

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



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konuma sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede göle yakın konumdaki taşınmazlar genellikle tarla vasıflıdır. Boğaziçi mahalle merkezine doğru gidildikçe konut imarlı parseller ve konut siteleri yoğunluktadır. Emsaller göle yakın konumda ve göle cepheli emsallerdir. Bölgenin doğal sit- kesin korunacak hassas alan ilan edilmesinden sonra satılık arazi sayısı artmıştır. Ancak uzun süredir satılık arazilerin olduğu da bilinmektedir. Taşınmazın konumu, imar durumu, sit alanı içerisinde yer alması, kadastral yola cephesi gibi olumlu ve olumsuz özellikler dikkate alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, sit alanı içerisinde yer alması, kadastral yola cephesi gibi olumlu ve olumsuz özellikler dikkate alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz değeri : $14.072,75 \text{ m}^2 \times 959,30 \text{ TL/m}^2 = 13.500.000,00 \text{ TL}$

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) 13.500.000,00- TL takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emelgat 10/1, Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 270900, Mers: 08100012709000000000
Web: www.netkurumsal.com.tr
E-posta: netkurumsal@netkurumsal.com.tr
Marmara Yayıncılık ve Dergi Kiti Dağıtım

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Taşınmazların 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 parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parsel boş durumdadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağcıbaşı Bulvarı No: 10 Kat: 10. Kat Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270700 / Mersis: 080300127070001000000
www.netkurumsal.com.tr / E-Posta: net@netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 270700 / Mersis: 080300127070001000000
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağcıoğlu Bulvarı No: 10 Kat: 10. Kat Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274943 Şişli/İSTANBUL
www.netkurumsal.com.tr Tel: +90 212 344 9100
Tic. Sic. No: 274943 Şişli/İSTANBUL
Bağcıoğlu Bulvarı No: 10 Kat: 10. Kat



NET KURUMSAL DEĞERLEME VE
DEĞERLEME DANIŞMANLIĞI A.Ş.
Emniyetlik, Etiler, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tel: +90 212 334 10 00 / 334 10 01
www.netkurumsal.com.tr / www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 276096 / Şirket Sicil No: 276096 / Mersis No: 34070100000000000001
Muhasebe Sicil No: 34070100000000000001



Tarih: 12.09.2017 No: 49403

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-129/7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İzzet HANCIÖZ
HESAPLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tahsin ERTEGAY YILMAZ
GENEL YÖNETKEN





Tarih: 12.09.2017 No: 49402

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-129/7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İzzet HANCIÖZ
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tahsin ERTEGAY YILMAZ
GENEL YÖNETKEN



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 04.08.2010 No: 00448

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İbrahim ABRAN
GENEL SEKRETER


Erdeniz BALIKÇIOĞLU
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. No:40 Kat:10 Şişli-Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sicil No:270927/0101 Mers:08170071000000000000
www.netkurumsal.com.tr Tel:0212 333 99 99
E-Posta: netkurumsal@netkurumsal.com.tr



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1286
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

⚡ İş bu rapor, Otuz Dokuz (39) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara
Tic. Sicil No: 256696
www.netgd.com.tr
Tel: 0312 467 00 61
Bilgiye Vergisi: 0312 467 00 61

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Aşti:46km

Esenboğa Havalimanı:75km

Kızılay:47km



Koordinatlar: Enlem: 39.6952 Boylam: 32.5374

AKFEN İNŞAAT
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tic. Sic. No: 272562 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Büyükdere / Kat: 5 / No: 101 / 34398 / İstanbul

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz "Tarla" vasıflıdır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



