

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					17/7/2017
1. Proje Adı: ...		2. İşin Yapılacağı Yer: ...		3. Başlatma Tarihi: 25-04-2017	
4. İşin Durumu: ...		5. İnceleme Tarihi: ...		6. İnceleme Durumu: ...	
7. Proje Yetkilisi: ...		8. İnşaat Şirketi: ...		9. İnceleme Yetkilisi: ...	
10. Proje No: ...		11. İnşaat No: ...		12. İnceleme No: ...	
13. Proje Adres: ...		14. İnşaat Adresi: ...		15. İnceleme Adresi: ...	
16. Proje Sahibi: ...		17. İnşaat Sahibi: ...		18. İnceleme Sahibi: ...	
19. Proje Durumu: ...		20. İnşaat Durumu: ...		21. İnceleme Durumu: ...	
22. Proje İçeriği: ...		23. İnşaat İçeriği: ...		24. İnceleme İçeriği: ...	
25. Proje Planı: ...		26. İnşaat Planı: ...		27. İnceleme Planı: ...	
28. Proje Çizimi: ...		29. İnşaat Çizimi: ...		30. İnceleme Çizimi: ...	
31. Proje Fotoğrafı: ...		32. İnşaat Fotoğrafı: ...		33. İnceleme Fotoğrafı: ...	
34. Proje Detayları: ...		35. İnşaat Detayları: ...		36. İnceleme Detayları: ...	
37. Proje Özet: ...		38. İnşaat Özet: ...		39. İnceleme Özet: ...	
40. Proje Açıklaması: ...		41. İnşaat Açıklaması: ...		42. İnceleme Açıklaması: ...	
43. Proje Sonuçları: ...		44. İnşaat Sonuçları: ...		45. İnceleme Sonuçları: ...	
46. Proje Değerlendirmesi: ...		47. İnşaat Değerlendirmesi: ...		48. İnceleme Değerlendirmesi: ...	
49. Proje Önerileri: ...		50. İnşaat Önerileri: ...		51. İnceleme Önerileri: ...	
52. Proje İzni: ...		53. İnşaat İzni: ...		54. İnceleme İzni: ...	
55. Proje Durumu: ...		56. İnşaat Durumu: ...		57. İnceleme Durumu: ...	
58. Proje Açıklaması: ...		59. İnşaat Açıklaması: ...		60. İnceleme Açıklaması: ...	
61. Proje Özet: ...		62. İnşaat Özet: ...		63. İnceleme Özet: ...	
64. Proje Açıklaması: ...		65. İnşaat Açıklaması: ...		66. İnceleme Açıklaması: ...	
67. Proje Sonuçları: ...		68. İnşaat Sonuçları: ...		69. İnceleme Sonuçları: ...	
70. Proje Değerlendirmesi: ...		71. İnşaat Değerlendirmesi: ...		72. İnceleme Değerlendirmesi: ...	
73. Proje Önerileri: ...		74. İnşaat Önerileri: ...		75. İnceleme Önerileri: ...	
76. Proje İzni: ...		77. İnşaat İzni: ...		78. İnceleme İzni: ...	
79. Proje Durumu: ...		80. İnşaat Durumu: ...		81. İnceleme Durumu: ...	
82. Proje Açıklaması: ...		83. İnşaat Açıklaması: ...		84. İnceleme Açıklaması: ...	
85. Proje Özet: ...		86. İnşaat Özet: ...		87. İnceleme Özet: ...	
88. Proje Açıklaması: ...		89. İnşaat Açıklaması: ...		90. İnceleme Açıklaması: ...	
89. Proje Sonuçları: ...		90. İnşaat Sonuçları: ...		91. İnceleme Sonuçları: ...	
92. Proje Değerlendirmesi: ...		93. İnşaat Değerlendirmesi: ...		94. İnceleme Değerlendirmesi: ...	
95. Proje Önerileri: ...		96. İnşaat Önerileri: ...		97. İnceleme Önerileri: ...	
98. Proje İzni: ...		99. İnşaat İzni: ...		100. İnceleme İzni: ...	
99. Proje Durumu: ...		100. İnşaat Durumu: ...		101. İnceleme Durumu: ...	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						13702040
1. İşin Adı: ...		2. İşin Adresi: ...		3. İşin Başlangıç Tarihi: 25.08.2017	4. İşin Bitiş Tarihi: 28.07.2019	
5. İşin Sahibi: ...		6. İşin Yürütücüsü: ...		7. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
8. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		9. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		10. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
11. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		12. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		13. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
14. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		15. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		16. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
17. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		18. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		19. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
20. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		21. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		22. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
23. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		24. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		25. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
26. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		27. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		28. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
29. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		30. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		31. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
32. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		33. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		34. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
35. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		36. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		37. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
38. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		39. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		40. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
41. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		42. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		43. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
44. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		45. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		46. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
47. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		48. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		49. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
50. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		51. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		52. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
53. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		54. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		55. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
56. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		57. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		58. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
59. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		60. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		61. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
62. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		63. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		64. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
65. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		66. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		67. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
68. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		69. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		70. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
71. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		72. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		73. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
74. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		75. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		76. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
77. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		78. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		79. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
80. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		81. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		82. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
83. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		84. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		85. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
86. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		87. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		88. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
89. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		90. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		91. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
92. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		93. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		94. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
95. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		96. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		97. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		
98. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		99. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		100. İşin Yürütücüsünün Yetki Belgesi No: ...		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		1461780	
Yapının Adı : ... Yapının No : ... Yapının Durumu : ... Yapının Kullanım Amacı : ... Yapının İmalatı İçin Verilen İzin Belgesi : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Tarih : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Zaman : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yer : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Alan : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Hissedar : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Kat : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Bölge : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Başkanı : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Üyesi : ...		İmaratın Adı : ... İmaratın No : ... İmaratın Durumu : ... İmaratın Kullanım Amacı : ... İmaratın İmalatı İçin Verilen İzin Belgesi : ... İmaratın Kullanımına İzin Verilen Tarih : ... İmaratın Kullanımına İzin Verilen Zaman : ... İmaratın Kullanımına İzin Verilen Yer : ... İmaratın Kullanımına İzin Verilen Alan : ... İmaratın Kullanımına İzin Verilen Hissedar : ... İmaratın Kullanımına İzin Verilen Kat : ... İmaratın Kullanımına İzin Verilen Bölge : ... İmaratın Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Başkanı : ... İmaratın Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Üyesi : ...	
Yapı Sahibinin : ... Yapı Müteahhidinin : ... Şirketin Adı : ... Şirketin No : ... Şirketin Durumu : ... Şirketin Kullanım Amacı : ... Şirketin İmalatı İçin Verilen İzin Belgesi : ... Şirketin Kullanımına İzin Verilen Tarih : ... Şirketin Kullanımına İzin Verilen Zaman : ... Şirketin Kullanımına İzin Verilen Yer : ... Şirketin Kullanımına İzin Verilen Alan : ... Şirketin Kullanımına İzin Verilen Hissedar : ... Şirketin Kullanımına İzin Verilen Kat : ... Şirketin Kullanımına İzin Verilen Bölge : ... Şirketin Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Başkanı : ... Şirketin Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Üyesi : ...			
Belge Düzenlenirken Kuvvetli İlgililer İlgilinin Adı : ... İlgilinin No : ... İlgilinin Durumu : ... İlgilinin Kullanım Amacı : ... İlgilinin İmalatı İçin Verilen İzin Belgesi : ... İlgilinin Kullanımına İzin Verilen Tarih : ... İlgilinin Kullanımına İzin Verilen Zaman : ... İlgilinin Kullanımına İzin Verilen Yer : ... İlgilinin Kullanımına İzin Verilen Alan : ... İlgilinin Kullanımına İzin Verilen Hissedar : ... İlgilinin Kullanımına İzin Verilen Kat : ... İlgilinin Kullanımına İzin Verilen Bölge : ... İlgilinin Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Başkanı : ... İlgilinin Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Üyesi : ...		Yapı ile İlgili Özellikler Yapının Adı : ... Yapının No : ... Yapının Durumu : ... Yapının Kullanım Amacı : ... Yapının İmalatı İçin Verilen İzin Belgesi : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Tarih : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Zaman : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yer : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Alan : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Hissedar : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Kat : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Bölge : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Başkanı : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Üyesi : ...	
Yapının Teknik Özellikleri Yapının Adı : ... Yapının No : ... Yapının Durumu : ... Yapının Kullanım Amacı : ... Yapının İmalatı İçin Verilen İzin Belgesi : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Tarih : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Zaman : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yer : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Alan : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Hissedar : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Kat : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Bölge : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Başkanı : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Üyesi : ...			
<p>Her ne kadar teknik şartname ve proje gibi belgelerde ayrıntılı olarak belirtilmiş olsa da, her türlü teknik ve yapısal hataların sorumluluğu inşaatın yapıldığı yerdeki yüklenicilere ve yapı kullanıcılarına aittir. Akfen Universal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. herhangi bir teknik ve yapısal hatanın sorumluluğunu kabul etmemektedir. Bu belge, yapı kullanma izni için verilen izin belgesinin bir parçasıdır. Bu belge, yapı kullanma izni için verilen izin belgesinin bir parçasıdır. Bu belge, yapı kullanma izni için verilen izin belgesinin bir parçasıdır.</p>			
Yapının Bitim Kuvvetinde İçine Verilen Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Belge Adı : ... Belgenin No : ... Belgenin Durumu : ... Belgenin Kullanım Amacı : ... Belgenin İmalatı İçin Verilen İzin Belgesi : ... Belgenin Kullanımına İzin Verilen Tarih : ... Belgenin Kullanımına İzin Verilen Zaman : ... Belgenin Kullanımına İzin Verilen Yer : ... Belgenin Kullanımına İzin Verilen Alan : ... Belgenin Kullanımına İzin Verilen Hissedar : ... Belgenin Kullanımına İzin Verilen Kat : ... Belgenin Kullanımına İzin Verilen Bölge : ... Belgenin Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Başkanı : ... Belgenin Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Üyesi : ...		Kuvvetle İlgili Özellikler Yapının Adı : ... Yapının No : ... Yapının Durumu : ... Yapının Kullanım Amacı : ... Yapının İmalatı İçin Verilen İzin Belgesi : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Tarih : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Zaman : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yer : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Alan : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Hissedar : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Kat : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Bölge : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Başkanı : ... Yapının Kullanımına İzin Verilen Yürütme Kurulu Üyesi : ...	



