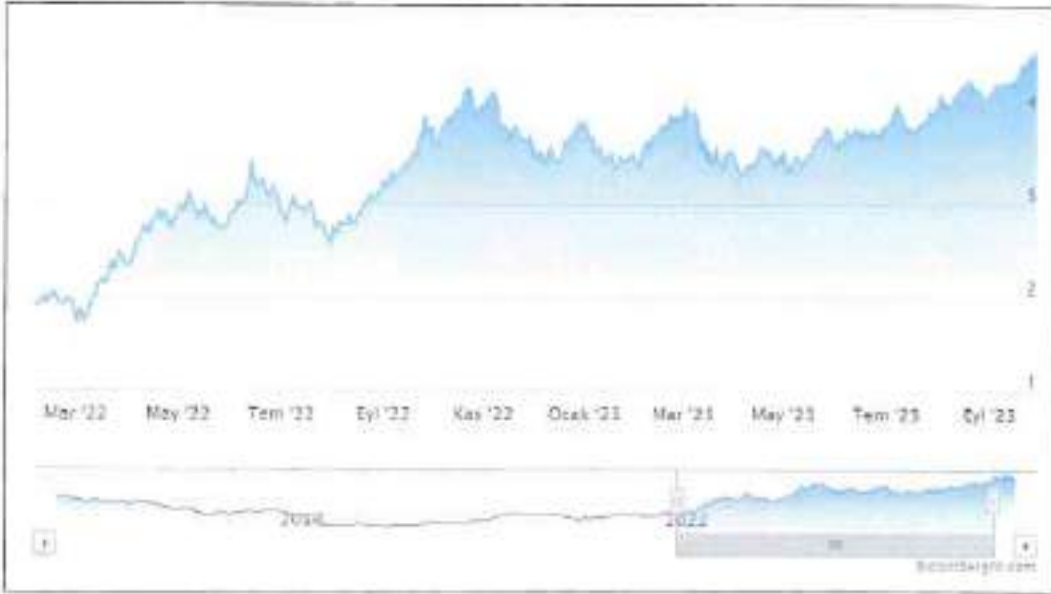
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



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)

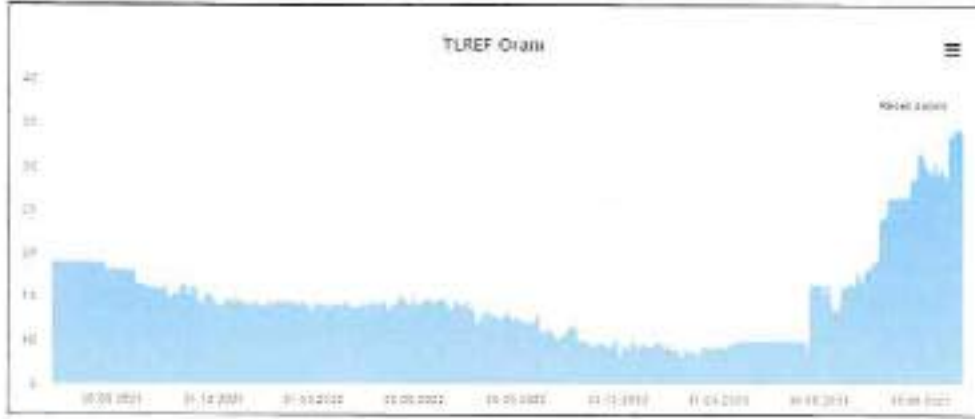


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

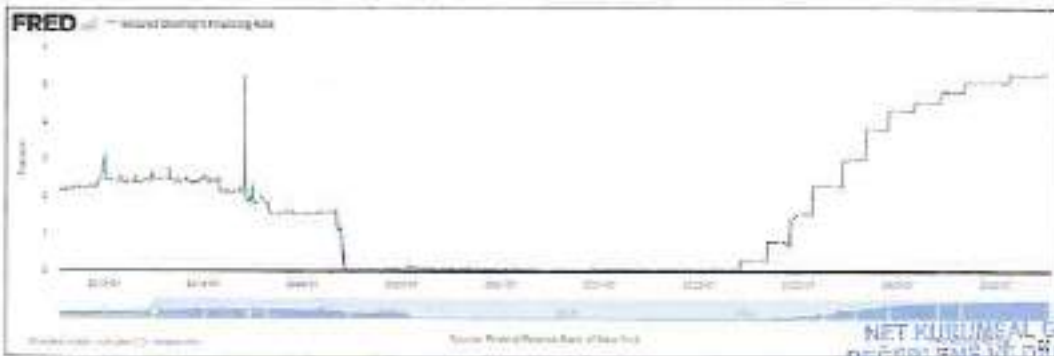


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

**Referans Faiz Oran Değişimi;**



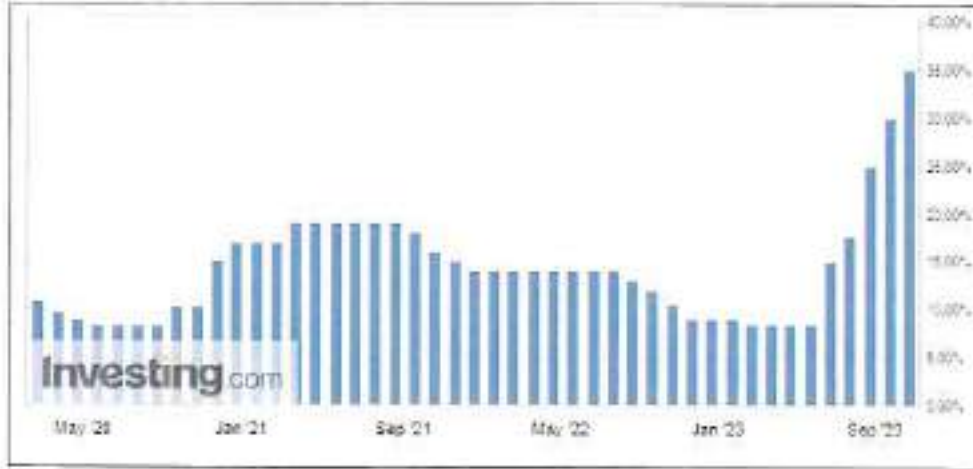
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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