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

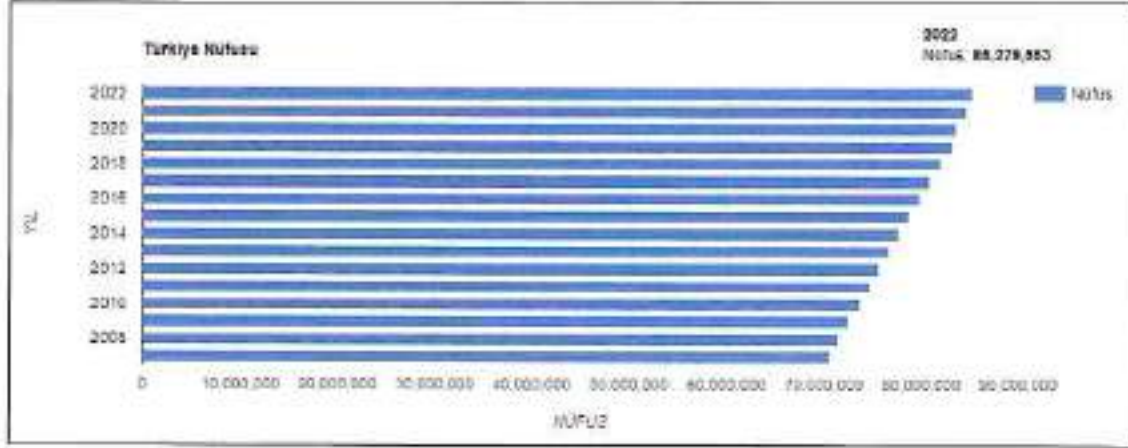
Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda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

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

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

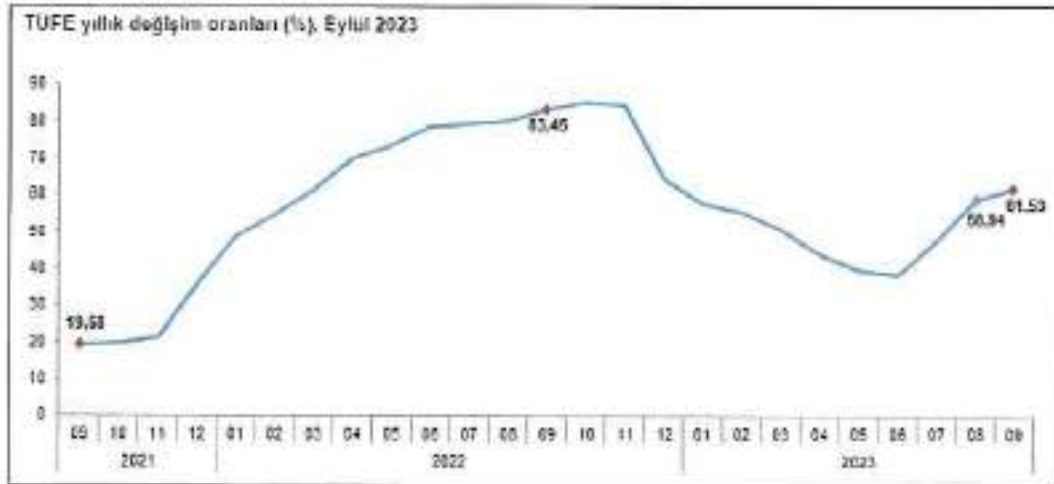
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:

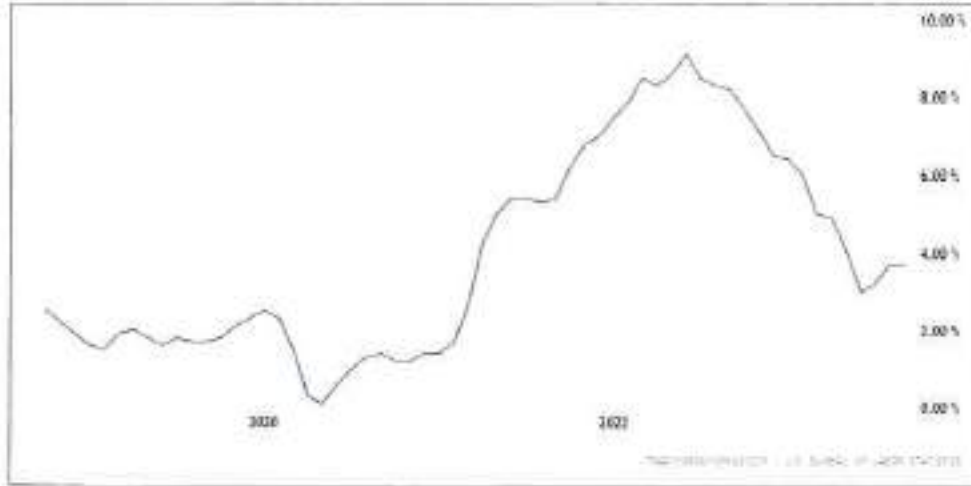


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

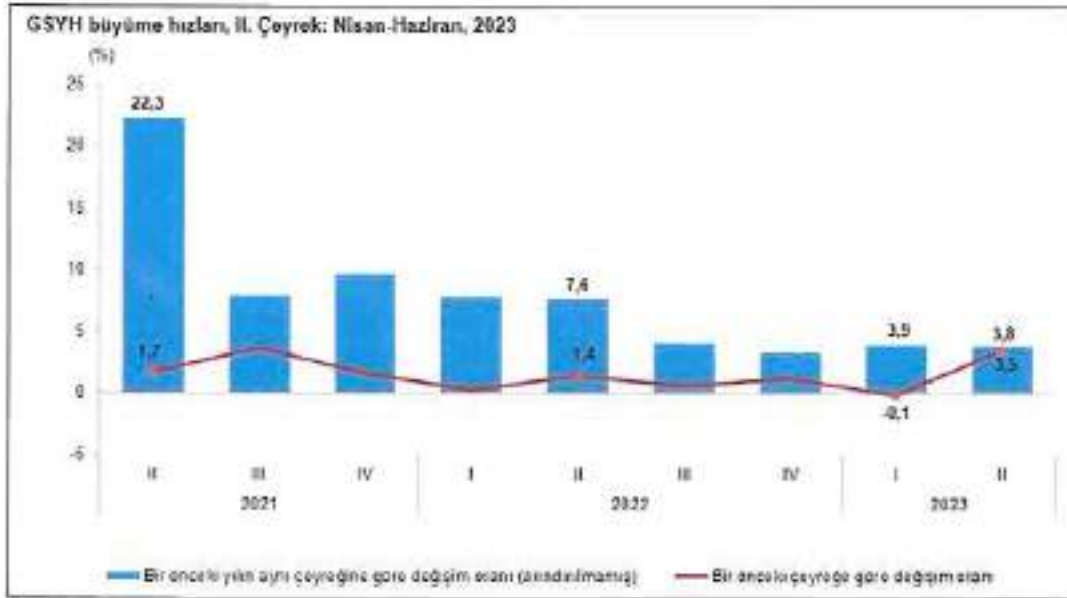


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut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