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

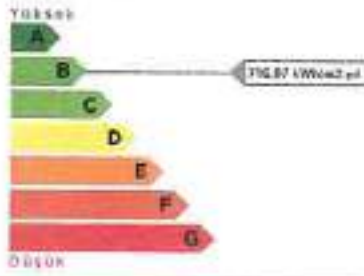
Binanın

Tipi : Apartman
 İnşaat Yılı :
 Kapalı Kullanım Alanı : 11.268,00
 Adla, Parseli : 111320/11
 Adresi : Hecler Mah. 280/1 Sk. No:111 Gölbaşı/ANKARA
 Bina Sahibinin
 Adı Soyadı : Salim Akın Akfen İnş. Tar ve Tic.A.Ş. ve Gr. İnçek Lobi At Blok
 Adresi : Gölbaşı/ANKARA
 Müşterek Tesisatların Sahibi İşletkisi
 Adı Soyadı :
 Adresi :

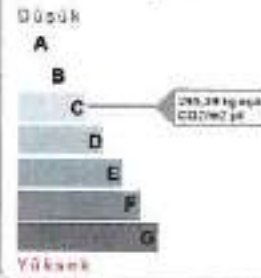
Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isıtma Enerjisi (kWh/yıl)	Sıvı Isınma Enerjisi (kWh/yıl)	Kullanılan Alan Başına Enerji Tüketimi (kWh/m ² .yıl)	
TOPLAM		8.437.325,59	9.118.500,07	716,97	ABCDEFG
ISITMA	Isıtma Sistemi	7.747.350,44	7.747.350,44	658,34	ABCDEFG
YERİ SICAKTIRMA	Sıcak Su Sistemi, Sıcak Su Siste	189.111,56	189.111,56	16,07	ABCDEFG
SÖĞÜTME	Isıtma Sistemi, Soğutma Siste	422.807,41	997.825,49	35,93	ABCDEFG
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Lüminesan, Kompakt floresan	78.056,18	184.212,58	6,63	ABCDEFG

Açıklamalar

Belgenin

Nomarası : 5547E133BACA7
 Veriliş Tarihi : 23.07.2014
 Son Geçerlilik Tarihi : 24.07.2026

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : AHMED SAMI UMAL
 Fiyatı : HASAN ERDOĞAN
 Oda Sicil No : MMQ-41-0238





Konut Tipolojileri

- 5,5+1 Dupleks Katta Konut



- 2,5+1 Katta Konut



- 3+1 Katta Konut



- 4+1 Katta Konut




Tarih : 02.07.2017 No : 46713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (SPK-128/7) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Lücel DANDIOĞLU
BAŞKAN YERİNDEKİ GENEL MÜDÜR


Tuba ERDUĞAY YILGİZ
GENEL MÜDÜR




Tarih : 02.07.2017 No : 46427

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (SPK-128/7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Lücel DANDIOĞLU
BAŞKAN YERİNDEKİ GENEL MÜDÜR


Tuba ERDUĞAY YILGİZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İbrahim ARKAN
GENEL SEKRETER


Nevzat ÖZKANLI
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1318

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 25039308140 - Lisans No: 401418)

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


Erman AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.02.2019

Belge No: 2019-01.1005

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 47933002105 - Lisans No: 401622)

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


Şenel BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.08.2020

Belge No: 2019-02.8861

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12948200902 - Lisans No: 400713)

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


Erman AYDOĞDU
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

akfen
inşaat

Özel 2023 - 1283

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 5. km. 106. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 2751800 Şifre No: 083100401000010
www.netyd.com.tr Tel: 0312 407 00 34
Tic. Sic. No: 2751800 Şifre No: 083100401000010
Mollape Viranî Dairesel 631 054 0320



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1283
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek-İmar Mahallesi, 111209 Ada 5 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

İş bu rapor, kırk dört (44) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Yenişehir/ANKARA
Tic. Sic. No: 230600 Menka No: 06310542000010
Maddesi Vardi Dadaş 031 664 9335

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 Tarihi ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler 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	10
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	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	10
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	10
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	10

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse (Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Yolu, Etiler SK, No: 17/5 Yenimahalle/ANKARA
Tic Sic No: 299090 Kuruluş No: 0531055020990019
www.netga.com.tr Şirket No: 14.509.090.00 TL
Tic Sic No: 299090 Kuruluş No: 0531055020990019
Maliye Vergi Dairesi 531 054 9399

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 2023-1283 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş'nin talebi üzerine; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, İncek-İmar Mahallesi, 111209 Ada 5 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabii 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 gayrimenkul 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, İncek-İmar Mahallesi, 111209 Ada 5 parsel "Arsa" vasıfı 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 Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic.Sic.No:256696 Şişli Etiler/İSTANBUL
www.netgd.com.tr Sermaye Piyasası Kurulu No:35/2009/1405/005 an TL
Tic.Sic.No:256696 Şişli Etiler/İSTANBUL
Maltape Vergi Dairesi 031 664 0020

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara – Gölbaşı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: İncek-İmar Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 39/3851
ADA - PARSEL	: 111209 Ada 5 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 1.000 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 33141270
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği (20.10.2016 – 19881)

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

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

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

Söz konusu parsel 20.10.2016 tarihinde "AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş." adına Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği işlemi görmüştür. İmar ve hukuki durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gölbaşı Belediyesi'nden alınan resmi evraka göre söz konusu taşınmaz 17.07.2009 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre konu "Gelişme Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. E:0.30, Hmaks: 6.50m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

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

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

Söz konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Çarşı Sk. No:17, Yenimahalle/ANKARA
Tf:0312 407 40 81 Fks:0312 407 80 34
www.netyil.com.tr Serm:14.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:298626 Mers:14090300000019
Maltepe Vergi Dairesi 831 454 2020

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 "Arsa" vasıfıdır. Taşınmaz üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz "Arsa" vasıfıdır. Taşınmaz üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz "Arsa" vasıfıdır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey

kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla 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 biliniyor, armudu, çiğdem, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.



