

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



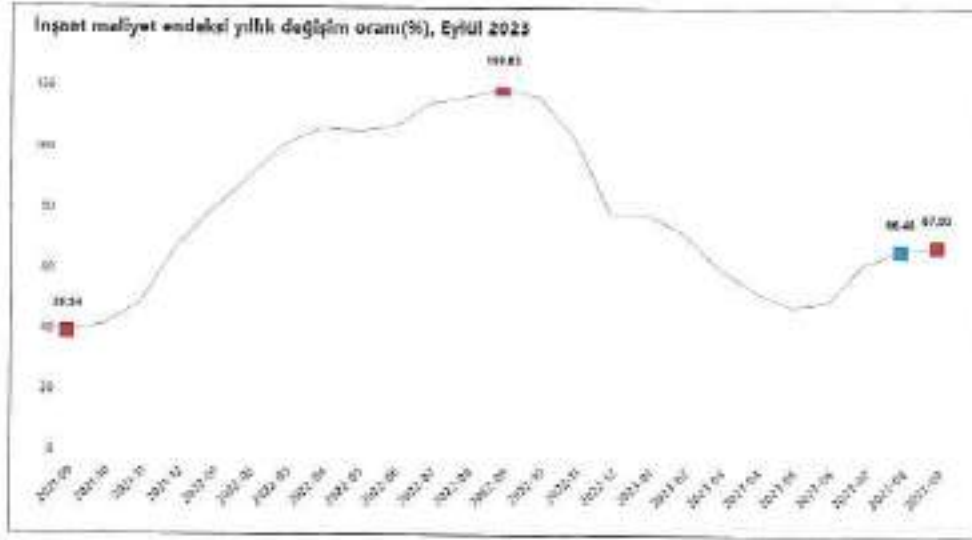
**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yük değişim (%)	Daire sayısı	Yük değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yük değişim (%)
2021		138 968	-44,1	724 944	-30,9	101 328 137	-34,4
	I	33 987	137,1	174 733	117,0	34 367 501	99,7
	II	30 535	-53,7	157 690	-14,4	31 783 325	-19,8
	III	30 438	-20,2	149 589	-6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 996	10,7	242 526	23,9	51 880 688	30,8
2022		127 745	-7,8	885 246	-4,0	149 875 756	-3,8
	I	26 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 045	-20,3
	II	29 085	-4,8	143 780	-8,2	30 713 792	-3,4
	III	28 290	-7,1	145 396	-2,0	32 111 120	-3,8
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	58 671 992	7,3
2023		23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,8
	II	30 712	8,7	188 740	31,3	36 572 889	29,6

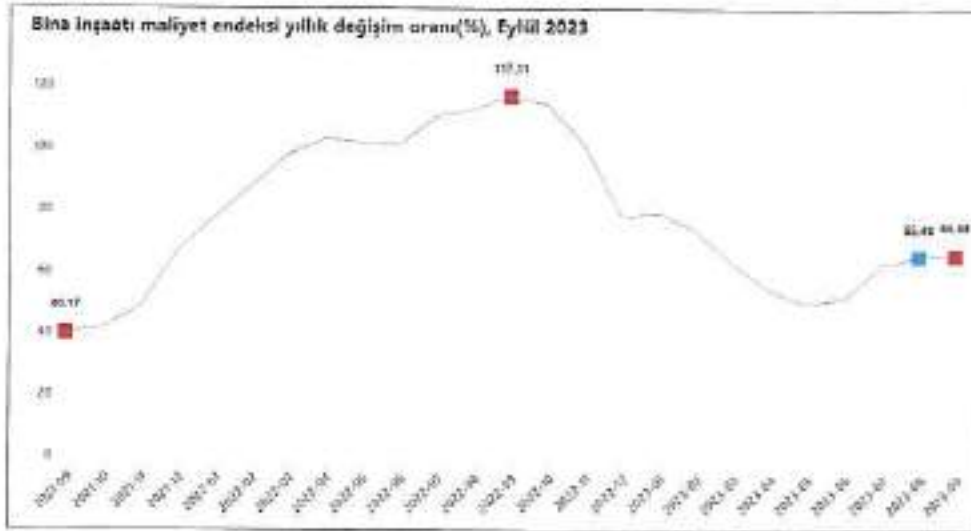
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUIK)



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



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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Sermayesi MİC 3199 26, His 17/1 Yılı Mahalle/ANKARA  
Tel:0312 447 00 01 Fax:0312 447 00 34  
www.netgjdl.com.tr Sermayesi 14.050.000,00 TL  
Tic.Sic.No:250190 Mersis No:083100410000019  
Müktepe Vergi Defteri 311 054 0388

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz blok Kadıköy ilçesi, Merdivenköy Mahallesi 737 ada 15 parselde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde tek bloktan oluşan Nazenin Sitesi yer almaktadır. Blok yol kotu altı kat sayısı 2, yol üstü kat sayısı 15 olmak üzere toplam 17 kattan ibarettir, blokta kapalı ve açık otopark, asansör bulunmaktadır. Blokun ısıtma sistemi doğalgaz kombi olup ana giriş kapısı cam doğramadır. Ana taşınmaz girişi parsel içerisinden, 1. Bodrum kat seviyesinden yapılmaktadır. Ana taşınmaz değerlendirme tarihi itibarı ile bakımlı durumda olup herhangi bir tadilat ihtiyacı mevcut değildir. Ana taşınmazın 2. Bodrum katında otopark hacimleri ve teknik hacimler, 1. Bodrum katında blok girişi, otopark, ortak alanlar, zemin katında 6 dükkan, normal katlarında ise 3'er adet daire konumlu olup ana taşınmazda toplamda 48 bağımsız bölüm tescillidir.

**28 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire:** Blok girişine göre sağ arka cephede konumlanmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m<sup>2</sup> alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 10. katında konumlanmaktadır.

**40 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire:** Blok girişine göre sağ arka cephede konumlanmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m<sup>2</sup> alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumlanmaktadır.

**41 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire:** Blok girişine göre sol arka cephede konumlanmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 94 m<sup>2</sup> alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Konu taşınmazın iç hacimleri incelenmiş olup, projesi ile kat, konum ve kullanım alanı bakımından uyumlu olduğu, projesinde balkon olarak görünen hacmin oda olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumlanmaktadır.

**42 Bağımsız Bölüm Numaralı Daire:** Blok girişine göre ön cephede konumlanmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre 110 m<sup>2</sup> alanda mutfak, salon, koridor, balkon, oda, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo ve Fransız balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın iç hacimleri incelenememiştir. Konu taşınmaz ana taşınmazın 14. katında konumlanmaktadır.

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

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

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

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

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

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

Konu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarı ile konut olarak kullanılmakta olup, arsa veya arazi değildir.

## 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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tarihi, 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 görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu 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 baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

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

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

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

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

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

## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki 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 Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 7.200.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. İlgilisi: 533 141 90 30

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

[E:3 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 100 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 7.300.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. İlgilisi: 532 616 22 80

[E:4 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 80 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 5.200.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından dezavantajlıdır. İlgilisi: 541 728 33 24

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

[E:5 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 110 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 33.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. İlgilisi: 507 261 27 54

[E:6 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 150 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 37.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum olarak dezavantajlıdır. İlgilisi: 534 683 80 73

[E:7 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 75 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 18.250,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum olarak dezavantajlıdır. İlgilisi: 536 771 01 11

[E:8 Kiralık Konut] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, 115 m<sup>2</sup> alanlı konut pazarlıklı olarak 35.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir. İlgilisi: 532 274 44 49

EMSA DÜZELTME TABLOSU (KIRALIK KONUT)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	110,00m <sup>2</sup>		150,00m <sup>2</sup>		75,00m <sup>2</sup>		115,00m <sup>2</sup>		
Satış fiyatı	33.000 TL		37.000 TL		18.250 TL		35.000 TL		
m <sup>2</sup> birim fiyatı	300 TL		247 TL		243 TL		304 TL		
Pazarlık	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-	
Konum Şerefiyesi	0%	+	15%	+	15%	+	0%	+	
Yapı Kalite Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-	
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	255 TL		247 TL		243 TL		250 TL		
<b>Ortalama Birim fiyat.</b>	<b>251TL/m<sup>2</sup></b>								

### 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

Rapora konu taşınmazlar tapu kaydına göre "Daire" vasıflıdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal mevcut olup emsaller yakın bölgeden elde edilmiştir. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer özellikli dairelerin birim fiyatları 60.000-TL/m<sup>2</sup> ile 65.000-TL/m<sup>2</sup> aralığındadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapı özelliklerine sahip kiralık daire emsalleri incelenmiştir. Bölgede yer alan daire nitelikli taşınmazlar için kira bedellerinin aylık 225-TL/m<sup>2</sup> ile 275-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA SATIŞ DEĞER DETAYI				
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Satış Değeri (TL)
1	28	94	₺63.000,00	₺5.922.000,00
2	40	94	₺63.000,00	₺5.922.000,00
3	41	94	₺63.000,00	₺5.922.000,00
4	42	110	₺63.000,00	₺6.930.000,00
TOPLAM				₺24.696.000,00
				~ ₺24.700.000,00

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



## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

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

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

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

## 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

Yapılan incelemelerde benzer nitelikteki taşınmazların kapitalizasyon oranlarının %4,5 ile %5,00 arasında olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon, yapı durumu baz alındığında değerlemeye konu taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,8 olacağına kanaat getirilmiş olup bu orandan hareketle taşınmazların kendini amorti etme süresi ~21 yıldır. Bu durumda konu taşınmazların gelir Yöntemi kullanılarak takdir edilen değeri aşağıda yer almaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
@netyat 5/11 11/11 2011 Yılı Mahalle/ANKARA  
Teh0312-467 08 01 Tel:0312 467 91 24  
www.netyat.com.tr E-mail: info@netyat.com.tr  
Tic. Sic. No: 288893 Menkul No: 033105403000010  
Maliye Vergi Dairesi 621 054 9360

#### Δ Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI							
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Aylık Kira Değeri	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmaz Değeri
1	28	94	₺251,00	₺23.594,00	₺283.128,00	/	₺5.898.500,00
2	40	94	₺251,00	₺23.594,00	₺283.128,00	/	₺5.898.500,00
3	41	94	₺251,00	₺23.594,00	₺283.128,00	/	₺5.898.500,00
4	42	110	₺251,00	₺27.610,00	₺331.320,00	/	₺6.902.500,00
TOPLAM							₺24.598.000,00
							~ ₺24.600.000,00

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

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

TAŞINMAZ BAZINDA KİRA DEĞER DETAYI				
Sıra No	Taşınmaz No	Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Aylık Kira Değeri
1	28	94	₺251,00	₺23.594,00
2	40	94	₺251,00	₺23.594,00
3	41	94	₺251,00	₺23.594,00
4	42	110	₺251,00	₺27.610,00
TOPLAM				₺98.392,00
				~ ₺98.000,00

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

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

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

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

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

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

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

##### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beştepe/İstanbul/ANKARA  
Tel:0312 487 00 01 Fax:0312 487 00 34  
www.netgd.com.tr Sermaye: 14.504.000,00 TL  
Tic. Sic. No: 258016 Mersis No: 083700550100019

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola cephesi olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

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

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

### 6.3 Yasal 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 İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

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

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

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

### 6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İşe, 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, Fıli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi, 737 ada 15 Parselde kayıtlı "17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" nitelikli ana taşınmazda konumlu 28, 40, 41 ve 42 bağımsız bölüm numaralı "Daire" nitelikli 4 gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu 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 bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Rakamla; 24.700.000,00-TL ve Yazıyla Yirmidörtmilyonyediyüzbin Türk Lirasıdır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 27.170.000,00-TL dir.