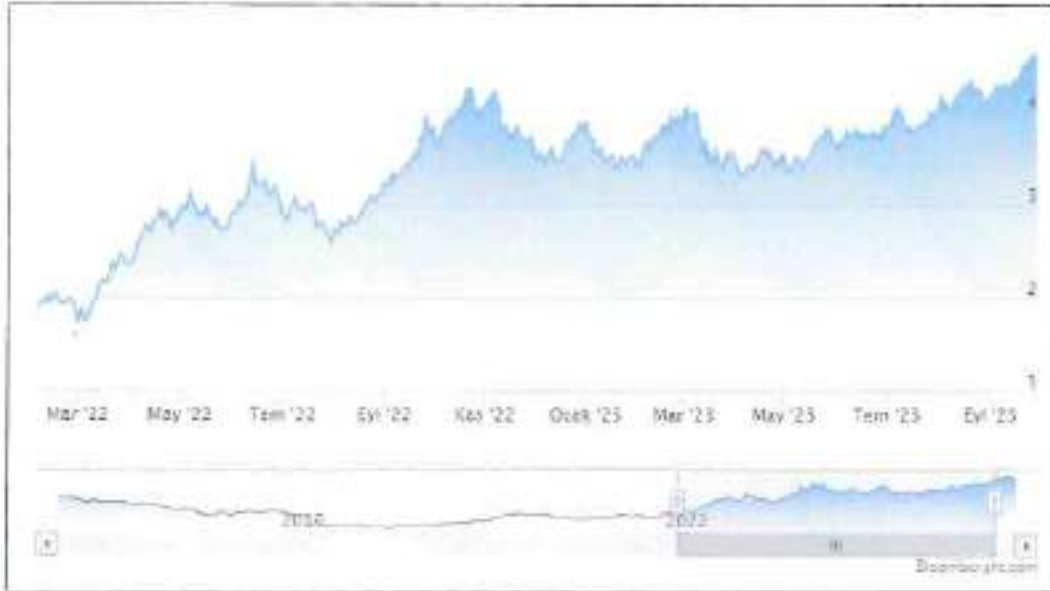


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

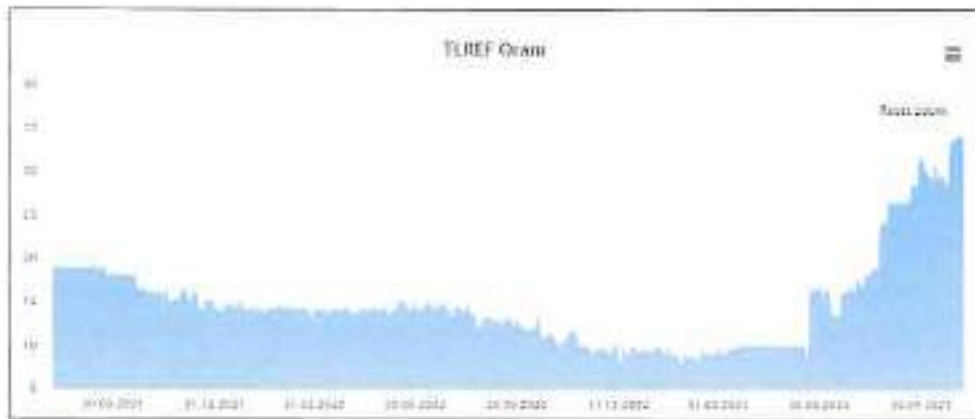


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, 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 Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. 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. (TÜİK)

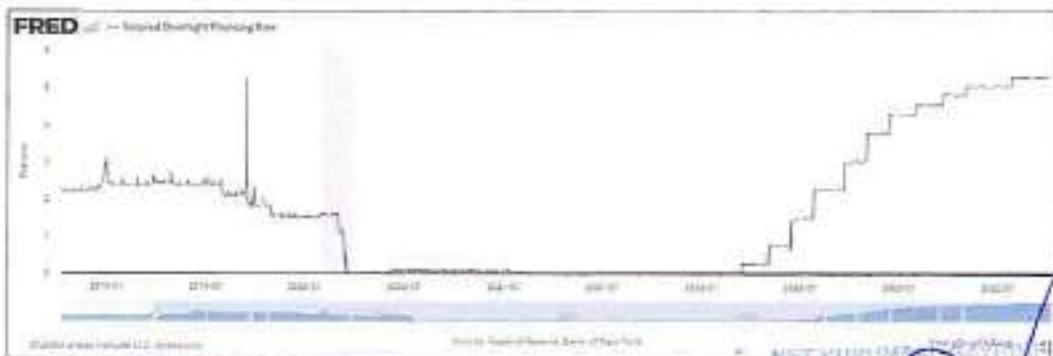


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



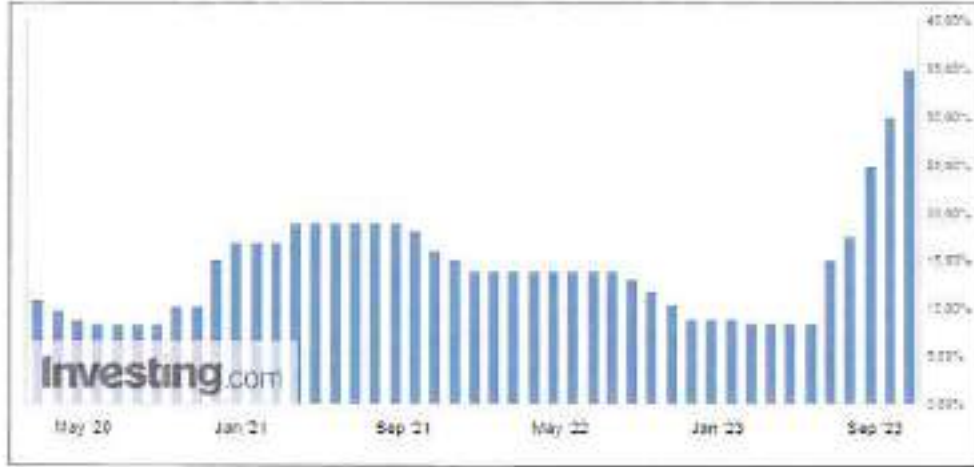
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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