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

Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik Köyüne bağlı

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

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

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

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

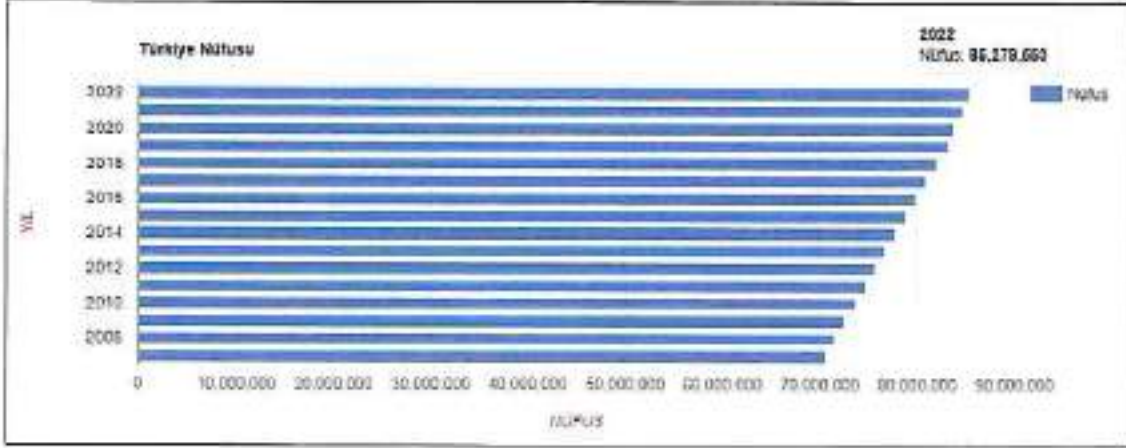
Gölbaşı ve çevresi kışları soğuk ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçen karasal iklime sahiptir. Yıllık yağış ortalaması 400 mm civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması ise 11.7 C'dir. Bölgenin yaygın bitki örtüsü otsu bitkiler olmakla birlikte değişik yüksekliklerde ve nem oranları farklı topoğrafik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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu, Daire 56, No: 18, Fikirtepe/Beşiktaş/ANKARA
Tic. Sic. No: 294992 / Mersis No: 083100102000019
Tic. Sic. No: 294992 / Mersis No: 083100102000019
Etiler/Beşiktaş/ANKARA
Tic. Sic. No: 294992 / Mersis No: 083100102000019

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

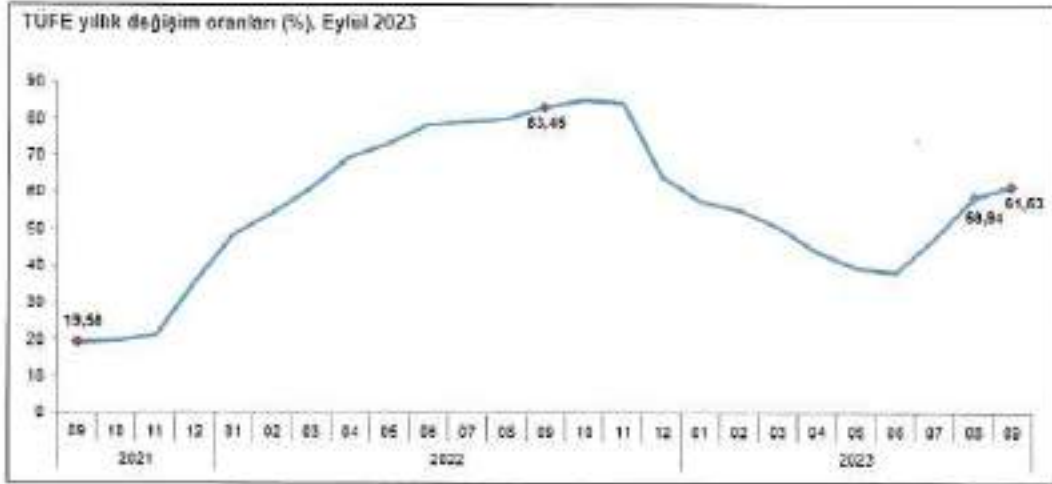
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

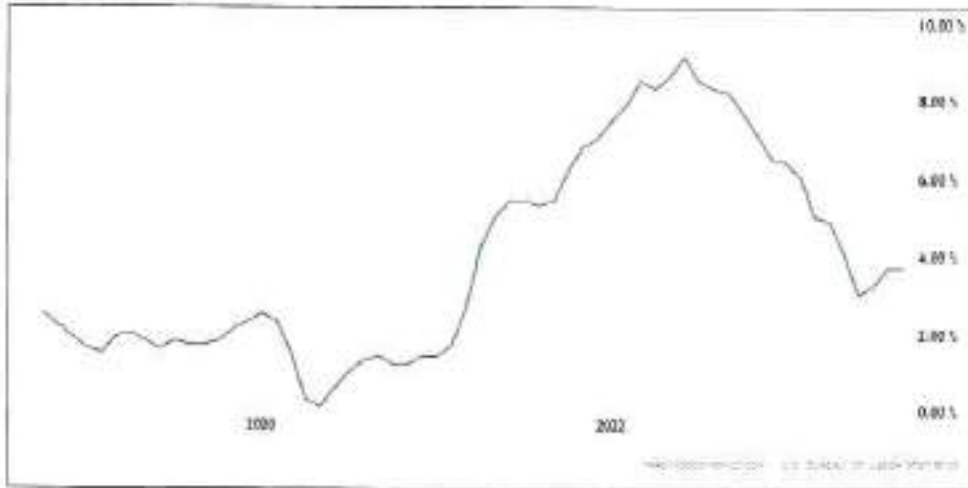


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enfiasyon Endeksleri;

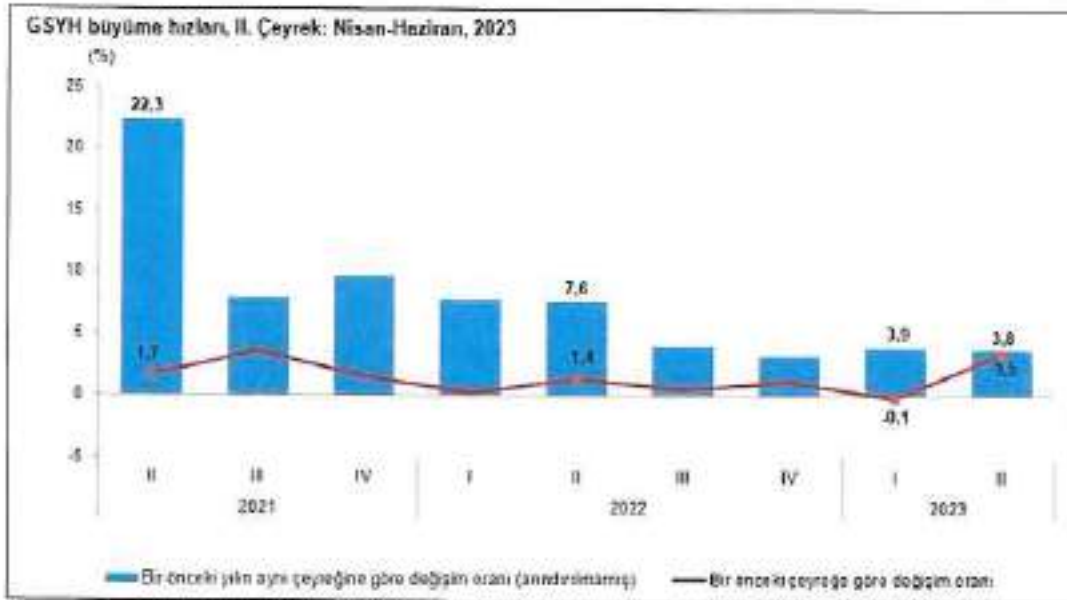


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut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



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.