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

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdemiz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
			 <small>NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş. Emekler A. Blok Kat: No:171 Y. Akatlar/Şişli/İSTANBUL Tic Sicil No: 27 447 90 01 Pay: 2512 487 00 34 www.netkurumsal.com.tr Telefon: 14 000 000 00 TL Tic Sicil No: 25099 Nispetiye No: 053 105103000310 Mühür Vinyeli Defterli 521 054 9089</small>

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ İmar Durumu Bilgileri,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



TAKBİS GÖRSELLERİ

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taahhüt Kimlik No:	95064954	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Daire
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/10/28
Cilt/Sayfa No:	297/29602	Arsa Payı/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tasit Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM na Çevrilmiştir. ( Şablon: Bu Taahhütsüz KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25.09.2018 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy -	

1 / 3

			04-01-2017 16:39 - 381	
--	--	--	---------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BosRehin						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 15:53 - 4369
İpotekin Konulduğu Hisse Bölgesi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebabi Tarih Yev	
Kadıköy - MERDİVENKÖY - (Aktif) - 737 Ada - 15 Parsel - 28 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1350000.00 TL	Kadıköy - 07-02-2018 15:53 - 4369	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) WYm0sLgenRH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	737/15
Taahhüt Kimlik No:	95064977	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14//40
Cilt/Sayfa No:	298/29614	Arse Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Akif	Ana Taahhüt Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevniye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevniye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taahhützmal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 25-09-2018 12:07 - 32615	
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2016( Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Kadıköy -	



			04-01-2017 16:39 - 381
--	--	--	------------------------

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513642120	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51200	51200	Satış 27-12-2019 52796	-

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

BosRehin						
Alacaklı	Mühterak M/T	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 15:23 - 4358
İpoteğin Kanulaştığı Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kadıköy - MERDİVENKÖY - (Akıl) - 737 Ada - 15 Parsel - 40 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1350000.00 TL	Kadıköy - 07-02-2018 15:23 - 4358		

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

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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Büyükdere Mh. Sarı Sk. (Kest) 1. Yürüklük Blokası/ANKARA  
 Tel:0312 487 0301 Faks:0312 457 06 34  
[www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr) Şirket No:14 005 500 00 TL  
 Tic. Sic. No:250000 Mersis No:0931004537050019  
 Şirket Vergi Dairesi 811 054 9020

3 / 3

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

			04-01-2017 16:39 - 381	
--	--	--	------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Düyübn. No:17/1 Yenisöğütözü  
Talep: 17 467 99 61 Faks: 17 467 96 34  
www.netpu.com.tr E-Posta: netpu@netpu.com.tr  
Yatırım No: 250926 Hisse No: 3105401090009  
Nispetiye Vergi Dairesi 431 654 9335

2 / 3

BosRehin

Alacaklı	Müşterek M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 16:27 - 4384

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ovN18hcVWMH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mulayim	Ada/Parsel:	737/15
Taşınmaz Kimlik No:	95064979	AT Yüzölçümü(m2):	1894.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERDİVENKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/14/42
CIR/Sayfa No:	296/29616	Arsa Pay/Payda:	51200/2400000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	17 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

			04-01-2017 16:39 - 381
--	--	--	------------------------

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

BorRehin							
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev	
	Hayır	1350000.00 TL		1/0		Kadıköy - 07-02-2018 16:41 - 4395	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Kadıköy - MERDİVENKÖY - (Aktif) - 737 Ada - 15 Parsel - 42 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1350000.00 TL	Kadıköy - 07-02-2018 16:41 - 4395			

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TVRL5qQtj2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Rahmiyet Ada 8/101 D/101 Kat:101/101/101  
Ticaret Sicil No: 258000/101/101/101/101  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic. Sic. No: 258000/101/101/101/101  
Muhafaza Vergi Dairesi No: 004 9380

3 / 3

YAZILI İMAR DURUMU



T.C.  
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-38354364-115.02.01-1934263  
Konu : İmar Durumu Verilmesi

AKFEN İNŞ TURİZM VE TİC.A.Ş.

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

İlgi : 31/10/2023 tarihli ve 1933976 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeye konu Kadıköy- Merdivenköy Mahallesi, 189 pafta, 737 ada, 15 parsel, 11.05.2006 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Nona Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yüksek:15 Kat, maxKAKS:2.07, maxTAKS:0.35, Ayrık Nizamı Konut Alanında kalmaktadır.  
Bilgilerinize rica ederim.

İmret Bülent GÜVEN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan Özneği

Bu belge, güvelli elektronik imza ile onaylanmıştır

Belge doğrulama kodu:0C01164CB3BC Doküman No:1934067 Belge Doğrulama Adresi: <http://www.netgd.com.tr/kadikoy-belediyesi-ibms>

Merdivenköy Mah. Fatma Kaya Sokak No:1 Kadıköy-İSTANBUL  
Telefon: 02124207000 (421 1242) Kap: kadikoybelediyesi@k01.kap.tr  
e-posta: bilgi@kadikoy.bel.tr internet sitesi: <http://www.kadikoy.bel.tr>

İmza Yetki  
Asıl Halk AKAR



1 / 1

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Bld. Çarşı Sk. No:7/1 Kat:10/10 ANKARA  
Tel:0312 457 80 01 Faks:0312 457 06 34  
[www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr) Şirket Yılı: 200,000,00 TL  
Tic.Sic.No:258755 Etiler No:13166493000019  
Maliye Vergi Dairesi:31 964 0302



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sarı Sok. No:371 Çankaya/ANKARA  
Tel:0312 487 50 01 Fax:0312 487 90 34  
www.netgd.com.tr Şirket Yılı 900.000.00 TL  
E. Tic Sic. No:258019 Mersis No:0631051830200019  
Maliye Vergi Dairesi:331 654 3280

PROJE GÖRSELLERİ

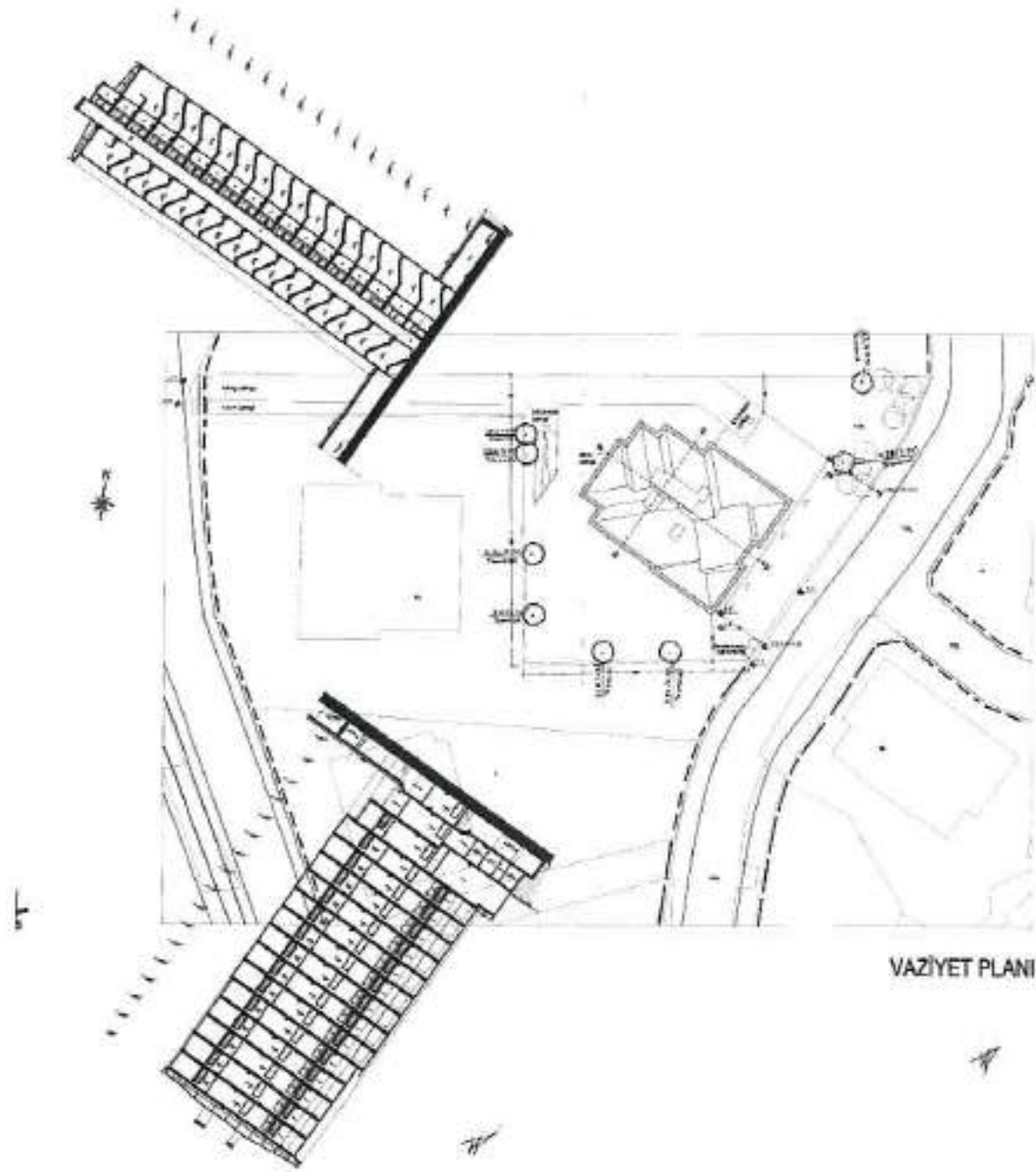
PROJE SORUMLUSUNUN						
PROJE	ADI SOYADI	MESLEĞİ	ODA SİCİL NO	BÜRO SİCİL NO	BELEDİYE SİCİL NO	İMAR VE ŞEHİRCİLİK İZAS
MİMARİ	Münevver Sevil KAYAMAN	MİMAR	8096	34/3311	7495	
STATİK	Şakir ÖRS	İNŞ.MÜH.	1534	3019	4630	
MAKİNA	Sabri SÖNMEZ	MAK.MÜH.	11510	547	17226	
ELEKTRİK	İsmail YELALDI	ELK.MÜH.	851	523	6000	
YAPI DENETİM ŞİRKETİNİN						
PROJE	ADI SOYADI	MESLEĞİ	DENETÇİ BELGE NO	TC KİMLİK NUMARASI	SORUMLULUK DAĞARI	
MİMARİ	Selhatin KAYAMAN	MİMAR	1666	49387583232		
STATİK	Hüseyin Sabri NİMLİ	İNŞ.MÜH.	1558	52027163916		
MAKİNA	Lekman KOÇ	MAK.MÜH.	1740	37874035456		
ELEKTRİK	Mustafa Özyazar	ELK.MÜH.	9150	52834137698		
YAPI DENETİM ONAY			İSKİ ONAY			
			<p>85001162-25</p>			
* İMZALAR İÇTİRDİR *						
<p><b>İNŞAATIN CİNSİ</b> : H:serbest irifalı yerde 2 bodrum kat + zemin kat + 14 normal katlı betonarme karkas sistemde toplam 42 bağımsız bölümlü konut inşaatıdır.</p>						
ARSANIN		YAPININ				
il	İSTANBUL	arazi alanı	1894 m <sup>2</sup>			
ilçesi	KADIKÖY	yapı sahibi				
mahallesi	MERDİVENKÖY	teyrici sistemi	BETONARME KARKAS			
sokağı	ŞAR APRI CADDESİ	kat adedi	ZÖK + ZK + 14NK			
pafta	189	yapı inşaat alanı	8723.02 m <sup>2</sup>			
ada	737	kullanım amacı	KONUT			
parsel	15	PR. No: 2016/2521900				
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ						
MİMARİ PROJE KONTROL			STATİK PROJE KONTROL			
RAPORTÖR		ŞEF		RAPORTÖR		ŞEF
N. Fulya KOÇ						
13.05.2016						

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Şişli Sırtı Sok. No: 1171 Kat: 11/11 Beşiktaş/İSTANBUL  
Yaklaşık 457 03 24 Fax: 0212 457 05 34  
www.netga.com.tr E-mail: info@netga.com.tr  
Tic. Sic. No: 298036 Mersis No: 0803000223000019  
Makbuzat Vergi Dairesi: 821 054 9220

16	6.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
17	6.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
18	6.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
19	7.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
20	7.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
21	7.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
22	8.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
23	8.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
24	8.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
25	9.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
26	9.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
27	9.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
28	10.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
29	10.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
30	10.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
31	11.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
32	11.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
33	11.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
34	12.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
35	12.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
36	12.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
37	13.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
38	13.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
39	13.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
40	14.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
41	14.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
42	14.NORMAL KAT	DAİRE	0000					
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM :48 (KIRK SEKİZ)								