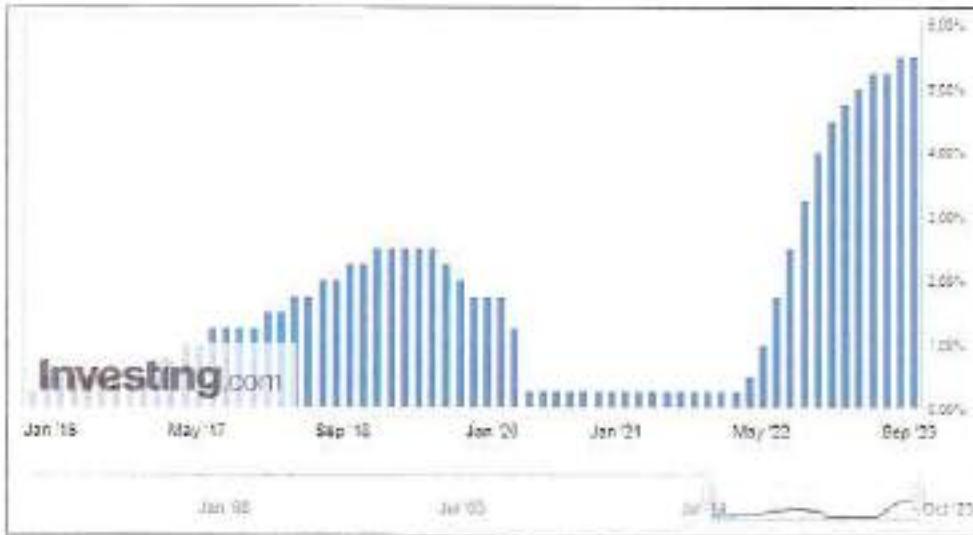
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sırp Sk. Kat:10 Kat:10 No:10025020  
Tel:0090 457 00 51 Fax:0090 457 00 51  
www.netgda.com.tr Sermaye: 1.000.000 TL  
Tic.Sic.No: 258450 Mersis: TR085100100300019  
Maklepe Tescil Defteri: 031 01 00202

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 geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir.

#### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



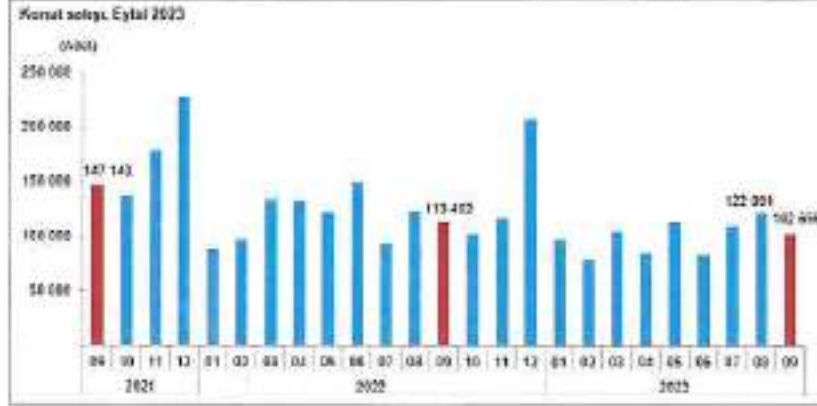
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren 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 geçmiştir olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

### Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

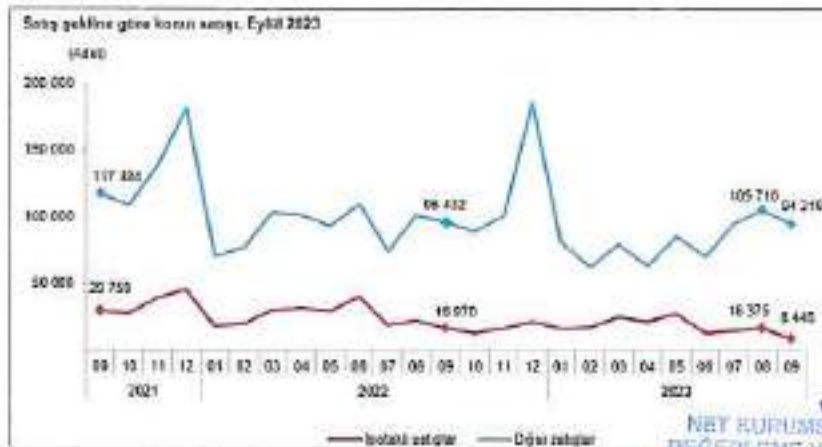
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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



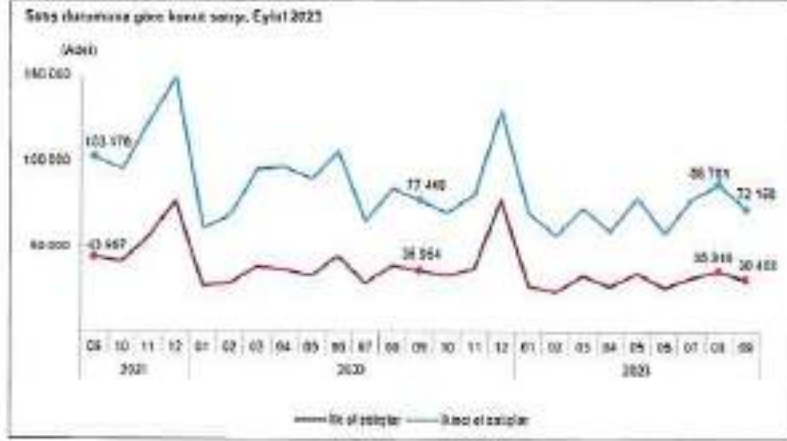
Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül		Değişim (%)	Ocak - Eylül		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış geliri göre toplam satış	102.656	113.832	-9,5	690.874	1.057.103	-14,9
İpotekli satış	8.440	16.970	-50,0	160.884	330.001	-50,6
Diğer satış	94.210	96.862	-2,3	739.188	820.592	-10,0
Satış durumuna göre toplam satış	102.656	113.402	-9,5	690.874	1.057.103	-14,9
İl-ül satış	30.400	26.954	-10,2	200.007	212.110	-13,0
İlk-el satış	72.160	77.448	-6,0	521.477	745.076	-15,2