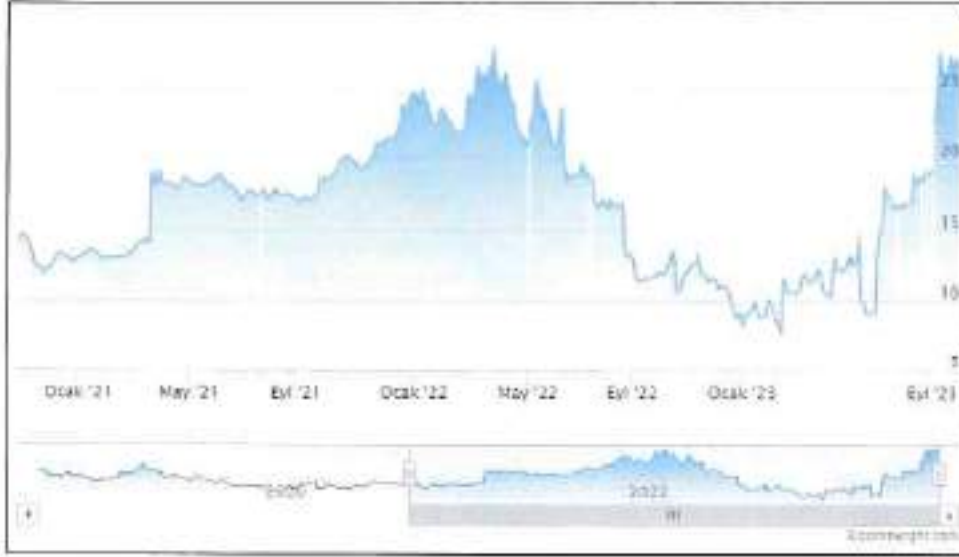
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



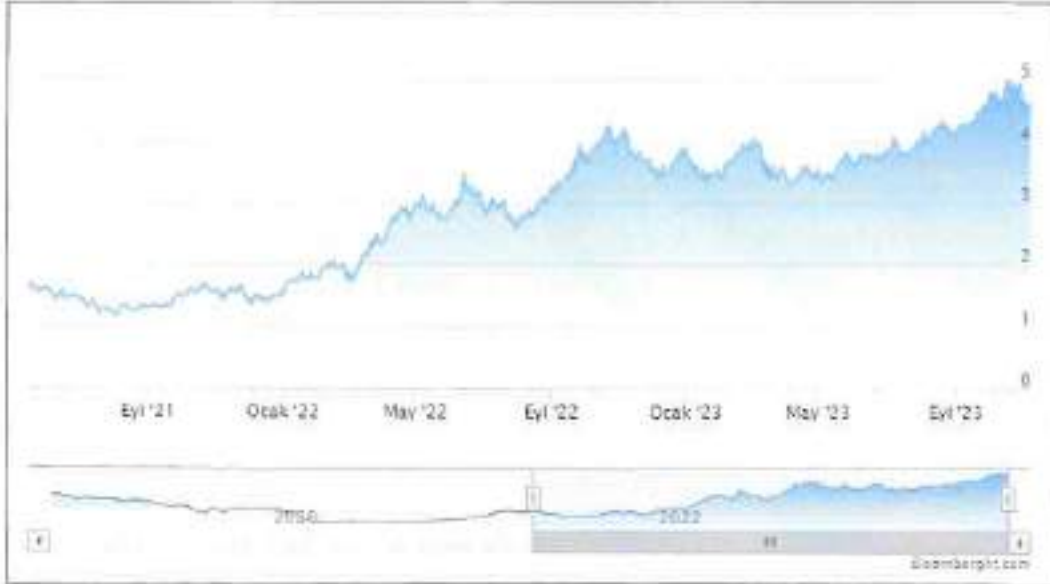
GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9,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

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

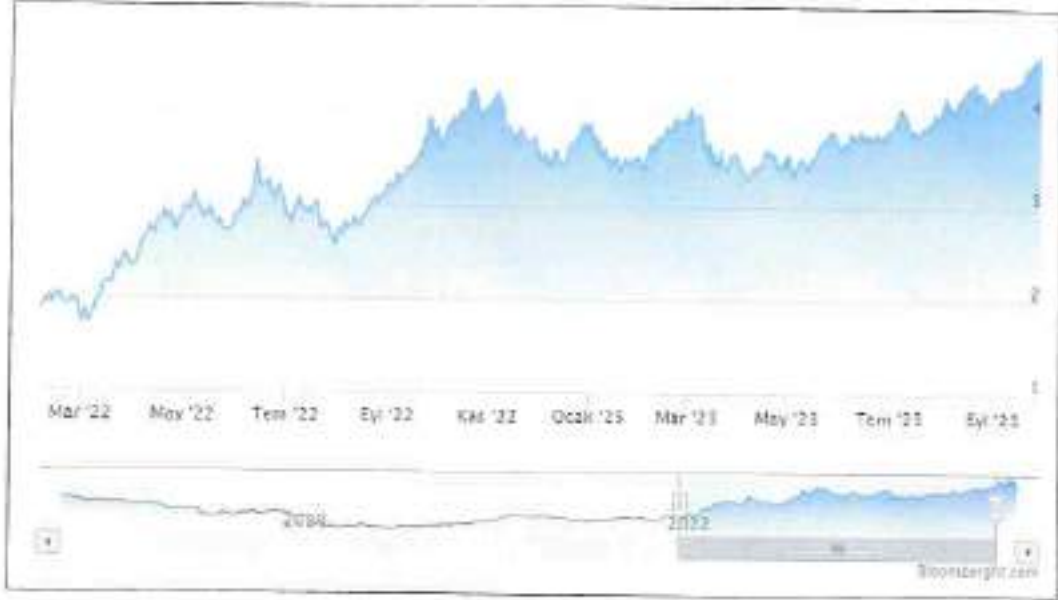
NET KURUMSAL DEĞERLEME
USAD
Etiler Mah. Etiler Wa. Hürriyet Bulvarı No: 34
Teh: 0312 407 00 00 F: 0312 407 00 34
www.netkurumsal.com.tr Etiler Wa. 065 000 00 TL
Tic. Sic. No: 256840 Mersis No: 08330003800000000000
Mattepe Vergi Dairesi No: 331 054 9320



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

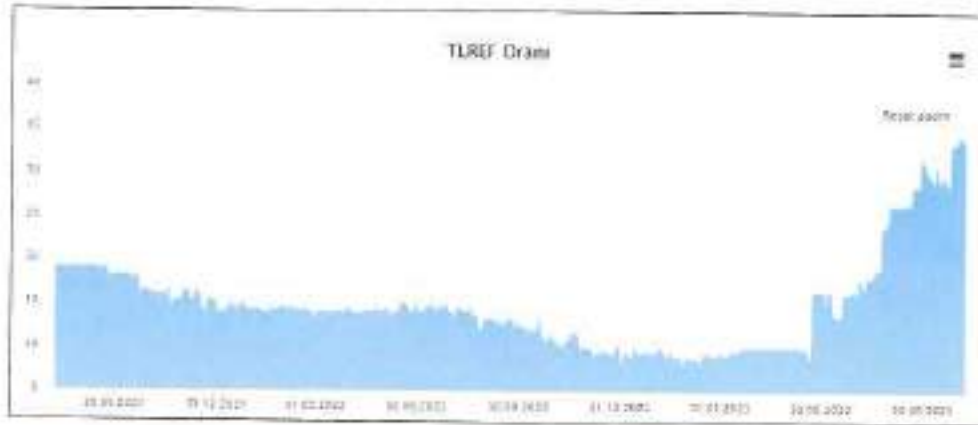


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüğe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil 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 itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



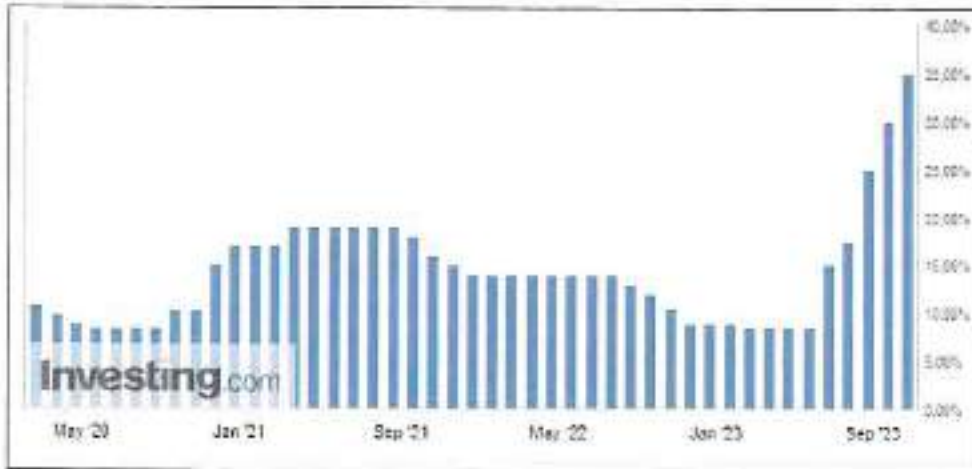
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile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