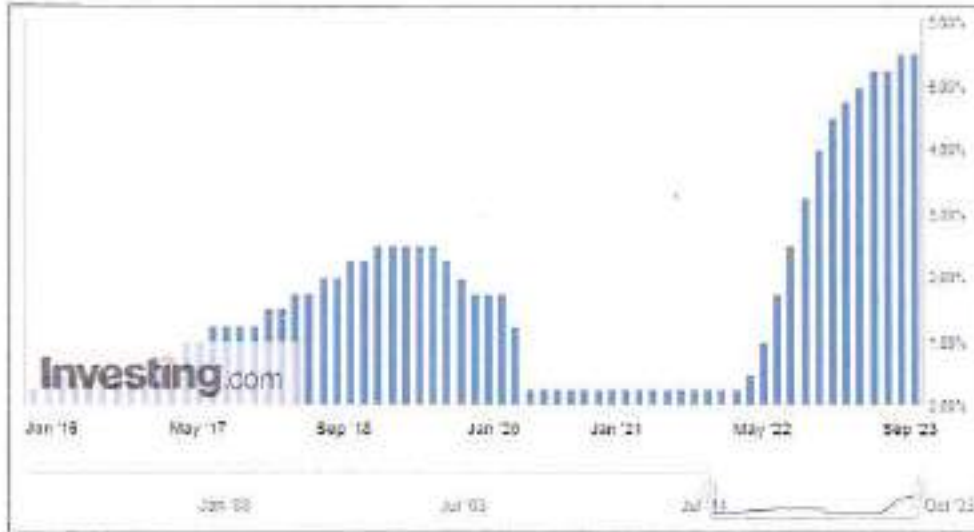
NCT KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
 NCT KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 NCT KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 NCT KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



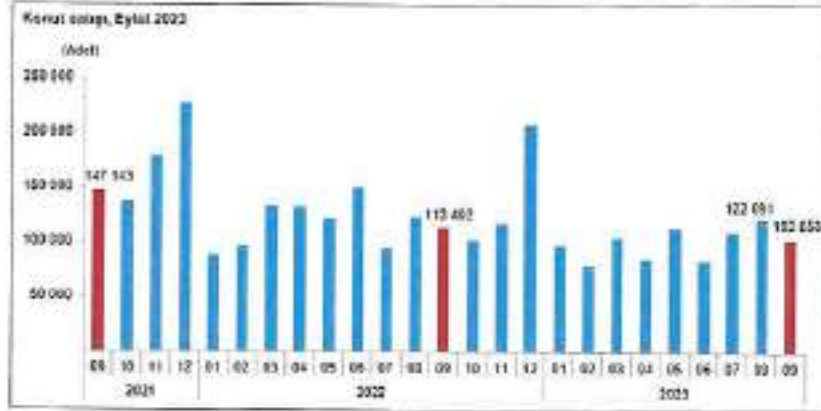
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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

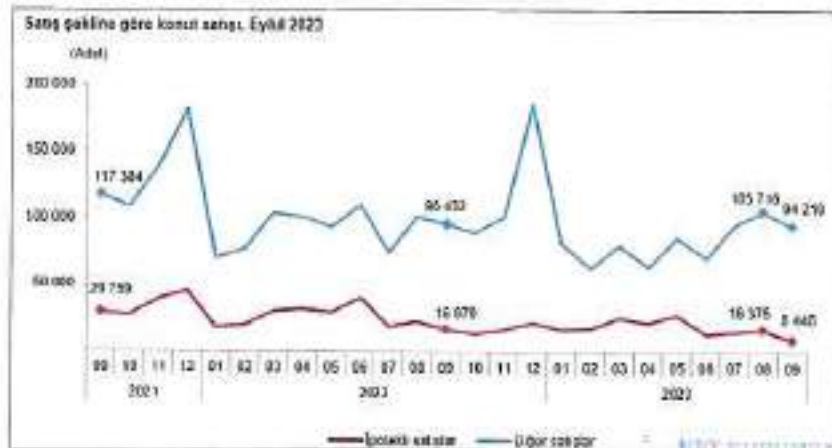
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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