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



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 m<sup>2</sup> iken; bunun 20,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,4 milyon m<sup>2</sup>'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)



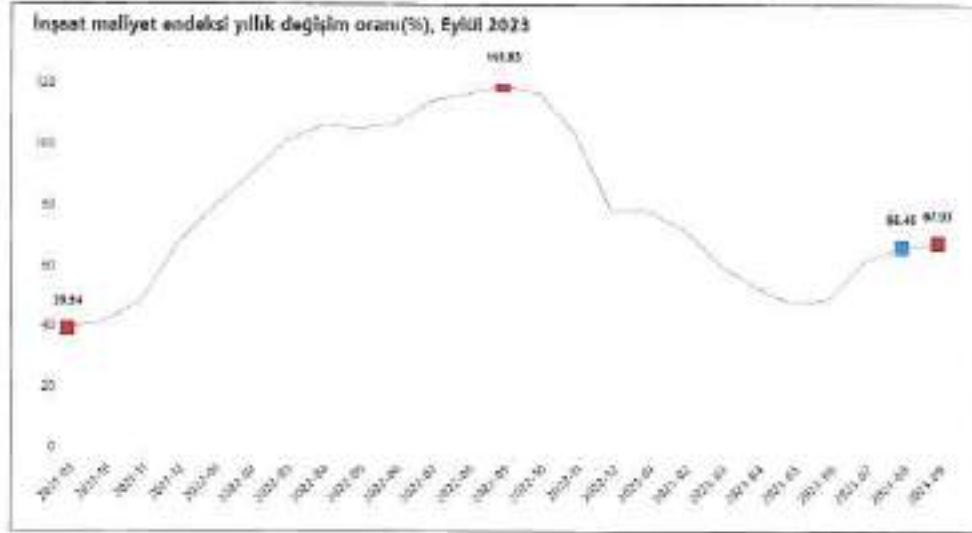
**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yük. değişim (%)	Daire sayısı	Yük. değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yük. değişim (%)
2021		138 556	44,1	724 544	39,5	151 328 137	34,4
	I	32 567	137,1	174 732	117,0	24 367 581	95,7
	II	30 535	55,7	157 096	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 438	20,2	140 580	6,0	32 316 744	10,5
	IV	43 990	18,7	242 520	23,9	51 880 086	30,6
2022		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 875 756	-3,8
	I	25 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	25 065	-4,8	143 786	-8,8	36 713 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 126	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 982	7,3
2023		23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 850	25,6

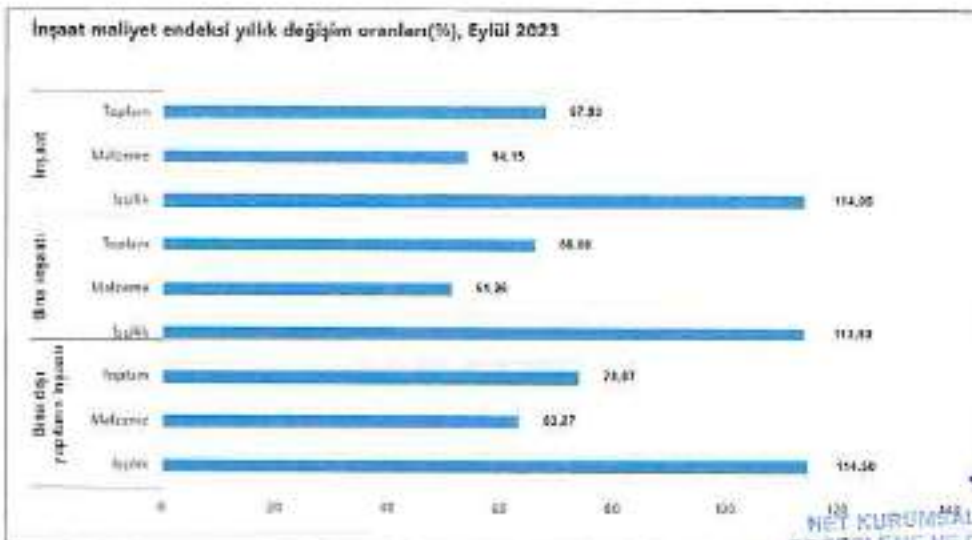
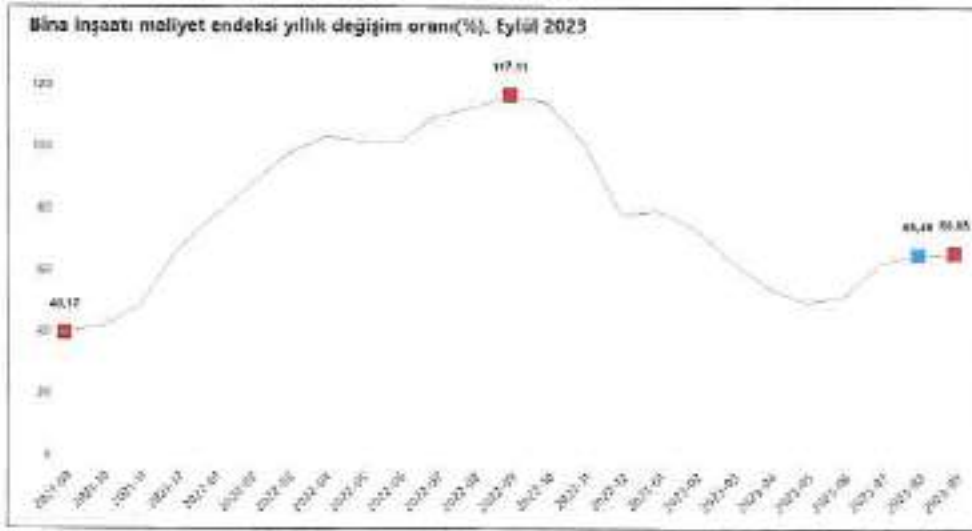
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)



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. (TUIK)





#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:**

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

**1 Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkan:** Konu taşınmaz blok girişine göre sağ ön tarafta konumlu olup, projesine göre 61 m<sup>2</sup> alanlı tek hacimdir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde duvar hacimlerinin imal edilmediği, değerlendirme tarihi itibarı ile karşılama holü ve danışma olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

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

**3 Bağımsız Bölüm Numaralı Büro:** Konu taşınmaz blok girişine göre arka tarafta konumlu olup, 175 m<sup>2</sup> alanda tek hacimdir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde bir kısmının havuz, sauna ve hamama giriş için karşılama holü olarak kullanıldığı, bir kısmının ise ihtiyaca binaen bölümlendirildiği ve arka tarafa geçiş için sol aksa kapı açıldığı tespit edilmiştir.