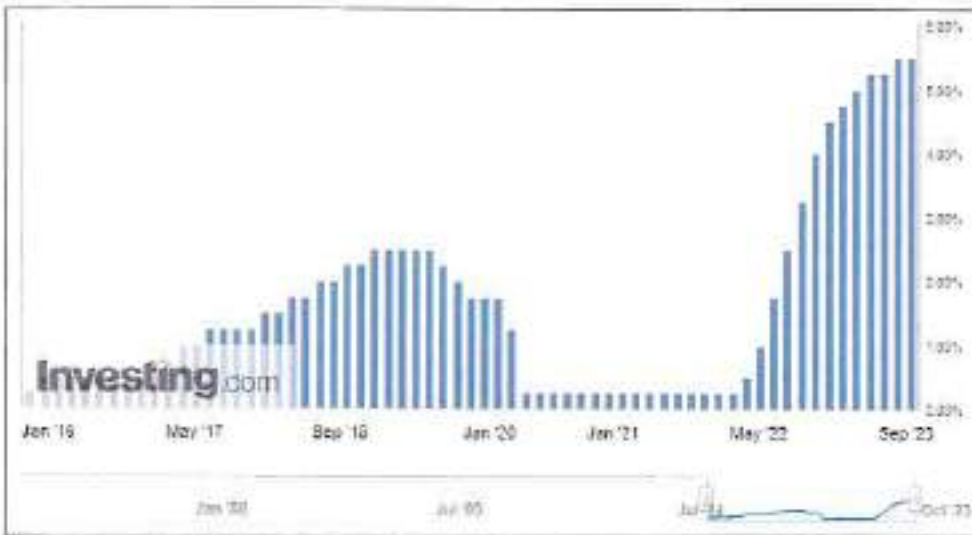
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Sımsıkı Sk. No: 275 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 287 66 61 51 / Mers: 081 200 00 34
www.netyol.com.tr / E-posta: info@netyol.com.tr
Yat. Sic. No: 355002 / Mers: 081 200 00 34
Maliye Vergi Dairesi 831 054 0340

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.

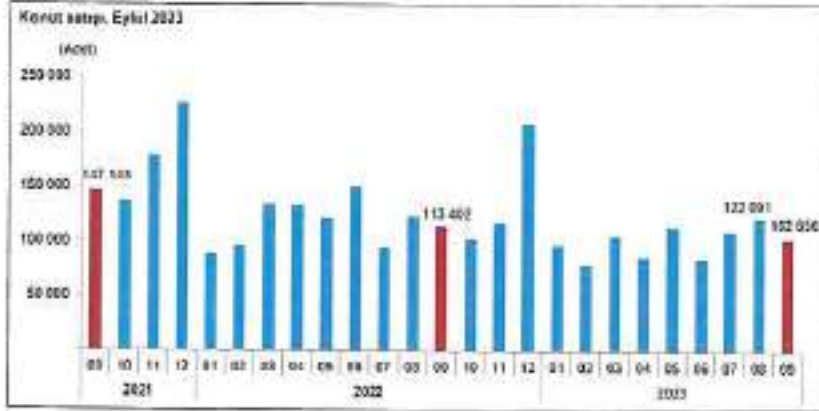


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 2/16. Kat Kat: No:17/7. Blok Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270000 Mersis No: 340300000000010
www.netgdp.com.tr BSMV No: 14400000000 TL
Tic. Sic. No: 270000 Mersis No: 340300000000010
Maddesi Vergi Dairesi 631 654 9330

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

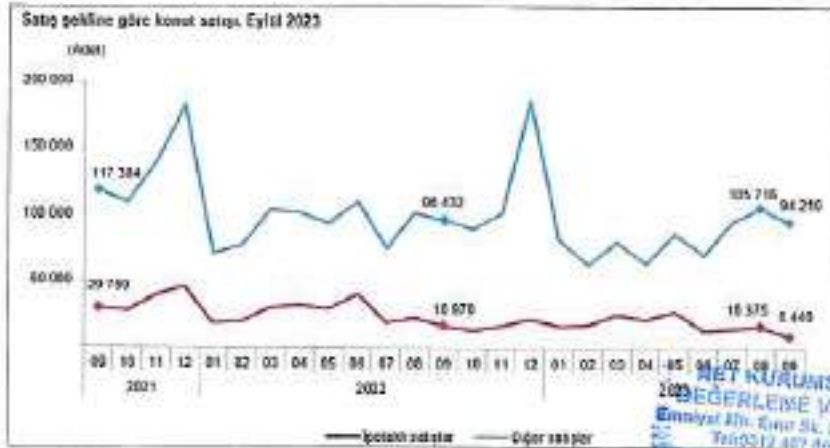
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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

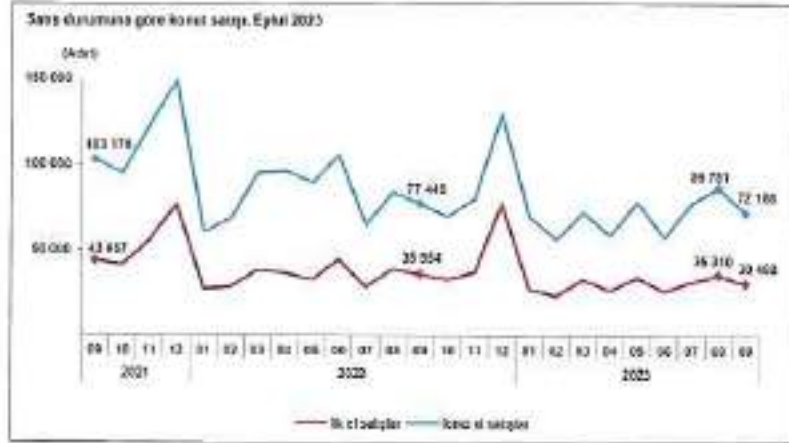
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış peşine göre toplam satış	102.656	113.462	-9,5	908.074	1.057.163	-14,9
İpotekli satış	8.446	16.010	-47,2	190.880	234.661	-20,8
Diğer satış	94.210	97.452	-2,3	717.190	822.502	-10,8
Satış peşine göre toplam satış	102.656	113.462	-9,5	908.074	1.057.163	-14,9
İpotekli satış	30.488	32.054	-5,2	288.597	312.118	-7,5
Diğer satış	72.168	77.448	-6,8	619.477	745.045	-16,8

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

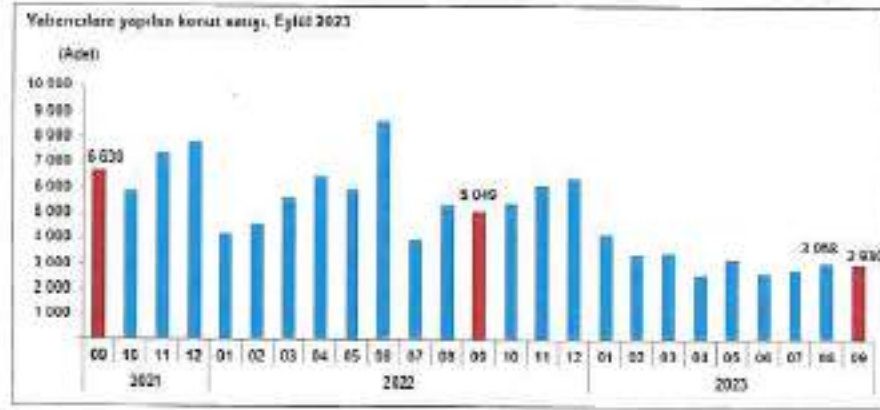


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Ahi. Caddesi No: 101/211 Yıldırım Kat:ANKARA
Tic. Sic. No: 266805 Mersis No: 083400103000019
Mafepa Vergi Dairesi 551 054 9309