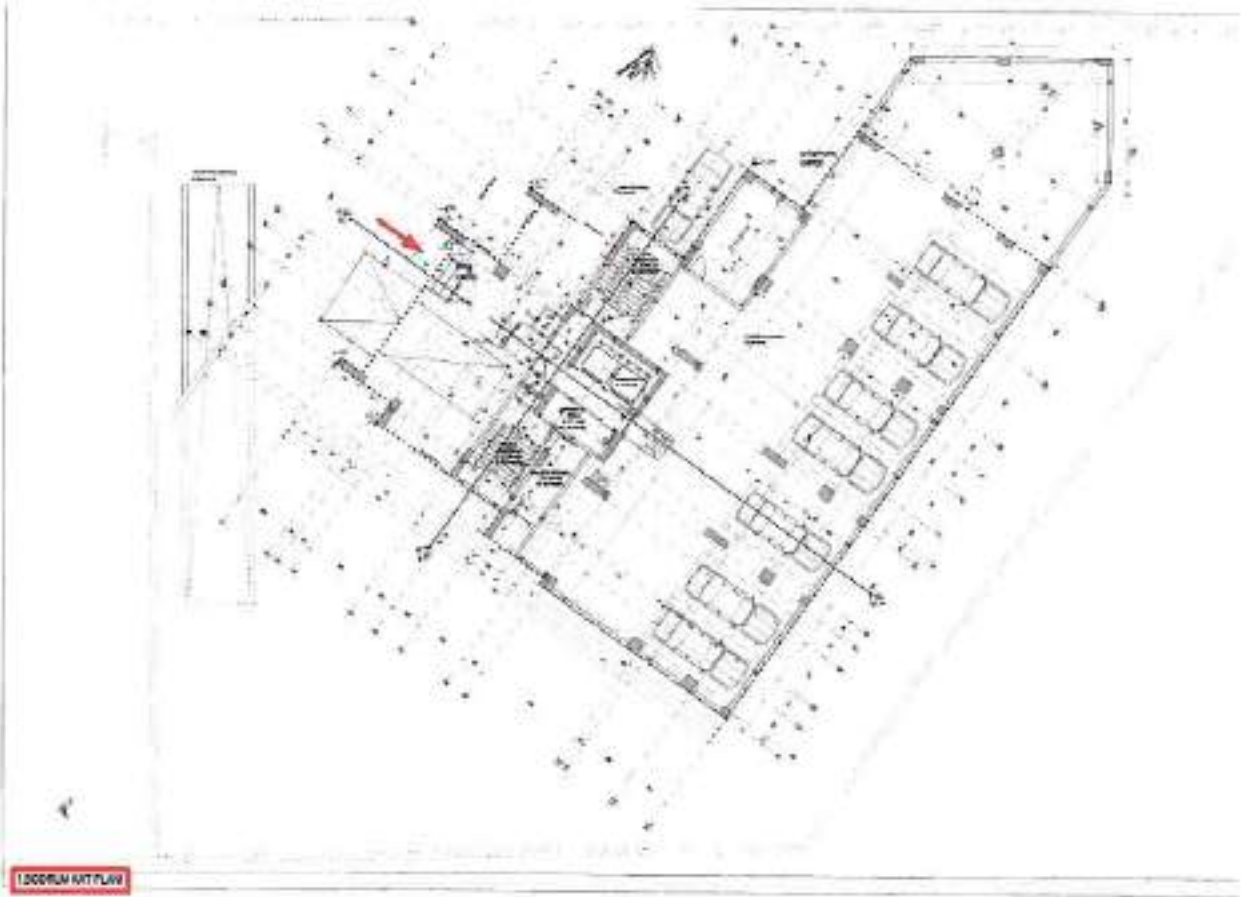
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Emniyet Mh. Beşik D. No:171 Kat:10/10 ANKARA  
 Tlx:0312 487 00 61 Fax:0312 487 00 34  
 www.net2ya.com.tr Saitiray@net2ya.com.tr TL  
 Tic.Sic.No:256000 Mersis No:083500435040010  
 Mersis No:083500435040010



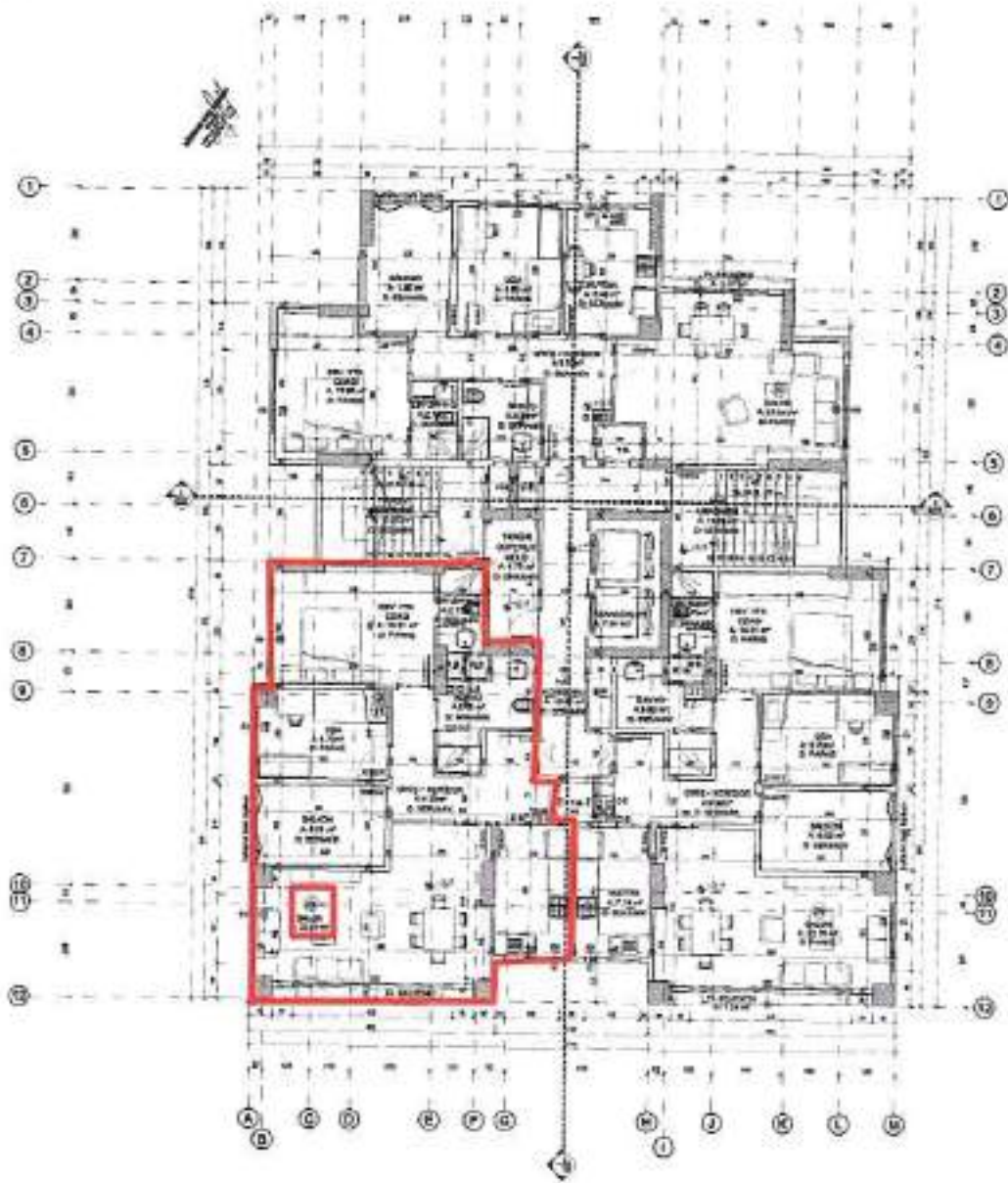


VAZİYET PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet An. Dışarı Sok. Kat:11/11 Yöresel Mahallesi ANKARA  
Tic. Sic. No: 407 01/01 Pafta: 02/407 01/04  
www.netjd.com.tr Sermaye: 114.000.000,00 TL  
Tic. Sic. No: 235030 Mersis No: 083100103000019  
Maliye Vergi Dairesi: 031 054 9030

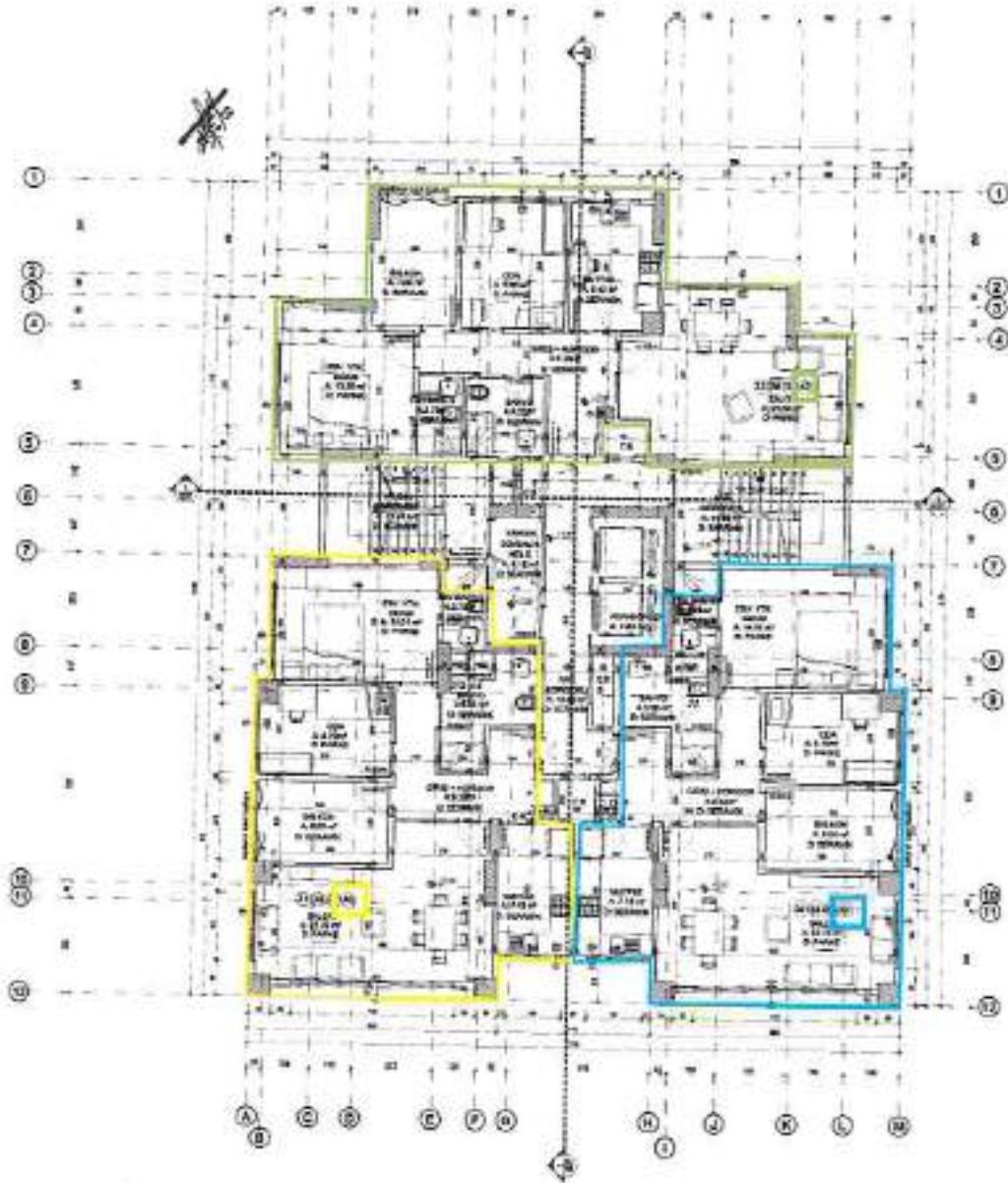


NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Sıngırcı Sk. Ziraat Binası Kat: 12/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tic Sic No: 250423 Mersis No: 083 100 000 00 00 00 00 00 TL  
www.netkurumsal.com.tr  
Katip Vergi Dairesi 631 604 9320



10. KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Şişli, Sıhhiye Sok. No: 17/1, Y. Tuzluca/ANKARA  
Tic. Sic. No: 274697, Mers. No: 0817001246700010  
www.netgjd.com.tr, E-posta: net@netgjd.com.tr  
Tic. Sic. No: 274697, Mers. No: 0817001246700010  
Mükellep Vergi Dairesi 031 054 9500



11.,14. KAT PLANI

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Demir Sk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel:0312 457 05 01 Fax:0312 457 05 34  
www.netgdl.com.tr E-Posta: netgdl@netgdl.com.tr  
Tic.Sic.No: 256608 Kurum No: 0631053823000099  
Mevcut Vergi Dairesi: 031 054 0100

(B) ÇİFTİ DÜKKAN ÇİFTİLERİ

1/1



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Sok. 2/1 Kat. No: 34100 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 457 00 01 (400) 2 40 00 24  
www.netkurumsal.com.tr İstanbul 34100, 40 TL  
Tic.Sic.No: 258025 Menve No: 105401000010  
Mektepe Yerel Defterci 0212 454 9330

AKFEN ÇERKEZ (08/05) ÇERKEZ



5/0

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Sarıyer Köyü, Çarşı Sok. No: 1/11 Yalova / SAĞANCIKARA  
Tic Sic No: 407 00 01 Faah Sic No: 27 00 34  
www.netjd.com.tr Servis No: 026 280 08 TL  
Tic Sic No: 25805 Menkul Tic Sic No: 2051920308019  
Mersis Vergi Dairesi 331 054 9320

SAĞ YAN ÇİZİM



01

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Etiler İş. Cntr. Sk. No:178 Kat:5/5A/5B/5C/5D/5E/5F/5G/5H/5I/5J/5K/5L/5M/5N/5O/5P/5Q/5R/5S/5T/5U/5V/5W/5X/5Y/5Z/5AA/5AB/5AC/5AD/5AE/5AF/5AG/5AH/5AI/5AJ/5AK/5AL/5AM/5AN/5AO/5AP/5AQ/5AR/5AS/5AT/5AU/5AV/5AW/5AX/5AY/5AZ/5BA/5BB/5BC/5BD/5BE/5BF/5BG/5BH/5BI/5BJ/5BK/5BL/5BM/5BN/5BO/5BP/5BQ/5BR/5BS/5BT/5BU/5BV/5BW/5BX/5BY/5BZ/5CA/5CB/5CC/5CD/5CE/5CF/5CG/5CH/5CI/5CJ/5CK/5CL/5CM/5CN/5CO/5CP/5CQ/5CR/5CS/5CT/5CU/5CV/5CW/5CX/5CY/5CZ/5DA/5DB/5DC/5DD/5DE/5DF/5DG/5DH/5DI/5DJ/5DK/5DL/5DM/5DN/5DO/5DP/5DQ/5DR/5DS/5DT/5DU/5DV/5DW/5DX/5DY/5DZ/5EA/5EB/5EC/5ED/5EE/5EF/5EG/5EH/5EI/5EJ/5EK/5EL/5EM/5EN/5EO/5EP/5EQ/5ER/5ES/5ET/5EU/5EV/5EW/5EX/5EY/5EZ/5FA/5FB/5FC/5FD/5FE/5FF/5FG/5FH/5FI/5FJ/5FK/5FL/5FM/5FN/5FO/5FP/5FQ/5FR/5FS/5FT/5FU/5FV/5FW/5FX/5FY/5FZ/5GA/5GB/5GC/5GD/5GE/5GF/5GG/5GH/5GI/5GJ/5GK/5GL/5GM/5GN/5GO/5GP/5GQ/5GR/5GS/5GT/5GU/5GV/5GW/5GX/5GY/5GZ/5HA/5HB/5HC/5HD/5HE/5HF/5HG/5HH/5HI/5HJ/5HK/5HL/5HM/5HN/5HO/5HP/5HQ/5HR/5HS/5HT/5HU/5HV/5HW/5HX/5HY/5HZ/5IA/5IB/5IC/5ID/5IE/5IF/5IG/5IH/5II/5IJ/5IK/5IL/5IM/5IN/5IO/5IP/5IQ/5IR/5IS/5IT/5IU/5IV/5IW/5IX/5IY/5IZ/5JA/5JB/5JC/5JD/5JE/5JF/5JG/5JH/5JI/5JJ/5JK/5JL/5JM/5JN/5JO/5JP/5JQ/5JR/5JS/5JT/5JU/5JV/5JW/5JX/5JY/5JZ/5KA/5KB/5KC/5KD/5KE/5KF/5KG/5KH/5KI/5KJ/5KK/5KL/5KM/5KN/5KO/5KP/5KQ/5KR/5KS/5KT/5KU/5KV/5KW/5KX/5KY/5KZ/5LA/5LB/5LC/5LD/5LE/5LF/5LG/5LH/5LI/5LJ/5LK/5LL/5LM/5LN/5LO/5LP/5LQ/5LR/5LS/5LT/5LU/5LV/5LW/5LX/5LY/5LZ/5MA/5MB/5MC/5MD/5ME/5MF/5MG/5MH/5MI/5MJ/5MK/5ML/5MM/5MN/5MO/5MP/5MQ/5MR/5MS/5MT/5MU/5MV/5MW/5MX/5MY/5MZ/5NA/5NB/5NC/5ND/5NE/5NF/5NG/5NH/5NI/5NJ/5NK/5NL/5NM/5NN/5NO/5NP/5NQ/5NR/5NS/5NT/5NU/5NV/5NW/5NX/5NY/5NZ/5OA/5OB/5OC/5OD/5OE/5OF/5OG/5OH/5OI/5OJ/5OK/5OL/5OM/5ON/5OO/5OP/5OQ/5OR/5OS/5OT/5OU/5OV/5OW/5OX/5OY/5OZ/5PA/5PB/5PC/5PD/5PE/5PF/5PG/5PH/5PI/5PJ/5PK/5PL/5PM/5PN/5PO/5PP/5PQ/5PR/5PS/5PT/5PU/5PV/5PW/5PX/5PY/5PZ/5QA/5QB/5QC/5QD/5QE/5QF/5QG/5QH/5QI/5QJ/5QK/5QL/5QM/5QN/5QO/5QP/5QQ/5QR/5QS/5QT/5QU/5QV/5QW/5QX/5QY/5QZ/5RA/5RB/5RC/5RD/5RE/5RF/5RG/5RH/5RI/5RJ/5RK/5RL/5RM/5RN/5RO/5RP/5RQ/5RR/5RS/5RT/5RU/5RV/5RW/5RX/5RY/5RZ/5SA/5SB/5SC/5SD/5SE/5SF/5SG/5SH/5SI/5SJ/5SK/5SL/5SM/5SN/5SO/5SP/5SQ/5SR/5SS/5ST/5SU/5SV/5SW/5SX/5SY/5SZ/5TA/5TB/5TC/5TD/5TE/5TF/5TG/5TH/5TI/5TJ/5TK/5TL/5TM/5TN/5TO/5TP/5TQ/5TR/5TS/5TT/5TU/5TV/5TW/5TX/5TY/5TZ/5UA/5UB/5UC/5UD/5UE/5UF/5UG/5UH/5UI/5UJ/5UK/5UL/5UM/5UN/5UO/5UP/5UQ/5UR/5US/5UT/5UU/5UV/5UW/5UX/5UY/5UZ/5VA/5VB/5VC/5VD/5VE/5VF/5VG/5VH/5VI/5VJ/5VK/5VL/5VM/5VN/5VO/5VP/5VQ/5VR/5VS/5VT/5VU/5VV/5VW/5VX/5VY/5VZ/5WA/5WB/5WC/5WD/5WE/5WF/5WG/5WH/5WI/5WJ/5WK/5WL/5WM/5WN/5WO/5WP/5WQ/5WR/5WS/5WT/5WU/5WV/5WW/5WX/5WY/5WZ/5XA/5XB/5XC/5XD/5XE/5XF/5XG/5XH/5XI/5XJ/5XK/5XL/5XM/5XN/5XO/5XP/5XQ/5XR/5XS/5XT/5XU/5XV/5XW/5XX/5XY/5XZ/5YA/5YB/5YC/5YD/5YE/5YF/5YG/5YH/5YI/5YJ/5YK/5YL/5YM/5YN/5YO/5YP/5YQ/5YR/5YS/5YT/5YU/5YV/5YW/5YX/5YY/5YZ/5ZA/5ZB/5ZC/5ZD/5ZE/5ZF/5ZG/5ZH/5ZI/5ZJ/5ZK/5ZL/5ZM/5ZN/5ZO/5ZP/5ZQ/5ZR/5ZS/5ZT/5ZU/5ZV/5ZW/5ZX/5ZY/5ZZ





RUHSAT ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ GÖRSELLERİ

YAPI RUHSATI		132260753			
1 Projele İşin Adı: KÜMÜK MİLLİ ÖZEL		2 Ruhsatın niteliği: <input checked="" type="checkbox"/> Yıkılma <input type="checkbox"/> Halkın yararına	3 Ruhsatın tarihi: 04.11.2016	4 Ruhsatın no: 000833-16	5 Ruhsatın alanı: ...
6 İZANLIK: İPEKİYE KÜLTÜR ENKAZI		7 Ruhsatın alanının durumu: ...	8 Ruhsatın alanının ölçüleri: ...	9 Ruhsatın alanının alanı: ...	10 Ruhsatın alanının alanı: ...
11 Ruhsatın alanının ölçüleri: ...		12 Ruhsatın alanının alanı: ...	13 Ruhsatın alanının alanı: ...	14 Ruhsatın alanının alanı: ...	15 Ruhsatın alanının alanı: ...
16 Ruhsatın alanının alanı: ...		17 Ruhsatın alanının alanı: ...	18 Ruhsatın alanının alanı: ...	19 Ruhsatın alanının alanı: ...	20 Ruhsatın alanının alanı: ...
21 Ruhsatın alanının alanı: ...		22 Ruhsatın alanının alanı: ...	23 Ruhsatın alanının alanı: ...	24 Ruhsatın alanının alanı: ...	25 Ruhsatın alanının alanı: ...
26 Ruhsatın alanının alanı: ...		27 Ruhsatın alanının alanı: ...	28 Ruhsatın alanının alanı: ...	29 Ruhsatın alanının alanı: ...	30 Ruhsatın alanının alanı: ...
31 Ruhsatın alanının alanı: ...		32 Ruhsatın alanının alanı: ...	33 Ruhsatın alanının alanı: ...	34 Ruhsatın alanının alanı: ...	35 Ruhsatın alanının alanı: ...
36 Ruhsatın alanının alanı: ...		37 Ruhsatın alanının alanı: ...	38 Ruhsatın alanının alanı: ...	39 Ruhsatın alanının alanı: ...	40 Ruhsatın alanının alanı: ...
41 Ruhsatın alanının alanı: ...		42 Ruhsatın alanının alanı: ...	43 Ruhsatın alanının alanı: ...	44 Ruhsatın alanının alanı: ...	45 Ruhsatın alanının alanı: ...
46 Ruhsatın alanının alanı: ...		47 Ruhsatın alanının alanı: ...	48 Ruhsatın alanının alanı: ...	49 Ruhsatın alanının alanı: ...	50 Ruhsatın alanının alanı: ...
51 Ruhsatın alanının alanı: ...		52 Ruhsatın alanının alanı: ...	53 Ruhsatın alanının alanı: ...	54 Ruhsatın alanının alanı: ...	55 Ruhsatın alanının alanı: ...
56 Ruhsatın alanının alanı: ...		57 Ruhsatın alanının alanı: ...	58 Ruhsatın alanının alanı: ...	59 Ruhsatın alanının alanı: ...	60 Ruhsatın alanının alanı: ...
61 Ruhsatın alanının alanı: ...		62 Ruhsatın alanının alanı: ...	63 Ruhsatın alanının alanı: ...	64 Ruhsatın alanının alanı: ...	65 Ruhsatın alanının alanı: ...
66 Ruhsatın alanının alanı: ...		67 Ruhsatın alanının alanı: ...	68 Ruhsatın alanının alanı: ...	69 Ruhsatın alanının alanı: ...	70 Ruhsatın alanının alanı: ...
71 Ruhsatın alanının alanı: ...		72 Ruhsatın alanının alanı: ...	73 Ruhsatın alanının alanı: ...	74 Ruhsatın alanının alanı: ...	75 Ruhsatın alanının alanı: ...
76 Ruhsatın alanının alanı: ...		77 Ruhsatın alanının alanı: ...	78 Ruhsatın alanının alanı: ...	79 Ruhsatın alanının alanı: ...	80 Ruhsatın alanının alanı: ...
81 Ruhsatın alanının alanı: ...		82 Ruhsatın alanının alanı: ...	83 Ruhsatın alanının alanı: ...	84 Ruhsatın alanının alanı: ...	85 Ruhsatın alanının alanı: ...
86 Ruhsatın alanının alanı: ...		87 Ruhsatın alanının alanı: ...	88 Ruhsatın alanının alanı: ...	89 Ruhsatın alanının alanı: ...	90 Ruhsatın alanının alanı: ...
91 Ruhsatın alanının alanı: ...		92 Ruhsatın alanının alanı: ...	93 Ruhsatın alanının alanı: ...	94 Ruhsatın alanının alanı: ...	95 Ruhsatın alanının alanı: ...
96 Ruhsatın alanının alanı: ...		97 Ruhsatın alanının alanı: ...	98 Ruhsatın alanının alanı: ...	99 Ruhsatın alanının alanı: ...	100 Ruhsatın alanının alanı: ...