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

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

Söz konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibarı ile ruhsata aykırı bir durumu bulunmamaktadır..

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

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

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

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

## 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 artırılmış 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 değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin 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, pazanın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme 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 görülmemiş 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 değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgilili, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme 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 kullanımınıdır. 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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

➤ Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme 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.

## Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen 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 değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme 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) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme 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 tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme 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 sayısalılaştırdıklarına 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.

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

[E:1 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 220 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 22.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 533 141 90 30

[E:2 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 120 m<sup>2</sup> bodrum kat, 120 m<sup>2</sup> zemin kat, 60 m<sup>2</sup> asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 17.750.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum katı ¼, asma katı ¼ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 180 m<sup>2</sup>). Emsal konum ve proje şerefyesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 543 583 73 86

[E:3 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 80 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.350.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, proje şerefyesi açısından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 532 668 18 01

[E:4 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 70 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazlarla benzer özelliklidir.

İlgilisi: 531 427 01 24

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emirler 499. Sıra No: 1771 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 296697 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL  
www.netkurumsal.com.tr Tel: 0212 255 00 91  
Tic. Sic. No: 296697 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL  
Mühür No: 5435837386

[E:5 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 105 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 13.125.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi: 533 687 08 67

[E:6 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 260 m<sup>2</sup> kapalı alan, 28 m<sup>2</sup> teras alanlı alanlı ofis pazarlıklı olarak 35.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin teras hacim alanı % oranında kapalı hacim alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 274 m<sup>2</sup>). Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi: 532 795 53 08

[E:7 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede konumlu, 220 m<sup>2</sup> kapalı alan, 20 m<sup>2</sup> teras alanlı alanlı ofis pazarlıklı olarak 31.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin teras hacim alanı % oranında kapalı hacim alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 230 m<sup>2</sup>). Emsal ara katta olması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi: 532 795 53 08

[E:8 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 11.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, proje ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması sebebiyle avantajlıdır.

İlgilisi: 533 653 36 00

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	105,00m <sup>2</sup>		274,00m <sup>2</sup>		230,00m <sup>2</sup>		110,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	13.125.000 TL		35.000.000 TL		31.500.000 TL		11.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	125.000 TL		127.737 TL		136.957 TL		100.000 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Proje Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	15%	+
Kat Şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	112.500 TL		114.964 TL		123.261 TL		115.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	116.431TL/m <sup>2</sup>							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 254166 Menş. No: 1105/03408/19  
Müşteri Hizmetleri: 0212 407 08 67  
www.netkurumsal.com.tr  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 254166 Menş. No: 1105/03408/19  
Müşteri Hizmetleri: 0212 407 08 67

[E:9 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 200 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 80.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür. İlgilisi: 533 336 87 87

[E:10 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 185 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 65.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve yapı kalitesi açısından dezavantajlı olup, büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatı düşüktür. İlgilisi: 532 370 51 00

[E:11 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 40 m<sup>2</sup> bodrum, 40 m<sup>2</sup> zemin, 40 m<sup>2</sup> asma kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 36.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin bodrum katı ¼, asma katı, ¼ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 70 m<sup>2</sup>). Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. İlgilisi: 535 352 77 30

[E:12 Kiralık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 70 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazlarla benzer özelliklidir. İlgilisi: 531 427 01 24

EMSALE DÜZELTME TABLOSU(KİRALIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	200,00m <sup>2</sup>		185,00m <sup>2</sup>		75,00m <sup>2</sup>		95,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	80.000 TL		65.000 TL		36.000 TL		50.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	400 TL		351 TL		480 TL		526 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefyesi	10%	+	25%	+	10%	+	10%	+
Yapı Kalite Şerefyesi	10%	+	10%	+	0%	-	0%	+
Alan Şerefyesi	10%	+	10%	+	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	500 TL		492 TL		504 TL		553 TL	
Ortalama Birim fiyat	<b>512TL/m<sup>2</sup></b>							

[E:13 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 145 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 55.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 533 635 36 00**

[E:14 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 150 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 50.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 743 13 92**

[E:15 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 111 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 45.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 414 67 73**

[E:16 Kiralık Ofis] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 120 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 37.500,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konum ve proje şerefiyesi açısından dezavantajlı olup, ara katta konumlu olması açısından avantajlıdır. **İlgilisi: 532 688 02 88**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU(KİRALIK OFİS)									
İçerik	Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		Emsal 16		
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	145,00m <sup>2</sup>		150,00m <sup>2</sup>		111,00m <sup>2</sup>		120,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	55.000 TL		50.000 TL		45.000 TL		37.500 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	379 TL		333 TL		405 TL		313 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	5%	-	5%	-	
Konum Şerefiyesi	10%	+	15%	+	0%	+	25%	+	
Proje Şerefiyesi	5%	+	15%	+	5%	+	15%	+	
Kat Şerefiyesi	5%	-	5%	-	0%	-	5%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	406 TL		407 TL		405 TL		406 TL		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>406TL/m<sup>2</sup></b>								

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Eminler Etk. No: 12 Kat:12/2 Kocayusufpaşalı Mahallesi  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
www.netkurumsal.com.tr Etiler Kat:12 Kat:12/2 Kocayusufpaşalı Mahallesi  
Tic.Sic.No:294994 İcra Sic.No:294994-294994-19  
Müktesip Vergi Sic.No:294994-194994



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



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

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre "Dükkan", "Cafe" ve "Büro" vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Cafe ve dükkan vasıflı taşınmazlar için dükkan emsalleri, büro vasıflı taşınmaz için ise ofis emsalleri dikkate alınmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dükkanların birim fiyatları 140.000-TL/m<sup>2</sup> ile 150.000-TL/m<sup>2</sup>, ofislerin ise 110.000,00-TL/m<sup>2</sup> ile 120.000,00-TL/m<sup>2</sup> aralığındadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan dükkan nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 450,00-TL/m<sup>2</sup> ile 500,00-TL/m<sup>2</sup>, ofis kira bedelleri ise 380,00-TL/m<sup>2</sup> ile 420,00-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.

**Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

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

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

AKFEN MÜŞKAT DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Mah. Sarıyer Sk. No: 78 Yeditepe - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 276463 / Mers: 08100012710000000000  
www.akfenmuskat.com.tr / Tel: +90 212 349 00 00  
Tic. Sic. No: 276463 / Mers: 08100012710000000000  
Maddi Gelir Vergisi No: 311 844 8034

## 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 değer 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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 değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet MR. Bulvarı No: 17/1 Yenidoğan Kat: 4A  
34397/1467 66 41 0000211 407 04 04  
www.netgd.com.tr Tel: +90 212 498 00 00 YL  
Tic. Sic. No: 290956 Şişli No: 101 00 00 000000  
Nispetiye Merkezi Ziraatçılar L21 024 0201

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 değerlendirme 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) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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 değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer 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 gelinine 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 durumdaki 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 Gerekliler**

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

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

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Bld. No: 33, Kat: 01, Beşiktaş/İstanbul/34100  
Tic. Sic. No: 276966 / Mersis: 08040010000000000000000000  
Tic. Sic. No: 276966 / Mersis: 08040010000000000000000000  
Bağcılar/Beşiktaş/İstanbul / 34100

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

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

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

##### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

##### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

##### Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müsterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

### 6.3 Yasal Gerekliliği 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 itibarıyla da herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

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

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

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

### 6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Halden 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, Fıli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum TOPLAM piyasa değeri şu şekildedir;

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

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

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

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



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda 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.  
Emniyet Mh. 2. Kat Kat: No:171 Ziraatçılar/063940226  
Tlf: 0312 467 40 01 / 0312 467 40 71  
www.netkurumsal.com.tr Şişli Ofis: 06100 06100 06100  
Tic.Sic.No:225990 Davutpaşa Ofis: 06210 06210 06210  
Bakırköy Ofis: 0212 354 9302



## TAKBİS GÖRSELLERİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-10-2023-10:56



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyetli	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681271	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	131/12856	Arsa Payı/Payda:	221/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebepi-
No		No	Payda		Metrekare	Sebepi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
362099332	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	221	221	Tüzel Kişilerin Ürün Değişikliği 15-11-2016 19723	-

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) D0-İoTy3V1j3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler İş. San. Bld. No: 23 Kat: 7/3 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 275998 Şirket Sic. No: 275998/00010000000000000000  
www.netkurumsal.com.tr  
Bilgiye Verilmiştir. 20/10/2023 10:56



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	24681272	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	CAFE
Karum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MEDİOYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/2
Çift/Sayfa No:	131/12857	Arsa Pay/Payda:	221/20000
Kayıt Durum:	Aktif	Ane Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebabi
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	---------------

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emekçi Mh. Sıra 2A, Kat:101, Nispetiye, Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274770 / M. Sic. No: 274770 / Ş. Sic. No: 274770  
www.netgdl.com.tr - Telefon: 0212 333 10 10 - 0212 333 10 10  
Tic. Sic. No: 274770 / M. Sic. No: 274770 / Ş. Sic. No: 274770  
Kataipçe Yığılma Alanı: 401 000 0000

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
704396429	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	221	221	6361 S.Y.Göbe Devreden Adına Devir 03-11-2022 31721	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

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

2 / 3



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katımlukiyetli	Ada/Parsel:	1947/56
Taşınmaz Kimlik No:	246B1273	AT Yüzölçümü(m2):	3631.68
İl/İlçe:	İSTANBUL/ŞİŞLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Şişli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MECİDİYEKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	131/12858	Arsa Payı/Payda:	651/20000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARŞILIK BINA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Yolu No: 20/17/1/106/2010/1-İSMMMO/ATA  
No:8312-4/2011/1 Fax:0212 487 44 33  
www.netgd.com.tr Etiler/Şişli/Beşiktaş/34398/İSMMMO/ATA  
Tic. Sic. No: 276844 Mers: 0852000100000017  
Maliye Vergi Dairesi No: 343 641 541 5000

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) S\_a9Qm080Sp kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

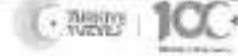


## İMAR DURUMU



T.C.  
ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: E-17046730-754-7875/19412  
Tarih: 14.11.2023  
Dosya Numarası: 2023-114253



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

14.11.2023

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

İlgi : 09.11.2023 tarih ve 2023-114253 sayılı dilekçe.

Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, 1947 ada, 56 parsel sayılı yer; 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında imar emsali E=2,5 olmak üzere H.Serbest irtilim, T sembolü ile gösterilen ticaret alanında kalmaktaki iken, 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: " *Bina yükseklikleri yavaşça serbest olarak belirlenmiş alanlardaki plan değişikliği ve revizyon yapılmıyacağı kadar yapı ruhsatı düzenlenmemiştir...*" hükmü gereği söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyon yapılmıyacağı kadar imar durumu düzenlenmemektedir.

Bilgi edinilmesi hususunu rica ederim.

Eniş POLAT  
Başkan Yardımcısı

Doğrulama Kodu: 09300000

Bu belge güvenli elektronik imzaya tabi değildir.

Doğrulama Adresi: <https://www.akfeninsoy.com.tr/iletisim/BelgeDogrulama>

Adres: Meşek Mahallesi Darıboğazı Caddesi No:8

Posta Kodu: 34381 Şişli - İSTANBUL

Telefon No: (0212) 708 88 88 - 444 31 12

Kep Adresi: [sislibelediyasi@sisli.bel.tr](mailto:sislibelediyasi@sisli.bel.tr)