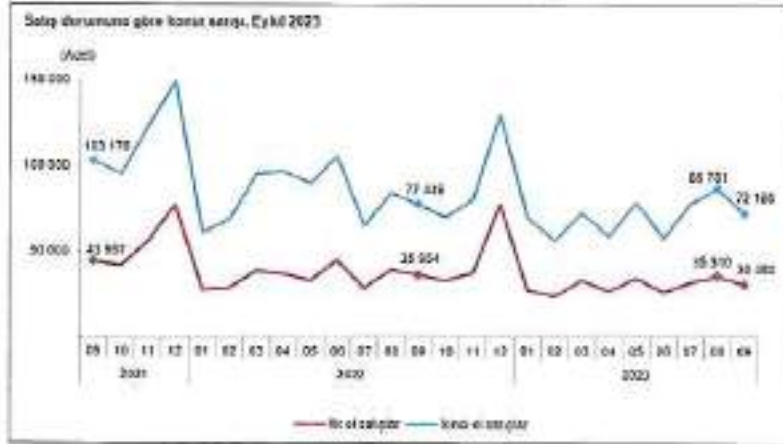
Konut satış sayıları, Eylül 2023

	Eylül		Değişim (%)	Ocak - Eylül		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış peşin ve/veya tapu satışı	182.050	113.402	61,8	600.074	1.062.163	-43,5
İpotekli satış	8.440	16.070	-47,2	100.064	334.601	-70,0
Diğer satış	14.210	96.430	-85,2	739.190	830.242	-10,8
Satış peşin ve/veya tapu satışı	192.656	113.402	70,3	900.074	1.057.153	-14,8
İpotekli satış	29.188	35.054	-16,7	200.007	312.110	-35,9
İnşaat satışı	72.188	77.446	-6,3	821.477	740.074	9,9

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. (TUIK)



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. (TUIK)



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



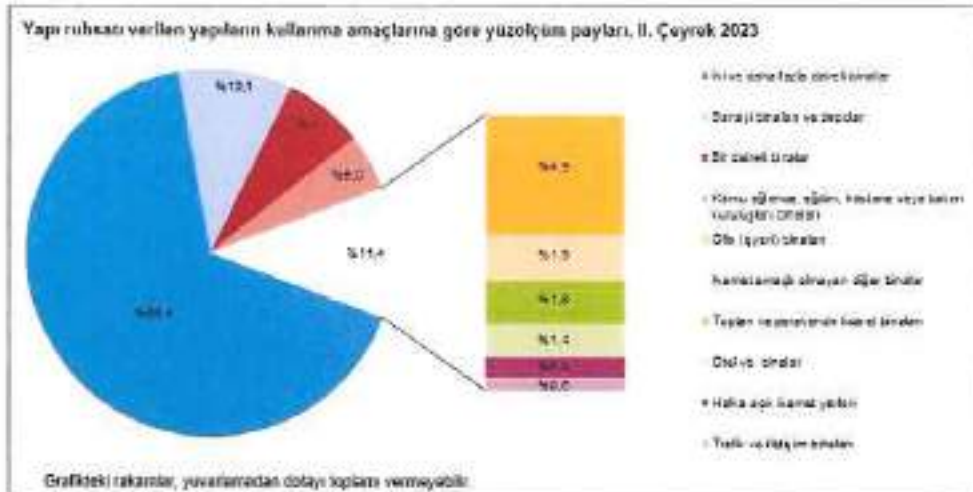
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Yıllık		Yıllık		Yıllık	
		Bina sayısı	değişim (%)	Daire sayısı	değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	değişim (%)
2021	I	138 558	44,1	724 544	30,5	151 328 137	34,4
	II	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	III	30 535	56,7	157 095	14,4	31 783 325	15,6
	IV	30 638	30,3	149 989	4,0	32 316 744	10,5
2022	I	43 095	10,7	242 525	23,8	51 090 958	30,0
	II	127 745	-3,8	695 246	-4,0	145 075 756	-3,6
	III	38 133	-22,2	120 311	-26,0	27 378 845	-30,3
	IV	25 055	-4,8	143 760	-8,8	30 713 703	-3,4
2023	I	28 280	-7,1	145 386	-2,8	32 111 128	-3,6
	II	44 267	0,6	278 778	14,1	55 071 992	7,3
	III	23 941	-8,8	130 760	1,1	26 016 231	-2,0
	IV	30 712	5,7	188 740	31,3	36 572 889	25,6

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



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 %60,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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

İlgilisi : 0533 920 19 72

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

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

İlgilisi : 0532 503 50 21

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

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

İlgilisi : 0533 698 66 99

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

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

İlgilisi : 0532 776 88 71

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

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

İlgilisi : 0537 680 57 20

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Şişli Ofisi Kat: 11 No: 10/10
34398 Beşiktaş/İstanbul /T.C.
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 274963 Şirket Sic. No: 274963
Muhap. No: 274963/01010000000000000000