Asıl

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Genel Müdürü Sayın... Tarih: 24.11.2016

Yapı Denetimi					
Maddesi	Konu	BTC Grubu no	11.000.000.000.000.000	Denetim	Denetim
FENLİ	KATILIMCI	45800000	1200	İSTANBUL İHLAL FİNANÇ MENKUL DEĞERLER A.Ş. KATILIMCI	
	YATIRIMCI	12000000	50		
	YATIRIMCI	12000000	1000		
	YATIRIMCI	12000000	1000		
				İLKEM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. ÇEVRE VE İNŞAAT BAKANLIĞI SİĞİRCİ NO: 803 Sarıyeri Cad. Toprak İş Merkezi No:334/3. Kat:33400/33400/03/030303 Katlı YD 471 031 5000	

Yapı Denetim Kuruluşu					
100 Kuruluş adı	101 Yürürlükte olduğu TC Kimlik no	102 Vergi no	103 Adres	104 İmza	
İLKEM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	15120100000000000000000000	1512020000	İSTANBUL İHLAL FİNANÇ MENKUL DEĞERLER A.Ş. KATILIMCI İSTANBUL		
105 Kuruluş başkanı adı					
İLHAMİ ŞAHİN					

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Bilgiler				Toprak Bilgileri	
106 Etiler No	107 Alınma Tarihi	108 Alan No	109 Tutar (TL)	110 Değer (TL)	111 Gıda mülkiyeti
1. Yılı mülkiyeti	07.10.2016	4435687	18730,36		
2. İkinci yarı yıl	31.10.2016	2-400040	5079,12		
3. Üçüncü yarı yıl					
4. Dördüncü					
5. Beşinci					
6. Toplam			23809,48		

2194 Sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre işleme alınmış olup, yapı selahiyet, mücberratin, yerliye yerini, proje mücberratin, formu muayenesi rahatsız yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularına imzaları alınarak YAPI RÜHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen şartnameler ve ilgili mevzuat kapsamında yapılabilecek değişiklikler için geçerlidir. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunlukla yürütülmüştür. Muvafık hükmüne göre birleştirilmiştir veya TSE BELGELİ YAPILARIN KULLANILMASI VE İMAR KANUNU'nda yer alan diğer içine imzaları bağlanıp, imar izni VERİLMİŞTİR. Yapı Ruhsatı için Belgeyi veren kuruluşün yetkili şahsının birim birim izin olup, Yapı Ruhsatı için Belgeyi düzenleyen yapılabilmekte, kuruluşa belirlenen Ruhsatı sınıfı içinde Ruhsat yapılabilmektedir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükmünde olup, yeniden Ruhsat alınmalıdır.

100 Kuruluş başkanı adı	101 Yürürlükte olduğu TC Kimlik no	102 Vergi no	103 Adres	104 İmza
İLKEM YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	15120100000000000000000000	1512020000	İSTANBUL İHLAL FİNANÇ MENKUL DEĞERLER A.Ş. KATILIMCI İSTANBUL	
105 Kuruluş başkanı adı				
İLHAMİ ŞAHİN				

Başlama Tarihinde İlgili Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
112 Adı	113 Adres	114 Adres	115 İmza

Vize Kontrolü					
116	117	118	119	120	121
116 Adı	117 Adres	118 Adres	119 Adres	120 Adres	121 İmza
116 Adı	117 Adres	118 Adres	119 Adres	120 Adres	121 İmza
116 Adı	117 Adres	118 Adres	119 Adres	120 Adres	121 İmza
116 Adı	117 Adres	118 Adres	119 Adres	120 Adres	121 İmza
116 Adı	117 Adres	118 Adres	119 Adres	120 Adres	121 İmza
116 Adı	117 Adres	118 Adres	119 Adres	120 Adres	121 İmza
116 Adı	117 Adres	118 Adres	119 Adres	120 Adres	121 İmza
116 Adı	117 Adres	118 Adres	119 Adres	120 Adres	121 İmza

127. Diğer Hususlar

İHLAL FİNANÇ MENKUL DEĞERLER A.Ş. İMAR KANUNU'nda yer alan diğer içine imzaları bağlanıp, imar izni VERİLMİŞTİR. Yapı Ruhsatı için Belgeyi veren kuruluşün yetkili şahsının birim birim izin olup, Yapı Ruhsatı için Belgeyi düzenleyen yapılabilmekte, kuruluşa belirlenen Ruhsatı sınıfı içinde Ruhsat yapılabilmektedir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükmünde olup, yeniden Ruhsat alınmalıdır.

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

14.06.2018

1. Yapı Kullanma İzin Belgesi No: <b>14.06.2018</b>		2. Başvuru Tarihi: <b>10.06.2018</b>		3. Başvuru Saati: <b>10:30</b>	
4. Yapı Adı: <b>...</b>		5. Yapı No: <b>...</b>		6. Yapı Adres: <b>...</b>	
7. Yapı Sahibi: <b>...</b>		8. Yapı Sahibi Adresi: <b>...</b>		9. Yapı Sahibi Telefonu: <b>...</b>	
10. Yapı Sahibi İmzası: <i>[İmza]</i>		11. Yapı Sahibi Mühürü: <i>[Mühür]</i>		12. Yapı Sahibi Adı Soyadı: <b>...</b>	
13. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		14. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		15. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
16. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		17. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		18. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
19. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		20. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		21. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
22. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		23. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		24. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
25. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		26. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		27. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
28. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		29. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		30. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
31. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		32. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		33. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
34. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		35. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		36. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
37. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		38. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		39. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
40. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		41. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		42. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
43. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		44. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		45. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
46. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		47. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		48. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
49. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		50. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		51. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
52. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		53. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		54. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
55. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		56. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		57. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
58. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		59. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		60. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
61. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		62. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		63. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
64. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		65. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		66. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
67. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		68. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		69. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
70. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		71. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		72. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
73. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		74. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		75. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
76. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		77. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		78. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
79. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		80. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		81. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
82. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		83. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		84. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
85. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		86. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		87. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
88. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		89. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		90. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
91. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		92. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		93. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
94. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		95. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		96. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
97. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		98. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		99. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	
100. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		101. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>		102. Yapı Sahibi Kimliği: <b>...</b>	

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Fiziksel Özellikleri

Yapının Kimlik Bilgileri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin Kimlik Bilgileri

Kimlik İçin İlgili Özellikler

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Büyükdere Mah. Sarıyer Sk. No: 17/7 Yürürlükte Beklenen  
 Tel: 0212 457 04 01 / 0212 457 04 02  
 www.netgdl.com.tr / 0212 457 04 03  
 Tic. Sic. No: 291620 / Mersis: 34.0601.0001.00000010  
 Maltepe Vergi Dairesi 031 054 7340



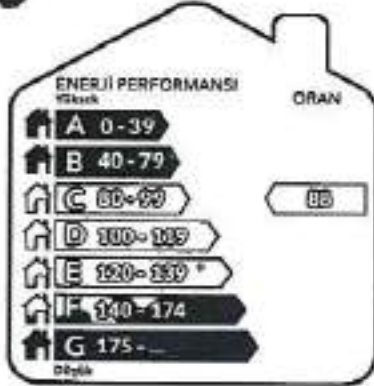
ENERJİ KİMLİK BELGESİ GÖRSELLERİ



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	Apartman	Veriliş Tarihi:	19.4.2018	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	4.11.2016	Geçerlilik Tarihi:	19.4.2028	
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	C	
Toplam Alan:	5.828,77	Emilim Sınıfı:	C	
Ada/Parsel/Pafta:	737 / 15 / 189			
UAVT Bina No:	594116949			
Adı:	SEVGİ DÖNDAR VE HİSS.			
Adres:	MERDİVENKÖY MAH. NAZENİN SOK. NO: 9 KADIKÖY/İSTANBUL			

Sahibinin Adı Soyadı: SEVGİ DÖNDAR VE HİSS.



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Binalar İçin (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m²/yıl)	Binalar İçin (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m²/yıl)	
Toplam	609.891,87	135,31	0,00	0,00	C
Isıtma	287.030,17	63,68	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	78.218,92	17,35	0,00	0,00	C
Soğutma	49.863,05	11,06	0,00	0,00	B
Havalandırma	1.008,40	0,22			G
Aydınlatma	193.771,33	42,99			C
Kajenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	Y22341366/874	Adı Soyadı:	MEHMET DEMİROĞLU	
Veriliş Tarihi:	19.4.2018	Firması:	DEMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞ.VE MAKSAN.LTD.ŞTİ.	
Son Geçerlilik Tarihi:	19.4.2028	Sertifika No:	0253001/DEMİROĞLU	
İptal Edilen EKB No:		İmza:	Mehmet Demiroğlu 0253001/DEMİROĞLU Tic Sicil No: 14581 Tic Sicil No: 14	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet An. Sıno Bk. No:477/Veri İşletme ANKARA  
Tel:0312 497 10 30 Fax:0312 497 05 34  
www.netgd.com.tr Sermaye: 11.990.000,00 TL  
Tic. Sic. No: 258390 Mersis No: 08110010000019 2  
Maliye Vergi Dairesi 431 054 9369



# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

## BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	17	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,46	LEZANT: <input type="checkbox"/> Bina dışı bölge <input type="checkbox"/> Bina içi bölge <input checked="" type="checkbox"/> Toprak
Bedrum Kat Adedi:	2	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,00	<input type="checkbox"/> Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,55	<input type="checkbox"/> Beton Yapı Elemanı
Toplam Bina Alanı(m <sup>2</sup> ):	5.828,77	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,53	<input type="checkbox"/> Isı Yalıtım Malzemeleri
İklimlendirilen Alan(m <sup>2</sup> ):	4.507,30	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,52	<input type="checkbox"/> Kaplamalar
Net Alan(m <sup>2</sup> ):	4.042,46	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,28	<input checked="" type="checkbox"/> Dökme Malzemeler (Hava kurusunda, üzeri örtülü)
Toplam Zon Adedi:	51	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,50	<input type="checkbox"/> Kâğır Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dâhil)
İklimlendirilen Zon Adedi:	32	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00	

## BİNA DIŞI KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m <sup>2</sup> ): 4.301,42			
Tipi:	Dolgu Duvar		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	4.301,42		
U Değeri:	0,46		
Kalınlığı(m):	0,01 / 0,03 / 0,19 / 0,01		
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m <sup>2</sup> ): 858,44			
Tipi:	Kiriş		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	858,44		
U Değeri:	0,55		
Kalınlığı(m):	0,01 / 0,03 / 0,20 / 0,01		
Toplam Döşeme Alanı(m <sup>2</sup> ): 344,99			
Tipi:	Temel		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	344,99		
U Değeri:	0,53		
Kalınlığı(m):	0,03 / 0,01 / 0,01 / 0,15 / 0,00 / 0		
Toplam Çatı Alanı(m <sup>2</sup> ): 347,21			
Tipi:	Kırma		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	333,46		
U Değeri:	0,28		
Kalınlığı(m):	0,01 / 0,10 / 0,12 / 0,00 / 0,01		
Toplam Pencere Alanı(m <sup>2</sup> ): 1.212,06			
Tipi:	Low E Kombinasyonlu Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamalı) (6+6mmHava+6)		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	1212,06		