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



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. (TÜİK)



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. (TÜİK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Miyapın Sok. Sulu Sok. No:171 Kat:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 266830 Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 266830 Şişli/İSTANBUL
Maddesi Vergi Dairesi Adı: 0180

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



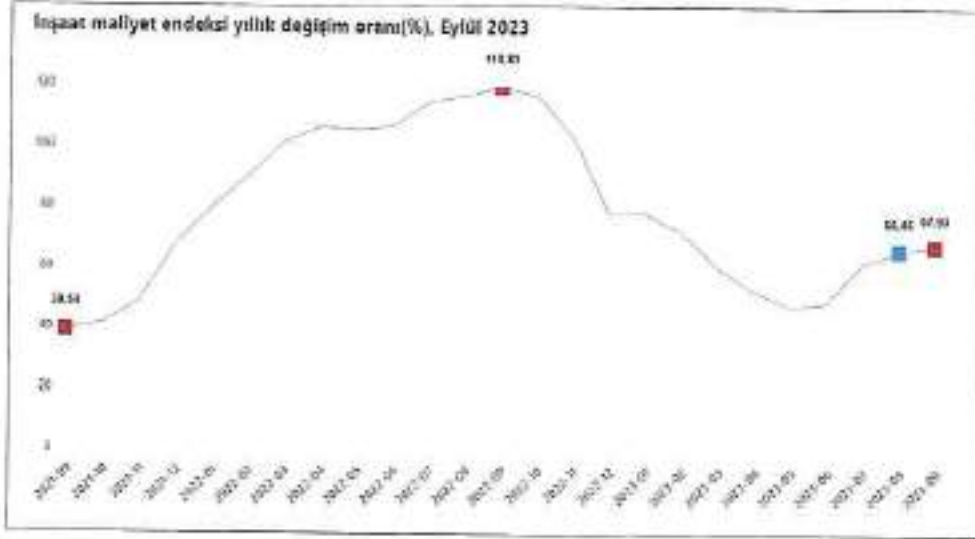
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021		130 888	44,1	724 944	30,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 732	117,0	24 267 501	95,7
	II	30 535	55,7	157 694	14,4	21 783 228	15,6
	III	30 438	20,3	140 588	6,6	23 215 744	15,5
	IV	43 990	15,7	242 528	23,9	51 690 688	20,5
2022		127 745	-7,8	685 245	-4,8	145 875 758	-3,0
	I	26 133	-22,2	129 311	-25,8	27 378 845	-28,3
	II	29 685	-4,8	143 790	-8,8	20 713 702	-3,4
	III	28 260	-7,1	145 305	-2,5	20 111 128	-3,8
	IV	44 267	6,6	276 779	14,1	66 671 982	7,3
2023		23 841	-8,8	130 760	1,1	20 818 231	-2,0
	I	30 712	5,7	188 740	31,3	28 572 889	25,6

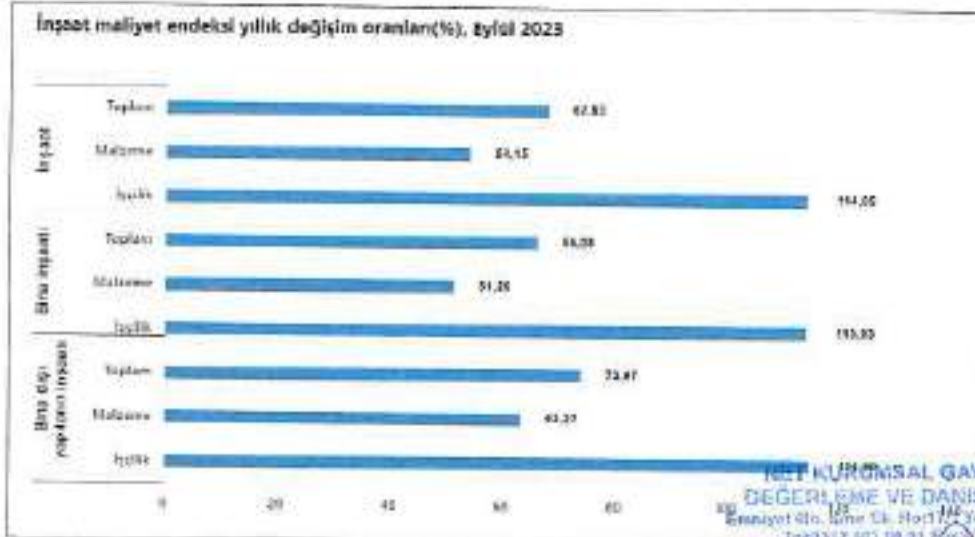
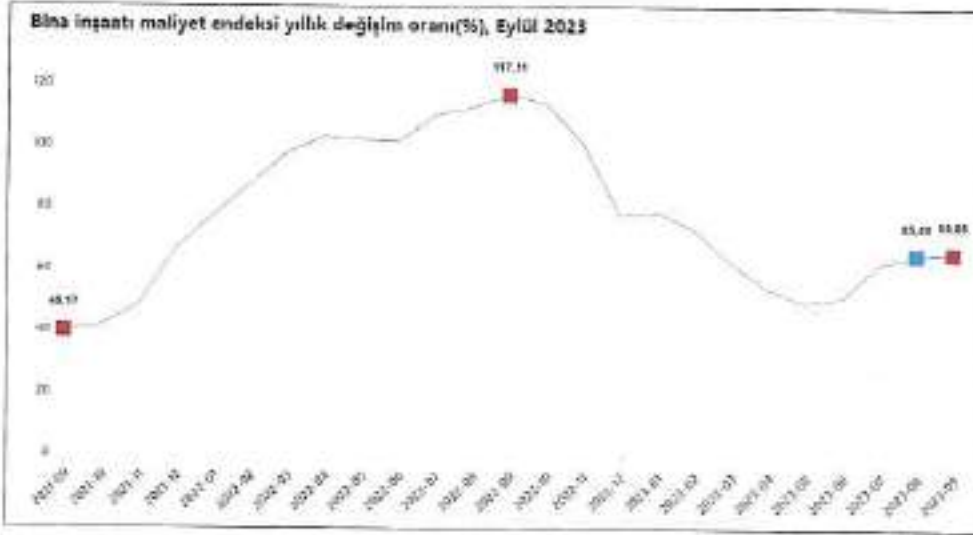
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)



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



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,08 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

A Ana Gayrimenkul Özellikleri:

111209 ada 5 parsel; Tapu kayıtlarına göre 1.000 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak kare şekle sahip, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Turgut Özal Bulvarına yakın mesafede olup parselin bir kısmı üzerinde ağaç bulunmaktadır.

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

Taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.

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

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

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi 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 taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile 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 tarafta 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 belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece 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 görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

(h) "Tarafların bilgili 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 bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, 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 başka 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 *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *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 sayısallaştırdıklarına 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 Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, Gelişme Konut Alanı imarlı, 1.040,00 m² yüzölçümlü arsa 14.750.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum açısından avantajlı olup uzun süredir satışıdır.

İlgilisi : 0 507 968 21 19

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, Gelişme Konut Alanı imarlı, 1.007,00 m² yüzölçümlü arsa 15.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum açısından avantajlı olup uzun süredir satışıdır.

İlgilisi : 0 553 059 82 83

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, Gelişme Konut Alanı imarlı, 1.000,00 m² yüzölçümlü arsa 13.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum açısından avantajlı olup uzun süredir satışıdır.

İlgilisi : 0 532 206 10 33

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, Gelişme Konut Alanı imarlı, 1.290,00 m² yüzölçümlü arsa 16.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

NOT: Emsal taşınmaz konum açısından avantajlı olup uzun süredir satışıdır.