Web: <http://www.sisli.bel.tr>

Bilgi için UMUT KARA  
Mimar



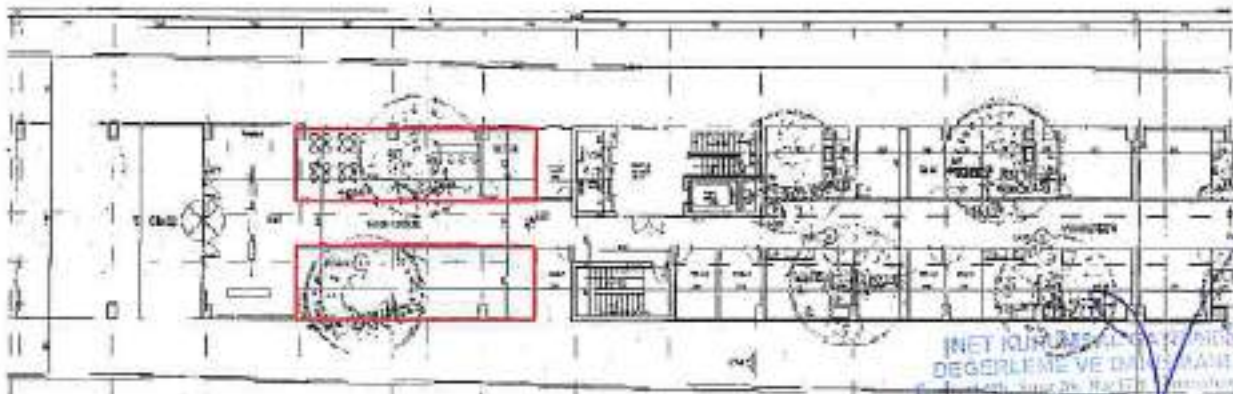
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tel: 0212 407 88 88 - 444 31 12  
[www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr) Şişli Şube: 0212 708 88 88  
Tic.Sic.No: 291996 Mers: 081 900 0170000110  
Muhasebe Vergi Sicil No: 431 054 9108

PROJE GÖRSELLERİ

YAPININ YERİ			YAPININ CİNSİ		
İlçesi : SISLI			BETONARME ÇELİK		
Mahallesi : LEVENT					
Sokağı :					
Pafta : 304					
Ada : 1947					
Parşel : 56					
Yükarıda belirtilen yerde yapılacak binaların mahalli yapı inşaatına ilişkin projeler hakkında gerekli olan tüm imar durumunu ; imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre tutuk edilerek tarhimişler tevkif edilmiştir.					
T.C. SISLI BELEDİYESİ			PROJE NO:		
Statik projeyi kontrol eden adı soy adı		Mimari projeyi kontrol ve tasdik eden adı soy adı		İmza	
		raportör		ruhsat başvuru sıfatı	
Proje sorumlusu		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
Mimar		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
Mühürün adı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
YAPININ Sahibi		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
YAPININ kullanım amacı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
ARSANIN (Belçe uygulamaları dâhilinde göre)					
Belediyesi	Pafta	Mahallesi	Sokağı	pafta	Ada
SISLI BELEDİYESİ	BESKİTAS	LEVENT		304	1947
YAPININ					
İmar Durumu	Site Durumu	İmar Durumu	Kat Sayısı	Kat Alanı	Toplam Alan

## BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

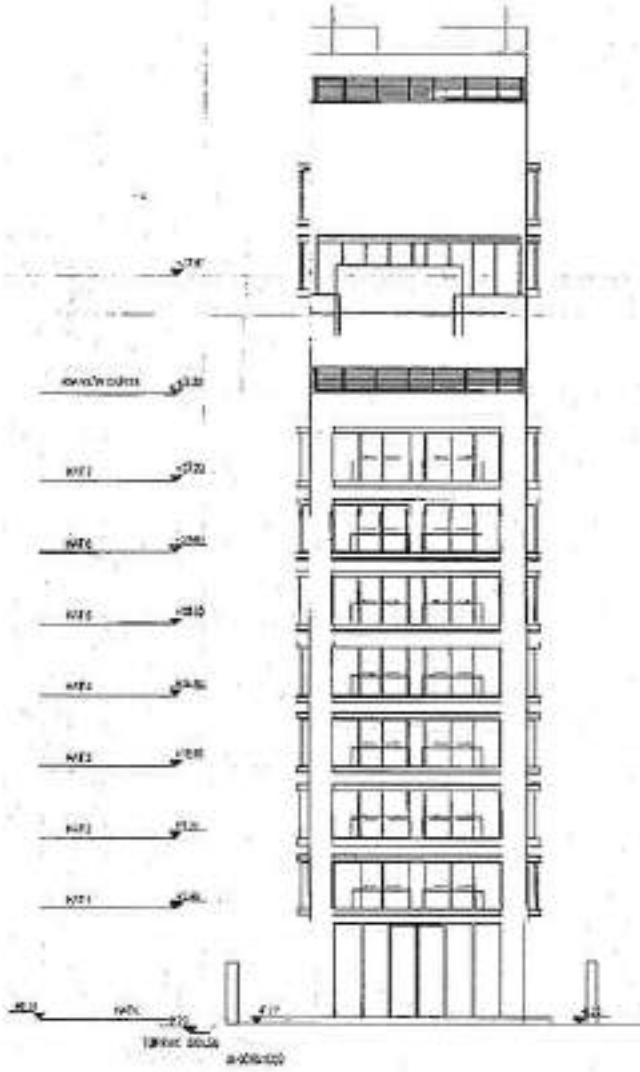
KAT ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	KAT ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ
ZEMİN KAT	01	DÜKKAN	6. NORMAL KAT	88	KONUT
	02	CAFE		89	KONUT
	03	BÜRO		90	KONUT
	04	KONUT		91	KONUT
	05	KONUT		92	KONUT
	06	KONUT		93	KONUT
	07	KONUT		94	KONUT
	08	KONUT		95	KONUT
	09	KONUT		96	KONUT
	10	KONUT		97	KONUT
	11	KONUT		98	KONUT
	12	KONUT		99	KONUT
	1. NORMAL KAT	13		KONUT	100
14		KONUT	101	KONUT	
15		KONUT	102	KONUT	
16		KONUT	103	KONUT	
17		KONUT	104	KONUT	
18		KONUT	105	KONUT	
19		KONUT	106	KONUT	
20		KONUT	107	KONUT	
21		KONUT	108	KONUT	
22		KONUT	109	KONUT	
23		KONUT	110	KONUT	
24		KONUT	111	KONUT	
25		KONUT	112	KONUT	
26		KONUT	113	KONUT	
27		KONUT	114	KONUT	
28	KONUT	115	KONUT		