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numaresi:	Y22341356F679	
Veriliş Tarihi:	19.4.2018	
Son Geçerlilik Tarihi:	19.4.2028	
İptal Edilen EKB No: -		
	Adı Soyadı: MEHMET DEMİROĞLU	
	Firması: DEMA MÖHENDİSLİK MİMARLIK İNŞ.VE MAK.SAN.LTD.ŞTİ.	
	Sertifika No: MMO-31-0933	
	İmza: Mehmet DEMİROĞLU Mekina Mühendisi E-İmza No: 337/4 E-İmza Sicil No: 14581	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Bld. Sıvaz Sk. No:171 Yeniköy/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272000 Menkul Değerler Sic. No: 272000  
www.netgd.com.tr Sanayi Mahallesi No: 463108/42000000  
Tic. Sic. No: 272000 Menkul Değerler Sic. No: 272000  
Makale Vergi Dairesi: 831 004 8229

## UYDU GÖRÜNTÜSÜ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Ahi. Sive. 54. No/173. Çankaya/ANKARA  
Tel:0312 487 00 91 Fax:0312 487 00 34  
www.netgd.com.tr Sayfa No: 14.800.000.00 TL  
Tic.Sic.No:256804 Mersis No:083300320001019  
Müktesep Vergi Dairesi 031 034 8039

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
GEMİ YOLU NO: 17 SAKARYA MAHALLESİ KADIKÖY İLÇESİ  
1000012 467 09 01 BEŞİKÖZ / İSTANBUL / TÜRKİYE  
www.netgda.com.tr E-Posta: info@netgda.com.tr  
Tic. Sic. No: 305409 Menkul No: 931054830050910  
Müktepa Vergi Dairesi No: 054 9309



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 01.08.2010

No: 401418

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İBRAHİM ARIBKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Neval K. Tancut*

E. NEVAL K. TANCUT  
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Genel İda. Bldi. Sk. No:2711 Yenimahalle/ANKARA  
Tel:4442 407 00 33 Faks:0312 467 00 34  
www.netga.com.tr Sermiyet: 2.000.000,00 TL  
Tic.Sic.No:256094 Mersis No:081054700000019  
Müktesep Vergi Dairesi KVV 054 0320

Tarih: 19.07.2017 No: 46713

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Kuruluşta Belirlenen İçin Lisanslama ve Sıkı Tutuma Bağlı Esaslar Hakkında Tebliği" (SPK-1287) uyarınca

**DOĞUKAN TORUNLER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Hasan HANCI  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTEGAY YILMAZ  
GENEL MÜDÜR



Tarih: 19.07.2017 No: 46713

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Kuruluşta Belirlenen İçin Lisanslama ve Sıkı Tutuma Bağlı Esaslar Hakkında Tebliği" (SPK-1287) uyarınca

**Burak BARIŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Hasan HANCI  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTEGAY YILMAZ  
GENEL MÜDÜR



Tarih: 19.07.2017 No: 46712

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Kuruluşta Belirlenen İçin Lisanslama ve Sıkı Tutuma Bağlı Esaslar Hakkında Tebliği" (SPK-1287) uyarınca

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Hasan HANCI  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTEGAY YILMAZ  
GENEL MÜDÜR



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Şişli/Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 258550 Menkul Değerler Kurumu Sicil No: 1051050200018  
Muhasebe Vergi Dairesi 651 054 9329



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 28019195440 - 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.

Duruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 2303302190 - Lisans No: 404022)

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.

Duruk KARŞI  
Genel Sekreter

Sinan DAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.0051

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12843205823 - Lisans No: 408713)

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.

Duruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Çarşı Sk. 06/01 Yenimahalle/ANKARA  
Tic Sic No: 274870/01 Pa. Sic No: 067/95/34  
www.netgd.com.tr Serm. Sic No: 14.502.000.00 TL  
Tic Sic No: 254826 Nispetiye Sk. 25310/40/1000019  
Muhasebe Vergi Durum: 011 064 9399



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.08.2022

Belge No: 2022-02-2043

#### Sayın Doğukan TORUNLER

(T.C. Kimlik No: 00370420132 - Lisans No: 915831)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübelerin kontrolüne ilişkin belgelerin İsko ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranılan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

İbrahim Cihan KURTULAN  
Başkan Vekili

Yaşar BAHÇECİ  
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Bankyat Mh. Beşik Sok. No: 2/3 Yeniköy/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 00312 467 00 00 Faks: 00312 467 00 04  
www.netgd.com.tr E-posta: iletisim@netgd.com.tr  
Tic Sic. No: 258098 Kurumlar Sic. No: 3105103900019  
Müktesep Vergi Dairesi: 031 054 5250



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

### Gayrimenkul Değerleme Raporu

**akfen**  
inşaat

Özel 2023 - 1281

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mahallesi No: 15 Kat: 15. Kat: Çankaya/ANKARA  
Tic. Sic. No: 274006 K.T. Sic. No: 274006  
www.akfeninsozler.com.tr Tel: +90 312 461 00 00  
Tic. Sic. No: 274006 K.T. Sic. No: 274006  
Muhürle Mergi No: 2023 621 034 0369



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1281
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 799 Ada ve 761 Ada 1 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

⚡ İş bu rapor, kırk altı (46) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul 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.....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul 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 değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri.....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	22
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	28
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	31
6.3	Yasal 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 İle İlgili Görüş.....	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi 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, Fılli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
7.	SONUÇ.....	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	32
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	33
9.	RAPOR EKLERİ.....	33



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<b>Talep Sahibi</b>	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	Özel 2023 - 1281 / 02.10.2023
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b>Taşınmazın Açık Adresi</b>	Beynam-İmar Mahallesi, 761 Ada ve 799 Ada 1 parsel Bala / ANKARA
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 761 Ada 1 Parsel ve 799 Ada 1 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazlar.
<b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazlar halihazırda boş vaziyettedir.
<b>İmar Durumu</b>	Bala Belediyesi İmar servisinde görevli memurdan alınan bilgiye ve belgeye göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 761 Ada 1 Parsel "Seyrek Yoğunluklu Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup E:0.30, Hmaks: 7.00m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 799 Ada 1 Parsel ise "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" ve kamulaştırılacak alan içerisinde kalmakta olup E:0.60, Hmaks: 7.00m, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<b>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</b>	Taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır. Henüz 799 Ada 1 Parsel için kamulaştırma işleminin başlatılmadığı belirtilmiştir.
<b>Piyasa Değeri</b>	10.000.000,00 TL (On Milyon Türk Lirası)
<b>KDV Dahil Piyasa Değeri</b>	11.000.000,00 TL
<b>Açıklama</b>	Taşınmazların bulunduğu konuma ulaşım elverişsiz olması nedeniyle uzaktan görülmüştür. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Mahallesi, Katip Çelebi Bulvarı No: 100/1 Kat: 5  
06 488 12 121 Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
www.akfeninso.com.tr Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 275046 Mersis No: 08030010000019  
Nispetiye Vergi Dairesi No: 34 1308

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

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

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Bala İlçesi, Beynam-İmar Mahallesi, 761 ada 1 parsel ve 799 ada 1 parsel "Arsa" vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

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

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

## 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

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden 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 Tutar:569.742.750,00 TL  
Kamuyu Bilgi Edilimi: 11.08.2011

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



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

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler/Beşiktaş, Şişli, İstanbul  
Tic. Sic. No: 274790 / Mers: 08170012500000000000  
www.netkurumsal.com.tr  
Tic. Sic. No: 274790 / Mers: 08170012500000000000  
Maliye Bakanlığı Sicil No: 274790

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara – Bala
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Beynam-İmar Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 30/2944
ADA - PARSEL	: 761 Ada 1 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 12.366,00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 85540538
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (21.12.2016 – 5975)

İL – İLÇE	: Ankara – Bala
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Beynam-İmar Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 32/3119
ADA - PARSEL	: 799 Ada 1 Parsel
YÜZÖLÇÜM	: 10.251,00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 85540712
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş (5894/10251) PERİZAT EKİZ (4357/10251)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (21.12.2016 – 5975)

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

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

**Bevan:** BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1952 SENESİNDE MAHMUT OĞLU HALİL KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR

BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1953 SENESİNDE ALİ OĞLU HAYATİ KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR

İŞ BU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ EV 1953 SENESİNDE HÜSEYİN OĞLU AHMET KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR

İŞ BU OTLUK 1950 SENESİNDE SALİH OĞLU İHSAN KUYRUKÇU TARAFINDAN İNŞA EDİLMİŞTİR

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Etiler Mahallesi D100/112 Kat: 5  
Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 276600 / Mersis: 08510015100000000000  
www.netkurumsal.com.tr / Tel: 0212 250 00 00 / Faks: 0212 250 00 00  
Nispetiye Vapur Durumu: 021 254 9398

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler 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**

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar "Arsa" vasıflıdır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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



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

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

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



Bala Ankara'nın ilçesidir. İlin güneydoğusunda olup Ankara şehir merkezine 70 km mesafededir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu ve ilk Cumhurbaşkanı Mustafa Kemal Atatürk'ün Balâ milletvekili olmasından dolayı, Türk siyasetinde önemli bir yere sahiptir. Küçük atölyelerin bulunduğu Balâ'nın ekonomisi büyük ölçüde tarım, sanayi ve ticarete dayalıdır. Ayrıca ilçede buğday arpa ayçiçeği, mercimek, nohut, fasulye, şeker pancarı, kavun ve karpuz yetiştirilmektedir. Kızılırmak üzerinde kurulan

Kesikköprü Barajı ilçe sınırları içerisindedir. Yazları sıcak, kışları soğuk ve kar yağışlı geçer. Yüksekliği nedeniyle kış aylarında Ankara ilinin en soğuk ilçelerindedir.

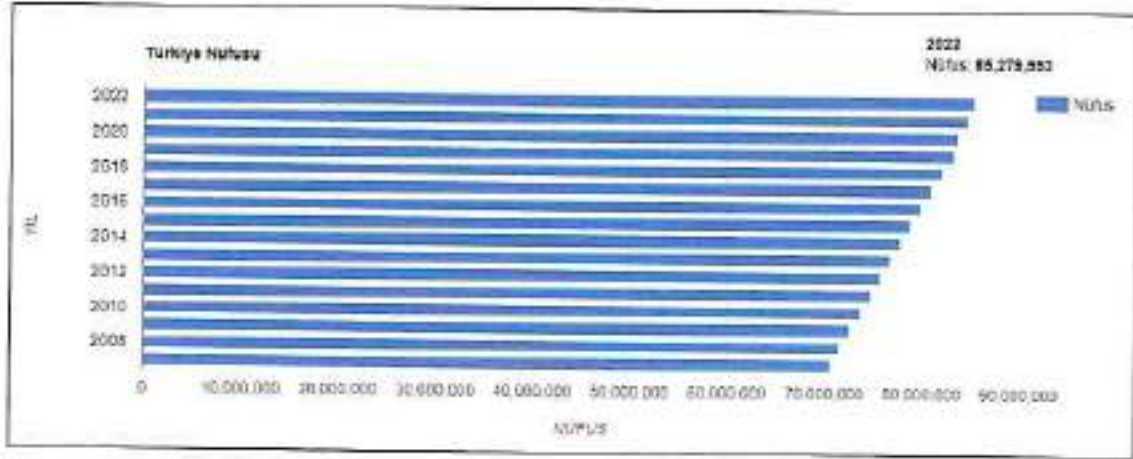
İlçenin nüfusu 2020 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 25.780'dir. Bu nüfus, 14.109 erkek ve 11.671 kadından oluşmaktadır. 2.530 km<sup>2</sup> yüzölçümündeki ilçeye bağlı toplam 55 mahalle bulunmaktadır. Balâ'nın 55 mahallesinin 4'ü merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 2.568 kişi (% 11,8) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 58,5 km uzaklıktaki Kuyular'dır. Merkez mahalleleri dışında nüfusu en fazla olan, 1.723 kişi ile Afşar mahallesidir. Balâ'nın nüfusu 2017 yılında %0,69 artmıştır.