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



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

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

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikte arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Verilen emsaller lokasyon, arazi yapısı, yüzölçümü, yapılaşma şekli, imar durumu vb. durumlara göre değişiklik göstermektedir. Bölge villa ve konut fonksiyonlu olarak gelişmekte olup parsel bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
Yüzölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	DEĞER (TL)
29.819,22	184,44	€5.500.000,00

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271145
Muhap. Sic. No: 271145
Tic. Sic. No: 271145
Muhap. Sic. No: 271145

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 (İndirgemesi) 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 geliri 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



7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 Ada 3 parsel "Tarla" vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu 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 bölgedeki 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; **5.500.000,00-TL** ve Yazıyla **Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 6.050.000,00 TL dir.

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

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

Tapu Kaydı



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

Tapu Kaydı (Aktif Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	124/3
Taşınmaz Kimlik No:	67080506	AT Yüzölçümü(m2):	29819.22
İl/ilçe:	ANKARA/SINCAN	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Karum Adı:	Sincan	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLI/ÜCRET Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Seki Hanın	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/2047	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra No	Mallik	E Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerineye
328577857	(SN:6406) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29819.22	29819.22	Satış 27-01-2016 3032	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0wQM0iSL3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



İmar Çapı ve CBS Krokisi



T.C.
SİNCAN BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



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

01.11.2023

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

İlgi : Mert Nihal Türközü 01.11.2023 tarihli ve 96331 konum sayılı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçenizde Temelli/Ücret Mahallesi 124 ada 3 parseldeki taşınmazın değerleme raporunda kullanılmak üzere İmar Durum Belgelemesi talebinde bulunulmuştur.

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

Bilgilerinize sunulur.

Bilal TUNA
Plan ve Proje Müdürü V.

Eki: 124 ada 3 parsel

Bu belge elektronik ortamda imzalanmıştır.

Bilgi Dairesinin Kodu : B24L.GY.75-8378 Bilgi Dairesinin Adresi : <https://www.muh.gov.tr/sincan-belediyesi-eyg>

Adres: Tekeçler Mahallesi Hürriyet Sokak No:6 Sincan/ANKARA

Telefon No: 444 4 762

e-Posta: imar@sinca.gov.tr

Kapı Adresi: sinca@sinca.gov.tr

Fax No: 0312 271 73 66

İmarat Adresi: <http://www.sinca.gov.tr/>

İlgi İşleri Birim Başkanı ERİNCİ

Tekniker

Dahilî No:444 4 762 2656



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Kat: 6. Kat, Harmanlı Çarşısı, Sincan/ANKARA
Tic. Sic. No: 407 24 81 (Fesihli) / 00021
www.netkurumsal.com.tr / 444 4 762
Tic. Sic. No: 407 24 81 (Fesihli) / 00021
Bilgiye Müdürlüğü: 0312 271 73 66

SAHA GÖRÜNTÜLERİ







NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1287

Ekim, 2023





Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1287
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi, 111328 Ada 1 parsel 39 adet "işyeri" vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerlerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

İş bu rapor, Yüz Yirmi (120) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 29512/03/03/03/03
Tic. Sic. No: 29512/03/03/03/03
Maltepe Vahdaniye Dairesi 631 054 9369

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	11
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden 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.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	14

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	26
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
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	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
5.1	Pazar Yaklaşımı	29
5.2	Maliyet Yaklaşımı	34
5.3	Gelli Yaklaşımı	35
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	37
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	38
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	38
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	38
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	38
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	38
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
7.	SONUÇ	39
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
7.2	Nihal Değer Takdiri	39
8.	UYGUNLUK BEYANI	40
9.	RAPOR EKLERİ	40

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

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 2023-1287 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Hacılar Mahallesi sınırları içerisinde 111328 ada 1 parsel üzerinde yer alan İncek Loft projesinde yer alan 39 adet bağımsız bölümlerdir. Taşınmazlara ulaşmak için bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı ile kesişen 986/1 Sokak üzerinden güney istikametinde ~2 km ilerledikten sonra sağ kolda değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 111328 ada 1 parsel ulaşılır. Bölge mesken fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgedir. Üst gelir grubuna hitap etmekte olan bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Taşınmaza ulaşım ana caddeler üzerinden geçen toplu taşıma araçları, özel araçlarla kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazın çevresinde İncek Loft projesine benzer yüksek katlı konut kullanımlı binalar, müstakil villalar, okul, park, cami ve insanların gündelik ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri sosyal alanlar bulunmaktadır.