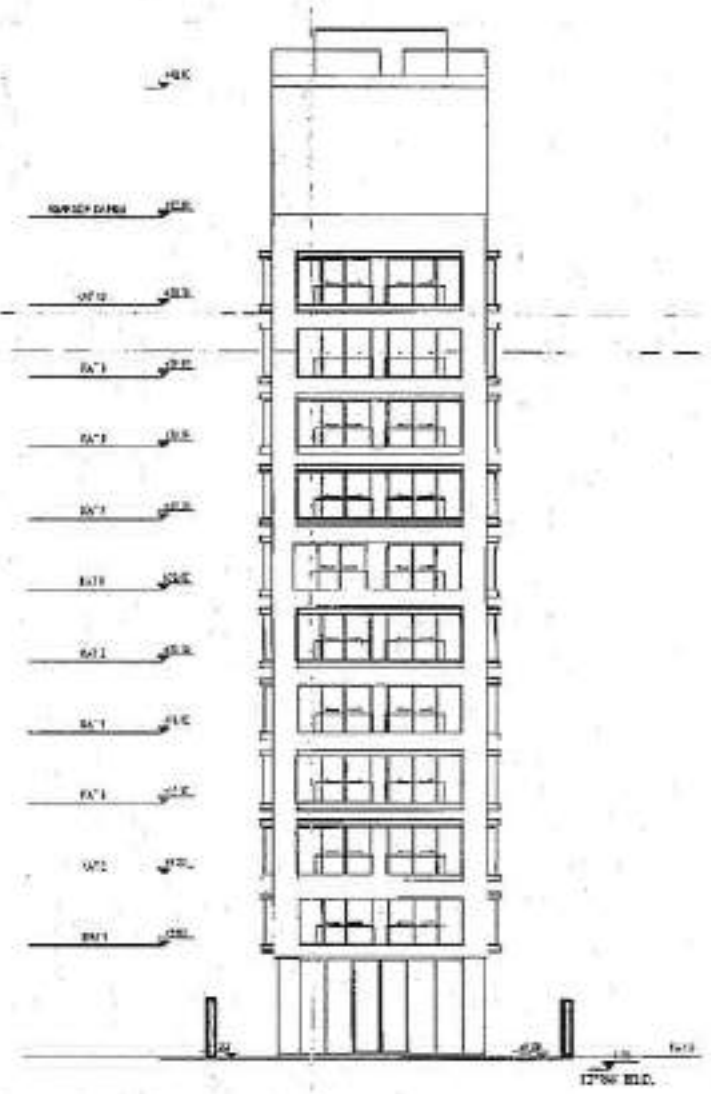
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Tic. Sic. No: 275216 Mersis No: 081101243000019  
Maltepe Vergi Dairesi 331804909





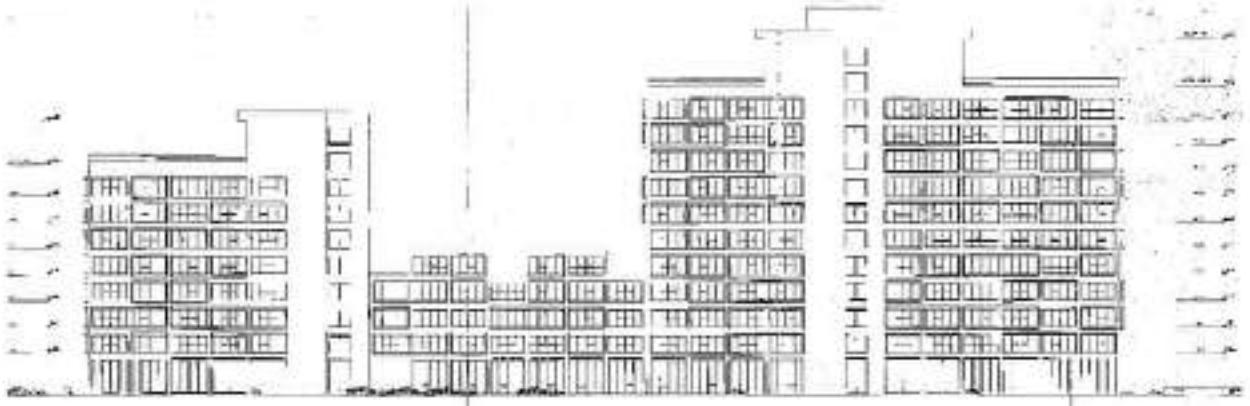


G3 GÖRÜNÜŞÜ  
ÖLÇEK :1/200



G1 GÖRÜNÜŞÜ  
ÖLÇEK :1/200

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emirya Sok. Sarı Sok. No:11 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel:0212 417 18 61 Fax:0212 417 09 14  
www.net14.com.tr Sermaye:17.000.000 TL  
Tic Sic No:256963 Hisse No:013105002019  
Mükerrer Vergi Dairesi No:1054/0309



AKFEN  
İNŞAAT



AKFEN  
İNŞAAT

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler İş Merkezi Kat: 17/17 Akfen İnşaat Kat: 17/17  
Tel: 0312 407 20 01 Akfen İnşaat Kat: 17/17  
www.netkurumsal.com.tr Akfen İnşaat Kat: 17/17  
Tic. Sic. No: 276260 Şişli No: 03103 / 03103010  
Mefaruz Vinyo Danışmanlık Kat: 17/17





Değerlendirme Tarihi: \_\_\_\_\_

### YAPI RUHSATI

1. Kuruluşun adı: <b>AKFEN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>		2. Kuruluşun kuruluş tarihi: <b>01.08.2006</b>		3. Kuruluşun sermayesi: <b>178</b>	
4. Kuruluşun adresi: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>		5. Kuruluşun vergi no: <b>304 1947 56</b>		6. Kuruluşun ticaret sic. no: <b>20.10.05.5775-29</b>	
7. Kuruluşun temsilcisi: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>		8. Kuruluşun temsilci adresi: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>		9. Kuruluşun temsilci telefon no: <b>0312 252 1230</b>	
10. Kuruluşun temsilci e-posta adresi: <b>akfen@akfen.com.tr</b>		11. Kuruluşun temsilci faks no: <b>0312 252 1230</b>		12. Kuruluşun temsilci telefon no: <b>0312 252 1230</b>	