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

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

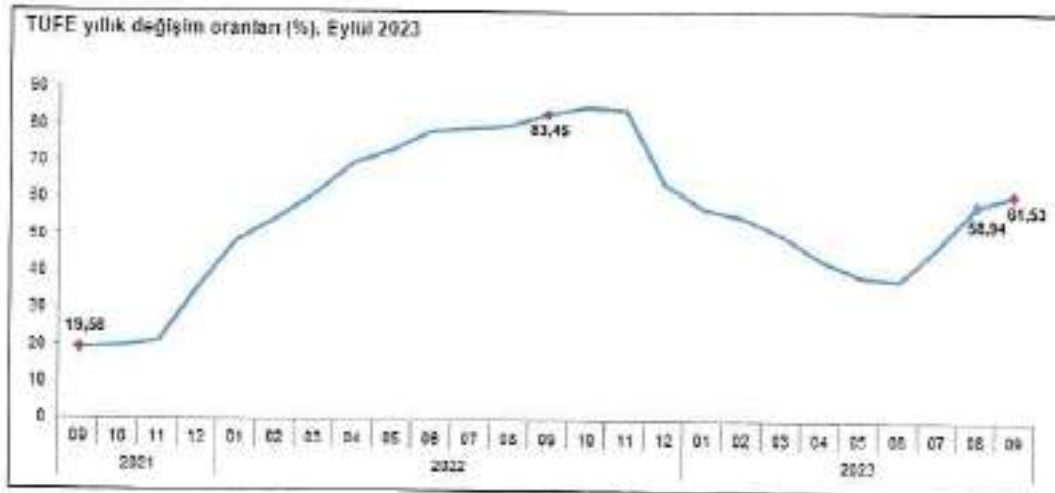
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



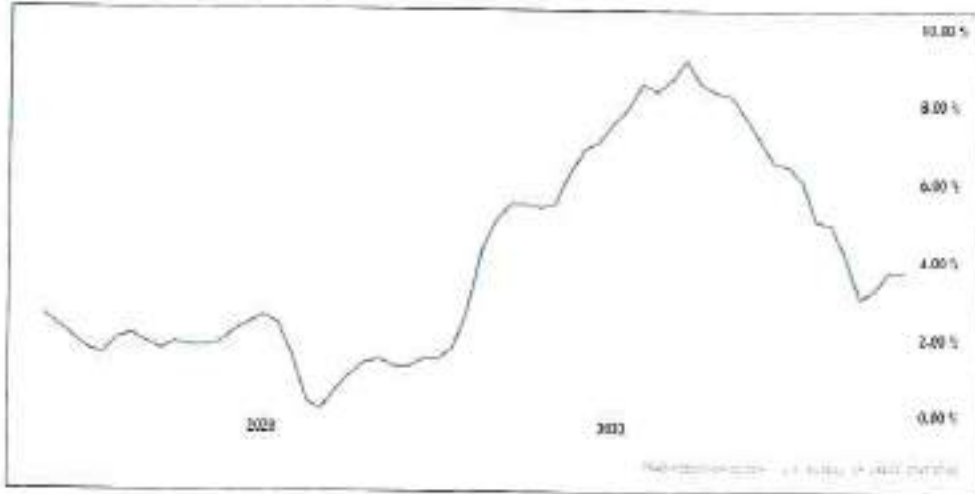
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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





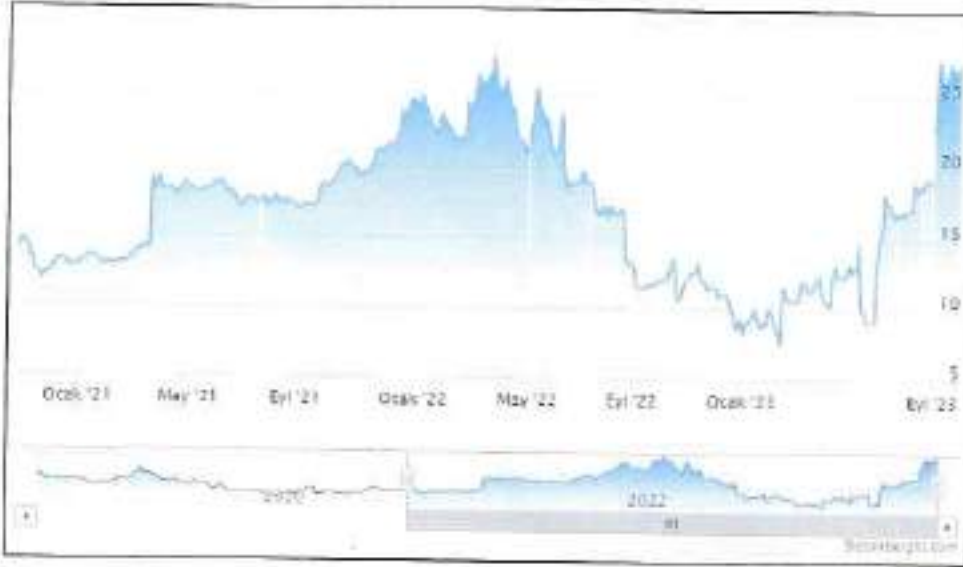
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

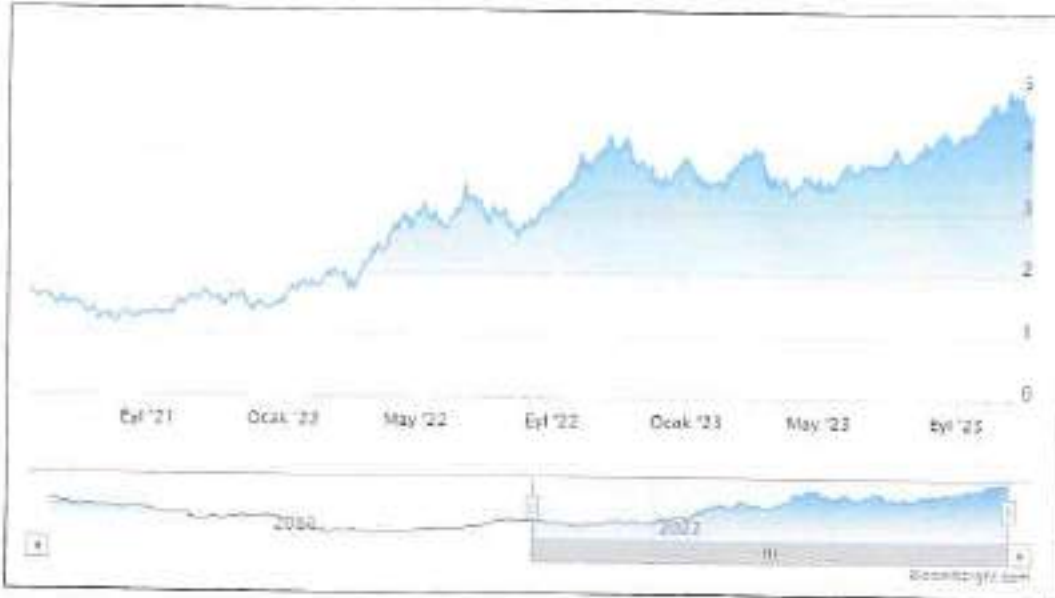


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9,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

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

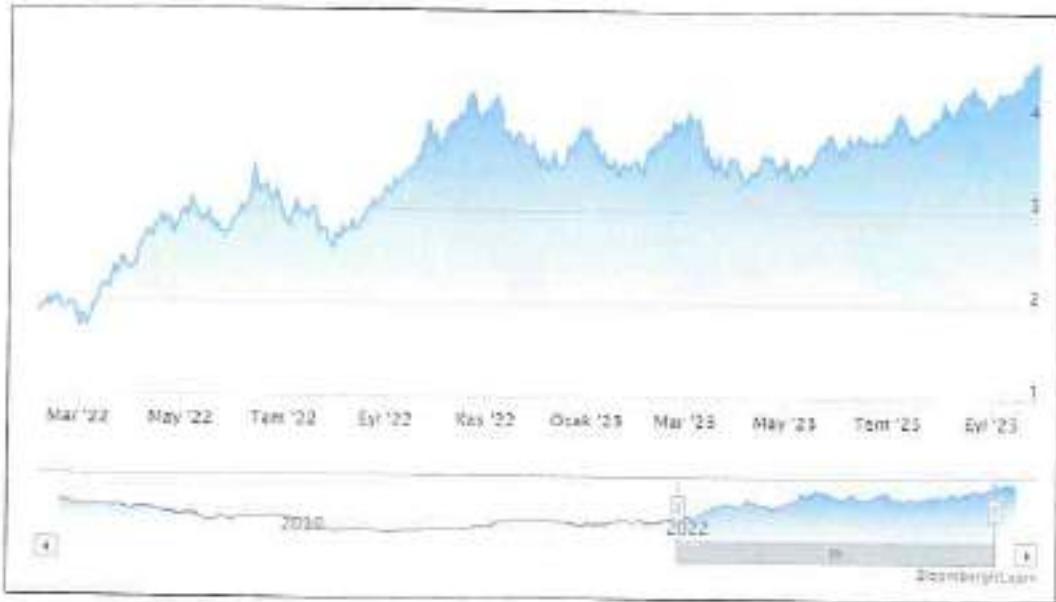


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine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



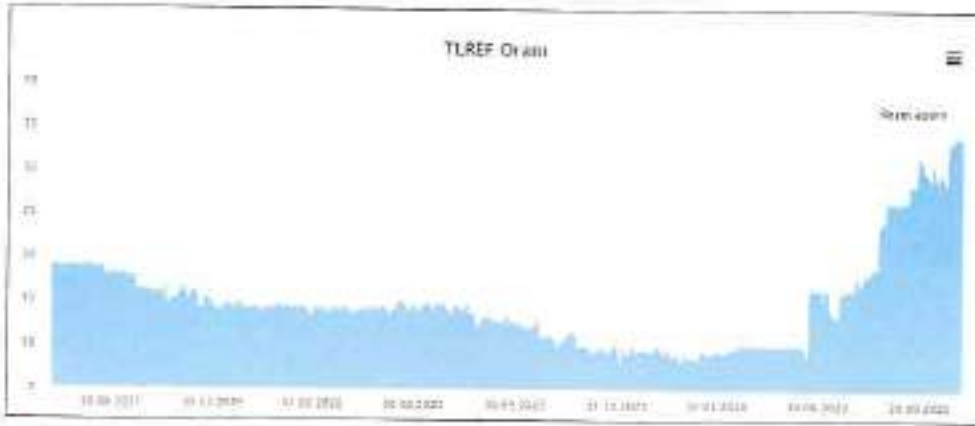
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Akfen Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş. bünyesinde faaliyet göstermektedir.  
Tic. Sic. No: 278723 / Şirket Sic. No: 278723 / Mersis No: 34710000900000000000  
Etiler, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / 34398  
Mükellef Vergi Sicil No: 34710000900000000000



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

#### Referans Faiz Oran Değişimi:

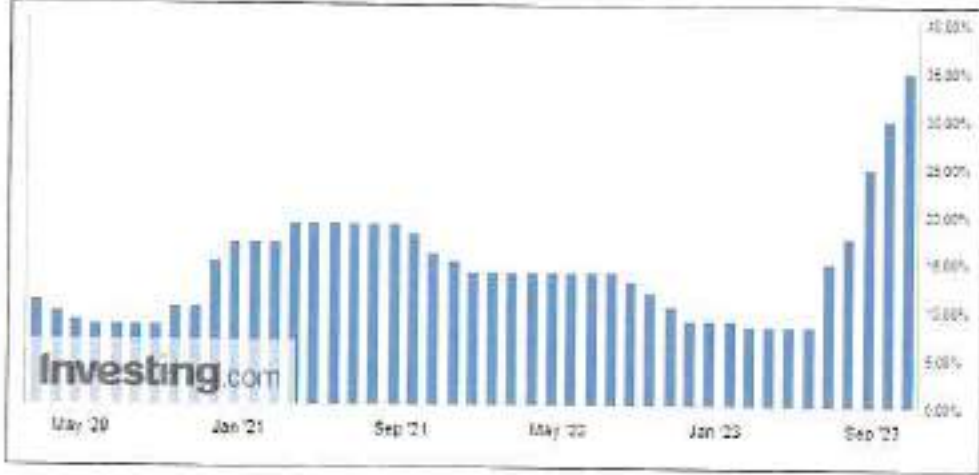


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile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