Koordinatlar: Enlem: 39,7918 - Boylam: 32.7082

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Etiler Nit. San. Sk. No:17/1 Beşmihalici/ANKARA
Telsiz:0312 467 00 61 faks:0312 467 03 34
www.netgd.com.tr Etiler Mağaza:14.900.000,00 TL
Tic.Sic.No:236896 Vergi No:063125450290010
Maltpe Vergi Dairesi 531.054.9388

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU											
İL		ANKARA		AT YÜZÖLÇÜM(m2)		108326,00					
İLÇE		GÖLBAŞI									
MAHALLE		KADILAR									
ADA-PARSEL		111326/1		ANA TAŞINMAZ NİTELİK		30 ADET BETONARME, A1 24 KATLI MESKEN, A2 8 KATLI MESKEN, A3 5 KATLI MESKEN, A4 6 KATLI MESKEN, B1 28 KATLI MESKEN, B2 10 KATLI MESKEN, B3 20 KATLI MESKEN, B4 6 KATLI MESKEN, C1 9 KATLI MESKEN, C2 33 KATLI MESKEN, C3 10 KATLI MESKEN, C4 28 KATLI MESKEN					
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAY/PAYDA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	MALİK	TARİH	YUVİYE
1	93747285	17	1673	T	ZEMİN KAT	1	125/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
2	93747288	17	1676	T	ZEMİN KAT	2	409/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
3	93747309	17	1674	T	ZEMİN KAT	3	188/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
4	93747311	17	1675	T	ZEMİN KAT	4	85/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
5	93747317	17	1677	T	ZEMİN KAT	5	211/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
6	93747318	18	1678	T	ZEMİN KAT	6	92/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
7	93747320	18	1678	T	ZEMİN KAT	8	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
8	93747321	18	1681	T	ZEMİN KAT	9	61/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
9	93747326	18	1682	T	ZEMİN KAT	10	460/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
10	93747328	18	1683	T	ZEMİN KAT	11	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
11	93747329	18	1684	T	ZEMİN KAT	12	89/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
12	93747330	18	1685	T	ZEMİN KAT	13	62/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
13	93747331	18	1686	T	ZEMİN KAT	14	51/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
14	93747332	18	1687	T	ZEMİN KAT	15	69/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
15	93747337	18	1688	T	ZEMİN KAT	16	50/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
16	93747338	18	1689	T	ZEMİN KAT	17	207/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
17	93747349	18	1690	T	ZEMİN KAT	18	167/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
18	93747360	18	1691	T	ZEMİN KAT	19	121/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
19	93747361	18	1692	T	ZEMİN KAT	20	104/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
20	93747362	18	1693	T	ZEMİN KAT	21	53/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
21	93747364	18	1694	T	ZEMİN KAT	22	264/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
22	93747365	18	1695	T	ZEMİN KAT	23	56/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
23	93747366	18	1696	T	ZEMİN KAT	24	90/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
24	93747367	18	1697	T	ZEMİN KAT	25	176/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
25	93747368	18	1699	T	ZEMİN KAT	27	91/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
26	93747371	18	1700	T	ZEMİN KAT	28	177/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
27	93747375	18	1701	T	ZEMİN KAT	29	47/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	21.01.2023	3207
28	93747377	18	1703	T	ZEMİN KAT	31	52/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
29	93747379	18	1705	T	ZEMİN KAT	33	183/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
30	93747386	18	1706	T	ZEMİN KAT	34	181/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
31	93747390	18	1707	T	ZEMİN KAT	35	46/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
32	93747400	18	1708	T	ZEMİN KAT	36	54/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
33	93747404	18	1709	T	ZEMİN KAT	37	177/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
34	93747408	18	1710	T	ZEMİN KAT	38	54/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
35	93747409	18	1711	T	ZEMİN KAT	39	44/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
36	93747430	18	1712	T	ZEMİN KAT	40	172/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
37	93747491	18	1713	T	ZEMİN KAT	41	107/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
38	93747493	18	1714	T	ZEMİN KAT	42	137/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	20.01.2023	3207
39	93747599	17	1673	R6	ZEMİN KAT 1. BODURUM KAT	1	951/108326	İŞ YERİ	TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş.	21.01.2023	3207

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

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

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

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

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

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