YAPI BAKIMININ		YAPI MÜZAKARASININ		BAKIM VE YERİNE	
13. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	14. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	15. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	16. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	17. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	18. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>
19. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	20. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	21. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	22. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	23. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	24. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>

25. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	26. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	27. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	28. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	29. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	30. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>
31. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	32. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	33. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	34. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	35. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	36. Adres: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>

YAPININ İZLENİMLERİ					
37. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	38. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	39. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	40. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	41. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	42. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>

YAPININ İZLENİMLERİ (Devamı)					
43. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	44. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	45. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	46. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	47. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	48. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>

YAPININ İZLENİMLERİ (Devamı)					
49. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	50. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	51. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	52. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	53. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	54. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>

YAPININ İZLENİMLERİ (Devamı)					
55. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	56. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	57. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	58. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	59. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>	60. Genel izlenim: <b>Yenişehir Mahallesi, Akfen Plaza Kat: 10, Beşiktaş, İstanbul</b>

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Kurumlar Kanunu, 2013/11/15  
 54.000 000 000 TL  
 www.netkurumsal.com.tr  
 Tel: 0312 252 1230  
 Bakkalköy Yığılı Sokağı No: 15/5 Beşiktaş/İstanbul















## UYDU GÖRÜNTÜSÜ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Yolu, Sayı 26, Kat: 5, Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 274950 / Mersis: 080300123000100010  
Tic. Sic. No: 274950 / Mersis: 080300123000100010  
Bilgiye Vergi No: 011 054 9319











### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.04.2019

Belge No: 2019-01.5274

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039105440 - Lisans No: 401415)

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1088

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 43332021100 - Lisans No: 404021)

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.08.2020

Belge No: 2019-02.6591

**Sayın Burak BARIŞ**

(T.C. Kimlik No: 12946206852 - Lisans No: 406715)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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

Encan AYDOĞDU  
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emirler Mah. Dışkapı Sok. Kat: 20 Kat: 10  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 274294 Mersis No: 34010100000000000001  
Müşteri Hizmetleri: 0212 467 50 91  
E-posta: net@netkurumsal.com.tr





## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1279

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Bld. No: 56. Kat: 12. Blok No: 12/10  
Tel: 0212-487 00 01 Kat: 12/10 No: 511  
www.net14.com.tr e-posta: info@net14.com.tr  
Tic. Sic. No: 250365 Şişli/İstanbul /TMMOB/010  
Maddesi Vergi Sicil No: 011 054 328



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

⚡ İş bu rapor, altmış iki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.  
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Tic. Sic. No: 275846 / Mers: 08100012750001000000  
Maliye Vergi Defteri: 031 00-0209





### YÖNETİCİ ÖZETİ

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emekler A Blok Kat: 20. Kat, M. Akademi, Akatlar Mahallesi, Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270826 / Şirket Sic. No: 270826 / Mers: 08150012710000000000000000000000  
www.netkurumsal.com.tr / Etiler Kat: 20. Kat, Akademi, Akatlar Mahallesi, Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270826 / Şirket Sic. No: 270826 / Mers: 08150012710000000000000000000000  
Kavaklı Yayıncılık / İstanbul / 0531 654 5000

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

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

### 1.2 Değerlemenin Amacı

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

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme 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.  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
Sıhhiye Cad. No: 24/ Kat: 11/ Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 270980/Şirket Sic. No: 270980/000000019  
Maddesi Vergi Dairesi: 221 8540000



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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirilmesi" 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](mailto:akfen@akfen.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beştepe Mah. 15. Kat Kat:15/15/15  
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 61  
www.netgd.com.tr Etiler/Beştepe Mah. 15. Kat Kat:15/15/15  
Yık. Sic. No: 213366 Kurumlar Sicil No: 271832-00119  
Müşteri Verdiği Değerler: 601 No: 3340

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Konu taşınmazları bazı yerlere uzaklıkları;

Gölbaşı merkez: 9 km.

Aşti: 26 km.

Esenboğa Havalimanı: 72 km.

Kızılay: 28 km.



**Koordinatlar: Enlem: 39.7300 Boylam: 32.8184**

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Yolu, Sıcağın Sok. No:4 Kat:1 Beşiktaş/İstanbul-TÜRKİYE  
Tic.Sic.No:274673/0151 Etiler/Beşiktaş/İstanbul-TÜRKİYE  
www.netgdp.com.tr Etiler/Beşiktaş/İstanbul-TÜRKİYE  
Tic.Sic.No:274673/0151 Etiler/Beşiktaş/İstanbul-TÜRKİYE  
Bakanlık Vergi Dairesi 031 031 4400



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Mah. Sımsık Sok. Kat: 10 Kat: 10A  
34398 457 85 01 012 441 831  
www.akfeninsoz.com.tr  
Tic. Sic. No: 270967 Şişli Şişli Şişli Şişli Şişli  
Büyükdere Yolu No: 101 34398

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL					İLÇE		MAHALLE			
ANKARA					GÖLBAŞI		KARAOĞLAN			
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TARİH	YEVNİYE	MALİK
1	625602	7	685	110006	4	3695	ARSA	24.01.2017	1675	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1925/3695
2	1436008	8	710	110006	5	1500	ARSA	24.01.2017	1675	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
3	1436089	8	711	110006	6	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
4	1436190	8	712	110006	7	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
5	1436191	8	713	110006	8	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
6	1436212	8	714	110006	9	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
7	1436213	8	715	110006	10	1500	ARSA	24.01.2017	1675	
8	113654	14	1321	113654	1	2781	ARSA	8.11.2023	63749	
9	103029735	27	3186	124955	14	5051.07	TARLA	3.12.2018	25428	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
10	242432	15	2024	0	1791	1080	TARIM ARAZİSİ- SUSLUZ TARLA	20.10.2016	19881	
11	91886420	18	1456	110006	2	29984	ARSA	24.01.2017	1.08.1904	

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

Web Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde;

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

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

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

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

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beştepe/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 274540/Muh. Sic. No: 274540/09.09.2016  
www.netkurumsal.com.tr | Tel: 0212 254 90 00  
Büyükdere Yığılı Çarşı No: 1/1 Kat: 10/10

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

Gölbashi Belediyesi İmar servisinde edinilen bilgilere göre;

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

### **3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

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

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

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

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

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