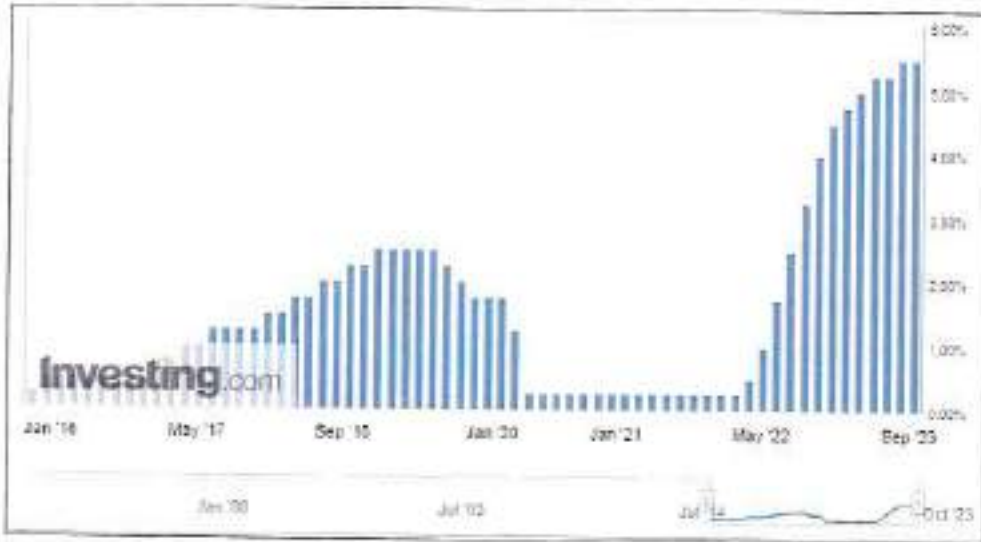


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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

**A TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



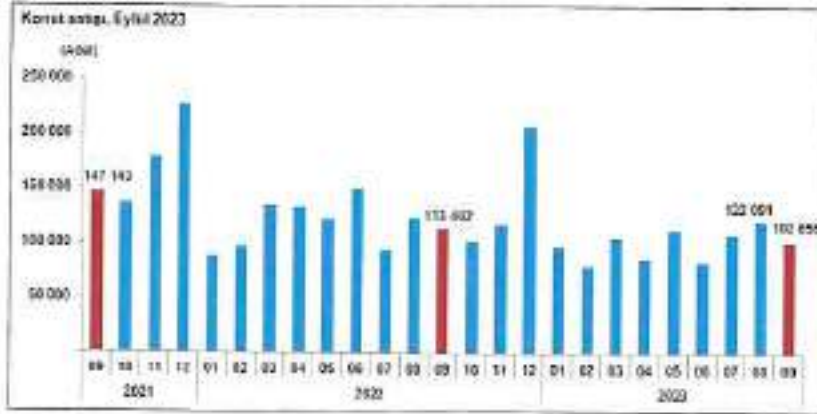
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile düşüşe geçmiştir 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 itibarıyla %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiştir olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

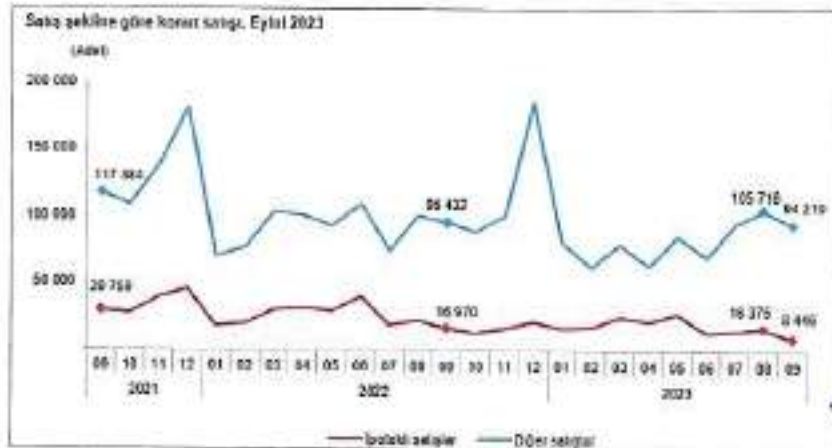
### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

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

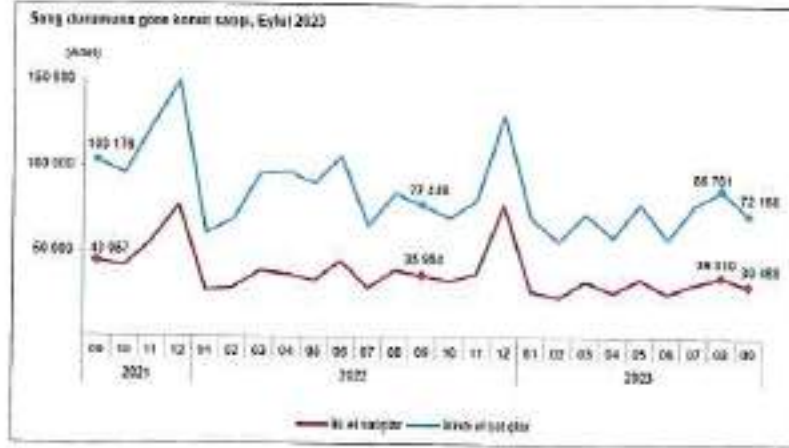


	Eylül		Değişim (%)	Ocak - Eylül		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış pekişme göre toptan satış	102.656	112.402	-8,5	500.074	1.057.183	-52,6
İpotekli satış	8.446	16.970	-50,2	160.094	329.601	-50,6
Diğer satış	94.210	95.432	-2,3	339.980	727.582	-10,8
Satış durumuna göre toptan satış	102.656	113.403	-8,9	500.074	1.057.183	-52,6
İl il satış	33.488	35.954	-10,2	288.597	312.148	-10,9
İstanbul satış	72.168	77.448	-8,8	421.477	745.035	-43,8

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



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



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 20,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



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



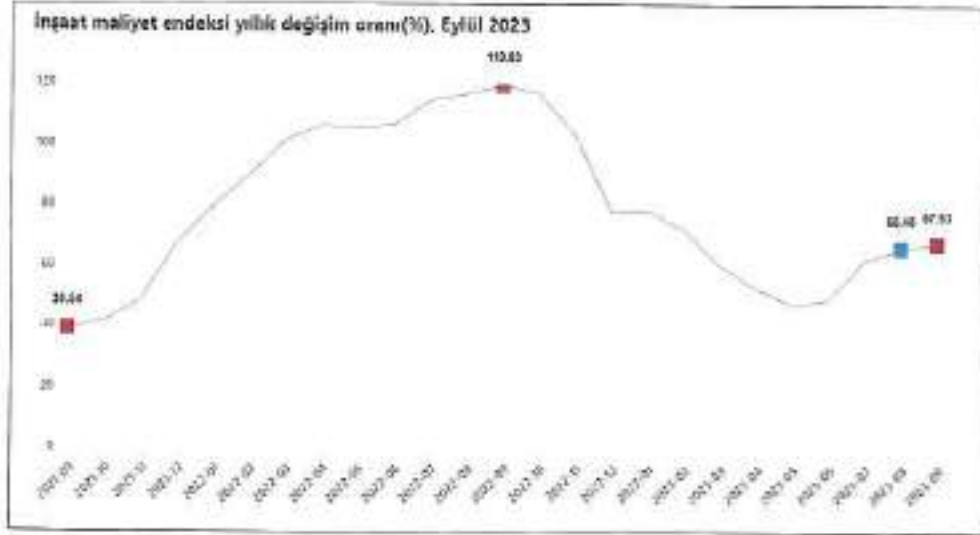
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yık. değişim (%)	Daire sayısı	Yık. değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yık. değişim (%)
2021		138 866	44,1	724 544	36,5	151 328 137	34,4
	I	33 867	137,1	174 733	117,0	34 567 501	95,7
	II	30 530	55,7	157 886	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 435	20,3	140 509	6,0	33 516 744	19,5
	IV	43 990	18,7	242 526	23,9	51 860 668	39,5
2022		127 745	-7,0	895 246	-4,0	145 876 288	-3,6
	I	26 133	-22,2	125 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 055	-4,8	143 780	-8,8	30 712 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 395	-2,0	32 111 138	-3,8
	IV	44 277	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023		23 841	-8,8	130 790	1,1	25 813 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 749	31,3	38 572 009	25,6

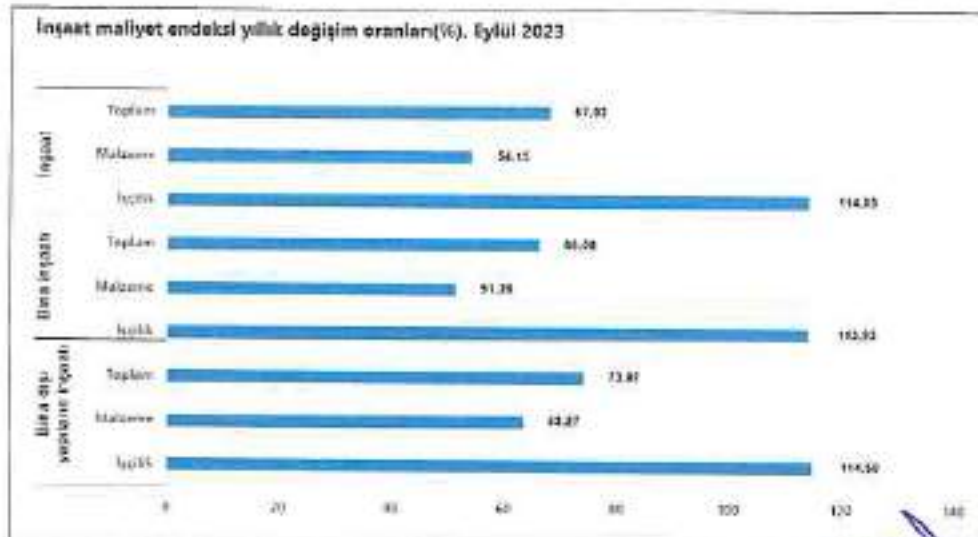
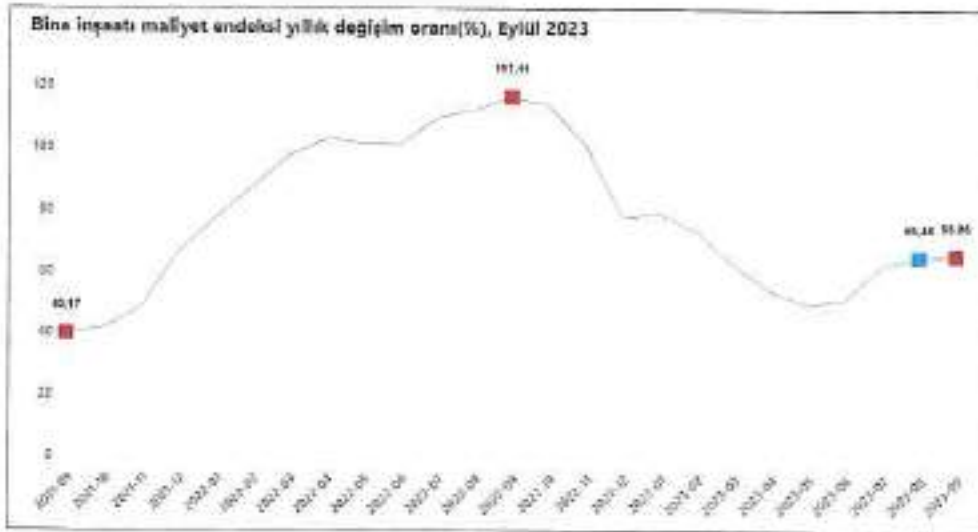
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



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. (TÜİK)



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







## 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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

(h) "Tarafların 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 baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

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

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

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

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

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