İlgilisi : 0 537 271 36 91

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip, Gelişme Konut Alanı imarlı, 1.199,00 m² yüzölçümlü arsa 14.850.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

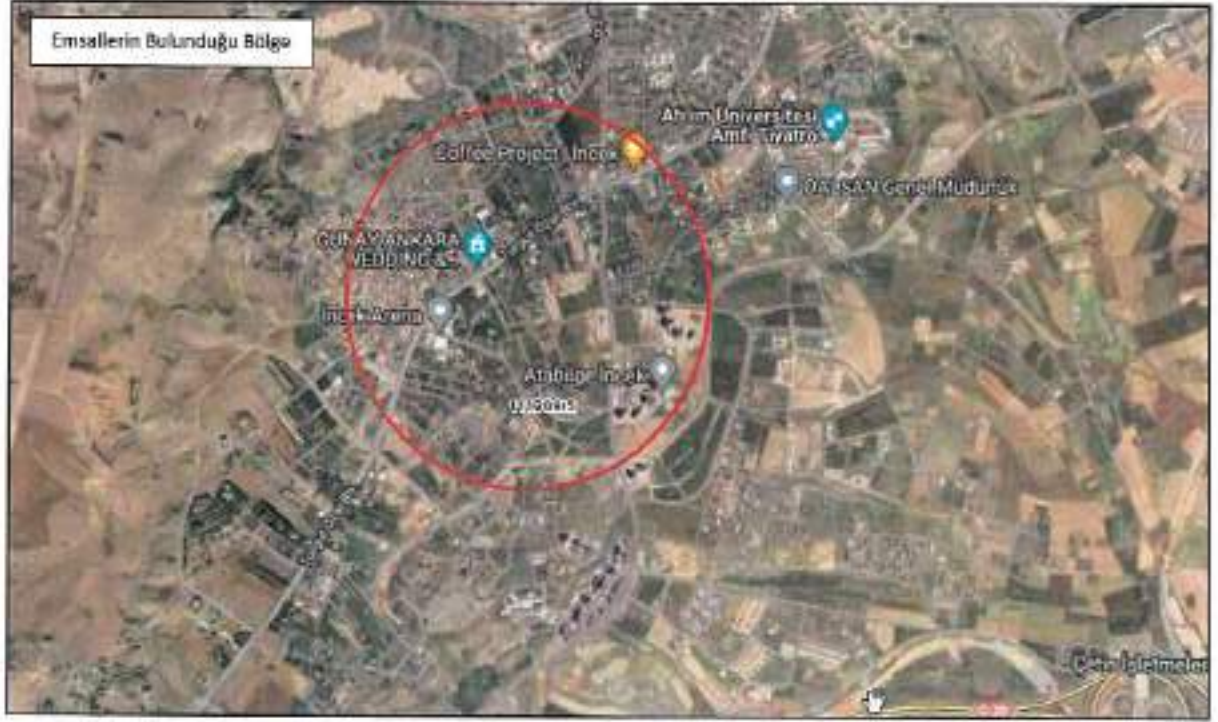
NOT: Emsal taşınmaz konum açısından avantajlı olup uzun süredir satışıdır.

İlgilisi : 0 535 392 90 06

EMSALE DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	1.040,00m ²		1.007,00m ²		1.000,00m ²		1.290,00m ²		1.199,00m ²	
Satış fiyatı	14.750.000 TL		15.500.000 TL		13.500.000 TL		16.500.000 TL		14.850.000 TL	
m ² birim fiyatı	14.183 TL		15.392 TL		13.500 TL		12.791 TL		12.385 TL	
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Konum ve diğer şerefiye	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Büyükük şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	9.928 TL		10.775 TL		9.450 TL		8.953 TL		8.670 TL	
Ortalama Birim fiyat	9.555TL/m ²									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Ark. Sokak No:19711
7460312 407 00 51 Pazarlık : 0537 968 21 19
www.akfen.com.tr Şişli/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş
Tic.Sic.No:286000 Nispetiye/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş
Nispetiye/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş

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 satılık konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Pazar 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 9.000-TL ile 10.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.** Bölgenin gelişim ve yapılaşma sürecine devam ettiği, Ankara'nın tercih edilen bölgelerinden birinde konumlu olması, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, bulunduğu cadde/sokak dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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 parselde bu doğrultuda birim değer takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
Yüzölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	DEĞER (TL)
1.000,00	9.500,00	9.500.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **9.500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler İş. Bldi. 5. Kat Kat: 5
Tel: 0312 467 40 00 / 0312 467 40 24
www.netkurumsal.com.tr / Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tic. Sic. No: 294530 Mersis: 08060100000000000000
Müktesel Vergi Dairesi: 031 654 0039

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, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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 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

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

6.3 Yasal Gereklere 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 de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde kısıtlılık oluşturacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar için ruhsat alınmadığı bilgisi edinilmiştir.

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, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, İncek-İmar Mahallesi, 111209 Ada 5 parsel "Arsa" 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 bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Boylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımına göre takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

9.500.000,00-TL
(Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 10.450.000,00 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.*

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Genel Müdürlük No: 191 Nispetiye Sokak Kat: 10
Etiler Beşevler / Beşiktaş / İSTANBUL / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 270980 / Vergi Sic. No: 270980 / Mers: 0810007200000019
Maksimum Vergi Dövl. No: 631 024 0200

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 Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. No: 5/11 Kat: 11/11 Y. Sıhhiye/Sıhhiye
Tic. Sic. No: 42540/01 No: 42 467 00 34
www.netkurumsal.com.tr Tel: +90 312 450 0000/00 TL
Tic. Sic. No: 280000 No: 4091105623890015
Etilim: Vergi Dairesi 437 004 9132

İmar Çapı ve CBS Krokisi



T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-49485841-754-30149

07.11.2023

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

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.A

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

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

Yazımıza istinaden yapılan incelemede; İlçemiz,

- Karaoğlan Mahallesi 113654 ada 1 parsel ve 114054 ada 2 parselin Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığı, parsellerin de içinde bulunduğu parsellasyon 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 Emisal:0.50, Yençok:3Kat olduğu, söz konusu planın Ankara 7.İdare Mahkemesinin 09.03.2022 tarih 2021/1229Esas ve 2022/512Karar sayılı ve Ankara 7.İdare Mahkemesinin 22.03.2022 tarih 2022/507Esas ve 2022/628Karar sayılı kararları ile iptal edildiği,
- 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,
- İncek Mahallesi 111443 ada 1 parselin "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.60, Yençok:5 Kat olduğu,
- İncek Mahallesi 111209 ada 5 parselin "Konut Alanı" olarak planlandığı, yapılaşma koşullarının E:0.30, Yençok:6.50m olduğu,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 881D0933-6689-474D-99B9-D62283727705


Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ebys>

Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06865

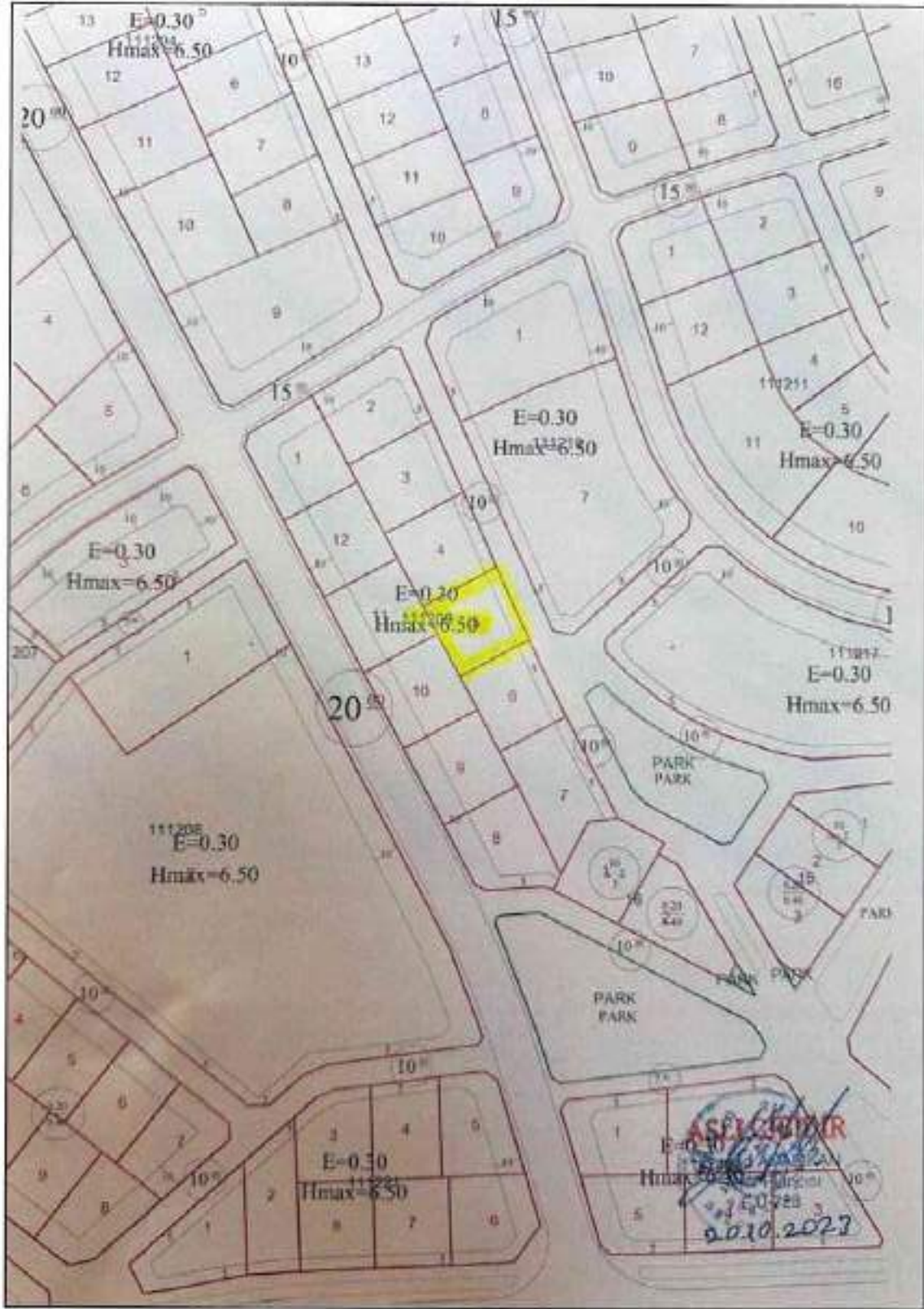
0312 455 5555

KEP Adresi: gbb@tr01.kep.tr

Bilgi için: Hüsnü DURMAZ
Şehir Planlama
DEĞERLEME VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esniyat 014. Cad. No: 11 Kat: 11/11 ANKARA
Tel: 0312 455 5555 Faks: 0312 455 5555
www.netkurumsal.com.tr E-posta: info@netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 275503 Şirket Sic. No: 275503/00000
Müktesep Vergi No: 331 004 0329

Göbeği Belediyesi İmar Durum			
			
<p>Bu sayfadaki bilgiler resmi izin davası çıkmasıyla ilgili olarak resmi standartlar kullanılarak değerlendirilmiştir. Değerlendirmeden alınacak sonuçlar imar durumu bilgisi dışında başka amaçlarla kullanılmamalıdır. Değerlerimiz sorumlu tutulamaz.</p>			
Mahalle	İNCEK MAHALLESİ	Onaylayan Kurum	-
Ada	111209	Onay Tarihi	-
Parsel	6	Plan No	-
Alan	100000 m ²	PIN	-
Plan Kararı	DEĞİŞİM KÖNÜT ALANI		
Ön Bahçe	-	Yapı Nizamı	Kat Sayısı
Yan Bahçe	-	TAKS	HMAX
Arka Bahçe	-	KAMS (Emsa)	0.3
		Açıklama	6.50

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Etn. Dışarı No. 1171
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 255020 Mersis No: 083195400000019
Maliye Vergi No: 671 854 9328
www.netyd.com.tr
Tel: 0212 457 50 50 Fax: 0212 457 05 24
E-posta: info@netyd.com.tr



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emelgat Mah. Sırtçeşme No:271 Yöresel Mah. ANKARA
Tic.Sic.No:276100 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
www.akfen-uzun.com.tr Tel: 0312 407 00 00
Tic.Sic.No:276100 Şişli/Beşiktaş/İSTANBUL
Maliye Vergi Dairesi No: 101 004 5000



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sarıyer Cad. Lale Çi. Kat: 11 Yeşilçiftlik/KARAKÖY
T: 0212 407 00 51 F: 0212 407 00 34
www.netkurumsal.com.tr E: iletisim@netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 275505/05 Mersis No: 0802100400100010
Sakarya Yargı Dairesi 431 454 9229

SAHA GÖRÜNTÜLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağışlar Bölgesi No: 10/1775 Kat: 11/11 ANKARA
Tic. Sic. No: 256400 Mersis No: 0831004100010010
www.netkurumsal.com.tr Tic. Sic. No: 256400 TL
Tic. Sic. No: 256400 Mersis No: 0831004100010010
Kiliseye Vergi Dahil 434 054 9308

Güvenlik Tarihi: 22.08.2023 Rapor No: 011119

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun 58-126 / 2018 Sıra No Sermaye Piyasasında Faaliyetin Beklenilen İşletim Durumuna ve Sicil Tutanağı İçin Kurulmuş Hakkında Tebliğine göre

DILAN TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı alması hak kazanmıştır.

BAŞKANLIK YERİNE
SİRKÜLERİ VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI

BAŞKANLIK YERİNE
SİRKÜLERİ VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI



Güvenlik Tarihi: 16.09.2023 Rapor No: 011340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun 58-126 / 2018 Sıra No Sermaye Piyasasında Faaliyetin Beklenilen İşletim Durumuna ve Sicil Tutanağı İçin Kurulmuş Hakkında Tebliğine göre

MENMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı alması hak kazanmıştır.

BAŞKANLIK YERİNE
SİRKÜLERİ VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI

BAŞKANLIK YERİNE
SİRKÜLERİ VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI





Tarih: 15.07.2023 No: 00402

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Sermaye Piyasasında Faaliyetin Beklenilen İşletim Durumuna ve Sicil Tutanağı İçin Kurulmuş Hakkında Tebliğine (58-126/2018) göre

Raci Cökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansı alması hak kazanmıştır.

BAŞKANLIK YERİNE
SİRKÜLERİ VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI

BAŞKANLIK YERİNE
SİRKÜLERİ VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic Sicil No: 270921 / Mers No: 08170012700000000000
www.netkurumsal.com.tr / Tel: +90 312 467 02 54
Tic Sicil No: 270921 / Mers No: 08170012700000000000
Mühür ve Adres: 031 454 2339

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 01.08.2010

No: 401/10

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No:54 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetini
Düzenlemek İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı alması hak kazanmıştır.



İ. ARKAN
GENEL SEKRETER



ERDENİZ BALIKÇIOĞLU
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Kat: 50 No:1771 Fethiye Çarşısı ANKARA
Tel:0312 421 40 00 Fax:0312 421 20 34
www.netkurumsal.com.tr Balıkesir: 011 600 000 00 TL
Tic.Sic.No:256400 Mersis:0810003105495000010
Müktesep Vergi Dairesi: 631 054 9010



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

akfen
inşaat

Özel 2023 - 1284

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 5/6. Kat No: 24. Kat Kat: 5/6 Kat: 24
No: 06550 Kat: 5/6 Kat: 24 Kat: 24
Kadıköy/İstanbul Şişli/İstanbul Kat: 5/6 Kat: 24
Tic. Sic. No: 274972 Kat: 5/6 Kat: 24 Kat: 24
Muhap. Vergi Dairesi No: 49800000000000000000

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli gayrimenkullerin 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
Tel:0312 467 00 61 Pbx
www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No:256696 Menemen/İzmir Tel:0312 408 10 00
Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul Tel:0212 44 43 43

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İZMİR- MENEMEN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KAZIMPAŞA MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 20/1928
ADA - PARSEL	: 5174 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 1701 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 14643297
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: DAVALI (472/1701) MENEMEN BELEDİYESİ (1089/1701) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (20/243)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	:Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 05.04.2016-5026 İmar - 16.06.1997 -2499

İL – İLÇE	: İZMİR- MENEMEN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KAZIMPAŞA MAHALLESİ – SALHANE MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 13/1257
ADA - PARSEL	: 5454 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 11981 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 14699283
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 05.04.2016-5026